***Тульская область: коммерческая недвижимость и земельные участки, июнь 2017***

***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 (487 тыс. человек), Новомосковск (127 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.

В 2016 году объем инвестиций в основной капитал составил более 112 млрд рублей. Регион вошел в число лидеров промышленного роста как в Центральном Федеральном округе, так и по России. За последние 5лет регион увеличил собственные налоговые и неналоговые доходы более чем на 74%. 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 | Страна инвестора | Муниципальное образование | Вид деятельности | Объем инвестиций (планово) | Кол-во рабочих мест (планово) | Период реализации проекта | Статус |
| 1 | ОАО «Щекиноазот» | Россия | Щекинский | промышленность химическая | 19024 млн. руб. | 188 | 2013-2018 | Реализуется |
| 2 | ООО «Тулачермет-Сталь» | Россия | г. Тула | промышленность металлургия | 42930 млн. руб. | 1680 | 2013-2021 | Реализуется |
| 3 | Great Wall Motor Company Limited | Китай | Узловский | промышленность автомобилестроение | 500 млн. долларов США | 2500 | 2014-2020 | Реализуется |
| 4 | ООО Ланьшино Викэнд; ООО Кантри Формат | Россия | Заокский | социальная туризм | 12000 млн. руб. | 1500 | 2012-2020 | Реализуется |
| 5 | ОАО «Квадра» | Россия | Алексинский | энергетика | 5920 млн. руб. |  | 2011-2016 | Реализуется |
| 6 | ООО «ЭсСиЭй Хайджин Продактс Раша» | Швеция | Веневский | промышленность | 800 млн. руб. |  | 2016-2017 | Реализуется |
| 7 | АО НАК «Азот» | Россия | Новомосковский | промышленность химическая | 6400 млн. руб. |  | 2016-2018 | Реализуется |
| 8 | ООО «ЗОЛОТОЙ ГОРОД» | Россия | Веневский | социальная туризм | 4686 млн. руб. | 300 | 2016-2020 | Реализуется |
| 9 | ООО «Интеркрос Центр» | Россия | Ясногорский | сельское хозяйство животноводство | 4967 млн. руб. | 247 | 2011-2016 | Реализуется |
| 10 | ЗАО «Патриот», ОАО «Тульская региональная корпорация развития государственно-частного партнерства» | Россия | г. Тула | строительство | 28000 млн. руб. |  | 2016-2020 | Реализуется |
| 11 | ОАО НПО «Сплав» | Россия | г. Тула | промышленность оборонная | 3579 млн. руб. |  | 2010-2020 | Реализуется |
| 12 | ООО «Воловский бройлер» | Россия | Воловский | сельское хозяйство птицеводство | 3143,7 млн. руб. | 922 | 2013-2016 | Реализуется |
| 13 | ООО «Тепличный комплекс «Тульский» | Россия | Щекинский | сельское хозяйство птицеводство | 24000 млн. руб. | 1000 | 2016-2020 | Реализуется |
| 14 | ООО «Каргилл» | США | Ефремовский | сельское хозяйство птицеводство | 1800 млн. руб. |  | 2016-2017 | Реализуется |

***Таблица 2.*** *Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации в 2017 году и в плановый период 2018-2019 гг.[[3]](#footnote-3)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Способ реализации объекта | Наименование объекта | Месторасположение |
| 1 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания (склад ядохимикатов, лит. А) общей площадью 62,6 кв.м и земельного участка площадью 24829,0 кв.м | Тульская область, Ясногорский район, с. Богословское |
| 2 | 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 |
| 3 | Продажа государственного имущества на конкурсе | Имущественный комплекс, состоящий из Нежилого здания, лит. А, А1, а, а1 общей площадью 337,5 кв.м и земельного участка площадью 901,0 кв.м | Тульская область, г. Тула, Советский район, ул. Каминского/ ул. Бундурина, д. 49/1 |
| 4 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из нежилого здания (автомойка) общей площадью 219,4 кв.м и земельного участка площадью 1389,0 кв.м | Тульская область, г. Тула, Зареченский район, на пересечении ул. М. Горького и ул. Ряжской |
| 5 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из четырех нежилых зданий (киновидеопрокат, 2 здания кинопроката, гараж) общей площадью 2680,7 кв.м и земельного участка площадью 6839,0 кв.м | Тульская область, Узловский район, г. Узловая, ул. Заводская, д. 32 |
| 6 | Продажа государственного имущества на аукционе | Имущественный комплекс, состоящий из двух нежилых зданий, одного объекта движимого имущества (гараж) общей площадью 319,4 кв.м и земельного участка площадью 1404,0 кв.м | Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Пирогова, д. 39 |
| 7 | 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 |

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.*

***Рынок 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. 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.

***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», 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. Итак 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 торгово-офисной недвижимости в срезе МО Тульской области*[[4]](#footnote-4)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 23 741 |
| 2 | Донской | 31 949 |
| 3 | Дубенский | 8 000 |
| 4 | Ефремовский | 21 472 |
| 5 | Заокский | 17 778 |
| 6 | Кимовский | 31 111 |
| 7 | Киреевский | 14 149 |
| 8 | Ленинский | 29 331 |
| 9 | Новомосковский | 47 470 |
| 10 | Плавский | 33 333 |
| 11 | Тула | 64 550 |
| 12 | Узловской | 16 432 |
| 13 | Щекинский | 37 039 |

***График 1*** *(к табл.3)*

***Таблица 4.*** *Предложения по аренде торгово-офисной недвижимости в срезе МО Тульской области[[5]](#footnote-5)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Богородицк | 800 |
| 2 | Заокский | 117 |
| 3 | Киреевск | 550 |
| 4 | Ленинский | 120 |
| 5 | Новомосковский | 403 |
| 6 | Тула | 1 226 |
| 7 | Щекинский | 450 |

***График 2*** *(к табл.4)*

***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 образования области это выглядит следующим образом:

***Таблица 5*** *Предложения по продаже производственно-складской недвижимости в срезе МО Тульской области4*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 6 174 |
| 2 | Арсеньевский | 13 393 |
| 3 | Веневский | 4 014 |
| 4 | Дубенский | 9 388 |
| 5 | Заокский | 10 101 |
| 6 | Кимовский | 2 308 |
| 7 | Киреевский | 7 698 |
| 8 | Ленинский | 14 078 |
| 9 | Новомосковский | 11 692 |
| 10 | Плавский | 5 943 |
| 11 | Тула | 16 033 |
| 12 | Узловской | 7 638 |
| 13 | Щекинский | 9 832 |
| 14 | Ясногорский | 6 770 |

***График 3*** *(к табл.5)*

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).

По количеству предложений в секторе торгово-офисной недвижимости, с примерным паритетом продажа/аренда, в сегменте производственно – складской наблюдается явный перевес в сторону продажи.

***Таблица 6*** *Предложения по аренде производственно-складской недвижимости в срезе МО Тульской области5*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Донской | 189 |
| 2 | Заокский | 57 |
| 3 | Киреевский | 229 |
| 4 | Ленинский | 223 |
| 5 | Новомосковский | 154 |
| 6 | Тула | 172 |
| 7 | Узловской | 50 |
| 8 | Щекинский | 110 |
| 9 | Ясногорский | 90 |

***График 4*** *(к табл.6)*

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*](http://www.opendata71.ru/opendata/7104046595-investmentareas)

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 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*](http://www.opendata71.ru/opendata/7104046595-IndustrialparksTularegion)*.*

*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 01.01.2017 г. составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1973,2 тыс. га, пашни 1555 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 44,8 тыс. га, сенокосов 67,9 тыс. га, пастбищ 297,9 тыс. га.

***Схема административного деления Тульской области[[6]](#footnote-6)***



*(7)- количество муниципальных образований*

При анализе предложений по земельным участкам коммерческого использования, более высокие цены предложений на рынке коммерческой недвижимости имеют участки, расположенные ближе (прилегающие) к транспортным магистралям, населенным пунктам.

***Таблица 7*** *Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в срезе МО Тульской области[[7]](#footnote-7)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 570,2 |
| 2 | Белевский | 342,4 |
| 3 | Веневский | 116,0 |
| 4 | Воловский | 162,6 |
| 5 | Донской | 613,2 |
| 6 | Дубенский | 19,3 |
| 7 | Ефремовский | 145,8 |
| 8 | Заокский | 484,1 |
| 9 | Кимовский | 27,4 |
| 10 | Киреевский | 298,3 |
| 11 | Ленинский | 385,4 |
| 12 | Новомосковский | 811,9 |
| 13 | Суворовский | 195,3 |
| 14 | Тула | 2463,0 |
| 15 | Узловской | 906,1 |
| 16 | Ясногорский | 106,2 |

***График 5*** *(к табл.7)*

***Таблица 8*** *Предложения по продаже земельных участков по типу коммерческого использования в Тульской области[[8]](#footnote-8)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Тип земельного участка*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Другое\* | 1518,5 |
| 2 | с/х | 13,6 |
| 3 | пром | 686,6 |

*\*Здесь следует отметить, что в данную категорию входят земли под объекты торговли, придорожный сервис, организацию отдыха и т.д…*

***График 6*** *(к табл.8)*

### *Аренда земельных участков.*

### Ввиду малочисленности предложений от организаций и частных лиц рынок аренды коммерческой земли не рассматривался. Стоит отметить, что значительную долю в данном сегменте представляет [*государство*](http://fito.openregion71.ru/documents/zemelnie-uchastki-arenda-mun/)*.*

### *Вывод: На фоне отсутствия серьезных макроэкономических шоков и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения на рынке коммерческой недвижимости наблюдается стабилизация. Позитивными трендами являются фиксируемый с конца 2015 года рост спроса на помещения, снижение уровня вакантности и относительная стабилизация цен. Прогнозы роста экономики остаюсь весьма консервативными, но позволяют сегменту недвижимости готовиться к восстановлению.*

### *Тула, июнь 2017.*

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. [*Продажа недвижимости Тульской области - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).*](http://realty.dmir.ru/tul/sale/) [↑](#footnote-ref-4)
5. [*Аренда недвижимости Тульской области - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).*](http://realty.dmir.ru/tul/rent/) [↑](#footnote-ref-5)
6. [*Сведения о состоянии и использовании земель в Тульской области в 2016 г.*](https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/svedeniya-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel/) [↑](#footnote-ref-6)
7. [*Продажа коммерческих земель в Тульской области - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).*](http://realty.dmir.ru/tul/sale/prodazha-kommercheskih-zemel-v-tulskoy-oblasti/) [↑](#footnote-ref-7)
8. [*Продажа коммерческих земель в Тульской области - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).*](http://realty.dmir.ru/tul/sale/prodazha-kommercheskih-zemel-v-tulskoy-oblasti/) [↑](#footnote-ref-8)