

1. Тюмень

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка», с участием приглашенного эксперта из города Тюмень: Печкина С.А. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org>,
2. <https://gks.ru>,
3. <https://marketmedia.ru/media-content/tyumen-torgovlya-na-neftyanykh-dengakh/>

1.1. Социально-экономическое описание¹

Тюмень – административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Расположен на реке Тура. Образует муниципальное образование город Тюмень со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе. Имеется речное, железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (ТJM). Метрополитена нет. Наиболее развитыми отраслями являются топливная, химическая, нефтехимическая промышленность, электроэнергетика и машиностроение². В первый десяток списка системообразующих предприятий Тюмени входят³: АО «Самотлорнефтепромхим»; ОАО «Арктикгаз»; ООО «Нефтяная компания «Новый Поток»; ПАО «НОВАТЭК»; ПАО «Газпром нефть»; ПАО «Газпром»; ПАО «ЛУКОЙЛ»; ПАО «Нефтяная компания «Роснефть»; ПАО «Сургутнефтегаз»; ООО «Буровая компания «Евразия».

Спрос на коммерческую недвижимость Тюмени в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи возрос на 7%, а по аренде на 33%, по данным Авито Недвижимости⁴. На рынке коммерческой недвижимости Тюмени в 2021 году усилится тренд на инвестиционные покупки. Доля покупателей, которые хотят приобрести помещение для дальнейшей сдачи в аренду или уже с арендатором, чтобы получать пассивный доход, сильно возросла. Коммерческая недвижимость становится прибыльной «тихой гаванью» для сбережений: можно получить до 20% годовых⁵.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

Город разделён на четыре административных округа: Восточный, Калининский, Ленинский и Центральный.

ДЕМОГРАФИЯ⁶

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 816700 человек, что больше на 1.17% уровня 2020 года.

УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ⁷

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 77264 рублей (107.1% к соответствующему периоду предыдущего года).

¹ <https://ru.wikipedia.org>

² https://rtvi.com/wiki/region_tyumenskaya-oblast/

³ https://www.znak.com/2020-04-02/kompanii_tyumenskoy_matreshki_voshli_v_spisok_sistemoobrazuyuchih_kotorym_budut_pomogat

⁴ https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24

⁵ <https://72.ru/text/realty/2021/05/19/69920018/>

⁶ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx

⁷ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhl/t2.xlsx>



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (* оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ⁸

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Тюменская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 476 млрд. рублей (82,2% к соответствующему периоду предыдущего года).

СТРОИТЕЛЬСТВО⁹

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 466,5 тыс. кв.м жилья (110,1% к соответствующему периоду 2020 года).



Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.



Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят¹⁰:

- ПСК Дом Девелопмент, Тюменская область;
- Страна Девелопмент, Тюменская область;
- ГК ЭНКО, Тюменская область;
- Брусника, Свердловская область;
- 4D Development, Тюменская область;
- ГК ТИС, Тюменская область;
- ГК Меридиан, Тюменская область;
- ГК СБК, Тюменская область;
- ИНКО и К, Тюменская область;
- ПИК, г.Москва.

⁸ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls>

⁹ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLICY/jil-dom-oper.xls>

¹⁰ <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tyumenskaya-oblast?topType=0&date=210601>

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Тюмень

Классифицированные РГУД бизнес-центры Тюмени¹¹: Clover House; Gazoil Plaza, А; Административное здание на ул. Республики, д. 61, С; Гранд, С; Ермак, В; Звезда; Индиго, В; Калинка, В+; Менделеев House, В; ОвенталТауэр, В+; Панорама, В; Республика, С; Садовый Посад; Сити-центр, В; Соларис, А; Флагман, В; Ямская Слобода, В.

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию офисной недвижимости в 1 полугодии 2021 года не выдавались¹².

Разрешения на строительство офисной недвижимости в 1 полугодии 2021 года не выдавались¹³.

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 0,25млн.кв.м. в качестве предложения в аренду и 195тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Ленинском районе.

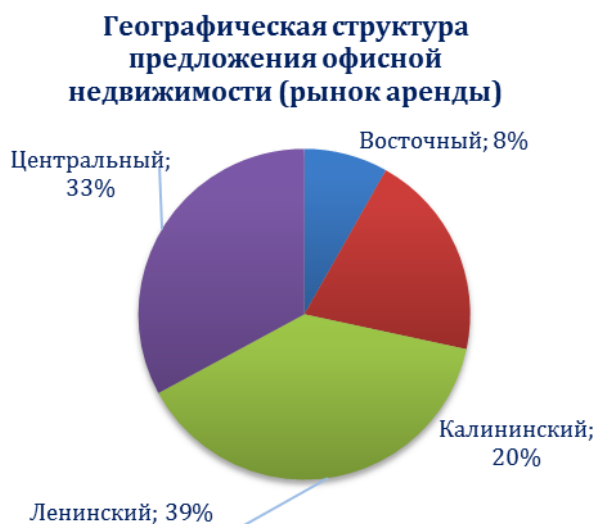


Рис. 5. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(50%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(38%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (4%) , и в аренде – 500-1000кв.м. (3%).

¹¹ <https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/>

¹² <https://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/dzr/napravlenie-deitelnosti/departamentgradostroitelnoipolitiki/info2/>

¹³ <https://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/dzr/napravlenie-deitelnosti/departamentgradostroitelnoipolitiki/info2/>

Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещения (рынок продажи)

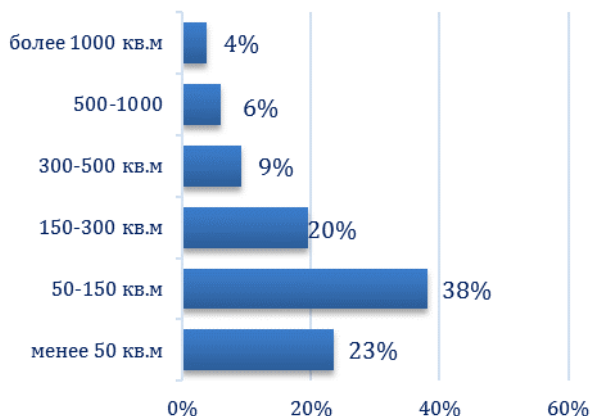


Рис. 6. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещения (рынок аренды)

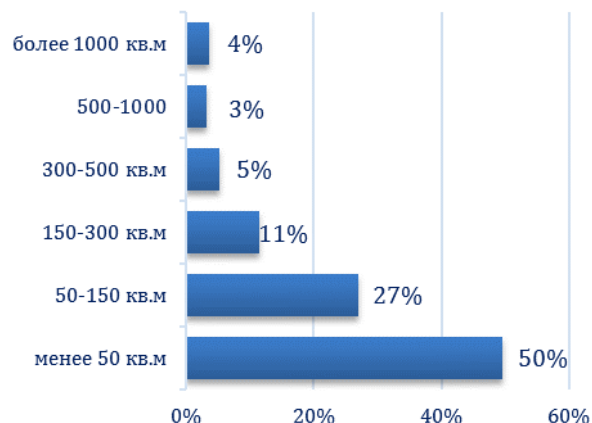


Рис. 7. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,5..0,8тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 51..89тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Офисная недвижимость



Рис. 8. Источник: исследования автора

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Восточном районе города, максимальное было зафиксировано в Центральном районе.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Тюмень

Первая очередь торгово-развлекательного центра «Арсиб Тауэр» в центре Тюмени на улице Мельникайте откроется для посетителей в четвертом квартале 2021 года. Ее якорными арендаторами станут продуктовый супермаркет, магазин бытовой техники и электроники, fashion-операторы и фитнес-центр с бассейном (площадью более 2,6 тыс. кв. м). Также будет широко представлена ресторанный зона. Сообщается, что в настоящий момент строительство и заполнение первой очереди комплекса площадью 35 тыс. кв. м находятся в высокой стадии готовности. Вторая очередь представит посетителям комплекса обновленные форматы международных fashion-брендов с полной линейкой товаров. Зоной притяжения также станут кинотеатр площадью 3,5 тыс. кв. м и масштабный развлекательный центр. Открытие второй очереди запланировано на конец 2023 года. Общая площадь ТРЦ составит 94,6 тыс. кв. м, предусмотрена подземная и наземная парковка более чем на 1500 машиномест. «Арсиб Тауэр» станет одним из крупнейших торговых центров Тюмени и вместе с бизнес-центром класса «А» войдет в состав одноименного МФК. Эксклюзивным консультантом и брокером ТРЦ является международная консалтинговая компания Colliers¹⁴.

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года¹⁵:

Здание торгового назначения, расположенное по адресу: г. Тюмень, ул. Кишиневская, 7 а, КН 72:23:0429001:2060;

Магазин-склад ул. Чекистов в г. Тюмень;

Торговое здание с ремонтными мастерскими, расположенное по адресу: г. Тюмень, пер. Приисковский, 12.

Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года¹⁶:

Объект торгового назначения в составе: магазина ГП-1 и закрытой парковки ГП-2, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Федюнинского, кадастровый номер земельного участка 72:17:1316002:16747;

Объект общественного питания, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Урицкого, 2/17, кадастровый номер земельного участка 72:23:0216004:6174;

Магазин в районе улиц Закалужская – Губернская - Спасская.

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 317тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 292тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Центральном районе.

¹⁴ https://tumen.arendator.ru/news/173855-trc_lquoarsib_tauerraquo_v_tyumeni_otkroetsya_v_konce_2021_goda/

¹⁵ <https://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/dzr/napravlenie-deitelnosti/departamentgradostroitelnoipolitiki/info2/>

¹⁶ <https://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/dzr/napravlenie-deitelnosti/departamentgradostroitelnoipolitiki/info2/>

Географическая структура предложения торговой недвижимости (рынок аренды)



Рис. 9. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей менее 400 кв.м.(53%), в сегменте продажи - помещения менее 400 кв.м.(47%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 400-1000 кв.м (15%) , и в аренде – более 3000 кв.м. (8%).

Структура предложения производственно-складской недвижимости в разрезе площади помещения (рынок продажи)

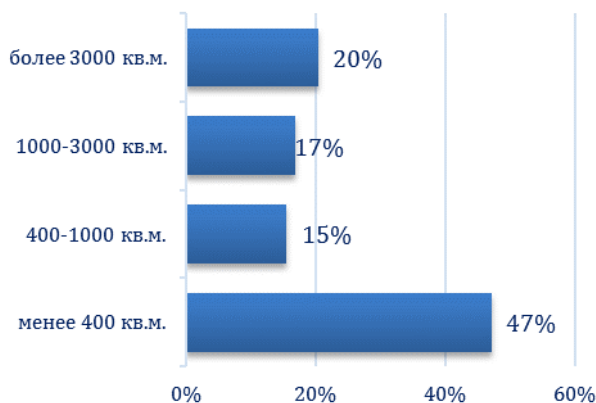


Рис. 10. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Структура предложения производственно-складской недвижимости в разрезе площади помещения (рынок аренды)

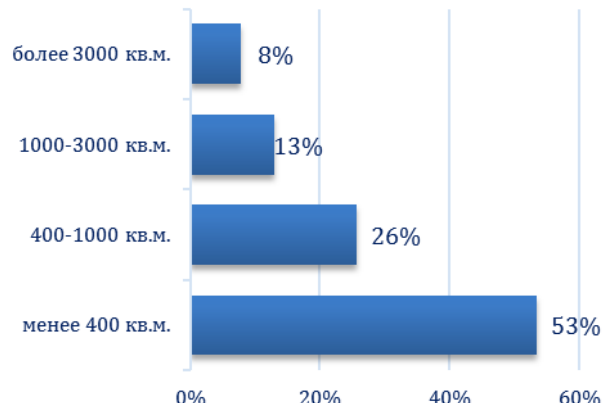


Рис. 11. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Средние цена продажи и ставка аренды торговых помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 0,57..1,2тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 54..110тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Торговая недвижимость



Рис. 12. Источник: исследования автора

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки торговых площадей наблюдается в Ленинском районе города, максимальное было зафиксировано в Центральном районе.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Тюмень

В Тюменской области реализуется порядка 0,6 тыс инвестиционных проектов¹⁷. На Велижанском тракте планируется возвести частный индустриальный парк. Площадь участка – более 27 гектаров. Расположение вблизи тюменской кольцевой дороги делает удобной транспортно-логистическую цепочку. Для бизнеса значимо, когда есть площадка, есть, как правило, какой-то профильный инвестор, и он на этой площадке собирает предпринимателей на спецусловиях и, соответственно, заинтересован в том, чтобы каждый участник этого парка рос, а у него рос какой-то из видов монетизации. Это востребовано для тюменского бизнеса, потому что в городе не так много хороших арендных площадок, куда могут заходить промышленники. Любые, даже малые производственные формы требуют электричества, хороших подъездных путей. Если ты еще не сильный игрок, а иногда и сильный, найти подходящую площадку с учетом всех параметров очень сложно. И индустриальные парки решают эту проблему. Расходы на содержание всей инфраструктуры уменьшаются, и в итоге предприятие становится более конкурентоспособным за счет уменьшения издержек на содержание. Сейчас в регионе имеются два индустриальных парка, еще два проектируются¹⁸.

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года¹⁹:
Склад г. Тюмень, ул. Гилевская роща, кадастровый номер земельного участка 72:23:0221003:65;

¹⁷ <http://www.tmnpark.ru/>

¹⁸ <https://t.rbc.ru/tyumen/17/03/2021/6051d4c99a7947750edb4cf7>

¹⁹ <https://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tyumeni/departaments/dzr/napravlenie-deitelnosti/departamentgradostroitelnoipolitiki/info2/>

Здание холодного склада по адресу: г. Тюмень, ул. Республики на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0231002:604.

Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года²⁰:
Складская база СМУ-20 по ул. Сергея Ильюшина, 3в и 3в-1 в г. Тюмени (Здание охраны);
Склад, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Чекистов, кадастровый номер земельного участка 72:23:0223001:1852;
Объект строительной промышленности. Цех по производству крепежных материалов;
Складская база ССМУ-20 по ул. Сергея Ильюшина в г. Тюмени. Здание склада;
Объект складского назначения в районе поселка Антипино г. Тюмени;
Склад 32,5x11,25 расположенный по адресу: г. Тюмень, район п. Антипино;
Складской комплекс» на земельном участке АО «Восход» по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, 5 км Старого Тобольского тракта, 1а;
Склад по ул. Щербакова на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0105001:918, г. Тюмень;
Реконструкция станции технического обслуживания на пять постов по адресу: г. Тюмень, ул. Щербакова, 146, строение 3;
Складская база СМУ-20 по ул. Сергея Ильюшина, 3в и 3в-1 в г. Тюмени (Здание охраны); корпус 1 склад, корпус 2 склад, корпус 3. Административно-складское здание. Комплекс складских зданий, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Щербакова, 170, на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0103001:409.

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 348тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 0,69млн.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Ленинском районе.



Рис. 13. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадью менее 400 кв.м.(53%), в сегменте продажи - помещения менее 400 кв.м.(47%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 400-1000кв.м (15%), и в аренде – более 3000 кв.м. (8%).



Рис. 14. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»



Рис. 15. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Средние цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,21..0,39тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 18..51тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

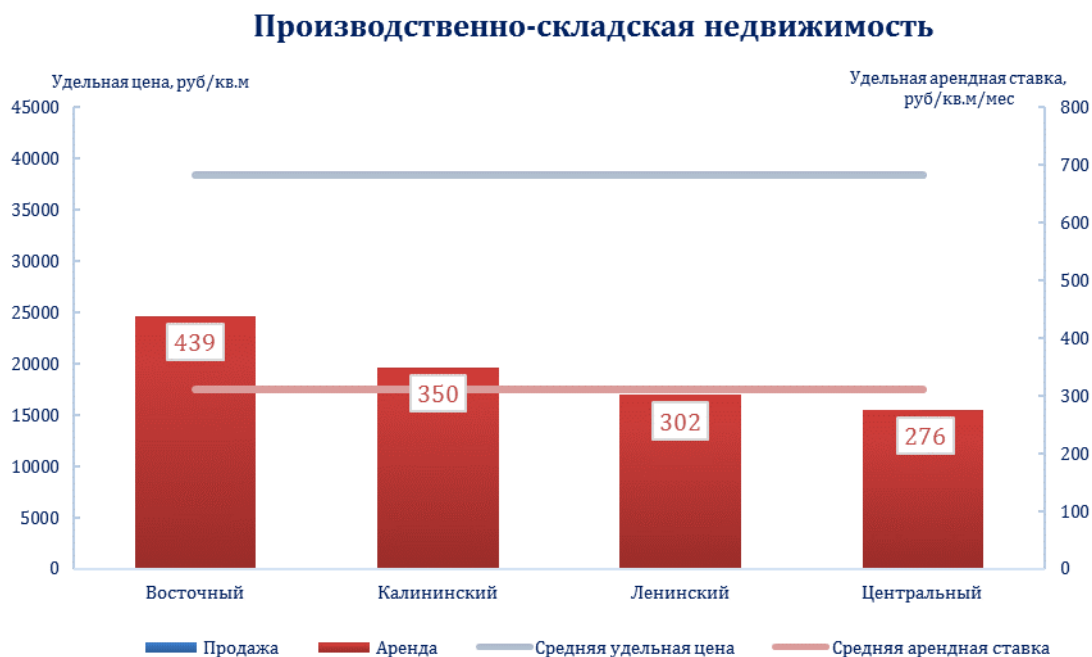


Рис. 16. Источник: исследования автора

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Центральном районе города, максимальное было зафиксировано в Восточном районе.

Тенденции и прогнозы

Тюмень является производственно-ремонтной базой нефтяной отрасли. Тенденция следования рынка использования местной производственно-складской недвижимости рынку углеводородов в ближайшее время сохранится.