

Офисная недвижимость Воронежа. Итоги 9 месяцев 2018 года

- По итогам 9 месяцев 2018 г. рынок офисной недвижимости Воронежа пополнился двумя объектами офисной недвижимости: БЦ «Комсомольский» (класс «В», 3383 кв.м GLA) от ГК «Развитие» и БЦ «Сабуров» (класс «В+», ~5500 кв.м GLA) на наб. Массалитинова.
- Предложение качественных офисных площадей города формируют 55 офисных центров общей площадью 531 тыс. кв.м (333 тыс. кв.м GLA) (рис. 1).
- По показателю обеспеченности офисными площадями (314 кв.м на 1000 жителей) Воронеж замыкает четверку крупнейших региональных центров страны после Москвы, Екатеринбурга и Санкт-Петербурга.
- Более четверти офисных площадей в качественных офисных центрах города приходится на ТОП-5 знаковых объектов (табл. 1).
- Зависимость офисного рынка Воронежа от макроэкономической ситуации, внешнего экономического давления и предпринимательской активности в регионе сохраняется – стагнация продолжается.

Рисунок 1

Динамика совокупного предложения и нового строительства качественных офисных площадей Воронежа, GLA кв.м

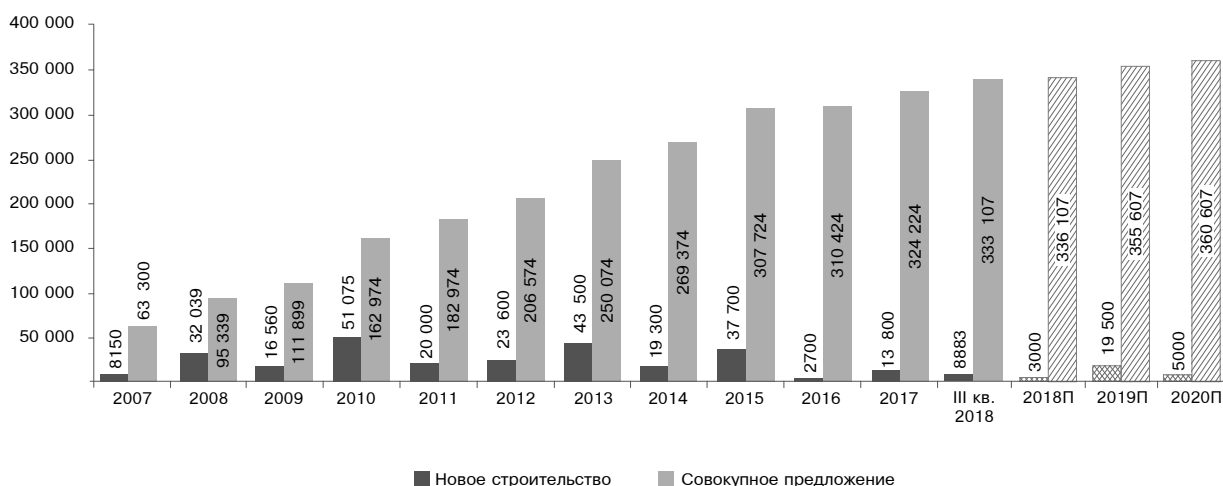


Таблица 1

Знаковые объекты офисной недвижимости г. Воронежа

Название объекта	Офисная площадь, кв.м	Район	Класс	Год ввода в эксплуатацию	Девелопер
БЦ в составе МФК «Романовский»	12 000	Ленинский	В+	2015	ОАО «ДСК»
БЦ «Мегион»	~22 500, в т.ч. ~11 000 (1 оч.), ~11 500 (2 оч.)	Коминтерновский	В+	2003 (1 оч.), 2008 (2 оч.)	ГК «Мегион»
БЦ «Галерея Чижова»	9520	Ленинский	В+	2009	Ассоциация «Галерея Чижова»
БЦ «Премьер»	19 000	Центральный	А	2013	н/д
Административно-деловой квартал «Воронеж сити» (БЦ «Форум» и «Галеон»)	17 500	Ленинский	В+	2013	ГК «Мегион»

Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

На ближайшую перспективу к вводу заявлено еще порядка 40 тыс. кв.м качественных офисных площадей, около половины которых приходится на помещения в бизнес-центре «Парламент» в составе административно-делового квартала «Воронеж-Сити» ГК «Мегион» (район ул. Кирова и пер. Красноармейский). Напомним, что изначально ввод 2-й очереди АДК «Воронеж-Сити» был запланирован до конца 2015 г., однако девелопер решил перенести сдачу объекта на более поздний срок.

Судя по всему, проект по строительству делового квартала на территории вдоль главной транспортной артерии города Московского пр-та (ограничен ул. Беговая и ул. Хользунова), предполагавший размещение 7 офисных объекта общей площадью около 15 тыс. кв.м, а также двухуровневую подземную автостоянку на 433 машиноместа, так и останется на бумаге. Что не удивительно, ввиду избытка предложения на рынке качественной офисной недвижимости в целом по г. Воронежу.

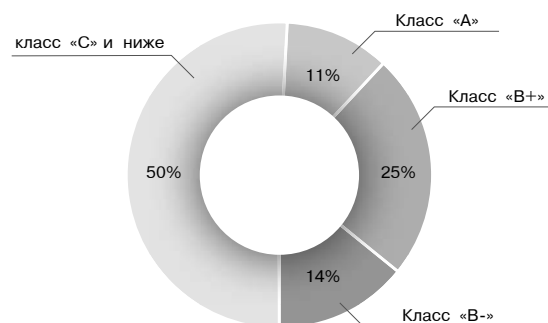
Доля низкокласных офисов (класс «С» и ниже) остается еще достаточно высокой (около 50%) и представлена помещениями в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий. В то же время, нельзя говорить о недостатке качественных площадей классов «А» и «В», о чем

свидетельствует сложившийся уровень вакантности и низкие темпы выхода новых объектов на рынок. Совокупный объем предложения офисных площадей вполне способен удовлетворить платежеспособный спрос со стороны субъектов малого, среднего и крупного бизнеса г. Воронежа, а также представителей федеральных и международных компаний.

Высокая концентрация качественных объектов офисной недвижимости в Ленинском

Рисунок 2

Структура предложения офисных площадей Воронежа по классам на конец III квартала 2018 г., GLA кв.м



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Таблица 2

Объекты офисной недвижимости г. Воронежа, запланированные к вводу в ближайшей перспективе

Название объекта	Класс	Район	Адрес	Общая площадь, кв.м	Арендная площадь, кв.м	Год ввода
БЦ «Космос», реконструкция	В	Центральный	ул. Пушкинская, 13	4500	3000	IV кв. 2018
БЦ «Динамо»	В	Центральный	ул. Ленина, 16	3000	2500	2019
БЦ «Парламент» в составе АДК «Воронеж-Сити», 2-я очередь	В+	Ленинский	ул. Кирова, Станкевича, Красноармейская	24 400	17 000	2019
БЦ «БИК-5»	В+	Центральный	ул. Никитинская, 24	6000	5000	2020

Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Рисунок 3

Распределение предложения офисных площадей в качественных бизнес-центрах Воронежа по районам на конец сентября 2018 г., GLA %



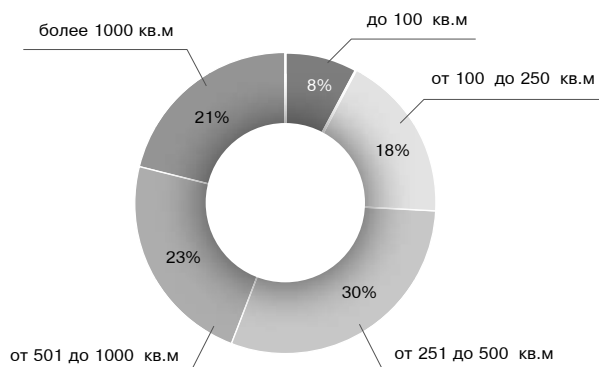
Рисунок 4

Распределение спроса на офисные площади Воронежа по категориям на конец сентября 2018 г., %



Рисунок 5

Распределение спроса на офисы Воронежа по площади на конец сентября 2018 г., %



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

(35%), Центральном (32%) и Коминтерновском (27%) районах объясняется исторически сложившимися здесь основными зонами деловой активности Воронежа. При этом более половины качественных офисных площадей в профессиональных бизнес-центрах расположены на основных транспортных магистралях города: Московский пр-т, ул. 9 Января, пр-т Труда, пр-т Революции, ул. Кирова, ул. 20 лет Октября и ул. Ленина.

Сложившаяся «кучность» предложения лишь увеличивает конкуренцию на локальных офисных субрынках города (например, в районе Цирка), что, в конечном счете, сказывается на доходности всех расположенных там офисных проектов.

В ближайшей перспективе новый виток в развитии офисного рынка Воронежа будет происходить в направлении формирования новых деловых районов вне административного центра города, вдоль основных транспортных магистралей Коминтерновского и Советского районов, на Левом берегу города, а также вблизи спальных районов города. Классность недвижимости здесь будет соответствовать потребностям потенциальных арендаторов. Это должно сбалансировать сложившееся территориальное распределение офисной недвижимости.

Стимулом для децентрализации развития офисной недвижимости Воронежа также может стать решение властей с 1 октября ввести платную парковку в центре города, что несколько разрешило проблему «пробок» в центре, при этом увеличив финансовую нагрузку на офисных работников.

В среднем по рынку объем вакантных офисных площадей составил по итогам 9 месяцев 2018 г. 20–30%. А по вновь открывшимся бизнес-центрам данный показатель достигает 70%. В настоящее время офис по-прежнему можно снять в любом бизнес-центре города. Рынок полностью принадлежит покупателю/арендатору. По оценкам аналитиков «АКГ «ИнвестОценка», предпосылки для изменения сложившегося уровня вакантности в ближайшей перспективе пока отсутствуют.

В течение 2018 г. сохранялась тенденция миграции арендаторов из некачественных и относительно дорогих офисов, в более бюджетные, качественные и с удачным расположением.

Наиболее востребованными остаются офисные помещения до 100 кв.м, предпочтительно в центре города, кабинетной планировки, готовые к въезду. Спрос на большие площади (от 500 кв.м) достаточно слабый. Наиболее активными арендаторами качественных офисных площадей остаются компании производственного, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Практика реализации знаковых офисных проектов все чаще происходит при участии государственных структур (в качестве потенциальных арендаторов значительных площадей).

Тенденция к росту уровня вакантных офисных площадей, в силу наращивания объемов предложения на фоне невысокого поглощения, сохранится на ближайшее время.

Офисы класса «С» с удобным местоположением и хорошей отделкой и, предлагающие бюджетные условия аренды, зачастую легче и быстрее находят своего арендатора, чем их более качественные «коллеги». Принятие решения относительно последних требует более взвешенного подхода и анализа по принципу «цена/качество/местоположение».

Большинство собственников офисных объектов города продолжают идти навстречу арендаторам.

Тренд на перевод офисов федеральных и зарубежных компаний в регионы России, в том числе и в Воронеж, остается одним из факторов притока новых арендаторов. Это, в первую очередь, call-центры федеральных и зарубежных компаний, крупнейшие аутсорсинговые и IT-компании.

Потенциальных инвесторов и девелоперов могли бы заинтересовать вложения в офисы, расположенные на основных транспортных магистралях, ведущих в центр города, а также вблизи спальных районов города. В центре свободных площадок под строительство практически не осталось, а их девелопмент значительно дороже в связи с большой стоимостью земли и высокой конкуренцией. Но в целом инвестирование в офисную недвижимость ограничено перенасыщением рынка, кризисом ликвидности, высокими рисками и сроком окупаемости инвестиций.

По результатам мониторинга текущих предложений, проведенного аналитиками «АКГ «ИнвестОценка», на конец сентября 2018 года средневзвешенная арендная ставка на помещения в офисных объектах города составила 623 руб./кв.м/мес., средневзвешенная цена продажи – 53 216 руб./кв.м. Средневзвешенная ставка капитализации для офисных объектов Воронежа составила на конец сентября 2018 года 11,66%.

По оценкам аналитиков компании «АКГ «ИнвестОценка», в ближайшей перспективе какого-либо заметного роста спроса на офисные площади города не предвидится. Уровень вакантности будет расти вместе с вводом качественных офисных площадей. Коррекция вниз ставок аренды продолжится преимущественно по наименее успешным объектам с высокими уровнями вакантности, в то время как бизнес-центры с высокой загрузкой удержат цены.

Рисунок 6

Диапазоны средних арендных ставок на офисные помещения Воронежа на конец сентября 2018 г., руб./кв.м/мес.

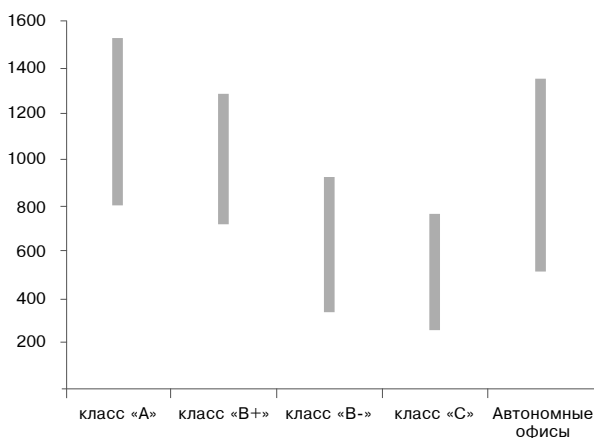
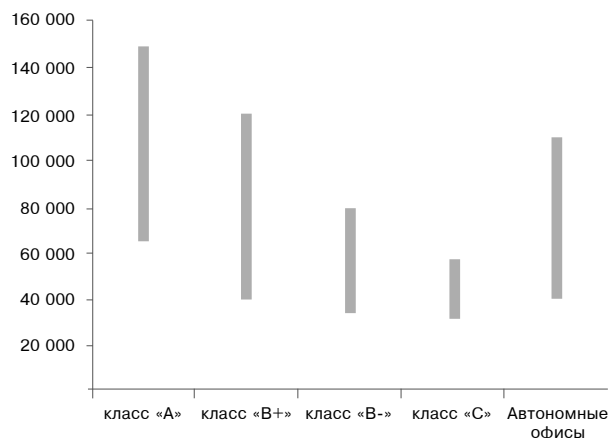


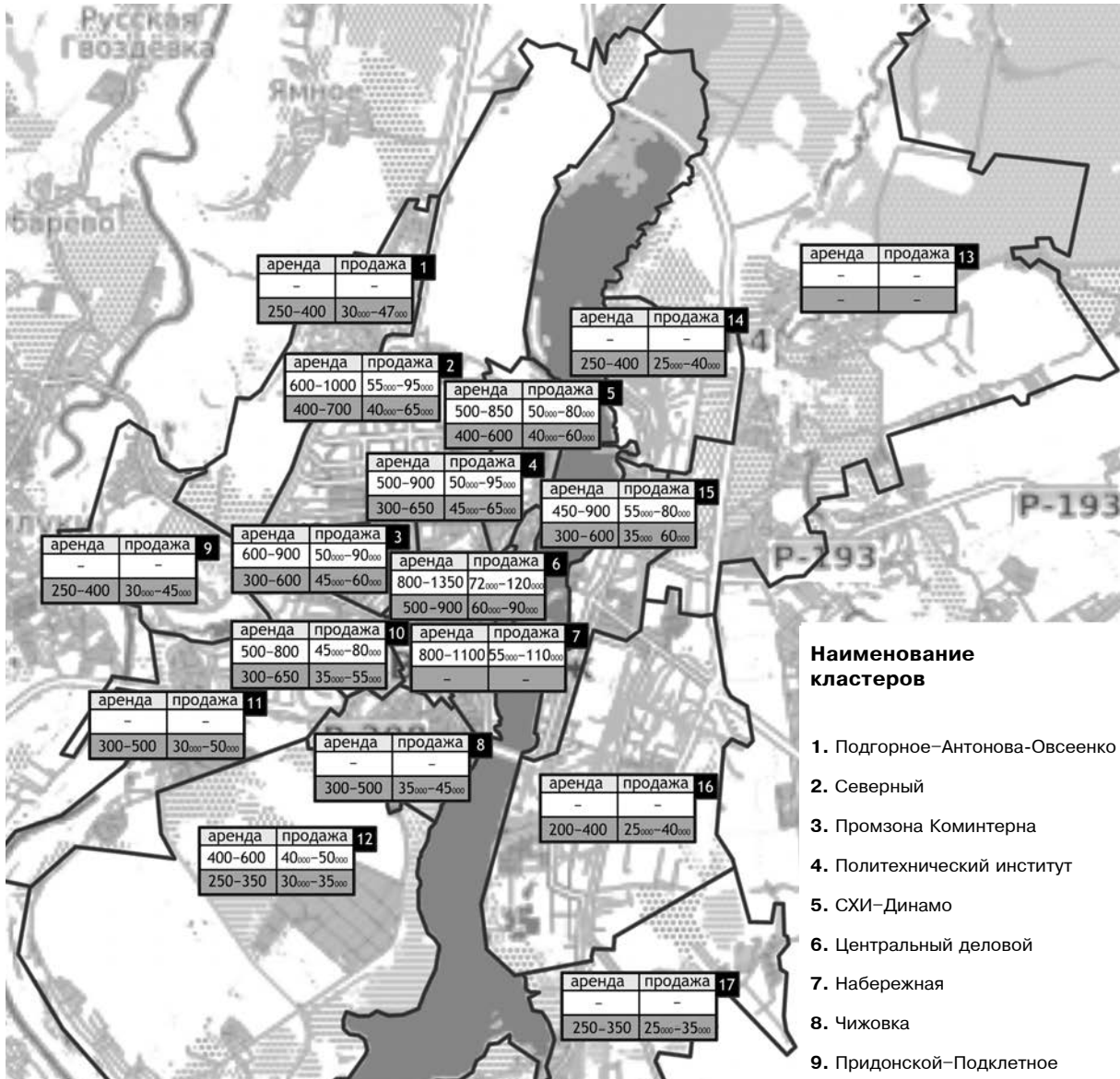
Рисунок 7

Диапазоны средних цен продажи офисных помещений Воронежа на конец сентября 2018 г., руб./кв.м



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Картограмма распределения диапазонов средневзвешенных ставок аренды и удельных цен продажи офисной недвижимости в рамках кластерного деления Воронежа¹ на конец сентября 2018 г.



Наименование кластеров

1. Подгорное-Антонова-Овсенко
2. Северный
3. Промзона Коминтерна
4. Политехнический институт
5. СХИ-Динамо
6. Центральный деловой
7. Набережная
8. Чижовка
9. Придонской-Подклетное
10. Механический завод
11. Юго-Западный
12. Острогжская-Сады-Шилово
13. Боровое-Сомово-Репное
14. Отрожка
15. Ленинский проспект
16. Промзона левого берега
17. Никольское-Масловка

– высококласные офисные объекты (отдельно стоящие офисные здания и офисные помещения в бизнес-центрах класса «А», «В+» и «В-» и МФК);

– низкокласные офисные объекты (прочие отдельно стоящие офисные здания и офисные помещения).

Аренда – руб./кв.м/мес.

Продажа – руб./кв.м

¹ Подробнее о кластеризации и ценовом зонировании города Воронежа читайте на страницах RWAY №268, июль 2017.

Обзоры предоставлены Аналитическим центром ООО «АКГ «ИнвестОценка», г. Воронеж

Торговая недвижимость Воронежа. Итоги 9 месяцев 2018 года

По итогам 9 месяцев 2018 г. в Воронеже состоялось открытие лишь одного качественного торгового объекта – ТЦ «Европа» у Чернавского моста (со стороны левого берега) девелопера ГК «Промресурс» (23 тыс. кв.м GBA / 16 тыс. кв.м GLA). В результате, на конец сентября 2018 г. совокупный объем предложения площадей в форматных торговых центрах города составил 949 тыс. кв.м (GBA).

В результате Воронеж занимает 7-е место в рейтинге городов-миллионников России по показателю обеспеченности населения качественными торговыми площадями с показателем 477 кв.м на 1000 жителей.

Предложение качественных торговых площадей Воронежа формируют 20 профессиональных торговых центров общей арендопригодной торговой площадью 505 тыс. кв.м (GLA). Из них более 70% торговых площадей (347 тыс. кв.м, GLA) в форматных торговых центрах города приходится на ТОП-5 знаковых объектов: ТРЦ «Сити-парк «Град», МФК «Галерея Чижова», ТРЦ «Максимир», ТРК «Арена» и ТРЦ «Московский Проспект» (табл. 1).

Несмотря на неравномерность распределения предложения по районам города, в целом рынок недвижимости Воронежа доста-

точно насыщен качественными торговыми объектами. Тем не менее, до 2024 г. к вводу запланировано еще до 140 000 кв.м торговых площадей (GBA).

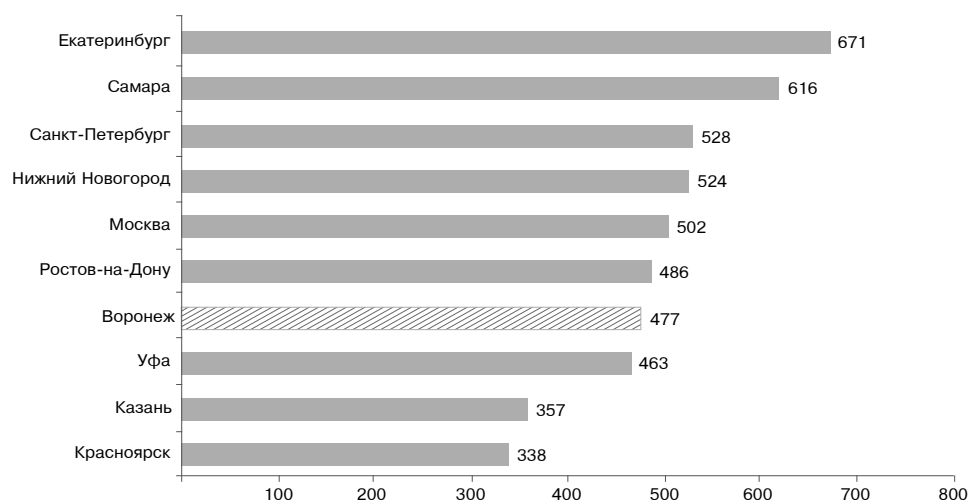
По соседству с введенным в конце 2017 г. вторым в Воронеже ТЦ Leroy Merlin должен появиться ритейл-парк «Отрада», который обещает дать городу еще чуть более 100 000 кв.м (GBA) с парковкой на 5000 машиномест. Реализовывать проект планируется в 3 стадии: 1-я очередь – до 2019 г., 2-я очередь – до 2021 г., 3-я очередь – до 2024 г.

Вместе с этим, совокупный объем торговых площадей г. Воронежа к концу 2019 г. должен пополнить ТРЦ «Майский» в Советском районе девелопера ГК «Мегион» общей площадью 63,3 тыс. кв.м (37,7 тыс. кв.м GLA). Однако сроки ввода в эксплуатацию по данному объекту уже не раз сдвигались и, вполне возможно, будут переноситься еще.

В ближайшем будущем мы так и не увидим IKEA в Воронеже, земельные участки под строительство которой были выкуплены шведской группой еще в 2009 г. С 2015 г. строительство данного объекта откладывалось по разным причинам, а в 2018 г. было объявлено о заморозке проекта до 2025 г. Причем, вероятность того, что строительст-

Рисунок 1

Рейтинг Воронежа среди городов-миллионников России по показателю обеспеченности населения качественными торговыми площадями, кв.м на 1000 жителей



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Таблица 1

Знаковые объекты торговой недвижимости г. Воронежа				
Название объекта	Торговая площадь (GLA), кв.м	Район, адрес	Год ввода в эксплуатацию	Девелопер
ТРЦ «Московский Проспект»	40 500	Коминтерновский, Московский пр-т, 129/1	2007	Группа компаний Хамина
ТРК «Арена»	45 800	Коминтерновский, бульвар Победы, 236	2010	ООО «Талай»
ТРЦ «Сити-парк «Град»	98 800	Воронежская обл., Рамонский р-н, пос. Солнечный, ул. Парковая, 3	2010	Группа компаний Хамина
ТРЦ «Максимум»	62 417	Железнодорожный, Ленинский пр-т, 174	2010	Группа компаний «Мегион»
МФК «Галерея Чижова»	99 120	Ленинский, ул. Кольцовская, 35	2009 (1 оч.), 2010 (2 оч.), 2016 (3 оч.)	Ассоциация «Галерея Чижова»

Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

во в принципе начнется, крайне мала. ИКЕА в настоящее время ведет активные судебные тяжбы с правительством Воронежской области по поводу кадастровой стоимости своих земельных участков и с ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» в связи с расторжением контракта на подключение к газовым сетям участка в Новоусманском районе, на котором запланирован проект строительства ТЦ «Мега».

Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости Воронежа должно идти, по прогнозам аналитиков «АКГ «ИнвестОценка», в на-

правлении реконцепции и редевелопмента устаревших и неэффективных торговых объектов, а также строительства небольших торговых центров шаговой доступности, в первую очередь в спальных микрорайонах города.

Структура предложения торговых площадей по масштабу остается неизменной. Среди действующих в городе торговых объектов преобладают региональные (46%) и районные (25%) торговые центры. В регионе действует один торговый объект масштаба «суперрегиональный» – ТРЦ «Сити-парк «Град», относящийся к воронежской агломерации.

Рисунок 2



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Коминтерновский (21%) и Ленинский (29%) районы остаются лидерами с точки зрения предложения качественной торговой недвижимости. Наименее обеспеченные качественными торговыми площадями остаются Центральный, Советский и Левобережный районы (по 7% и 8% соответственно).

Формат торгово-развлекательных центров/комплексов занимает наиболее существенную долю предложения (54%). Среди прочих форматов можно выделить « типовые » торговые центры с продуктовым «якорем» (ТЦ), торгово-офисные центры (ТОЦ), специализированные (СТЦ), гипермаркеты (ГМ) и рынки (Р).

Наблюдается **неравномерность предложения и низкая обеспеченность** ряда административных районов города качественными торговыми площадями. Относительно высокая обеспеченность качественными торговыми площадями Ленинского района (1309 кв.м на 1000 жителей) объясняется нахождением здесь крупнейшего торгового объекта города – МФК «Галерея Чижова» (99 120 кв.м GLA) при относительно низкой численности населения района.

Спрос на торговые помещения в целом по Воронежу остается на достаточно низком уровне. На фоне неблагоприятной внутриэкономической ситуации и невысоких показателей оборота розничной торговли, торговые операторы продолжают действовать осторожно, тщательно выбирая локацию при открытии нового магазина. На рынке наблюдается четкая дифференциация торговых объектов по критериям успешности и востребованности среди арендаторов. Основной спрос на торговые площади по-прежнему формируют крупные продуктовые сети и операторы одежды и обуви.

В течение 9 месяцев 2018 г. основную долю спроса на торговые площади традиционно формировали ритейлеры продуктов питания, товаров для дома, одежды и обуви, бытовой техники и электроники, мобильной связи. Удобство месторасположения, высокая плотность населения в зоне охвата, отличная транспортная доступность остаются ключевыми параметрами выбора торговых помещений в торговых центрах. Это вполне логично, учитывая желание торговых сетей

¹ С учетом площадей ТРЦ «Сити-парк «Град».

² Без учета площадей ТРЦ «Сити-парк «Град».

³ С учетом площадей ТРЦ «Сити-парк «Град».

Рисунок 3

Структура действующих торговых объектов Воронежа по масштабу (объему торговых площадей)¹, GLA %

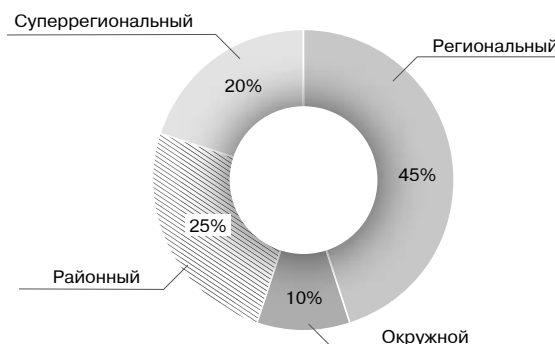


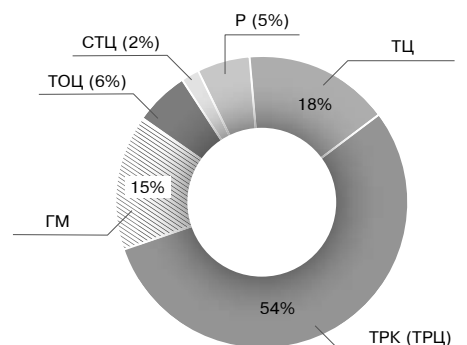
Рисунок 4

Распределение предложения торговых площадей в торговых центрах Воронежа по районам², GLA %



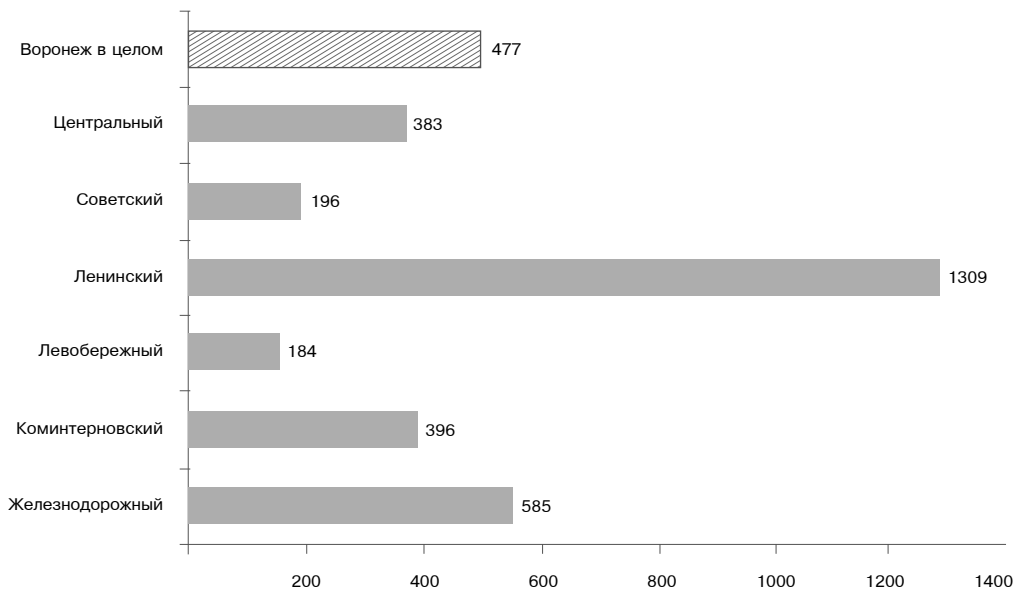
Рисунок 5

Распределение предложения торговых площадей в торговых центрах Воронежа по форматам³, GLA %



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Распределение обеспеченности качественными торговыми площадями районов Воронежа⁴, кв.м на 1000 жителей



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

снизить риски и затраты при открытии своих магазинов.

Наиболее привлекательными для аренды являются помещения торговых галерей площадью от 50 кв.м до 250 кв.м и якорные пло-

щади от 1000 кв.м в успешных и популярных торговых центрах города.

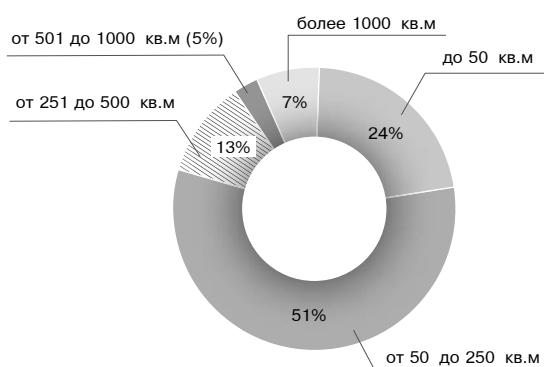
Несмотря на невысокие, по сравнению с прошлыми периодами, темпами прироста новых торговых площадей, по итогам III квартала 2018 г., доля вакантных площадей в форматных торговых центрах Воронежа остается достаточно высокой – в среднем по рынку 15–20%. При этом в наиболее успешных торговых объектах города заполняемость не опускается ниже 90%.

Недавно открытые торговые объекты постепенно набирают своих арендаторов, но уровень заполняемости в них пока не превышает 70%. Низколиквидные и неконцептуальные торговые объекты продолжают испытывать проблемы. Учитывая растущие потребности арендаторов на фоне дальнейшего повышения классности рынка торговой недвижимости города, такие объекты в ближайшем будущем должны быть подвергнуты реконцепции и/или редевелопменту.

Основными ценообразующими факторами арендной ставки остаются: успешность объекта, местоположение и удобство

Рисунок 7

Распределение спроса на торговые площади в форматных торговых центрах Воронежа в III кв. 2018 г., %



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

⁴ Обеспеченность населения качественными торговыми площадями по г. Воронежу в целом рассчитывалась с учетом площадей ТРЦ «Сити-парк «Град».

Таблица 2

Коммерческие условия в форматных торговых центрах в зависимости от типа (профиля) арендатора в III кв. 2018 г.

Тип (профиль) арендатора	Якорный	Торговая галерея	Развлекательная зона и фуд-корт
Специализация	гипермаркеты и супермаркеты продуктов питания, DIY, бытовой техники и электроники, одежды и обуви, спортивных товаров, товаров для детей	магазины одежды и обуви, мобильных телефонов и аксессуаров, подарков, красоты и здоровья	кинотеатры, аттракционы, боулинг, бильярд, фитнес-центр, фуд-корт
Диапазон средних арендных ставок, руб./кв.м/мес.	220–750	450–2700	130–480

Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

расположения торгового помещения, в торговой галерее по отношению к основным покупательским потокам, арендуемая площадь и техническое состояние (тип и профиль арендатора, успешность объекта, местоположение и удобство расположения торгового помещения в торговой галерее по отношению к основным покупательским потокам, арендуемая площадь и техническое состояние).

Большинство договоров аренды по-прежнему заключаются на индивидуальных условиях. Наиболее распространенной системой оплаты на рынке являются фиксированные арендные платежи. При этом в ряде случаев в ставку аренды включаются НДС и эксплуатационные расходы. В практике работы с ритейлерами – комбинация базовой ставки аренды и процента от товарооборота.

Рынок четко дифференцировал торговые объекты города на успешные, востребованные среди арендаторов, менее успешные и проблемные, в которых арендные ставки могут быть на 30–40% ниже среднерыночных.

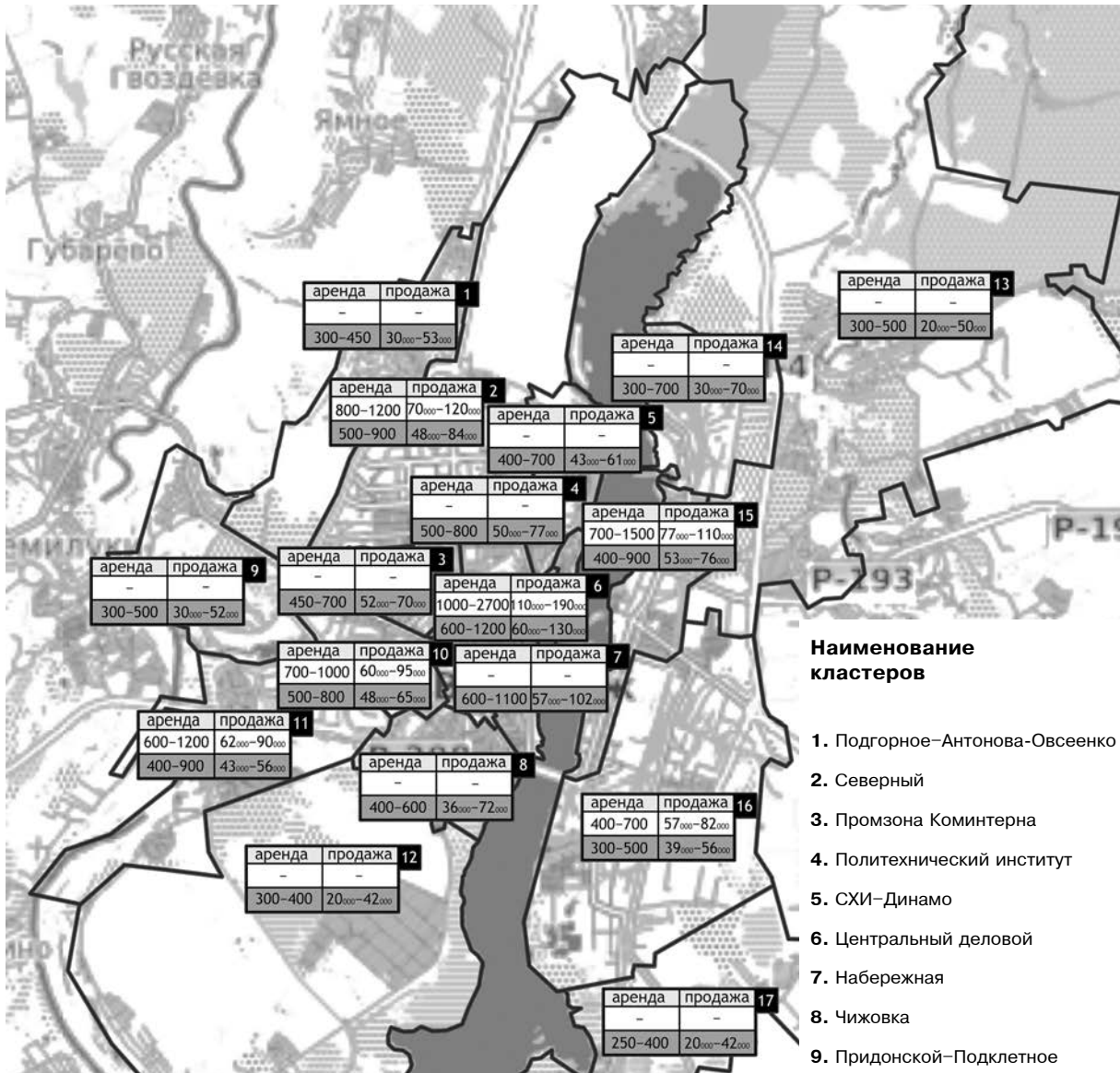
На конец сентября 2018 г. средневзвешенная арендная ставка на помещения в торговых объектах города составила 859 руб./кв.м/мес.; средневзвешенная цена продажи – 74 852 руб./кв.м. Средневзвешенная ставка капитализации для торговых объектов Воронежа составила на конец сентября 2018 г. 11,43%.

Сложившийся на рынке уровень вакантных площадей на фоне избытка предложения, формируемого, в том числе, объектами и формата стрит-ритейл, расположенными на первых линиях новостроек вдоль крупных транспортных магистралей города, а также невысокий спрос, не дают в ближайшей перспективе каких-либо предпосылок для роста арендных ставок на торговые помещения Воронежа.

Инвестиционная активность на рынке торговой недвижимости города остается на невысоком уровне.

Рынок четко дифференцировал торговые объекты города на успешные, востребованные среди арендаторов, менее успешные и проблемные, в которых арендные ставки могут быть на 30–40% ниже среднерыночных

Картограмма распределения диапазонов средневзвешенных ставок аренды и удельных цен продажи торговой недвижимости в рамках кластерного деления г. Воронежа⁵ на конец сентября 2018 г.



Наименование кластеров

1. Подгорное-Антонова-Овсенко
2. Северный
3. Промзона Коминтерна
4. Политехнический институт
5. СХИ-Динамо
6. Центральный деловой
7. Набережная
8. Чижовка
9. Придонской-Подклетное
10. Механический завод
11. Юго-Западный
12. Острогжская-Сады-Шилово
13. Боровое-Сомово-Репное
14. Отрожка
15. Ленинский проспект
16. Промзона левого берега
17. Никольское-Масловка

– высококласные торговые объекты (отдельно стоящие здания и помещения в форматах ТЦ, ТРК, ТРЦ и МФК);

– низкокласные торговые объекты (прочие отдельно стоящие здания и помещения торгового назначения).

Аренда – руб./кв.м/мес.

Продажа – руб./кв.м

⁵ Подробнее о кластеризации и ценовом зонировании города Воронежа читайте на страницах RWAY № 268, июль 2017 г.

Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Рынок встроенно-пристроенных коммерческих площадей (street retail) г. Воронеж. Итоги 9 месяцев 2018 года

Предложение объектов **street retail** города Воронежа традиционно формируют встроенно-пристроенные помещения коммерческого назначения, расположенные, как правило, на первых этажах и в подвалах жилых домов и общественных зданий первой линии основных проходных и проездных улиц, имеющие отдельный вход, хорошую визуализацию и витрины.

Большинство помещений формата **street retail** имеют возможность для организации как офисов продаж, так и магазинов; их деление на торговые и офисные имеет достаточно условный характер. Поэтому встроенно-пристроенные помещения хоть изначально и проектируются с учетом их функционального использования, зачастую предлагаются на рынке как коммерческие площади свободного назначения. Точный количественный подсчет совокупного объема предложения **стрит-ритейла** Воронежа из-за их многочисленности и многообразия затруднителен.

Инвестиционная привлекательность сегмента стрит-ритейл объясняется сравнительно высокой доходностью (в районе 12–15% годовых) и окупаемостью вложений (порядка 7–8 лет), а также относительно высокой ликвидностью относительно других сегментов коммерческой недвижимости.

Несмотря на появление в Воронеже большого количества профессиональных торго-

вых центров, сегмент **street retail** по-прежнему можно считать перспективным. Многие операторы розничной торговли, сотовой связи, офисы продаж финансовых и риэлторских компаний, по-прежнему предпочитают размещаться на основных торговых коридорах и магистралях города.

В последние годы ключевым источником формирования нового предложения объектов формата стрит-ритейл стало новое строительство многоквартирных жилых домов, главным образом в новых спальных микрорайонах города. В центре и на основных торговых коридорах города предложение помещений данного формата стабильно.

Основную долю спроса на помещения формата **street retail** в Воронеже по-прежнему формируют операторы сегментов общепита и продуктовых сетей, торговли непродовольственными товарами (одежда, обувь, аптеки, операторы сотовой связи и пр., а также «офисы продаж» (банки, страховые и брокерские компании, турагентства и агентства недвижимости).

В спальных микрорайонах города, в т.ч. на периферии, спрос формируют операторы продуктовых сетей, предприятия бытовых товаров и услуг (аптеки, зоомагазины, стройматериалы, товары для дома и пр.), т.е. все, что обеспечивает комфортную среду проживания в шаговой доступности.

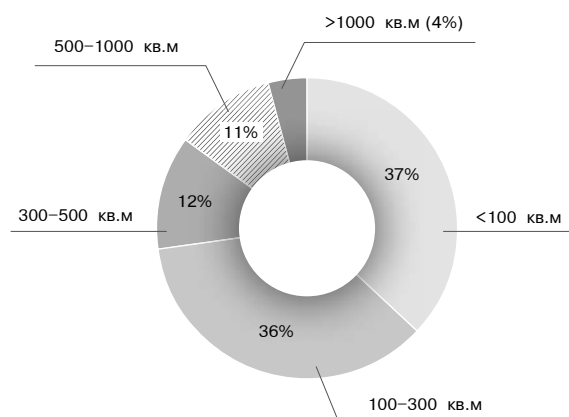
Рисунок 1

Распределение спроса на помещения формата street retail по профилю арендаторов по итогам сентября 2018 г., %



Рисунок 2

Распределение спроса на помещения формата street retail по размеру помещений по итогам сентября 2018 г., %



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Среди требований, предъявляемых к помещениям формата street-retail со стороны ритейлеров, ключевую роль по-прежнему играет местоположение на первой линии домов основных проходных и проездных улиц, соотношение общей и торговой площади, наличие витрин и прилегающей территории для парковки. Состояние помещения и объем вложений в ремонт также влияют на принятие решения об аренде/покупке. Последний фактор опять же играет в пользу помещений в жилых новостройках, заранее спланированных под коммерческое использование.

Серьезную конкуренцию объектам стрит-ритейл составляют форматные торговые центры, помещения в которых всегда рассматривались в качестве альтернативы и желания операторов «сесть» на уже сформировавшийся торговый поток, что на фоне постоянного наращивания нового предложения, увеличивает общий уровень вакантности на рынке стрит-ритейла города. По итогам сентября 2018 г. в среднем в Воронеже остается пустовать до 30% арендодпригодных площадей формата стрит-ритейл.

Рисунок 3

Диапазоны средних арендных ставок на помещения street retail в основных торговых коридорах Воронежа. На конец сентября 2018 г., руб./кв.м/мес.

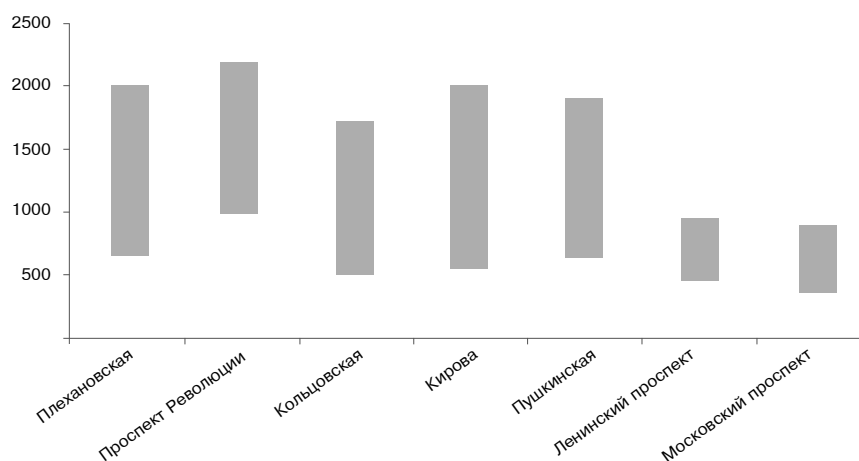
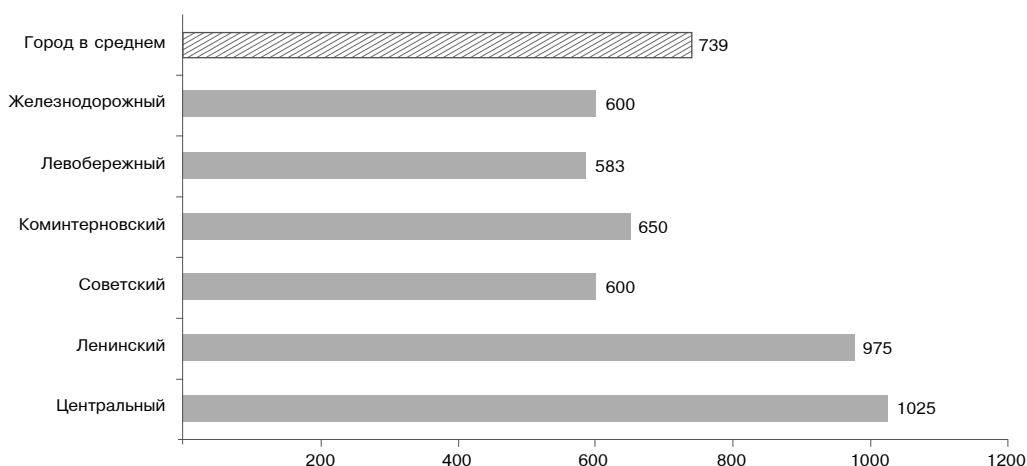


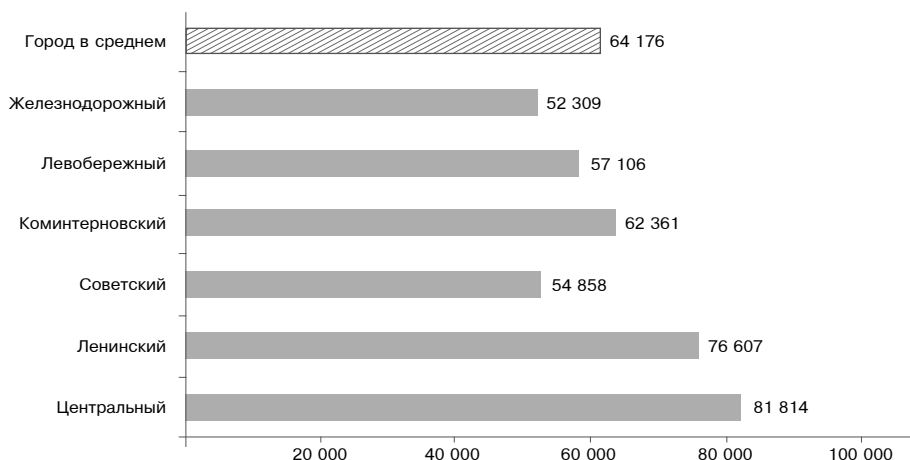
Рисунок 4

Распределение средневзвешенных ставок аренды помещений street retail по районам Воронежа. На конец сентября 2018 г., руб./кв.м/мес.



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Распределение средневзвешенных цен продажи помещений street retail по районам Воронежа. На конец сентября 2018 г., руб./кв.м



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Наиболее высокие арендные ставки традиционно запрашиваются на объекты стрит-ритейла вдоль основных торговых коридоров Воронежа, в первую очередь: проспект Революции, ул. Плехановская, ул. Кольцовская, ул. Кирова, ул. Пушкинская, Московский проспект, Ленинский проспект. Коммерческие условия по объектам, расположенным в жилых комплексах верхнего ценового сегмента (бизнес- и элит-классов) зачастую не уступают условиям аренды помещений на торговых улицах города.

По результатам проведенного мониторинга текущих предложений объектов street-retail Воронежа¹, на конец сентября 2018 г. средневзвешенная арендная ставка на помещения формата стрит-ритейла города составила 739 руб./кв.м/мес. Средневзвешенная цена продажи помещений формата стрит-ритейла города составила на конец сентября

2018 г. 64 176 руб./кв.м. В результате, средневзвешенная ставка капитализации для объектов street retail Воронежа составила на конец сентября 2018 г. 11,41%.

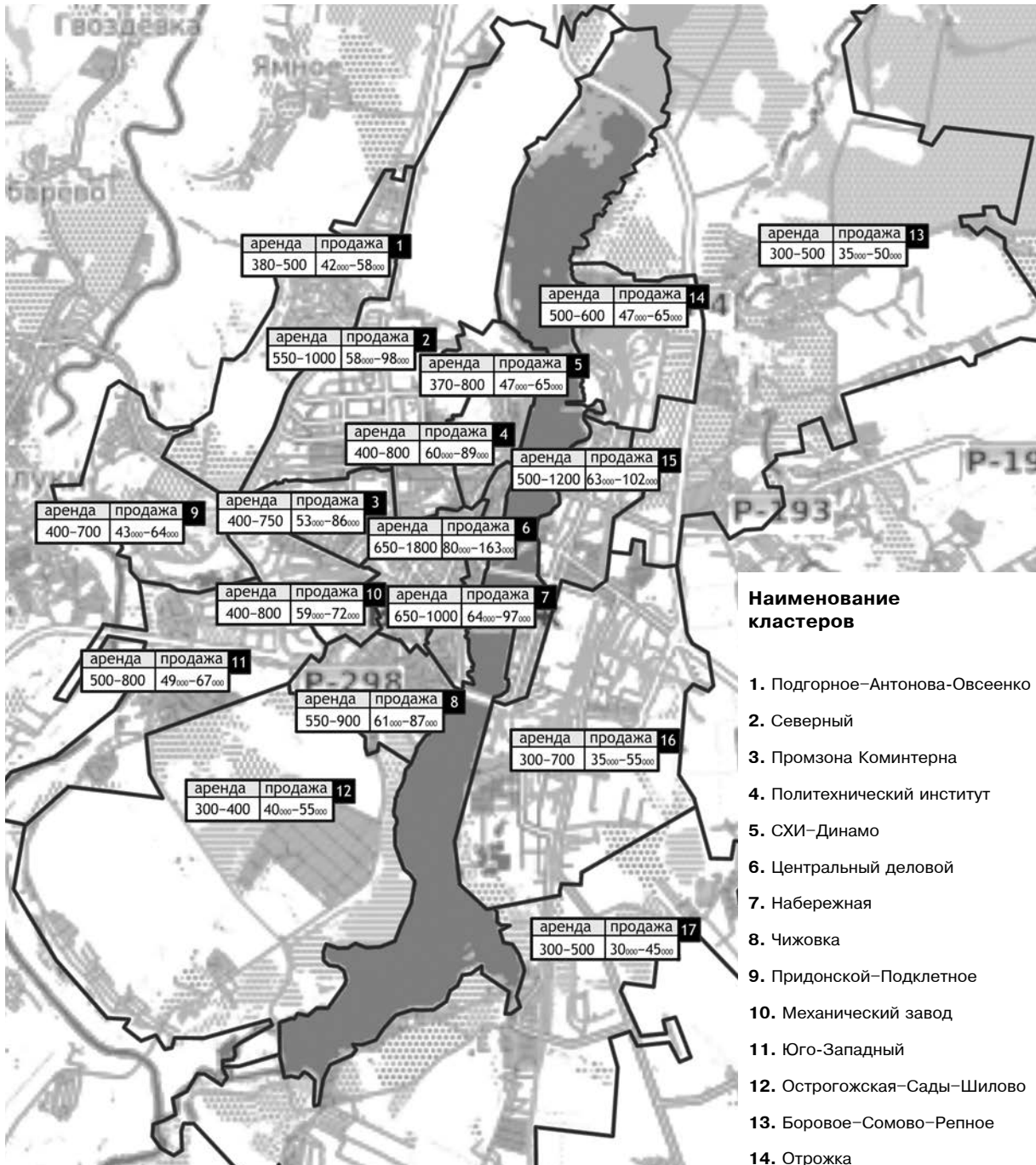
Количество сделок купли-продажи в сегменте street retail в Воронеже остается достаточно низким. Аренда является наиболее распространенной практикой.

В ближайшей перспективе мы не видим каких-либо возможностей для роста спроса на помещения формата street retail. Дифференциация объектов по критерию успешности будет увеличиваться. Вместе с этим будут расти доля вакантности и сроки экспозиции по наименее востребованным объектам. Предпосылки для роста арендных ставок на помещения стрит-ритейла Воронежа в обозримом будущем не рассматриваются, а по ряду объектов, вероятно, будет наблюдаться дальнейшая коррекция цен вниз.

Серьезную конкуренцию объектам стрит-ритейл составляют форматные торговые центры, помещения в которых всегда рассматривались в качестве альтернативы

¹ Анализ проводился с применением статистических методов обработки информации на основании мониторинга источников, посвященных рынку коммерческой недвижимости города Воронежа (электронные базы недвижимости, печатные СМИ, базы данных риэлтерских агентств, собственная база данных ООО «АКГ «ИнвестОценка»). В целях анализа средневзвешенная арендная ставка рассчитывалась как отношение суммарной ежемесячной арендной платы по всем объектам к общей площади этих объектов; средневзвешенная цена продажи рассчитывалась как отношение суммарной стоимости объектов к их общей площади.

Картограмма распределения диапазонов средневзвешенных ставок аренды и удельных цен продажи объектов стрит-ритейл в рамках кластерного деления г. Воронежа² на конец сентября 2018 г.



Наименование кластеров

1. Подгорное-Антонова-Овсенко
2. Северный
3. Промзона Коминтерна
4. Политехнический институт
5. СХИ-Динамо
6. Центральный деловой
7. Набережная
8. Чижовка
9. Придонской-Подклетное
10. Механический завод
11. Юго-Западный
12. Острогжская-Сады-Шилово
13. Боровое-Сомово-Репное
14. Отрожка
15. Ленинский проспект
16. Промзона левого берега
17. Никольское-Масловка

Аренда – руб./кв.м/мес.
Продажа – руб./кв.м

² Подробнее о кластеризации и ценовом зонировании города Воронежа читайте на страницах RWAY № 268, июль 2017 г.

Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»