

ЛУГАНСК

Луганск¹ — город на юго-западе России, расположен на реке Лугáнке. Столица Луганской Народной Республики. Является городом республиканского значения и центром городского округа город Луганск.

Луганск находится в центре ЛНР, граничит с северо-востока и востока — со Станично-Луганским, с юго-востока — с Краснодонским, с юго-запада — с Лутугинским, с запада и северо-запада — со Славяносербским районами ЛНР. Город Счастье, расположенный севернее Луганска на левом берегу реки Северский Донец и граничащий с Новоайдарским и Станично-Луганским районами, также входит в состав Луганского городского совета в Жовтневый район города. Посёлок городского типа Юбилейное и город Александровск перешли в состав города Луганска в 2020 году.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте статистического портала Awbd², составила 409 890 человек. Общая площадь города – 269,61 км².

Территориальное деление г. Луганск представлено на рис. 1.



Рисунок 1. Территориальное деление г. Луганск

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

¹ <https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%9B%D1%83%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA>

² <https://lugansk.awdb.ru/>

Симферополь

Симферополь³ — Крупный город полуострова, политический, экономический и культурный центр Республики Крым. Является центром городского округа Симферополь и Симферопольского района, но в состав последнего не входит, являясь городом республиканского подчинения.

Симферополь имеет территориальное деление на 3 района: Железнодорожный, Киевский и Центральный.

Симферополь — значительный промышленный центр. Главными отраслями являются машиностроение, пищевая и лёгкая промышленности. Всего в городе находится около 70 значительных предприятий, среди которых «Пневматика», машиностроительный завод «Симферопольсельмаш», электромашиностроительный завод (фирма «Сэлма»), предприятие «Эфирмасло», два консервных завода, кондитерская и макаронная (принадлежит российской компании «Евросервис») фабрики, заводы бытовой химии и пластмасс, предприятия «Крымстройматериалы» и «Крымнерудпром». Крупнейшее предприятие города: завод по выпуску электроинструмента, микромашин и систем корабельной автоматики «Фиолент».

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте статистического портала Vdex⁴, составила 362 301 человек. Площадь — 107,4 км².

Территориальное деление г. Симферополь представлено на рис.2.

3

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BC%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C>

⁴ <https://bdex.ru/naselenie/respublika-krym/simferopol/>

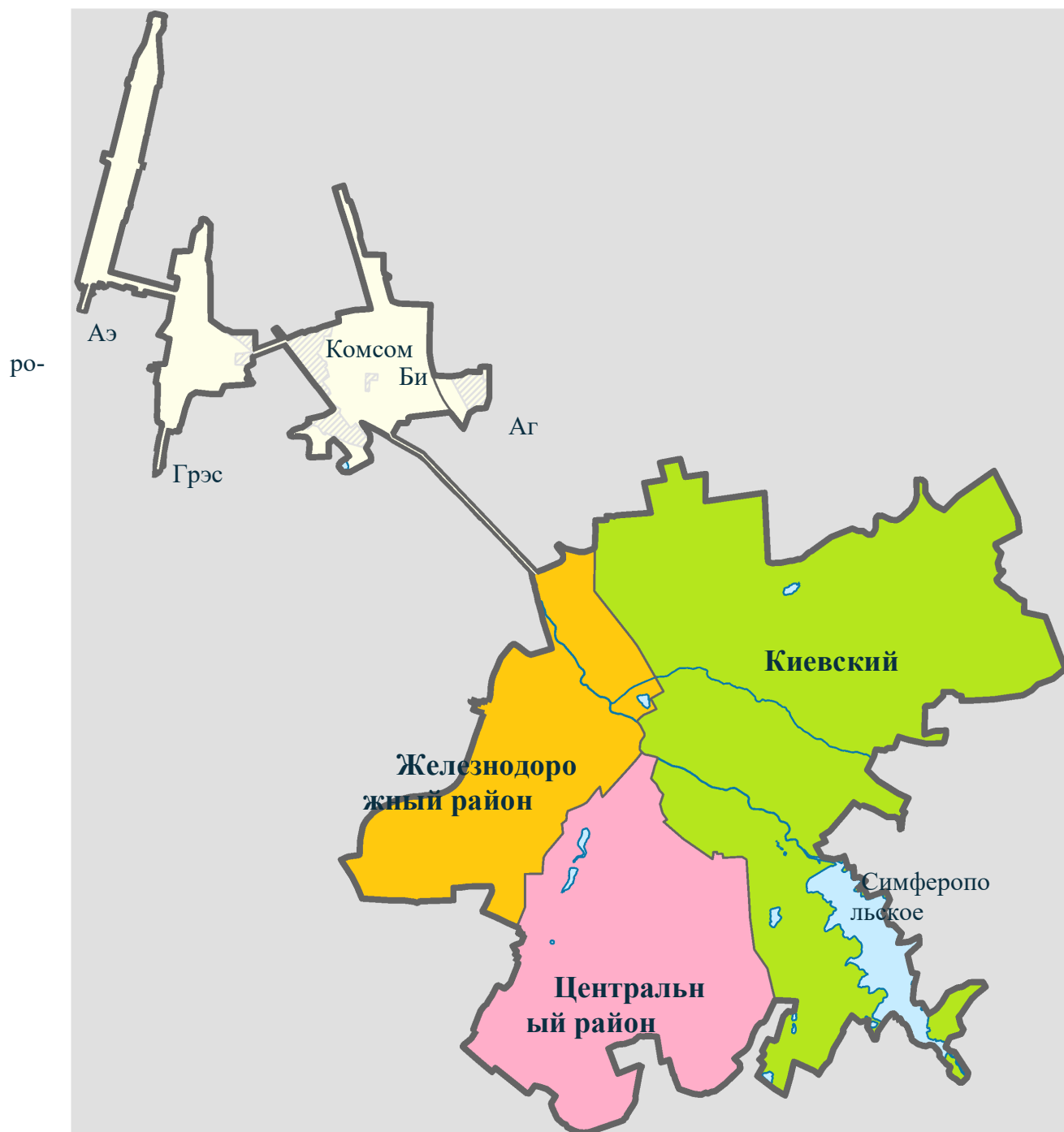


Рисунок 2. Территориальное деление г. Симферополь
Источник: Исследование ООО Информ-оценка

Севастополь

Севастополь⁵ — город федерального значения РФ, расположенный на юго-западе Крымского полуострова, на берегу Чёрного моря. Город-герой. Незамерзающий морской торговый и рыбный порт, промышленный, научно-технический, рекреационный и культурно-исторический центр. Исторический центр Севастополя расположен на южной стороне бухты.

В постановлении Совета Федерации Федерального собрания РФ написано⁶: в структуре промышленности региона преобладают обрабатывающие производства, судостроение и судоремонт, машиностроение, производство строительных материалов, радиоэлектронная промышленность, рыболовство и рыбоводство, а также пищевая промышленность, в том числе виноделие.

Севастополь делится на административно-территориальные единицы — 4 района города: Гагаринский, Ленинский, Нахимовский, Балаклавский.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата⁷, составила 558 302 человек. Территориальная площадь города составляет 864 км².

Территориальное зонирование г. Севастополь представлено на рис.3.

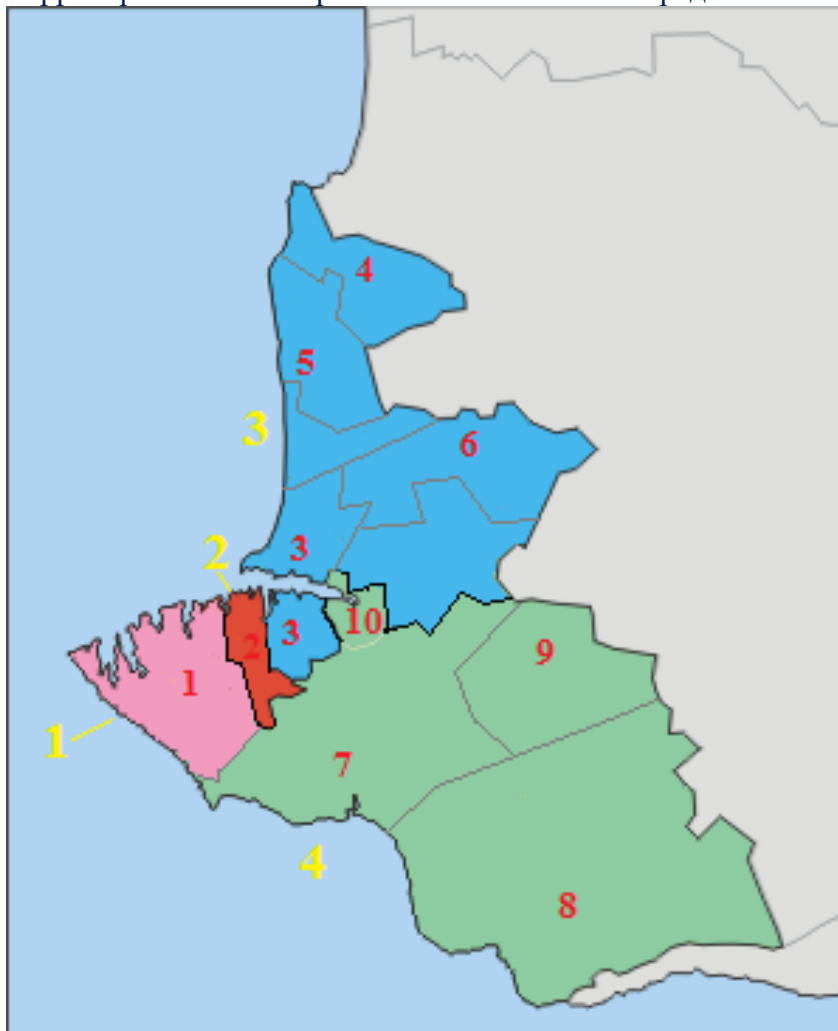


Рисунок 3. Территориальное деление г. Севастополь

Источник: Исследование ООО Информ-оценка

⁵ <https://92.mchs.gov.ru/glavnoe-upravlenie/harakteristika-subekta/kratkaya-istoricheskaya-spravka-goroda-sevastopolya>

⁶ <http://www.council.gov.ru/activity/documents/136914/>

⁷ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1hisl_MO_01-01-2025.xlsx



Районы обозначены жёлтыми цифрами,
муниципальные образования - красными цифрами:

1 — Гагаринский район;

1 — Гагаринский муниципальный округ;

2 — Ленинский район;

2 — Ленинский муниципальный округ;

3 — Нахимовский район;

3 — Нахимовский муниципальный округ;

3 (К) — Корабельная сторона, 3 (С) — Северная сторона;

4 — Качинский муниципальный округ;

5 — Андреевский муниципальный округ;

6 — Верхнесадовский муниципальный округ;

4 — Балаклавский район;

7 — Балаклавский муниципальный округ;

8 — город Инкерман;

9 — Орлиновский муниципальный округ;

10 — Терновский муниципальный округ.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Луганск⁸ — город на юго-западе России, расположен на реке Лугáнке. Столица Луганской Народной Республики. Является городом республиканского значения и центром городского округа город Луганск.

Луганск находится в центре ЛНР, граничит с северо-востока и востока — со Станично-Луганским, с юго-востока — с Краснодонским, с юго-запада — с Лутугинским, с запада и северо-запада — со Славяносербским районами ЛНР. Город Счастье, расположенный севернее Луганска на левом берегу реки Северский Донец и граничащий с Новоайдарским и Станично-Луганским районами, также входит в состав Луганского городского совета в Жовтневый район города. Посёлок городского типа Юбилейное и город Александровск перешли в состав города Луганска в 2020 году.

Численность постоянного населения в 2025 году, согласно информации, опубликованной на сайте статистического портала Awbd⁹, составила 409 890 человек.

По данным ГородРабот.ру¹⁰, средняя зарплата в Луганске за 2026 год – 56 599 рублей.

Девелоперы в регионе в сортировке по объёму возводимых объектов¹¹:

СЗ-Эверест, Луганская Народная Республика;

СЗ Октябрь, Луганская Народная Республика;

СЗ Жилстройинвест 1, Луганская Народная Республика;

СЗ Территория, Луганская Народная Республика;

СЗ А. Линёва, Луганская Народная Республика;

СЗ Жилстройинвест 2, Луганская Народная Республика;

СЗ Возрождение-2023, Луганская Народная Республика;

СЗ Ресурснаб, Луганская Народная Республика;

СЗ Высота, Луганская Народная Республика;

СЗ Ренессанс-Луганск, Луганская Народная Республика.

⁸ <https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%9B%D1%83%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA>

⁹ <https://lugansk.awdb.ru/>

¹⁰ <https://lugansk.gorodrabot.ru/salaries>

¹¹ <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/luganskaya-narodnaya-respublika?regionKey=24696901001&topType=0&date=250401®ion=luganskaya-narodnaya-respublika>



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК

Опираясь на результаты анализа, проведенного с помощью нейросети, были сформированы следующие выводы: в целом по итогам 2 квартала 2026 года рынок офисной недвижимости в Луганске продолжает процесс последовательной адаптации к актуальным экономическим и правовым условиям. Спрос на качественные административные помещения сохраняет стабильные показатели, при этом объем доступного предложения остается жестко ограниченным, что выступает ключевым фактором поддержания арендных ставок на устойчиво высоком уровне для данного локального сегмента. Данные за 2 квартал 2026 г. подтверждают наблюдаемую ранее тенденцию, при которой дефицит современных площадей стимулирует конкуренцию среди арендаторов за наиболее функциональные объекты в центральной части города.

Рынок офисов по-прежнему демонстрирует выраженную ориентацию на деятельность локальных операторов, а также представителей малого и среднего предпринимательства, формирующих основной запрос на площади небольшого и среднего формата. Активный ввод в эксплуатацию новых масштабных офисных проектов на текущем этапе остается затрудненным вследствие сохраняющегося ограниченного доступа к инструментам долгосрочного проектного финансирования и высокой стоимости строительных ресурсов. В среднесрочной перспективе основной потенциал развития сегмента будет сосредоточен на реконструкции существующих административных зданий и перепрофилировании нежилых помещений под нужды растущего коммерческого сектора региона.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК

Опираясь на результаты анализа, проведенного с помощью нейросети, были сформированы следующие выводы: рынок торговой недвижимости Луганска по итогам 2 квартала 2026 года продемонстрировал фазу завершения институциональной трансформации, связанную с интеграцией сетевого ритейла и закреплением новых потребительских стандартов. Основной вектор активности девелоперов остался сосредоточен на качественной реконцепции имеющихся площадей под востребованные форматы современных супермаркетов и дискаунтеров. Стабилизация поставок и расширение товарного предложения обеспечили рост заполняемости торговых центров, которые укрепили свою роль ключевых объектов социальной инфраструктуры в жилых районах города.

В начале второго квартала 2026 года сохранился отчетливый тренд на профессиональное развитие стрит-ритейла в центре, где площади остаются востребованными со стороны финансового сектора и сферы услуг. Реализация программ благоустройства общественных территорий продолжила оказывать поддержку коммерческому сектору, увеличивая пешеходные потоки и привлекательность объектов на главных магистралях. Данные за 2 квартал 2026 г. подтверждают наблюдаемую ранее тенденцию: рынок Луганска демонстрирует положительную динамику, где дефицит качественных помещений постепенно замещается структурированным предложением, ориентированным на современные требования безопасности и форматы дистанционной торговли. При этом цены на объекты свободного назначения и ставки аренды на ОСН претерпели сильное сокращение по сравнению с предыдущим кварталом, что отражает повышенную ценовую гибкость арендодателей в условиях формирования нового равновесного уровня стоимости коммерческих площадей.



РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛУГАНСК

Опираясь на результаты анализа, проведенного с помощью нейросети, были сформированы следующие выводы: рынок производственно-складской недвижимости Луганска по итогам 2 квартала 2026 года закрепил институциональные преобразования, обусловленные функционированием Свободной экономической зоны и усилением роли города в качестве ключевого логистического хаба региона. Доминирующим фактором развития сохраняется дефицит качественных складских мощностей, стимулирующий освоение простаивающих индустриальных площадок и реконструкцию действующих складских объектов для последующего размещения распределительных центров федеральных сетей. В течение второго квартала динамика спроса со стороны малых производственных предприятий, ориентированных на выпуск строительных материалов и восстановление инфраструктурных объектов, оставалась стабильно высокой.

Подтверждением устойчивого инвестиционного интереса к луганскому сегменту служат данные за 2 квартал 2026 г., фиксирующие сохранение дисбаланса между ограниченным предложением новых объектов и сохраняющейся емкостью рынка. Приоритеты профильных инвесторов смещены в сторону формирования мультимодальных транспортно-логистических узлов с внедрением автоматизированных систем управления запасами и комплексных решений для складов «последней мили», что позволяет эффективно обслуживать растущие объемы товародвижения в условиях развития региональной инфраструктуры.