1. Липецк

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://lipetsk.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-biznes-centre/;
4. https://zdanie.info/city/Липецк/бизнес_центры;
5. https://www.malls.ru/city/lipetsk.shtml;
6. https://rusdevelopers.ru/sobytie_dnya/stroitelstvo-novogo-tc-lerua-merlen-v-lipecke.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Липецк - административный центр Липецкой области в 450 км. к югу от Москвы, на берегах реки Воронеж. Ядро крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла; промышленный, агротехнологический и авиационный центр, курорт[2]. Имеет железнодорожное сообщение, аэропорт (LPK).

Административное деление[3]

Липецк разделен на четыре округа — Советский, Октябрьский, Левобережный и Правобережный.

Демография[4]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 503216 человек, что меньше на 1.05% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[5]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 37592 рублей (106.8% 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)*

Привлечение инвестиций[6]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Липецкая область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 27.2 млрд. рублей (110.5% к соответствующему периоду предыдущего года).

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://rtvi.com/wiki/city_lipetsk/
[3] http://vibx.ru/rayonyi_lipetska.html
[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
[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls

Строительство[7]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 236.3 тыс. кв.м жилья (103.1% к соответствующему периоду 2020 года).

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

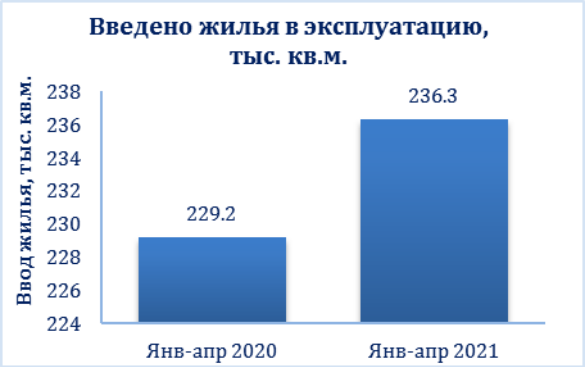


Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[8]:

ГК Глобус Групп, Липецкая область;
ГК Ремстройсервис, Липецкая область;
Компания Спецфундаментстрой, Липецкая область;
ГК ОДСК, Орловская область;
Инстеп, Воронежская область;
ИСК 25 этаж, Липецкая область;
НОВЫЙ ДОМ, Липецкая область;
ЖБИ2-ИНВЕСТ, Воронежская область;
СЗ Строймастер, Липецкая область;
ТРЕСТ ЛИПЕЦКСТРОЙ, Липецкая область.

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Липецк

В городе функционирует, по разным подсчетам, от 18[9] до 59[10] объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры.

К крупнейшим наиболее качественными бизнес центрам относятся следующие[11]:

Таблица 1

Название	Адрес	Класс	GBA, м2
БЦ «Космос»	ул. Космонавтов, д. 6	B	2 374
БЦ «Сфера»	ул. Краснозаводская, д. 1	B	9 466
БЦ «На Ленина»	ул. Ленина, д.11/2	B	1 204
БЦ «Европорт»	пл.Плеханова, д. 3	B	6 000
БЦ «Виктория»	просп. Победы, д. 29	B	10 974
БЦ «Парус»	улица М.И. Неделина, 2Е	B	6 029
БЦ «Уолл Стрит (Wall Street)»	улица Папина, 3Б	B	1 645
БЦ на ул. 50 лет НЛМК, 6Б	Липецк, улица 50 лет НЛМК, 6Б.	B+	1 402

Новое строительство

[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[8] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/lipetskaya-oblast?topType=0&date=210601
[9] https://2gis.ru/lipetsk/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796
[10] https://lipetsk.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-biznes-centre/
[11] https://zdanie.info/city/Липецк/бизнес_центры

Информация о разрешениях на ввод в эксплуатацию, выданных в 1 квартале 2021 года, на официальном ресурсе не представлена[12].

Информация о разрешениях на строительство, выданных в 1 квартале 2021 года, на официальном ресурсе не представлена[13].

Уровень вакантных площадей.

Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 36тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 71тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

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 50кв.м.(55%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(45%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000кв.м (3%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (2%).

[12] http://www.depgrad48.ru/construction/permissiontoenterthefacility/
[13] http://www.depgrad48.ru/construction/buildingpermits/

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

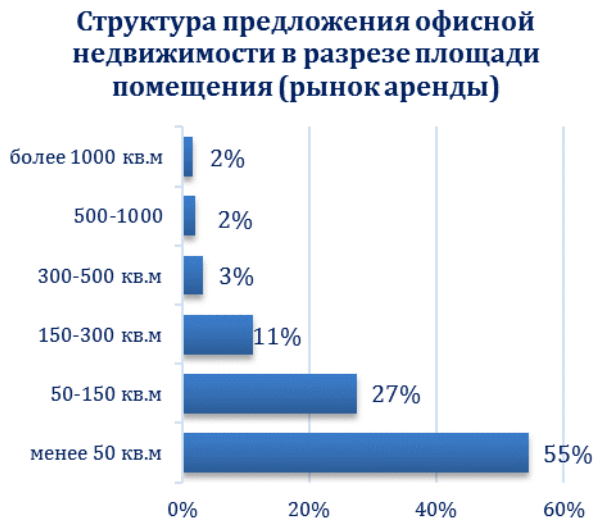


Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

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 0,41..0,66тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 32..60тыс.руб./кв. м.

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

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Липецк

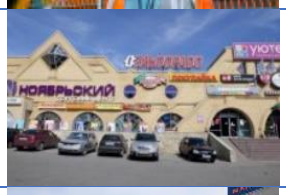
Набольшую долю рынка торговой недвижимости города занимает стрит-ритейл.

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Липецка[14]

Таблица 2

Название торгового центра	Общая площадь, м^2	Торговая площадь, м^2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
Армада Липецк	22 800	13 680		Липецк, ул. Петра Смородина, 13А.	2005
Европа Липецк	57 900	43 000		Липецк, ул. Советская, 66.	2009
Малибу	49 000	26 000		Липецк, ул. Валентины Терешковой, д.35Б	-

[14] https://www.malls.ru/city/lipetsk.shtml

Название торгового центра	Общая площадь, м^2	Торговая площадь, м^2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
Москва	15 000	12 000		Липецк, ул. Титова, 10.	2007
Ривьера (Фолиум Парк)	137 500	61 000		Липецк, Пересечение улиц Московская и Катукова	2017
ТЦ «Ноябрьский»	21 600	17 500		Липецк, улица Космонавтов, дом 98	2007
ТРЦ «Липецк»	18 559	н/д		Липецк, Студеновская улица, 124А	2006

Новое строительство

Информация о разрешениях на ввод в эксплуатацию, выданных в 1 квартале 2021 года, на официальном ресурсе не представлена[15].

Информация о разрешениях на строительство, выданных в 1 квартале 2021 года, на официальном ресурсе не представлена[16].

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 50тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 36тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Советском районе.

[15] http://www.depgrad48.ru/construction/permissiontoenterthefacility/
[16] http://www.depgrad48.ru/construction/buildingpermits/

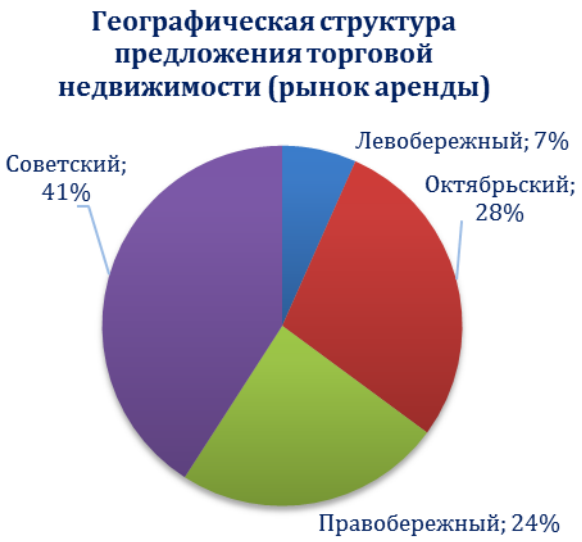


Рис. 8. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей 50-150 кв.м.(38%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(39%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (5%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (4%).

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 0,45..0,92тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 36..69тыс.руб./кв. м.

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

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Липецк

Объекты производственно-складской недвижимости в Липецке развиты, но они используются их владельцами и обычно не выходят на оборот к третьим лицам. В открытом обороте участвуют в основном объекты класса «С».

Компания «ТКК» намеревалась построить транспортно-логистический центр на территории особой экономической зоны (ОЭЗ) «Липецк», но пока информации о вводе объектов в эксплуатацию не поступало.

Новое строительство

Информация о разрешениях на ввод в эксплуатацию, выданных в 1 квартале 2021 года, на официальном ресурсе не представлена[17].

Информация о разрешениях на строительство, выданных в 1 квартале 2021 года, на официальном ресурсе не представлена[18].

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 68тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 205тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Правобережном районе.

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 300-1000кв.м.(37%), в сегменте продажи - помещения более 1000кв.м.(44%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 300-1000кв.м (17%) , и в аренде – более 1000кв.м. (16%).

[17] http://www.depgrad48.ru/construction/permissiontoenterthefacility/
[18] http://www.depgrad48.ru/construction/buildingpermits/

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 0,15..0,3тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 23..40тыс.руб./кв. м.

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

Тенденции и прогнозы

Производственно-складской сегмент в Липецке задействован на длинных контрактах, и последствия пандемии переносит достаточно хорошо. Предполагается, что ситуация не буде дестабилизирована.