# 1. Курск

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

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://kursk.cian.ru/;
4. https://www.restate.ru/graph/;
5. https://cremap.pro/kursk/bc/;
6. https://www.malls.ru/city/kursk.shtml;
7. https://journal.tinkoff.ru/kursk/;
8. https://kurskadmin.ru/content/svedeniya-o-mestah-nahozhdeniya-obektov-v-otnoshenii-kotoryh-vydany-razresheniya-na.

## *1.1. Социально-экономическое описание*[1]

Курск — город в России, административный центр Курской области, а также Курского района. Курская область динамично развивающийся промышленно- аграрный регион. Расположен город в 519 км к югу от Москвы. Он один из самых экологически чистых крупных городов России. Наиболее развитыми отраслями области являются добыча и обогащение железных руд (одна из основных отраслей промышленности - добыча железных руд и производство железорудных окатышей), машиностроение, химическая, нефтехимическая и пищевая промышленность, производство строительных материалов[2].

### Административное деление

Город административно разделён на три округа: Центральный, Железнодорожный, Сеймский.

### Демография[3]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 450977 человек, что меньше на 0.44% уровня 2020 года.

### Уровень заработной платы[4]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 35701 рублей (107.4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Рис. 1. Динамика численности населения.

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

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://rtvi.com/wiki/region_kurskaya-oblast/
[3] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[4] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

**Привлечение инвестиций**[5]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Курская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 33.9 млрд. рублей (170.1% к соответствующему периоду предыдущего года).

**Строительство**[6]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 141.1 тыс. кв.м жилья (116.9% 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, входят[7]:

Инстеп, Воронежская область;
ТЕХЗАКАЗСТРОЙ, Рязанская область;
Промгранит, Курская область;
ГК ЗЖБИ-3, Курская область;
ГК СКБ Групп, Курская область;
ГлавСтрой, Курская область;
Корпорация ЖБК-1, Белгородская область;
Центрметаллургмонтаж, Курская область;
ГК КССМ, Курская область;
ИНЖЕНЕР, Курская область.

## *1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Курск*

***Состояние рынка офисной недвижимости***. В Курске в советское время было построено большое количество административных зданий в составе промышленных и коммунальных предприятий. Эти объекты трансформированы в офисное пространство.

Высококачественные здания часто заняты их собственниками, и редко позиционируются в продаже или аренде.

В городе отсутствуют бизнес центры, сертифицированные как офисы класса «А». Отдельные объекты позиционируются как класс А, но это скорее «наилучшее предложение на рынке», чем класс А по набору характеристик и предоставляемых услуг. Множество офисных объектов класса «В», в том числе на первых этажах современных жилых домов. Они представлены как в продаже, так и в аренде.

---

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

К высокому классу можно отнести следующие объекты:

Таблица 1

| Название | Класс | GBA, м2 |
|---|---|---|
| **БЦ «Московский»** | A | 19 000 |
| **БЦ «Горького 45»** | A | 5 779 |
| **БЦ «Садовая Плаза»** | B | 8 606 |
| **БЦ «Альмирал »** | B | 6 023 |
| **БЦ «Ватутина 25»** | B | 2 390 |
| **БЦ «Континент»** | B | 8 895 |
| **БЦ «Красная площадь 8»** | B | 9 788 |
| **БЦ «Радищева 24»** | B | 5 644 |
| **БЦ «Славянский»** | B | 4 473 |

Классы «C» (и «D») широко представлен приспособленными помещениями и корпусами советских административных зданий, например: БЦ «Карла Маркса 17», БЦ «Карла Маркса 59», БЦ «Карла Маркса 62», БЦ «Карла Маркса 71», БЦ «Катюша», БЦ «Ленина 77», БЦ «Льговский поворот 1», БЦ «Малых 6», БЦ «Никинтская 1», БЦ «Сосновская 1-3», БЦ «СУМСКАЯ 39», БЦ «Театральная 5А».

***Новое строительство.***

Нового строительства бизнес центров не зафиксировано.

***Уровень вакантных площадей.*** Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 35тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 55тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

***Географическая структура предложения и спроса***

Наибольшее число офисных площадей предлагается в центральном 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 50-150 кв.м.(34%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(42%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000кв.м (4%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (3%).

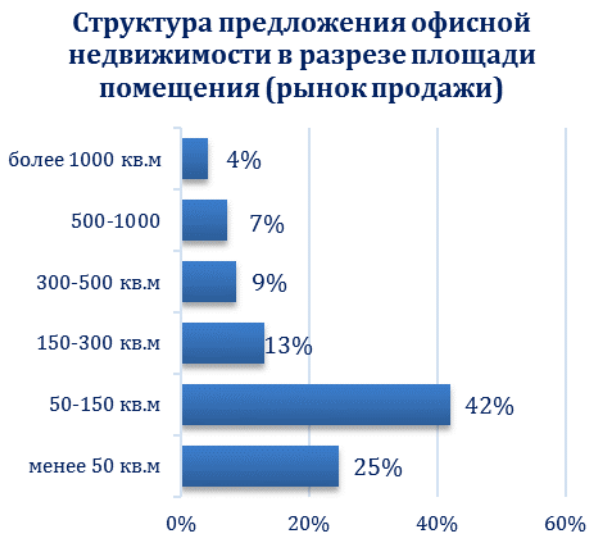


Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

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 0,35..0,4тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 44..77тыс.руб./кв. м.

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

## *1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Курск*

В Курске на одну тысячу жителей по разным подсчётам приходится от 841[8] до 940[9] кв.м. торговой площади. Рынок торгово-развлекательной недвижимости Курска представлен торговыми центрами «Европа», «Гринн», и другими торговыми центрами, разбросанными по территории города. В них зачастую обеспечивается торговая и досуговая составляющие. В числе самых активных зон находится район Дзержинского / Верхняя луговая и в близлежащих кварталах, а также на пересечении Радищева / Карла Маркса. По сути, это, соответственно, южная и северная части исторического центра. Активна торговая зона в районе автосалонов / «Леруа мерлен» / «Ашан», и место напротив них - по Энгельса. Магистраль «Энгельса» является вылетной трассой из города, переходя южнее в М2.

***Новое строительство.***

Ранее анонсированное на 2021 год открытие курского торгового центра DAF переносится на 2022 год. Торговый центр ДАФ будет расположен в жилом районе «Северный» города Курска. Здание торгового центра с подземной автопарковкой на 388 машиномест. На свободных участках территории запроектирована открытая автостоянка на 204 машиноместа. На участке проектирования предполагается размещение парка общей площадью 2,15 Га. В парке будут предусмотрены следующие функциональные зоны: зона рекреации, каток, карусель парк, детская площадка, зона проведения общественных мероприятий, ярмарка, летнее кафе. Здание состоит из двух блоков. «Блок 1» - продуктовый гипермаркет с двухэтажной антресолью и «Блок 2» - трехэтажный торгово-развлекательный комплекс. Группа помещений для посетителей представлена в составе:

[8] https://chr.aif.ru/kursk/poshla_torgovlya_kursk_stal_stolicey_torgovyh_centrov
[9] https://kurskcity.ru/news/citynews/109356

торговые залы, подземная парковка на 388 машиномест, обеденный зал фудкорта на 312 посадочных мест, семейно-развлекательный центр, ресторан, зона развлечений с 4 кинозалами и попкорн-баром, гардероб. Общая площадь здания — 64371 м.кв. Площадь подземной парковки — 15470 м.кв. Торговая площадь — 25089 м.кв. Площадь фудкорта — 1279,13 м.кв. Площадь кафе на 48 мест — 323 м.кв. Площадь кинотеатров — 2171 м.кв. Семейно-развлекательный центр — 1700,81 м.кв.[10].

***Уровень вакантных площадей.*** Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 32тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 31тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

***Географическая структура предложения и спроса***

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Центральном 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.(46%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(44%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 300-500кв.м (3%), и в аренде – более 1000кв.м. (1%).

[10] https://daf46.ru/news

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 0,42..0,82тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 33..70тыс.руб./кв. м.

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

***Тенденции и прогнозы***

Торговые точки притяжения в Курске имеют несколько функций, поэтому достаточно быстро происходит замещение форматов. Перестроение под точки выдачи интернет-торговли может снизить потребность в торгово-выставочных площадях, смещая акцент спроса на складские функции. Но предполагается, что при этом сама недвижимость будет продолжать быть востребованной.

## *1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Курск*

В городе большое советское промышленное наследие оставило несколько промышленных зон, которые охотно продолжают использоваться по производственно-складскому назначению, а части, выходящие на магистрали реконструированы под торговые объекты.

Курский электроаппаратный завод (КЭАЗ) в феврале 2021 года запустил новое гальваническое производство. Оно создано на территории индустриального парка «СОЮЗ» и занимает более 6500кв.м. В цехе смонтировано 7 гальванических линий для выполнения обработки и нанесения покрытий. Мощность нового производства — 400 тысяч кв.м. покрытий в год. Гальванический метод обработки проходят металлические поверхности изделий — от скоб до пружинок и термомагнитных расцепителей. В работе будут задействовано 60 квалифицированных сотрудников. В новом цехе установлены современные очистные сооружения[11]. В марте 2021 года ООО «Акватон» запустил в городе Обоянь Курской области, южнее Курска, новую линию по производству панелей для мебельных фасадов и кухонных фартуков с цифровой печатью. Объём производства новой

[11] https://sdelanounas.ru/blogs/141309/

линии составляет ежегодно 50 тысяч кв.м. декоративных мебельных панелей с цифровой печатью. Объём инвестиций составил 135 млн руб. Новая производственная линия дала более 20 дополнительных рабочих мест[12].

***Новое строительство.***

В индустриальном парке «Юбилейный» при содействии АО «Агентство по привлечению инвестиций Курской области» в июне 2021 года открылся новый распределительный центр «Пятёрочки». РЦ «Курск» площадью более 40 600 кв. м включает в себя пять зон хранения: для продуктов категории fresh, фруктов и овощей, замороженной продукции, а также сухой и алкогольный склады. В каждой секции созданы специальные температурные условия, необходимые для сохранения свежести продуктов. При выходе на полную мощность распределительный центр обеспечит продуктами 730 магазинов «Пятёрочка» в Курской, Орловской, Белгородской и Брянской областях. Логистический комплекс будет обрабатывать 3000 тонн груза в сутки. Его бесперебойную работу обеспечивают практически 550 сотрудников и 170 единиц техники. Всего торговая сеть «Пятёрочка» организовала в Курской области более 2 400 рабочих мест. Запуск нового РЦ позволит производителям области не только сократить затраты на перевозки, но и расширить географию продаж своей продукции. При выходе на полную мощность логистический комплекс будет обслуживать около 1000 поставщиков. Работа комплекса позволит увеличить долю производителей Курской области в обороте сети в регионе, которая в отдельных категориях превышает 80%. Сейчас с торговой сетью «Пятёрочка» сотрудничают 17 поставщиков области, в том числе «Курскмакаронпром» (бакалея), «Курское молоко» (молочная продукция) и «Грибная радуга» (фрукты и овощи). РЦ «Курск» забрал на себя обслуживание магазинов, ранее снабжавшихся с распределительного центра «Орёл», мощность и технологическое оснащение которого перестали отвечать требованиям торговой сети «Пятёрочка». Впоследствии он будет закрыт. Несмотря на это, с открытием нового объекта совокупная площадь складских помещений «Пятёрочки» в центральной России превысила 422000 кв.м[13].

***Уровень вакантных площадей.*** Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 374тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 132тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

***Географическая структура предложения и спроса***

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Сеймском районе.

[12] https://sdelanounas.ru/blogs/141443/
[13] https://www.x5.ru/ru/Pages/Media/News/100621.aspx

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

***Структура предложения по требуемой площади***

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 200-1000кв.м.(59%), в сегменте продажи - помещения менее 200-1000кв.м.(54%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 1000-3000кв.м (18%), и в аренде – менее 200кв.м. (4%).

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 0,11..0,25тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 7,8..18тыс.руб./кв. м.

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

***Тенденции и прогнозы***

Востребованность в складских помещениях у малого и микробизнеса продолжает покрываться существующим предложением. Повсеместно использование класса С является приемлемым. Наличие достаточно большой вакантности не позволяет поднимать цены – у арендаторов есть возможность для маневра. Снижение цен не приведет к увеличению занятости. Логистические потребности класса А покрываются строительством под заказчика, поэтому такие площади на выходят на открытый рынок. Предполагается, что такая ситуация сохранится на рынке.