

очередь) и ТРК «Балканский». Из анонсированных реконцепций — Кировский универмаг («Адамант»).

«Строительство крупных торговых центров в текущих экономических реалиях по-прежнему остается ограниченным — на 2017 год не заявлено к вводу ни одного объекта, — отмечает Вероника Лежнева. — На начальном этапе строительства находится четвертая очередь ТРК „Заневский каскад“ компании „Адамант“. В 2017 году в Приморском районе начнется строительство регионального торгового центра „Голливуд“ (ввод в эксплуатацию планируется на 2019 год), а компания IKEA приступит к реализации своего третьего торгового комплекса „Мега IKEA“ на юге города».

2016 год ознаменовался сокращением числа операторов, заявивших об уходе с российского рынка, по сравнению с двумя предыдущими годами, в то время как новые игроки продолжали выходить в Петербург.

Стимулирование покупательского спроса ритейлерами и адаптация потребителя к изменившимся ценовым реалиям способствовали развитию fashion-операторов, несмотря на прошлогодние пессимистичные прогнозы. По данным Colliers International, на рынок вышли Swank, Eres, Jil Sander Navy, Veta, Elis, O Bag, Fashion House, Longines, Valentino, Brusnika. В Петербург вернулись сети Terranova и Kiabi, расширились Incity, Gloria Jeans, Befree, Familia, Baon, Elis, «Снежная королева», 1001 Dress, Kari, Ralf Ringer. «Из общего числа новых открытий и расширений присутствия в fashion-сегменте более 60% пришлось на российские бренды. Международные бренды тоже продолжили развитие. Открылись новые магазины европейских брендов Tom Tailor, Mango, Weekend Max Mara. Свое присутствие в городе закрепили японский бренд Uniqlo, австралийский Quiksilver и турецкий Koton», — рассказывает Вероника Лежнева.

Иван Починщиков, управляющий партнер IPG.Estate, отмечает: «Уровень вакантных площадей по итогам года составил 9% — около 300 тыс. кв. м. При этом основное количество свободных площадей сосредоточено в морально устаревших объектах с плохой концепцией или неудачной локацией. Арендаторы находятся в поисках помещений в качественных торговых центрах».

«Примечательно, что уровень вакансии в наиболее качественных торговых центрах остается низким, не превышая 2%. Затишье следующего года с точки зрения открытия новых торгово-развлекательных центров приведет к стабилизации рынка», — говорит госпожа Лежнева.

Господин Починщиков при этом замечает, что если в 2015 году ставки аренды показали падение примерно на 10%, то по итогам 2016 года рост арендных ставок составил примерно 5%. По прогнозам экспертов, в 2017-м ставки в качественных объектах будут расти, что отчасти будет вызвано отсутствием запуска новых проектов.

К основным событиям рынка торговой недвижимости в последнем квартале 2016 года эксперты компании Maris в ассоциации с CBRE относят несколько крупных сделок купли-продажи. Главная сделка — продажа ТРК «Аура» (Лахтинский проспект, 85/2 А), новый собственник которого — ГК «Бестъ» — предполагает превратить его в бизнес-центр. ■

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦЕНЕ

## ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА СПРОС НА ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СО СТОРОНЫ СОСТОЯТЕЛЬНЫХ РОССИЯН УВЕЛИЧИЛСЯ НА 15%, ПОДСЧИТАЛИ В МЕЖДУНАРОДНОЙ БРОКЕРСКОЙ КОМПАНИИ KNIGHT FRANK. В ИССЛЕДОВАНИИ УЧИТЫВАЛИСЬ ТАК НАЗЫВАЕМЫЕ УЛЬТРАХАЙНЕТЫ, ТО ЕСТЬ ЛЮДИ, СОСТОЯНИЕ КОТОРЫХ ПРЕВЫШАЕТ \$30 МЛН.

ПО МАТЕРИАЛАМ REALTY.RBC.RU

Самыми популярными странами, в которых россияне приобретают жилье и коммерческие объекты, оказались Германия, Великобритания и Испания. Большую часть спроса сформировало элитное жилье (55%), остальные 45% пришлось на коммерческие объекты — офисы, общежития, торговые центры, склады и другие, говорится в отчете Knight Frank.

Самой популярной страной для покупки жилья среди ультрахайнетов мира является Великобритания, утверждают брокеры. Богатые люди из России и стран СНГ также приобретают недвижимость в Швейцарии, Франции, Монако, Испании и Германии, говорится в отчете.

Абсолютно все ультрахайнефы России и СНГ имеют недвижимость в странах Европы, выяснили в Knight Frank. Среди выходцев из других регионов мира Европа менее популярна: недвижимостью в Евросоюзе владеют 89% ультрахайнетов Ближнего Востока, 80% — Африки, 39% — Азии и всего 35% богатейших людей Латинской Америки, написано в отчете.

«Спрос состоятельных россиян на зарубежную недвижимость в 2016 году был стабильно высоким, однако мы наблюдали колебания в структуре спроса и изменение

интереса к отдельно взятым направлениям. Так, после Brexit произошло снижение спроса на объекты в Лондоне, но к концу года активность покупателей восстановилась: в начале 2017-го количество сделок с объектами под инвестиции выросло на 20% по сравнению с началом прошлого года. Это связано как с проседанием фунта, так и с дисконтами от девелоперов в размере 15–20%», — рассказала директор по зарубежной недвижимости Knight Frank Марина Шалаева.

«После кризиса 2014 года спрос на имиджевые объекты сошел на нет, но в 2016 году мы заметили растущий интерес к этому сегменту, что вылилось в ряд крупных сделок по покупке шале во Франции и замков в Шотландии, — добавила госпожа Шалаева. — Одним из наиболее востребованных рынков для инвестиций россиян стала Германия, причем инвесторы смотрят не только традиционно популярные Берлин и Мюнхен, но и Гамбург, Лейпциг, а также другие менее крупные города».

По словам эксперта, решения российских инвесторов в сегменте коммерческой недвижимости становятся все менее эмоциональными и более взвешенными. «Инвесторы предпочитают сформировать максимально

доходный и наименее рискованный инвестиционный портфель, нежели одну крупную инвестицию в одной стране, — утверждает Марина Шалаева. — Треть от общего числа запросов на коммерческую недвижимость была нацелена на диверсификацию вложений и распределение бюджета инвестиций по нескольким сегментам — например, на покупку супермаркета в Берлине, блока апартаментов на этапе строительства на Кипре и квартиры с дисконтом в Лондоне. Данный тренд говорит о том, что в условиях экономической и политической нестабильности частные инвесторы стремятся не только получить доход, но и достигнуть баланса между рисками и доходностью».

По итогам прошлого года ультрахайнефы из России вошли в первую десятку по количеству объектов жилой недвижимости на одного человека, утверждает Knight Frank. Российский обладатель состояния, превышающего \$30 млн, в среднем имеет 3,3 объекта недвижимости по всему миру — аналогичные показатели зафиксированы в Индии и Гонконге. Первое место по числу объектов недвижимости в собственности ультрахайнетов занимает Саудовская Аравия с результатом в 4,3 здания на человека, подсчитали авторы работы. ■

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СЛУШАНИЯ ЗАМЕНЯТ ИНТЕРНЕТОМ

## ПЕРЕХОД К НОВОЙ ПРОЦЕДУРЕ РАССМОТРЕНИЯ ГОРОДСКИХ ПРОЕКТОВ ПРИВЛЕЧЕТ К НИМ МАКСИМАЛЬНОЕ ЧИСЛО ГОРОЖАН И СЭКОНОМИТ ВРЕМЯ НА ОБСУЖДЕНИЕ, УВЕРЕНЫ АВТОРЫ ЗАКОНОПРОЕКТА.

ПО МАТЕРИАЛАМ REALTY.RBC.RU

Комиссия по законопроектной деятельности одобрила законопроект Минстроя о совершенствовании процедуры публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, говорится на сайте правительства России. Документ предлагает отказаться от процедуры публичных слушаний в пользу общественных обсуждений, которые можно проводить в том числе в интернете.

Сейчас Градостроительным кодексом предусмотрено проведение публичных слушаний по проектам генеральных планов, правил землепользования, нового строительства, реконструкции существующих объектов и другим градостроительным вопросам. Публичные слушания отличаются от общественных обсуждений и других

форм контроля тем, что предусматривают проведение только личного собрания участников, уточняют в правительстве.

Согласно законопроекту, выставляемый на общественное обсуждение проект размещается на официальном сайте соответствующего уполномоченного органа, на любом другом сайте, предназначенном для публичного обсуждения, или в региональной информационной системе, подключенной к интернету. Кроме того, предполагается создать экспозицию каждого проекта.

Общественные обсуждения должны дать возможность участвовать в них всем категориям граждан, рассматривают инициаторы законопроекта. При этом все, кто не имеет доступа к интернету, смогут выразить свою позицию в письменном виде,

направив предложения в уполномоченные органы. Другой вариант — оставить пожелания в специальной книге (журнале) учета посетителей экспозиции. Все предложения и замечания участников общественных обсуждений будут регистрироваться и рассматриваться экспертами. Высказанные гражданами пожелания найдут отражение в заключении о результатах общественных обсуждений, которое размещается на публичных информационных ресурсах.

Кроме того, авторы документа предлагают ввести обязательные протоколы о результатах общественных обсуждений с информацией обо всех участниках. Это позволит избежать манипуляций данными со стороны заинтересованных лиц, говорится в пояснительной записке к документу. ■