1. Томск

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

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://cremap.pro/tomsk/bc/;
4. https://tomsk.cian.ru/;
5. https://shopandmall.ru/torgovye-ploshhadi-tomsk;
6. https://www.malls.ru/rus/malls/?city=57&space=&open=1&action=.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Томск — город в России, административный центр одноимённых области и района, расположенный на востоке Западной Сибири на берегу реки Томь. Расположен в 3,5 тыс. км. к востоку от Москвы. Имеется автомобильное, речное, железнодорожное (ответвлениеот Транссиба) сообщение, аэропорт (TOF). Наиболее развитыми отраслями являются нефтедобыча, машиностроение, химическая и нефтехимическая, топливная, деревоперерабатывающая и пищевая промышленность[2]. В список градообразующих предприятий Томска входят[3] ООО «Энергомонтаж СК», ООО «Энергонефть Томск», АО «Сибирский химический комбинат», АО «ТомскНИПИнефть», АО «НПЦ «Полюс», ООО «Томскнефтехим», АО «Томскгазпром», ОАО «ТДСК», ООО «ГК» Карьероуправление», АО «Аграрная группа МП», ОАО «Томское пиво», ООО «КДВ розница», ООО ЧОП «Рн-Охрана-Томск», УМВД России по Томской области, ФГАОУ ВО «НИ Томский Государственный Университет», ФГАОУ ВО «НИ Томский Политехнический Университет», ПАО «Газпромбанк», Томское отделение №8616 ПАО «Сбербанк», ОГАУЗ «Томская районная больница», ОГАУЗ «Томская областная клиническая больница», ООО «Газпром Трансгаз Томск», АО «Фармстандарт-Томскхимфарм» и множество других.

В двадцатку ВУЗов с лучшим качеством образования входят Национальный исследовательский Томский политехнический университет и Национальный исследовательский Томский государственный университет[4]. Порядка 18 миллиардов рублей до 2024 года будет выделено на строительство Межуниверситетского студенческого кампуса в Томске. Межуниверситетский студенческий кампус разместится на левом берегу Томи на площади в 52 гектара. На первом этапе кампус проектируется на 10 тысяч студентов всех вузов Томска. На территории кампуса будут размещены научные лабораторий, спортивные сооружений, креативные пространства, а также центры бизнес-компаний и университетских стартап-студий для развития студенческого предпринимательства.

Спрос на коммерческую недвижимость Томска в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи возрос на 10%, а по аренде на 18%, по данным Авито Недвижимости[5].

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

---

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

[2] https://rtvi.com/wiki/region_tomskaya-oblast/

[3] https://tomsk.mk.ru/economics/2020/04/03/v-tomskoy-oblasti-sostavili-spisok-sistemoobrazuyushhikh-organizaciy-i-kompaniy.html
https://yandex.ru/search/?text=В%20список%20градообразующих%20предприятий%20%20Перми%20входят&lr=39&clid=1955453&win=76

[4] https://education.forbes.ru/authors/rating-vuzov-2021

[5] https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_

Томск условно разделен на административных района: Кировский, Ленинский, Октябрьский и Советский.

Демография[6]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 568508 человек, что меньше на 1.41% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[7]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 46427 рублей (106% 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[8]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Томская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 15.1 млрд. рублей (62.3% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[9]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 117.1 тыс. кв.м жилья (138.9% к соответствующему периоду 2020 года).

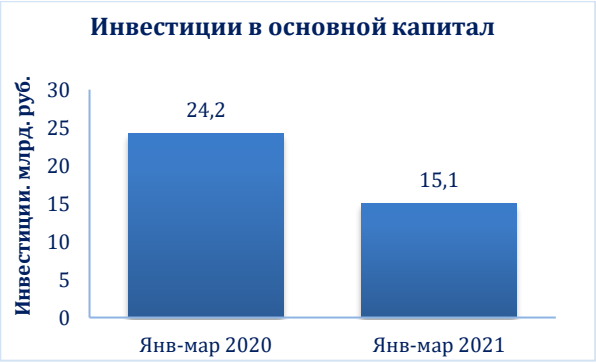

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

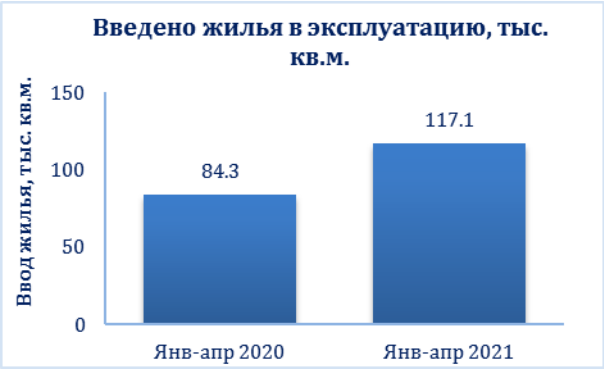

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

---

[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx
[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[9] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[10]:

ГК Томская ДСК, Томская область;
СЗ Михайловский парк-квартал, Томская область;
ГК Карьероуправление, Томская область;
СЗ Комфорт, Томская область;
ТГСК Инвест, Томская область;
Томскстройзаказчик, Томская область;
Специализированный застройщик Сибирские Звёзды, Новосибирская область;
ИИФ Эспера, Томская область;
МУП Томскстройзаказчик, Томская область;
КЛМ-ИНВЕСТ, Томская область.

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Томск

В городе функционирует по разным классификациям от 50[11] до 51[12] объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры.

Бизнес-центры Классифицированные РГУД[13] в городе не значатся, поэтому необходимо рассматривать местные метрики, исходя из градаций самый лучший класс – A, самый худший или не классифицируемый – D.

К крупнейшим наиболее востребованным бизнес центрам относятся следующие:

Таблица 1

Название	Адрес	Класс	Этажность
«Статус»	площадь Батенькова, 2	класс «B»	6
«Альянс»	ул. Карла Маркса 7	класс «B»	6
«Дипломат»	пр. Кирова, 51а стр 15	класс «B»	7
«Крыловъ»	ул. Крылова, 21	класс «C»	3
«Сибирские Афины»	пр. Ленина, 100/1	класс «B»	7
«Атриум»	Мира проспект, 15/1	класс «B»	5
«Вертикаль»	ул. Мокрушина 9 стр 16	класс «C»	9
«Россия»	пер. Нахановича, 12	класс «C»	4
«Ризалит»	ул. Никитина, 99	класс «B»	9

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию по сегменту 1 полугодии 2021 года[14] не выдавались.

Разрешения на строительство по сегменту в 1 полугодии 2021 года не выдавались[15].

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 59тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 31тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Ленинском районе.

---

[10] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tomskaya-oblast?topType=0&date=210601
[11] https://tomsk.spravker.ru/biznes-tsentry/
[12] https://cremap.pro/tomsk/bc/
[13] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/
[14] https://admin.tomsk.ru/pgs/34n
[15] https://admin.tomsk.ru/pgs/2re

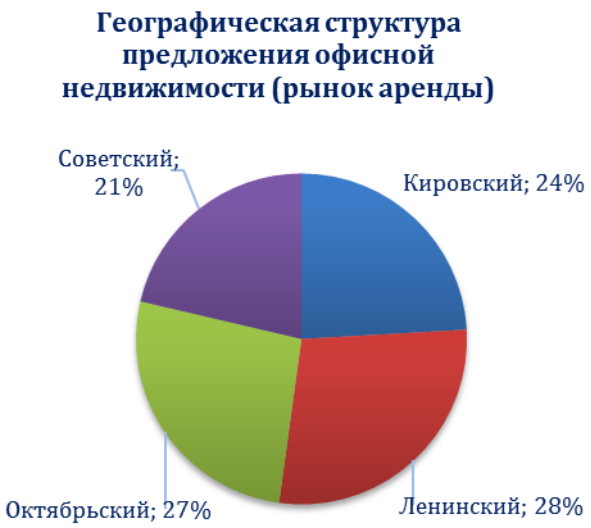

Рис. 5. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(49%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (3%) , и в аренде – 500-1000кв.м. (2%).

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 0,4..0,6тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 39..69тыс.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 Октябрьском районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинском районе.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Томск

Обеспеченность населения Томска торговыми площадями составляет 1192 кв.м. в расчете на 1000 человек[16]. Лобби застройщиков слабое. Так, выданное в декабре 2019 года разрешение на строительство ТРЦ на проспекте Ленина, в 2020 году было отменено из-за нарушения градостроительного законодательства[17].

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года[18]:
Реконструкция магазина по ул. Смирнова, 5 в г. Томске

Разрешения на строительство в 1 полугодии 2021 года не выдавались[19].

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 51тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 43тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Ленинском районе.

---

16 https://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/43b76e1e2b7a7fc1472586c7000a5940/$FILE/Приложение%202%20за%202020.pdf

17 https://tomsk.sibdom.ru/news/14255/

18 https://admin.tomsk.ru/pgs/34n

19 https://admin.tomsk.ru/pgs/2re

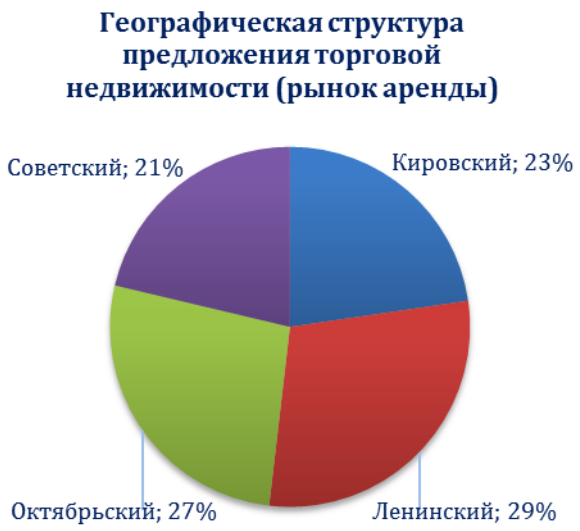

Рис. 9. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей 50-150кв.м.(35%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(40%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 500-1000кв.м (5%) , и в аренде – 500-1000кв.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 0,5..1тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 40..82тыс.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 Ленинском районе города, максимальное было зафиксировано в Октябрьском районе.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Томск

Новое строительство

Разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года[20]:
Складское здание по адресу: г.Томск, ул. Польская, 5а

Разрешения на строительство, выданные в 1 полугодии 2021 года[21]:
Реконструкция оптовой базы по адресу: г. Томск, Иркутский тракт, 234д

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 53тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 82тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Октбярьском районе.

[20] https://admin.tomsk.ru/pgs/34n
[21] https://admin.tomsk.ru/pgs/2re

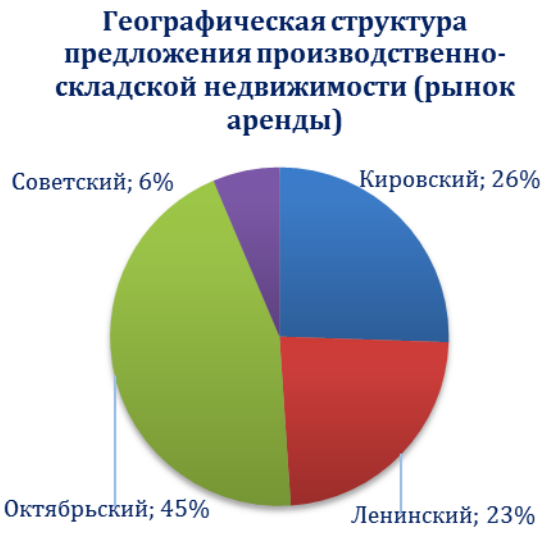

Рис. 13. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей менее 150кв.м.(36%), в сегменте продажи - помещения менее 150кв.м.(36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 150-300 кв.м (10%) , и в аренде – 150-300кв.м. (12%).

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 0,15..0,3тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 12..34тыс.руб./кв. м.

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 Октябрьском районе города, максимальное было зафиксировано в Советском районе.

Тенденции и прогнозы

Томск становится всё более значимым на образовательной карте России. Если, как запланировано, построят новые кампусы, то город ждет прилив желающих учиться и остаться после получения образования специалистов. Это подтолкнёт экономику, и увеличит потребность города в недвижимости всех кластеров. Возможно, Томск станет бэк-офисом Санкт-Петербурга.