***Тульская область: коммерческая недвижимость и земельные участки, апрель 2019***

***О регионе***[[1]](#footnote-1)

Территорию региона пересекают 3 федеральные трассы: М2 «Москва-Белгород-граница с Украиной», М4 «Москва-Новороссийск», М6 «Москва-Астрахань». Крупные железнодорожные магистрали связывают Тулу с другими регионами России и странами ближнего и дальнего зарубежья. В 100 км от границы области расположен международный аэропорт «Домодедово».

Крупнейшие города: Тула (552 тыс. человек), Новомосковск (138 тыс. человек), Донской (64 тыс. человек), Алексин (58 тыс. человек), Щекино (58 тыс. человек).

Регион обладает высокоразвитой сетью инженерной инфраструктуры, что обеспечивает получение свободного доступа к энергетическим ресурсам. В Тульской области расположены несколько генерирующих электростанций, по территории проходят магистральные газопроводы.

Высокой квалификации кадров способствует развитая система профессионального образования региона. 2/3 учебных заведений имеют специальности «Машиностроение», «Металлообработка», «Транспортные средства».

Инвестиционная стратегия Тульской области направлена на комплексное развитие территорий за счет привлечения российских и иностранных инвестиций и активизации инновационной деятельности, в первую очередь, в традиционных для региона отраслях промышленности, таких как машиностроение, металлообработка, химия, электроника и переработка продуктов сельскохозяйственного производства.

Благоприятные условия для ведения бизнеса в Тульской области создаются за счет снижения административных и бюрократических барьеров, упрощения разрешительных процедур, разработки эффективных инструментов поддержки предпринимательства.

Доверие инвесторов — главный показатель эффективной работы правительства и его открытости перед бизнесом. На территории Тульской области успешно работают более 200 предприятий с участием иностранного капитала.

* *Валовой региональный продукт в 2018 году по оценке составил более 594 млрд рублей, рост за 5 лет - на 70,8% (в действующих ценах)*
* *Индекс промышленного производства увеличился за 5 лет на 43,4% (в сопоставимых ценах)*
* *Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 5 лет составил 596,7 млрд, рост на 70% к 2013 году (в действующих ценах)*
* *По объемам поступления налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет в 2018 году Тульская область занимает 5 место среди регионов ЦФО*

Приведенные показатели подтверждают стабильность развития экономики Тульской области.

***Таблица 1.*** *Перечень крупнейших инвестиционных проектов, реализующихся на территории Тульской области[[2]](#footnote-2)*

| ***№ п/п*** | ***Наименование инвестора*** | ***Муниципальное образование*** | ***Вид деятельности*** | ***Сроки реализации проекта*** | ***Объем инвестиций, млн. руб. (планово)*** | ***Кол-во рабочих мест, (планово)*** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ООО «АгроГриб» | Узловский район | Строительство тепличного комплекса по выращиванию шампиньонов | 2016-2021 гг. | 6 200 | 919 |
| 2 | ООО «Арнест МеталлПак» | Узловский район | Строительство завода по производству жестяного баллона с перспективой создания производства косметических изделий, товаров бытовой химии в металлической аэрозольной упаковке | 2016-2020 гг. | 456,9 | 127 |
| 3 | ООО «СтальПолимер» | Узловский район | Создание производства рулонной оцинкованной стали с полимерным покрытием | 2017-2018 | 260,5 | 60 |
| 4 | ООО «ИТЕКМА-СИНТЕЗ» | Узловский район | Создание малотоннажного химического производства компонентов для высокотехнологичных полимерных композиционных материалов | 2017-2019 | 176,2 | 38 |
| 5 | ООО «ТЕНЗОГРАФ» | Узловский район | Создание производства высокотемпературных композиционных уплотнительных материалов для герметизации оборудования и трубопроводов и производства климатических панелей | 2017-2019 | 190,66 | 66 |
| 6 | ООО «Универсальные технологии и материалы» | Узловский район | Создание производства высокотехнологичных защитных покрытий | 2017-2019 | 405,04 | 176 |
| 7 | ООО «Хавейл Мотор Мануфэкчуринг Рус» | Узловский район | Строительство завода по производству автомобилей | 2014-2020 гг. | 30 150 | 2500 |
| 8 | ООО «Тулачермет-Сталь» | г. Тула | Строительство литейно-прокатного комплекса | 2013-2021 гг. | 42 916 | 1680 |
| 9 | Агрохолдинг «Суворовский» | Щекинский район | Строительство тепличного комплекса | 2017-2020 | 26 770 | 1325 |
| 10 | ООО «КриоГаз-Тула» | г. Тула | Строительство станции разделения воздуха для производства жидкого и газообразного кислорода, азота, аргон | 2018 | 2 500 | 43 |
| 11 | ООО «Киреевский солепромысел» | Киреевский район | Строительство современного завода по вакуум-выпарке соляного раствора для налаживания производства соли класса «Экстра» | 2019 | 1 500 | 150 |
| 12 | ООО «Каргилл» | г. Ефремов | Строительство энергоцентра по одновременному производству электричества и тепла | 2019 | 1 500 |  |
| 13 | АО «Полема» | г. Тула | Производство металлических высоколегированных порошков для наплавки, напыления и аддитивных технологий | 2018 | 450 | 22 |
| 14 | ООО «АТТИС» | Куркинский район | Расширение производства кондитерских изделий | 2020 | 605 | 200 |
| 15 | ООО «Презент упаковка» | г. Тула | Производство упаковочных материалов для фармацевтической продукции | 2020 | 300 | 45 |
| 16 | ООО «Воловский комбикормовый завод» | Воловский район | Строительство комбикормового и масло экстракционного завода «Воловского комбикормового завода» | 2018 | 1 466,20 | 100 |
| 17 | ООО Тепличный Комплекс «Тульский» | Щекинский район | Строительство первой очереди тепличного комплекса по производству овощных культур в защищенном грунте с интеллектуальной системой досвечивания | 2020 | 24 000 | 1000 |

***Таблица 2.*** *Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации в 2019 году.[[3]](#footnote-3)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Способ реализации объекта*** | ***Наименование объекта*** | ***Месторасположение*** |
| 1 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания (магазин, лит. Л.Л\*) общей площадью 191,2 кв.м и земельного частка площадью 305,0 кв.м | Тульская область, г. Кимовск, ул. Советская |
| 2 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания, лит. А общей площадью 1804,5 кв.м и земельного участка площадью 6950,0 кв.м | Тульская область, г. Белев, пл. Пролетарская, д. 7 |
| 3 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания, лит. А, бытового здания, лит. Б,общей площадью 987,7 кв.м и земельного участка площадью 1925,0 кв.м | Тульская область, г. Донской, мкр. Северо-Задонск, ул. Строительная, д. 28 |
| 4 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из трех нежилых зданий (здание центра, лит. А, здание пищеблока, лит. Б, с пристройкой, лит. б, склад, лит. В) общей площадью 401,8 кв.м и земельного участка площадью 1929,0 кв.м | Тульская область, г. Белев, ул. Лермонтова, д. 3 |
| 5 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из не завершенного строительством объекта, лит. ВВ1, общей площадью 1463,9 кв.м. и земельного участка площадью 5949,0 кв. м | Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Оборонная, д. 114б |
| 6 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из трех нежилых зданий (лит. А,А1,А2, над А,а, над а, лит. Б, лит. В) общей площадью 254,2 кв.м | Тульская область, Алексинский район, г. Алексин, ул. 50 лет ВЛКСМ, Дача № 47 |
| 7 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания, лит. А,общей площадью 619,5 кв.м и земельного участка площадью 4473,0 кв. м | Тульская область, Алексинский район, г. Алексин, ул. З.Космодемьянской, д. 8 |

Вывод: *В целом, ситуация в регионе стабильная. Экономика Тульской области скромно, но растет. Регион отличается диверсифицированной (освоение новых видов производств с целью повышения эффективности производства) экономикой и хорошо развитой промышленностью, темпы роста превышают средние показатели.* ***Регион занимает пятое место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации. Сегодня можно с уверенностью сказать, что Тульская область – надежный партнер для инвесторов.[[4]](#footnote-4)***

***Рынок коммерческой недвижимости***

***Торгово-офисная***

Сектор *торговой* недвижимости развивается в Туле достаточно активно. В городе присутствуют различные форматы объектов торговой недвижимости – салоны, магазины, супермаркеты, торговые центры, а также рынки.

Немалый интерес к рынку коммерческой недвижимости проявляют крупные федеральные ритейлеры. Здесь открыты магазины сетей «Спар», «Дикси», «Спортмастер», «ДНС» и другие. Один из самых активно расширяющихся в последнее время - «Пятерочка». Наиболее насыщенными объектами торговой недвижимости являются центральные улицы города – проспекты Ленина и Красноармейский, а также улицы Пирогова и Каминского, Советская. Здесь торговые площади стоят особенно дорого по сравнению с наиболее удаленными от центра районами. Наибольшим спросом пользуются площади размером не более 70 квадратных метров.

Основная часть коммерческих объектов торгового назначения – это переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах домов в центре города. Однако альтернативой таким площадкам становятся появляющиеся специализированные торговые центры. К ранней постройке относятся, например такие ТЦ, как «Интерсити», «Парадиз», «Гостиный двор». К более поздней – «РИО» (площадь трехэтажного комплекса составляет 25 000 кв.м., двухзальный кинотеатр. Парковка центра рассчитана на триста автомобилей), ТРЦ «Макси» – самый крупный торгово-развлекательный центр в Тульской области, включающий семейно-развлекательную зону, многозальный кинотеатр, фуд-корт, фитнес-центр, кафе и рестораны, гипермаркет строительных товаров. Пул арендаторов ТРЦ «Макси» сформирован из лидеров своих сегментов и соответствует потребностям жителей города и области. Торговая галерея ТРЦ насчитывает более 200 магазинов.

Некоторое разнообразие в сектор (аренды) торговой недвижимости вносит реализуемый в областном центре проект *Тульская набережная ("Казанская набережная")[[5]](#footnote-5)*, с немногочисленными пока предложениями площадей для организации кафе и закусочных.

***Офисная*** недвижимость Тулы едва преодолела начальный этап своего развития. Преодоление стадии становления происходит медленными темпами. Большинство офисных площадей представлены объектами низкого качества – это здания бывших НИИ, заводов и административных корпусов. Крупные предприятия и банки самостоятельно занимаются созданием офисов для собственных нужд. Как таковые, специализированные офисные центры строятся медленно. Из недавно построенных - наиболее современные комплексы – «Галакс», «Пирамида», «Троицкий», а также офисные центры, расположенные на улице Каминского и Красноармейском проспекте. В основном это сравнительно небольшие по площади здания.

В настоящее время рынок качественной офисной недвижимости в Туле испытывает сложности в связи кризисом. И так недостаточно развитый, он уже ощутил снижение спроса и приостановление реализации некоторых серьезных проектов.

Ситуация на рынке торгово-офисной недвижимости наиболее крупных городов региона повторяет тенденции областного центра с поправкой на количество предложений по продаже и аренде, так и стоимости их соответствующих удельных показателей.

***Таблица 3*** *Предложения по продаже торговой недвижимости в срезе МО Тульской области*[[6]](#footnote-6)

| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Алексинский | 47558 |
| 2 | Белевский | 50622 |
| 3 | Богородицкий | 20295 |
| 4 | Веневский | 23543 |
| 5 | Донской | 47500 |
| 6 | Ефремовский | 17091 |
| 7 | Заокский | 15604 |
| 8 | Кимовский | 27008 |
| 9 | Киреевский | 23585 |
| 10 | Новомосковский | 56889 |
| 11 | Плавский | 24648 |
| 12 | Тула | 74349 |
| 13 | Узловский | 60889 |
| 14 | Щекинский | 54325 |

***Диаграмма 1*** *(к табл.3)*

***Таблица 4.*** *Предложения по аренде торговой недвижимости в срезе МО Тульской области[[7]](#footnote-7)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Алексинский | 480 |
| 2 | Донской | 382 |
| 3 | Ленинский | 150 |
| 4 | Новомосковский | 583 |
| 5 | Одоевский | 332 |
| 6 | Тула | 1 526 |
| 7 | Узловской | 750 |
| 8 | Щекинский | 934 |
| 9 | Ясногорский | 450 |

***Диаграмма 2*** *(к табл.4)*

Предложения как по продаже, так и по аренде в ценовом диапазоне достаточно ровно распределены в пределах области. Исключение составляют «выбивающиеся» из общего количества единичные предложения в крупных торговых центрах районных городов, которые зачастую являются единственными, что и определяет их высокую цену.

***Таблица 5*** *Предложения по продаже офисной недвижимости в срезе МО Тульской области*[[8]](#footnote-8)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Киреевский | 51 502 |
| 2 | Новомосковский | 53 183 |
| 3 | Суворовский | 3 450 |
| 4 | Тула | 46 126 |

***Диаграмма 3*** *(к табл.5)*

***Таблица 6*** *Предложения по аренде офисной недвижимости в срезе МО Тульской области*[[9]](#footnote-9)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Киреевский | 462 |
| 2 | Новомосковский | 455 |
| 3 | Тула | 573 |
| 4 | Щекинский | 154 |

***Диаграмма 4*** *(к табл.6)*

***Производственно-складская***

Наиболее типичными предложениями для рынка производственно-складской недвижимости региона за рассматриваемый период являются в основном комплексы зданий (базы), реже встречаются отдельно стоящие здания. По муниципальным образованиям области это выглядит следующим образом:

***Таблица 7*** *Предложения по продаже производственно-складской недвижимости в срезе МО Тульской области*[[10]](#footnote-10)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 2 153 |
| 2 | Богородицкий | 1 173 |
| 3 | Веневский | 4 559 |
| 4 | Донской | 14 149 |
| 5 | Дубенский | 16 963 |
| 6 | Ефремовский | 3 571 |
| 7 | Заокский | 15 213 |
| 8 | Каменский | 4 200 |
| 9 | Кимовский | 1 705 |
| 10 | Киреевский | 12 191 |
| 11 | Ленинский | 8 445 |
| 12 | Новомосковский | 10 597 |
| 13 | Одоевский | 11 702 |
| 14 | Плавский | 3 034 |
| 15 | Суворовский | 7 057 |
| 16 | Тула | 17 105 |
| 17 | Узловской | 26 983 |
| 18 | Щекинский | 11 622 |
| 19 | Ясногорский | 8 568 |

***Диаграмма 5*** *(к табл.7)*

Стоимость удельного показателя по муниципальным образованиям обусловливается не только расстоянием от областного центра, но и по ряду других показателей – в частности, высокая стоимость в некоторых случаях обусловлена продажей действующих производств (бизнеса).

***Таблица 8*** *Предложения по аренде производственно-складской недвижимости в срезе МО Тульской области*[[11]](#footnote-11)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Арсеньевский | 265 |
| 2 | Донской | 250 |
| 3 | Заокский | 67 |
| 4 | Кимовский | 100 |
| 5 | Киреевский | 91 |
| 6 | Ленинский | 143 |
| 7 | Новомосковский | 161 |
| 8 | Тула | 192 |
| 9 | Узловский | 100 |
| 10 | Щекинский | 177 |
| 11 | Ясногорский | 80 |

***Диаграмма 6*** *(к табл.8)*

По количеству предложений в секторе торговой/офисной недвижимости – явный перевес в сторону аренды: торговой - (436/188), офисной – (269/83). Здесь следует отметить, что в предложениях как по продаже, так и по аренде офисной недвижимости - безоговорочный лидер областной центр. В сегменте производственно – складской недвижимости также наблюдается превышение предложений по аренде (290/139). Можно предположить, что собственники предпочитают получать более-менее стабильный доход единовременной выгоде от продажи объектов.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно удаленность от основных транспортных магистралей.

Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют больший спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

* *Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.*
* *Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.*
* *Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.*

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

* *Изменение численности населения.*
* *Занятость трудоспособного населения.*
* *Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).*
* *Индекс промышленного производства.*
* *Индекс потребительских цен.*
* *Объем сделок с земельными участками для промышленного использования.*

*Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).*

***Земельные участки коммерческого назначения***

Несмотря на отсутствие явного снижения цен предложений земельных участков, кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок. Отчасти такой корректировке цен способствует реализация *инвестиционной политики Тульской области*[[12]](#footnote-12)

Основными драйверами рынка земли (в том числе и Тульской области) сейчас являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты.

Поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли практически нет, стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д.

Данные проблемы в Тульской области надеются решить созданием современных *индустриальных парков[[13]](#footnote-13).*

*Основные типы индустриальных парков:*

*•индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);*

*•индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).*

Распределение земельного фонда Тульской области выглядит следующим образом: в соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области на 01.01.2018 составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1972,9 тыс. га, пашни 1554,4 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 67,9 тыс. га, пастбищ 298 тыс. га.

***Схема административного деления Тульской области[[14]](#footnote-14)***



*(7)- количество муниципальных образований*

Сводные данные в целом по области свидетельствует о том, что по сравнению с предшествующим годом претерпели изменения площади категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель запаса

При анализе предложений по земельным участкам коммерческого[[15]](#footnote-15) использования, более высокие цены предложений на рынке коммерческой недвижимости имеют участки:

* *для размещения объектов торговли – расположенные в областном и районных центрах*
* *организации отдыха, придорожного сервиса - расположенные ближе (прилегающие) к транспортным магистралям, населенным пунктам, крупным водоемам.*

***Таблица 9*** *Предложения по продаже земельных участков (под объекты торговли, сервиса, организации отдыха) в срезе МО Тульской области*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 267,3 |
| 2 | Белевский | 19,6 |
| 3 | Богородицкий | 696,6 |
| 4 | Веневский | 332,5 |
| 5 | Дубенский | 33,3 |
| 6 | Заокский | 464,7 |
| 7 | Киреевский | 16,6 |
| 8 | Ленинский | 17,2 |
| 9 | Новомосковский | 1623,3 |
| 10 | Одоевский | 2923,1 |
| 11 | Плавский | 1500,0 |
| 12 | Суворовский | 789,5 |
| 13 | Тула | 3088,9 |
| 14 | Чернский | 217,5 |
| 15 | Щекинский | 1597,5 |
| 16 | Ясногорский | 103,3 |

***Диаграмма 7*** *(к табл.9)*

***Таблица 10*** *Предложения по продаже земельных участков промышленного назначения в Тульской области*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Веневский | 113,1 |
| 2 | Ефремовский | 337,9 |
| 3 | Заокский | 100,0 |
| 4 | Киреевский | 236,8 |
| 5 | Новомосковский | 546,3 |
| 6 | Тула | 1067,7 |
| 7 | Щекинский | 2416,7 |

***Диаграмма 8*** *(к табл.10)*

Основное количество предложений по таким участкам (соответственно и более высокая цена) приходится на областной центр и второй по величине город области – довольно крупный промышленный центр – Новомосковск.

***Таблица 11*** *Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Тульской области*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 4,4 |
| 2 | Веневский | 5,4 |
| 3 | Заокский | 4,5 |
| 4 | Кимовский | 3,7 |
| 5 | Новомосковский | 2,9 |
| 6 | Плавский | 3,0 |
| 7 | Тула | 11,2 |
| 8 | Узловской | 5,0 |

***Диаграмма 9*** *(к табл.11)*

В секторе земель сельскохозяйственного назначения значительное количество предложений - в районах, через которые проходят крупные федеральные трассы (М2, М4), близость Московской области и крупной водной артерии – р.Ока. Очевидно, что основным критерием цены здесь является возможность изменения в дальнейшем назначения участка.

***Таблица 12*** *Распределение цен предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения в Тульской области по типу использования*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Тип использования земельного участка*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | под объекты бизнеса | 2500 |
| 2 | другое\* | 232 |
| 3 | с/х | 6 |
| 4 | пром | 650 |

### *Диаграмма 10 (к табл.12)*

### *\*в данную категорию входят земли под коммерческую застройку, организацию отдыха и т.д…*

### *Аренда земельных участков.*

### В I квартале 2019 г. рынок аренды земельных участков не претерпел существенных изменений. Как и ранее, предложения по участкам промназначения, в основном приходящиеся на областной центр, представлены в подавляющем большинстве арендой готовых промплощадок.

### *Таблица 13 Распределение предложений по аренде земельных участков коммерческого назначения в Тульской области по типу использования*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Тип использования земельного участка*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости аренды, руб/м2/мес*** |
| 1 | комм | 63,2 |
| 2 | пром | 24,8 |
| 3 | с/х | 0,10 |

### *Диаграмма 11 (к табл.13)*

### Стоит отметить, что, как и прежде, значительную долю в данном сегменте представляет *государство.[[16]](#footnote-16)*

### *Вывод: На фоне отсутствия серьезных макроэкономических шоков и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения на рынке коммерческой недвижимости наблюдается относительная стабилизация. Позитивными трендами являются некоторый рост спроса на помещения, снижение уровня вакантности и относительная стабилизация цен. Прогнозы роста экономики остаюсь весьма консервативными, но позволяют сегменту недвижимости готовиться к восстановлению.*

### *ООО «Независимая оценка»* [*appraiser71@mail.ru*](mailto:appraiser71@mail.ru)

### *Тула, апрель 2019.*

1. [*Информация о регионе - Инвестиционный портал Тульской области*](http://www.invest-tula.com/informatsiya-o-regione/) [↑](#footnote-ref-1)
2. [*Перечень крупнейших инвестиционных проектов - Портал открытых данных Правительства Тульской области*](http://www.opendata71.ru/opendata/7107548681-investmentprojects) [↑](#footnote-ref-2)
3. [*Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации - Портал открытых данных Правительства Тульской области*](http://www.opendata71.ru/opendata/7106503078-pgitopkp) [↑](#footnote-ref-3)
4. [*Алексей Дюмин, Губернатор Тульской области*](http://www.invest-tula.com/investitsionnaya-deklaratsiya-tulskoy-oblasti/) [↑](#footnote-ref-4)
5. [*Казанская набережная (Тула) — Википедия*](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%BD%D0%B0%D1%8F_(%D0%A2%D1%83%D0%BB%D0%B0)) [↑](#footnote-ref-5)
6. [*Продажа торговых помещений в Тульской области, купить торговую площадь - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/kupit-torgovuyu-ploshad-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-6)
7. [*Аренда торговых помещений в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/snyat-torgovuyu-ploshad-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-7)
8. [*Купить офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/kupit-ofis-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-8)
9. [*Снять офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/kupit-ofis-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-9)
10. [*Купить производство, склад в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=3&office_type%5B1%5D=7&region=4621) [↑](#footnote-ref-10)
11. [*Снять помещение под производство, склад в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/cat.php?deal_type=rent&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=3&office_type%5B1%5D=7&region=4621) [↑](#footnote-ref-11)
12. [*Инвестиционные площадки Тульской области*](https://www.opendata71.ru/opendata/7104046595-investmentareas) [↑](#footnote-ref-12)
13. [*Индустриальные парки Тульской области*](https://www.opendata71.ru/opendata/7104046595-IndustrialparksTularegion) [↑](#footnote-ref-13)
14. [*Доклад о состоянии и использовании земель в Тульской области в 2017 г.*](https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/svedeniya-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel/) [↑](#footnote-ref-14)
15. [*Купить коммерческий участок в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/cat.php?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&region=4621) [↑](#footnote-ref-15)
16. [*Муниципальное имущество - Земельные участки (аренда)*](http://fito.openregion71.ru/documents/zemelnie-uchastki-arenda-mun/) [↑](#footnote-ref-16)