

10 Как изменится рынок гостиничной недвижимости в Самаре к ЧМ-2018

11 «Преображенка» поможет региональным властям привлечь инвесторов в Самарскую область

12 Российские компании начинают работать по схеме sale-and-leaseback



Размер не имеет значения



— сектор рынка —

Сегмент торговых площадей в Самаре, по оценкам экспертов, уже близок к насыщению. По данным обзора рынка коммерческой недвижимости, составленного ООО «ЭКСО-Самара», по итогам 2013 года Самара занимает лидирующие позиции среди городов-миллионников РФ по количеству площадей на душу населения. Эксперты считают, что введение в эксплуатацию новых, уже строящихся, торговых центров вообще может сделать Самару лидером среди городов России.

Согласно исследованиям агентства недвижимости Cushman & Wakefield, в первом квартале 2014 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$1,05 млрд, что в четыре раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда инвестиции превысили \$4,5 млрд. «В прошлом году на первый квартал пришелся целый ряд крупных сделок, поэтому более половины годового объема было «сделано» за первые три месяца — ситуация в своем роде уникальная. Тем не менее замедление деловой активности очевидно. Столь низкие квартальные показатели фиксировались лишь в 2010 году», — считают эксперты Cushman & Wakefield.

Самарский рынок стабилен

Одновременно в Самаре не отмечается столь серьезного снижения показателей в этом секторе, напротив, эксперты называют его стабильным. Так, по данным директора ООО «Территориальное агентство оценки» (ТАО; ГК «Поволжский центр развития»), ПЦР) Валентина Лобанова, совокупная площадь всех крупнофор-

матных торговых объектов Самары, по данным на апрель 2014 года, составляет около 1,5 млн кв. м, не включая торговые центры (ТЦ) во встроенно-пристроенных площадях, объекты, площадь которых не превышает 4 тыс. кв. м, и рынки.

При этом эксперты компании-оценщика «ЭКСО-Самара» в своем обзоре рынка коммерческой недвижимости Самары по итогам 2013 года говорят о росте. По их информации, на начало 2008 года суммарная площадь торговых центров в Самаре достигла 720 тыс. кв. м. «Прирост произошел за счет открытия новых торговых центров, таких как ТРК «Космопорт», ТЦ «Май», ТЦ «Апельсин» (площадью 120 тыс. кв. м, 7 тыс. кв. м и 11 тыс. кв. м соответственно). С вводом в эксплуатацию в 2009 году ТРК «Вива Лэнд» (68 тыс. кв. м), а в 2011 году ТРК «Мега Самара» (134 тыс. кв. м) суммарная площадь торговых центров приблизилась к 930 тыс. кв. м», — поясняют специалисты «ЭКСО-Самара». В 2012–2013 годах вводом новых торговых галерей завершена реконструкция ТРК «Космопорт» и ТРК «Московский», продолжают они, добавляя, что на сегодня этот сегмент недвижимости уже близок к насыщению, и по количеству торговых площадей на душу населения Самара находится в лидерах среди городов-миллионников РФ. По обеспеченности качественными торговыми и офисными площадями Самара занимает третье место после Санкт-Петербурга и Екатеринбурга — 530 кв. м GLA (арендно-пригодной площади) на 1000 жителей, сообщает в обзоре «ЭКСО-Самара» со ссылкой на исследование рабочей группы на рынке недвижимости компании GVA Sawyer.

Валентин Лобанов, в свою очередь, добавляет: «Если говорить о динамике развития основных секторов рынка коммерческой недвижимости Самары, в частности, о секторе торговых помещений, здесь можно отметить, что по обеспеченности качественными торговыми помещениями Самара занимает лидирующие позиции и никакой нехватки в них не испытывает. Надо отметить, что в столице региона строится два крупных торгово-развлекательных центра — это торгово-развлекательный центр «Амбар» и торгово-развлекательный центр «Лудок». Кроме того, на границе поселка Зубчаниновка, на первой линии трассы Самара — Бузулуслан, планируется к реализации новый торгово-развлекательный комплекс «Бумеранг» общей площадью более 120 тыс. кв. м». По мнению господина Лобанова, после ввода всех этих торговых комплексов в эксплуатацию Самара может выйти на первое место среди городов РФ по обеспеченности торговыми площадями. «И, следовательно, сегмент гиперкомплексов будет заполнен практически на 100%», — считает директор ТАО (ПЦР).

Аренда в приоритете

«Сделки по продаже торговых помещений в крупноформатных торговых центрах и торгово-развлекательных центрах единичны и носят закрытый характер», — рассказывает Валентин Лобанов. Таким образом, можно сделать вывод о том, что в большинстве случаев торговые площади в ТЦ Самары сдаются в аренду.

«ЭКСО-Самара» в своем обзоре отмечает, что по итогам четвертого квартала 2013 года в среднем по городу ставка аренды торговых помещений составила 800 рублей за 1 кв. м в месяц. Максимальные ставки аренды зафиксированы в истори-

ческой и деловой части города, поясняют эксперты. На условиях продажи стоимость 1 кв. м торговых площадей в среднем по городу составила 62 тыс. рублей.

«Средняя арендная ставка за типовую торговую секцию в ТЦ Самары на конец первого квартала 2014 года составила 2 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. Максимальный показатель средней арендной ставки зафиксирован в суперокружных торговых центрах — в среднем 3 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц», — заявил господин Лобанов.

Спрос на качество

Из всей массы торговых центров Самары около 20% — это старые объекты, срок реконструкции которых или срок ввода составляет более восьми лет, они не имеют концепции и должного уровня наполняемости и формата, отмечают эксперты ТАО. Около 15% площадей — это специализированные отдельные торговые центры, преимущественно мебельные, отделочные, и универмаги местных сетей. Порядка 10% — это торговые центры, которые уже введены в эксплуатацию или вышли на брокеридж, но пока не открыты для посетителей. 55% — это объекты, которые принято называть концептуальными торговыми центрами (мультиформатными неспециализированными), обладающими стандартным набором ритейл-операторов: продуктовый якорь, универмаг электроники, товаров для дома, fashion-галерея, фудкорт и развлекательный якорь.

В структуре крупноформатных ТЦ преобладающую долю площадей занимают суперокружные ТРЦ, площадь свыше 45 тыс. кв. м, 15% — окружные (общая площадь 10–45 тыс. кв. м), и 11% — районные (общая площадь до 10 тыс. кв. м).

Офисы становятся комплексными

Сегмент офисных площадей в Самаре, по оценкам экспертов, испытывает острый дефицит предложений не количественных, но качественных. Однако именно фундаментальная нехватка качественных объектов, по мнению наблюдателей, позволит удержать рынок от значительного снижения, даже при уменьшении спроса.

— сектор рынка —

Характеристики в пользу выбора

Основные факторы, влияющие на стоимость предложения, — расположение объекта и его качественные характеристики, включая стоимость. Сегодня арендаторы офисной недвижимости «голосуют» не за историческую, а за географически центральную часть города, вблизи основных магистралей — Московского шоссе, улиц Ново-Садовой, Гагарина, Победы, Авроры. Но и там сохраняется основная самарская проблема — отсутствие парковочных мест.

«С каждым днем растет спрос на комплексные со стороны арендодателя услуги, — сообщает руководитель отдела коммерческой недвижимости группы компаний «Бизнес-гарант» Дмитрий Новиков. — Это подразумевает и удобные подъездные пути, и просторный паркинг — а таким сегодня не обладает, к сожалению, ни один бизнес-центр, комфортное внутреннее обустройство помещений, центральное кондиционирование».

Это — минимум. По словам Дмитрия Новикова, сейчас очень востребован формат евростоловых, расположенных, как правило, на первых этажах зданий, а также переговорных комнат, которых зачастую не хватает на этажах. Плюс — возможность выбора провайдера, будь то интернет или телефония. Такие, казалось бы, мелочи, напрямую не влияющие на финансовую выгоду арендодателя, оказываются порой решающими.

«Не все работодатели заботятся о том, чтобы их сотрудникам было удобно приезжать и уезжать, собственно трудиться, иметь возможность пообедать рядом с офисом в ближайшем кафе или в самом здании бизнес-центра, — говорит предприниматель Ирина Борисова. — При этом не имеет значения, в каком районе города, ведь подразделения государственных учреждений расположены даже на окраинах, и люди там работают, принимают посетителей. Трафик есть везде, важна инфраструктура».

Имиджевую эффективность бизнес-центра формируют не только актуальность и соответствие запросам целевой аудитории, имеют значение также средства и условия коммуникации с клиентами. Одна из последних тенденций на рынке — стремление девелоперов получить сертификат соответствия экологическим стандартам. Правда, пока она не повсеместна и кажется, скорее, офисных центров премиум-класса.

«Немаловажным фактором в выборе офисного помещения являются и „соседи“, — добавляет адвокат, вице-президент ПАСО Алексей Кокин, — так как, если в офисном здании располагаются длительное время крупные, с „именем“, компании, это, конечно, положительная характеристика для самого офисного здания и имеет значение для многих потенциальных арендаторов и клиентов».

Все это в совокупности и дает качество, которое сегодня в большой цене. «На рынке офисной недвижимости Самары только около 15% приходится на качественные офисы А, В и С класса, — сообщает аналитик „Инвесткафе“ Роман Гринченко. — Впрочем, это примерно соответствует спросу на рынке, так как значительная доля потребления приходится именно на недорогие офисные помещения».

Здания под спрос

По типу строительства за последнее десятилетие в Самаре превалировали крупноформатные объекты офисного назначения — БЦ. Максимальный объем нового строительства в сфере коммерческих площадей Самары пришелся на 2006–2008 годы. Сегодня основная часть крупноформатной недвижимости в офисном сегменте расположена в центральных районах города — Самарском, Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном. Всего в городе действует около 40 бизнес-центров, при этом на встроенные площади приходится порядка 75–80% от сдаваемой в аренду площади.

«Условно объем офисных площадей в Самаре можно оценить примерно в 0,5–0,6 млн кв. м, — констатирует аналитик УК „Финанс менеджмент“ Максим Клягин. — Объем встроенно-пристроенных площадей с трудом поддается оценке, в том числе ввиду низкой прозрачности этого сегмента рынка, неурегулированного статуса значительной части таких объектов. По некоторым данным, речь идет не менее чем об 1 млн кв. м. Доля вакантных площадей в качественном сегменте варьируется в диапазоне 5–10%».

В 2013 году в Самаре анонсировали ряд новых проектов, большинство из которых носит комплексный характер. В городе ожидается застройка сразу нескольких площадок, где основная часть застройки является жилой с сопутствующими торгово-офисными и социальными объектами. Речь идет о застройке площадки бывшего подшипникового завода 4 ПЗ (площадью около 40 га), с 11

на правах рекламы
ПРОДАЕТСЯ ТРГОВЫЙ КОМПЛЕКС ТС «ЦЕНТР»
в г. Оренбурге на ул. Володарского, 20, в самом центре города.



Общая площадь — 6700 кв. м, высотность — шесть этажей. Все торговые площади сданы в аренду. Земельный участок под зданием площадью 20 соток находится в собственности. Заключен договор аренды земельного участка для парковки на 60 машиномест. Здание не требует вложений в ремонт, реконструкцию.

Стоимость объекта — 350 млн рублей.

Контактное лицо: Дарья Войнаровская, тел.: (3532)72-99-17, 76-62-09, моб.тел. 89033927931.