1. Саратов

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**, с участием приглашенных экспертов из компании **ООО "Бюро недвижимости Смолякофф"**, город Саратов. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://cremap.pro/saratov/bc/;
4. https://saratov.cian.ru/;
5. https://www.domofond.ru;
6. https://www.avito.ru/saratov;
7. https://realty.yandex.ru;
8. https://www.malls.ru/.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Саратов – город, административный центр Саратовской области и Саратовского района (в состав которого не входит). Расположен на правом берегу Волги, в 0,86тыс.км к юго-востоку от Москвы. Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (GSV). Ведущими отраслями региона являются топливно-энергетический комплекс, машиностроение, химическая, нефтехимическая и пищевая промышленность[2]. В первую десятку из 146 градообразующих саратовских предприятий входят[3]: ПАО «МРСК Волги»; АО «НЭСК»; ООО «Газпром Трансгаз Саратов»; ООО «СЭПО-ЗЭМ»; Филиал Саратовский ПАО «Т Плюс»; АО «Газпром газораспределение Саратовской области»; Филиал АО «Концерн Росэнергоатом» «Балаковская АЭС»; ПАО «Балаковорезинотехника»; Филиал ФГУП «НПЦАП» - «ПО «Корпус»; ООО ЭПО «Сигнал».

Спрос на коммерческую недвижимость Саратова в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи возрос на 4%, а по аренде на 24%, по данным Авито Недвижимости[4].

Административное деление[5]

Город Саратов административно разделён на шесть районов: Заводской, Октябрьский, Фрунзенский, Кировский, Волжский, Ленинский.

Демография[6]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 830155 человек, что меньше на 0.94% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[7]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 33555 рублей (108.9% к соответствующему периоду предыдущего года).

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://rtvi.com/wiki/region_saratovskaya-oblast/
[3] https://saratov.gov.ru/upload/iblock/996/Perechen-sistemoobrazuyushchikh-predpriyatiy-SO-ot-09_04_2020.docx
[4] https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_
[5] https://fb.ru/article/420992/opisanie-rayonov-saratova-infrastruktura-i-interesnyie-mesta
[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Рис. 1. Динамика численности населения.

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

Привлечение инвестиций[8]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Саратовская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 19.7 млрд. рублей (85.2% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[9]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 272.1 тыс. кв.м жилья (209.2% к соответствующему периоду 2020 года).

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[10]:

Компания Кронверк, Саратовская область;
СК Шэлдом, Саратовская область;
СК Новый век, Саратовская область;
Дубль Л-Риэлт, Саратовская область;
Холдинг Саратовоблжилстрой, Саратовская область;
ТСУ Энгельсстрой, Саратовская область;
СК Система, Саратовская область;
СК Комсомольский, Саратовская область;
Саратовжилстрой, Саратовская область;
ГК Управление механизации №24, Саратовская область.

---

[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[9] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[10] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/saratovskaya-oblast?topType=0&date=210601

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Саратов

В городе функционирует по разным классификациям от 44[11] до 59[12] объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры.

На продажу за 185 млн рублей выставлено здание банка (сейчас РНО «Синергия»), которое получило известность при приватизации САЗа и последующем возврате земель в федеральную собственность. АО КБ «Синергия» «является региональным банком Саратовской области. Офисное здание банка в центре Саратова, на ул. Рабочая, 27 в микрорайоне с плотной жилой застройкой и хорошо развитой инфраструктурой. Монолитно-блочное здание построено в 1975 году и состоит состоящее из 8-ми офисных этажей, пристройки, цоколя и технического этажа. Площадь каждого этажа составляет 400 кв.м. Каждый этаж площадью ~ 400 кв.м., пристройка представляет из себя офисное помещение с антресолью, площадью более 500 кв.м[13].

Новое строительство

Реестр выданных разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости по сегменту, расположенных на территории муниципального образования «Город Саратов» на 2021 год отсутствует[14].

К крупнейшим наиболее качественными бизнес центрам относятся следующие:

Таблица 1

Название	Адрес	Класс	GBA, м^2
БЦ «50 лет Октября 118»	пр-т 50 лет Октября, 118А	А	7 162
БЦ «Goodwin»	ул. Осипова, 1/5	А	3 606
БЦ «Арена»	ул. Большая Казачья, 49/65	А	4 852
БЦ «Атлант»	ул. Вавилова, 28/34	А	4 668
БЦ «Губернский деловой центр»	ул. Вольская, 91	А	6 316
БЦ «ТТК»	ул. им. Н.Г. Чернышевского, 60/62А	А	6 019
БЦ «Дикомп»	ул. Танкистов, 37	А	22 000
БЦ «Мир»	ул. Московская, 113-117	А	17 566
БЦ «Ильинский»	ул. Шелковичная, 11/15	В+	11 099
БЦ «Московская 66»	ул. Московская, 66	В+	27 515
БЦ «Рубин»	ул. Высокая, 12А	В	21 000

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 76тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 77тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Волжском районе.

---

[11] https://saratov.spravker.ru/biznes-tsentry/
[12] https://cremap.pro/saratov/bc/
[13] https://www.business-vector.info/top-3-nedvizhimosti-v-122617/
[14] http://www.saratovmer.ru/administraciya/imuchkomitet

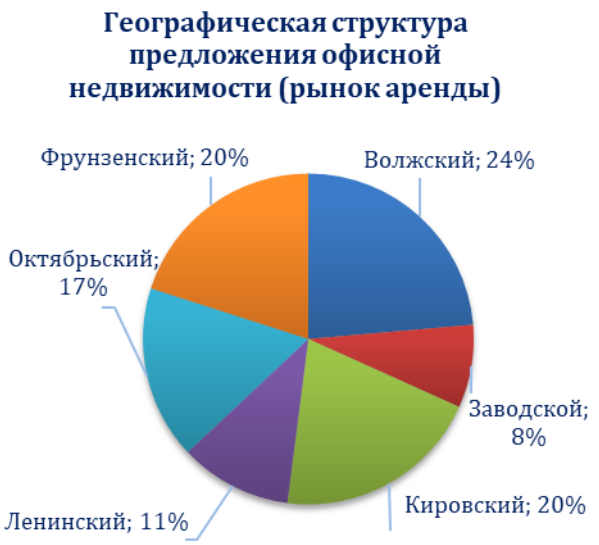

Рис. 5. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(45%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(46%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (4%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (2%).

Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,39..0,6тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 24..55тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 8. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Заводском и Ленинском районах города, максимальное было зафиксировано в Октябрьском и Фрунзенском районах.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Саратов

Новое строительство

Под Саратовом появится оптово-розничный рынок предпринимателей из Узбекистана. Проект одобрен 1 марта 2021 года на встрече председателя правительства региона Романа Бусаргина с главой Торгово-промышленной палаты республики Адхамом Икрамовым. В открытии торгового дома для предпринимателей из Узбекистана есть взаимная заинтересованность. Республика славится своими специями, плодоовощной продукцией и другими товарами, которые будут интересны жителям региона. Рынок будет построен в 2022 году на территории Усть-Курдюмского муниципального образования. В оптово-распределительном центре будет действовать таможенный представитель импортеров товаров. На его территории можно будет открывать не только торговые точки, но и выставочные площадки[15].

Реестр выданных разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости по сегменту, расположенных на территории муниципального образования «Город Саратов» на 2021 год отсутствует[16].

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Саратова [17]

Таблица 2

[15] https://www.vzsar.ru/news/2021/03/01/roman-bysargin-dogovorilsya-ob-otkrytii-v-ystkyrdume-yzbekskogo-ovoschnogo-rynka.html
[16] http://www.saratovmer.ru/administraciya/imuchkomitet
[17] https://www.malls.ru/

Название торгового центра	Общая площадь, м^2	Торговая площадь, м^2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Триумф Молл»	59 300	28 000		ул. Зарубина, д. 167	2010
ТРЦ «Тау Галерея»	102 000	44 000		пр. 50 лет Октября, д. 114В	2014
ТК «Happy Молл»	96 000	80 500		Вольский тракт, д. 2	2011
ТЦ «Оранжевый»	54 000	46 000		пл. Орджоникидзе, д. 1	2013
ТК «Форум»	20 000	14 000		ул. Танкистов, д. 1	2013
ТЦ «Манеж»	30 000	20 000		пр. Кирова, д. 27	2000
ТРЦ «Сити Молл»	21 083	17 390		Новоастраханское ш., д. 80, стр. 1	2009
ТЦ «Мой Новый»	48 790	35 000		ул. Верхняя, д. 17а	2011

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 95тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 75тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Кировском районе.

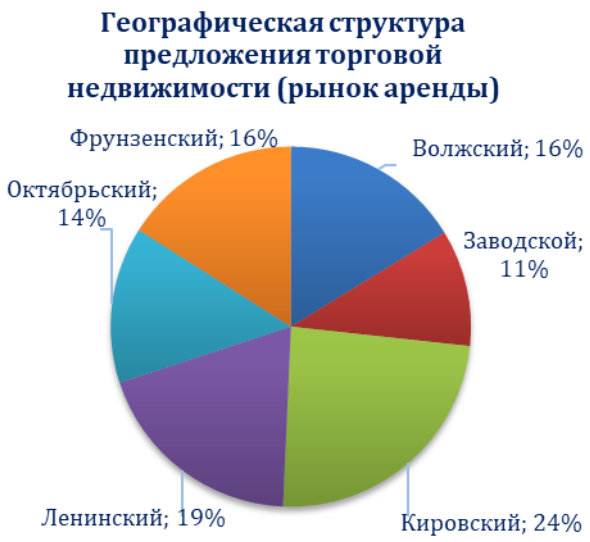

Рис. 9. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей 50-150кв.м.(40%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(47%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (4%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (40%).

Рис. 10. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 11. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды торговых помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 0,42..0,8тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 30..63тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 12. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки торговых площадей наблюдается в Ленинском и Октябрьском районах города, максимальное было зафиксировано в Фрунзенском районе.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Саратов

На рынке Саратова присутствует достаточное количество объектов для покупки и аренды. Так, бывший завод ООО НТЦ «Электроника-Рефлектор», расположенный на пр. 50 лет Октября, 101, на «Авито» вот уже третий год он предлагается за 300 млн рублей, цена не снижается. Корпус включает помещения подвала и первого этажа и идет как помещения свободного назначения общей площадью более 41,2 тыс.кв.м. Продавец обещает отдельный вход, удобный подъезд, близость коммуникаций и подтверждает свои права свидетельством о собственности. О статусе земельного участка, на котором оно Сам цех последние несколько лет не использовался, только охранялся. ООО НТЦ «Электроника-Рефлектор» обанкротилось и в 2009 году было полностью ликвидировано[18].

Помещения бывшей саратовской табачной фабрики, - производственно-складские помещения площадью более 24 тыс. кв.м., - выставлены на продажу 303 млн рублей. В состав объекта входят пять земельных участков общей площадью более 28тыс.кв.м., комплекс производственно-складских и административных зданий общей площадью более 24,7 тыс. кв. м (75% - производственно-складские, 25% - административные). О переносе фабрики в Ленинградскую область Бритиш Американ Тобакко России сообщило в 2018 году. Саратовская табачная фабрика вошла в состав БАТ в 1994 году, в 2017 году предприятие было полностью модернизировано[19].

В Ленинском районе Саратова могут появиться два логистических центра. Встреча председателя правительства с потенциальными инвесторами прошла утром 28 мая 2021 года. Предполагается, что площади складов составят 25 и 12 тысяч кв. м. К участию могут

[18] https://www.business-vector.info/top-3-nedvizhimosti-v-122617/
[19] https://www.business-vector.info/top-3-nedvizhimosti-v-122617/

привлечь крупные российские сетевые компании. На данный момент проект находится на стадии обсуждения[20],[21].

Ранее обсуждалось строительство сортировочного центра компании "Вайлдберриз" (Wildberries) на территории опережающего социально-экономического развития "Петровск" Саратовской области. Предполагаемый объем инвестиций проекта - 120 млн руб. Но развития пока нет[22].

В январе 2021 года на площадке ООО «Научно-исследовательский институт технологий органической, неорганической химии и биотехнологий» состоялось открытие опытно-промышленного производства хлорида магния и биоразлагаемых бытовых моющих средств с антисептическим эффектом. Создано 150 рабочих мест. В планах предприятия - разработка и организация производства ментола для химической, фармацевтической и пищевой промышленности. В составе опытно-промышленного производства ООО «НИИТОНХиБТ» две технологические линии. Одна позволяет выпускать хлорид магния фармакопейного качества для применения его в производстве лекарственных препаратов для лечения сердечно-сосудистых заболеваний, в производстве противовоспалительных, болеутоляющих, иммунотропных средств. Также хлорид магния применяется в пищевой промышленности как эмульгатор и компонент рассолов для консервации. Запуск нового производства позволит заместить импорт из Франции и Китая. Проект реализован при поддержке Минпромторга России в рамках субсидирования части затрат на проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ по приоритетным направлениям гражданской промышленности[23].

Новое строительство

Реестр выданных разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости по сегменту, расположенных на территории муниципального образования «Город Саратов» на 2021 год отсутствует[24].

В конструкторском бюро промышленной автоматики «Концерна КРЭТ» в марте 2021 года введен в эксплуатацию новый производственный корпус. Инвестиции в проект составили порядка 150 млн рублей. Благодаря модернизации повысилась эффективность работы предприятия, существенно возросли и его производственные возможности. Предполагается, что за счет увеличения объема выпускаемой продукции выручка КБПА достигнет к 2023 году 1,9 млрд рублей. Производственные площади предприятия увеличились на 5000 кв. м, что позволит КБПА освоить новые направления работы. Одним из первых станет внедрение системы обслуживания выпущенной продукции в течение жизненного цикла изделий. Ожидается, что уже в 2021 году дополнительная выручка от данного направления составит 120 млн рублей, а к 2023 году достигнет 300 млн рублей. В новое здание перемещены: инструментально-механическое производство, деревообрабатывающий цех, гараж, службы главного технолога и главного энергетика, серийно-конструкторский отдел и отдел электромеханизмов. При этом в освободившихся помещениях основного корпуса планируется разместить испытательный центр и опытное производство перспективной продукции. Уже сейчас КБПА прорабатывает проект, направленный на выпуск новой гражданской продукции[25].

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 116тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 207тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

---

[20] https://t.me/busargin_r
[21] https://om-saratov.ru/social/28-may-2021-i98920-v-saratove-planiruetsya-postroi
[22] http://news.sarbc.ru/main/2020/01/23/242099.html
[23] https://sdelanounas.ru/blogs/141238/
[24] http://www.saratovmer.ru/administraciya/imuchkomitet
[25] https://sdelanounas.ru/blogs/141443/

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Ленинском районе.

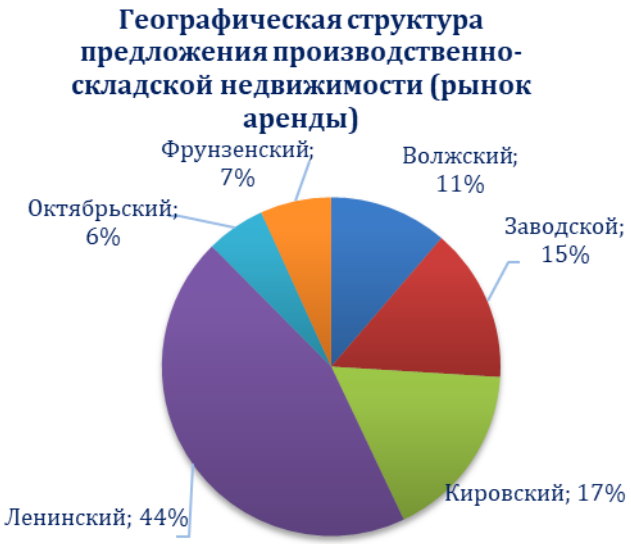

Рис. 13. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей менее 150 кв.м.(30%), в сегменте продажи - помещения менее 150кв.м.(34%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 150-300 кв.м (12%), и в аренде – 150-300 кв.м. (18%).

Рис. 14. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 15. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,13..0,28тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 7..18тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 16. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Ленинском районе города, максимальное было зафиксировано в Заволжском районе.