1. Чита

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

1. https://ru.wikipedia.org,
2. https://gks.ru,
3. https://chita.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-biznes-centre/;
4. https://www.be-in.ru/network/chita/mall/.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Чита – центр Забайкальского края и Читинского района. Образует муниципальное образование городской округ город Чита как единственный населённый пункт в его составе. Расположен на берегах реки Читы при её впадении в реку Ингоду в 4,7тыс.км.в костоку от Москвы. Имеется железнодорожное (Транссиб), автомобильное сообщение, аэропорт (НТА). Наиболее развитыми отраслями Забайкальского края являются добыча полезных ископаемых, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, электроэнергетика[2]. Системообразующими предприятиями являются «Забайкальская пригородная пассажирская компания», ТГК-14 и Приаргунское производственное горно-химическое объединение (ППГХО)[3].

Административное деление

Административно город разделён на четыре района: Железнодорожный, Ингодинский, Центральный и Черновский.

Демография[4]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 350861 человек, что меньше на 0.26% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[5]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 45674 рублей (106.7% 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]

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://rtvi.com/wiki/region_zabaykalskiy-kray/
[3] https://www.chita.ru/news/145101/
[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

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Забайкальский край по итогам 3 месяцев 2021 года составил 23.3 млрд. рублей (153% к соответствующему периоду предыдущего года).

Строительство[7]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 39.9 тыс. кв.м жилья (85.4% к соответствующему периоду 2020 года).

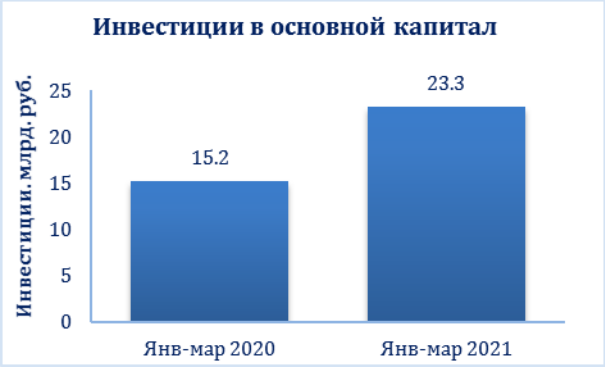

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов

В список застройщиков региона входят[8]:

СК Энергожилстрой, Забайкальский край;
Атолл, Забайкальский край;
РУС, Забайкальский край;
СК Тантал, Забайкальский край;
ЧКЗ МИР, Забайкальский край;
Голдгеопром, Забайкальский край;
СК Радченко, Забайкальский край.

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Чита

В городе функционирует по разным классификациям от 11[9]до 21[10] объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры. Бизнес-центры Классифицированные РГУД[11] в городе не значатся, поэтому необходимо рассматривать местные метрики, исходя из градаций самый лучший класс – A (не представлен на рынке), самый худший или не классифицируемый – D (не указывается). К наиболее качественным бизнес центрам можно отности следующие:

Таблица 1

Название	Адрес	Класс	GBA, м²
БЦ «Омега»	Ул. Красноярская, 24	B	3 081
БЦ «Монблан»	Ул. Костюшко-Григоровича, 5	B	4 494
ТОК «Авангард»	Ул. Шилова, 35а	н/д	4 540
БЦ «Деловой мир»	Ул. Николая Островского, 15	B	н/д
БЦ «GRAND CITY»	Ул. Бутина, 8	B	н/д

Новое строительство

[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/chita/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796
[10] https://cremap.pro/chita/bc/
[11] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/

Реестр разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года по сегменту на сервере раскрытия информации не представлены[12].

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 5тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 21тыс.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 менее 50кв.м.(39%), в сегменте продажи - помещения 50-150кв.м.(39%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 300-500кв.м (0%), и в аренде – более 1000 кв.м. (6%).

[12] https://minstroy.75.ru/deyatel-nost/gradostroitel-naya-deyatel-nost/statisticheskaya-informaciya-i-inye-svedeniya-o-gradostroitel-noy-deyatel-nosti

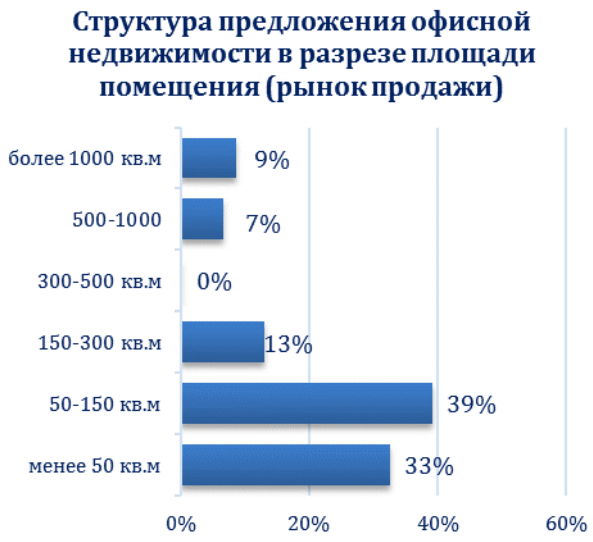

Рис. 6. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

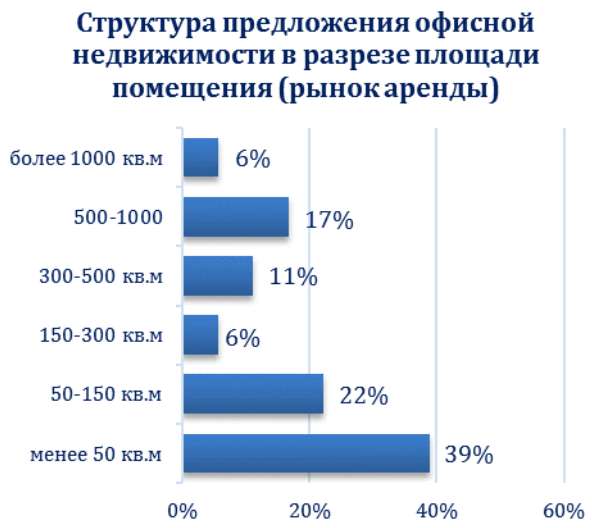

Рис. 7. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

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 0,46..0,92тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 47..100тыс.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 Центральном районе.

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Чита

Рынок торговой недвижимости Читы представлен относительно небольшими торговыми центрами и стрит-ритейлом.

ТЦ «Зимний сад» строится на Театральной площади. Согласно проекту, он представляет собой одноэтажное здание с подвальными помещениями, в которых будут расположены технические помещения. Первый этаж займут выставочный зал флористической продукции и зал самообслуживания[13].

Замороженный ТРЦ в мкр Северный в Чите должны достроить до октября 2021 г. Строительство замороженного торгово-развлекательного центра в микрорайоне Северный в Чите должно завершиться до 16 октября 2021 года. Земельный участок площадью 7,1 тысячи квадратных метров арендован физическим лицом. Действие разрешения заканчивается 16 октября 2021 года. Арендатору было доведено требование продолжить строительство на земельном участке и завершить его до окончания срока действия разрешения. Новый многоэтажный торгово-развлекательный центр в микрорайоне Северный начали строить весной 2014 года. Генеральный подрядчик строительства - компания «РУС», заказчик - руководитель компании «Алюком» Максим Тютюник. Строительство должно было закончиться в 2015 году, но работы по возведению каркаса здания заморозили на несколько лет и возобновили только в 2019 году. Завершить их планировали в 2020 году[14].

Новое строительство

Реестр разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года по сегменту на сервере раскрытия информации не представлены[15].

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры г. Читы [16] [17]

Таблица 2

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Макси»	45 000		ул. Шилова, 100	2008
ТЦ «Центральный»	2 600		ул. Ленина, 86	2005
СТРЦ «Фортуна»	9 166		ул Недорезова, 1М	2012

[13] https://zabrab75.ru/news/obshhestvo/vlasti-chity-rasskazali-o-budushhem-tcz-zimnij-sad/
[14] https://arenda-trk.ru/zamorozhennyj-trc-v-chite-dostroyat-k-oktyabryu-2021-g/
[15] https://minstroy.75.ru/deyatel-nost/gradostroitel-naya-deyatel-nost/statisticheskaya-informaciya-i-inye-svedeniya-o-gradostroitel-noy-deyatel-nosti
[16] https://www.be-in.ru/network/chita/mall/
[17] https://www.tripadvisor.ru/Attractions-g608959-Activities-c26-Chita_Zabaykalsky_Krai_Siberian_District.html

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТЦ «НоVосити»	13 770		Ул. Журавлева, 79	2015
ТОЦ «Likerka Plaza»	10 000		Ул. Чкалова, 149	2014
ТЦ «Аврора»	10 000		ул. Богомягкова, 50	н/д
ТЦ «Галерея»	9 173		ул.Ленина, 108	2008

Уровень вакантных площадей. Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 8тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 15тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Ингодинском 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.(29%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(55%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 300-500кв.м (1%) , и в аренде – 150-300кв.м. (5%).

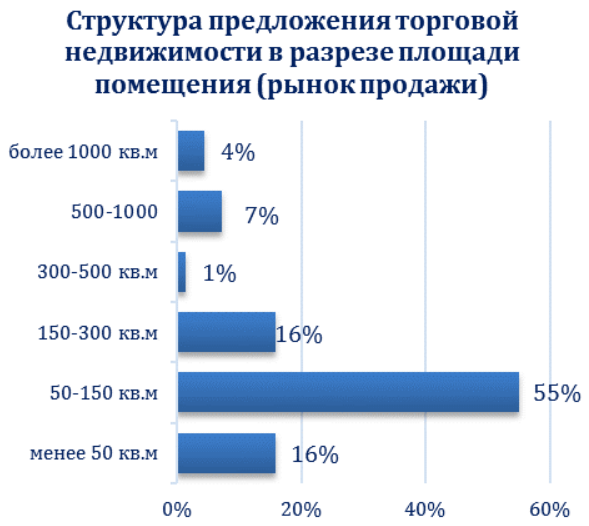

Рис. 10. *Источник: исследования ООО «Информ-оценка»*

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..1,2тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 57..120тыс.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 Ингодинском районе города, максимальное было зафиксировано в Центральном районе при отсутствии объектов в Черновском районе.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Чита

Рынок производственно-складской недвижимости Читы представлен, в основном, помещениями советского периода.

Власти заинтересованы в развитии территории, Для развития региона (в т.ч. с развитием производственно-складского комплекса), привлечения инвестиций, ускоренного развития экономики и улучшения жизни населения создана Территория опережающего развития «Забайкалье» (в т.ч. город Чита) - экономическая зона со льготными налоговыми условиями, упрощёнными административными процедурами и другими привилегиями в России[18]. Инвестпроект ООО "МТ Забайкальск" предполагает оборудование универсального комплекса транспортной инфраструктуры для перевалки и хранения широкой номенклатуры грузов, в том числе нефтепродуктов, сжиженного природного газа в танк-контейнерах, а также прочих грузов в непосредственной близости от российско-китайского пункта пропуска "Забайкальск"(крупнейший российско-китайский погранпереход на пути Харбин-Чита). Срок реализации проекта - по 2023 год. Второй инвестиционный проект, принадлежащий компании "ТорМет", предполагает создание в Чите к 2024 году производства хозяйственных и промышленных изделий из старых рельсов без переплавки. Минвостокразвития РФ уже подготовило проект постановления о включении обоих инвесторов в ТОР "Забайкалье", что позволит дополнительно создать в регионе не менее 220 рабочих мест и привлечь минимум 48,4 млн рублей[19].

Новое строительство

Реестр разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года по сегменту на сервере раскрытия информации не представлены[20].

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 68тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 36тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Географическая структура предложения и спроса

Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Черновском районе.

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

Структура предложения по требуемой площади

[18] https://www.zab-investportal.ru/toser/
[19] https://tass.ru/ekonomika/8754111
[20] https://minstroy.75.ru/deyatel-nost/gradostroitel-naya-deyatel-nost/statisticheskaya-informaciya-i-inye-svedeniya-o-gradostroitel-noy-deyatel-nosti

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей более 1000кв.м.(43%), в сегменте продажи - помещения более 1000кв.м.(43%). Меньше всего предложений в продаже с площадью менее 150 кв.м (14%) , и в аренде – менее 150кв.м. (14%).

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..0,31тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 7..25тыс.руб./кв. м.

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

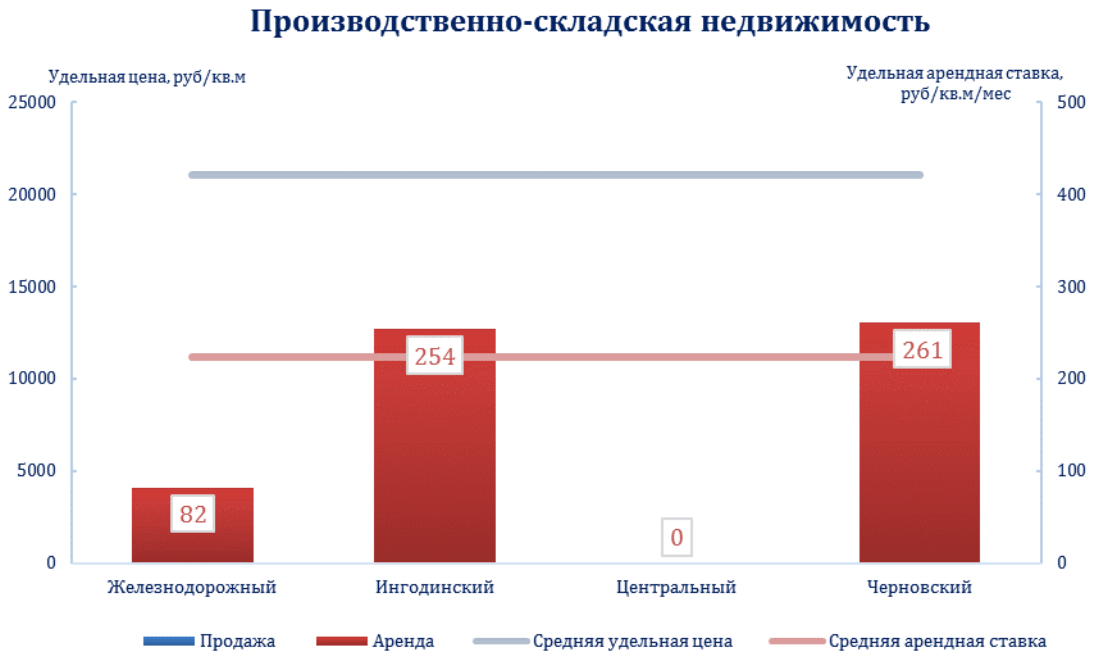

Рис. 16. *Источник: исследования автора*

На открытом рынке недостаточное количество объектов для того, чтобы можно было выносить суждение о минимальных или максимальных средних удельных ценах аренды.

Тенденции и прогнозы

Драйверами развития Читы фактически являются государственные структуры. Создание территории опережающего развития, в которую входит 22 муниципальных района и два городских округа (из четырёх), с минимальным объемом капитальных вложений резидентов ТОР 0,5 млн. рублей, фактически означает попытку перевода практически всей экономически активной территории региона в особые экономические условия. При этом годовая инфляция в Забайкальском крае, например, в марте 2021 года сохранилась на уровне 5,9%, продолжая оставаться выше, чем в Дальневосточном федеральном округе и в целом по стране[21]. В долгосрочной перспективе наиболее динамичное развитие региона прогнозируется в видах экономической деятельности, базирующихся на существующих в регионе сырьевых и природных ресурсах[22]. При отсутствии государственного финансирования строительства, активное развитие производственно-складской недвижимости маловероятно в ближайшей перспективе.

[21] https://cbr.ru/press/reginfl/?id=11303
[22] https://media.75.ru/documents/52840/4.docx