***Тульская область: коммерческая недвижимость и земельные участки, июль 2020***

***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 (550,8 тыс. человек), Новомосковск (125,2 тыс. человек), Донской (64 тыс. человек), Алексин (68 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 составил более 654,7 млрд рублей, рост 104,3% (2019)*
* *Индекс промышленного производства 106,7% (2019)*
* *Индекс производства продукции сельского хозяйства 111,6% (2019)*
* *Объем инвестиций в действующих ценах 177,7 млрд. руб., 108,9% (2019)*
* *Регион занимает шестое место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации.*

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 | ОАО «Щекиноазот» | Щекинский р-н | Строительство комплекса по производству аммиака мощностью 525 тыс. тонн в год и карбамида мощностью 700 тыс. тонн в год | 30.06.2024 | 40000 | 386 |
| 2 | ООО «ТК Тульский» | Щекинский р-н | Строительство тепличного комплекса круглогодичного цикла по производству овощных культур в защищенном грунте с интеллектуальной системой досвечивания площадью 80 Га, с объектами необходимой инфраструктуры и распределительно логистического центра с линией | 31.07.2020 | 24000 | 1000 |
| 3 | ООО «ХММР» | ИП «Узловая» | Локализация производства двигателей внутреннего сгорания, компонентов шасси, элементов интерьера и экстерьера | 31.12.2021 | 20000 | 500 |
| 4 | ОАО «Щекиноазот» | Щекинский р-н | Строительство установки по производству метанола-ректификата мощностью 500 тыс. тонн в год» (М-500) | 05.10.2022 | 18700 | 140 |
| 5 | ООО «Полипласт Новомосковск» | г. Новомосковск  | Создание производственного комплекса по выпуску высокомолекулярных термостабильных полимеров для отрасли строительных материалов в рамках программы импортозамещения  | 01.01.2025 | 9000 | 150 |
| 6 | ООО «Щекинская ГРЭС» | Щекинский р-н | Реконструкция энергоблока №1 | 31.12.2024 | 7500 | 30 |
| 7 | АО «Щекиноазот» | Щекинский р-н | Строительство комплекса производства азотной кислоты мощностью 270 тыс. т/год и аммиачной селитры мощностью 340 тыс. т/год, осуществляемого на территории промышленной площадки ОАО «Щекиноазот» (Щекинский район, р.п. Первомайский) | 01.04.2022 | 6500 | 92 |
| 8 | ООО «Мираторг-Орел» | Плавский р-н | Создание вертикально интегрированного производства, хранения и переработки овощей на территории Тульской области | 31.12.2023 | 6400 | 314 |
| 9 | ООО «Агропромышленный холдинг «Мираторг» | Тепло-Огаревский р-н | Строительство двух ферм закрытого типа с круглогодовым стойловым содержанием высокопродуктивного поголовья мелкого рогатого скот | 31.12.2028 | 6000 | 150 |
| 10 | ООО «ЕВРАЗ Узловая» | ОЭЗ ППТ «Узловая» | Строительство производства легирующих добавок для выплавки сверхпрочной стали различного назначения, титановых сплавов | 31.12.2022 | 5580 | 501 |
| 11 | ООО «Кубаньмасло - Ефремовский маслозавод» | г. Ефремов | Строительство производства по переработке рапса и сои | 30.12.2021 | 4000 | 120 |
| 12 | ООО фирма «Стройпрогресс» | Веневский р-н | Развитие международного туристического центра (комплекса) «ЗОЛОТОЙ ГОРОД» | 02.09.2024 | 3800 | 200 |
| 13 | ООО «Кекстон» | ИП «Узловая» | Строительство производства выварочной соли мощностью 150 000 тонн в год | 31.12.2021 | 3200 | 65 |
| 14 | ООО «Брянская мясная компания» | Арсеньевский р-н | Строительство трех ферм КРС мясного направления | 31.12.2020 | 3000 | 90 |
| 15 | ООО «ФракДжет-Волга» |  | Организация производства нефтегазового оборудования | 31.12.2021 | 3000 | - |
| 16 | ООО «Инвестиционная Торговая компания» (Мичуринская мукомольная компания) | г. Тула | Реконструкция ООО «Тульский хлебокомбинат», включающий увеличение производственных площадей на 9200 кв. м., установку новых автоматизированных линий по производству продукции, расширению ассортимента и увеличению объемов производства выпускаемой продукции» | 31.12.2020 | 2500 | 520 |
| 17 | ООО «ЗГПМ Лактопром» | г. Алексин | Трехстороннее соглашение о сотрудничестве при реализации проекта по строительству завода по глубокой переработке молока | 31.12.2020 | 2200 | 120 |
| 18 | ООО «Ефремов-Фарма» | г. Ефремов | Строительство завода по производству полного цикла разработки и крупнотоннажного производства активных фармацевтических субстанций, получаемых методом биотехнологического синтеза по производству фармацевтической субстанции | 31.12.2022 | 2038 | 38 |
| 19 | ООО «Аэрозоль Новомосковск» и ООО «Юнилевер Русь» | г. Новомосковск  | Организация экспортно-ориентированного контрактного производства готовой косметической продукции и товаров бытовой химии по месту нахождения ООО «Аэрозоль Новомосковск» | 01.01.2023 | 2000 | 30 |
| 20 | ООО «Центр событийного туризма» | г. Алексин | Трехстороннее соглашение о сотрудничестве при реализации проекта по строительству туристско-рекреационного кластера Wild Mint Family Park | 01.06.2024 | 2000 | 30 |
| 21 | ООО «Три А Плюс» | г. Алексин | Трехстороннее соглашение о сотрудничестве при реализации проекта по строительству завода по производству хлебобулочной продукции | 01.12.2021 | 2000 | 198 |
| 22 | ЗАО «Краснобор» | г. Новомосковск  | Реконструкция и развитие комплекса по производству и переработке мяса индейки | 30.12.2021 | 2000 | 200 |
| 23 | ООО «ЛетоГрупп» | Заокский р-н | Строительство завода по глубокой переработке яйца | 31.12.2020 | 1600 | 140 |
| 24 | ООО «Киреевский солепромысел» | Киреевский р-н | Строительство современного завода по вакуум-выпарке соляного раствора для налаживания производства соли класса «Экстра» в объеме 60 000 тонн в год | 02.07.2020 | 1500 | 150 |
| 25 | ИП Глава КФХ Аветисян Манук Жульевич | Веневский р-н | Развитие сельскохозяйственного производства, включающее строительство комплекса по обработке и хранению зерновых культур мощностью 120 000 тонн и реконструкцию животноводческого комплекса на 1200 голов | 16.11.2020 | 1500 | 50 |
| 26 | ООО ПП «Мехмаш» | г. Тула | Производство для нефтегазовой промышленности | 01.01.2023 | 1500 | 800 |
| 27 | ООО «Каргилл» | г. Ефремов | Строительство отделения по производству модифицированного крахмала | 01.12.2020 | 1500 | 15 |
| 28 | ИП Глава КФХ Аветисян Манук Жульевич | Веневский р-н | Развитие материально-технической базы предприятия и строительство завода по производству картофельных хлопьев | 31.12.2022 | 1500 | 150 |
| 29 | АО «Птицефабрика «Тульская» | г. Тула | Расширение производственных мощностей, направленных на увеличение производства яйца куриного до 467 млн штук в год | 31.12.2021 | 1424 | 110 |
| 30 | АО «Тулажелдормаш» | г. Тула | Создание научно-производственного комплекса в сфере железнодорожного машиностроения | 01.01.2021 | 1400 | 60 |
| 31 | ООО «Энергомаш» | Щекинский р-н | Организация разработки и изготовления узлов и компонентов для газогенераторов; организация производства полимерных армированных трубопроводов | 31.12.2021 | 1400 | 400 |
| 32 | ООО «Воловский маслоэкстракционный завод» | Воловский р-н | Строительство комбикормового и маслоэкстракционного завода | 30.09.2020 | 1312 | 100 |
| 33 | ООО «Мистраль-Тула» | ОЭЗ ППТ «Узловая» | Строительство производства экологически чистой переработки древесных отходов и продуктов санитарной вырубки леса в высококачественные био-продукты на основе древесного био-угля (97%): кормовые добавки, восстановители почвы и био-энергию | 31.12.2020 | 1300 | 29 |
| 34 | ООО «Мираторг-Орел» | Плавский р-н | Строительство мощностей по переработке плодоовощной продукции и картофеля в Тульской области | 31.12.2027 | 1280 | 91 |
| 35 | ООО «ТПО Промет» | Богородицкий р-н | Строительство производства металлических дверей | 31.12.2021 | 1250 | 500 |
| 36 | ООО «ФракДжет-Волга» | Узловский р-н | Организация производства внутрискважинного оборудования закачивания скважин | 31.12.2021 | 1100 | 115 |
| 37 | АО «Полема» | г. Тула | Организация производства порошковых материалов для станкостроения и высокотемпературных процессов | 04.08.2020 | 1075 | 60 |
| 38 | ООО «Агрофармтрест» | Суворовский р-н | Развитие диверсифицированного производства, включающего создание племенной базы КРС молочного направления, мощностей по переработке молока, а также производства спортивного питания | 31.12.2024 | 1000 | 100 |
| 39 | ООО «Управление недвижимостью» | г. Алексин | Трехстороннее соглашение о сотрудничестве при реализации проекта по реновации туристической базы «Санаторий Шахтер» | 01.09.2022 | 1000 | 250 |
| 40 | ООО «Инновационные промышленные покрытия» | ОЭЗ ППТ «Узловая» | Строительство производственного комплекса по выпуску полимерных и композитных материалов под торговой маркой АКРУС | 31.01.2021 | 1 863 | 80 |
| 41 | ООО «ИЭК-Холдинг» | Ясногорский р-н | Модернизация производства металлокорпусов ЩМП (щита с монтажной панелью) | 20.04.2025 | 750 | 39 |
| 42 | ООО «Аттис» | Куркинский р-н | Расширение производства кондитерских изделий | 31.12.2020 | 605 | 200 |
| 43 | ООО «Авиаген» | г. Алексин | Строительство птицеводческих ферм для содержания прародителей | 31.12.2021 | 600 | 20 |
| 44 | ООО «СтальПолимер» | ОЭЗ ППТ «Узловая» | Строительство производства рулонной оцинкованной стали с полимерным покрытием | 01.07.2020 | 560,86 | 60 |
| 45 | ООО «Заокское» | Заокский р-н | Строительство, реконструкция и модернизация комплекса по яичному производству | 30.06.2020 | 550 | 25 |
| 46 | ООО «БИЛАГРО» | Ясногорский р-н | Строительство оленеводческого комплекса замкнутого типа | 30.12.2023 | 500 | 200 |
| 47 | ООО «Спасское» | г. Новомосковск  | Развитие сельскохозяйственного производства, строительство картофелехранилищ, реконструкцию зерносушильных комплексов, а также приобретение сельскохозяйственной техники | 31.12.2021 | 500 | - |
| 48 | ООО «ПХ «Лазаревское» | Щекинский р-н | Развитие сельскохозяйственного производства, включающее реконструкцию и модернизацию производственных и перерабатывающих мощностей, строительство энергетического центра, а также модернизацию парка сельскохозяйственной техники | 31.12.2020 | 500 | 12 |
| 49 | ООО «Белевский консервный завод» | Белевский р-н | Реконструкция завода по производству фруктового пюре | 31.12.2021 | 500 | 60 |
| 50 | ООО «Знаменское» | Куркинский р-н | Строительство молочной фермы на 503 головы дойного стада с применением роботизированных установок доения | 22.12.2022 | 500 | 20 |
| 51 | АО «АК «Туламашзавод» | г. Тула | Организация производства и ремонта металлообрабатывающих центров (инвестиционный проект № 1), Организация производства быстрорежущего и измерительного инструмента» (инвестиционный проект № 2) | 01.01.2021 | 420 | 25 |
| 52 | ООО «Био-Cофи» | г. Алексин | Трехстороннее соглашение о сотрудничестве при реализации проекта по строительству завода по производству лекарственных средств (пробиотики, биологическая закваска, средства защиты растений) | 30.11.2022 | 350 | 30 |
| 53 | ООО «Презент упаковка» | г. Тула | Организация производства упаковочных материалов для фармацевтической продукции | 31.12.2020 | 300 | 45 |
| 54 | ООО «Производственная компания «Фабрикс» | Узловский р-н | Производство синтетического и натурального трикотажного полотна, мощностью 1 500 тонн в год | 15.02.2021 | 300 | 50 (в ДК - 70) |
| 55 | ООО «АПК им. Стародубцева В.А.» | г. Новомосковск  | Строительство новых и реконструкция действующих объектов по хранению и переработке зерна | 31.12.2023 | 300 | 0 |
| 56 | ООО «Родниковое поле» | Веневский р-н | Развитие сельскохозяйственного производства, включающее строительство завода по переработке молока и производству сыра, а также завода по переработке льняной тресты | 31.12.2021 | 250 | 30 |
| 57 | ООО «КубАгро» | г. Ефремов | Развитие сельскохозяйственного производства, включая приобретение сельскохозяйственной техники, расширение банка земель, строительство мощностей по хранению и подработке зерна, мощностью 15 000 тонн | 31.12.2021 | 250 | 20 |
| 58 | ООО «Белевская кондитерская компания» | Белевский р-н | Строительство пищевого комбината по производству белевской пастилы, зефира, сухариков из белевской пастилы | 30.04.2022 | 250 | 300 |
| 59 | ООО «Тензограф» | ОЭЗ ППТ «Узловая» | Создание производства высокотемпературных композиционных уплотнительных материалов для герметизации оборудования и трубопроводов и производство климатических панелей | 01.07.2020 | 200 | 66 |
| 60 | ООО «Узловский молочный комбинат» | Узловский р-н | Реконструкция и модернизация производства | 31.12.2021 | 200 | 36 |
| 61 | АО «Южморрыбфлот» | г. Тула | Создание предприятия по производству рыбной продукции глубокой переработки на производственных мощностях «Хомяковского хладокомбината» | 31.12.2021 | 200 | 350 |
| 62 | ООО «Итекма-Синтез» | ОЭЗ ППТ «Узловая» | Создание малотоннажного химического производства компонентов для высокотехнологичных композиционных материалов | 01.05.2020 | 175 | 38 |
| 63 | ЗАО «Индустрия Сервис» | г. Тула | Модернизация литейного производства с целью увеличения выпуска запасных частей к экскаваторной техники | 01.01.2021 | 150 | 0 |

***Таблица 2.*** *Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации.[[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.* ***Сегодня можно с уверенностью сказать, что Тульская область – надежный партнер для инвесторов.[[4]](#footnote-4)***

***Рынок коммерческой недвижимости***

***Торгово-офисная***

В секторе *торговой* недвижимости присутствуют различные форматы объектов – салоны, магазины, супермаркеты, торговые центры, а также рынки. Как следствие постепенного насыщения рынка, доля несетевой торговли медленно сокращается. Здесь следует отметить, что в непростые для бизнеса времена формат торговых площадей уменьшается. Арендаторы стараются оптимизировать свои расходы и переезжают в меньшие площади.

Основным драйвером спроса на торговую недвижимость традиционно остаются крупнейшие федеральные розничные сети. В Туле 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.

 В сегменте *офисной* недвижимости также увеличивается спрос на небольшие офисы. Основной критерий выбора — цена и наличие парковки. 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 | 23473 |
| 2 | Белевский | 28849 |
| 3 | Веневский | 23543 |
| 4 | Донской | 31827 |
| 5 | Ефремовский | 17184 |
| 6 | Заокский | 20934 |
| 7 | Кимовский | 22645 |
| 8 | Киреевский | 8667 |
| 9 | Ленинский | 16678 |
| 10 | Новомосковский | 51372 |
| 11 | Одоевский | 52500 |
| 12 | Тула | 66083 |
| 13 | Узловский | 47854 |
| 14 | Чернский | 7945 |
| 15 | Щекинский | 42602 |

***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 | 521 |
| 2 | Белевский | 300 |
| 3 | Донской | 406 |
| 4 | Ефремовский | 538 |
| 5 | Кимовский | 265 |
| 6 | Киреевский | 525 |
| 7 | Ленинский | 200 |
| 8 | Новомосковский | 526 |
| 9 | Одоевский | 341 |
| 10 | Тула | 848 |
| 11 | Узловской | 839 |
| 12 | Щекинский | 500 |
| 13 | Ясногорский | 400 |

***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*** |
| 1 | Алексинский | 23 633 |
| 2 | Богородицкий | 15 308 |
| 3 | Донской | 28 462 |
| 4 | Кимовский | 11 653 |
| 5 | Новомосковский | 53 632 |
| 6 | Суворовский | 28 621 |
| 7 | Тула | 51 450 |

***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 | Веневский | 335 |
| 2 | Донской | 390 |
| 3 | Киреевский | 223 |
| 4 | Новомосковский | 544 |
| 5 | Суворовский | 375 |
| 6 | Тула | 570 |
| 7 | Щекинский | 336 |
| 8 | Узловской | 560 |
| 9 | Чернский | 355 |
| 10 | Щекинский | 150 |
| 11 | Ясногорский | 600 |

***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) периода советской постройки, качественных предложений на рынке крайне мало. Реже встречаются отдельно стоящие здания. По муниципальным образованиям области распределение предложений 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 | 15 224 |
| 2 | Арсеньевский | 4 902 |
| 3 | Веневский | 10 510 |
| 4 | Донской | 8 219 |
| 5 | Дубенский | 7 129 |
| 6 | Заокский | 16 199 |
| 7 | Кимовский | 2 294 |
| 8 | Киреевский | 6 481 |
| 9 | Куркинский | 6 364 |
| 10 | Ленинский | 21 591 |
| 11 | Новомосковский | 12 258 |
| 12 | Плавский | 3 017 |
| 13 | Суворовский | 9 693 |
| 14 | Тула | 16 654 |
| 15 | Узловской | 11 033 |
| 16 | Чернский | 2 087 |
|  | Щекинский | 8 093 |
|  | Ясногорский | 7 425 |

 ***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 | Алексинский | 160 |
| 2 | Арсеньевский | 230 |
| 3 | Богородицкий | 80 |
| 4 | Веневский | 269 |
| 5 | Донской | 195 |
| 6 | Дубенский | 172 |
| 7 | Заокский | 78 |
| 8 | Киреевский | 100 |
| 9 | Ленинский | 132 |
| 10 | Новомосковский | 230 |
| 11 | Тула | 202 |
| 12 | Узловской | 150 |
| 13 | Щекинский | 193 |
| 14 | Ясногорский | 150 |

***Диаграмма 6*** *(к табл.8)*

 II квартал 2020 г демонстрирует некоторое увеличение числа предложений[[12]](#footnote-12). По их количеству в секторе торговой/офисной недвижимости – резкий перевес в сторону аренды: торговой - (582/244), офисной – (128/530). 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 значительное превышение предложений по аренде (214/389). Можно предположить, что собственники предпочитают получение более-менее стабильного дохода единовременной выгоде от продажи объектов, при одновременном увеличении числа высвободившихся арендуемых площадей в связи с кризисной ситуацией.

 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*[[13]](#footnote-13)

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[[14]](#footnote-14).*

*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 01.01.2020 составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1972,9 тыс. га, пашни 1556,2 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 68 тыс. га, пастбищ 296,1 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории области - 72,2 %, на земли населенных пунктов приходится 9,5%, промышленности и иного специального назначения – 2,6 %, земли особо охраняемых территорий и объектов – 0,2 %, лесного фонда – 11 %, водного фонда – 0,1%, запаса – 4,6 %

Почвенный покров области представлен в основном черноземными, серыми лесными почвами, занимающими соответственно 37,9% и 30,4% площади сельскохозяйственных угодий. Большинство почв по механическому составу - тяжелые суглинки (38,5%). В число административно- территориальных единиц входят: 103 муниципальных образования, из них 19 муниципальных районов, 7 городских округов, 23 городских и 54 сельских поселений.

На 01.01.2020 в собственности граждан и юридических лиц находилось 1493,6 тыс. га, что составило 58,2 % земельного фонда области. Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 41,8 %, или 1074,3 тыс. га.

Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходилось – 68,7 % (1026 тыс. га), на долю юридических лиц – 31,3 % (467,6тыс. га). Земельные доли граждан в земельном фонде области составили 22,8 % (585,2 тыс. га) или 39,1 % земель, находящихся в частной собственности в целом по области. В структуре собственности на землю в 2019 году произошли следующие изменения: наблюдалось сокращение площади земель, находившихся в собственности граждан (на 20 тыс. га), и увеличение собственности юридических лиц (на 25 тыс. га), а также уменьшение в целом государственной и муниципальной собственности (на 5 тыс. га).

***Схема административного деления Тульской области[[15]](#footnote-15)***



*(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[[16]](#footnote-16) 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 | 453,2 |
| 2 | Белевский | 19,8 |
| 3 | Веневский | 156,2 |
| 4 | Воловский | 52,3 |
| 5 | Дубенский | 58,2 |
| 6 | Заокский | 352,8 |
| 7 | Кимовский | 91,9 |
| 8 | Киреевский | 530,3 |
| 9 | Ленинский | 348,4 |
| 10 | Новомосковский | 814,8 |
| 11 | Одоевский | 20,0 |
| 12 | Плавский | 857,1 |
| 13 | Тула | 4474,7 |
| 14 | Узловской | 300,0 |
| 15 | Щекинский | 228,3 |
| 16 | Ясногорский | 268,6 |

***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 | Алексинский | 63,5 |
| 2 | Веневский | 296,6 |
| 3 | Дубенский | 22,2 |
| 4 | Ефремовский | 143,8 |
| 5 | Заокский | 145,0 |
| 6 | Киреевский | 310,5 |
| 7 | Ленинский | 277,1 |
| 8 | Новомосковский | 830,3 |
| 9 | Тула | 965,8 |
| 10 | Щекинский | 291,7 |
| 11 | Ясногорский | 867,1 |

***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. Редкие исключения составляют единичные предложения в других районах.

***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 | 4,9 |
| 2 | Арсеньевский | 2,0 |
| 3 | Веневский | 3,1 |
| 4 | Воловский | 2,7 |
| 5 | Дубенский | 4,5 |
| 6 | Заокский | 7,8 |
| 7 | Кимовский | 5,1 |
| 8 | Киреевский | 1,3 |
| 9 | Куркинский | 3,8 |
| 10 | Ленинский | 8,6 |
| 11 | Плавский | 3,0 |
| 12 | Суворовский | 3,3 |
| 13 | Тула | 2,6 |
| 14 | Чернский | 5,9 |
| 15 | Ясногорский | 5,6 |

***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 | 2173,2 |
| 2 | Другое\* | 91,5 |
| 3 | с/х | 5,6 |
| 4 | пром | 593,3 |

### *Диаграмма 10 (к табл.12)*

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

### *Аренда земельных участков.*

### 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 | 54,9 |
| 2 | пром | 33,9 |
| 3 | с/х | 0,19 |

### *Диаграмма 11 (к табл.13)*

###  Стоит отметить, что, как и прежде, значительную долю в данном сегменте представляет *государство.[[17]](#footnote-17)*

### *Вывод: Приоритетными сегментами для инвестиций на рынке коммерческой недвижимости остаются офисный и складской сегменты, причем офисный сегмент лидирует в общем объеме инвестиций несколько лет подряд[[18]](#footnote-18). Активный рост онлайн-торговли … существенно влияет на снижение занимаемых площадей в ТЦ, в ближайшие 10 лет следствием дальнейшего снижения площадей арендаторов и посещаемости торговых объектов станет уменьшение средней площади новых торговых центров[[19]](#footnote-19)*

### *ООО «Независимая оценка»* *appraiser71@mail.ru*

### *Тула, июль 2020.*

1. [*Информация о регионе - Инвестиционный портал Тульской области*](http://invest-tula.com/about-region/) [↑](#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://invest-tula.com/about-region/investment-declaration/) [↑](#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_%28%D0%A2%D1%83%D0%BB%D0%B0%29) [↑](#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. [*Коммерческая недвижимость на ЦИАН*](https://tula.cian.ru/commercial/) [↑](#footnote-ref-12)
13. [*Инвестиционные площадки Тульской области*](https://www.opendata71.ru/opendata/7104046595-investmentareas) [↑](#footnote-ref-13)
14. [*Индустриальные парки Тульской области*](https://www.opendata71.ru/opendata/7104046595-IndustrialparksTularegion) [↑](#footnote-ref-14)
15. [*Доклад о состоянии и использовании земель в Тульской области в 2019 г.*](https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/svedeniya-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel/) [↑](#footnote-ref-15)
16. [*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-16)
17. [*Информация о текущих торгах по продаже (по продаже права на заключение договора аренды) земельных участков, проводимых специализированным государственным учреждением при правительстве Тульской области «Фонд имущества Тульской области»*](https://www.opendata71.ru/opendata/7107034301-pzupdpipvappt) [↑](#footnote-ref-17)
18. [*Новые тенденции на рынке недвижимости 2020 (PWC)*](https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf) [↑](#footnote-ref-18)
19. [*Как изменится лицо рынка торговой недвижимости в 2020-х гг. (PWC)*](https://www.pwc.ru/ru/publications/kak-izmenitsa-litso-rynka-torgovoy-nedvizhimosti.pdf) [↑](#footnote-ref-19)