

Эксперт оценил зависимость коммерческой недвижимости от ключевой ставки

Обновлено 18 сентября 2024, 16:06

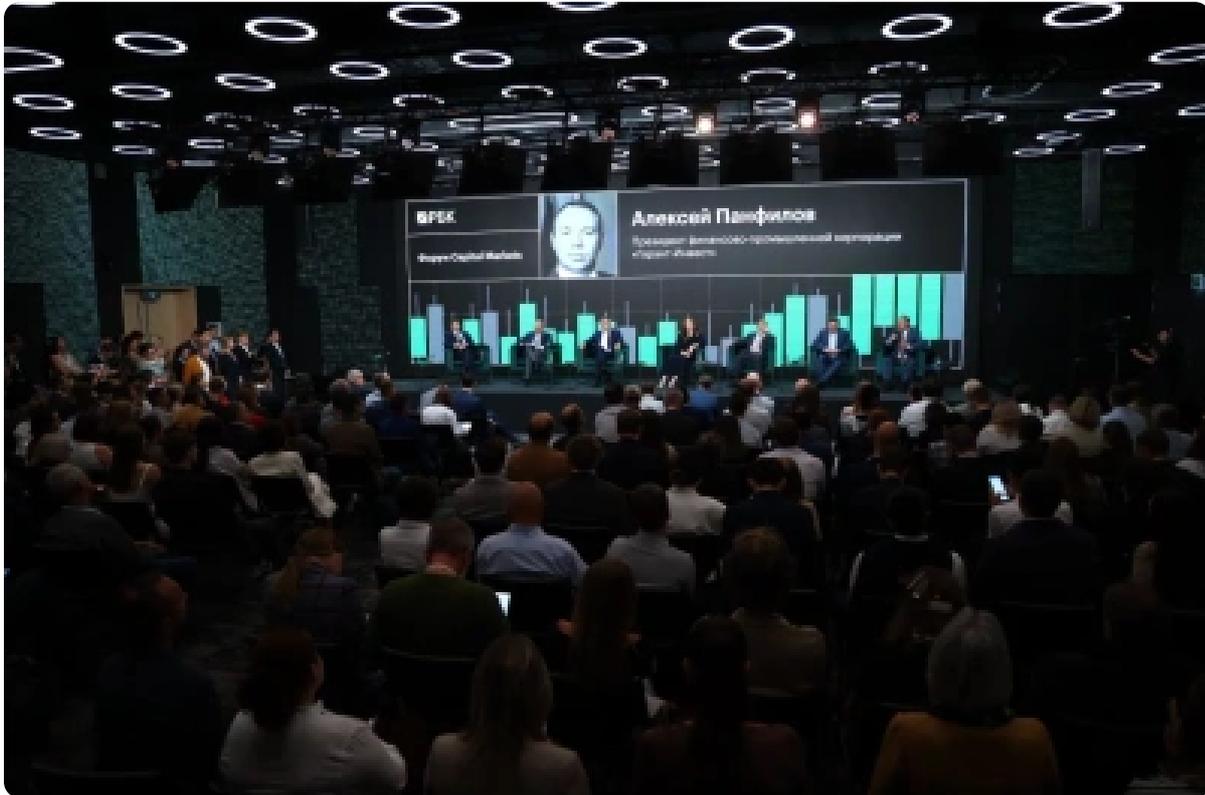


Фото: Андрей Махотин для РБК

Повышение ключевой ставки для рынка коммерческой недвижимости «больно, но не смертельно», рассказал на ключевой сессии форума Capital Invest в Центре событий РБК президент финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» Алексей Панфилов. Он связывает это с особенностями жизненного цикла этой отрасли.

В среднем, по его словам, окупаемость строительства, например, торгового или офисного центра занимает порядка семи—десяти лет, а в случае редевелопмента — пять—семь лет. Поэтому при сдаче коммерческой недвижимости в аренду важны цикл окупаемости и цена денег за этот цикл.

«Если взять последние десять лет, захватив при этом кризис 2014 года, то за это время у нас средневзвешенная ключевая ставка составила 9,16%», — пояснил Панфилов, добавив, что это выгодное отличие от рынка жилой недвижимости,

где цикл окупаемости короче и составляет три года. «Если в течение этих трех лет попадается период высокой ключевой ставки ЦБ, игрокам этого рынка, наверное, вдвойне больно», — предположил Панфилов.



Фото: Андрей Махотин для РБК
Алексей Панфилов

Второй важный аспект, который влияет на рынок коммерческой недвижимости, — это одновременный доступ к банковскому развитию и рынкам капитала. Если раньше для «Гарант-Инвеста» основными источниками финансирования были банки, то сегодня корпорация выбирает то, что более интересно с точки зрения сроков и ставок.

К примеру, если ранее компания заявляла, что комьюнити-центр в Люберцах стал первым в России, который финансируется исключительно за счет облигационных средств, то на сегодняшний день возможно и банковское проектное финансирование. «Сейчас наступает переломный момент: все-таки будет ли финансирование больше продолжаться с фондового рынка либо же с банковского», — заключил Панфилов.