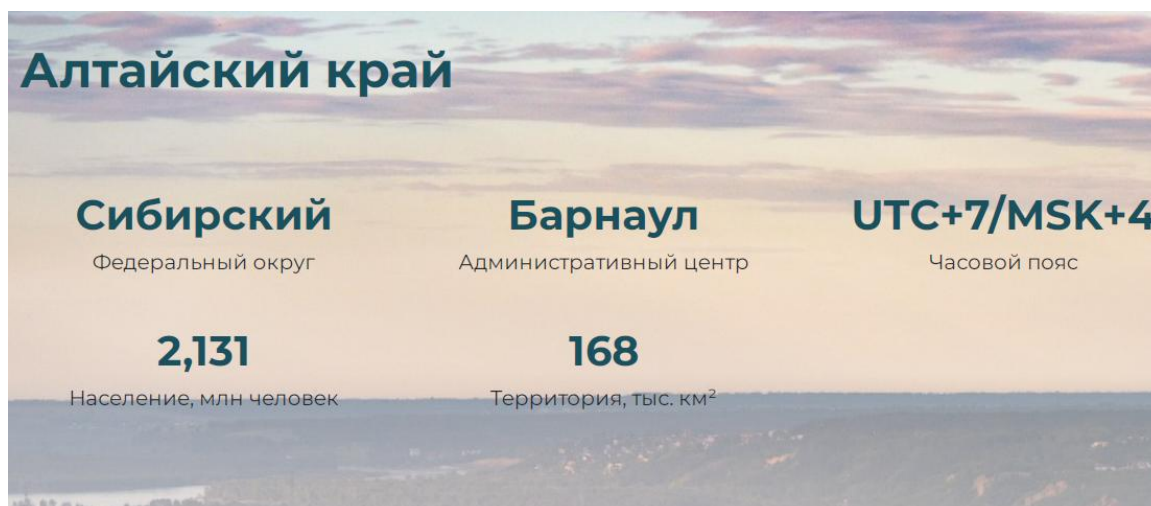


Обзор рынка земельных участков коммерческого и производственно-складского назначения (июль 2025 г.)

Описание региона (описание представлено с использованием материалов официального сайта Правительства Алтайского края (<https://altairegion22.ru/>) и Инвестиционного портала Алтайского края (<https://invest.alregn.ru/>)).

Алтайский край расположен на юго-востоке Западной Сибири, на границе континентальной Азии. Образован 28 сентября 1937 года. Административный центр – город Барнаул. Расстояние от Москвы до Барнаула составляет 3609 км. Территория края составляет 168 тыс. кв. км. На севере край граничит с Новосибирской областью, на востоке - с Кемеровской областью, юго-восточная граница проходит с Республикой Алтай, на юго-западе и западе - государственная граница с Республикой Казахстан. Численность населения в регионе – 2, 131 млн. человек. Отличительной особенностью Алтайского края является высокая доля сельского населения. На территории региона расположено 13 городских округов и 59 сельских районов.

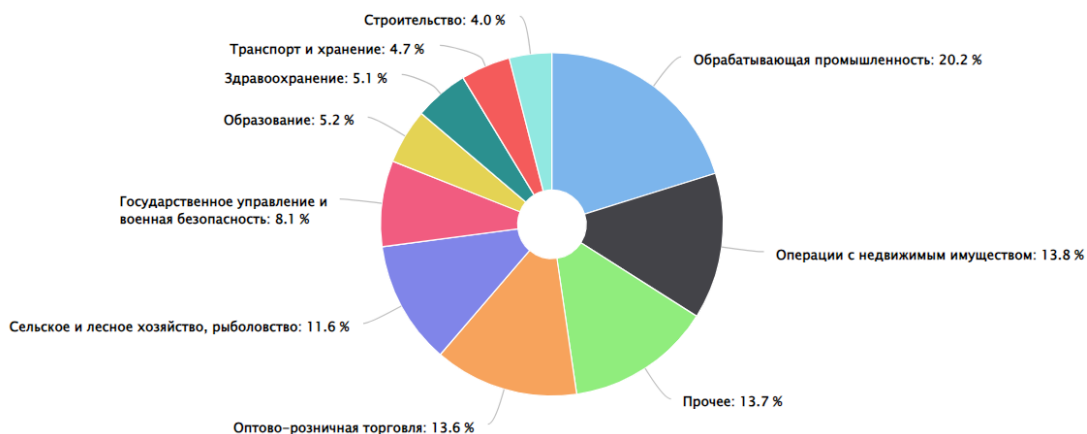


В крае преобладают два типа ландшафтов: на востоке - горный, на западе - степной. Здесь присутствуют почти все природные зоны России: степь и лесостепь, тайга, горы и богатые речные экосистемы. Из 24 озёр самое большое - Кулундинское, его площадь 728 кв. км. Наиболее крупные реки - Обь, Бия, Катунь, Алей и Чарыш. Алтайский край располагает огромными запасами разнообразных природных ресурсов, богатым растительным и животным миром. Полезные ископаемые представлены месторождениями полиметаллов, железа, поваренной соли, соды, гипса, бурых углей и драгоценных металлов. Край знаменит уникальными месторождениями яшмы, малахита, порфиров, мраморов, гранитов, строительных материалов, минеральными и питьевыми водами, лечебными грязями. Лесной фонд составляет 4429,4 тыс. га (28 % от всей территории региона).

Экономика Алтайского края - это сложившийся многоотраслевой комплекс. В структуре валового регионального продукта существенно преобладают доли обрабатывающей промышленности, операций с недвижимым имуществом, оптовой-розничной торговли, сельского и лесного хозяйства, рыболовства. Эти виды деятельности формируют 59,2% общего объема ВРП. Экономическому росту в крае способствует

благоприятный предпринимательский климат и повышение деловой активности бизнеса, развитие общественной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Структура валового регионального продукта



Современная структура промышленного комплекса характеризуется высокой долей обрабатывающих производств (свыше 88% в объеме отгруженных товаров). Ведущими видами экономической деятельности в промышленности являются производство пищевых продуктов, машиностроительной продукции (вагоно-, котло-, энерго-, сельхозмашиностроение, производство электрооборудования), производство кокса, резиновых и пластмассовых изделий, а также химическое производство.

Весомую роль в формировании экономики края и уклада жизни населения играет сельское хозяйство. Алтайский край занимает 2 место в Российской Федерации по посевной площади зерновых и зернобобовых культур. Урожай зерновых и зернобобовых культур в весе после доработки составляет 5,6 млн. тонн (4 место в России), производство гречихи – более 835,4 тыс. тонн (1 место в России). Алтайский край - единственный от Урала до Дальнего Востока регион, выращивающий сахарную свеклу: производство сахарной свеклы составило более 1,3 млн. тонн.



Основой этого является большая площадь пашни – 6,57 млн. га, наличие **5 почвенно-климатических зон**, сотни районированных сортов сельскохозяйственных культур, развитое животноводство (молочное скотоводство, птицеводство, свиноводство, овцеводство), а также квалифицированные трудовые ресурсы.

Алтайский край является **крупнейшим производителем экологически чистого продовольствия в России**.

В 2024 году в крае произведено: 60,8 % общероссийского объема крупы гречневой крупы; 36,1 % крупы овсяной; 26,5 % крупы манной; 13,4 % продуктов зерновых для завтрака; 13,2 % добавок биологически активных к пище; 8,6 % муки из зерновых и других растительных культур; 8,7 % сыворотки сухой; 8,3 % сыров и продуктов сырных; 6,9 % макаронных изделий; 5,0 % масла сливочного.

Производство отдельных видов пищевых продуктов*



* 2023 год

По объему производства продуктов животноводства среди субъектов Российской Федерации Алтайский край традиционно занимает высокие позиции. Алтайский край – один из крупнейших производителей молока и говядины в России, по объемам их производства среди регионов он занимает 4 и 5 место соответственно. В рейтинге субъектов Российской Федерации по поголовью крупного рогатого скота во всех категориях хозяйств регион занимает 22 место, по поголовью коров – 5 место.



Трудовые ресурсы Алтайского края, подготовленные научными и научно-образовательными учреждениями различных профилей, характеризуются высоким профессиональным уровнем и способны удовлетворить потребность развивающейся экономики в научных исследованиях и высококвалифицированных кадрах для реализации инновационных проектов и размещения технологически новых производств.

Алтайский край находится на пересечении трансконтинентальных транзитных грузовых и пассажирских потоков, в непосредственной близости к крупным сырьевым и перерабатывающим регионам. По территории края проходят автомагистрали, соединяющие Россию с Монголией, Казахстаном, железная дорога, связывающая Среднюю Азию с Транссибирской магистралью, международные авиалинии. По территории края проходят федеральные трассы А321, А322 и Р256. Протяженность автомобильных дорог общего пользования составляет 53,34 тыс. км – это 1 место среди субъектов Российской Федерации. Географическое положение региона и его высокая транспортная доступность открывают широкие возможности для установления прочных экономических и торговых связей межрегионального и международного уровней.

Рекреационный потенциал в сочетании с благоприятным климатом юга Западной Сибири, богатое историко-культурное наследие предоставляют возможность для развития на территории Алтайского края разнообразных видов туризма и спортивно-развлекательного отдыха. Регион также обладает уникальными природными лечебными ресурсами, необходимыми для развития санаторно-курортных комплексов и является одним из крупнейших в России центров индустрии здоровья. Лидером санаторно-курортного комплекса Алтайского края является единственный за Уралом город-курорт федерального значения Белокуриха. Это современный бальнеологический курортный комплекс, где расположено 17 современных здравниц, рассчитанных более чем на 5000 человек.

2,3 млн человек		туристско-экскурсионный поток (по итогам 2023 года)
>600 коллективных средств размещения туристов		41 санаторно-курортное учреждение; 48 тыс. мест единовременного размещения; из них 21 тыс. круглогодичного действия
700 тыс. человек		среднегодовой пассажиропоток аэропорта г. Барнаул 2934 км – расстояние до г. Москвы 4 часа – продолжительность перелета
>2,9 млрд рублей		объем внебюджетных инвестиций в объекты туристической инфраструктуры по итогам 2023 года
10 авиакомпаний		работают на барнаульском направлении

В последнее время в регионе получил активное развитие событийный туризм. Порядка 10 событий уже прочно вошли в рейтинг популярных у туристов со всей России и собирают тысячи гостей из года в год. Ежегодный праздник «Цветение маральника» открывает летний туристический сезон в Алтайском крае. Событие приурочено к цветению кустарникового растения – рододендрона Ледебура, занесенного в Красную книгу. Пылающие в начале мая розово-сиреневые горы – это уникальное явление природы – визитная карточка Алтая, один из его брендов. Зимний туристический сезон открывает праздник «Алтайская зимовка», приуроченный к прилету лебедей на теплые озера Алтайского края. Ежегодно в регионе проводится более 50 событийных мероприятий: гастрономических, спортивных, культурных и развлекательных.



Политика Алтайского края направлена на формирование максимально выгодных условий для привлечения инвестиций: совершенствование форм государственной поддержки бизнеса, развитие инфраструктуры (транспортной, энергетической), укрепление экономических позиций края внутри России и за рубежом, обеспечение законных прав собственников, общественное обсуждение нормативных правовых актов в сфере инвестиций и предпринимательской деятельности.

Некоторые инвестиционные проекты реализация которых идет в крае представлены ниже.

Реализуемые проекты	Местоположение	Статус проекта	Объем инвестиций, рублей
Здание физкультурно-оздоровительного комплекса	г. Белокуриха	В стадии реализации	50 000 000
Инвестиции в производство	с. Шипуново, Шипуновский район	В стадии реализации	74 000 000
Комплексное развитие Барнаульской производственной площадки ООО «БТК Текстиль»	г. Барнаул	В стадии реализации	11 250 000 000
Модернизация молочно-товарной фермы на базе доильного зала с параллельными стойлами	с. Урюпино, Алейский район	В стадии реализации	92 500 000
Модернизация оборудования	г. Бийск	В стадии реализации	122 805 000
Модернизация оборудования, направленного на улучшение качества выпускаемой продукции	г. Заринск	В стадии реализации	352900000
Модернизация производства	с. Малоенисейское, Бийский район	В стадии реализации	91 300 000
Модернизация производства	г. Бийск	В стадии реализации	1 115 200 000
Модернизация производства	г. Бийск	В стадии реализации	11 900 000 000
Модернизация производства	г. Барнаул	В стадии реализации	535 200 000

Алтайский край – динамично развивающийся регион с нормой накопления инвестиций не менее 25 процентов, обеспечивающей устойчивое долгосрочное развитие экономики региона, активно использующий эффективные возможности привлечения ресурсов для реализации инвестиционных проектов, применяющий оптимальную модель проектного управления инвестиционной деятельностью, механизмы государственно-частного партнерства для развития коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры, оказания социальных услуг населению.

Объем инвестиций в экономику Алтайского края за январь-март 2025 года составил 38,8 млрд. рублей, или 104,5 % к аналогичному периоду 2024 года, из них по крупным и средним предприятиям – 21,5 млрд. рублей (ИФО – 96,6 %). Доля внебюджетных инвестиций осталась доминирующей - 93,1 %. Концентрация инвестиций (свыше 77,0 % объема инвестиций в основной капитал) осуществляется в ключевых для края видах экономической деятельности: обрабатывающие производства – 27,0 %, сельское хозяйство – 22,6 %, торговля оптовая и розничная – 7,3 %, добыча полезных ископаемых – 7,1 %, транспортировка и хранение – 6,8 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 6,4 %.

Структура инвестиций крупных и средних предприятий
по видам экономической деятельности, %



Барнаул. Описание региона (описание представлено с использованием материалов официального сайта г. Барнаула(<https://barnaul.org/>)).

Барнаул - один из старейших городов Западной Сибири. Расположен в южной части Западной Сибири, в лесостепной зоне Западно-Сибирской равнины на северо-востоке Приобского плато в месте впадения р. Барнаулки в Обь в 3419 км от Москвы. Территория городского округа составляет 940 кв. км (включая подчиненные городу населенные пункты) - 840 улиц, 11 проспектов, 345 переулков и проездов. Численность постоянного населения города на 1 января 2025 года – 688 818 человек.

Барнаул располагает крупным узлом железнодорожных линий, таких как - Южно-Сибирская, Туркестано-Сибирская железные дороги, автомобильными трассами до Новосибирска, Кузбасса, Казахстана. Железнодорожный транспорт обслуживается локомотивным депо, вагоноремонтным заводом и вагонным депо. Воздушные линии связывают город со многими городами России, ближнего и дальнего зарубежья.

Город Барнаул - административный центр Алтайского края, региональный центр деловой активности. Сегодня Барнаул является одним из лидеров Сибирского федерального округа по обеспечению граждан торговыми площадями и по вводу в эксплуатацию современных торговых центров.

Начавший свою историю как горный, продолживший как купеческий, спустя многие десятилетия город вернул себе статус промышленного центра. Военные годы оставили городу в наследство налаженное производство, которое с оборонной продукции переключилось на мирную. Сегодня в городе развиты промышленность, строительство, энергетика, производство продуктов питания и лекарственных средств. Ежегодно барнаульские предприятия осваивают выпуск более 300 новых видов продукции. Кроме этого, более 20 производимых товаров, ежегодно становятся лауреатами и дипломантами всероссийских и краевых конкурсов «100 лучших товаров России», «Лучший алтайский товар» и т.д. Индустриальный потенциал столицы края создают такие предприятия, как «Алтайский завод прецизионных изделий», «Барнаульский завод АТИ», «Алтайгеомаш», холдинговая компания «Барнаульский станкостроительный завод», «Алтайский трансформаторный завод», АПЗ «Ротор», «Барнаултрансмаш», ООО «Промышленное оборудование», ОАО «Барнаульский пивоваренный завод», Барнаульский вагоноремонтный завод, БКЖБИ №2, «Жилищная инициатива», «БМК Меланжист Алтай», «Плавыч», «Алтайские закрома», «АгроСиб-Раздолье», «Барнаульский молочный комбинат», и другие.

Инвестиционная активность в городе Барнауле

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям за 2023 год без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами, составил 44,2 млрд рублей (индекс физического объема – 119,7%). За аналогичный период 2022 года – 34,4 млрд рублей.

Наибольшую долю в общем объеме освоенных средств занимают затраты на сооружения, а также на приобретение машин, оборудования. На эти цели было направлено соответственно 33,3% и 33,2% общего объема инвестиций в основной капитал. В структуре инвестиций практически равные доли занимают собственные средства организаций (48,3%) и привлеченные (51,7%). Основными направлениями капитальных вложений стали транспортировка и хранение (24,9% в общем объеме инвестиций) и обрабатывающие производства (16,6%).

Реализуется 7 концессионных соглашений в отношении объектов инженерной и социальной инфраструктуры на сумму 40,2 млрд. рублей.

Продолжается реализация проектов с привлечением федеральных инструментов развития - инфраструктурных кредитов:

- завершена реконструкция путепроводов по пр-кту Ленина, строительство автомобильной дороги по ул.Сергея Семенова от ул.Солнечная Поляна до ул.Попова;
- продолжается реконструкция сетей водоснабжения и водоотведения для инвестиционного проекта АО БМК «Меланжист Алтая», строительство развязки на Змеиногорском тракте.

Предприятиями города на реализацию инвестиционных проектов привлечены средства Фонда национального благосостояния (заем Фонда реформирования ЖКХ) в объеме почти 3 млрд рублей.

В рамках адресной инвестиционной программы города Барнаула завершено:

- строительство детского сада в квартале 2032 на 330 мест и средней школы в квартале 2011 на 550 мест;
- реконструкция артезианского водозабора в п.Казенная Заимка по ул.Соколиной, 55;
- строительство насосной станции 3-го подъема по ул.Звездной, 30 г.Барнаула;
- строительство дорог по ул.65 лет Победы, по ул.280-летия Барнаула и в п.Научный Городок;
- строительство 4,5 км сетей линий наружного освещения.

В 2024 году приступили к строительству средней школы в квартале 2033 на 1 100 мест.

Для достижения целей и решения задач Стратегии социально-экономического развития города Барнаула до 2025 года, утвержденной решением Барнаульской городской Думы от 19.12.2013 №234 (в редакции решения от 15.06.2020 №522),

на территории города в 2024 году реализовывалось 20 муниципальных программ.

Ежегодно обеспечивается высокий (более 95%) уровень освоения средств, выделенных на реализацию программ, в 2024 году он достиг 97,2%.

Рынок недвижимости (обзор рынка приведен с использованием данных специализированного сайта недвижимости (<https://www.avito.ru/>))

Рынок недвижимости Алтайского края в целом и г. Барнаула, функционирует в основном за счет жилой недвижимости.

Для Алтайского края муниципальные образования делятся: на города краевого значения (г.Алейск, г.Барнаул, г.Белокуриха, г.Бийск, г.Заринск, г.Новоалтайск, г.Рубцовск, г.Славгород, г.Яровое); города районного значения (г.Горняк, г.Змеиногорск, г.Камень-на-Оби), и сельские районы, отдельно выделено Закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) Сибирский, классификация приведена по данным официального сайта

Алтайского края (<https://altairegion22.ru/>), сведения о средних заработных платах приведены по данным официального сайта Алтайкрайстата (<https://22.rosstat.gov.ru/>).

Города краевого значения

Наименование	Алейск	Барнаул	Белокуриха	Бийск	Заринск	Новоалтайск	Рубцовск	Славгород	Яровое
Численность населения, чел на 01.01.2024 г.	24 604	687 601	14 879	188 780	40 255	73 511	123 379	36 769	16 528
Средняя з/п работников организаций за 2024 г.	49 541	62 015	57 464	55 905	58 026	62 261	52 512	47 600	42 578
Средняя з/п работников организаций за 2023 г.	45 602	55 872	52 689	47 784	49 935	53 419	44 340	40 900	37 813

По состоянию на начало 2024 года жилищный фонд Алтайского края составил 59977,07 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, к городской местности относилось 54,7% жилищного фонда, к сельской – 45,3%.

Средняя обеспеченность жильем одного жителя края составила 28,4 кв. метра, в том числе на одного сельского жителя – 30,9 кв. метра, городского – 26,5 кв. метра.

Большая часть жилищного фонда находилась в частной форме собственности – 97,1%, доля государственного жилищного фонда составила 1,1%, муниципального – 1,8%.

Из общей площади жилых помещений края 45,9% расположены в многоквартирных домах, 39,0% – в индивидуальных жилых домах, 14,1% – в домах блокированной застройки, 1,0% в специализированном (служебные жилые помещения, общежития, жилые помещения маневренного фонда) жилищном фонде.

Жилищный фонд края представлен кирпичными и каменными жилыми домами – 32,3% общей площади; деревянными – 27,1%, панельными – 23,4%, блочными – 5,7%, смешанными – 4,5% и прочими жилыми домами – 7,0% общей площади жилищного фонда.

Рынок земельных участков в г. Барнауле

На рынке земельных участков в целом по Алтайскому краю более 75% от общего числа предложений это участки в черте населенных пунктов под жилую индивидуальную застройку, порядка 5% это участки под нежилую застройку, и порядка 20% это участки сельхозназначения за пределами населенных пунктов.

Так как основная часть предложений о продаже земельных участков приходится на краевой центр г.Барнаул и крупный город г.Бийск, то рынок участков в этих городах относится к активному рынку, для остальных населенных пунктов рынок мало насыщен объектами, имеется значительный разброс цен предложений, т.е. рынок земельных участков относится к неактивному.

Для земельных участков под нежилую застройку в г.Барнауле традиционно отмечается большой разброс цен.

В данной работе рассмотрим рынок земельных участков под коммерческую и производственно-складскую застройку в г. Барнауле.

Административное устройство г. Барнаула составляют пять административных районов: Железнодорожный район, Индустриальный район (самый молодой и динамично развивающийся район), Ленинский район, Октябрьский район, Центральный район (самый старый район города).

В подчинении Индустриального района – Власихинская сельская территория, включающая само село Власихи, станцию Власихи и поселки Пригородный, Лесной и Новомихайловка.

В подчинении Ленинского района – Научногородская сельская территория, состоящая из села Гоньба и поселков Научный Городок, Казённая Заимка, Березовка и Землянуха.

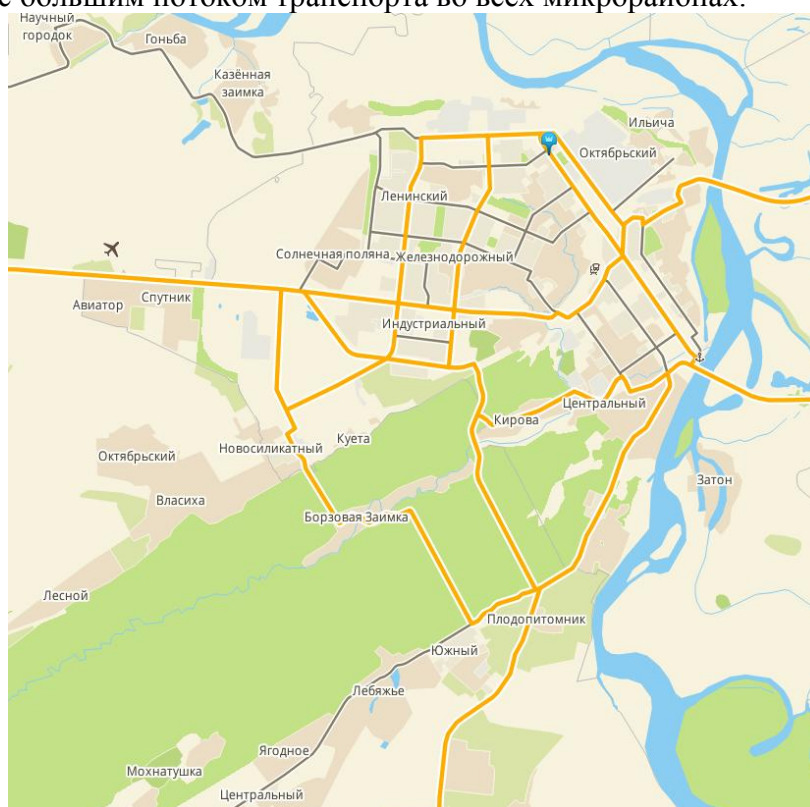
В подчинении Центрального района – Центральная сельская территория с входящими в нее поселками: Центральный, Бельмесёво, Черницк, Радужный, Мохнатушка, Ягодное, Конюхи.

В подчинении Центрального района – Южная поселковая территория, состоящая из Рабочего поселка Южного и поселков Плодопитомник, Борзовая Заимка, Садоводов и станции Ползуново.

В подчинении Центрального района – Лебяжинская сельская территория и село Лебяжье.

Зонирование г.Барнаула по общепринятым оценочным критериям:

- исторический, культурно-административный центр: микрорайоны Центр, часть мик-на Новостройки;
- спальные районы средне этажной застройки: Блиско к центру, Ближние черемушки, Урожайный, Поток, Новосиликатный, Южный;
- спальные районы высотной застройки: Дальние черемушки, часть мик-на Новостройки;
- район крупных автомагистралей: мик-н Павловский тракт, Гора, дома вдоль проспектов и улиц с большим потоком транспорта во всех микрорайонах.



Источник: 2Гис Барнаул

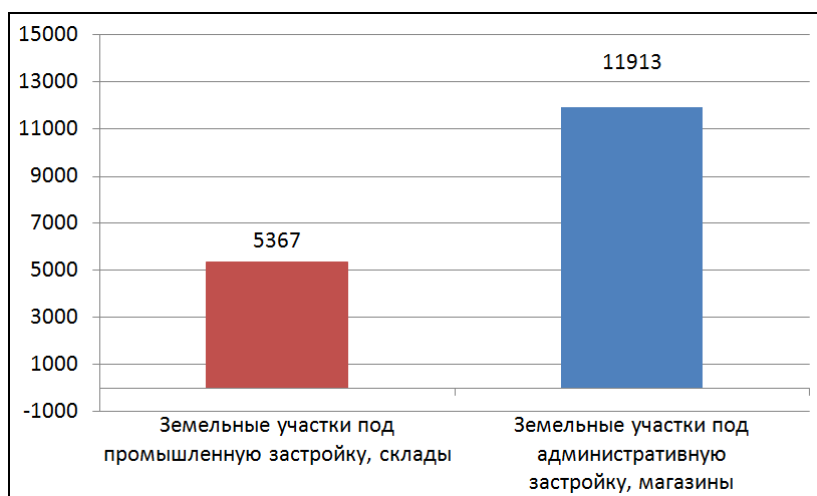
Рынок земельных участков в исследуемом сегменте слабо развит. Во 2 кв. 2025 года нами было выявлено менее 20 объявлений по продаже. Мы сгруппировали все участки в две группы. Первая: земельные участки под коммерческую застройку (административную и торговую). Вторая: земельные участки под промышленную и складскую застройку.

Проанализировав все предложения в исследуемом сегменте, выяснилось, что предложение о продаже земельных участков под промышленную и складскую застройку больше. Это наглядно видно из следующего графика:



Производственно-складских участков в 1,3 раза больше чем коммерческих, это объясняется тем, что в Барнауле достаточно развиты промышленные районы и их инфраструктура. В Барнауле индекс промышленного производства составил 105,3 % и превышает общероссийский уровень. (Источник: <https://barnaul.org/news/v-barnaule-indeks-promyshlennogo-proizvodstva-sostavil-105-3-i-prevyshaet-obshcherossiyskiy-uroven.html>). Свободных коммерческих участков с каждым годом становится меньше.

Средняя цена за квадратный метр также значительно отличается (разница в 2,2 раза). На следующем графике наглядно показана разница:



Такая разница абсолютно логична, т.к. коммерческий сегмент всегда в разы дороже производственно-складского: во-первых, коммерческие участки расположены в более престижных районах города чем производственно-складские, с более развитой инфраструктурой, трафиком движения и т.д., а во-вторых площади участков под коммерческую застройку как правило меньше площадей чем участков под производственно-складскую, что также влияет на разницу в стоимости.

Далее проанализируем в разрезе каждой из групп.

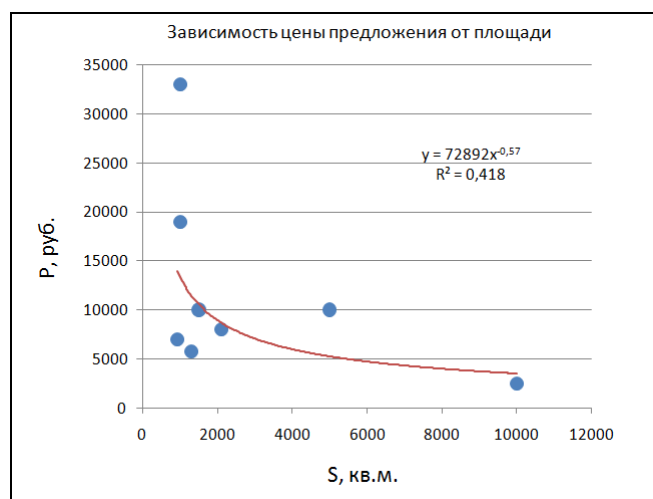
Земельные участки под коммерческую застройку (административную и торговую)

Проанализировав объявления о продаже земельных участков под административную и торговую застройку, было выявлено всего 8 предложений. Наибольшая цена предложения составила 33 000 руб./кв.м., наименьшая цена - 2 500 руб./кв.м., средняя цена – 11 913 руб./кв.м. Так как количество предложений невелико, мы отказались от нормирования выборки.

Результаты анализа земельных участков под административную застройку, магазины во 2 кв. 2025 г.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Число объектов, шт.	8
2	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	11 913
3	Медиана удельной цены, руб./кв.м.	9 024
4	Максимальное значение, руб./кв.м.	33 000
5	Минимальное значение, руб./кв.м.	2 500

Далее мы изучили зависимость удельного показателя стоимости за 1 кв.м от площади земельного участка. Результаты отображены на графике:



Проанализировав график зависимости цены предложения от площади, при увеличении площади наблюдается уменьшение стоимости за кв.м., при этом коэффициент торможения составляет «минус» 0,57.

Земельные участки под производственно-складскую застройку.

Проанализировав объявления о продаже земельных участков под промышленно-складскую застройку, было выявлено 11 предложений. Наибольшая цена предложения составила 10 970 руб./кв.м., наименьшая цена – 2 000 руб./кв.м., средняя цена – 5 367 руб./кв.м. Так как количество предложений невелико, мы отказались от нормирования выборки.

Результаты анализа земельных участков под промышленную застройку, склады во 2 кв. 2025 г.

№ п/п	Показатель	Значение
1	Число объектов, шт.	11
2	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	5 367
3	Медиана удельной цены, руб./кв.м.	3 937

4	Максимальное значение, руб./кв.м.	10 970
5	Минимальное значение, руб./кв.м.	2 000

Выводы

Таким образом мы исследовали рынок земельных участков под коммерческую застройку в г. Барнауле, подробно проанализировали две группы земельных участков: под административную застройку, магазины и под промышленную застройку, склады. Данный сегмент рынка неактивный.

Основные ценообразующие факторы для участков под коммерческую застройку являются:

- местоположение
- развитость инфраструктуры (близость и возможность подключения коммуникаций, подъездные пути, трафик движения и т.д.);
- площадь.