1. Якутск

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://yakutsk.cian.ru/;
4. https://nesiditsa.ru/city/yakutsk.

1.1. Социально-экономическое описание[1]

Якутск – столица Республики Саха (Якутия). Якутск расположен на реке Лена в 4,9тыс.км на северо-восток от Москвы по прямой. В планах строительство моста через Лену. Имеется речное сообщение, аэропорт (YKS). Автомобильное и железнодорожное сообщение (Амуро-Якутская магистраль соединена с БАМом) организовано с правого берега Лены (станция Нижний Бестях). В самом городе расположены органы управления и предприятия, в основном, поддерживающие жизнедеятельность города. Наиболее развитыми отраслями региона являются добывающая, перерабатывающая, лесная, легкая и пищевая промышленность, судостроение[2]. ПАО "Ленское объединенное речное пароходство"; Акционерное общество "Авиакомпания "Якутия"; Акционерное общество "Авиакомпания АЛРОСА"; Акционерное общество "Аэропорт Якутск"; Государственное унитарное предприятие "Жилищно-коммунальное хозяйство Республики Саха (Якутия)"; АК "АЛРОСА" (ПАО); АО "Саханефтегазсбыт"; Акционерное общество "Авиакомпания "Полярные авиалинии"; ПАО "ЯТЭК"; АО "Сахатранснефтегаз"; ООО "Киренский Речной Порт"; АО "Акционерная компания "Железные дороги Якутии"[3].

Административное деление

Плотность населения в районе Якутска высока для Якутии, но крайне низкая по отношению к другим региональным центрам, поэтому административное деление Якутска несколько отличается от деления других городов. Город поделен на округа: Автодорожный, Гагаринский, Губинский, Октябрьский, Промышленный, Сайсарский, Строительный, Центральный. Пригородый. Кроме того, для согласованности действий по территориальному управлению, в состав Якутска входят прилегающие населенные пункты с разной организацией жизни: микрорайон Кангалассы, село Маган, микрорайон Марха, село Пригородное, село Табага (включает с. Старая Табага), Тулагино-Кильдямский наслег, Хатасский наслег.

Демография[4]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 330615 человек, что больше на 2.36% уровня 2020 года.

Уровень заработной платы[5]

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 75524 рублей (105.5% к соответствующему периоду предыдущего года).

---

[1] https://ru.wikipedia.org
[2] https://rtvi.com/wiki/region_respublika-sakha-yakutiya/
[3] https://data.economy.gov.ru/analytics/facilities/region/121/all
[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

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 Республика Саха (Якутия) по итогам 3 месяцев 2021 года составил 45.4 млрд. рублей (98.6% к соответствующему периоду предыдущего года).

В планах развития Якутска по строительству: две гостиницы, торговый центр и крематорий. Имеются инвестиционные площадки[7]

г. Якутск, мкр. Марха, под автомобильный рынок;

г. Якутск, с. Табага, для сельскохозяйственных нужд;

г. Якутск, ул. Автодорожная, 31, а под банно-спортивный комплекс;

г. Якутск, ул. Автодорожная, под сельскохозяйственный кооперативный рынок;

г. Якутск, мкр. Птицефабрика, ул. Нагорная, под спортивный комплекс.

Строительство[8]

В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 59 тыс. кв.м жилья (53.2% 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 Прометей, Республика Саха (Якутия);

ДСК, Республика Саха (Якутия);

ГК СЭТТЭ, Республика Саха (Якутия);

ГК УТУМ+, Республика Саха (Якутия);

---

[6] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls

[7] http://investyakutsk.com/news/478/

[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls

[9] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-sakha-yakutiya?topType=0&date=210701

ГК РусСтрой-89, Республика Саха (Якутия);
Ир-строй, Республика Саха (Якутия);
Кинг-95, Республика Саха (Якутия);
ЖСК, Республика Саха (Якутия);
Якутпромстрой, Республика Саха (Якутия);
Оптима-Строй, Республика Саха (Якутия).

1.1. Рынок офисной недвижимости в г. Якутск

В городе функционирует по разным классификациям от 8[10] до 17[11] объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры. Первые этажи жилых домов используются с офисной функцией.

Новое строительство

Реестр выданных разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию, выданных Минстроем РС(Я) по сегменту заканчивается 2018 годом[12].

Уровень вакантных площадей. Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 7тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 15тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв.м.(44%), в сегменте продажи - помещения менее 50 кв.м.(38%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000кв.м (6%) , и в аренде – более 1000 кв.м. (2%).

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

Рис. 6. *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 0,9..1,6тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 57..107тыс.руб./кв. м.

---

[10] https://iakutsk.spravker.ru/biznes-tsentry/

[11] https://2gis.ru/yakutsk/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796?m=129.793977%2C62.115774%2F9.09

[12] https://minstroy.sakha.gov.ru/vidannie-razresheniya-na-stroitelystvo-i-na-vvod-v-ekspluatatsiyu

1.2. Рынок торговой недвижимости в г. Якутск

Якутск в силу выгодного экономико-географического положения и относительно высоких доходов и численности населения является крупнейшим региональным торговым и торгово-распределительным центром. Потребительский рынок г. Якутска, претерпевший коренные изменения в период формирования рыночных отношений, характеризуется стабильными темпами развития материально-технической базы. Рост численности и денежных доходов населения, доступность потребительского рынка жителям близлежащих районов обуславливают устойчиво высокий спрос на потребительские товары и услуги, что стимулирует инвестиции в торговлю, общественное питание, сервис. В структурной организации розничной сети Якутска все отчетливее наблюдаются тенденции, характерные для формирующихся региональных торговых центров, включая активное представительство российских торговых сетей, укрупнение и переформатизацию торговых центров, развитие сетей специализированных магазинов и электронной коммерции. На 1 января 2021 года на территории Якутска действуют[13]:

4 рынка, в т. ч. 2 специализированных – автомобильный и сельскохозяйственный;

432 предприятий общественного питания, в т. ч. ресторанов, кафе, баров – 331, столовых и буфетов учебных заведений – 55, организаций, промышленных предприятий, общедоступных столовых и закусочных – 46;

87 торговых центров;

1441 магазин;

1 гипермаркет;

18 супермаркетов;

149 специализированных продовольственных магазинов;

431 специализированный непродовольственный магазин;

534 минимаркета;

86 универмагов;

189 прочих магазинов;

33 магазина–дискаунтера;

528 павильонов;

83 палатки, киоска.

Проект «Создание торгово-логистического центра «"Агросити"» планируется реализовать по адресу Хатынг-Юряхское шоссе, 9 км, 1. Источники финансирования проекта: собственные: 215млн.руб., заемные - 501,8млн.руб.

Наиболее посещаемые и популярные торговые центры г. Якутска

Таблица 1

Название торгового центра	Общая площадь, м^2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТК «Гранд Сити»	1 073		ул. Федора Попова, 15	2006
ТЦ «Айсберг»	9 581		ул.Лермонтова, 62/4	2010

[13] http://investyakutsk.com/news/478/

Название торгового центра	Общая площадь, м^2	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТЦ «Апельсин»	6 000		ул. Дзержинского, 32	2007
ТК «Столичный»	20 000		ул. Дзержинского, 72.	2000
ТЦ «Палладиум	5 322		ул. Лермонтова, 66	2008
ТРК «Туймаада	15 770		ул. Орджоникидзе, 38	2011
ТЦ «Сахаэкспоцентр»	6 920		ул. Курашова, 12/1	2016
ТРК «Азия»	13 681		ул. Чернышевского, 74/8	2016

Новое строительство

Реестр выданных разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию, выданных Минстроем РС(Я) по сегменту заканчивается 2018 годом[14].

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

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей 50-150 кв.м.(34%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв.м.(35%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1000 кв.м (0%), и в аренде – более 1000 кв.м. (0%).

[14] https://minstroy.sakha.gov.ru/vidannie-razresheniya-na-stroitelystvo-i-na-vvod-v-ekspluatatsiyu

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

Рис. 8. *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 1,1..1,8тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 68..113тыс.руб./кв. м.

1.3. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Якутск

Новое строительство

Реестр выданных разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию, выданных Минстроем РС(Я) по сегменту заканчивается 2018 годом[15].

Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 10тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 8тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже.

Структура предложения по требуемой площади

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 300-1000кв.м.(50%), в сегменте продажи - помещения 300-1000кв.м.(63%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 150-300кв.м (0%), и в аренде – 150-300кв.м. (0%).

[15] https://minstroy.sakha.gov.ru/vidannie-razresheniya-na-stroitelystvo-i-na-vvod-v-ekspluatatsiyu

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

Рис. 10. *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 0,36..0,5тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 5..50тыс.руб./кв. м.