1. Ульяновск

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**, с участием приглашенных экспертов из города Ульяновск: **Цыплова М.П. и Фроловой С.В**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://www.malls.ru/,
4. https://ulyanovsk.cian.ru/,
5. https://ulyanovsk.move.ru/,
6. https://realty.yandex.ru/,
7. https://multilisting.su/g-ulyanovsk,
8. https://www.avito.ru/ulyanovsk/,
9. архив авито https://ruads.org/,
10. https://www.domofond.ru/.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Ульяновск - город в европейской части России, административный центр Ульяновской области. Расположен на берегах Волги, в 0,7тыс.км к западу от Москвы. Имеется автомобильное, железнодородное, речное сообщение, аэропорт (ULV).

Регион индустриально развит: основными отраслями являются машиностроение (более 55 %), пищевая промышленность (около 14%), электроэнергетика (12,5%). Ульяновская область - один из важных аграрных регионов России[2]. Самые крупные предприятия Ульяновска: ООО «Ульяновский автомобильный завод»; АО «Ульяновский моторный завод»; ООО «Автокомпонент»; АО НПП «Завод «Искра»; АО «Ульяновское конструкторское бюро приборостроения»; АО КТЦ «Металлоконструкция»; АО «Контактор»; АО «Авиастар-СП»; АО «Ульяновский механический завод»; АО «Ульяновский патронный завод»[3].

Спрос на коммерческую недвижимость Ульяновска в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи упал на 4%, а по аренде возрос на 28%, по данным Авито Недвижимости[4].

Административное деление

Город Ульяновск разделён на четыре административных района: Ленинский, Засвияжский, Железнодорожный, Заволжский.

Демография[5]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 625462 человек, что меньше на 0.36% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[6]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 33381 рублей (109.1% к соответствующему периоду предыдущего года).

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://rtvi.com/wiki/region_ulyanovskaya-oblast/
[3] http://invest.ulmeria.ru/economics/industry
[4] https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_
[5] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

Рис. 1. Динамика числености населения.

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

Привлечение инвестиций[7]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Ульяновская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 11.1 млрд. рублей (60.5% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[8]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 244.1 тыс. кв.м жилья (111.4% 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[9]:

ГК Железно, Кировская область;
DARS Development, Ульяновская область;
ГК Премьера, Ульяновская область;
ГК Магазин новостроек, Ульяновская область;
Новая Жизнь Недвижимость, Ульяновская область;
Инвестспецстрой, Ульяновская область;
ИСК Запад, Ульяновская область;
ГК КПД-2, Ульяновская область;
РСК, Ульяновская область;
ГК Смарт-Инвест, Ульяновская область.

---

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

1.2. Рынок офисной недвижимости в г. Ульяновск

В городе функционирует по разным классификациям от 22[10] до 70[11] объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры. Бизнес-центры Классифицированные РГУД[12] в городе не значатся, поэтому необходимо рассматривать местные метрики, исходя из градаций самый лучший класс – А, самый худший или не классифицируемый – D: Сити, Кристалл, Симбирск, Капитал, Паалада, Велис, Пекин, Мираж.

Новое строительство

На официальном сайте раскрытия информации представлены данные о выданных Разрешениях на ввод в эксплуатацию и Разрешениях на строительство[13]. Данных о начале нового строительства или о вводе объектов недвижимости в эксплуатацию в первом полугодия 2021 года по рассматриваемому сегменту рынка – нет.

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 73тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 43тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Ленинском 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.(53%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(30%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (5%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (2%).

---

[10] https://ulyanovsk.spravker.ru/biznes-tsentry/
[11] https://cremap.pro/ulyanovsk/bc/
[12] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/
[13] https://daig.ulregion.ru/docs/671.html

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

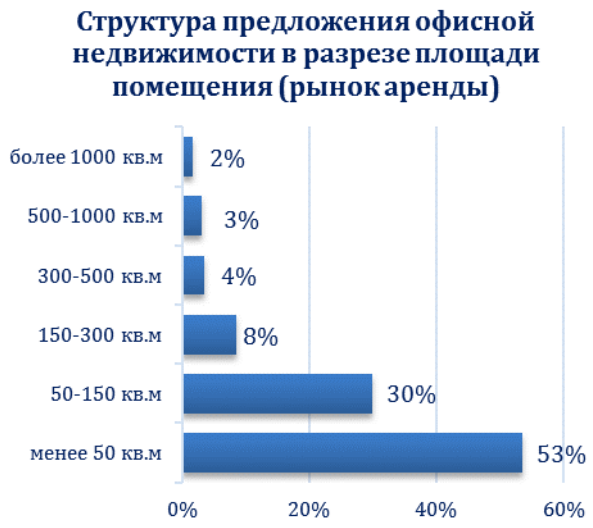

Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

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 0,3..0,6тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 30..68тыс.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 Железнодорожном районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинском районе.

1.3. Рынок торговой недвижимости в г. Ульяновск

Новое строительство

На официальном сайте раскрытия информации представлены данные о выданных Разрешениях на ввод в эксплуатацию и Разрешениях на строительство[14]. Данных о начале нового строительства или о вводе объектов недвижимости в эксплуатацию в первом полугодия 2021 года по рассматриваемому сегменту рынка – нет.

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 48тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 47тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Ленинском районе.

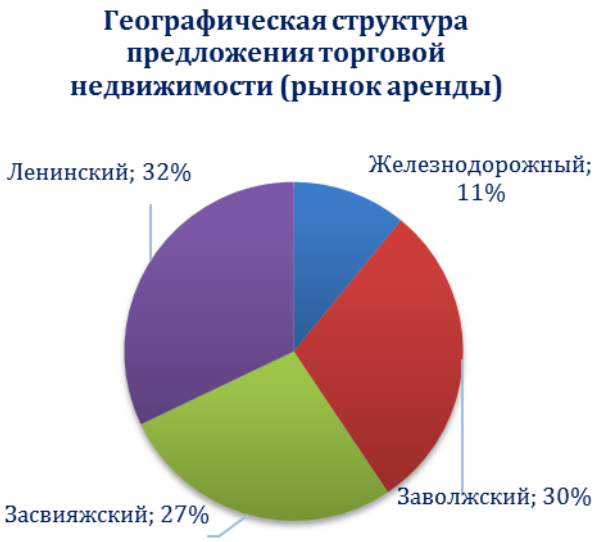

Рис. 9. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(42%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(36%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (6%) , и в аренде – более 1000кв.м. (2%).

[14] https://daig.ulregion.ru/docs/671.html

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..1тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 25..62тыс.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 Железнодорожном районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинском районе.

1.4. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Ульяновск

Рынок производственно-складской недвижимости, в основном, составляет советское наследие; предложение достаточно большое. Новые площади возводятся под пользователей.

Новое строительство

На официальном сайте раскрытия информации представлены данные о выданных Разрешениях на ввод в эксплуатацию и Разрешениях на строительство[15]. Данных о начале нового строительства или о вводе объектов недвижимости в эксплуатацию в первом полугодия 2021 года по рассматриваемому сегменту рынка – нет.

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 384тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 241тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Засвияжском 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 мнее 150 кв.м.(27%), в сегменте продажи - помещения более 1000кв.м.(51%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 300-500 кв.м (7%), и в аренде – 500-1000кв.м. (11%).

[15] https://daig.ulregion.ru/docs/671.html

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 0,1..0,18тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 7..22тыс.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 Заволжском районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинском районе.

Тенденции и пронозы

На местном рынке в краткосройной преспективе отсутствуют драйверы, которые будут стимулировать бурное развитие рынка недвижимости.