***Тульская область***[[1]](#footnote-1)

***Схема административного деления Тульской области[[2]](#footnote-2)***



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.

*Перечень крупнейших инвестиционных проектов, реализующихся на территории Тульской области[[3]](#footnote-3)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № 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 |

*Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации в 2017 году и в плановый период 2018-2019 гг.[[4]](#footnote-4)*

| № 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 коммерческой недвижимости***

***Торгово-офисная***

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

Немалый интерес к рынку коммерческой недвижимости проявляют крупные федеральные ритейлеры. Здесь открыты магазины сетей «Спар», «Дикси», «Спортмастер», «ДНС» и другие. 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.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 36 070 |
| 2 | Донской | 30 776 |
| 3 | Ефремовский | 61 172 |
| 4 | Кимовский | 31 111 |
| 5 | Ленинский | 34 105 |
| 6 | Новомосковский | 62 709 |
| 7 | Одоевский | 14 896 |
| 8 | Тула | 86 896 |
| 9 | Узловской | 33 303 |
| 10 | Щекинский | 36 292 |
| 11 | Ясногорский | 48 951 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Алексинский | 667 |
| 2 | Богородицкий | 300 |
| 3 | Донской | 613 |
| 4 | Киреевский | 550 |
| 5 | Новомосковский | 480 |
| 6 | Тула | 895 |
| 7 | Узловской | 1 075 |
| 8 | Щекинский | 423 |

Предложения 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.

*Предложения по продаже офисной недвижимости в срезе МО Тульской области*[[7]](#footnote-7)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Богородицкий | 62 500 |
| 2 | Донской | 21 918 |
| 3 | Ефремовский | 32 672 |
| 4 | Новомосковский | 43 421 |
| 5 | Суворовский | 12 009 |
| 6 | Тула | 48 030 |
| 7 | Щекинский | 16 000 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Тула | 535 |

***Производственно-складская***

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

*Предложения по продаже производственно-складской недвижимости в срезе МО Тульской области*[[9]](#footnote-9)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 6 325 |
| 2 | Арсеньевский | 10 500 |
| 3 | Веневский | 3 530 |
| 4 | Донской | 5 510 |
| 5 | Дубенский | 11 157 |
| 6 | Ефремовский | 6 594 |
| 7 | Заокский | 21 668 |
| 8 | Кимовский | 5 832 |
| 9 | Киреевский | 6 822 |
| 10 | Ленинский | 8 956 |
| 11 | Новомосковский | 10 099 |
| 12 | Одоевский | 5 957 |
| 13 | Плавский | 3 915 |
| 14 | Суворовский | 3 298 |
| 15 | Тула | 16 901 |
| 16 | Узловской | 9 666 |
| 17 | Щекинский | 11 372 |
| 18 | Ясногорский | 7 112 |

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).

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2/мес*** |
| 1 | Донской | 189 |
| 2 | Заокский | 57 |
| 3 | Кимовский | 100 |
| 4 | Киреевский | 120 |
| 5 | Ленинский | 81 |
| 6 | Новомосковский | 152 |
| 7 | Тула | 184 |
| 8 | Щекинский | 83 |
| 9 | Ясногорский | 90 |

По количеству предложений в секторе торговой/офисной недвижимости, примерный паритет продажа/аренда: торговой (193/172), офисной - (88/84). Здесь следует отметить, что в предложениях по аренде офисной недвижимости - безоговорочный лидер областной центр (0/84). В сегменте производственно–складской наблюдается явный перевес в сторону продажи (212/118).

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.

При анализе предложений по земельным участкам коммерческого[[11]](#footnote-11) 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.*

*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 | 1416 |
| 2 | Веневский | 937 |
| 3 | Воловский | 168 |
| 4 | Ефремовский | 971 |
| 5 | Заокский | 1236 |
| 6 | Киреевский | 1935 |
| 7 | Ленинский | 2000 |
| 8 | Новомосковский | 3010 |
| 9 | Тула | 5436 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Белевский | 80 |
| 2 | Веневский | 117 |
| 3 | Донской | 611 |
| 4 | Дубенский | 800 |
| 5 | Ефремовский | 170 |
| 6 | Заокский | 483 |
| 7 | Кимовский | 22 |
| 8 | Киреевский | 105 |
| 9 | Ленинский | 379 |
| 10 | Новомосковский | 1239 |
| 11 | Суворовский | 60 |
| 12 | Тула | 3256 |
| 13 | Чернский | 79 |
| 14 | Узловской | 386 |
| 15 | Щекинский | 251 |
| 16 | Ясногорский | 228 |

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.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексинский | 5,7 |
| 2 | Белевский | 1,3 |
| 3 | Веневский | 32,9 |
| 4 | Воловский | 3,2 |
| 5 | Дубенский | 19,3 |
| 6 | Заокский | 19,2 |
| 7 | Кимовский | 6,0 |
| 8 | Ленинский | 24,1 |
| 9 | Новомосковский | 31,9 |
| 10 | Щекинский | 71,4 |
| 11 | Ясногорский | 12,3 |

В секторе земель сельскохозяйственного назначения наибольшее 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.

*Распределение 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 | Другое\* | 3350,7 |
| 2 | с/х | 29,4 |
| 3 | Пром | 898,8 |

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

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.

***Жилая недвижимость***

***Тульская область[[12]](#footnote-12)*** является одним из самых старых муниципальных образований: по состоянию на 1 января 2017 года зарегистрировано 1,4 млн кв. метров ветхого и аварийного жилья, что составляет 3,3% от всего

*ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ***[[13]](#footnote-13)**

(на конец года; общая площадь жилых помещений; тысяч квадратных метров)

|  | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2010 | 2014 | 2015 | 2016 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Жилищный фонд – всего** | **34030** | **35472** | **36444** | **37411** | **39205** | **40523** | **41042** | **41518** |
| в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| частный | 7934 | 20987 | 22025 | 26106 | 31937 | 35747 | 36812 | 37941 |
| из него в собственности граждан | 7000 | 17008 | 19101 | 24046 | 29824 | 35083 | 36206 | 37401 |
| государственный | 17804 | 3788 | 1281 | 943 | 756 | 562 | 447 | 443 |
| муниципальный | 7257 | 7321 | 12038 | 10362 | 6455 | 4159 | 3728 | 3120 |
| другой | 1035 | 3376 | 1100 | - | 57 | 55 | 55 | 14 |
| **Городской жилищный фонд – всего** | **26579** | **27982** | **28879** | **29530** | **29857** | **29394** | **29361** | **29652** |
| в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| частный | 4643 | 14490 | 15834 | 19475 | 23767 | 25907 | 26325 | 27190 |
| из него в собственности граждан | 3710 | 12981 | 14421 | 18455 | 22318 | 25720 | 26121 | 27003 |
| государственный | 14653 | 3233 | 787 | 687 | 604 | 407 | 349 | 351 |
| муниципальный | 7195 | 7180 | 11366 | 9368 | 5486 | 3080 | 2687 | 2111 |
| другой | 88 | 3079 | 892 | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Сельский жилищный фонд – всего** | **7452** | **7490** | **7565** | **7881** | **9348** | **11129** | **11681** | **11866** |
| в том числе: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| частный | 3291 | 6497 | 6191 | 6631 | 8171 | 9841 | 10486 | 10751 |
| из него в собственности граждан | 3291 | 4028 | 4679 | 5591 | 7507 | 9363 | 10085 | 10398 |
| государственный | 3151 | 555 | 494 | 256 | 152 | 154 | 98 | 93 |
| муниципальный | 62 | 141 | 672 | 994 | 969 | 1079 | 1041 | 1008 |
| другой | 948 | 297 | 208 | - | 56 | 55 | 55 | 14 |

*Сводная статистика общего числа построенных домов с указанием суммарной площади по годам[[14]](#footnote-14)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Кол-во домов*** | ***Суммарная площадь, м2*** | ***Годы ввода*** |
| 166 | 1048218,9 | 2010 – 2019 |
| 201 | 1187848 | 2000 – 2009 |
| 577 | 2397935,9 | 1990 – 1999 |
| 1261 | 5134220,8 | 1980 – 1989 |
| 1599 | 5707368,3 | 1970 – 1979 |
| 2564 | 5858784,2 | 1960 – 1969 |
| 4159 | 3004549,4 | 1950 – 1959 |
| 738 | 350014,01 | 1940 – 1949 |
| 454 | 441438,36 | 1930 – 1939 |
| 81 | 82072,9 | 1920 – 1929 |
| 311 | 101629,73 | 1910 – 1919 |
| 26 | 4717,40 м | 1890 – 1899 |

***Квартиры, вторичный рынок***

Более 90 % предложений здесь - квартиры в домах, построенных до 1990 г., не отличающихся разнообразием планировок комнат. Наиболее плотно в рамках программы «Жилье 2000» застраивались Советский, Пролетарский, Зареченский районы.

Распределение цен по городам области выглядит следующим образом:

*Предложения вторичного рынка квартир в срезе городов Тульской области*[[15]](#footnote-15)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Город*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексин | 36 160 |
| 2 | Богородицк | 32 962 |
| 3 | Венев | 32 791 |
| 4 | Донской | 28 962 |
| 5 | Ефремов | 27 866 |
| 6 | Кимовск | 21 064 |
| 7 | Киреевск | 30 181 |
| 8 | Новомосковск | 39 544 |
| 9 | Суворов | 21 806 |
| 10 | Тула | 44 449 |
| 11 | Узловая | 26 272 |
| 12 | Щекино | 36 744 |
| 13 | Ясногорск | 34 531 |

*Предложения по аренде квартир в срезе городов Тульской области*[[16]](#footnote-16)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Город*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексин | 267 |
| 2 | Новомосковск | 298 |
| 3 | Тула | 365 |
| 4 | Щекино | 291 |

***Квартиры, новостройки***

В Тульской области с января по август 2017 года было сдано в эксплуатацию 355,6 тысяч квадратных метров жилья, это 86,6% от данных за тот же период в 2016 году. По абсолютным данным в ЦФО регион занимает 10-ое месте из 18-ти. На 16 строчке — по темпам ввода.

Весной текущего года область находилась в тройке худших застройщиков ЦФО, т. е. располагалась на 15 месте рейтинга. Соответственно за лето показатели существенно улучшились, позволив региону занять 10 место. В августе в Тульской области было сдано 112,2 тысячи «квадратов», данный результат - пятый по федеральному округу.

*Предложения по новостройкам в срезе городов Тульской области*[[17]](#footnote-17)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Город*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Новомосковск | 45 925 |
| 2 | Донской | 34 250 |
| 3 | Тула | 42 800 |
|  | ***Область*** | ***40729*** |

Подавляющее число новостроек расположено в областном центре, расположенном в 193 км к югу от столицы, на берегу реки Упы. В настоящее время протяжённость города составляет около 30 км с севера на юг и около 25 км с востока на запад. Общая площадь города — 145 кв. км. Численность населения, согласно последним данным — более 550 000 человек. В настоящее время Тула разделена на следующие городские районы:

◾*Центральный*, являющийся вторым по численности и включающий в себя, помимо многоэтажных домов, обширный сектор частных владений. Центральный район занимает юго-восточную и центральную части города и охватывает 28 посёлков и 12 микрорайонов.

◾*Советский*, располагающийся в центральной части города и включающий в себя промзону, дома новой застройки, а также пятиэтажные дома старой застройки и частный сектор. На юге и западе Советский район граничит с Привокзальным, на севере — с Зареченским, а на востоке — с Центральным районами Тулы.

◾*Привокзальный*, объединяющий территории, располагающиеся на юго-западной и западной части Тулы, и в прошлом являющийся окраиной города.

◾*Зареченский*, находящийся в северо-западной части Тулы. Именно этот район относится к одному из старейших секторов города. От центра его отделяет река Упа, а от Пролетарского района — река Тулица. Пролетарский и Зареченский район связаны друг с другом Демидовским мостом, а с Советским районом его соединяет Зареченский мост.

◾*Пролетарский*, до сих пор остающийся крупнейшим районом города. Он располагается на северо-востоке Тулы и в прежнее время включал в себя большое количество прилегающих посёлков (Криволучье, Глушанки и т.д.). С Центральным районом Пролетарский соединяется Чулковским и Восточным обводом, а с Заречьем — Демидовским мостом и мостами по улицам Карпова и Сызранская.

*Предложения по новостройкам в срезе районов Тулы (выборочно)*[[18]](#footnote-18)

| ***Жилой комплекс[[19]](#footnote-19)*** | ***Район города*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| --- | --- | --- |
| ЖК «на Фрунзе» | Советский | 65000 |
| ЖК «Вертикаль» | Пролетарский | 41320 |
| ЖК "Молодежный" | Пролетарский | 33000 |
| ЖК "Времена года" | Пролетарский | 35800 |
| ЖК "Юго-Восточный" | Пролетарский | 42000 |
| ЖК "Зеленстрой-2" | Советский | 45300 |
| ЖК "Заречный" | Зареченский | 42000 |
| ЖК "Московский" | Зареченский | 38000 |

***Дома, коттеджи***

В данном секторе предлагаются как построенные 30 - 50 и более лет назад дома и садовые домики, так и сравнительно «свежие» коттеджи (в том числе недостроенные).

Стоимость здесь определяется в основном расстоянием до центра города, состоянием подъездных дорог, коммуникаций. Около 1/3 от числа предложений приходится на городской округ Тула.

*Предложения по продаже домов/коттеджей в МО Тульской области*[[20]](#footnote-20)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| 1 | Алексин | 39 061 |
| 2 | Белев | 16 845 |
| 3 | Богородицк | 16 151 |
| 4 | Венев | 23 116 |
| 5 | Донской | 24 271 |
| 6 | Ефремов | 18 585 |
| 7 | Кимовск | 21 064 |
| 8 | Киреевск | 30 181 |
| 9 | Новомосковск | 34 158 |
| 10 | Суворов | 16 278 |
| 11 | Тула | 35 180 |
| 12 | Узловая | 24 356 |
| 13 | Щекино | 21 758 |
| 14 | Ясногорск | 26 264 |

***Земельные участки***

По выборке из 800 предложений по земельным участкам (ИЖС, СНТ, ДНП[[21]](#footnote-21)) средняя стоимость по муниципальным образованиям составляет 345 руб/м2.

Основное число предложений приходится на Ясногорский, Заокский, Веневский районы, городской округ Тула, включающих в себя не только земли в населенных пунктах и коттеджных поселках, но также и земельные участки СНТ, ДНП.

Критериями стоимости здесь служат те же ориентиры, что и для домов/коттеджей (что вполне логично) – местоположение, наличие коммуникаций…

В разрезе муниципальных образований распределение удельной стоимости выглядит следующим образом:

*Предложения по продаже земельных участков (ИЖС, СНТ, ДНП) в МО Тульской области*[[22]](#footnote-22)

| ***№ п/п*** | ***Муниципальное образование (район)*** | ***Среднее значение удельного показателя стоимости, руб/м2*** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Алексинский | 753 |
| 2 | Веневский | 353 |
| 3 | Дубенский | 209 |
| 4 | Заокский | 257 |
| 5 | Суворовский | 927 |
| 6 | Тула | 473 |
| 7 | Щекинский | 278 |
| 8 | Ясногорский | 341 |

Автор: ООО «Независимая оценка» [*appraiser71@mail.ru*](mailto:appraiser71@mail.ru)Тула, октябрь 2017

1. [*Информация о регионе - Инвестиционный портал Тульской области*](http://www.invest-tula.com/informatsiya-o-regione/) [↑](#footnote-ref-1)
2. [*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-2)
3. [*Портал открытых данных Правительства Тульской области*](http://www.opendata71.ru/opendata/7107548681-investmentprojects) [↑](#footnote-ref-3)
4. [*Перечень государственного имущества Тульской области, планируемого к приватизации - Портал открытых данных Правительства Тульской области*](http://www.opendata71.ru/opendata/7106503078-pgitopkp) [↑](#footnote-ref-4)
5. [*Продажа торговых помещений в Тульской области, купить торговую площадь - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/kupit-torgovuyu-ploshad-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-5)
6. [*Аренда торговых помещений в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/snyat-torgovuyu-ploshad-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-6)
7. [*Купить офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/kupit-ofis-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-7)
8. [*Снять офис в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/kupit-ofis-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-8)
9. [*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-9)
10. [*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-10)
11. [*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-11)
12. [*Тульская область — Википедия*](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C) [↑](#footnote-ref-12)
13. [*Жилищный фонд Тульской области - Туластат*](http://www.tulastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tulastat/resources/98fedb00443be3bdb70bf720d5236cbc/%D0%96%D0%98%D0%9B%D0%98%D0%A9%D0%9D%D0%AB%D0%99+%D0%A4%D0%9E%D0%9D%D0%94.pdf) [↑](#footnote-ref-13)
14. [*Жилой фонд в Тульской области - проект МинЖКХ.РУ*](http://dom.mingkh.ru/tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-14)
15. [*Продажа квартир в Тульской области - база объявлений ЦИАН*](https://tula.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=flat&region=4621&room1=1&room2=1&room3=1&room4=1&room5=1) [↑](#footnote-ref-15)
16. [*Цены на продажу и аренду квартиры – Тульская область : Domofond.ru*](https://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/tulskaya_oblast/57) [↑](#footnote-ref-16)
17. [*Продажа квартир в новостройках в Тульской области - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).*](http://realty.dmir.ru/tul/sale/prodazha-novostroek-v-tulskoy-oblasti/) [↑](#footnote-ref-17)
18. [*Продажа квартир в новостройках в Тульской области - Realty.dmir.ru (Недвижимость и Цены).*](http://realty.dmir.ru/tul/sale/prodazha-novostroek-v-tulskoy-oblasti/) [↑](#footnote-ref-18)
19. [*Новостройки Тулы от застройщиков: цены, отзывы — ECPU.ru*](https://ecpu.ru/tula/new/?filter=price_from%3D%26price_to%3D%26area_from%3D%26area_to%3D%26handover%3D%26parking%3D%26longpay%3D%26gas%3D&map=1#map) [↑](#footnote-ref-19)
20. [*Продажа домов — Тульская область : Domofond.ru*](https://www.domofond.ru/prodazha-doma-tulskaya_oblast-r57) [↑](#footnote-ref-20)
21. [*Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями)*](http://base.garant.ru/70736874/) [↑](#footnote-ref-21)
22. [*Продажа участков в Тульской области, купить земельный участок - база загородной недвижимости ЦИАН*](https://tula.cian.ru/kupit-zemelniy-uchastok-tulskaya-oblast/) [↑](#footnote-ref-22)