1. Астрахань

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://kvartelia.ru/astrahan/ ;
4. https://astrahan.cian.ru;
5. https://www.restate.ru/graph/;
6. https://onrealt.ru/astrakhan/;
7. https://delovoy-kvartal.ru/top-10-nadezhnyih-zastroyshhikov-astrahani/;
8. https://news.rambler.ru/other/44088953-v-astrahani-vystavili-na-prodazhu-biznes-tsentr-kristall/;
9. https://arbuztoday.ru/v-astraxani-prodayut-biznes-centr-kristall/;
10. https://punkt-a.info/news/glavnoe/astrakhanskie-tts-pochemu-odni-gibnut-kogda-drugie-protsvetayut#hcq=doXOqjs;
11. https://shopandmall.ru/torgovye-ploshhadi-astrahan;
12. https://ast-news.ru/node/v-astrakhani-vystavlen-na-prodazhu-torgovyy-tsentr/;
13. https://www.oknamedia.ru/novosti/gazprom-i-kik-postroyat-samyy-krupnyy-zavod-po-proizvodstvu-pvh-smoly-v-rossii-51544;
14. https://arbuztoday.ru/biznesmeny-germanii-xotyat-investirovat-v-astraxanskuyu-oblast/;
15. https://news.astr.ru/news/economics/138565/;
16. https://sfera.fm/news/novosti-kompanii/v-astrakhanskoi-oblasti-postroyat-zavod-rybnykh-kormov-za-13-mlrd-rublei;
17. http://invest.astrobl.ru/ru/projects?by_investments_number%5Bfrom%5D=0&by_investments_number%5Bto%5D=264959&by_project_states%5B%5D=0&filtered_query=&utf8=%E2%9C%93

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Астрахань — город России, административный центр Астраханской области. Старейший экономический и культурный центр Нижнего Поволжья и Прикаспия. Входит в перечень исторических городов России. Образует городской округ город Астрахань. Центр Астраханской городской агломерации. Располагается в верхней части дельты реки Волги, на 11 островах Прикаспийской низменности. Расстояние до Москвы по автодороге составляет 1550 км.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

Город разделён на 4 административных района: Кировский, Советский, Ленинский и Трусовский. Кировский район считается культурным, общественным и административным центром города, здесь расположено преобладающее число бизнес-центров и офисных помещений. Советский район можно отнести к спальному микрорайону, здесь можно встретить и малоэтажные постройки, и целые микрорайоны премиум-класса, также на территории Советского района расположены 2 ключевых предприятия – это предприятия судоремонта и судостроения.

[1] https://ru.wikipedia.org

Демография

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 524371 человек[2], что на 1% меньше значения 2020 года[3].

Уровень заработной платы[4]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 38 299руб. (103,8% к соответствующему периоду предыдущего года).

Рис. 1

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

Привлечение инвестиций[5]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по Астраханской области по итогам 3 месяцев 2021 года составил 16,382 млрд. рублей (90,8% к соответствующему периоду предыдущего года[6]).

Строительство[7]

В январе-апреле 2021 года на территории области введено в эксплуатацию 198,5тыс. м^2 жилья (245,8% к соответствующему периоду 2020 года[8]).

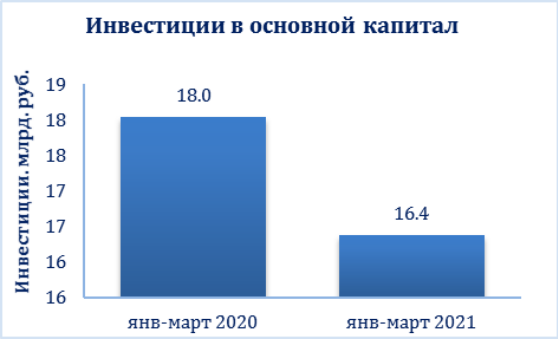

Рис. 3

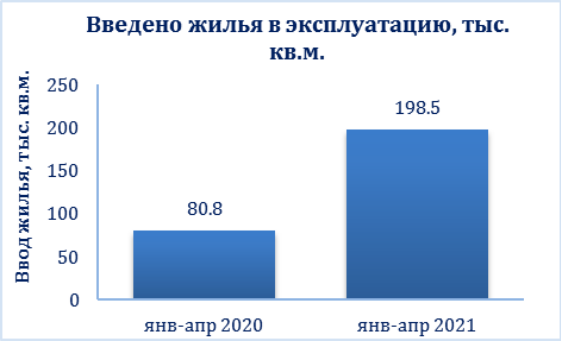

Рис. 4

[2] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[3] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/CcG8qBhP/mun_obr2020.rar
[4] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx
[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[6] https://rosstat.gov.ru/bgd/regl/b20_01/IssWWW.exe/Stg/d10/invest1.doc
[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/oDZ7YOov/jil-dom-oper.xls

1.2. Рынок офисной недвижимости в г. Астрахань[9,10,11,12,13,14]

Состояние рынка офисной недвижимости. На рынке офисных помещений Астрахани представлены помещения классов В и С. Основной объем офисных помещений представлен классом С, который сосредоточен в центральной части города и представляет собой многофункциональные центры или небольшие здания. Все современные офисные объекты расположены в деловом центре города. Платежеспособность спроса в городе низкая, поэтому пользуются устойчивым спросом объекты с низким уровнем ставок при привлекательном расположении (расположенные в деловом центре города).

Новое строительство

Получены разрешения на строительство в 1 полугодии 2021 года [15]:

Административно-офисное здание по ул. Ак. Королева/ул. Чехова в Ленинском районе г. Астрахани. Корректировка №2;

Административно-офисное здание по пл. К.Маркса, 46 в Кировском районе г. Астрахани (корректировка);

Строительство административного здания Управления Росреестра по Астраханской области по ул. М. Горького/ ул. Л.Шмидта в Кировском районе г. Астрахани.

Ключевые объекты офисной недвижимости, появившиеся в I полугодии 2021. За рассматриваемое полугодие специализированных объектов офисной недвижимости, введённых в эксплуатацию, нет.

Географическая структура предложения и спроса

Из открытых источников информации удалось построить круговые диаграммы распределения объема предложения офисных помещений к продаже и аренде по районам города. Наибольшее число предложений и к продаже, и к аренде представлено в Кировском районе, что не удивительно, поскольку район является центром деловой активности. Меньше всего офисных квадратов предлагают в Трусовском районе.

[9] https://kvartelia.ru/astrahan/sdam/oficy
[10] https://kvartelia.ru/astrahan/prodam/oficy
[11] https://astrahan.cian.ru
[12] https://onrealt.ru/astrakhan/kypit-ofis
[13] https://onrealt.ru/astrakhan/arenda-ofisa
[14] https://www.restate.ru/graph/
[15] http://astrgorod.ru/podrazdeleniya/raznoe

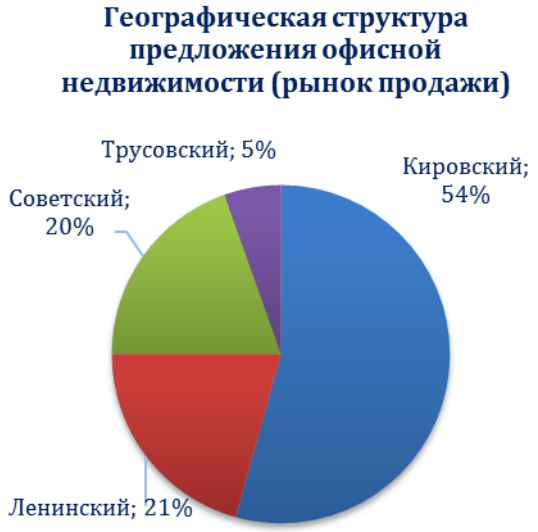

Рис. 5. *Источник: исследование автора*

Рис. 6. *Источник: исследование автора*

Структура предложения и спроса по требуемой площади

Наибольшее количество предложений по продаже представлено площадью от 50 кв.м. до 150 кв.м. – 43%, меньше всего объекты площадью более 500 кв.м. – 5%. На рынке аренды наибольшее количество предложений составляют площади до 50 кв.м. – 40%, а меньше всего площадей площадью свыше 1000 кв.м.

Рис. 7. *Источник: исследование автора*

Рис. 8. *Источник: исследования автора*

Состав девелоперов[16]

Надежными застройщиками в Астрахани являются:

1. Девелоперская компания Прогресс

[16] https://delovoy-kvartal.ru/top-10-nadezhnyih-zastroyshhikov-astrahani/

2. Городской Курорт Астрахани

3. ГК Сити Групп

4. ГК Строитель Астрахани

5. АДС-Инвест

6. Астраханский Домостроительный Комбинат

7. ВКРК (Волго-Каспийский Рыбокомбинат)

8. Комстрой Инвест

9. Управляющая строительная компания Стройкомплекс

10. АЖСК (Астраханская жилищно-строительная компания)

Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

Самая дорогая офисная недвижимость закономерно расположена в деловом районе города. Трусовский район, наименее развитый в плане офисной недвижимости: к продаже/аренде выставлено малое число объектов крайне низкого качества, расположенных на удалении от основных артерий города.

Рис. 9. *Источник: исследование ООО «Информ-оценка»*

Шестиэтажное здание бизнес-центра «Кристалл», построенное в 1970 году и реконструированное в 20210 году, площадью 15384кв.м., с парковкой и трансформаторной подстанцией выставлено на продажу. Продавец, - банк «Уралсиб», - просит 500 млн рублей[17]. В 2018 году «Уралсиб» пытался

[17] https://arbuztoday.ru/v-astraxani-prodayut-bc-kristall-za-polmilliarda-rublej/

избавиться от «Кристалла» за 600 млн рублей[18], но желающих не нашлось. Ранее предприниматели неоднократно жаловались на слишком высокие ставки арендной платы в этом бизнес-центре, что, по их мнению, и являлось причиной пустующих площадей там[19].

Собственник Банк ВТБ (ПАО) проводит на электронной торговой площадке АО "Единая электронная торговая площадка" открытый аукцион по продаже нежилого 4х этажного здания общей площадью 4556,1 кв.м с отдельностоящим 2х этажным гаражом. Здание ранее использовалось под размещение регионального подразделения банка. Здание расположено в центральной части города, в центре деловой активности - ул. Мечникова, 6/40. Земельный участок: 3827кв.м в аренде у города[20]. Цена предложения 119628000руб.

ПАО «Ростелеком» предлагает к реализации административное здание площадью 2885,9 кв.м. и земельный участок под ним площадью 1810 кв.м., расположенные по адресу г. Астрахань, Кировский район, ул. Советская, строение 7. Здание располагается в историческом центре города и является объектом культурного наследия регионального значения - бывший «Дом гостиный с торговыми лавками Агабабовского армянского уездного училища, 2-ая половина XIX века». Цена предложения 116456000руб[21].

Тенденции и прогнозы

В ближайшее время развития рынка офисной недвижимости не ожидается. С одной стороны, город нуждается в качественных офисных центрах, с другой – короновирусная эпидемия сильно затронула малый и средний бизнес, которые могли бы стать потенциальными арендаторами данных помещений.

1.3. Рынок торговой недвижимости в г. Астрахань[22,23,24,25,26,27]

Состояние рынка торговой недвижимости. В городе функционируют торговые объекты разнообразных сетей, как крупных федеральных, так и более мелких местного значения, например, METRO, «Эльдорадо», «ТЕХНО-МАРКЕТ» и другие. Есть здесь и крупные торговые центры, такие как ALImpic, Ацтека, Гранд Ривер, и другие. Однако пару лет назад стали заметными проблемы с заполняемостью данных торговых центров. Основными причинами данных проблем можно считать[28]:

---

[18] https://news.rambler.ru/other/44088953-v-astrahani-vystavili-na-prodazhu-biznes-tsentr-kristall/
[19] https://arbuztoday.ru/v-astraxani-prodayut-biznes-centr-kristall/
[20] https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4556.1_m_820804220
[21] https://www.avito.ru/astrahan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2885_m_2002429219
[22] https://kvartelia.ru/astrahan/sdam/torgovye-ploschadi
[23] https://kvartelia.ru/astrahan/prodam/torgovye-ploschadi
[24] https://astrahan.cian.ru
[25] https://onrealt.ru/astrakhan/kypit-torgovuyu-ploshchad
[26] https://onrealt.ru/astrakhan/arenda-torgovyh-ploshchadej
[27] https://www.restate.ru/graph/
[28] https://punkt-a.info/news/glavnoe/astrakhanskie-tts-pochemu-odni-gibnut-kogda-drugie-protsvetayut#hcq=doXOqjs

- Высокая арендная плата при низкой рентабельности и «проходимости» магазинов в центральной части Астрахани.
- Небольшой поток людей объясняется отсутствием достаточного количества парковочных мест возле данных торговых центров.
- Снижение платёжеспособности населения.
- Отсутсвие внятных мер поддержки мелких предпринимателей, работающих в сфере торговли.

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Астрахани[29]

Таблица 1

Название торгового центра	Общая площадь, м^2	Торговая площадь, м^2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
Alimpic	62 457	н/д		ул. Боевая, 25.	-
Vostorg	26 615	12 000		ул. Бакинская	25 Декабря 2004
Гранд Ривер	17 000	8 000		Проезд Воробьева, д.10	2 Ноября 2005
Три Кота	60 000	45 000		ул.Минусинская, 8.	30 Ноября 2003
Ярмарка	81 000	38 000		Площадь Вокзальная, 13 литер А	25 Ноября 2011
Dexter	22 520	16 000		ул. Магистральная, 29	-

[29] https://shopandmall.ru/torgovye-ploshhadi-astrahan

Новое строительство

Введены в эксплуатацию в 1 полугодии 2021 года[30]:

Торгово-офисное здание по ул.Валерии Барсовой, 10б в Кировском районе г.Астрахани (корректировка), 1617.7 кв.м.;

Магазин, расположенный по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Бабаевского, 62. Корректировка, 462.6 кв.м.

Получены разрешения на строительство в 1 полугодии 2021 года [31]:

Магазин по ул. Рождественского в Советском районе г. Астрахани;

Магазин по ул. Баталова, 15 в Советском районе г. Астрахани;

Реконструкция здания склада под помещения магазина, расположенного на земельном участке по адресу: г. Астрахань, Советский район, пр. Н.Островского, 6;

Магазин по ул. Дальняя, 23 в Ленинском районе г. Астрахани.

Географическая структура предложения и спроса

Явного лидера по суммарному предложению по продаже торговой недвижимости нет, с небольшим отрывом по количеству предложений лидирует Кировский район – 39%. По остальным районам предложения распределены равномерно. Лидером по суммарному предложению по аренде является также Кировский район, доля которого составляет 35%.

Выставлен на продажу лот - Торгово-развлекательный комплекс "Гранд Ривер"[32] и отдельно стоящие здания с земельными участками по двум адресам, общей площадью 30 287,3 кв. м, в составе: Торгово-развлекательный комплекс "Гранд Ривер", назначение: нежилое здание, площадь 14 138,80 кв. м. Продаётся вместе с: бойлеры ОКС 500ТЕК/1 (2 шт.); травалаторы (2 шт., Н=2,75м); эскалаторы (2 шт., Н=4,2м и 2 шт., Н=4,5м); система охлаждения и вентиляции Торгового центра; рольставни AER55/S 5200*2800 (2 шт.); измерительный комплекс газа СГ-ЭК-Т-100/1,6; чиллер модульный с воздушным охлаждением конденсатора TCL LSRFM130/BN1 (4 шт.); Торговое здание, назначение: нежилое здание, площадь 56,20 кв. м; Указанные здание расположены на земельном участке, площадь 12695,00 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации торгового центра; а также в лоте три земельных участка общей площадью 7,3 тысяч м2 в Троицком административном округе Москвы. Цена предложения на 07.06.2021г. составляет 291972965руб.

Стоит отметить, о неравнозначности предлагаемых площадей в аренду и продажу в разных районах. Так в Кировском районе значительная часть площадей представлена помещениями с

---

30 http://astrgorod.ru/sites/default/files/reestr_razresheniy_na_vvod_v_ekspluataciyu_obektov_kapitalnogo_stroitelstva_vydannyh_v_2021_godu_2.xlsx

31 http://astrgorod.ru/podrazdeleniya/raznoe

32 https://www.torgi-ru.ru/katalog/arendnyy-biznes/torgovye-i-biznes-tsentry/trk-grand-river-i-otdelno-stoyashchie-zdaniya-30-287-kv-m/

современным ремонтом, хорошим уровнем отделки, в то время, как например, в Трусовском районе помещения часто требуют ремонта и дополнительных вложений после покупки.

Рис. 10. *Источник: исследование автора*

Рис. 11. *Источник: исследование автора*

Структура предложения и спроса по требуемой площади

Наибольшее количество предложений по продаже представлено торговыми площадями размером от 50 кв.м. до 150 кв.м. – 37% от суммарного объема предложения, меньше всего объекты площадью более 500 кв.м. – 9%.

На рынке аренды наибольшее количество предложений составляют площади от 50 до 150 кв.м. – 37%, а меньше всего площадей площадью свыше 500 кв.м. – 14%.

Рис. 12. *Источник: исследование автора*

Рис. 13. *Источник: исследование автора*

Средние цена продажи и ставки аренды торговых помещений

Самая дорогая торговая недвижимость расположена в Кировском районе города.

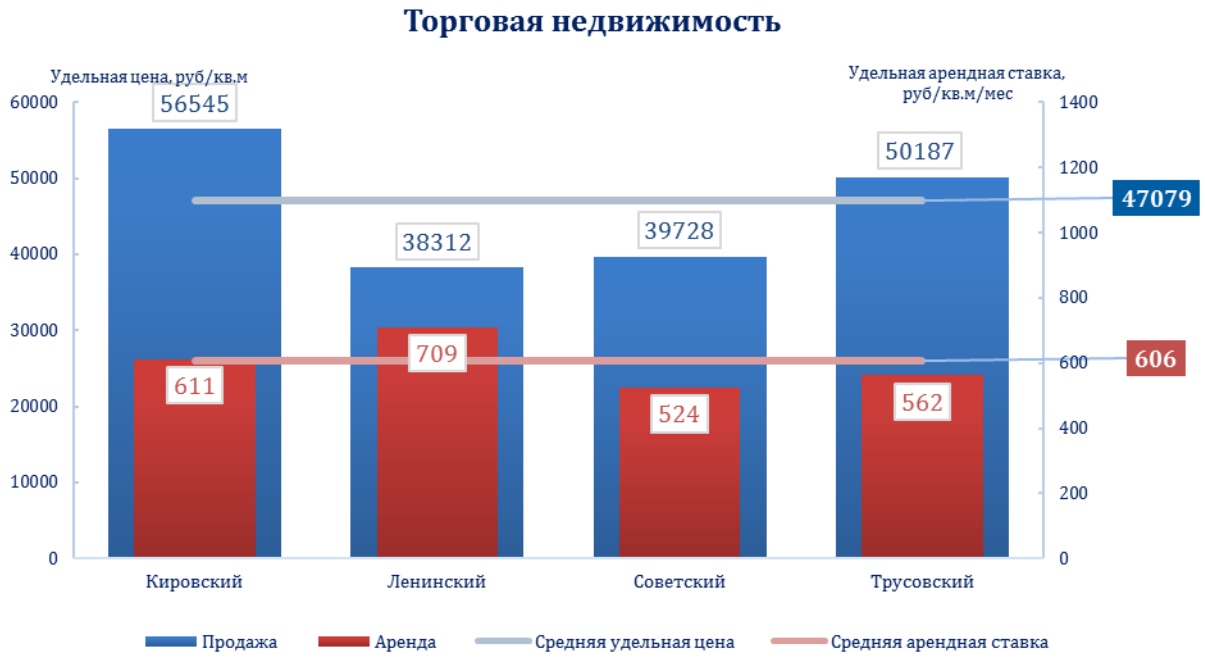

Рис. 14. *Источник: исследование автора*

1.4. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Астрахань[33,34,35,36,37,38]

Состояние рынка производственно-складской недвижимости. Данный сегмент недвижимости можно считать самым перспективным для Астраханской области, поскольку основу экономики области составляют производственные предприятия.

Новое строительство. В ноябре 2020 года между Газпромом, Каспийской инновационной компанией (КИК) и Астраханской областью было подписано соглашение о строительстве газохимического комплекса под Астраханью[39], но проект приостановлен[40].

Получено разрешение на строительство в 1 полугодии 2021 года [41] на Приемочное устройство зерна с автомобильного транспорта по адресу: г. Астрахань, Трусовский район, ул. Мостостроителей 6 проезд, 2А, литер Г.

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию в 1 полугодии 2021 года [42] объекта Строительство блочно-модульной котельной по ул. 2-й проезд Мостостроителей в Трусовском районе г. Астрахани.

---

[33] https://kvartelia.ru/astrahan/prodam/sklady
[34] https://kvartelia.ru/astrahan/prodam/proizvodstvennye-ploschadi
[35] https://astrahan.cian.ru
[36] https://onrealt.ru/astrakhan/kypit-sklad
[37] https://onrealt.ru/astrakhan/kypit-proizvodstvo
[38] https://www.restate.ru/graph/
[39] https://www.oknamedia.ru/novosti/gazprom-i-kik-postroyat-samyy-krupnyy-zavod-po-proizvodstvu-pvh-smoly-v-rossii-51544
[40] https://investprojects.info/project-base/my?project_id=16160
[41] http://astrgorod.ru/podrazdeleniya/raznoe
[42] http://astrgorod.ru/podrazdeleniya/raznoe

Немецкий бизнес готов вкладывать деньги в Астраханскую область с учетом планирующихся к реализации логистических проектов. Об этом сообщил председатель Национальной ассоциации логистов Германии (BVL) в России, управляющий Группы компаний LUNO (Export&Logistic Services GmbH) Мирко Новак в режиме видеоконференцсвязи во время заседания совета по морской деятельности при губернаторе Астраханской области Игоре Бабушкине.[43]

Также в области планируется построить завод медицинских изделий[44], завод медицинских кормов[45] и продолжается строительство ряда других производств[46]

Уровень вакантных площадей.

Всего вакантных производственно-складских помещений 30тыс.кв.м.

Географическая структура предложения

Если рассматривать географическую структуру предложения продажи производственных и складских помещений в пределах г. Астрахани, можно отметить отсутствие явного лидера среди районов города, в отличие от рынка аренды, где Советский район занимает превалирующую долю от общего объема предложения.

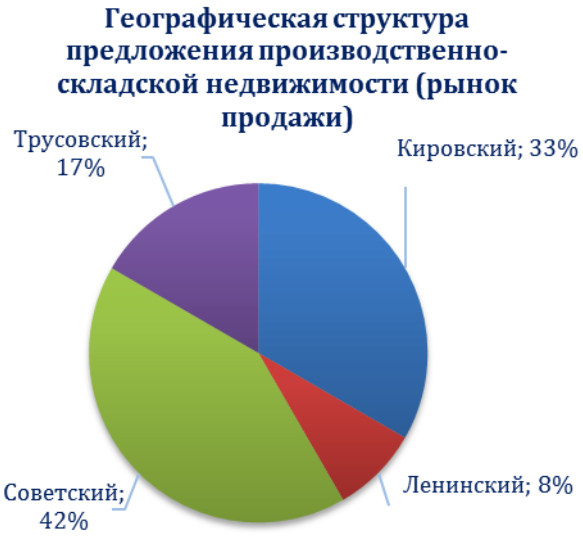

Рис. 15. *Источник: исследование автора*

Рис. 16. *Источник: исследование автора*

Структура предложения и спроса по требуемой площади.

Чаще всего к продаже предлагаются помещения большого размера - свыше 1000 кв.м., - а для аренды предлагаются чаще помещения до 150кв.м.

[43] https://arbuztoday.ru/biznesmeny-germanii-xotyat-investirovat-v-astraxanskuyu-oblast/
[44] https://news.astr.ru/news/economics/138565/
[45] https://sfera.fm/news/novosti-kompanii/v-astrakhanskoi-oblasti-postroyat-zavod-rybnykh-kormov-za-13-mlrd-rublei
[46] http://invest.astrobl.ru/ru/projects?by_investments_number%5Bfrom%5D=0&by_investments_number%5Bto%5D=264959&by_project_states%5B%5D=0&filtered_query=&utf8=%E2%9C%93

Рис. 17. *Источник: исследование автора*

Рис. 18. *Источник: исследование автора*

Средние цена продажи и ставки аренды производственно-складских помещений

Средняя цена продажи производственно-складских помещений в Астрахани составила 18,6 тыс.руб, ставка аренды – 0,23тыс. руб. в месяц. Самые высокие удельные цены продажи в Кировском и Советском районах.

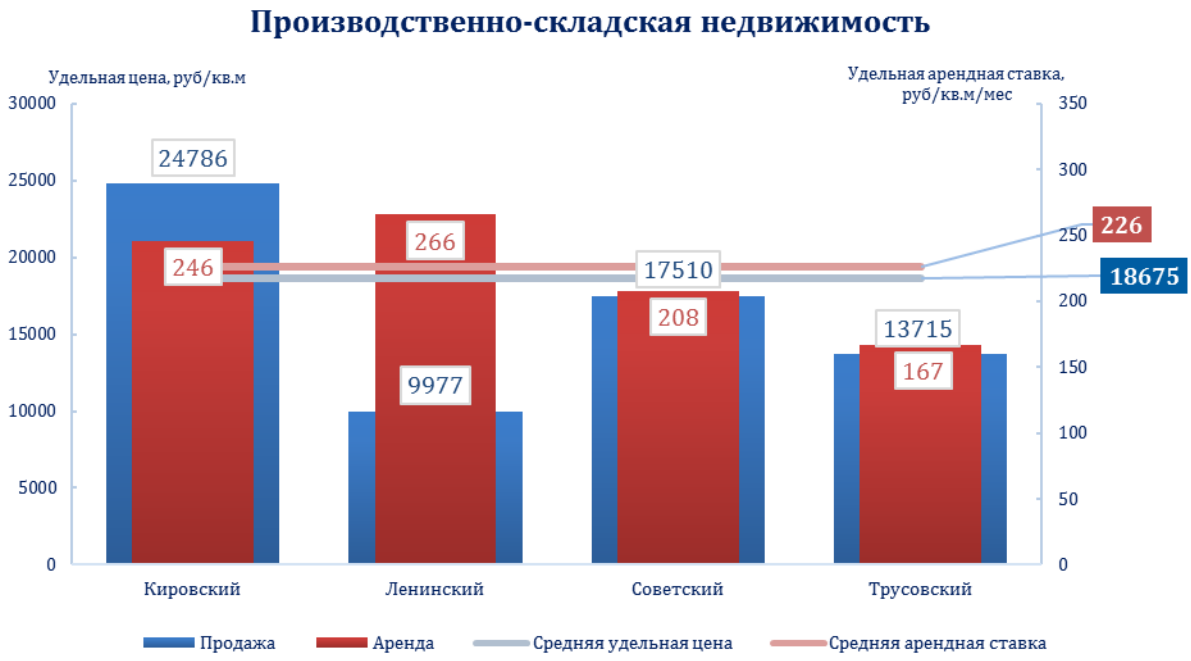

Рис. 19. *Источник: исследование автора*

Тенденции и прогнозы

Перспективы развития производственно-складского сегмента рынка довольно оптимистичные. Учитывая стратегию социально-экономического развития Астраханской области, открытие центров переработки и разнообразных производств, в совокупности с достаточно низкими заработными платами в регионе, может оказаться инвестиционно-привлекательным проектом.