

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сбившиеся с курса

— валюты —

Резкое обесценивание рубля по отношению к ведущим мировым валютам уже вызвало приток покупателей на объекты строящегося жилья — люди, имеющие сбережения, стремятся обезопасить их от обесценивания. Но, как отмечают эксперты, с коммерческой недвижимостью ситуация не столь однозначна.

АЛЕКСАНДР ВЕСЕЛОВ,
директор по развитию Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

— После новогодних праздников многие застройщики отметили увеличение спроса на объекты жилой недвижимости, объем продаж существенно возрос. Дополнительным фактором, стимулирующим рост спроса на жилье объекты, помимо панических ожиданий населения в связи с падением курса рубля, стало планируемое ограничение объема наличных платежей при покупке недвижимости.

В сегментах коммерческой недвижимости зависимость от иностранной валюты на сегодняшний день не столь ярко выражена, чтобы повлечь за собой существенные изменения спроса. Ситуация на финансовом рынке на текущий момент несколько стабилизировалась, кардинальных изменений, связанных с уровнем спроса на коммерческие объекты, не наблюдается.

Отчасти это обусловлено тем, что ставки аренды, как правило, не привязаны напрямую к курсу иностранных валют, в договорах обычно указываются суммы в рублях. Соответственно, оснований для повышения арендных ставок у собственников нет. Колебания на финансовом рынке могут коснуться отдельных объектов недвижимости, но на данном этапе никакие существенных изменений произойти не должно. Увеличение ставок аренды может повлечь за собой смену арендаторов, либо уменьшение объемов арендуемых площадей. Финансовые колебания также могут отразиться на инвестиционных проектах, находящихся в стадии разработки или на начальном этапе реализации, так как в данном случае инвесторы будут тщательно анализировать ситуацию и откладывать принятие решения.

АЛЕКСАНДР ГУСЬКОВ,
коммерческий директор МФО «Народная казна»:

— Традиционно граждане пытаются сохранить личные сбережения, инвестируя их в надежные активы. Недвижимость при этом остается одним из самых популярных вариантов вложений, особенно в сложные экономические периоды. Неслучайно по итогам января 2014 года зафиксирован рост количества сделок на рынке новостроек Москвы и Петербурга. Ослабление рубля, скорее всего, приведет к некоторому увеличению сроков принятия решений по сделкам с недвижимостью. Кроме того, в ближайшие несколько месяцев может вырасти себестоимость строительства в рублевом эквиваленте — безусловно, за счет удорожания поставок импортных материалов и оборудования.

ЕВГЕНИЙ КАУР,
управляющий директор LCMS:

— Нестабильная экономическая ситуация оказывает влияние в первую очередь на количество заключаемых сделок: некоторые компании откладывают решение о покупке либо аренде, корректируют свои запросы.

ДМИТРИЙ НЕКРЕСТЬЯНОВ,
партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и партнеры»:

— Изменение курса рубля пока не сильно сказалось на рынке, так как большая часть расчетов осуществляется в рублях, и еще слишком короток период для того, чтобы сделать перерасчет цены. Следует также отметить, что традиционно январь — не самый активный месяц для коммерческих сделок в силу того, что абсолютное большинство бизнесменов пытаются выкроить время на отдых за счет длинных новогодних каникул. Динамика рубля в феврале покажет наличие последствий для рынка коммерческой недвижимости, то есть все еще впереди.

МАКСИМ КЛЯГИН,
аналитик УК «Финан Менеджмент»:

— Текущие масштабы падения курса национальной валюты не будут провоцировать существенных изменений в структуре рынка недвижимости. Несмотря на спровоцированное серьезным ослаблением рубля значительное снижение цен на недвижимость, номинированных в иностранной валюте, реальная ценовая конъюнктура не подвержена заметным изменениям и остается очень стабильной. Локальные всплески спроса (с целью «припарковать» капиталы в устойчивый рынок недвижимости) вполне вероятны, но объемы таких инвестиций скорее носят ограниченный характер и на ситуацию на рынке в целом не влияют. Для рынка существенно более важными остаются ключевые тренды — в условиях замедления экономики снижения динамики доходов населения и, соответственно, сужения спроса динамика роста рублевых цен выражена слабо. По итогам всего прошлого года в среднем по стране жилая недвижимость подорожала на 5–6%. Примерно аналогичная ситуация формируется и в коммерческом секторе, хотя в широком контексте этот сегмент на фоне более выраженного корпоративного спроса выглядит динамичнее, деловая активность здесь остается выше (в 2013 году основные индикаторы рынка выросли на 10–15%). В течение 2014 года, учитывая прогнозируемые слабые темпы роста экономики, качественного ускорения, скорее всего, не произойдет. Вместе с тем и снижение цен, на мой взгляд, — сценарий маловероятный. Для жилищного сектора сильным фактором поддержки рынка остается по-прежнему быстро растущая индустрия ипотечного кредитования, объем которого в 2013 году вырос на 30%, до 1,3 трлн рублей, а в 2014 году может продемонстрировать динамику на уровне 20%.

В коммерческом сегменте поставщиками спроса выступают крупные инфраструктурные игроки и операторы потребительского рынка, ориентированные на внутренний спрос и более устойчивые к локальным снижениям в экономике.

НАРЕК АВАКЯН,
аналитик финансовой компании AFogeh:

— В рыночных условиях девальвация национальной валюты означает повышение ставок по ипотеке и, соответственно, снижение спроса на ипотеку, которая является ключевым механизмом роста жилищного рынка в целом. Однако учитывая специфику российского рынка недвижимости вряд ли можно ожидать существенного изменения ситуации в связи с ослаблением рубля. Дело в том, что российский рынок недвижимости пока что, к сожалению, крайне непрозрачен в своей деятельности, очень много неурегулированных моментов в законодательстве для данного бизнеса, поэтому коррупционный налог для инвесторов и девелоперов очень большой, рыночные факторы поэтому не могут оказать прямого влияния на цены. Поэтому я считаю, что российский рынок недвижимости серьезных изменений не претерпит, но «просадка» цен за квадратный метр, особенно в наиболее «перекупленных регионах» (Москва, Московская область, Петербург, Сочи) в 5–6% в 2014 году вполне возможна.

c15

Встали на крейсерскую скорость

В 2013 году в Петербурге было введено более 200 тыс. кв. м торговых площадей. С момента кризиса это самый внушительный объем ввода в этом сегменте. Аналитики полагают, что в ближайшие годы будет вводиться аналогичные объемы.

— торговля —

По данным Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, в городе введено более 220 тыс. кв. м. В компании Astera в альянсе с BNP Paribas эту цифру оценивают примерно в 280 тыс. кв. м. Остальные аналитики дают примерно такие же цифры.

По данным Astera в альянсе с BNP Paribas, на конец 2013 года уровень обеспеченности площадями в торговых центрах Санкт-Петербурга за годовой период вырос на 9,5% и составил 612 кв. м в расчете на 1 тыс. человек.

Игорь Казей, руководитель отдела инвестиционного развития ГК AAG, говорит: «По итогам 2013 года объем качественной торговой недвижимости в Петербурге составил 4,4 млн кв. м».

Фрунзенский район в лидерах

Лидером ввода торговых площадей в 2013 году, по данным компании STEP, стал Фрунзенский район (136,3 тыс. кв. м) благодаря появлению сразу двух крупных объектов — ТРК «Балканская Нова» (78,6 тыс. кв. м) и «Континент» на Бухарестской» (57,6 тыс. кв. м). Также в тройке лидеров Красносельский (93,6 тыс.) и Московский (69,3 тыс.) районы. Микко Седерлууд, генеральный директор проекта «Охта Молл» (SRV Group), считает, что разворот о том, что рынок близок к перенасыщению, оправданный лишь отчасти. «Максимальный срок жизни концепции торгового центра составляет семь лет: на сегодняшний день в городе насчитываются более двадцати объектов, которые требуют редевелопмента и не являются привлекательными ни для арендаторов, ни для покупателей», — добавляет он.

Из тенденций 2013 года аналитики отмечают децентрализацию проектов — торговые центры регионального формата стали чаще выходить в районы. Так, в этом году открылись «Континент» на станции метро «Звездная», «Лондон Молл» на проспекте Большевиков, запущен проект «Жемчужная Плаза» на Петергофском шоссе. Подчеркивают данную тенденцию и новые для Петербурга форматы — в 2013 году разрешения на строительство аутлет-центров получили компании Fashion House Group и Hines — оба проекта будут расположены в пригороде. Тем не менее качественные проекты остаются востребованы и в близких к центру районах — из-за пробки и проблем с парковкой центральные районы теряют свою привлекательность, возникает спрос на объекты с лучшей транспортной доступностью.



Среди главных тенденций на рынке строительства торговой недвижимости последних лет можно отметить укрупнение проектов. Общая площадь многих вводимых ТРК превышает 50 тыс. кв. м.

Значимый тренд

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, считает, что трендом последних пяти лет в сегменте торговой недвижимости стало увеличение значимости развлекательной функции в составе торгово-развлекательных комплексов. «Прежде всего это касается детских форматов развлечений. Наблюдается связанный с этим же тренд увеличения детских форматов (в том числе и магазинов детских товаров) в торговых центрах. Причиной данных изменений, в том числе, является и изменение половозрастной структуры посетителей торговых центров. Та аудитория, которая являлась драйвером роста рынка торговой недвижимости в 2005–2010 годах, а это была молодежь, сейчас постепенно перешла в аудиторию родителей с детьми. В то же время доля молодежи без детей постепенно сокращается как следствие демографического спада, произошедшего в 1990-х годах. Соответственно, и девелоперы торговых центров адаптируются к постепенному изменению целевой аудитории, добавляя в спектр услуг и в набор арендаторов те функции и магазины, которые свойственны текущей аудитории», — рассуждает господин Фадеев.

Досуговая составляющая в том или ином виде присутствует в 83% торговых центров Санкт-Петербурга. Доля развлечений с точки зрения объема торговых площадей составляет более 20%.

Доля развлечений, ориентированных на детскую аудиторию, постоянно увеличивалась в течение последних лет. Так, по сравнению с концом 2010 года доля ТРК, в которых присутствует детские развлечения, выросла на 13% (с 30 до 43%). В то время как доля ТРК с развлечениями, ориентированными на взрослую аудиторию (такими, как боулинг, бильярд), уменьшилась

на 11%. Также уменьшилась доля ТРК, в составе которых есть ночные клубы (с 20 до 10%). Также почти на 30% увеличилось число торговых центров, предлагающих различные фитнес-услуги (в составе которых зачастую есть специализированные детские комнаты).

Укрупнение проектов

«Среди главных тенденций на рынке строительства торговой недвижимости последних лет можно отметить укрупнение проектов. Общая площадь многих вводимых ТРК превышает 50 тыс. и даже 100 тыс. кв. м. Этот тренд начал проявляться еще с ввода торговых комплексов «Мега» в 2006–2007 годах, но в последние пять-шесть лет получил особенно активное развитие. В городе открылся сразу десяток особо крупных объектов. В 2010 году были введены сразу три «сто тысячника»: ТРК «Галерея» (187 тыс. кв. м) и «Стокманн Невский центр» (90,8 тыс. кв. м) на площади Восстания; открылся ТРК «Лето» (115,8 тыс. кв. м) на Пулковском шоссе. Позже к ним добавились такие крупные комплексы, как «Питерленд» (159,6 тыс. кв. м) в Приморском районе, «РИО» (62,9 тыс. кв. м) во Фрунзенском и «Ока» (56,3 тыс. кв. м) в Колпино», — перечисляет Михаил Лиханов, директор направления коммерческого строительства компании STEP.

Полсотни центров в активной стадии

Владислав Фадеев считает, что объем ввода торговых помещений в среднесрочной перспективе будут сохраняться на текущем уровне, то есть ежегодно будет вводиться в эксплуатацию 200–300 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости. «Девелоперы торговой недвижимости при выборе локаций для будущего строительства ориентируются на районы развивающейся жилой застройки, к которым прежде все относятся Приморский и Красносельский. В перспективе можно ожидать активизации интереса девелоперов торговых центров к Выборгскому и Невскому районам, где ведется строительство нового жилья», — говорит он.

Михаил Лиханов подсчитал: с начала 2013 года петербургскими застройщиками получено разрешение на строительство 26 торговых объектов, в 2012-м — 23. Таким образом, в активной стадии строительства сегодня находится не менее 50 торговых объектов со сроками ввода в 2014–2015 годах. Среди наиболее значимых «новостроек» — торгово-развлекательные комплексы «Галактика» в Московском (застройщик — ЗАО «Торговый двор»), «Европолис» (ООО «Европолис Балтик рус») в Выборгском районе, «Пять озер» (ОАО «Макромир») в Приморском, «Охта Молл» (ООО «Темпо Инвест») в Красногвардейском. А также аутлет «Пулково» (ООО «Пулково Аутлет») в Шушарах и торгово-офисный центр «Даль» (ООО «Донк») в Невском районе Петербурга.

В среднесрочной перспективе ожидается появление ряда крупных проектов, о которых было заявлено в третьем квартале 2013 года. Например, в 2014 году начнется строительство нового ТЦ «Голливуд» на месте кинотеатра «Русь», площадь торгового центра составит 120 тыс. кв. м. Также на 2015 год запланировано открытие нового торгового комплекса в Красносельском районе. Девелопером проекта выступает ООО «Балтийский». Общая площадь ТК составит 35 тыс. кв. м, арендопригодная — 24 тыс. кв. м. Кроме того, проект ТРЦ «Охта Молл» получил разрешение на строительство. Общая площадь составит 144 тыс. кв. м, арендопригодная — 75 тыс. кв. м.

В ТРЦ, реализуемом концерном SRV совместно с финским инвестиционным фондом Russia Invest, уже началась сдача помещений в аренду. Рядом с аэропортом Пулково в Санкт-Петербурге появится аналог парижского рынка Rungis, реализацией которого занимается компания «С-Фрут». Планируемые инвестиции в проект могут составить \$1 млрд.

В NAI Весог говорят, что в целом по сравнению с первым полугодием 2013 года сейчас отмечается тенденция увеличения вакантных площадей за счет выхода на рынок новых проектов.

c16

Рынок ШПД уперся в потолок

— интернет —

В Петербурге, как и по всей России, все большее распространение получает сеть LTE, которая может составить ШПД серьезную конкуренцию. «На текущий момент я оцениваю соответствующий рынок Петербурга в 100 тыс. абонентов. В 2014 году ожидается рост количества пользователей на 60–100 процентов», — рассказывает господин Нигматуллин.

Директор по развитию компании «Гарс Телеком Северо-Запад» Сергей Назарян, наоборот, отмечает, что стандарт LTE пока не способен составить серьезную конкуренцию рынку ШПД. «Тарифы на беспроводный интернет слишком высоки. Какими темпами пойдет развитие 4G, пока непонятно. Для бизнеса альтернатив оптике нет. Фактор надежности является решающим», — отметили в компании.

С этим согласна Виктория Тихонова. «Конечно, с развитием гаджетомании использование мобильного интернета растет, но все-таки не в ущерб домашнему. Дома люди предпочитают проводной или беспроводной

(Wi-Fi) доступ в интернет», — подчеркнула она.

Рассуждая о перспективах рынка на текущий год, эксперты выделяют несколько основных направлений. Тимур Нигматуллин из «Инвесткафе» ожидает дальнейшего развития пакетируемых предложений. «Этот подход позволяет увеличить ARPU (средняя выручка компании на одного пользователя) с одного подключенного к сети оператора домохозяйства, одновременно сократив отток абонентской базы Churn Rate на 20–30 процентов», — отмечает он. По его прогнозу, рост тарифов не превысит уровня инфляции.

Незначительное понижение тарифов на рынке b2c прогнозируют в компании «Гарс Телеком», однако подчеркивают, что операторы скорее будут стремиться сохранить доходность за счет увеличения минимальных скоростей и пакетного предоставления услуг. «На рынке b2b тарифы будут снижаться. Физические лица за год могут поменять нескольких операторов, и на сегодня это нормальная ситуация. У юрист смена оператора происходит гораздо реже, соответственно,

ситуация, при которой снижать тарифы уже некуда, еще не наступила», — считают в компании.

По оценкам портала grinkod, ключевыми событиями на рынке в текущем году должны стать объединение операторов Interzet и «Дом.ру», объединение «Ростелекома» и компании «Твое ТВ», запуск 4G компаниями «Вымпелком» и МТС.

Сергей Назарян прогнозирует, что в 2014 году рынок, скорее всего, продолжит стагнировать, но при этом продолжит развиваться пакетные предложения. Также возможен перелом небольшой части рынка за счет слияний и поглощений.

Виктория Тихонова отмечает, что от 2014 года рынок ждет развития LTE-технологий. «Должна также измениться расстановка сил по количеству абонентов у операторов ШПД. Произойдет также неминуемое увеличение тарифов для домашнего интернета, что связано с инфляцией, а также с необходимостью модернизации сетей и повышения скоростей доступа», — резюмирует она.

Татьяна Дятел

Создан решать любые задачи

is smart
telecom

+7 (812) 329-44-44
e-mail: info@smart.spb.ru
www.smart.spb.ru