1. Новокузнецк

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

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://kemerovo.cian.ru/;
4. https://zdanie.info/city/Кемерово/бизнес_центры;
5. https://www.malls.ru/;

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Новокузнецк - город в Кемеровской области России (топоним Кузбасс), административный центр Новокузнецкого муниципального района, в который не входит и образует Новокузнецкий городской округ. Его называют южной столицей Кузбасса. Расположен на обеих берегах реки Томь в месте впадения в неё реки Кондома, в 3,1тыс.км. по прямой к востоку от Москвы, на территории, которая прилегает к Кузнецкой котловине. Он протянулся между горными массивами Салаирского кряжа и Алатау[2]. Имеется железнодорожное, речное сообщение, аэропорт (NOZ). Основой промышленного потенциала Новокузнецка являются металлургические производство, добыча полезных ископаемых, производство готовых металлических изделий[3].

Административное деление

Город административно поделён на Заводской, Кузнецкий, Куйбышевский, Новоильинский, Орджоникидзевский и Центральный районы.

Демография[4]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 544583 человек, что меньше на 0.88% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[5]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 44681 рублей (107.3% 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://www.syl.ru/article/365626/novokuznetsk-gde-nahoditsya-klimat-ekologiya-istoriya-goroda
[3] https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономика_Новокузнецка
[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

Привлечение инвестиций[6]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Кемеровская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 50.8 млрд. рублей (88.7% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[7]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 133.6 тыс. кв.м жилья (106.8% к соответствующему периоду 2020 года).

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

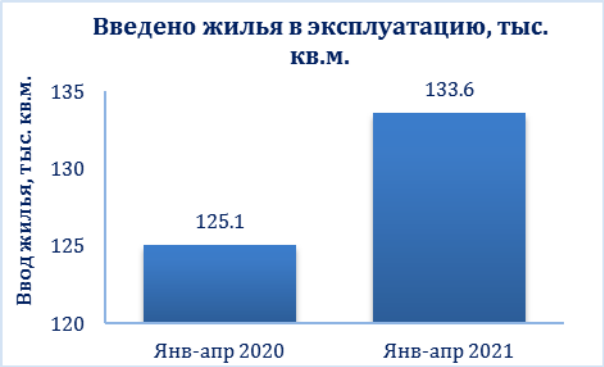

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

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

Компания Промстрой, Кемеровская область;
Фонд РЖС, Кемеровская область;
Холдинг СДС, Кемеровская область;
Програнд, Кемеровская область;
ИФК Мера, Кемеровская область;
СЗ Парковый, Кемеровская область;
СЗ Парковый, Кемеровская область;
ЕСК, Кемеровская область;
СПИК, Кемеровская область;
А1, Кемеровская область.

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Новокузнецк

Состояние рынка офисной недвижимости.

По данным портала 2GIS в городе насчитывается до 70 бизнес-центров или торгово-офисных центров[9]. Большинство офисов расположено в Центральном районе – это и помещения с отдельным входом на первых этажах жилых домов, и офисы в бизнес-центрах.

К крупнейшим наиболее качественным бизнес центрам можно отнести следующие[10]:

Таблица 1

Название	Адрес	Класс	GBA, м^2
«Меридиан»	Центральный район, ул Сеченова, 28а	В	8 400
«Фрегат»	Центральный район, пр-кт Кузнецкстроевский, 9	В	25 200
«Green House»	Центральный район, ул Орджоникидзе, 35	В	18 000
«Форум»	Центральный район, ул Павловского, 11а	В	7 656
«Сити»	Центральный район, пр-кт Н.С.Ермакова Д 9а	В	32 000

[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
[9] https://2gis.ru/novokuznetsk/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796
[10] https://zdanie.info/city/Кемерово/бизнес_центры

Новое строительство

Разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию в 1 квартале 2021 года не выдавались[11].

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 36тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 64тыс.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 мнее 50 кв.м.(51%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(41%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000 кв.м (5%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (3%).

[11] https://admnkr.ru/grazhdanam/gradostroitelstvo/reestr-razreshenij-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-oks

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 0,36..0,75тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 27..70тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 8. *Источник: исследования автора*

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Куйбышевском и Орджоникидзевском районах города, максимальное было зафиксировано в Новоильинском районе.

Тенденции и прогнозы

Изменение формата использования офисов после 2020 года может повлечь снижение арендных ставок для небольших офисов.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Новокузнецк

Состояние рынка торговой недвижимости. Рынок торговой недвижимости в Новокузнецке, стабилизировался после периода стагнации.

В Новоильинском районе Новокузнецка открывается после реконструкции торговый центр. Более 5 лет здание по пр. Авиаторов, 55 к1, бывший магазин «Солнышко», было закрыто и не эксплуатировалось. У объекта появился новый собственник. Скоро откроет свои двери новый торговый объект в Новоильинском районе - ТЦ «Авиатор». По ул. Косыгина, 13, бывший магазин «АЛПИ», откроется магазин «Светофор». В Новоильинском районе остаются два крупных неиспользуемых помещения, выставленные на продажу, ранее в которых располагались магазины «Холди» по адресам: пр. Авиаторов, 35А и ул. Косыгина, 61.[12].

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Новокузнецка [13]

Таблица 2

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРК «Сити-Молл»	85 840	49 580		Ул. Кирова, 55	2013
ТРЦ «Планета»	162 000	73 300		Ул. Доз, 10а	2014
ТЦ «Комета»	16 500	н/д		Ул. Павловского, 13	2005

Основные торговые коридоры города:

К основным торговым коридорам города можно отнести часть ул. Кирова, и просп. Металлургов.

Новое строительство

Ввод в эксплуатацию нового торгового комплекса Blocks, перенесена на 1 квартал 2022 года (ранее дата ввода в эксплуатацию была анонсирована на 2 квартал 2021 года). Сдаваемая площадь 11426 из 11530 кв. м. ТРЦ располагается в центре существующего ритейл-парка, представленного ТЦ «Лента» и ТЦ «Леруа Мерлен», рестораном быстрого обслуживания KFC-Авто, мойкой самообслуживания «Амиго»[14].

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 квартале 2021 года[15]:

ООО "Пять", Здание кафе с магазином, Кемеровская область, Новокузнецкий район, п. Кузедеево, ул. Яценко, д. 35, 42:09:2604001:131; 42:09:2604001:144

Разрешения на строительство, выданные в 1 квартале 2021 года[16]:

Здание магазина, Новокузнецкий муниципальный район, Сосновское сельское поселение, с. Куртуково, ул. Зорькина, 78, 42:09:1001001:3052.

---

[12] https://shopandmall.ru/torgovye-centry/blocks-novokuzneck-ul_hlebozavodskaya_21
[13] Источник данных: https://www.malls.ru/
[14] https://shopandmall.ru/torgovye-centry/blocks-novokuzneck-ul_hlebozavodskaya_21
[15] https://admnkr.ru/grazhdanam/gradostroitelstvo/reestr-razreshenij-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-oks
[16] https://admnkr.ru/grazhdanam/gradostroitelstvo/reestr-razreshenij-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-oks

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 34тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 35тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Центральном районе.

Рис. 9. *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.(38%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(40%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000 кв.м (5%) , и в аренде – более 1000кв.м. (4%).

Рис. 10. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 11. *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 0,47..0,8тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 31..69тыс.руб./кв. м.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 12. *Источник: исследования автора*

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

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Новокузнецк

Существующий рынок промышленно-складской недвижимости, в основном представлен производственно-складскими помещениями советского периода.

Онлайн-ритейлер Wildberries будет участвовать в разработке инвестпредложений по строительству логистического комплекса в Кузбассе. Планируется, что он разместится на территории социально-экономического развития «Юрга», инвестиции составят 5 млрд руб. В рамках проекта власти региона вновь заключили с компанией меморандум о сотрудничестве. «В прошлом году мы уже подписали соглашение с компанией, заключенный сегодня меморандум подкрепляет имеющиеся договоренности»,— сказал губернатор Кузбасса Сергей Цивилев. В конце 2020 года власти региона сообщили о том, что проект онлайн-ритейлера Wildberries в «Юрге» приостановлен. Власти Кузбасса сообщили, что будут взаимодействовать с федеральными органами исполнительной власти по продлению срока действия льгот в ТОСЭР «Юрга» до 2030 года. «Также вопросом для обсуждения будет установление пониженных тарифов страховых взносов резидентам ТОСЭР, получившим такой статус позднее трех лет с даты создания территории[17].

В Кемеровской области местные власти ждут открытия крупного логистического центра компании «Мария-Ра» (Александр и Евгений Ракшины). Все работы должны быть завершены в июле 2021 года. Распределительный логистический центр площадью 25 тыс. кв. метров позволит области создать 1000 рабочих мест. Стоимость инвестиционного проекта превышает 2 млрд рублей[18].

---

[17] https://www.kommersant.ru/doc/4846961

[18] https://altapress.ru/ekonomika/story/vlasti-kuzbassa-zayavili-chto-otkritie-logisticheskogo-tsentra-mariya-ra-stabiliziruet-tseni-na-produkti-287780?new_pda=1

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию, в 1 квартале 2021 года не выдавались.

Разрешения на строительство, выданные в 1 квартале 2021 года[19]:

ООО «КАМСС», Строительство склада непродовольственных товаров, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий район, п.ст. Тальжино, ул. Советская, 1А, 42:09:0204001:935.

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 74тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 292тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Куйбышевском районе.

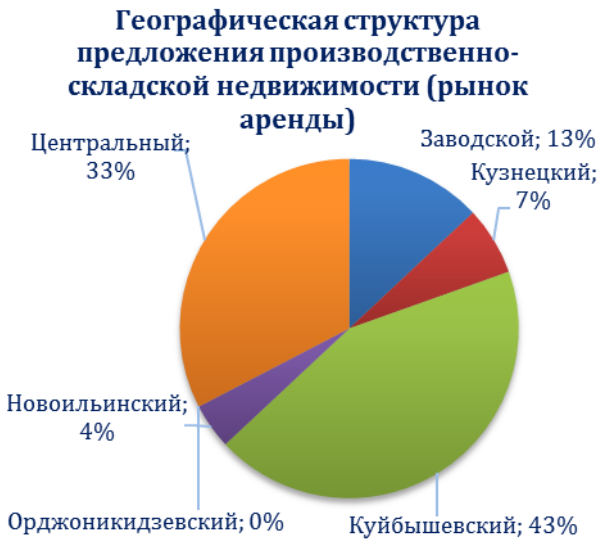

Рис. 13. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 300-1000кв.м.(34%), в сегменте продажи - помещения более 1000 кв.м.(51%). Меньше всего предложений в продаже с площадью менее 150 кв.м (8%) , и в аренде – менее 150 кв.м. (20%).

[19] https://admnkr.ru/grazhdanam/gradostroitelstvo/reestr-razreshenij-na-stroitelstvo-i-vvod-v-ekspluatatsiyu-oks

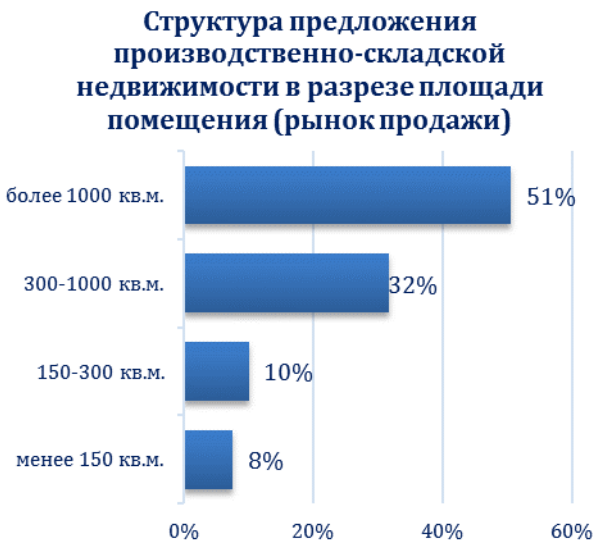

Рис. 14. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Рис. 15. *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 0,13..0,3тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 5..19тыс.руб./кв.м. В Орджоникидзевском районе нет оферт по данному классу недвижимости.

На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

Рис. 16. *Источник: исследования автора*

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