1. Иркутск

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**, с участием приглашенного эксперта: **Медведева С.В**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://irk.sibdom.ru,
4. https://www.domofond.ru,
5. https://realty.yandex.ru,
6. https://irkutsk.cian.ru/,
7. https://cremap.pro/,
8. https://www.century21.ru/
9. https://www.be-in.ru/,
10. https://www.malls.ru/,
11. https://realty.irk.ru/news.php
12. https://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/offices/

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Иркутск - город в России, административный центр Иркутской области и Иркутского района. Расположен в Восточной Сибири, на берегах реки Ангары, при впадении в неё реки Иркут, в 66 км от озера Байкал, в 5,2тыс км по автомагистрали «Байкал» к востоку от Москвы. Имеется железноророжное сообщение (Транссиб), аэропорт (IKT). Исторический центр города внесён в предварительный список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Город - один из важнейших экономических центров Восточной Сибири. Экономика города базируется в основном на торговле и промышленности[2]. Крупный научно-образовательный центр, в котором обучается свыше ста тысяч студентов. Среди отраслей промышленности наиболее развиты - авиастроение, гидроэнергетика и производство продуктов питания. Транспортный узел на Транссибирской железнодорожной магистрали и федеральных автомагистралях «Байкал» и «Сибирь».

В Иркутске насчитывается до 100 бизнес-центров[3].

Административное деление

В Иркутске четыре городских округа. Самый старый и большой площади - Правобережный, доминирующий по плотности населений - Свердловский, компактный - Октябрьский, самый отдаленный от исторического центра города - Ленинский район.

Демография[4]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 617515 человек, что меньше на 0.97% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[5]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 49615 рублей (107.1% к соответствующему периоду предыдущего года).

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономика_Иркутска
[3] https://2gis.ru/irkutsk/search/Бизнес-центры/rubricId/13796
[4] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Рис. 1. Динамика численности населения.

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

Привлечение инвестиций[6]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Иркутская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 67.3 млрд. рублей (100.6% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[7]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 415.6 тыс. кв.м жилья (197.6% к соответствующему периоду 2020 года).

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

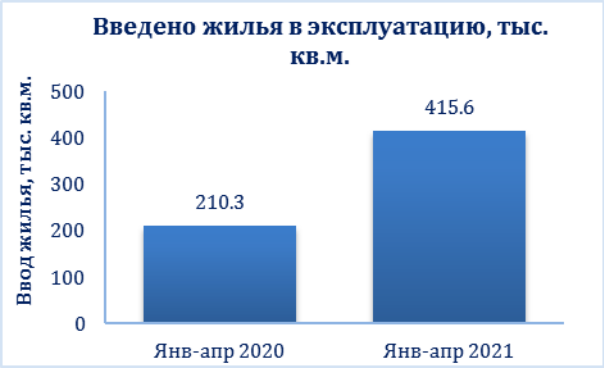


Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов.

В состав крупных застройщиков региона входят[8]:

АЗГИ, Иркутская область;
СК ЭНЕРГИЯ, Иркутская область;
Специализированный застройщик Флагман, Иркутская область;
ФСК ДомСтрой, Иркутская область;
СК Стройкомплекс, Иркутская область;
Гранд-Строй, Иркутская область;
Группа компаний ПРОФИ, Иркутская область;
НОРД-ВЕСТ, Иркутская область;
УКС города Иркутска, Иркутская область;
СК СтройЭконом, Иркутская область.

---

[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[8] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/irkutskaya-oblast?topType=0&date=210601

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Иркутск

Новое строительство[9]**.**

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

Административное здание по ул.Полины Осипенко, 3 в городе Иркутске, площадью 1068.3кв.м. по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Полины Осипенко, строение 3.

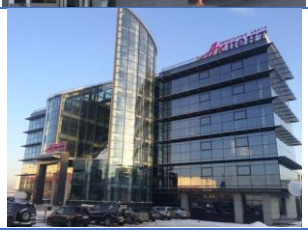
Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года:

административное здание с подземной автопарковкой по ул.Партизанская в Октябрьском районе г.Иркутска, площадью 2518.95кв.м.;

Административное здание по адресу: г.Иркутск, ул.Софьи Перовской, 38, площадью 1716кв.м.

Ключевые бизнес-центры Иркутска[10,11]

Таблица 1

Наименование	Характеристики	Фото
Бизнес-центр на ул. Кожова, 9А	Бизнес Центр на ул. Кожова, 9А находится по адресу Иркутская область, Здание площадью 6 232 м², 2018 года постройки, имеет 5 этажей. На территории есть парковка - наземная.	
Бизнес-центр на ул. Марата, 5/2	Бизнес Центр на ул. Марата, 5/2 находится по адресу Иркутская область, Здание площадью 1 346 м², 2018 года постройки, имеет 5 этажей. На территории нет парковки.	
БЦ Зенит	г. Иркутск (Иркутская обл), Пискунова улица 122 Здание площадью 9300 м², 2019 года, класс В	
БЦ Меридиан	г. Иркутск (Иркутская обл), Розы Люксембург улица 184 Здание площадью 30 000 м², 2019 года, класс В	
Офисное здание Акцент (1к7)	Бизнес Центр Акцент (1к7) находится по адресу Иркутская область, Иркутск, улица Октябрьской Революции, 1к7. Здание площадью 220 м², 2019 года постройки, имеет 2 этажа. На территории есть парковка - наземная на 100 мест, в здании есть столовая.	

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 55тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 39тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

---

[9] https://admirk.ru/Pages/stroitelsto.aspx

[10] https://irkutsk.cian.ru/kupit-pomeshenie-v-biznes-centre/

[11] https://cremap.pro/

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Правобережном 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.(44%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(44%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (1%) ,а в аренде – более 1000 кв.м. (1%).

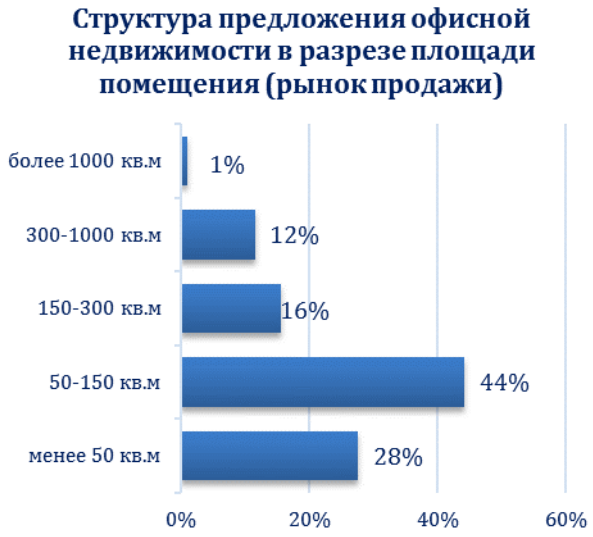


Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

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 – 39..84тыс.руб./кв. м.

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Ленинском районах города, максимальное было зафиксировано в Октябрьском и Правобережном районах.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Иркутск

Новое строительство[12].

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

Специализированный магазин непродовольственных товаров по ул.Лермонтова в г.Иркутске, площадью 1506кв.м. по адресу: г. Иркутск, ул.Лермонтова, д. 30;

Магазин по ул.Шевцова,125 в г.Иркутске, площадью 196.9кв.м. по адресу: г.Иркутск, ул.Шевцова, 125;

Жилой комплекс с торговыми помещениями и подземной автостоянкой, площадью Блок А жилая часть. Блок Б жилая часть – 24005кв.м. по адресу: г.Иркутск, ул.Карла Либкнехта, д.201.

Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года:

Административно-торговое здание по ул. Култукская, площадью 1030кв.м.;

Торгово-административное здание по ул.Байкальской, 27 "а" в г.Иркутске, площадью 451.2кв.м.

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 39тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 27тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Правобережном районе.

Рис. 8. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей 50-150кв.м.(45%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(41%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (4%) ,а в аренде – более 1000 кв.м. (2%).

[12] https://admirk.ru/Pages/stroitelsto.aspx

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

Рис. 10. *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 0,5..1,2тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 37..93тыс.руб./кв. м.

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки торговых площадей наблюдается в Ленинском районе города, максимальное было зафиксировано в Октябрьском и Правобережном районах.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Иркутск

Новое строительство[13].

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года: Производственная база - Ангары для отработки систем самолета МС-21 и административно-производственный корпус для ЛИП, центра поставок и подразделения кастомизации" 1 и 2 этапы строительства отдельно, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Новаторов, основная промыленная площадка 2 этап строительства, площадью 3632кв.м. по адресу: г.Иркутск, ул.Новаторов, 3.

Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года: Административно-складской комплекс, в границах земельного участка с кадастровым номером 38:36:000020:11 по адресу: г.Иркутск, Куйбышевский район, ул.2-я Красноказачья, 3, площадью 1 этап строительства - 18685,4кв.м.; 2 этап строительства - 21107,0кв.м., заказчик - Блинов Денис Владимирович из Иркутска.

На иркутском заводе «Фармасинтез» открыта новая производственная линия. Запущенный 2 апреля 2021 года участок грануляции дал старт многотоннажному производству твёрдых лекарственных форм. Производственная мощность нового участка грануляции более чем в 8 раз превосходит аналогичные, запущенные ранее на иркутском заводе. Многократное увеличение объема линии стало возможным за счет применения нового оборудования. Первым препаратом выпущенным на линии станет Мерифатин

[13] https://admirk.ru/Pages/stroitelsto.aspx

(МНН Метформин) в форме таблеток покрытых плёночной оболочкой, 500 мг, №60. Он применяется при лечении сахарного диабета 2-го типа. Ранее «Фармасинтез» производил этот препарат только на заводе в Тюмени[14].

Жидкий технический кислород с мая 2021 года начали производить в Иркутской области. Проект реализовала «Ангарская нефтехимическая компания» (крупнейшее предприятие Восточной Сибири по производству нефтепродуктов и нефтехимии, входит в «Роснефть»). Объем производства – 4 тонны жидкого кислорода ежедневно. На предприятии возвели техлинии с современным оборудованием, а также коллектор налива жидкого кислорода и две емкости по 1,8 кубометров каждая для накопления и хранения криогенных продуктов. Выпускаемая продукция широко используется для работ с применением газовой сварки, резки. Ее качество находится под контролем специалистов собственного испытательного центра[15].

Новый цех окончательной сборки среднемагистрального узкофюзеляжного пассажирского самолёта МС-21 запущен в июне 2021 года на Иркутском авиазаводе. Здесь развернуты три сборочные станции. Их годовая производительность – 36 самолетов. Первая станция предназначена для стыковки фюзеляжа, вторая – для стыковки крыльев, третья – для хвостового оперения. В ближайшей перспективе компании – ввод в эксплуатацию еще двух станций, где планируется производить установку авиационного оборудования. В 2022 году намечается передать шесть серийных самолетов авиакомпании «Россия», дочке «Аэрофлота»[16].

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 149тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 146тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Октябрьском районе.

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

Структура предложения по требуемой площади

[14] https://sdelanounas.ru/blogs/141571/
[15] https://заводы.рф/publication/kakie-proizvodstvennye-predpriyatiya-otkrylis-v-mae-2021-goda
[16] https://заводы.рф/publication/v-iyune-2021-goda-otkrylos-14-novyh-proizvodstvennyh-predpriyatiy

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(37%), в сегменте продажи - помещения более 1000 кв.м.(44%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 300-1000 кв.м (15%) ,а в аренде – более 1000 кв.м. (14%).

Рис. 12. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 13. *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 0,2..0,4тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 10..25тыс.руб./кв. м.

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

Тенденции и прогнозы

Отсутствие крупных современных складских объектов подталкивает гигантов к созданию собственных логистических комплексов. Так, в Шелехове (смежный с Иркутском город) планируют построить логистический центр крупнейшего международного интернет-магазина Wildberries. 5 июня 2021 года состоялись переговоры губернатора Игоря Кобзева с владелицей международного онлайн-ретейлера Татьяной Бакальчук. Первые переговоры о строительстве логистического центра компании Wildberries состоялись ещё в 2019 году на площадке „Фонда развития моногородов“ в Москве. По данным издания Forbes, Wildberries работает в России, Польше, Словакии, Белоруссии, Казахстане. В январе 2021 года компания объявила о старте продаж в Германии. Сайт de.wildberries.eu и мобильные приложения работают на немецком, английском и русском языках. Во время экономического кризиса, вызванного пандемией, Wildberries трудоустроил 15 тысяч человек: 7500 - в распределительные центры, 5500 - в курьерскую службу, 1500 - в пункты выдачи заказов и около 500 человек - в другие подразделения компании. На конец мая 2021 года в Wildberries работали 53 000 постоянных и временных сотрудников[17].

С выходом Wildberries на проектную мощность, возможно, изменится ситуация не только на рынке складских помещений, но и в торговом секторе.

[17] http://www.irk.ru/news/20210608/wildberries/