

# экономика региона

## Бизнес освободил улицы

Эксперты рынка коммерческой недвижимости Новосибирска отмечают, что ставки на аренду торговых помещений в стрит-ритейле за последний год снизились на 10%. Рынок не восстановился после пандемии и продолжает стагнировать. В качестве подтверждения риелторы приводят примеры — самые топовые помещения, за которые ранее шла борьба между арендаторами, больше года остаются вакантными.

### — Недвижимость —

Основная тенденция на рынке стрит-ритейла в Новосибирске сегодня — снижение арендных ставок и высокая ротация арендаторов. На протяжении последнего года (с сентября 2020-го по сентябрь 2021-го) средние ставки аренды помещений в стрит-ритейле снизились на 10% (с 15,3 до 13,9 тыс. руб. за 1 кв. м в год). «Учитывались данные по лотам, расположенным на первых этажах вне профессиональных ТЦ с общей площадью от 70 до 500 кв. м», — сообщил руководитель аналитического центра «Циан» Алексей Попов.

«Ставки на торговые помещения с наиболее активным пешеходным трафиком и площадью до 100 кв. м не снизились, они самые устойчивые в любой кризис, в особенности с качественными техническими характеристиками, которые делают их максимально универсальными, а значит, востребованными. Также финансово не пострадали торговые объекты, подходящие под размещение продовольственных супермаркетов, которые были теми немногими, кто не приостанавливал развитие и поддерживал активность на рынке торговой недвижимости», — говорит коммерческий директор консалтинговой компании «Деловой Новосибирск» Марина Бельх.

На ряд помещений этой категории, по данным RID Analytics, ставки выросли в августе 2021-го в сравнении с этим же месяцем годом ранее на 4%. В свою очередь, количество предложений о продаже помещений свободного назначения стрит-ритейла в Новосибирске возросло на 35% за

год (с января по август 2021 года к январю–августу 2020-го) и в 1,8 раза по итогам двух лет (с января по август 2021 года к январю–августу 2019-го). В категории аренды число объявлений от собственников на «Авито недвижимости» также увеличилось на 23% и в 1,7 раза соответственно, сообщили в пресс-службе компании.

Участники рынка отмечают, что стрит-ритейл постепенно теряет своих традиционных арендаторов — сегменты средний-плюс и премиум, ранее занимавшие наиболее привлекательные помещения в центре города. «Развивается в основном бизнес, ориентированный на массовый спрос, ведь потребительская способность населения снижена. Также существенное влияние на рынок оказывает развитие сегмента e-commerce», — отмечает госпожа Бельх.

Среди арендуемых площадей также снизилась доля офисов банковского обслуживания и офисов туристических фирм, магазинов одежды и обуви, предприятий общественного питания. «Безусловно, 2020 год ударил по стрит-ритейлу Новосибирска, до сих пор есть свободные помещения в таких местах, о которых арендаторы могли ранее только мечтать, за которые шла борьба, и ставки росли. Теперь же арендодателям приходится быть в режиме конкуренции, иначе оценивать свои объекты и иногда уже самим бороться за арендатора даже в топовых местах. Ведь известные всем события не только оказали влияние на снижение покупательской способности, но и существенно изменили саму структуру спроса — ряд помещений потерял свою актуальность, в частности помещения после



Среди арендуемых площадей снизилась доля предприятий общественного питания, офисов банковского обслуживания и офисов туристических фирм, магазинов одежды и обуви

общепитов, особенно крупного формата, и банковской деятельности», — подчеркивает Марина Бельх.

Наибольший спрос в стрит-ритейле сегодня формируют продовольственные магазины формата «у дома», магазины по продаже алкоголя, аптеки, пункты выдачи интернет-магазинов, пекарни, кулинарии и дарк-сторы (относительно новый формат арендаторов — магазин без покупателей, помещение-склад для обслуживания продуктовых интернет-магазинов).

### Место «под трафиком»

К уровню 2019 года рынок не вернулся, «и как раз количество свободных помещений и баннеров на центральных улицах города этому доказательство», добавляют эксперты. Впрочем, активность арендаторов в

2021-м выше, чем в 2020-м, замечают риелторы.

Востребованными локациями в стрит-ритейле сегмента товаров/услуг ежедневного потребительского спроса остаются места с массовым пешеходным трафиком — в первую очередь, значимые транспортные развязки города, такие как выходы из станций метро, в особенности конечные станции — «Заяльцовская», «Карла Маркса», остановки общественно-транспортного с большим пассажиропотоком, а также Центральный район города, где сосредоточены важные инфраструктурные объекты.

Арендаторы сегмента товаров и услуг отложенного спроса — шоу-румы одежды и обуви, салоны мебели и декора, ювелирные магазины, качественный немассовый общепит, банковские офисы и т.п. — традиционно выбирают классический центр Новосибирска: Центральный, Железнодорожный районы, а также район так называемого «нового» центра — метро «Октябрьская», причем преимущественно

локации с парковочными местами, добавляет Марина Бельх.

«Запросы арендаторов меняются постоянно, я бы сказал „мутируют“, они стараются приспособиться под экономику, выстраивая свой бизнес. На текущее время мы имеем два типа арендаторов: федеральные и частный бизнес, новички или масштабирующие свой текущий бизнес. Первые, федеральные, имеют четкие границы требований к помещениям и поддерживают их финансовой составляющей. А вторые — частный бизнес с высокими изначально требованиями к помещениям и зачастую с меньшими финансовыми возможностями. Структура спроса — это всегда наличие трафика, парковка для автомобилей, центральная часть города или выборочная часть жилых микрорайонов, зависящая от плотности застройки», — комментирует ведущий эксперт-брокер Агентства коммерческой недвижимости MDBroker Сергей Виноградов.

При этом бизнес более осторожно подходит к выбору помещений,

отмечают эксперты. Объем площадей торговых площадок снижается из-за стремления арендаторов к экономии. Выше всего (более 40%) спрос на небольшие площади — 30–70 кв. м. Объекты площадью 70–150 кв. м востребованы меньше (около 30%).

В то же время, по данным «Авито недвижимости», спрос со стороны покупателей, наоборот, приходится на крупные площади (50–100 и 200–400 кв. м). «Так, предпринимателям выгоднее приобрести помещение с большим метражом и, разбив его на отдельные зоны, сдавать нескольким арендаторам», — отметили в пресс-службе агрегатора.

По словам экспертов, ротация в стрит-ритейле вполне закономерна. Существующий спрос со стороны потребителей на товары и услуги трансформирует традиционную структуру аренды. Между тем до конца 2021 года рынок продолжит стагнировать, предполагают аналитики, полное восстановление (до уровня 2019-го) произойдет не ранее 2022 года.

Лолита Белова

## Академпарк пригласил инвесторов за город

### Компания приступает к застройке промышленной площадки в поселке Ложок

**Управляющая компания Академпарка объявила о начале строительства первого объекта на новой площадке, расположенной в поселке Ложок Барышевского сельсовета. В общей сложности здесь за счет привлечения частных инвестиций будут возведены 11 зданий, которые компании смогут использовать для размещения производства. Проект Академпарка предлагает будущим арендаторам и владельцам недвижимости на этой площадке целый ряд преимуществ в организации их бизнеса.**

Земельный участок расположен на территории, примыкающей к коттеджному поселку «Горки Академпарка», который также построен Академпарком. Целевое назначение — научно-производственная деятельность.

«К участку уже подведены необходимые коммуникации, а это принципиально важно для будущих инвесторов. Саму территорию мы подготовили к строительству, размежевали ее на отдельные участки, разработали мастер-план, ведем проектирование внутренних инженерных сетей», — рассказал генеральный директор Академпарка Дмитрий Верховод.

Вместе с жилым поселком производственная площадка Академпарка будет представлять собой кампус — комплекс, в котором люди смогут и жить, и работать. Подобным образом обустроятся площадки в ведущих мировых державах, что позволяет высококвалифицированным специалистам максимально комфортно устроить свою жизнь.

Всего предстоит построить 11 зданий, для которых выбрано несколько типов. Площадь каждого из них составит от 500 до 1500 кв. м. В общей сложности будет возведено 12,5 тыс. кв. м, но при необходимости этот показатель можно увеличить.

В числе запланированных объектов, например, три производственно-лабораторных здания площадью до 1,5 тыс. кв. м с высотой потолков до 9 м. Такие параметры позволяют грамотно распланировать пространство помещения, сделать его при необходимости двухэтажным. Один такой объект позволяет объединить офисно-лабораторную часть

предприятия, его производственные мощности и складские помещения. Таким образом, под одной крышей окажется весь бизнес-процесс — от планирования до сбыта готовой продукции.

«Все здания будут расположены перпендикулярно ул. Солнечной, для того чтобы обеспечить каждому из предприятий равную транспортную доступность. С другой стороны зданий, выходящей на ул. Нобеля, будет организован выезд с грузовыми воротами», — отметил директор по строительству Академпарка Дмитрий Мальцев. — Таким образом, лицевая часть здания с парковкой и зоной отдыха окажется отделена от его „рабочей“ части. Заходить в здание и принимать клиентов можно с одной стороны, а осуществлять доставку грузов или вывоз готовой продукции — с другой. Потоки не будут пересекаться».

Строительство предполагается вести с использованием сэндвич-панелей. Это сделает реализацию проекта максимально быстрой без потери качества.

Стать арендаторами помещений и земельных участков здесь смогут не только резиденты Академпарка, но и любые компании, ищущие возможности для реализации своих проектов. «Требований к желающим совсем немного. Во-первых, юристу должно быть включено в реестр малых и средних предприятий. Во-вторых, оно должно заниматься производством. Но мы понимаем, что на этой площадке масштабное промышленное производство бессмысленно. Мы не хотим здесь видеть предприятия, нуждающиеся в санитарно-защитных зонах и имеющие „грязные“ и некомфортные технологии. Но все, что касается

разработки, сборки, расфасовки, чем и занимается большинство наших резидентов, только приветствуется», — отметил Дмитрий Верховод.

Как пояснили в Академпарке, первый объект на площадке — здание А — компания построит самостоятельно. Производственные участки в нем будут сдаваться арендаторам. Остальные 10 зданий, как предполагается, возведут для своих нужд частные инвесторы. Этим они смогут заниматься как самостоятельно, так и передав Академпарку права технического заказчика, если не хотят отвлекаться на непрофильную деятельность. В этом случае Академпарк выполнит всю необходимую работу — от подготовки проекта здания до введения его в эксплуатацию. У компании уже накоплен большой опыт организации строительных работ.

Что касается условий пользования участками, то инвесторы получат их в аренду на период строительства по постоянной цене — за три года она составит 300 тыс. руб. за сотку. Сумма определена исходя из расходов, которые Академпарк уже понес при создании инфраструктуры, необходимой для реализации проекта. По истечении этого срока инвестор сможет приобрести этот участок — всего в 6 м от границы Академгородка — по кадастровой стоимости, которая незначительна. Таким образом, сделка обойдется ему значительно дешевле, чем если приобретать землю по рыночной цене.

«Цена вопроса является крайне важным фактором при принятии решения о размещении производства, но далеко не единственным. Новосибирск в настоящее время испытывает дефицит помещений, пригодных для промышленных



мощностей. Подавляющее большинство из имеющихся расположены в стенах старых советских предприятий, устаревших как материально, так и морально. Новые же площадки зачастую находятся под управлением сразу нескольких собственников, что порождает конфликты в сфере обеспечения ресурсами, проблемы с логистикой и т.д.», — отмечает руководитель Промышленного кластера АО «Академпарк» Евгений Елгаев.

Не менее важным преимуществом, на взгляд специалистов, является транспортная доступность площадки. К настоящему времени уже заасфальтирована трехполосная дорога по ул. Солнечной. Она подходит к автомобильной трассе Академгородок — Ключи. Последняя, в свою очередь, с течением времени выйдет к развязке строящегося Восточного обхода. Доступ к этой транспортной артерии значительно облегчит предприятиям на площадке перевозку грузов, продукции и при необходимости персонала.

Впрочем, можно предположить, что «маятникового» движения сотрудников предприятий площадки удастся избежать. Сегодня, в отличие от ситуации 2015 года, когда рождался проект, рядом уже находятся два крупных жилых комплекса — помимо «Горки Академпарк», здесь вырос «Да Винчи». Жилье в них зачастую приобретают владельцы малого и среднего, прежде всего инновационного, бизнеса, для которых перенос производства станет крайне выгодным решением и

с точки зрения экономики, и с точки зрения комфорта. Кроме того, эти ЖК выбрали для жизни многие высококлассные специалисты, переехавшие из Академгородка. Они получают возможность работать буквально в двух шагах от дома.

Наконец, преимуществом станут условия работы сотрудников. Это одно из самых живописных мест на юге Новосибирска. Участок расположен на гриве, граничащей с лесным массивом. Именно здесь начинается речка Зырянка, которая заканчивается в Золотой долине Академгородка. Архитектура новых зданий будет сочетаться со строениями соседних жилых комплексов. Специалисты выбрали для фасадов несколько вариантов, но в любом случае это будут теплые тона. Например, имитация кирпичной кладки или темные цвета, как в основном здании Академпарка.

Сейчас открыт сбор заявок от предприятий, готовых возвести новые объекты в Ложке. В частности, такую возможность рассматривают два резидента Технопарка. Кроме того, поступил запрос от владельца одной из новосибирских фирм. Он планирует перевести достаточно крупное инновационное швейное производство в помещение площадью до 800 кв. м. В Академпарке уверены, что интерес к проекту будет расти по мере его дальнейшего развития.

Согласно плану строительных работ на «загородной» площадке Академпарка завершатся в 2024 году.

#### Справка:

АО «Академпарк» начало работу в 2007 году. Это комплексный технологический парк, призванный создать условия для генерации и развития инновационных компаний и успешного развития действующих высокотехнологичных предприятий. Его площади составляют 120 тыс. кв. м. В Академпарке более 320 резидентов. На этих предприятиях работают в общей сложности 8,7 тыс. сотрудников. [academpark.com](http://academpark.com)  
[info@academpark.com](mailto:info@academpark.com)

