***Иваново. Обзор рынка производственно-складской недвижимости на октябрь 2021 года***

**МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Специалистами фирмы **ООО «Оценка 37»** (www.ocenka37.ru) был проведен мониторинг рынка предложений и аренды производственно-складской недвижимости города Иваново с использованием интернет ресурсов **«Авито» (www.avito.ru) и «Циан» (www.cian.ru)**. Анализ проводился в третьей декаде **октября 2021 года.** На дату проведения исследования было собрано **42** предложения по **продаже** и **55** предложений по **аренде** производственно-складской недвижимости.

Данные по предложениям были сегментированы по двум параметрам: расположение по административным районам г. Иваново и классам (группам), в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Краткая характеристика данных классификаций приводится ниже.

**Краткая характеристика классификационных групп**

Город Иваново делится **на 4 внутригородских района**: Ленинский, Фрунзенский, Октябрьский и Советский. Районы города как внутригородские территории (части) не являются муниципальными образованиями.

В рамках административно-территориального устройства, Иваново является городом областного значения. В рамках местного самоуправления, город составляет единое муниципальное образование город Иваново со статусом городского округа.

**Таблица 1**

|  |
| --- |
| **Ленинский район** |
| Район занимает центральную и южную часть города. От Советского и Октябрьского районов его отделяет река Уводь. Граница с Фрунзенским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица.  Ленинский район является самым крупным по численности районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 147 914 человек. |
| **Фрунзенский район** |
| Район расположен в центральной и западной частях города. От Октябрьского района его отделяет река Уводь. Граница с Ленинским районом проходит по улицам: проспект Ленина, Аптечный переулок, улица Смирнова, Лежневская улица. На территории района располагается памятник градостроительства — Первый Рабочий посёлок.  Фрунзенский район является вторым по численности районом г. Иваново и единственным районом, в котором наблюдается положительная динамика роста численности за последнее десятилетие. Его население на 2017 год составляет 111 732 человек. |
| **Октябрьский район** |
| Район занимает центральную и северную часть города. От Фрунзенского и Ленинского районов его отделяет река Уводь. Граница с Советским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). В состав района входит местечко Фряньково.  Октябрьский район является третьим по численности районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 87 298 человек. |
| **Советский район** |
| От Ленинского района его отделяет река Уводь. Граница с Октябрьским районом проходит по реке Талке, железной дороге и Шереметевскому проспекту (ранее Проспект Фридриха Энгельса). Площадь района – 24 км².  Советский район является самым малочисленным районом г. Иваново. Его население на 2017 год составляет 59 989 человек и имеет устойчивую тенденцию снижения с момента образования в 1979 году. |

**Класс (группы) недвижимости**

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» вся производственно-складская недвижимость подразделяется на следующие классы (группы):

* универсальные производственно-складские объекты;
* специализированные высококлассные складские объекты;
* объекты, предназначенные для пищевого производства;
* специализированные объекты сельскохозяйственного назначения;
* объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства.

**РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ПРОДАЖ И АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

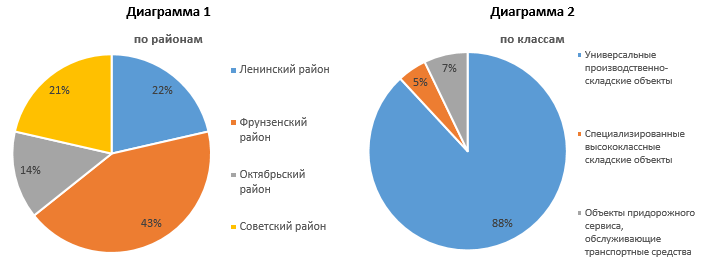
**Анализ рынка предложений на продажу производственно-складской недвижимости**

**Таблица 2**

**Количество предложений, используемых в проведённом анализе (по районам г. Иваново и по классам)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Количество, шт.** | **Класс (группа)** | **Количество, шт.** |
| Ленинский район | 9 | Универсальные производственно-складские объекты | 37 |
| Фрунзенский район | 18 | Специализированные высококлассные складские объекты | 2 |
| Октябрьский район | 6 | Объекты, предназначенные для пищевого производства | - |
| Советский район | 9 | Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | - |
| **Итого** | **42** | Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 3 |
| **Итого** | **42** |

По состоянию на октябрь 2021 года на сайтах «Авито», «Циан» представлено 42 объявления о продаже производственно-складской недвижимости. Наибольшее количество представлено во Фрунзенском районе, немногим меньше объектов в Советском и Ленинском районах, наименьшее количество предложений в Октябрьском районе (там их всего 6). Наиболее распространенными являются объекты, относящиеся к классу универсальных производственно-складских объектов (их 88%).



**Таблица 3**

**Средняя стоимость 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на октябрь 2021 года, руб.**

**(по районам г. Иваново и классам)**

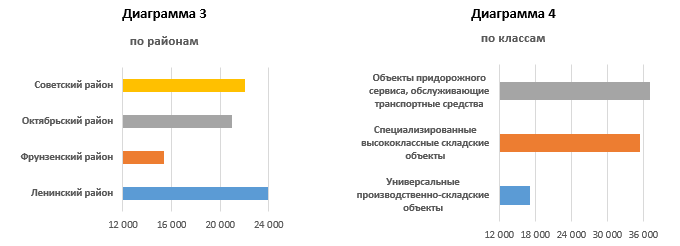
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Средняя стоимость, руб. / кв.м.** | **Класс (группа)** | **Средняя стоимость, руб. / кв.м.** |
| Ленинский район | 23 972 | Универсальные производственно-складские объекты | 17 116 |
| Фрунзенский район | 15 363 | Специализированные высококлассные складские объекты | 35 385 |
| Октябрьский район | 20 947 | Объекты, предназначенные для пищевого производства | нет предложений |
| Советский район | 22 018 | Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | нет предложений |
| Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 37 358 |

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет **19 432 руб.,** средняя площадь объекта: **739 кв.м.** , средняя стоимость за весь объект:

**31 580 тыс. руб.**

Анализируя рынок предложений по продаже производственно-складских объектов за октябрь 2021 года по таблице №3 можно сделать следующие выводы:

* самые дорогие объекты расположены в Октябрьском, Ленинском, Советском районах города, а самые дешевые во Фрунзенском районе города;
* самые дорогие объекты относятся к классам недвижимости: специализированные высококлассные складские объекты (35 385 руб./кв.м.) и объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства (37 358 руб. / кв.м.);
* самые недорогие объекты относятся к универсальным производственно-складским объектам.



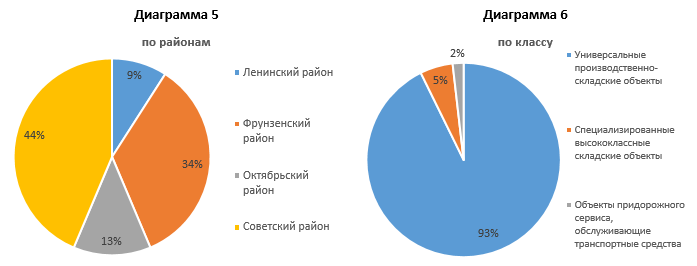
**Анализ рынка аренды производственно-складской недвижимости**

**Таблица 4**

**Количество предложений, используемых в проведённом анализе (по районам г. Иваново и по классам)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Количество, шт.** | **Класс (группа)** | **Количество, шт.** |
| Ленинский район | 5 | Универсальные производственно-складские объекты | 51 |
| Фрунзенский район | 19 | Специализированные высококлассные складские объекты | 3 |
| Октябрьский район | 7 | Объекты, предназначенные для пищевого производства | 0 |
| Советский район | 24 | Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 0 |
| **Итого** | **55** | Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 1 |
| **Итого** | **55** |

По состоянию на октябрь 2021 года на сайтах «Авито» и «Циан» представлено 55 объявлений по аренде производственно-складской недвижимости. Наибольшее количество, в равной степени, представлено в Ленинском и Фрунзенском районах, немногим меньше в Октябрьском районе, наименьшее количество предложений в Советском районе.



**Таблица 5**

**Средняя ставка аренды 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на октябрь 2021 года**

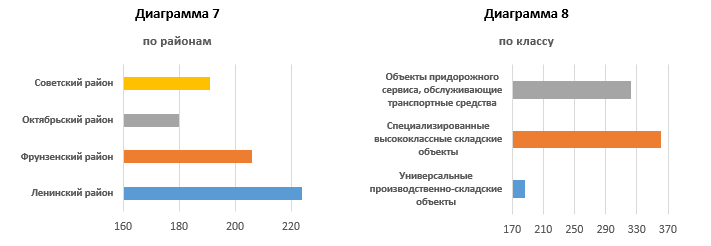
**(по районам г. Иваново и классам)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м. / мес.** | **Класс (группа)** | **Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м. / мес.** |
| Ленинский район | 224 | Универсальные производственно-складские объекты | 186 |
| Фрунзенский район | 206 | Специализированные высококлассные складские объекты | 361 |
| Октябрьский район | 180 | Объекты, предназначенные для пищевого производства | нет предложений |
| Советский район | 191 | Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | нет предложений |
| Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 323 |

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет **198 руб. в месяц** при средней площади объекта **739 кв.м.** Средний размер арендных платежей за весь объект составляет **153 836 руб.** в месяц.

Анализируя рынок аренды производственно-складских объектов за октябрь 2021 года по таблице №5 можно сделать следующие выводы:

* самые дорогие объекты расположены в Ленинском районе города (224 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые в Октябрьском районе города (180 руб. за 1 кв.м./мес.);
* самые дорогие объекты относятся к специализированным высококлассным складским объектам (361 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые к универсальным производственно-складским объектам (186 руб. за 1 кв.м./мес.)



**ОБЩИЕ ВЫВОДЫ**

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет **19 432 руб.,** средняя площадь объекта: **739 кв.м.** , средняя стоимость за весь объект: **31 580 тыс.руб.**

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет **198 руб. в месяц** при средней площади объекта **739 кв.м.** Средний размер арендных платежей за весь объект составляет **153 836 руб.** в месяц.

По стоимости квадратного метра продаж и аренды производственно-складской недвижимости **самыми дорогим** районом является Ленинский район, с**амая низкая** в Октябрьском и Фрунзенском районах.

**К самой дорогой** недвижимости (по продаже и аренде) относятся специализированные высококлассные складские объекты и объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, **к самой низкооплачиваемой** относятся универсальные производственно-складские объекты.

Активность рынков продаж и аренды производственно-складских объектов зависят от ликвидности объектов (общей площади, местоположения, других факторов). Если присутствует значительный разброс цен относительно среднерыночных цен, небольшое количество предложений, рынок можно считать **неактивным**. Если же на рынке присутствует значительное количество объектов, разброс цен несущественный, рынок можно отнести к **активному.**

**PS (принимаем во внимание):** по имеющемуся опыту специалистов нашей компании (данные по фактическим арендным ставкам, продажам и покупкам объектов коммерческой недвижимости) на дату проведения исследования на рынке представлены в основном **низколиквидные и среднеликвидные объекты,** так же необходимо учитывать небольшое количество предложений по таким категориям как специализированные высококлассные складские объекты и объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства, что не может влиять на среднюю величину рыночной стоимости.

При использовании любых материалов сайта www.ocenka37.ru и www.оценка37.рф необходимо использовать активную ссылку на первоисточник.

Информация с сайта оценочной компании ООО «Оценка 37»: <https://ocenka37.ru/projects/analiz-rynka-nedvizhimosti/analiz-rynka-kommercheskoy-proizvodstvenno-skladskoy-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-na-2021-god/>