



# 1. Челябинск

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка». При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org>;
2. <https://gks.ru>;
3. [https://chelyabinsk.rent-index.ru/karta\\_rayonov](https://chelyabinsk.rent-index.ru/karta_rayonov);
4. <https://chelyabinsk.cian.ru/commercial/>;
5. [Отчеты по оценке недвижимости http://bart-ocenka.com/](http://bart-ocenka.com/);
6. <https://www.znak.com/>;
7. <https://chel.dk.ru/news/237142583>;
8. <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/chelyabinskaya-oblast?topType=0&date=200601>;
9. <http://bart-ocenka.com/>;
10. <https://www.malls.ru/rus/malls/?city=19&space=&open=1&action=&nocdn=nocdn>;
11. <https://vyborok.com/rejting-luchshih-torgovyh-centrov-chelyabinska/>;
12. <https://74.ru/text/business/2020/03/23/69044029/>.

## 1.1. Социально-экономическое описание<sup>1</sup>

Челябинск – город, административный центр Челябинской области. Расположен в 1,5 тыс. км. к востоку от Москвы. Имеется автомобильное, железнодорожное сообщение, аэропорт (СЕК). Область является важным промышленным центром и наиболее развитым субъектом Российской Федерации. Основными отраслями производства являются черная металлургия, машиностроение, атомная промышленность<sup>2</sup>. В первую десятку системообразующих предприятий области входят<sup>3</sup>: АО "Автомобильный завод "Урал"; АО "Обувная фирма "Юничел"; ПАО "Магнитогорский металлургический комбинат"; ПАО "Челябинский трубопрокатный завод"; ООО "УК ЮГК"; АО "ЧЭМК"; АО "Транснефть Нефтяные Насосы"; АО "Конар"; ООО "Челябинский компрессорный завод"; ООО "Челябинск СпецГражданстрой"; ООО "Каслинский Завод Архитектурно-Художественного Литья".

### АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ<sup>4</sup>

Город разделён на семь административных районов: Калининский, Курчатовский, Металлургический, Советский, Тракторозаводский, Центральный и Ленинский.

### ДЕМОГРАФИЯ<sup>5</sup>

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 1 187 960 человек, что меньше на 0,73% уровня 2020 года.

### УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ<sup>6</sup>

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 42 124 руб. (72,8% от средней заработной платы по федеральному округу).

Сумма возросла на 9,27% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года.

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org>

<sup>2</sup> [https://rtvi.com/wiki/region\\_chelyabinskaya-oblast/](https://rtvi.com/wiki/region_chelyabinskaya-oblast/)

<sup>3</sup> <https://data.economy.gov.ru/analytics/facilities/region/140/all>

<sup>4</sup> [https://chelyabinsk.rent-index.ru/karta\\_rayonov](https://chelyabinsk.rent-index.ru/karta_rayonov)

<sup>5</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl\\_MO\\_Site\\_01-01-2021.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx)

<sup>6</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhl/t2.xlsx>



В то же время размер заработной платы по региону Челябинская область составил 80% от средней заработной платы по России.



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (\* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)

### ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ<sup>7</sup>

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Челябинская область за январь-сентябрь 2021 года составил 150727,5млн. рублей (87,7% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 7,9% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 1,5% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

### СТРОИТЕЛЬСТВО<sup>8</sup>

В Челябинской области за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 1664,6 тыс. кв.м. (126,5% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 25,3% от объема ввода жилья по Федеральному округу или 2% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.



Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

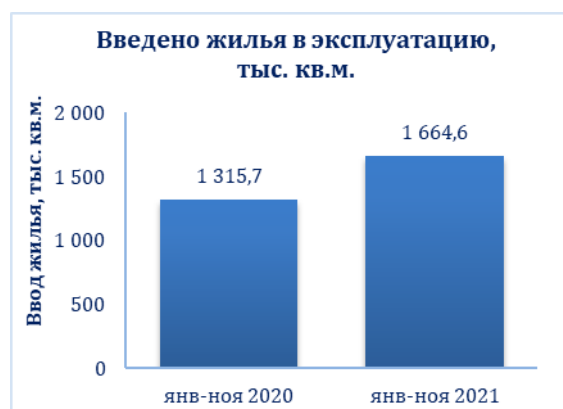


Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят<sup>9</sup>:

<sup>7</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls>

<sup>8</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLICY/jil-dom-oper.xls>

<sup>9</sup> <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/chelyabinskaya-oblast?topType=0&date=220101>



ГК Голос.Девелопмент , Челябинская область;  
Трест Магнитострой , Челябинская область;  
ЭкоСити , Челябинская область;  
АПРИ Флай Плэнинг , Челябинская область;  
ФСК Западный Луч , Челябинская область;  
ИКАР , Челябинская область;  
Фонд Защита прав дольщиков в Челябинской области , Челябинская область;  
СК НИКС , Челябинская область;  
Новые горизонты , Челябинская область;  
Территория комфорта , Челябинская область.

В городе и области ведется инфраструктурное строительство.

Марат Хуснуллин: решение по проекту челябинского метрополитена уже принято. В конце мая 2021 губернатор Челябинской области Алексей Текслер презентовал проект по достройке метрополитена с использованием формата метротрамвая. Это – самый оптимальный вариант, так как для достройки хотя бы одной линии обычного метро потребовалось бы более 100 миллиардов рублей, но гибридный метротрамвай потребует для завершения 45-46 миллиардов рублей. Финансирование может быть получено за счет инфраструктурного кредита, а сама система будет устроена так, что подземку интегрируют в нынешнюю трамвайную сеть. Уже есть и первые варианты будущих маршрутов. 30 июня 2021 на Прямой линии президент России Владимир Путин заявил, что средства на метро Челябинск получит. (Служба информации Челябинск Сегодня 14.09.21)

## 1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Челябинск

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Челябинская область задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 972 тыс. кв.м., из которого 588 тыс. кв.м. (60% объёма) приходится на региональный центр - Челябинск.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Челябинск (972 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 52 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 303 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 196 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 37 тыс.кв.м.

Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию, %

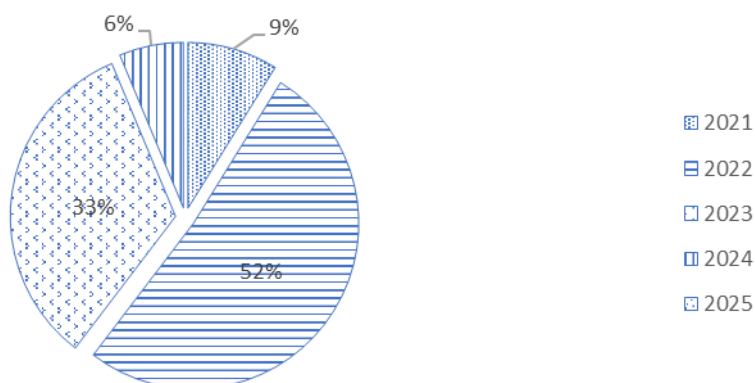




Рисунок 1. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Челябинск по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Челябинская область составляет 51597 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Челябинская область составляет 10749 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 972 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 208 тыс. кв.м. или 21% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 478 тыс. кв.м. или 49% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 286 тыс. кв.м. или 29% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 182 тыс.кв.м. или 63,6% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 8% площадей;
- 70 тыс.кв.м. или 24,5% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 29% площадей;
- 75 тыс.кв.м. или 26,2% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 48% площадей;
- 73 тыс.кв.м. или 25,5% от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 66% площадей;
- 95 тыс.кв.м. или 33,2% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 94% площадей.

Продажи остались не открытыми для 15 тыс. кв.м. из 52 тыс.кв.м., запланированных к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Челябинская область прошли в среднем по 48304 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 2509 млн. руб.

Остались не проданными 25 тыс. кв.м. (или 48%) жилья из продаваемого объёма, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.

Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 52 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано до 20% площадей имеют совокупную площадь 2 тыс. кв.м. (4% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 6 тыс. кв.м. (12% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 44 тыс. кв.м. (84% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 24 тыс.кв.м.) входят девелоперы:



- Трест-28, с объемом строительства 14 тыс.кв.м.;
- Каскад, с объемом строительства 6 тыс.кв.м.;
- Голос.Девелопмент, с объемом строительства 2 тыс.кв.м.;
- ЭкоСити, с объемом строительства 2 тыс.кв.м.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 1727 тыс.кв.м., что на 10% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 13%.

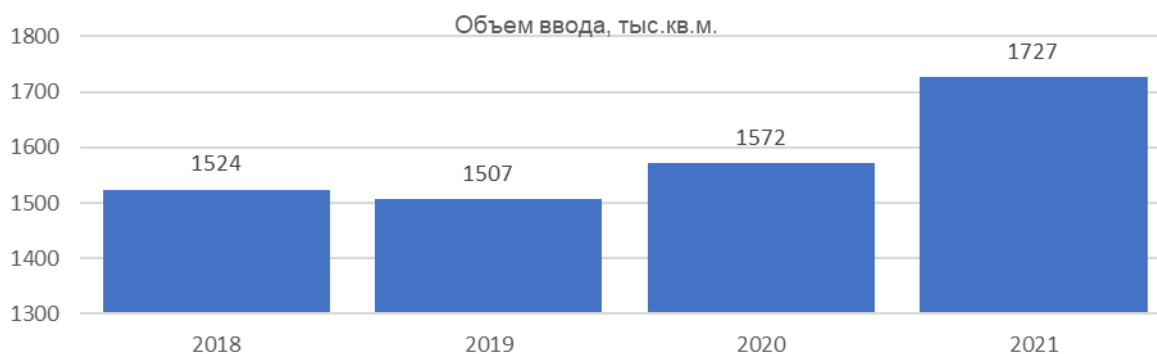


Рисунок 2. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Челябинская область за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в регионе Челябинская область в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 1,2 млрд.руб. и составил 12,1 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Челябинская область выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 108,3 млрд.руб.

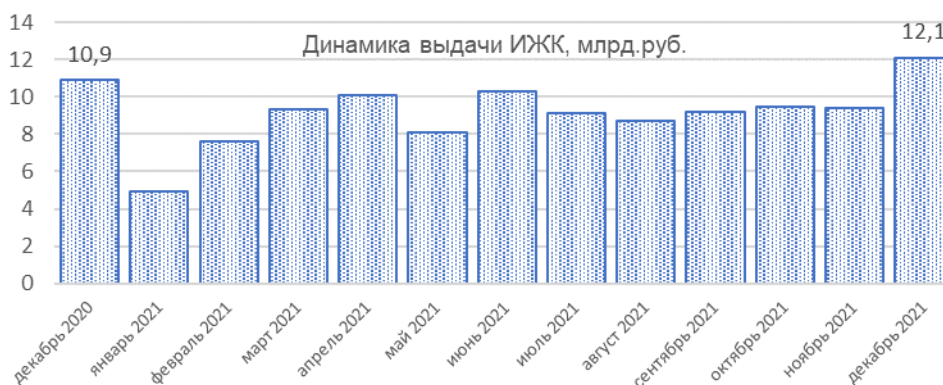


Рисунок 3. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

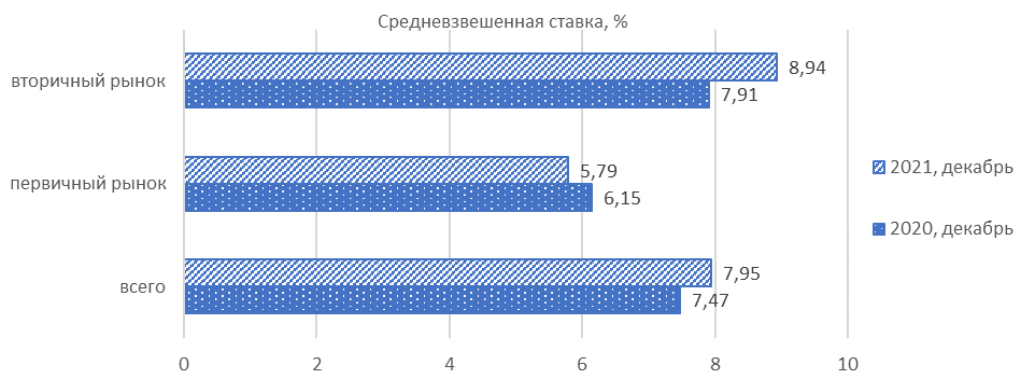


Рисунок 4. Динамика ставки ипотечных жилищных кредитов за период 2020, декабрь-2021, декабрь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,47% до 7,95%, в том числе:

- по первичному рынку ставка уменьшилась с 6,15% до 5,79%;
- по вторичному рынку ставка увеличилась с 7,91% до 8,94%.

По этим условиям по территории Челябинская область выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 55678 шт. на общую сумму 108351 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 9570 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 46108.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 14,7% до 22,4%.

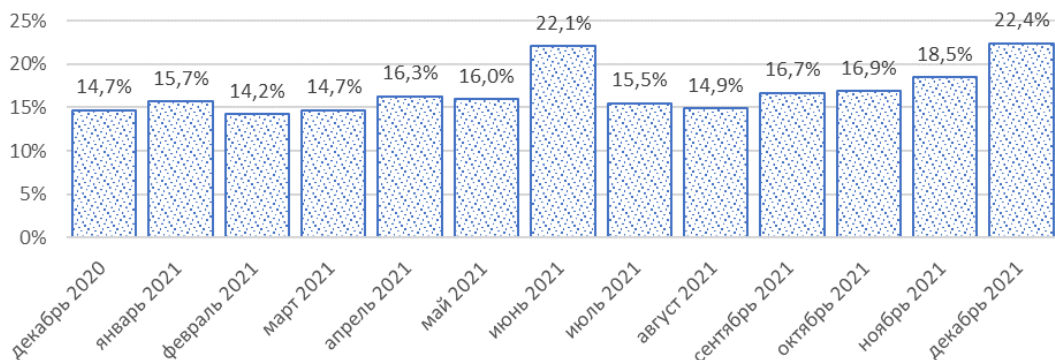


Рисунок 5. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 20,3% до 29,9%.

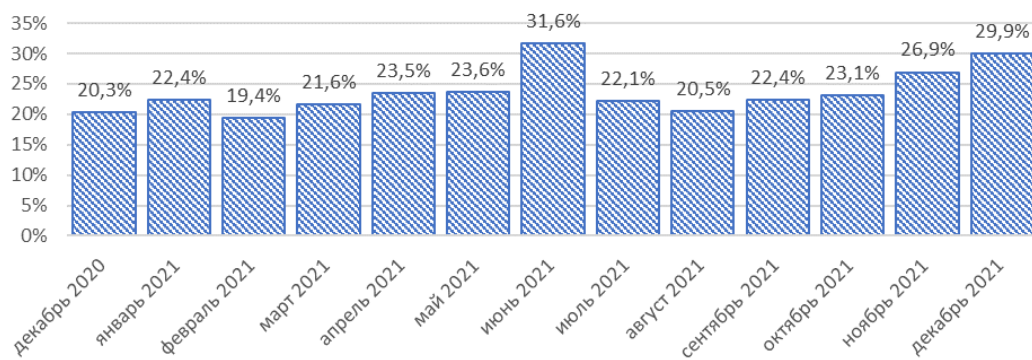


Рисунок 6. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 1776 тыс.руб. до 2126 тыс. руб.

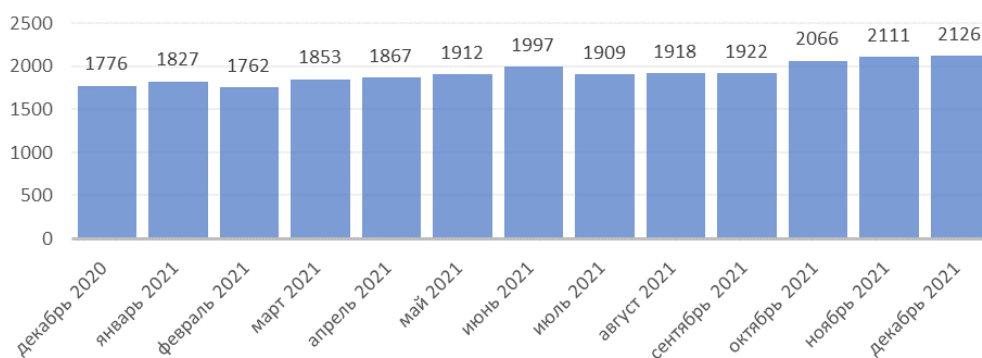


Рисунок 7. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 16,8 до 18,8 года.

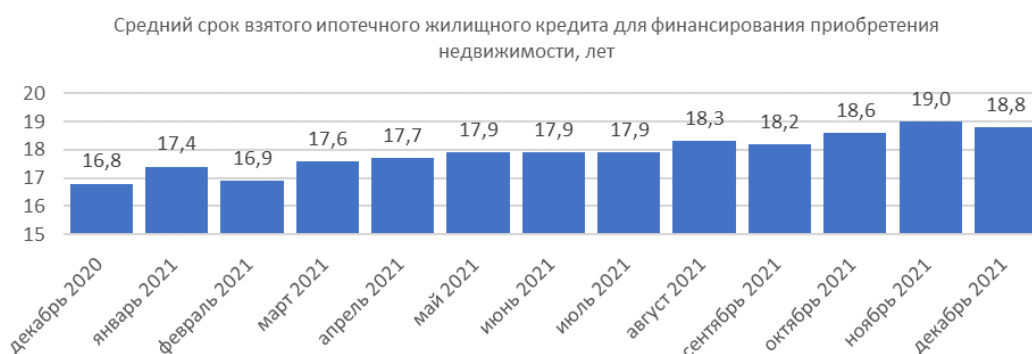


Рисунок 8. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (25,87% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Челябинск) зафиксированы в диапазоне 2-3млн.руб.



На втором месте по числу сделок (19,58% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 4-5 млн.руб.

На третьем месте (16,78% от числа сделок) - объекты с ценами 5-6 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 62,23% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Челябинск.



Рисунок 9. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Челябинск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (55,24% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Челябинск) зафиксированы в диапазоне 60-70 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (29,37% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 50-60 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (13,29% от числа сделок) - объекты с ценами 40-50 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 97,9% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Челябинск.



Рисунок 10. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Челябинск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (41,26% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Челябинск) зафиксированы в диапазоне >80 кв.м.





На втором месте по числу сделок (18,18% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 45-50 кв.м.

На третьем месте (10,49% от числа сделок) - объекты с ценами 75-80 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 69,93% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Челябинск.

Количество проданных квартир на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, распределенное по площади объекта в сделке (кв.м.), шт.

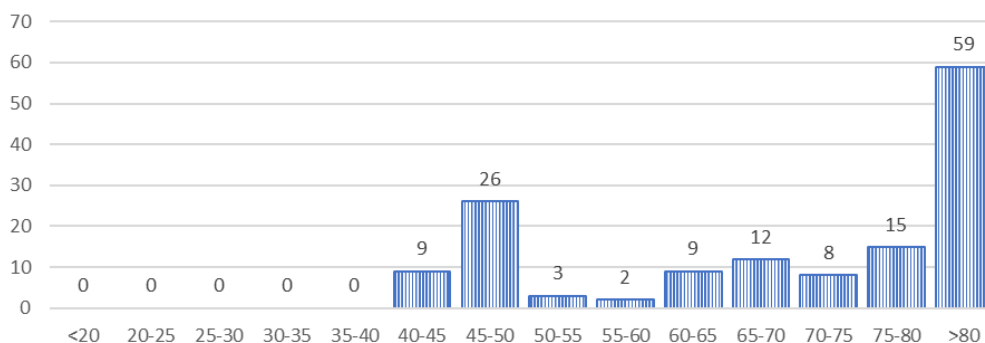


Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Челябинск. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За Январь-октябрь 2021 по городу Челябинск медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 61 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 75,67 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 4,78млн.руб.

Удельная цена объекта Январь-октябрь 2021 увеличилась с 59,4 тыс.руб./кв.м. до 65,6 тыс.руб./кв.м. (данные за Ноябрь – Декабрь 2021 к моменту анализа не представлены).

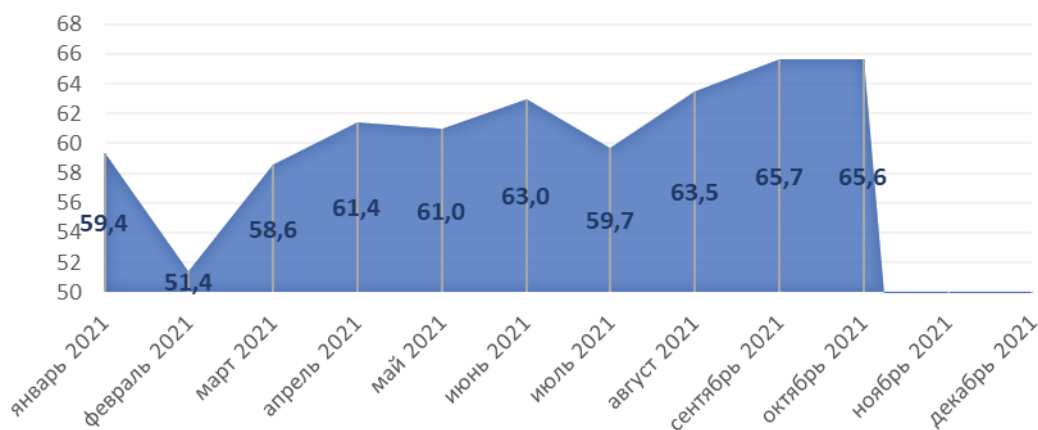


Рисунок 12. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Челябинск за период Январь-октябрь 2021.

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Челябинск увеличилась с 71,09кв.м. до 101,95 кв.м. (данные за Ноябрь – Декабрь 2021 к моменту анализа не представлены).

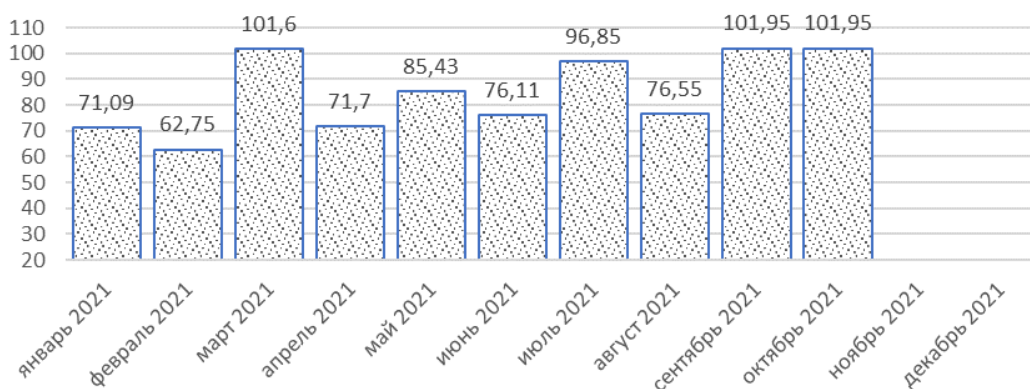


Рисунок 13. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Челябинск за период Январь-октябрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за Январь - Октябрь 2021 по городу Челябинск увеличилась с 4,28 млн.руб. до 6,35 млн.руб. (данные за Ноябрь – Декабрь 2021 к моменту анализа не представлены).

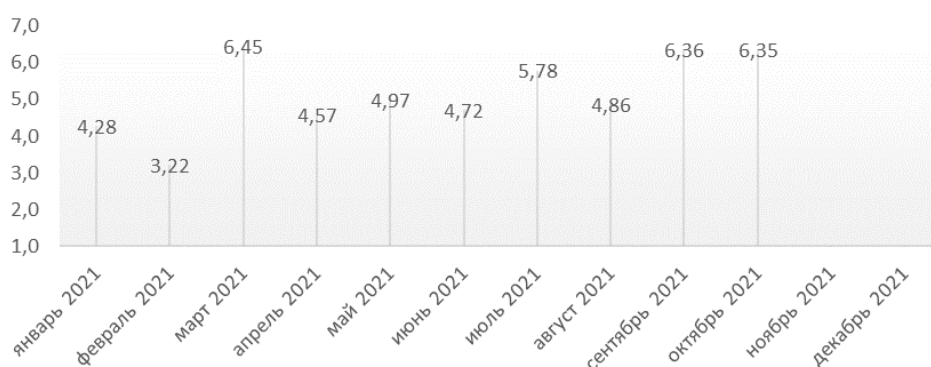


Рисунок 14. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Челябинск за период Январь-октябрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

### 1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Челябинск

Изменение потенциального спроса на аренду офисов классов «А» и «В» по г. Челябинск в 2021 году относительно докризисного начала 2020 года составило -55%, а спрос в годовой динамике изменился на -16%<sup>10</sup>.

Спрос на покупку офисно-торговой недвижимости продолжает показывать разнонаправленную тенденцию, отражающую ситуацию на рынке аренды. Рынок продажи коммерческой недвижимости продолжает расти из-за инфляционного давления, что отражается на росте стоимости квадратного метра особенно в сегменте помещений площадью до 80 кв.м., хотя в скором времени ситуация должна стабилизироваться. Однако это не касается старого фонда, расположенного в местах с относительно низкой плотностью населения в Советском, Ленинском, Metallургическом и Тракторозаводском районах Челябинска. В этих районах из-за низкого спроса есть незначительная корректировка стоимости помещений свыше 120 кв.м. Ускорение общей инфляции и повышение стоимости кредитных средств продолжают вести к повышению себестоимости квадратного метра новых площадей коммерческой и жилой недвижимости. Спрос на покупку

<sup>10</sup> <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-ndvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>



коммерческой недвижимости показал наибольший рост в категории помещений до 200 кв.м<sup>11</sup>. Продолжается тенденция роста предложений аренды помещений до 80 кв.м, активнее растут предложения свыше 80 кв.м. в отличие от помещений больше 120 кв.м. При этом рост арендных ставок на коммерческие помещения небольших площадей (до 120 кв.м) приостановился, за исключением старых районов города: ЧТЗ, ЧМЗ, и Ленинского района, где прошло приближение стоимости аренды к уровню аренды в новых районах города. Арендные ставки помещений от 200 кв.м. приостановили падение и начали выравниваться к общему уровню<sup>12</sup>.

На рынке офисной недвижимости сказалось более лояльное отношение работодателей к переводу сотрудников на удалёнку. В результате чего некоторые офисные работники показали неухудшение показателей при работе из дома. Потребность в офисных площадях упала, но бизнес-центры города продолжают существовать как наиболее привычный формат административной работы.

Таблица 1. Бизнес-центры города Челябинска

№	Наименование	Адрес	Админ. район города	Класс	Застройщик/ собственник
1	БЦ Челябинск-СИТИ	ул. Кирова, 159	Центральный	А	ООО Управляющая компания Челябинск-СИТИ
2	ДЦ NEWTON	улица Труда, дом 78	Центральный	А	ООО Инвестпроект
3	БЦ Аркаим Плаза	ул. Карла Маркса, 38	Центральный	А	ГК Аркаим
4	БЦ Greenplex	ул. Российская, 110, корпус 1	Центральный	А	ГП Фасад
5	Бизнес Холл Бовид	пр.Ленина 26а	Тракторозаводский	А	ГК «Бовид»
6	БЦ в Гранд Отеле Видгоф	пр-т Ленина, 26а	Тракторозаводский	А	ГК «Бовид»
7	ТОЦ Спиридонов	пр. Ленина 21	Центральный	В	Уралспецсталь
8	БЦ РЕККОМ PALACE	ул. Энгельса, 44д	Центральный	В	ООО РЭККОМ
9	БЦ GRAND VERA	ул. Молодогвардейцев, 31	Калининский	В	н/д
10	ОЦ Каскад	пл. Мопра, 10	Центральный	В	Уралметаллургремонт
11	БД Петровский	ул. Труда, 84	Центральный	В	Энергоинвест
12	Офис-центр ВИПР	ул, Елькина, 45а	Центральный	В	Торгово-промышленная компания Мизар
13	БЦ Полет	ул. Сони Кривовой, 83	Центральный	В	ГК Платина
14	БЦ Урал	пр. Ленина, 55а	Центральный	В	ООО БЦ Урал
15	ДЦ Community Park	ул. Коммуны 131	Центральный	В	ИК «Пионер» -ГК «Монолит»
16	БЦ на Комсомольском	просп. Комсомольский, 90	Центральный	В	н/д
17	БЦ 74	ул. Энтузиастов, 30	Центральный	В	ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ РПО-74
18	БД Славянский	ул.Труда, 64а	Центральный	В	Энергоинвест
19	БД Павловский	ул, Труда, 82а	Центральный	В	Энергоинвест
20	БЦ Эталон	пр. Победы, 288	Калининский	В	ГК Эталон
21	БЦ Партнер	ул. Елькина, 112	Советский	В	н/д
22	БЦ Бовид	ул. 40 лет Октября, 21	Центральный	В	ГК «Бовид»
23	ОЦ Космос	ул. Курчатова, 23б	Центральный	В	н/д
24	ОЦ на Молодогвардейцев	ул. Молодогвардейцев, 60в	Калининский	В	н/д
25	БЦ на Кирова	ул. Кирова, 19	Калининский	В	н/д
26	ОЦ Робин-Бобин	пр. Победы, 160	Калининский	С	н/д
27	ОЗ на пр. Победы	пр-т Победы, 168	Калининский	С	н/д

<sup>11</sup> <https://danretail.ru/blog/articles/analiz-kommercheskoj-vedvizhimosti-v-chelyabinske-za-vtoroj-kvartal-2021-goda/>

<sup>12</sup> <https://danretail.ru/blog/articles/analiz-kommercheskoj-vedvizhimosti-v-gorode-chelyabinske-za-chetvertyj-kvartal-2021-goda/>

№	Наименование	Адрес	Админ. район города	Класс	Застройщик/ собственник
28	ОЦ На пл. Революции, 5	пл. Революции, 5	Советский	С	н/д
29	ОЦ Дом контор на Горького	ул. Ферросплавная, 124	Калининский	С	н/д
30	Торгово-офисный комплекс	ул. К. Маркса/ул. Российская	Центральный	В	ООО Каскад

#### 1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Челябинск

Ко второму полугодию 2021 года обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Челябинск достигла 384 кв.м. на 1000 чел.<sup>13</sup>. По оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Челябинск торговыми площадями составила 434 кв.м. на 1000 жителей [11].

По оценке Colliers, на конец 2021 года город Челябинск занимает девятое место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

Таблица 2. Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Челябинска<sup>14,15</sup>

Название торгового центра	Общая площадь, м2	Торговая площадь, м2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
Алмаз	222000	92 000		Копейское шоссе, 64.	2015
ГагаринПарк	50000	33000		ул. Труда, д. 183.	2011
Горки	55000			ул. Артиллерийская, д. 136.	2007
Кольцо Челябинск	50500			ул. Дарвина, 18	2011

<sup>13</sup> <https://www.colliers.com/download-article?itemId=39723a19-c43b-439e-b7b0-08a5d5d489ef>

<sup>14</sup> <https://www.malls.ru/rus/malls/?city=39&space=&open=1&action=>

<sup>15</sup> <https://vyborok.com/rejting-luchshih-torgovyh-centrov-chelyabinska/>

Название торгового центра	Общая площадь, м2	Торговая площадь, м2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
КС	54000	42000		ул. Черкасская, 15	2004
Куба Челябинск	50000			ул. Цвиллинга, д. 25	2008
Маяк для дома	35000	30000		Ул. Дарвина, д. 2.	2009
Радуга парк	17200			ул. Российская, 194	

### 1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Челябинск

По данным Colliers на рынке города Челябинск в 2021 году наблюдается уровень вакантности производственно-складской недвижимости 1,4% [13]. Средние ставки аренды на качественные склады по городу Челябинск составили 4400 руб./кв.м. в год без НДС и ОПЕХ, что соответствует 101% от среднероссийского показателя [13].

В Челябинске появится первая особая экономическая зона. Резиденты смогут получить несколько преимуществ для реализации своих проектов. Руководство индустриального парка "Станкомаш" инициировало разработку документации по планировке и межеванию территории в границах улицы Енисейской и полосы отвода ОАО "РЖД" в Ленинском районе Челябинска. Это необходимо для создания особой экономической зоны промышленно-производственного типа (ОЭЗ ППТ) "Станкомаш". Распоряжение о подготовке документов опубликовано на сайте администрации города. Сейчас "Станкомаш" является индустриальным парком, это частный проект. Он стал первым подобным объектом в Челябинской области. Парк создан в 2015 году на улице Енисейской. В 2016-м он включен в реестр Минпромторга РФ, а в 2018-м — в региональный список. Директор "Станкомаша" отказался дать комментарий ИА "Первое областное" по поводу создания ОЭЗ, отметив, что сейчас говорить об этом преждевременно. По словам Ильи Тихонова, конкретика появится через 2—3 месяца. В России, по данным министерства экономического развития РФ, работает 39 ОЭЗ. Из них 20 являются промышленно-производственными. В Челябинской области таких объектов нет. В соседних регионах есть по одной ОЭЗ ППТ — "Алга" в Республике Башкортостан и "Титановая долина" в Свердловской области. "ОЭЗ ППТ создаются для производства и переработки товаров, а также для их реализации на участках площадью не более 40 квадратных километров. ОЭЗ



ППТ располагаются в наиболее развитых с экономической точки зрения регионах. Для них характерно преобладание промышленных предприятий, а также наличие разветвленной транспортной инфраструктуры, богатых природных ресурсов и квалифицированной рабочей силы. ОЭЗ предлагают бизнесу ряд конкурентных преимуществ для реализации проектов, в том числе по локализации производства в России и выходе на евразийский рынок", — сказано в описании особых экономических зон. Резиденты ОЭЗ в первые пять лет могут платить налог на прибыль в размере 4%. Налог на имущество организаций обнуляется на 10 лет, транспортный — на 11 лет, а земельный — на 5 лет. Кроме того, в ОЭЗ устанавливается особый режим уплаты НДС и применяется процедура свободной таможенной зоны. Индустриальные парки, для сравнения, предоставляют резидентам шестилетнее обнуление налога на имущество организации, снижение налога на прибыль до 13,5% и освобождение от уплаты земельного налога.

Осенью 2020 года сообщалось о планах создать первую в Челябинской области особую экономическую зону промышленно-производственного типа на территории транспортно-логистического комплекса (ТЛК) "Южноуральский" в Увельском районе. Заявку на статус ОЭЗ готовили в адрес Минэкономразвития РФ. О дальнейшей судьбе задумки неизвестно. Первый этап создания ТЛК завершился в 2016 году. "Южноуральский" предоставляет услуги по обработке и хранению контейнерных грузов, которые по железной дороге привозят со станций Ухань и Урумчи (Китай) через Достык (Казахстан), а также обеспечивает таможенное оформление. (1obl.ru 09.09.21)

Кластер по производству оборудования для бурения и добычи углеводородов планируется создать в Челябинской области на базе ООО "Нефть-Сервис" (Миасс). Глава челябинского Минпрома представил в Минпромторге РФ идею ООО "Нефть-Сервис" по превращению новой производственной площадки завода в Миассе, в запуск которой было вложено около 200 млн рублей, в кластер по производству оборудования для бурения и добычи углеводородов с участием местных производителей и локальных партнеров. Планируемые инвестиции в создание кластера составят не менее 500 млн рублей. (Интерфакс - Россия 14.09.21)