***Тульская область: коммерческая недвижимость и земельные участки, октябрь 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 (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 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 "Щекинская ГРЭС" | Щекинский р-н | Реконструкция энергоблока №1 (Щекинский р-н) | | 2019-2024 | 7,5 | 30 |
| 2 | ООО "Кекстон" | Узловский район | Строительство производства выварочной соли мощностью 150 000 тонн в год (ИП "Узловая") | | 2019-2021 | 3,2 | 65 |
| 3 | ООО "Брянская мясная компания" | Арсеньевский р-н | Строительство трех ферм КРС мясного направления (Арсеньевский р-н) | | 2020 | 3 | 90 |
| 4 | ООО "Мираторг-Орел" | Плавский р-н | Строительство мощностей по переработке плодоовощной продукции и картофеля в Тульской области (Плавский р-н) | | 2020 (запуск) - 2027 | 1,28 | 91 |
| 5 | АО "Птицефабрика "Тульская" | г.о. Тула | Расширение производственных мощностей, направленых на увеличение производства яйца куриного до 467 млн. штук в год (г.о. Тула) | | 2019-2021 | 1,424 | 110 |
| 6 | ООО "ТПО Промет" | Богородицкий р-н | Строительство производства металлических дверей (Богородицкий р-н) | | 2019-2021 | 1,25 | 500 |
| 7 | ООО "Энергомаш" | Щекинский р-н | Организация разработки и изготовления узлов и компонентов для газогенераторов; организация производства полимерных армированных трубопроводов (Щекинский р-н) | | 2019-2021 | 0,0014 | 400 |
| 8 | ООО "Агрофармтрест" | Суворовский р-н | Развитие диверсифицированного производства, включающего создание племенной базы КРС молочного направления, мощностей по переработке молока, а также производства спортивного питания (Суворовский р-н) | | 2019-2024 | 1 | 100 |
| 9 | АО "ЭР - Телеком Холдинг" | Тульская область | Сотрудничество, направленное на развитие телекоммуникационной инфраструктуры, цифровой экономики и комфортной городской среды на территории Тульской области. | | | 0,5 |  |
| 10 | ООО "Белевский консервный завод" | г. Белев | Реконструкция завода по производству фруктового пюре (г. Белев) | | 2019-2021 | 0,5 | 60 |
| 11 | ОАО "Пластик" | Узловский р-н | Организация современной энергоэффективной инфраструктуры промышленной площадки ОАО "Пластик" (Узловский р-н) | | 2019 | 0,4 | 70 |
| 12 | ООО «КубАгро» | г.о. Ефремов | Развитие сельскохозяйственного производства, включая приобретение сельскохозяйственной техники, расширение банка земель, строительство мощностей по хранению и подработке зерна, мощностью 15 000 тн (г.о. Ефремов) | | 2019-2021 | 0,25 | 20 |
| 13 | ООО "Узловский молочный комбинат" | Узловский р-н | Реконструкция и модернизация производства (Узловский р-н) | | 2019-2021 | 0,2 | 36 |
| 14 | ЗАО "Индустрия Сервис" | г. Тула | Модернизация литейного производства с целью увеличения выпуска запасных частей к экскаваторной техники (г. Тула) | | 2019-2021 | 0,15 |  |
| 15 | ООО "ПКФ Радимакс" | Щекинский р-н | Строительство чугонолитейного завода (Щекинский р-н) | | 2018-2021 | 0,1425 | 100 |
| 16 | ООО «Полипласт Новомосковск» | г. Новомосковск | Создание производственного комплекса по выпуску высокомолекулярных термостабильных полимеров для отрасли строительных материалов в рамках программы импортозамещения (г. Новомосковск) | | 2025 | 9 | 150 |
| 17 | АО "Щекиноазот" | Щекинский р-н | Строительство комплекса производств 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), направленного на повышение экспортного потенциала Тульской области (Щекинский р-н) | | 2022 | 6,5 | 92 |
| 18 | ООО "Мираторг-Орел" | Плавский р-н | Создание вертикально интегрированного производства, хранения и переработки овощей на территории Тульской области (Плавский р-н) | | 2023 | 6,4 | 314 |
| 19 | 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» (инвестиционный проект № 1); Реконструкция ООО «Тульский комбинат хлебопродуктов», включающий замену действующего оборудования на новое высокотехнологическое, создание автоматизированного мельничного комплекса, увеличение объема производства» (инвестиционный проект № 2) | | 2020 | 2,5 | 520 |
| 20 | ООО "Инновационные промышленные покрытия" (АКРУС) | Узловский р-н | Строительство производственного комплекса по выпуску полимерных и композитных материалов под торговой маркой АКРУС® (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2021 | 1,863 | 80 |
| 21 | ООО "ТОП" (ООО "Кари") | г. Тула | Организация обувного производства (г.о. Тула) | | 2020 | 1,7 | 500 |
| 22 | Крестьянское (фермерское) хозяйство ЖАК | г.Новомосковск 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 | | 2020 | 1,5 | 50 |
| 23 | ООО "ФракДжет-Волга" | Узловский р-н | Организация производства внутрискважинного оборудования заканчивания скважин (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2021 | 1,1 | 115 |
| 24 | ООО "ИЭК-Холдинг" | Ясногорский р-н | Модернизация производства металлокорпусов ЩМП (щита с монтажной панелью) (г. Ясногорск) | | 2025 | 0,75 | 39 |
| 25 | ООО "Богородицкий Альянс" | Богородицкий р-н | Развитие сельскохозяйственного производства, включающее строительство картофелехранилищ с современной системой вентиляции и увлажнения общей емкостью 15 000 тонн и комплекса для приемки, подработки и хранения зерна вместимостью 30 000 тонн, а также модернизацию парка сельскохозяйственной техники | | 2019 | 0,45 | 50 |
| 26 | АО "АК «Туламашзавод" | г. Тула | Организация производства и ремонта металлообрабатывающих центров (инвестиционный проект № 1) Организация производства быстрорежущего и измерительного инструмента» (инвестиционный проект № 2) | | 2020 | 0,42 | 25 |
| 27 | ООО "Производственная компания "Фабрикс" | Узловский р-н | Производство синтетического и натурального трикотажного полотна, мощностью 1 500 тонн в год (Узловский р-н (производственная площадка АО "Пластик")) | | 2021 | 0,3 | 50 |
| 28 | Министерство экономического развития Российской Федерации АО "МК "ЕвроХим" | г. Новомосковск | Увеличение площади ОЭЗ ППТ "Узловая" путем включения в ее состав дополнительных земельных участков, принадлежащих на праве собственности АО "НАК "Азот" (г. Новомосковск) | | 2024 | 30 |  |
| 29 | АО "Полема" | г. Тула | Организация производства порошковых материалов для станкостроения и высокотемпературных процессов (г. Тула) | | 2020 | 1,075 | 60 |
| 30 | АО "Тулажелдормаш" | г. Тула | Создание научно-производственного комплекса в сфере железнодорожного машиностроения (г. Тула) | | | 1,4 | 60 |
| 31 | ЗАО «Краснобор» | г. Тула | Строительство завода по утилизации подстилки от напольного содержания птицы (г. Тула) | | 2020 | 0,6 | 12 |
| 32 | ОАО «Щекиноазот» |  | Строительство установки по производству метанола-ректификата мощностью 500 тыс. тонн в год» (М-500) (Щекинский р-н) | | | 18,7 | 140 |
| 33 | ООО «Автодорожные концессии Тульской области» | г. Тула | Сотрудничество в целях содействия развитию и применению принципов государственно-частного партнерства при подготовке и реализации на территории Тульской области проектов в сфере дорожного строительства | | | 10 |  |
| 34 | ООО «Алексинская БКФ» | г.о. Алексин | Создание нового производства по изготовлению гофрокартона и гофроупаковки (г.о. Алексин) | | 2019 | 3,411 | 200 |
| 35 | ООО "БИЛАГРО" | Ясногорский р-н | Строительство оленеводческого комплекса замкнутого типа (Ясногорский р-н) | | 2023 | 0,5 | 200 |
| 36 | ООО «Ефремов-Фарма» | г.о. Ефремов | Строительство завода по производству полного цикла разработки и крупнотоннажного производства активных фармацевтических субстанций, получаемых методом биотехнологического синтеза по производству фармацевтической субстанции (г.о. Ефремов) | | 2022 | 2,038 | 40 |
| 37 | ООО "Заокское" | Заокский р-н | Строительство, реконструкция и модернизация комплекса по яичному производству (Заокский р-н) | | 2019 | 0,55 | 25 |
| 38 | ООО "Каргилл" | г.о. Ефремов | Создание биотехнологического кластера на территории опережающего социально экономического развития в г. Ефремове Тульской области (г.о. Ефремов) | | 2023 | 10 | 250 |
| 39 | ООО "Кубаньмасло - Ефремовский маслозавод" | г.о. Ефремов | Строительство производства по переработке рапса и сои (г.о. Ефремов) | | 2021 | 4 | 120 |
| 40 | ООО "Мистраль" | Узловский р-н | 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 (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2020 | 1,3 | 30 |
| 41 | ООО «Проктер энд Гэмбл-Новомосковск» | г. Новомосковск | Строительство дистрибьюторского центра (г.Новомосковск) | | 2020 | 2,2 |  |
| 42 | ООО «ТУЛАЧЕРМЕТ- СТАЛЬ» | г. Тула | СПИК по проекту по созданию литейно-прокатного комплекса и освоению производства проката на площадке ООО «ТУЛАЧЕРМЕТ-СТАЛЬ» (г.о. Тула) | | 2025 | 13,5 |  |
| 43 | ООО «Тульский завод алюминия» | Узловский р-н | Строительство высокотехнологического литейно-прессового завода по переработке алюминиевых сплавов (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2022 | 2,64 | 225 |
| 44 | ООО "Спасское" | г. Новомосковск | Развитие сельскохозяйственного производства, строительство картофелехранилищ, реконструкцию зерносушильных комплексов, а также приобретение сельскохозяйственной техники (г. Новомосковск) | | 2021 | 0,5 |  |
| 45 | 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 (Щекинский р-н) | | 2020 | 0,5 | 12 |
| 46 | ООО «Агропромышленный холдинг «Мираторг» | | | Строительство двух ферм закрытого типа с круглогодовым стойловым содержанием высокопродуктивного поголовья мелкого рогатого скота | 2028 | 6 | 150 |
| 47 | 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 (Веневский р-н) | | 2021 | 0,25 | 30 |
| 48 | ООО «Авиаген» | г.о. Алексин | Строительство птицеводческих ферм для содержания прародителей (г.о. Алексин) | | 2021 | 0,6 | 20 |
| 49 | АО МХК «Еврохим» | г. Новомосковск | Создание современного, уникального для России предприятия с применением новейших технологий по производству Окиси пропилена, Толуилендиизоцианата (ТДИ) и Метилендифенилдиизоцианата (МДИ) (г. Новомосковск) | | | 28 |  |
| 50 | ООО «Агрохолдинг Суворовский» | Щекинский р-н | Строительство современного промышленного энергоэффективного тепличного комплекса (Щекинский р-н) | | 2020 | 26,77 | 1325 |
| 51 | ООО «Проктер энд Гэмбл» | г. Новомосковск | Строительство новой линии по производству моющих средств. Развитие производства детских подгузников. Модернизация производства и заводской инфраструктуры. Строительство высокотехнологичных очистных сооружений | | 2019 | 5 |  |
| 52 | ООО "Каргилл" | г.о. Ефремов | Строительство энергоцентра по одновременному производству электричества и тепла (г.о. Ефремов) | | 2019 | 1,5 |  |
| 53 | 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 (Киреевский р-н) | | 2019 | 1,5 | 150 |
| 54 | ООО «ЛетоГрупп» | Заокский р-н | Строительство завода по глубокой переработке яйца (Заокский р-н) | | 2020 | 0,8 | 50 |
| 55 | ООО «УТМ» | Узловский р-н | Создание производства высокотехнологичных защитных покрытий (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2020 | 0,4 | 126 |
| 56 | ООО «РГК-1» | Ясногорский р-н | Концессионное соглашение в отношении объектов теплоснабжения города Ясногорск (Ясногорский р-н) | | 2019 | 0,45 |  |
| 57 | ООО «Полема» | г. Тула | Организация производства металлических высоколегированных порошков для наплавки, напыления и аддитивных технологий (г. Тула) | | 2018 | 0,45 | 22 |
| 58 | ООО «Презент упаковка» | г. Тула | Организация производства упаковочных материалов для фармацевтической продукции (г. Тула) | | 2020 | 0,3 | 45 |
| 59 | ООО «Тензограф» | Узловский р-н | Создание производства высокотемпературных композиционных уплотнительных материалов для герматизации оборудования и трубопроводов и производство климатических панелей (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2020 | 0,2 | 66 |
| 60 | ООО «Аттис» | Куркинский р-н | Расширение производства кондитерских изделий (Куркинский р-н) | | 2020 | 0,605 | 200 |
| 61 | ООО «Итекма-Синтез» | Узловский р-н | Создание малотоннажного химического производства компонентов для высокотехнологичных комипозиционных материалов (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2020 | 0,175 | 38 |
| 62 | АО "Патриот" | г. Тула | Проек комплексного освоения территории в целях жилищного строительства «Новая Тула» (г.Тула) | | | 28 |  |
| 63 | 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 калибровки, фасовки и упаковки готовой продукции (Щекинский р-н) | | 2020 | 24 | 1000 |
| 64 | ОАО "Щекиноазот" | Щекинский р-н | Строительство комплекса производства метанола мощностью 450 тыс. тн в год и аммиака мощностью 135 тыс. тн в год (Щекинский р-н) | | 2018 | 19 | 200 |
| 65 | ООО "Стройпрогресс" | Веневский р-н | Строительство международного туристического комплекса «Золотой город» (Веневский р-н) | | 2020 | 4,68 | 300 |
| 66 | ООО "Агрогриб" | Узловский р-н | Строительство комплекса по производству грибов (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2021 | 6,2 | 919 |
| 67 | ООО "Арнест МеталлПак" | Узловский р-н | Строительство завода по производству жестяного баллона с перспективой создания производства косметических изделий, товаров бытовой химии в металлической аэрозольной упаковке (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2020 | 1,58 | 127 |
| 68 | ООО «Хавейл Мотор Мануфэкчуринг Рус» | Узловский р-н | Строительство завода по производству автомобилей, включающего в себя цех штамповки, сварки, окраски, сборки, производства запчастей (ИП "Узловая") | | 2020 | 35 | 2500 |
| 69 | ООО "СтальПолимер" | Узловский р-н | Строительство производства рулонной оцинкованной стали с полимерным покрытием (ОЭЗ ППТ "Узловая") | | 2019 | 0,56 | 60 |

***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 шестое 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***

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 | Белевский | 50622 |
| 2 | Веневский | 23543 |
| 3 | Донской | 38397 |
| 4 | Ефремовский | 17091 |
| 5 | Заокский | 26957 |
| 6 | Кимовский | 22876 |
| 7 | Новомосковский | 44581 |
| 8 | Тула | 93834 |
| 9 | Узловский | 52222 |
| 10 | Щекинский | 38578 |

***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 | Донской | 620 |
| 2 | Ефремовский | 250 |
| 3 | Киреевский | 500 |
| 4 | Ленинский | 175 |
| 5 | Новомосковский | 491 |
| 6 | Одоевский | 332 |
| 7 | Тула | 927 |
| 8 | Узловской | 767 |
| 9 | Щекинский | 550 |
| 10 | Ясногорский | 500 |

***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 | 12 292 |
| 2 | Новомосковский | 64 919 |
| 3 | Суворовский | 22 442 |
| 4 | Тула | 46 675 |
| 5 | Щекинский | 23 894 |

***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 | Донской | 400 |
| 2 | Новомосковский | 345 |
| 3 | Тула | 604 |
| 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) 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 | 3 674 |
| 2 | Богородицкий | 1 273 |
| 3 | Веневский | 4 160 |
| 4 | Донской | 16 756 |
| 5 | Дубенский | 10 544 |
| 6 | Заокский | 29 337 |
| 7 | Каменский | 4 200 |
| 8 | Киреевский | 7 785 |
| 9 | Ленинский | 7 901 |
| 10 | Новомосковский | 12 167 |
| 11 | Плавский | 3 034 |
| 12 | Суворовский | 34 413 |
| 13 | Тула | 15 127 |
| 14 | Узловской | 26 230 |
| 15 | Щекинский | 7 624 |
|  | Ясногорский | 8 583 |

***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 | Дубенский | 172 |
| 3 | Заокский | 69 |
| 4 | Киреевский | 108 |
| 5 | Ленинский | 129 |
| 6 | Новомосковский | 181 |
| 7 | Тула | 190 |
| 8 | Узловской | 150 |
| 9 | Щекинский | 140 |

***Диаграмма 6*** *(к табл.8)*

3-й квартал демонстрирует некоторое увеличение числа предложений. По их количеству в секторе торговой/офисной недвижимости – явный перевес в сторону аренды: торговой - (376/155), офисной – (280/75). 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 (266/144). 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 01.01.2019 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 296,1 тыс. га.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории области - 72,2 %, на земли населенных пунктов приходится 9,2%, промышленности и иного специального назначения – 2,6 %, земли особо охраняемых территорий и объектов – 0,2 %, лесного фонда – 11 %, водного фонда – 0,1%, запаса – 4,7 %

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.

***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 | 98,3 |
| 2 | Белевский | 19,6 |
| 3 | Веневский | 351,2 |
| 4 | Воловский | 350,0 |
| 5 | Дубенский | 51,1 |
| 6 | Заокский | 366,3 |
| 7 | Киреевский | 217,7 |
| 8 | Ленинский | 3199,3 |
| 9 | Новомосковский | 2141,6 |
| 10 | Плавский | 205,5 |
| 11 | Суворовский | 318,6 |
| 12 | Тула | 3814,8 |
| 13 | Узловской | 218,5 |
| 14 | Щекинский | 1358,3 |
| 15 | Ясногорский | 241,2 |

***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 | Богородицкий | 1066,7 |
| 2 | Веневский | 63,0 |
| 3 | Дубенский | 112,5 |
| 4 | Ефремовский | 478,5 |
| 5 | Заокский | 671,0 |
| 6 | Кимовский | 29,0 |
| 7 | Новомосковский | 608,8 |
| 8 | Суворовский | 106,6 |
| 9 | Тула | 722,9 |
| 10 | Щекинский | 193,3 |

***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 | 2,7 |
| 2 | Белевский | 4,5 |
| 3 | Арсеньевский | 16,2 |
| 4 | Веневский | 3,8 |
| 5 | Воловский | 3,8 |
| 6 | Дубенский | 1,4 |
| 7 | Заокский | 9,9 |
| 8 | Каменский | 8,3 |
| 9 | Кимовский | 3,7 |
| 10 | Киреевский | 7,8 |
| 11 | Куркинский | 3,8 |
| 12 | Новомосковский | 2,8 |
| 13 | Одоевский | 7,2 |
| 14 | Суворовский | 1,9 |
| 15 | Тула | 14,3 |
| 16 | Узловской | 5,0 |
| 17 | Чернский | 2,6 |
| 18 | Ясногорский | 10,4 |

***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 | 2575,9 |
| 2 | другое\* | 253,9 |
| 3 | с/х | 7,0 |
| 4 | пром | 480,1 |

### *Диаграмма 10 (к табл.12)*

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

### *Аренда земельных участков.*

### В 3 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 | пром | 21,8 |
| 2 | с/х | 0,20 |

### *Диаграмма 11 (к табл.13)*

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

### *Вывод: Медленное развитие рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Прогнозы общеэкономического роста позволяют надеяться на его дальнейшее поступательное развитие.*

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

### *Тула, октябрь 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 2018 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. [*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-16)