

МАРИЯ КУЗНЕЦОВА,
РЕДАКТОР GUIDE
«ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

ИНВЕСТИЦИИ ДОРОЖЕ ДЕНЕГ

Несмотря на то, что ключевая ставка по-прежнему остается на высоком уровне, инвесторы продолжают активно вкладывать средства в коммерческую недвижимость с целью сохранения капитала на фоне высокой инфляции. Также определенную роль в развитии этого рынка играют ограниченные возможности инвестирования средств за пределами страны. Так, по итогам прошлого года общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость в обеих столицах достиг исторического максимума.

В рамках диверсификации портфеля инвесторы рассматривают различные сегменты в зависимости от целей и порога входа. По мнению экспертов, наиболее привлекательным инвестинструментом в 2024 году стала офисная недвижимость. Это связано с высоким потенциалом роста ставок аренды и дефицитом вакантных площадей. Впрочем, порог входа в этот сегмент высок, поскольку для офисов класса А обязательным условием является то, что здание принадлежит одному собственнику, а для класса В+ допускается продажа только этажами, но не отдельными офисами. Вместе с тем в Москве офисы в качественных высококлассных новых бизнес-центрах могут продаваться и от 30 кв. м, однако в Петербурге таких примеров пока нет.

Складские комплексы также остаются в сфере инвестиционных интересов. Причины те же: низкая вакансия, растущие арендные ставки и стабильная доходность. Так, более 60% валового объема ввода качественной складской недвижимости в Петербурге в 2024 году пришлось на спекулятивные объекты.

Сегмент апартаментов в Северной столице, в свою очередь, толкают вперед восстановление туристического потока и потенциал для его дальнейшего роста в связи с наступлением гипотетического «потепления». Это наиболее понятный для непрофессиональных инвесторов инструмент, поскольку требует меньших по сравнению с альтернативными сегментами вложений. Кроме того, как отмечают профессионалы рынка, он выигрывает за счет сервиса и более гибких условий аренды без залогов и дополнительных обязательств.

СЕРВИС КАК ЦЕННОСТЬ

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ КАЧЕСТВЕННЫЙ НОМЕРНОЙ ФОНД ПЕТЕРБУРГА РАСШИРЯЕТСЯ В ОСНОВНОМ ЗА СЧЕТ СЕРВИСНЫХ АПАРТАМЕНТОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ РОЗНИЧНЫМ ИНВЕСТОРАМ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, НА ФОНЕ РЕКОРДНОГО РОСТА ТУРПОТОКА, НЕБОЛЬШОГО ПОРОГА ВХОДА И МИНИМАЛЬНЫХ ВРЕМЕННЫХ ЗАТРАТ НА ПОСЛЕДУЮЩЕЕ УПРАВЛЕНИЕ АКТИВНОСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ДЕВЕЛОПЕРОВ В ДАННОМ СЕГМЕНТЕ БУДЕТ ВОЗРАСТАТЬ. АЛЕКСАНДР НЕЧАЕВ

НА ИСТОРИЧЕСКОМ ПИКЕ По данным Nikoliers, 2024 год стал годом рекордов в сфере инвестиций в коммерческую недвижимость. Аналитики подчеркивают, что объем капиталовложений в рублевом эквиваленте оказался максимальным, достигнув 804 млрд рублей. На историческом пике — инвестиции в Санкт-Петербургскую агломерацию, в том числе за счет гостиничных объектов. Так, на рынок Петербурга в прошлом году пришлось более 50% объема сделок с гостиницами (30,1 млрд рублей, шесть сделок), указывают в Nikoliers.

При этом качественный номерной фонд Петербурга в последние годы расширяется в основном за счет сервисных апартаментов и только во вторую очередь — за счет классических отелей. По словам Евгении Мироненко, генерального директора компании RBI PM (входит в группу RBI), сервисные апартаменты серьезно конкурируют с гостиницами, в том числе за счет более современного номерного фонда, наличия кухонной зоны в номере, что важно для отечественных туристов, которых сейчас большинство. В 2025 году и в ближайшие годы этот тренд сохранится, полагает госпожа Мироненко.

В NF Group уточняют, что по итогам 2024 года в Санкт-Петербурге было открыто пять гостиниц суммарным номерным фондом 321 единица и 13 апарт-отелей номерным фондом 777 единиц. Среди наиболее заметных открытий прошлого года в сегменте апартаментов эксперты называют «Гимназию № 5», VALO Soul, «25/17 Заневский», Artstudio M103 и Well. Лидерами по объему предложения в сегменте стали Московский (24%), Фрунзенский (22%), Центральный (17%) и Выборгский (13%) районы, указывают в NF Group.

В Nikoliers, в свою очередь, посчитали, что на начало 2025 года номерной фонд Санкт-Петербурга включает 16,4 тыс. гостиничных номеров и 10,5 тыс. юнитов в сервисных апартаментах. По словам Евгении Кулеш, заместителя директора департамента стратегического консалтинга Nikoliers, за первые три месяца 2025 года рынок сервисных апартаментов пополнился двумя объектами на 907 юнитов: Vertical Московская (второй корпус) и IZZZI UP 4* Community L&C. При этом в 2025 году в сегменте апарт-отелей заявлено открытие 13 комплексов проектным объемом 3 тыс. юнитов, говорят в NF Group. Под управлением российских сетевых операторов и УК будет находиться 12 из 13 новых апарт-отелей, или 95% (2,9 тыс. номеров) заявленного номерного фонда на 2025 год.

«Качество номерного фонда постепенно повышается благодаря открытию новых объектов и реновации существующих. Однако рост спроса на размещение требует дальнейшего расширения и улучшения предложения, особенно в сегментах среднего и высокого класса»,— добавляет госпожа Кулеш.

Вместе с тем высокая востребованность объектов размещения не отменяет конкуренцию в борьбе за гостя, которая с ростом номерного фонда становится все заметнее. «Ключевые способы конкуренции — как всегда, локация, транспортная доступность, комфорт в номере (качественная мебель, удобная планировка). В последнее время к ним добавляется внутренняя инфраструктура отеля. Бизнес-туристы и долгосрочные клиенты часто предпочитают минимизировать передвижения по городу и иметь инфраструктуру для работы и отдыха прямо в отеле»,— рассуждает госпожа Мироненко.

Так, по словам Александра Погодина, партнера и директора управляющей компании Well, востребованы комплексы, которые, помимо гостиничной составляющей, включают офисную функцию, в том числе коворкинги, велнес-функцию, кафе и рестораны, магазины здоровой еды, стрит-ритейл и даже стрим-студии для записи подкастов. «Также в высоком ценовом сегменте востребованы нетиповые проекты с уникальным лицом и яркой концепцией, которые могут по-своему обогатить опыт пребывания гостя в Петербурге»,— подчеркивает госпожа Мироненко.

ОСНОВНОЙ ДРАЙВЕР — ТУРИЗМ Стимулирующий эффект на дальнейшее развитие рынка апартаментов в значительной степени оказывает рост турпотока в Петербург на протяжении последних двух лет. Так, в Смольном отмечают, что за 2024 год Петербург посетили 11,6 млн туристов, что превосходит рекордный показатель допандемийного 2019 года в 10,4 млн человек. «В отличие от ситуации пяти- или шестилетней давности, в основном рост турпотока сегодня идет за счет внутреннего туризма. Доля иностранных гостей по-прежнему не превышает 9–10%, хотя в абсолютных цифрах их количество растет. В основном это туристы из стран СНГ и таких стран дальнего зарубежья, как Китай, ОАЭ, Турция, Индия»,— говорит Евгения Мироненко. В 2025 году городские власти ожидают дальнейшего увеличения туристического потока.

При этом эксперты подчеркивают, что портрет арендатора зависит от сезона: летом увеличивается доля туристов, а зимой — деловых путешественников. «В центре города преобладают туристы и бизнес-гости, тогда как в спальных районах чаще арендуют апартаменты семьи и долгосрочные арендаторы»,— делится госпожа Кулеш.

По словам Марины Павлюкевич, генерального директора PLG, в долгосрочной аренде высока доля инвесторов, которые живут в юнитах сами, а также иногородних студентов: их доля достигает 30%. «Для многих



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ В СЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ ЗАВИСИТ ОТ МНОЖЕСТВА ФАКТОРОВ, ВКЛЮЧАЯ ЛОКАЦИЮ ОБЪЕКТА, ЕГО КОНЦЕПЦИЮ И КАЧЕСТВО УПРАВЛЕНИЯ