

1. Барнаул

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка», с участием приглашенных специалистов ЗАО «Бизнес-эксперт» из города Барнаул. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org>;
2. <https://gks.ru>;
3. <https://cremap.pro/barnaul/bc/>;
4. <https://barnaul.cian.ru/>;
5. <https://www.restate.ru/graph/>;
6. <https://www.amic.ru/news/462158/>;
7. https://runews24.ru/barnaul/09/12/2019/c0e3a1b5c91ad5f10d54993893962cd5?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop;
8. <https://www.be-in.ru/network/barnaul/mall/> ;
9. <https://www.malls.ru/city/barnaul.shtml>;
10. <https://www.amic.ru/news/445934/>.

1.1. Социально-экономическое описание¹

Барнаул - город в России, административный центр Алтайского края (с 1937 года) и одноименного городского округа. Крупный транспортный узел, промышленный, культурный, медицинский и образовательный центр Сибири. Расстояние до Москвы - 3419км. Ближайший крупный город - Новосибирск (239км). Основная застройка сосредоточена на левом, высоком берегу Оби.

Спрос на коммерческую недвижимость Барнаула в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года в разрезе купли-продажи возрос на 10%, а по аренде на 21%, по данным Авито Недвижимости².

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

В состав города входят пять внутригородских районов: Железнодорожный, Индустриальный, Ленинский, Октябрьский, Центральный.

ДЕМОГРАФИЯ³

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 631124 человек, что на 0,2% меньше, чем в 2020 году.

УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ⁴

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 29474 руб. (106,8% к соответствующему периоду предыдущего года).

¹ <https://ru.wikipedia.org>

²

https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24

³ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx

⁴ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhl/t2.xlsx>



Рис. 1



Рис. 2. (*- оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ⁵

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по Алтайскому краю по итогам 3 месяцев 2021 года составил 16 млрд. рублей (91,2% к соответствующему периоду предыдущего года).

СТРОИТЕЛЬСТВО⁶

В январе-апреле 2021 года на территории области введено в эксплуатацию 283,5 тыс. м² жилья (118,3% к соответствующему периоду 2020 года).



Рис. 3



Рис. 4

⁵ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls>

⁶ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLICY/jil-dom-oper.xls>

1.2. Рынок офисной недвижимости в г. Барнаул^{7,8}

Состояние рынка офисной недвижимости. На рынке коммерческой недвижимости Барнаула количество предложений объектов в аренде значительно превышает число предложений в продаже.

В продаже: «Красный замок», 3000 кв.м. по ул. Малахова, 157Г, с предложением за 120 мон.руб.⁹ (Здание с кадастровым номером 22:63:030420:114 площадью по документам 2887,9 кв.м. (по факту более трех тысяч), в собственности юридического лица. Состоит из пяти этажей (трех полноценных этажей, мансардного этажа и подвала). Наружные стены выполнены из силикатного кирпича и облицованы красным кирпичом. Внутренняя несущая стена так же выполнена из силикатного кирпича. Колонны с балками обеспечивают свободную планировку. Связь между этажами осуществляется по трем лестничным маршам. Высота потолков 3,05 м. Цоколь и входная группа отделаны гранитом, высококачественная штукатурка стен и стяжка на полу. Здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 22:63:030420:1414 площадью 4005 кв.м., находящемся в собственности юридического лица. Категория: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения. Зона ОД-1.); БЦ «Квартал» 3644 кв.м. по ул. Ярных, 49¹⁰ (Класс здания В/В+. Земельный участок 0,11 га в собственности. Кадастровый номер 22:63:040118:76. В здании 5 этажей плюс подвальный этаж, два лифта - грузовой и пассажирский. В подвальном этаже - кафе и 360 кв.м. пустующих площадей под любое использование. На 1-м этаже - помещение 503 кв.м. под торговлю, выставочный зал и т.п. На каждом из этажей со 2 по 5 до десяти офисных помещений площадью от 40 до 80 кв.м.; в каждом - индивидуальная система кондиционирования и вентиляции. Парковка на 50 авто. Собственная подстанция на 400 кВт.).

В городе функционирует по разным классификациям от 43¹¹ до 84^{12 13} объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры. Два здания класса «А» суммарной площадью 33 тыс.кв.м. (ТОЦ «Гулливер Парк» и «Бриг»). К крупнейшим наиболее качественными бизнес центрами можно отнести следующие¹⁴:

Таблица 1

Название	Адрес	Класс	ГВА, м ²
ТОЦ «Гулливер Парк»	пр-т Красноармейский, 51А	А	25 000
ТОЦ «Plaza»	пр-т Красноармейский, 25	В	7 400
БЦ «ГЕО»	пр-т Ленина, 154А	В	22 000
БЦ «Бриг»	пл. Баварина, 1	А	5 650
БЦ «Ледокол»	ул. Антона Петрова, 219А	В	5 921
БЦ «Матрица»	ул. Пролетарская, 131	В	3 414
БЦ «Нортек»	пр. Космонавтов, 12/9	В	17 419
БЦ «Проспект»	Пр-т Ленина, 39	В	8 500
БЦ «Парус»	Пл. Баварина, 2	В	8 500

Новое строительство

В 1 квартале 2021 года выданы разрешения на строительство объектов рассматриваемого назначения¹⁵:

⁷ <https://barnaul.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-biznes-centre/>

⁸ <https://www.restate.ru/graph/>

⁹ https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3000_m_2106275044

¹⁰ https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_kvartal_3644_m_2118599103

¹¹ <https://cremap.pro/barnaul/bc/>

¹² <https://2gis.ru/barnaul/search/Бизнес-центры>

¹³ <https://barnaul.spravker.ru/biznes-tsentry/>

¹⁴ <https://cremap.pro/barnaul/bc/>

¹⁵ <https://ksar.barnaul-adm.ru/spiski-vydannyh-razresheniy-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-obektov-kapitalnogo-stroitelstva>

Административное здание по адресу: Барнаул, Попова, д. 165б, строение 1;
Административное здание по адресу: Барнаул, Папанинцев, д. 161.

На 2021 г. было намечено ввести в эксплуатацию новый 9-этажный бизнес-центр на ул. Пролетарская, д.115, суммарной площадью 6,5 тыс. кв.м. стоимостью 260 млн. руб.¹⁶, но разрешение на ввод в эксплуатацию не получено.

Ключевые объекты офисной недвижимости, появившиеся в I полугодии 2021г.

В 1 квартале 2021 года не выдавались разрешения на ввод в эксплуатацию объектов рассматриваемого назначения¹⁷.

Уровень вакантных помещений

На рынке офисной недвижимости города наблюдается 78тыс.кв.м. вакантных помещений.

Географическая структура предложения

Наибольшее число объектов офисного назначения в аренду предлагается в Центральном районе города, где наблюдается наибольшая деловая активность. Меньше всего предложений офисов в аренду предлагают в Октябрьском и Ленинском районах.

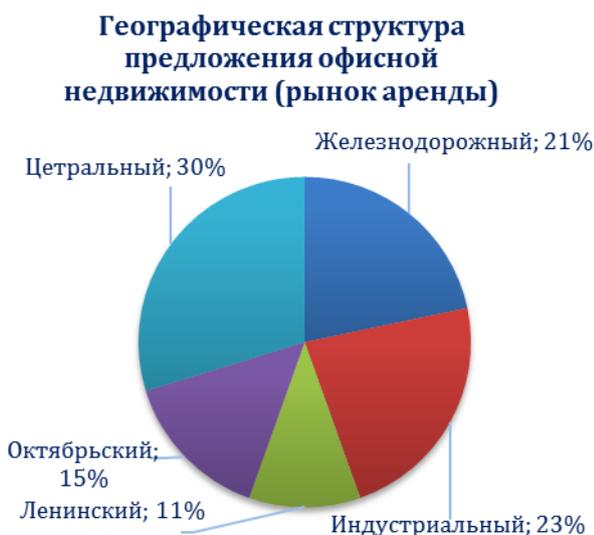


Рис. 5. Источник: исследования автора

Структура предложения и спроса по требуемой площади

На открытый рынок выставлено большое число помещений малых площадей. По продаже преобладают размеры до 150 кв.м. (64%), по аренде – площади до 50 кв.м. (45%).

¹⁶

https://runews24.ru/barnaul/09/12/2019/c0e3a1b5c91ad5f10d54993893962cd5?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop

¹⁷ <https://ksar.barnaul-adm.ru/spiski-vydannyh-razresheniy-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-obektov-kapitalnogo-stroitelstva>

Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещения (рынок продажи)

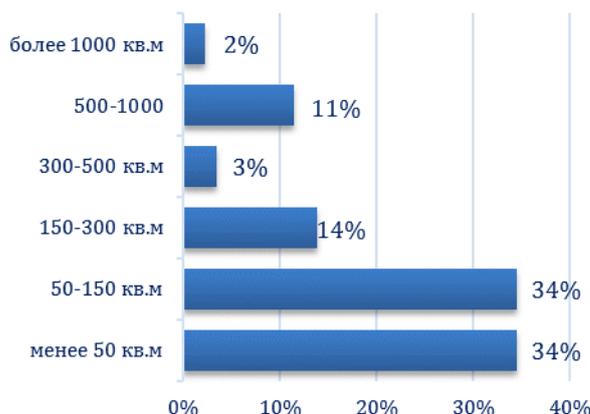


Рис. 6. Источник: исследования автора

Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещения (рынок аренды)

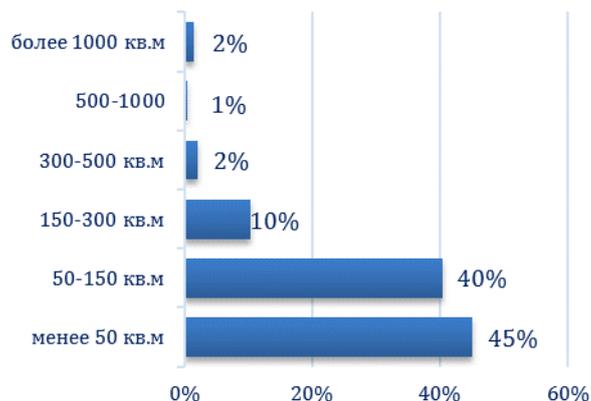


Рис. 7. Источник: исследования автора

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

Средняя цена продажи офисных помещений в Барнауле составила 54,6тыс.руб./кв.м., ставка аренды – 0,6тыс.руб./кв.м. в месяц. Половина предложений о продаже сосредоточена в диапазоне 40-69тыс.руб./кв.м., а по аренде – 0,35-0,65тыс.руб./кв.м.в месяц.

Тенденции и прогнозы

В ближайшем будущем не ожидается роста цен/арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости, а скорей будет наблюдаться стагнация лишь с небольшим колебанием цен и арендных ставок. На дату проведения исследования можно утверждать об отсутствии необходимости строительства новых объектов коммерческой недвижимости.

1.3. Рынок торговой недвижимости в г. Барнаул^{18,19}

Состояние рынка торговой недвижимости.

Рынок торговой недвижимости Барнаула до пандемии динамично развивался и наполнялся новыми торговыми центрами. Низкокачественные и уже устаревшие торговые центры с малой торговой площадью сменялись крупными современными торгово-развлекательными комплексами. По итогам 2020г. в городе насчитывался 1,1 млн.кв.м. торговых площадей; 1,04 млн.кв.м. из них построены после 2000-го года. (95%). Эксперты полагают, что город перенасыщен торговыми площадями, т.к. объемы нового строительства последние годы значительно превышали потребности арендаторов в новых площадях.



Рис. 8

На сегодняшний день в Барнауле насчитывается более 140 мест²⁰, которые могут позиционироваться как торговые центры.

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Барнаула^{21, 22}

¹⁸ <https://barnaul.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-torgovom-centre/>

¹⁹ <https://www.restate.ru/graph/>

²⁰ <https://2gis.ru/barnaul/search/Торговые%20центры?m=83.710322%2C53.353222%2F12.17>

²¹ Источник данных: <https://www.be-in.ru/network/barnaul/mall/>

²² Источник данных: <https://www.malls.ru/city/barnaul.shtml>

Таблица 2

Название торгового центра	Общая площадь, м ²	Торговая площадь, м ²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Галактика»	154 200	65 400		пр. Строителей, 117	2016/2017
ТРЦ «Европа»	70 000	н/д		Павловский тракт, д. 251в	2007
ТРЦ «Арена»	170 000	95 000		Павловский тракт, д. 188	2015
ТРК «Алтай»	63 284	40 546		пр. Космонавтов, 6в	2002
ТРЦ «Весна»	40 540	20 710		ул. Малахова, д. 86в	2011
ТРЦ «Огни»	25 000	19 000		ул. Антона Петрова, д. 219б	2012
ТРК «Сити Центр»	20 787	14000		Красноармейский пр-т, 47/127А	2005
ТЦ «Пионер»	74 000	52 000		Проспект Ленина, 102	2016
ТЦ «Волна»	29 300	26 600		ул. Власихинская, 65	2015
ТВЦ «Республика»	42 000	30 000		просп. Космонавтов, 6Г	2012

Рынок ещё не перешёл в фазу открытости; может быть предложение о продаже объекта большой площади с утаиванием местоположения объекта, например: «Алтайский край, Барнаул, ул. Попова: Торговое помещение расположенное на центральной магистрали города Барнаул с очень высоким трафиком. Вся площадь занимает стабильный федеральный арендатор на долгосрочной основе. Стабильный финансовый поток на

долгосрочную перспективу. Вся техническая и финансовая информация по запросу; 7074м²; 400 000 000 Р; тел. +79133109856»²³.

В продаже - ТЦ «Норд Вест» 1997 года постройки, Барнаул, пр-т Ленина, 155А. 6500кв.м. предлагается за 350млн.руб.²⁴. Торговый дом «Пассаж», Барнаул, пр-т Ленина, 2Б, 7500кв.м. предлагается за 250млн.руб.²⁵. В новом ТЦ на ул. Попова, 5Г предлагается к продаже 2500кв.м. за 100млн.руб.²⁶. ТЦ «Россия» пр-т Ленина, 71 за 99млн.руб.²⁷ (Здание площадью 2260,3 кв.м., расположено на земельном участке с кадастровым номером 22:63:040413:17 площадью 2935 кв.м.).

Предлагается на стадии начала строительства торговая площадь 5180кв.м. по адресу Павловский тракт, 313Б, за 100млн.руб.²⁸.

Новое строительство

В 1 квартале 2021 года выданы разрешения на строительство объектов рассматриваемого назначения²⁹: Объект розничной торговли по ул.Покровская,19г по адресу: Барнаул, Покровская, д. 19г.

В 1 квартале 2021 года выданы разрешения на ввод в эксплуатацию объектов рассматриваемого назначения³⁰:

Магазин по ул.Фомина,59 по адресу: Барнаул, Фомина, д. 59;

Торгово-выставочный комплекс по адресу: Барнаул, Попова, д. 208;

Магазин по адресу: Барнаул, Ярных, д. 51.

Основные торговые коридоры города. Основные торговые коридоры представленные на рынках города, таких как: «докучаевский», «новый рынок», «старый базар».

Географическая структура предложения. Исследование текущего предложения показало, что основным источником пополнения предложения торговых площадей в городе являются объекты стрит-ритейла, в основном это предложения объектов в аренду. Больше всего площадей предлагают в Индустриальном районе, меньше – в Октябрьском и Ленинском.

²³ https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7074_m_2140510148

²⁴ https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_6500_m_2105290813

²⁵ https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7500_m_2105326350

²⁶ https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2500_m_1913984507

²⁷ https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2260.3_m_2106232977

²⁸ https://www.avito.ru/barnaul/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5180_m_1978134087

²⁹ <https://ksar.barnaul-adm.ru/spiski-vydannyh-razresheniy-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-obektov-kapitalnogo-stroitelstva>

³⁰ <https://ksar.barnaul-adm.ru/spiski-vydannyh-razresheniy-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-obektov-kapitalnogo-stroitelstva>

Географическая структура предложения торговой недвижимости (рынок аренды)



Рис. 9. Источник: исследования автора

Структура предложения и спроса по требуемой площади. На открытый рынок в продаж выставлено очень большое число помещений малых площадей размерами 50-150 кв.м. (41% от совокупного числа продаваемых помещений и 36% от числа сдаваемых в аренду помещений).

Структура предложения торговой недвижимости в разрезе площади помещения (рынок продажи)

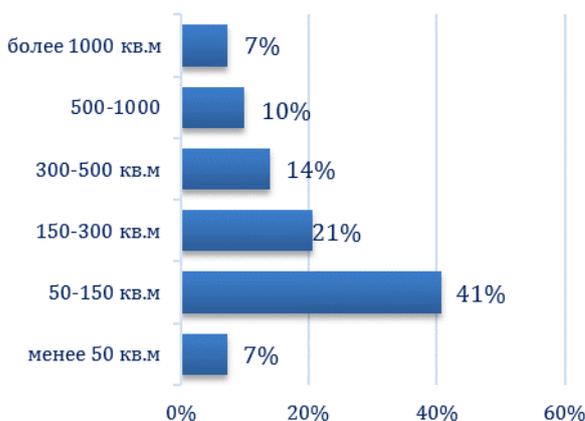


Рис. 10. Источник: исследования автора

Структура предложения торговой недвижимости в разрезе площади помещения (рынок аренды)

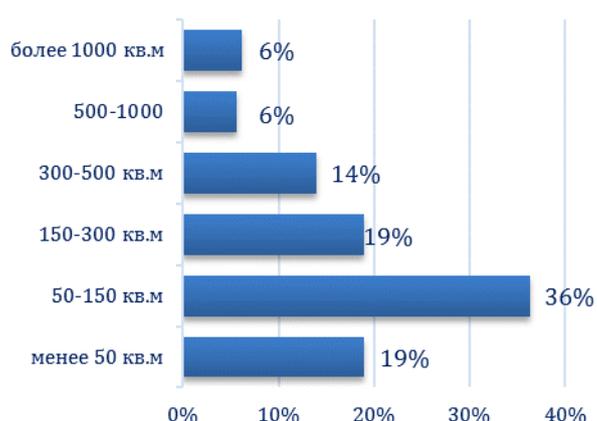


Рис. 11. Источник: исследования автора

Средняя удельная цена предложения торговых объектов в аренду составляет 0,7тыс.руб./кв.м. в месяц, половина предложений сосредоточена в диапазоне 0,5-0,8тыс.руб. /кв.м. в месяц.

Средняя удельная цена предложения торговых объектов в продаже составляет 60тыс.руб./кв.м., половина предложений сосредоточена в диапазоне 40-75тыс.руб. /кв.м.

Тенденции и прогнозы

Рынок будет меняться, но как и куда именно – пока точно никто сказать не может. Возможно, произойдут перепрофилирования коммерческой недвижимости. Сейчас мы видим, что популярность магазина-склада выросла. Можно предположить, что в будущем даже крупные торговые центры перепрофилируются в огромные склады с возможностью примерки и доставки товара³¹. Уровень вакантных площадей продолжит расти.

³¹ <https://www.amic.ru/news/462158/>

1.4. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Барнаул^{32,33}

Состояние рынка производственно-складской недвижимости. Производственно-складская недвижимость в городе в основном представлена объектами старой постройки либо реконструированными бывшими производственными помещениями. Складские комплексы не рассматриваются инвесторами как отдельный объект вложения средств, скорее как дополнение к существующим объектам. В городе только формируется спрос на качественные складские помещения, отвечающие современным требованиям, поэтому все современные объекты строятся исключительно для собственных нужд.

По данным исследования первой половины 2021г. в городе насчитывается до 0,5 млн.кв.м. объектов производственно-складского назначения.

Большинство объектов - здания, комплексы «советской» постройки, на территориях бывших заводов, как правило, они отапливаемые, с высотой потолков от 5 м и более, зачастую оборудованы кран-балками и офисными площадями.

Новое строительство.

В 1 квартале 2021 года выданы разрешения на строительство объектов рассматриваемого назначения³⁴:

Склад по адресу: Барнаул, Попова, д. 213;

Реконструкция здания цеха по адресу: Барнаул, Попова, д. 167/1;

Склад по адресу: Барнаул, Попова, д. 256д,стр. 1;

Производственно-складское четырехэтажное здание с подвалом по адресу: Барнаул, Калинина, д. 116/58;

Здание производственной базы по адресу: Барнаул, Космонавтов, , д. здание 52б, строение 1;

Склад по адресу: Барнаул, Гридасова, д. 21 строение 1.

В 1 квартале 2021 года выданы разрешения на ввод в эксплуатацию объектов рассматриваемого назначения³⁵:

Административное здание, складское здание по адресу: Барнаул, Балтийский 3-й, д. 10, 10 стр.1;

Здание склада по адресу: Барнаул, Попова, д. 234,стр.1;

Склад по адресу: Барнаул, Попова, д. 226а,стр. 1;

Ремонтно-строительная база, 1-й этап строительства. Административное здание (реконструкция объекта незавершенного строительства),2-й этап строительства - гараж по адресу: Барнаул, Власихинская, д. 182;

Ремонтно-строительная база. Гараж по адресу: Барнаул, Власихинская, д. 182;

Производственно-складское предприятие по адресу: Барнаул, Энергетиков, д. 36в, стр.1;

Производственный цех по производству пластиковых конструкций (реконструкция) по адресу: Барнаул, Космонавтов, д. 65д;

База строительных материалов (завершение строительства) по проезду Заводскому 9-ому,34а (4 этап строительства) по адресу: Барнаул, Заводской 9-й, д. 34а;

Склады (второй этап строительства) по адресу: Барнаул, Тракторная, д. 62г, стр.1,2.

³² <https://barناول.cian.ru/kupit-pomeshenie-v-skladskom-komplekse/>

³³ <https://www.restate.ru/graph/>

³⁴ <https://ksar.barnaul-adm.ru/spiski-vydannyh-razresheniy-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-obektov-kapitalnogo-stroitelstva>

³⁵ <https://ksar.barnaul-adm.ru/spiski-vydannyh-razresheniy-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-obektov-kapitalnogo-stroitelstva>

Географическая структура предложения

По данным анализа рынка, наибольшее количество складских и производственных площадей продается/предлагается в аренду в Индустриальном районе.



Рис. 12. Источник: исследования автора

Уровень вакантных помещений

На рынке производственно-складской недвижимости города, под аренду наблюдается 346тыс.кв.м. вакантных помещений.

Структура предложения и спроса по требуемой площади

В продаже преобладают предложения более 1000кв.м., в аренде предложений 300-1000кв.м. больше всего.



Рис. 13. Источник: исследования автора



Рис. 14. Источник: исследования автора

Средние цена продажи и ставки аренды производственно-складских помещений

Средняя удельная цена предложения производственно-складских помещений в аренду составляет 0,2тыс.руб./кв.м. в месяц, половина предложений сосредоточена в диапазоне 0,14-0,25тыс.руб. /кв.м. в месяц.

Средняя удельная цена предложения производственно-складских помещений в продаже составляет 21тыс.руб./кв.м., половина предложений сосредоточена в диапазоне 12-27тыс.руб. /кв.м.

Тенденции и прогнозы

Имеются факты нового строительства производственно-складских комплексов. Имеются факты реконструкции таких объектов. Скорее строительство ведётся не для предоставления услуг фулфилмента в области производства или логистики, а для закрытия собственных потребностей заказчиков строительства. Такой формат реализации потребности производственно-складских услуг сохранится в ближайшем будущем.