



119019, г. Москва, Никитский бульвар, 8а-16
т. 7 (495) 212-05-30
ф.7 (495) 695-94-51
www.cons-s.ru info@cons-s.ru

Анализ рынка коммерческой недвижимости Курской области на начало сентября 2019 года



Москва, 2019

Курск - город в России, административный центр Курской области, а также Курского района. Расположен в 530 км к югу от Москвы.

Город - один из культурных, религиозных центров России. Курск обладает крупным промышленным комплексом, научно-образовательными центрами. Курск - транспортный узел центральной России.

Курская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Площадь - 29,8 тыс. кв. км. Население - 1 115 237 человек (оценка на 1 января 2018 года). Административный центр - город Курск.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Курской области всего образовано 355 муниципальных образований (по состоянию на 1 января 2018 года), в том числе:

- 5 городских округов;
- 28 муниципальных районов;
 - 27 городских поселений;
 - 295 сельских поселений.

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru>, <https://zдание.info>.

Понятие «коммерческая недвижимость» включает в себя несколько сегментов: офисная, торговая, производственно-складская и недвижимость свободного назначения.

В настоящее время в городе практически отсутствуют бизнес-центры, которые удовлетворяли бы критериям офисов класса «А» или «В+». В лучшем случае офисные площади в новых бизнес-центрах соответствуют классу «В». Основная часть офисов Курска относится к категории «С» и «D» и представляет собой нежилые помещения на первых этажах жилых домов, переоборудованные квартиры, здания институтов советских лет.

В сегменте торговой недвижимости последние годы наблюдается рост предложения, обусловленный строительством торговых центров во всех микрорайонах города.

В городе имеется бизнес центр:

- «Альмирал» бизнес центр, г.Курск, округ Сеймский, пр-кт Кулакова, д. 24. Бизнес центр «Альмирал» является частью одноименного торгово-офисного комплекса, общая площадь которого составляет 3000 кв.м. Первые этажи здания занимают торговая галерея и кафе, что обеспечивает арендаторов деловой части развитой инфраструктурой. Офисные помещения расположены на третьем и четвертом этажах. В аренду предоставляются офисные помещения класса «В» с качественным ремонтом и проведенными средствами телекоммуникации. Кроме того, инфраструктура представлена просторной парковкой. Общая площадь 3000 кв.м. Аренда офиса 5 400 руб./кв.м в год.

Торговые Центры Курска:

- «ЦУМ» торговый центр, г.Курск, округ Центральный, ул. Ленина, д. 12. В аренду предоставляются торговые, офисные и складские помещения. Кроме того, в комплексе открыты кафе и операторы быстрого питания, а также сервисные службы. Высокий уровень посещаемости обеспечивает широкий спектр представленных в магазинах товаров, а также удачное расположение здания. Общая площадь 18516 кв.м, арендуемая - 5900 кв.м.

- ТРЦ «Европа 10», г.Курск, округ Центральный, ул. Карла Маркса, д. 59. Торгово-развлекательный центр «Европа 10» предоставляет в аренду торговые помещения. Здание построено в современном стиле и оснащено новейшими инженерными и технологическими системами, в том числе лифтами, эскалаторами, системой кондиционирования и вентиляции. В комплексе открыты разнопрофильные магазины, кафе, рестораны, действуют фудкорт, детский развлекательный центр, боулинг. Для удобства арендаторов и посетителей перед ТРЦ «Европа 10» организована наземная охраняемая парковочная стоянка на 600 машиномест. На пятом этаже здания размещается банкетный комплекс. Общая площадь 31000 кв.м, арендуемая - 22000.

- ТРЦ «Европа 40», г.Курск, округ Центральный, ул. Студенческая, д. 1. Торгово-развлекательный центр «Европа 40» построен в современном стиле и оснащен новейшими инженерными и технологическими системами. Яркая подсветка в вечернее время выгодно выделяет здание на фоне других построек в районе. На территории комплекса функционирует современный кинотеатр, открыты кафе, рестораны, действует фудкорт. Торговая галерея представлена известными российскими и зарубежными брендами. В ТРЦ «Европа 40» также работает супермаркет. На территории комплекса введена в эксплуатацию парковочная стоянка на 500 машиномест. Общая площадь 30000 кв.м.

- «Пушкинский» торговый центр, г.Курск, округ Центральный, ул. Ленина, д. 30. ТРЦ «Пушкинский» открылся 17 августа 2008 года в центре города Курска. Современные стилевые решения интерьера ТЦ создают атмосферу элегантной роскоши и уюта. Центральный атриум украшен уникальным поющим фонтаном, струи которого движутся в ритм звучащей музыки. На шести этажах торгового комплекса общей площадью более 45000 кв.м. представлено множество модных магазинов одежды и обуви, гипермаркет электроники и бытовой техники «Эльдорадо». Общая площадь – 45 154 кв.м.

Современных, хорошо оборудованных объектов производственно-складской недвижимости в Курске крайне мало. Большинство объектов данного типа недвижимости в городе - наследие советских времен.

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Курска и Курской области по типу недвижимости, на начало сентября 2019 года, выглядит следующим образом.

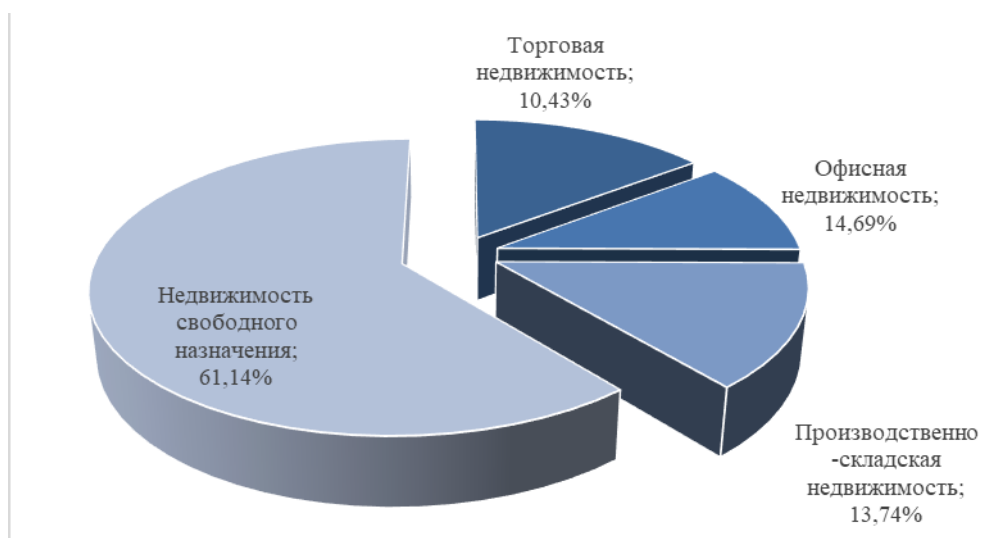


Рис. 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г. Курска и Курской области по типу недвижимости

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения – 61,14%, на втором месте офисная недвижимость – 14,69%, далее следуют производственно-складская недвижимость – 13,74% и торговая – 10,43%.

По количеству предложений лидирует город Курск (163 предложения), далее – г.Железногорск (18), Щигры (5) и т.д.

В следующих районах Курской области представлено по 1 предложению: Горшеченский, Касторенский, Коньшевский, Кореневский, Курчатовский, Поныровский, Пристенский, Рыльский, Фатежский.

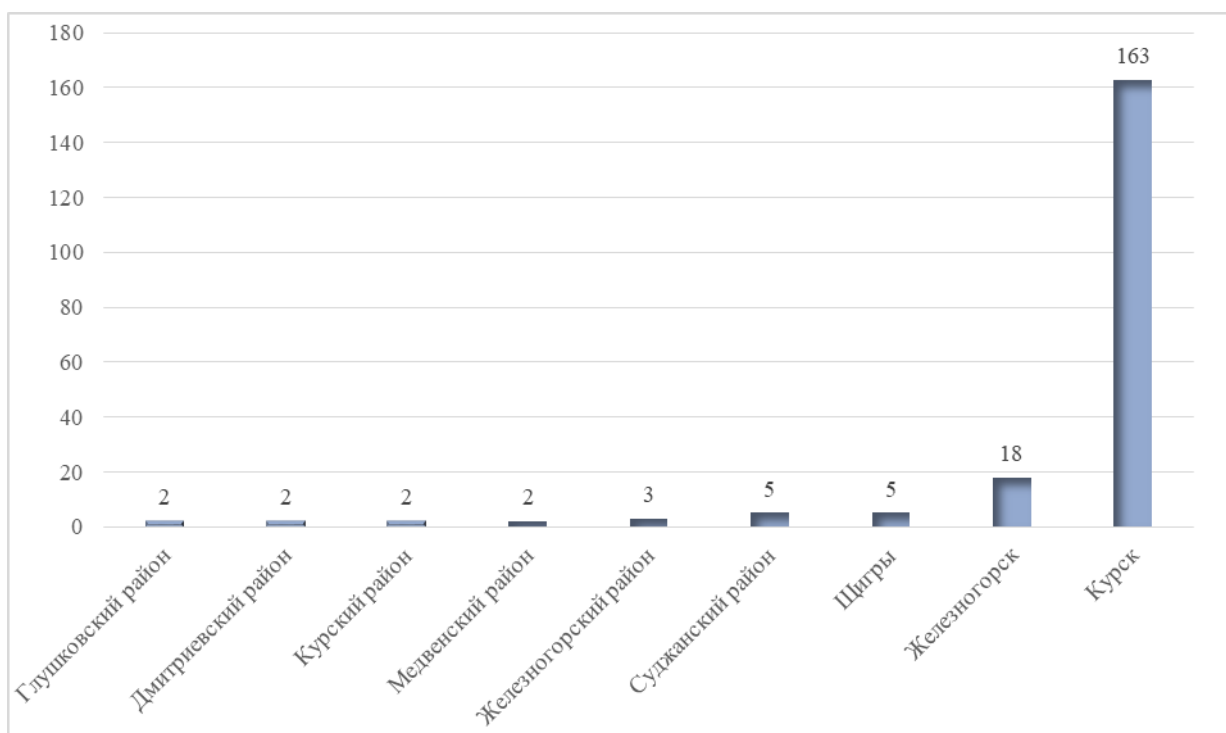


Рис. 2. Распределение предложений к продаже коммерческих объектов недвижимости по городам / районам Курской области.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в целом по Курской области.

Таблица 1 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м² объектов коммерческой недвижимости в Курской области

| Тип недвижимости | Продажа (руб./кв.м) | | |
|--|---------------------|-------------|--------------|
| | среднее значение | минимальное | максимальное |
| Офисная недвижимость | 52 933 | 14 000 | 147 541 |
| Торговая недвижимость | 44 651 | 12 575 | 98 930 |
| Производственно-складская недвижимость | 9 923 | 529 | 20 000 |
| Недвижимость свободного назначения | 38 472 | 857 | 109 008 |

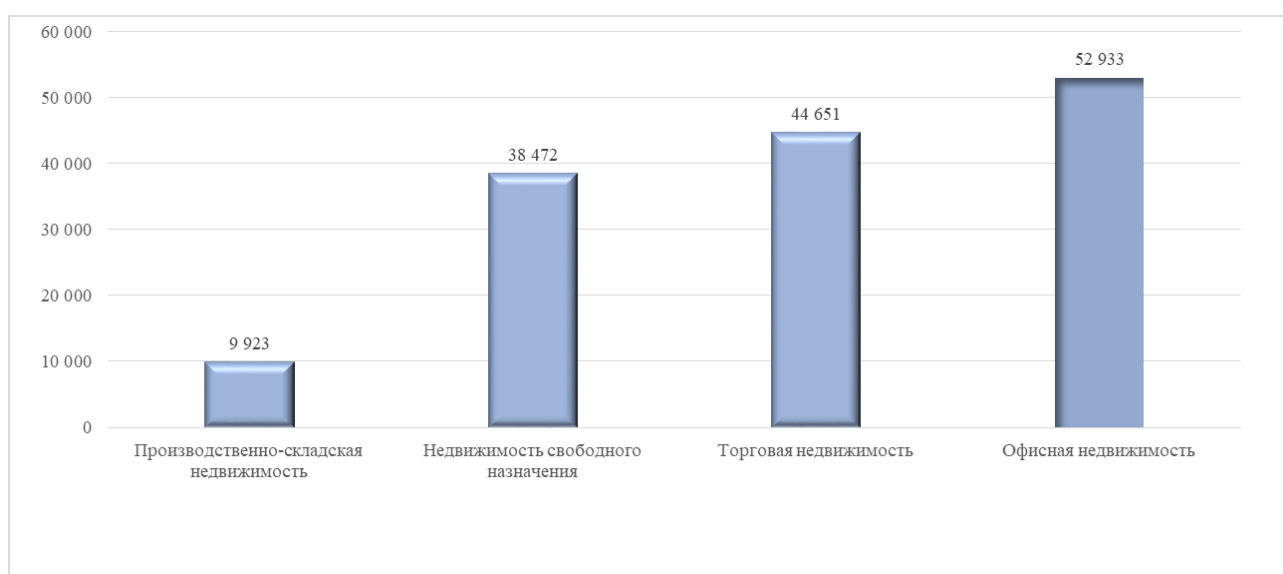


Рис. 3. Распределение средних значений цен 1 м² коммерческих объектов недвижимости Курской области по типам.

Минимальная цена 1 м² в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Железнодорожном округе г.Курска и составила 14 000 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном округе г.Курска и составило 147 541 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте офисной недвижимости по Курской области в целом – 52 933 руб.

Помимо г.Курска, предложения к продаже офисной недвижимости также имеются в г.Железногорск (6 предложений, среднее значение 1 м² составило 48 987 руб.) и г.Щигры (1 предложение).

Минимальная цена 1 м² в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Дмитриевском районе Курской области и составила 12 575 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном округе г.Курска и составило 98 930 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте торговой недвижимости по Курской области в целом – 44 651 руб.

Помимо г.Курска, единичные предложения к продаже торговой недвижимости также имеются в г.Железногорск и районах: Дмитриевский, Суджанский, Пристенский, Рыльский, Курский, Железногорский.

Минимальная цена 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в г.Железногорск Курской области и составила 529 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Железнодорожном округе г.Курска и составило 20 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости по Курской области в целом – 9 923 руб.

Помимо г.Курска, предложения к продаже производственно-складской недвижимости также имеются в г.Железногорск (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 6 208 руб.), Суджанском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 10 477 руб.), единичные предложения в г.Щигры и районах: Медвенский, Железногорский, Кореневский, Горшеченский, Поныровский.

Минимальная цена 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Касторенском районе Курской области и составила 857 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном округе г.Курска и составило 109 008 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения по Курской области в целом – 38 472 руб.

Помимо г.Курска, предложения к продаже недвижимости свободного назначения также имеются в г.Железногорск (8 предложений, среднее значение 1 м² составило 26 516 руб.), г.Щигры (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 21 862 руб.), Глушковском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 10 793 руб.), единичные предложения в районах: Фатежский, Курчатовский, Коньшевский, Суджанский, Курский, Дмитриевский, Касторенский, Медвенский.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в г.Курск.

Таблица 2 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м² объектов коммерческой недвижимости в г.Курск

| Тип недвижимости | Продажа (руб./кв.м) | | |
|--|---------------------|-------------|--------------|
| | среднее значение | минимальное | максимальное |
| Офисная недвижимость | 51 958 | 14 000 | 147 541 |
| Торговая недвижимость | 50 357 | 18 750 | 98 930 |
| Производственно-складская недвижимость | 12 233 | 1 355 | 20 000 |
| Недвижимость свободного назначения | 41 971 | 2 911 | 109 008 |

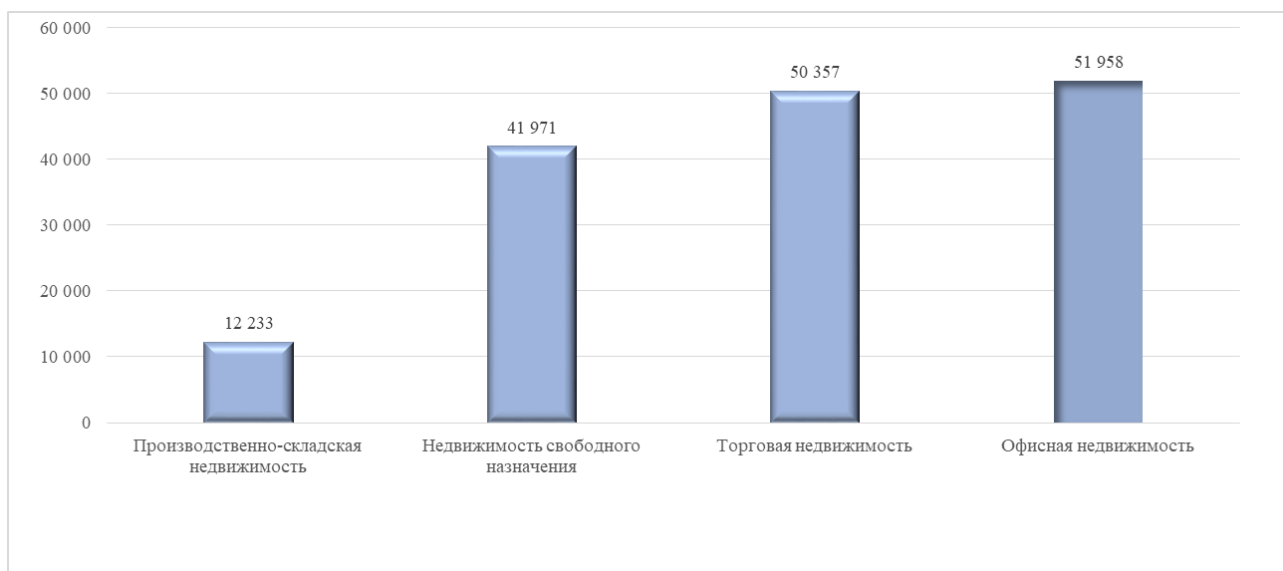


Рис. 4. Распределение средних значений цен 1 м² коммерческих объектов недвижимости г.Курск по типам.

Анализируя полученную информацию можно сделать вывод, что рынок коммерческой недвижимости в Курской области находится в стадии формирования. Количество предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.Курске составило 77% (общая выборка – 211), на долю области приходится лишь 23%.