

27 → СМЕНА ОКРАСКИ Аналитики «Эксперт РА» прогнозируют, что в 2019 году пенсионный рынок ждет стагнация. В то же время они полагают, что снижение притока средств из Пенсионного фонда России в ближайший год может быть компенсировано за счет более высоких показателей доходности НПФ. «Основные мероприятия, связанные с расчисткой проблемных активов ряда фондов, завершены, а вероятность реализации новых кредитных рисков на фоне улучшения качества инвестиционных портфелей значительно снизилась. В случае отсутствия существенных внешних шоков средневзвешенная доходность пенсионных накоплений будет в диапазоне 7–9%. Доходность размещения пенсионных резервов составит 6–7%», — говорится в исследовании «Эксперт РА». По прогнозам аналитиков агентства, темп прироста рынка в 2019 году ускорится до 8% на фоне провальных результатов 2018 года, а совокупный объем пенси-

онных средств составит около 4,2 трлн рублей.

Господин Новиков более сдержан в оценках. Несмотря на достигнутую в первом полугодии доходность, общая тенденция на снижение доходностей на рынке облигаций продолжается, утверждает он. «Ожидание коррекции на рынке акций и валютном рынке к концу года заставляет с осторожностью прогнозировать такие же результаты по итогам года, они с высокой степенью вероятности могут быть хуже», — полагает господин Новиков. — Конкурентный фон в отрасли тоже меняет окраску. По итогам переходной кампании 2018 года большинство клиентов (60%) переходили из фонда в фонд, тогда как раньше большинство приходило из ПФР. Итоги переходной кампании 2019 года, скорее всего, подтвердят и усилят тенденцию».

Схожих взглядов придерживается и господин Файнман. «Учитывая, что многие квалифицированные инвесторы в следую-

щем году ждут турбулентности на мировых рынках и переключаются свои активы из доходных инструментов в инструменты сохранения капитала, ждать положительных изменений на рынке НПФ не приходится», — уверен он. — А пассивность граждан в вопросе формирования своей будущей пенсии еще и подливает масла в огонь. Существенного снижения пока не будет, но и позитивных изменений ждать не приходится».

Эксперты говорят, что в текущих условиях игрокам рынка будет непросто сохранить конкурентоспособность. По словам Александра Зарецкого, им необходимо включить в пенсионные продукты фондов дополнительные услуги (например, страховые, патронажные и так далее). «Также нужно разрешить клиентам НПФ при желании получать пенсионные выплаты еще до наступления официального пенсионного возраста или использовать свои накопления досрочно для покупки недвижимости и лечения серьезных заболеваний.

Очень поможет рынку также введение в Налоговый кодекс понятия „пенсионный налоговый вычет“, размер которого должен составлять 400 тыс. рублей», — поясняет господин Зарецкий.

Госпожа Одинаева считает, что для сохранения конкурентоспособности необходимо повысить операционную эффективность НПФ и сократить издержки на управление за счет цифровизации ключевых бизнес-процессов (взаимодействие с клиентами, с партнерами, внутренние процессы). Кроме того, она видит возможность обеспечить эффект масштаба путем объединения фондов или перевода фондов на обслуживание общего пенсионного администратора.

Тем временем, господин Авакян не видит никаких перспектив выхода из сложившейся на рынке ситуации. Более того, по его словам, есть риск, что в ближайшие два-три года капитал НПФ начнет сокращаться, что крайне негативно скажется на всей пенсионной системе. ■

В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ СТАНОВИТСЯ ТЕСНО

ЗА ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ 2019 ГОДА БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 40,2 ТЫС. КВ. М КАЧЕСТВЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧТО В 1,3 РАЗА МЕНЬШЕ ОБЪЕМА, ВВЕДЕННОГО ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД 2018 ГОДА. ПРИ ЭТОМ 24% ВВЕДЕННЫХ В 2019 ГОДУ ОБЪЕКТОВ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД КОМПАНИЙ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Такие данные приводит компания Knight Frank St Petersburg. По данным JLL, в третьем квартале завершена реконструкция и введено в эксплуатацию всего шесть бизнес-центров арендопригодной площадью 27,5 тыс. кв. м. Из них свободными остаются лишь 3,7 тыс. кв. м.

В третьем квартале 2019 года на рынке офисной недвижимости Петербурга продолжилось снижение уровня свободных помещений. В зданиях класса В доля вакантных площадей уменьшилась на 0,5 п. п. и достигла 5,8%. Ранее такие низкие значения были зафиксированы 11 лет назад, в докризисный 2008 год. В бизнес-центрах класса А, по данным на конец сентября, вакантно 3,0%, и этот показатель в течение текущего года стабилен.

По данным JLL, на данный момент на рынке Петербурга пустует 169,5 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости. В общем объеме свободных площадей сокращается количество как крупных офисных блоков (от 1 тыс. кв. м), так и небольших (250–350 кв. м) помещений. «Для больших компаний заключение предварительных договоров на этапе строительства здания повышает вероятность аренды необходимого количества офисов. Однако арендаторы по-прежнему трепетно подходят к вопросу — и хоть и рассматривают аренду в строящихся зданиях, но сделки в большинстве случаев заключаются уже после ввода объекта в эксплуатацию», — комментирует Регина Волошенко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге.

Следует отметить оживление активности девелоперов и анонсирование новых проектов бизнес-центров. На стадии строительства находится не менее



НА ДАННЫЙ МОМЕНТ НА РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА ПУСТУЕТ 169,5 ТЫС. КВ. М КАЧЕСТВЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

300 тыс. кв. м офисной недвижимости, ввод которых запланирован на ближайшие два года. До конца текущего года анонсирован ввод 148 тыс. кв. м офисов. Но, по прогнозам аналитиков JLL, прирост не превысит 100 тыс. кв. м, учитывая устойчивую тенденцию увеличения сроков строительства. Тем не менее, значительный объем нового предложения сдержит рост арендных ставок и снижение доли свободных площадей.

За третий квартал средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса А увеличилась на 1,5% и со-

ставила 1906 рублей за квадратный метр в месяц (включая НДС и операционные расходы). В бизнес-центрах класса В — выросла на 0,2% и достигла 1302 рублей за квадратный метр.

На рост арендных ставок влияет и устойчивый спрос. В структуре сделок преобладают компании нефтегазового сектора (преимущественно класс А) и ИТ (класс В). «Информационные технологии будут развиваться и внедряться в нашу жизнь все больше и больше, обеспечивая конкурентное преимущество в разных отраслях бизнеса. Таким образом, в бли-

жайшем будущем ИТ-компаниям будут лидировать по темпам развития и оставаться одним из драйверов спроса на рынке офисной недвижимости», — говорит Наталья Киреева, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

За девять месяцев 2019 года было введено в эксплуатацию 40,2 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости, что в 1,3 раза меньше объема, введенного за аналогичный период 2018 года. При этом 24% введенных в 2019 году объектов предназначены для собственных нужд компаний.

Суммарно на стадии строительства и реконструкции находится около 107,5 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости, заявленной к вводу в эксплуатацию до конца 2019 года. Более половины из них — офисные площади класса В.

Началось строительство новой очереди бизнес-центра «Невская ратуша» в Дегтярном переулке. Арендопригодная площадь зданий составит около 77,3 тыс. кв. м. Ввод объекта запланирован на второе полугодие 2022 года.

Компания «Развитие» получила разрешение на строительство бизнес-центра рядом с ТРК «Варшавский экспресс» общей площадью около 46 тыс. кв. м.

За девять месяцев 2019 года объем арендованных площадей классов А и В составил около 79,6 тыс. кв. м. «Наиболее востребованными оказались помещения площадью менее 1,2 тыс. кв. м, на них пришлось около 70% сделок аренды. При этом стоит отметить тенденцию увеличения количества сделок с качественными офисными помещениями более 1 тыс. кв. м», — говорит Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St Petersburg. ■