

Аналитическая справка по рынку коммерческой недвижимости города Саратова в 3 квартале 2021 г.

Автор: Виталий Смоляков, директор ООО «Бюро недвижимости Смолякофф», сопредседатель Гильдии риэлторов при Торгово-промышленной палате Саратовской области.

Офисная недвижимость.

Рынок качественных бизнес-центров Саратова с 2016 года находится в начальной стадии замедленного роста. За этот период он пополнился двумя зданиями – БЦ «Самсон» (класс В+, новое строительство, Рабочая, 145А), БЦ «Фрегат» (класс В-, реконструкция, Чернышевского, 60/62). В 3 квартале 2021 года уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах Саратова не превышал 8%. Динамика рынка за последние 11 лет представлена на диаграмме «Часы рынка недвижимости» (<https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/global/crc/global-office-rental-clock>).



За 9 месяцев 2021 года не было введено в эксплуатацию новых качественных бизнес-центров и не заявлено новых проектов площадью от 10000 кв.м. Имеется несколько строительных площадок под новые административные здания площадью до 4000 кв.м., при этом предложения коммерческих условий по продаже или аренде и подробное описание проектов с презентациями отсутствуют в сети интернет.

В Саратове имеются только 2 бизнес-центра класса «А-», которые расположены в Историческом центре – «Столыпин» и «Атлант». Большинство зданий класса «В»

расположено в Центрах деловой активности, примыкающих к Историческому центру города.

За счет низких арендных ставок и низкого уровня средней заработной платы среди регионов европейской части России Саратов с 2015 года становится привлекательным городом для размещения центров удаленного обслуживания крупных федеральных компаний. Спрос со стороны федералов на офисы в качественных бизнес-центрах города приходится на площади open space от 4000 кв.м., при этом такие заявки не могут быть удовлетворены из-за дефицита предложения в этом сегменте. Большинство зданий класса «В» на этапе строительства были распроданы отдельными помещениями разным собственникам. Соответственно, основные сделки на этом рынке заключаются с площадью 50-200 кв.м. и кабинетной системой.

Дефицит офисных площадей наблюдается в динамично растущем новом жилом районе «Солнечный-2», за последние 10 лет он прирос на более чем 300 000 кв.м. жилья.

Запрашиваемые ставки офисных помещений по классам (рублей за 1 кв.м., аренда – рублей за 1 кв.м. в месяц, медианные значения):

Класс объектов	4 квартал 2020	3 квартал 2021	Изменение
Офисы класс «А», аренда	900	1 050	16,7%
Офисы класс «В», продажа	48 980	51 829	5,8%
Офисы класс «В», аренда	536	750	39,9%
Офисы класс «С», продажа	40 040	49 645	24,0%
Офисы класс «С», аренда	491	424	-13,6%

Торговая недвижимость.

Рынок торговых центров Саратова уже много лет находится в стадии застоя на фоне снижения уровней располагаемых доходов и потребления большинства населения, а также благодаря бурному развитию он-лайн торговли. Динамика рынка за последние 11 лет представлена на диаграмме «Часы рынка недвижимости».



Пик рынка торговых центрах пришелся на 3 квартал 2008 года, когда была открыто сразу 3 новых объекта суммарной площадью более 36000 кв.м., заполненных арендаторами уже с открытия. На фоне финансового кризиса 2008-2009 годов первый в городе концептуальный ТРЦ «Триумф-Молл» (58000 кв.м., Зарубина, 167) перенес дату открытия на 1,5 года. Крупнейший в Саратове ТРЦ «ТАУ Галерея» (102000 кв.м., 3 Дачная) был открыт во 2 полугодии 2015 года, тем самым уменьшив торговую зону ближайшего конкурента – ТРЦ «Хэппи Молл» (2 очередь, 24000 кв.м., Вольский тракт, 2). В 2016 году введен в эксплуатацию ТРЦ «Победа Плаза» (21000 кв.м., Люкшина, 5) с высоким уровнем вакантных площадей, сохраняющимся до текущего квартала. С тех пор не было введено в эксплуатацию ни одного концептуального торгово-развлекательного центра в городе.

Наличие четкой концепции и зон развлечений обеспечивали высокий трафик покупателей, при этом неконцептуальные ТЦ испытывали проблемы с посещаемостью, уровнем продаж, и как следствие – в них росла доля вакантных площадей.

Более двух лет выставлен на продажу ТОЦ «Ирис» (6000 кв.м., Кирова 35, 250 млн. руб.), расположенный на главной пешеходной улице. Главными проблемами объекта

являются отсутствие концепции и организованной парковки (<http://news.sarbc.ru/focus/materials/2020-10-27/7786.html>).

Запрашиваемые ставки торговой помещений и помещений свободного назначения по типам (рублей за 1 кв.м., аренда – рублей за 1 кв.м. в месяц, медианные значения):

Класс объектов	4 квартал 2020	3 квартал 2021	Изменение
ТРЦ, продажа	118 896	102 000	-14,2%
ТРЦ, аренда	1 800	1 426	-20,8%
Районный ТЦ, продажа	41 666	50 181	20,4%
Районный ТЦ, аренда	726	611	-15,8%
Стрит ритейл, продажа	67 808	93 704	38,2%
Стрит ритейл, аренда	730	773	5,9%
Торговые площади, продажа	37 750	57 861	53,3%
Торговые площади, аренда	463	607	31,1%
Помещения свободного назначения, продажа	44 821	41 529	-7,3%
Помещения свободного назначения, аренда	550	500	-9,1%

Наибольшее снижение ставок наблюдается в помещениях, расположенных внутри специализированных зданий и не имеющих отдельного входа. В трафик покупателей значительно сократился из-за введенных ограничений по предотвращению распространения вируса гриппа.

Основной спрос на помещения формата street retail за последние 10 лет сместился из исторического центра в сторону густонаселенных районов и транспортно-пересадочных узлов, что отразилось в целом на выравнивании ставок между спальными районами и центром. Список основных торговых коридоров города помимо центральных – Московская, Чапаева, Вольская, Кирова, Советская, Горького, пополнился также улицами спальных районов – 50 лет Октября, Строителей, Тархова, Энтузиастов и другими, которые обеспечивают высокий трафик пешеходов и автомобилей.

Производственно-складская недвижимость.

На протяжении 17-20 веков Саратов являлся крупным торговым городом, расположенном на пересечении основных торговых путей Российской Империи, в том числе благодаря расположению на крупной водной артерии – реке Волги. Во время второй мировой войны в Саратов были эвакуированы самые важные производства, которые получили свое развитие во второй половине XX века – это крупные электротехнические заводы и авиационный завод. Большая часть этих производств прекратила деятельность, наиболее ликвидные площадки подверглись редевелопменту и стали торговыми и бизнес-центрами, рынками. Крупнейшая территория авиационного завода была передана, в основном, под жилую застройку. Большинство заводов было разделено на части, из которых стали стихийно развиваться технопарки, предлагая небольшие площади малому и среднему бизнесу – например, «Рефлектор» (пр. 50 лет Октября, 101). «Корпус» (ул. Осипова, 1).

В настоящее время в границах муниципального образования «Город Саратов» отсутствуют склады класса «А» - единственный комплекс такого уровня расположен в 15 км к северу от города.

При этом на территории города имеется несколько комплексов класса «В», большая часть которых заполнена и зачастую имеет стоп-лист новых арендаторов.

Крупнейшие ритейлеры построили собственные распределительные центры, либо арендовали у девелоперов (built-to-suite).

Ключевыми пользователями современных складов являются транспортно-логистические компании.

Динамика рынка за последние 7 лет представлена на диаграмме «Часы рынка недвижимости» (<https://www.business-vector.info/saratovskie-sklady-zhdut-krupny-h-aren/>).



В связи с ограничениями въезда в город грузового транспорта с южной стороны (Ново-Астраханское шоссе, Заводской район), спрос на производственно-складскую недвижимость сместился в сторону Ленинского района. Теперь огромная промзона, ограниченная Сокурским трактом, проспектом Строителей и Московским шоссе после долгих лет стагнации обрела новых пользователей. В этой зоне расположены наиболее качественные и востребованные склады класса «В».

Запрашиваемые ставки производственно-складских помещений по классам (рублей за 1 кв.м., аренда – рублей за 1 кв.м. в месяц, медианные значения):

Класс объектов	4 квартал 2020	3 квартал 2021	Изменение
Класс «В», аренда	198	-	-
Класс «С», продажа	12 198	10 158	-16,7%
Класс «С», аренда	185	216	16,8

При начальной стадии растущего рынка производственно-складской недвижимости не происходит ощутимого роста ставок в связи с тем, что на открытый рынок регулярно выводятся новые площади из вторичного рынка после процедур банкротства, тем самым растущий спрос насыщается за счет редевелопмента существующих площадок.

На рынке есть ряд объектов, которые продаются более года, основными причинами являются – завышенные цены предложения, либо проблемы с подключением мощностей и высоким износом инженерных сетей, зданий и сооружений.

Большая часть производственно-складских помещений базируется на территории бывших заводов. Активное новое строительство в этом сегменте не ведется до полного насыщения спроса имеющимися площадями, с одной стороны. С другой стороны, это также связано с изменениями в транспортной системе региона в ближайшие годы:

- аэропорт «Саратов-Центральный» (SRT) был закрыт и в 2019 году все рейсы переведены в новый аэропорт «Гагарин» (GSV), расположенный в 30 км к северу от города;

- РЖД планирует до 2023 года разгрузить потоки от проходящих через весь город товарных составов благодаря строительству нового железнодорожного обхода с западной стороны (<https://www.business-vector.info/obhod-saratova-v-11-shagov-cherez-3-goda-vokrug-goroda-ulozhat-pochti-70-km-novy-h-rel-sov/>);

- строительство трассы «Меридиан» (Шанхай-Гамбург), большая часть которой (620 км) в России пройдет по территории Саратовской области в 70 км к северу от города к 2024 году;

- строительство трассы «Юго-Западная Хорда» (Казань-Самара-Саратов-Волгоград-Краснодар) в 2027-2035 годах.

Соответственно, строительство современных складских терминалов класса «А» и «В» будет целесообразно на пересечении и вдоль новых транспортных коридоров, за пределами границ муниципального образования «Город Саратов».