



# Анализ рынка торговых центров в городе Саратов



# Анализ рынка торговых центров в городе Саратов

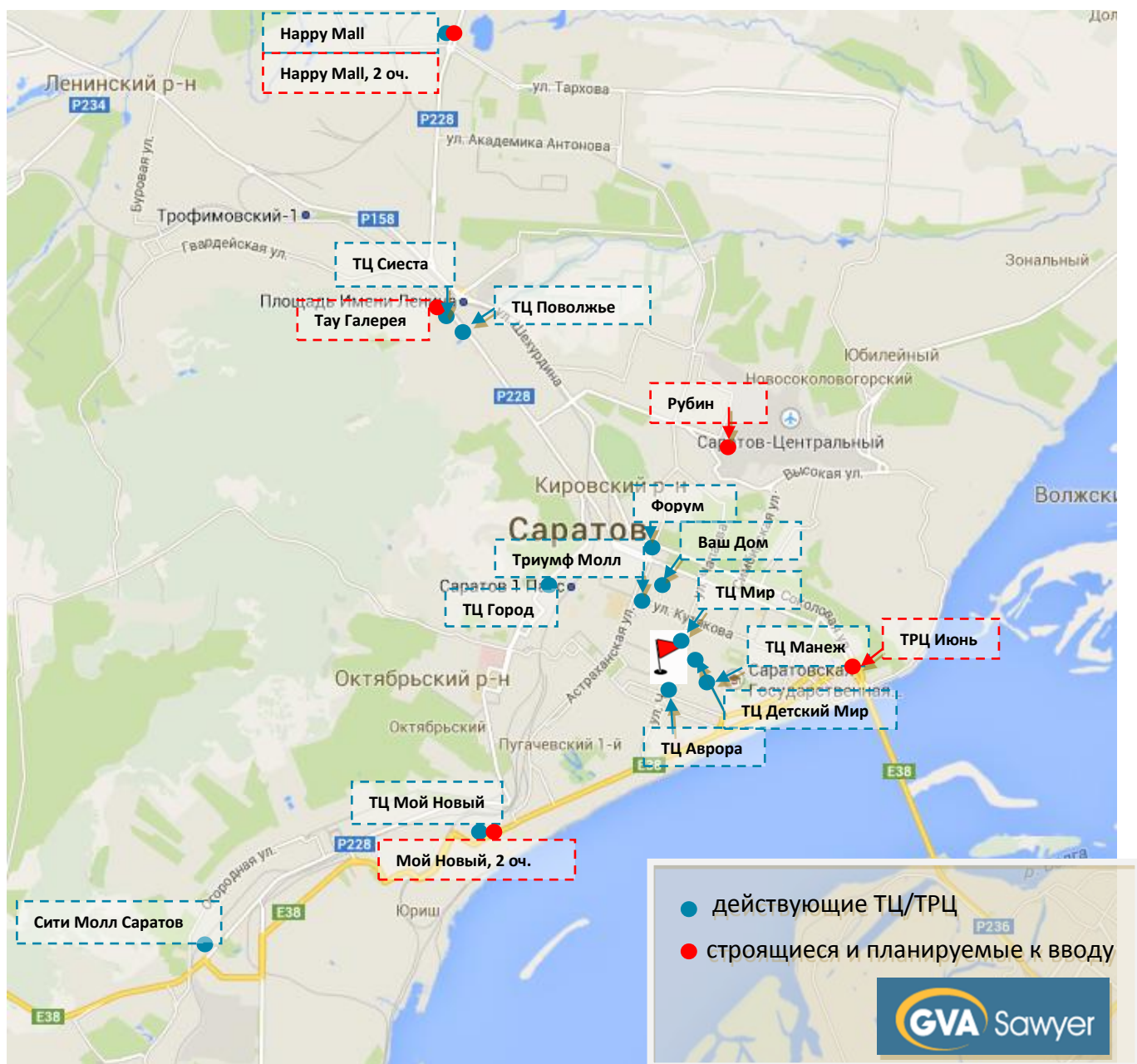
## Предложение

Совокупное предложение торговых площадей (в составе торговых, торгово-развлекательных и офисно-торговых центров) на рынке Саратова составило 226 400 кв.м GLA.

На рисунке ниже отображено месторасположение существующих, строящихся и планируемых к строительству торговых центров.

Рисунок 1. Карта существующих, строящихся и планируемых к строительству ТЦ Саратова, площадью (GLA) свыше 3 500 кв.м

Источник: google.maps, исследование GVA Sawyer

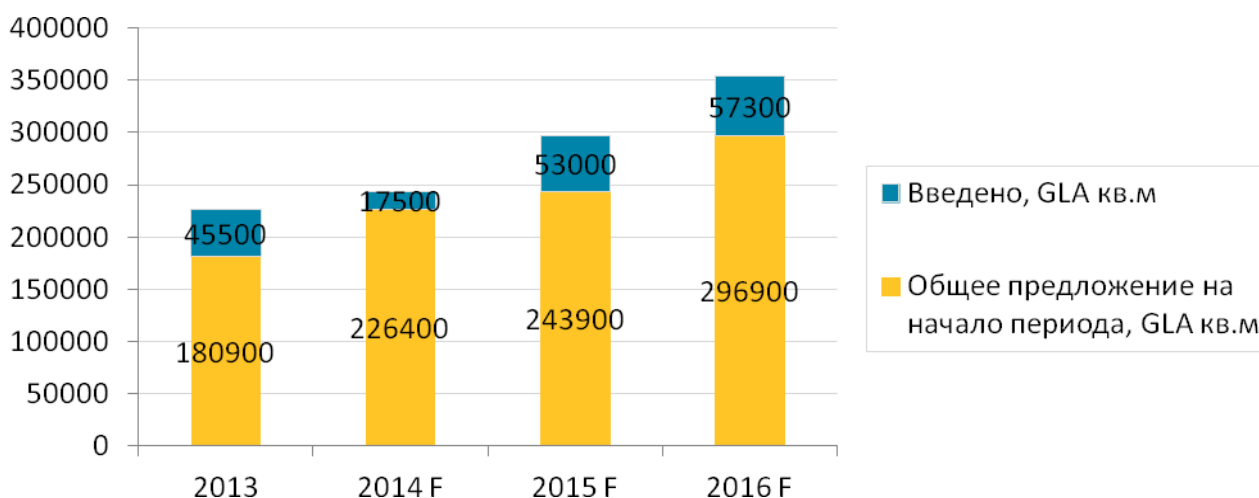


География новых проектов сходна с тенденцией размещения существующих ТЦ и ТРЦ. Общая площадь объектов, планируемых к вводу в ближайшие 3 года, составляет 127 800 кв.м.

При условии, что все запланированные девелоперами объекты будут введены, общее предложение торговых площадей к 2016 г. может превысить 354 тыс. кв.м, что

[Рисунок 2. Прогноз динамики предложения торговых площадей в составе ТЦ/ТРЦ города, 2013-2016 гг.](#)

Источник: исследование GVA Sawyer



### Коммерческие условия

Средние арендные ставки на торговые площади в центре города для операторов торговой галереи варьируются от 2 000-2 800 руб. за кв.м в мес.

В остальных районах уровень арендных ставок в зависимости от качества ТРЦ находится в диапазоне от 1 000-1 700 руб. за кв.м в мес.

Одни из самых высоких ставок (для неякорных торговых операторов) зафиксированы в строящемся ТРЦ "Тау Галерея", открытие которого запланировано на март 2015 г. и составили около 3 500 руб. за кв.м в мес.<sup>1</sup>

В силу нестабильной макроэкономической ситуации значительный рост арендных ставок в среднесрочной перспективе сомнителен. В ближайшие 2-3 года возможен умеренный

рост арендных ставок в пределах инфляции (5-7%). Индексация дифференцируется в зависимости от типа арендатора и может составлять от 2-3% для якоря и до 10% для некоторых операторов галереи.

составит 420 кв.м на 1 000 жителей. Аналогичный показатель обеспеченности населения современными торговыми площадями в крупных региональных столицах РФ достигает уровня в 450-550 кв.м на 1 000 чел. (Казань, Екатеринбург, Нижний Новгород). Такие рынки, как правило, считаются насыщенными.

рост арендных ставок в пределах инфляции (5-7%). Индексация дифференцируется в зависимости от типа арендатора и может составлять от 2-3% для якоря и до 10% для некоторых операторов галереи.

### Потенциал рынка

Потенциал рынка торгово-развлекательной недвижимости Саратова не исчерпан в целом по городу и будет расти вместе с темпами роста основных социально-экономических показателей. На текущий момент выход новых объектов требует тщательной проработки концепции и позиционирования в зависимости от условий микро-положения в зоне охвата

<sup>1</sup> Курс \$-35 руб.