



Методология исследования рынка производственно-складской недвижимости

Специалистами фирмы **ООО «Оценка 37»** (www.ocenka37.ru) был проведен мониторинг рынка предложений и аренды производственно-складской недвижимости города Иваново с использованием интернет ресурса «Авито» (www.avito.ru). Анализ проводился в первой декаде **апреля 2020 года**.

На дату проведения исследования было собрано **53 предложения по продаже** и **65 предложений по аренде** производственно-складской недвижимости.

Данные по предложениям были сегментированы по двум параметрам: расположение по административным районам г. Иваново и класс недвижимости. Краткая характеристика данных классификаций приводится ниже.

Результаты анализа рынка продаж и аренды производственно-складской недвижимости

Анализ рынка предложений на продажу производственно-складской недвижимости

Таблица 1

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

Район	Ленинский	Фрунзенский	Октябрьский	Советский	Итого
апрель 2020	4	27	7	15	53
Класс	А класс	В класс	С класс	Д класс	
апрель 2020	1	2	34	18	

По состоянию на апрель 2020 года на рынке представлено 53 объявления о продаже производственно-складской недвижимости. Наибольшее количество представлено во Фрунзенском районе, практически в 2 раза меньше объектов в Советском районе, наименьшее количество предложений в Октябрьском и Ленинском районах (7 и 4 соответственно).

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет **16 538 р.** При этом средняя площадь предлагаемого к продаже объекта составляет 3 451 кв.м. Средняя стоимость предлагаемого к продаже объекта составляет около **57 млн.**

На апрель 2020 года наиболее распространенными являются объекты, относящиеся к **классу «С» (более 60%)**, наименее распространенные объекты, относящиеся к классам «А» и «В».

Распределение предложений по районам



Распределение предложений по классам

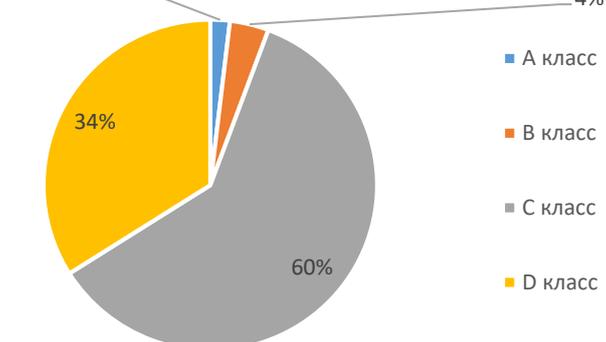


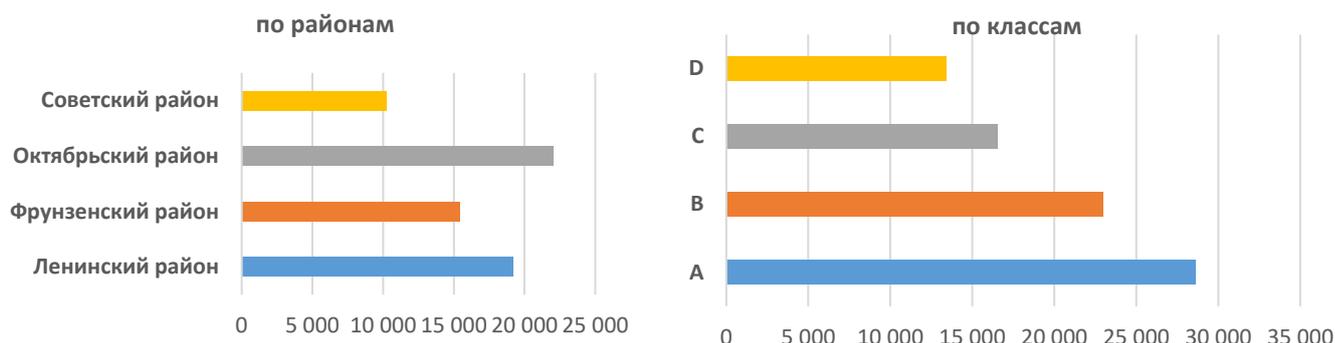
Таблица 2

Средняя цена 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на апрель 2020 года, руб. (по районам г. Иваново и классам)

Район	Средняя цена, руб.	Класс	Средняя цена, руб.
Ленинский район	19 197	А	28 636
Фрунзенский район	15 434	В	22 945
Октябрьский район	22 038	С	16 530
Советский район	10 253	Д	13 403

Анализируя рынок производственно-складских объектов за апрель 2020 года по таблице №2 можно сделать следующие выводы:

- самые дорогие объекты расположены в Октябрьском районе города (22 038 руб. за 1 кв.м.), а самые дешевые в Советском районе города (10 253 руб. за 1 кв.м.);
- самые дорогие объекты относятся к классу недвижимости «А» (28 636 руб.), а самые дешевые к классу «D» (13 403 руб.).



Анализ рынка аренды производственно-складской недвижимости

Таблица 3

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

Район	Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский	Итого
январь 2020	5	20	17	23	65
Класс	A	B	C	D	
январь 2020	0	6	46	13	

По состоянию на январь 2020 года на рынке представлено 65 объявлений по аренде производственно-складской недвижимости. Наибольшее количество, в равной степени, представлено в Ленинском, Фрунзенском и Советском районах, наименьшее количество предложений в Октябрьском районе.

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет **182 р. в месяц**. При этом средняя площадь предлагаемого к аренде объекта составляет 713 кв.м. Средний размер арендных платежей за весь объект составляет **130 000 р. в месяц**.

Как и по продажам, наиболее распространенными являются объекты, относящиеся к классу «С», наименее распространенными являются объекты класса «А» (предложения по их аренде вообще отсутствуют).

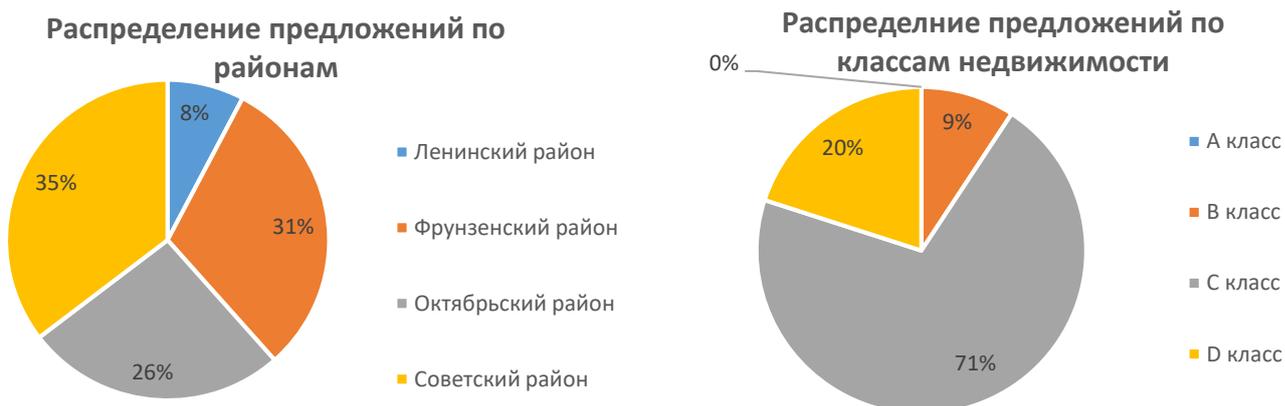


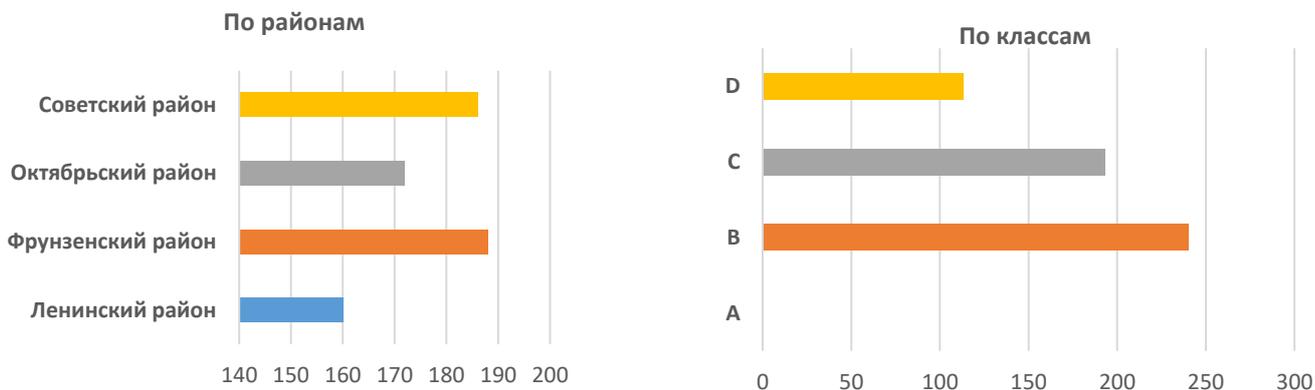
Таблица 4

Средняя ставка аренды 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на апрель 2020 года, руб. (по районам г. Иваново и классам)

Район	Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м.	Класс	Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м.
Ленинский район	160	A	-
Фрунзенский район	188	B	240
Октябрьский район	172	C	193
Советский район	186	D	113

Анализируя рынок аренды производственно-складских объектов за апрель 2020 года по таблице №4 можно сделать следующие выводы:

- самые дорогие объекты расположены во Фрунзенском и Советском районах города (188 руб. и 186 руб. за 1 кв.м./мес. соответственно), а самые дешевые в Ленинском районе города;
- самые дорогие объекты относятся к классу недвижимости «В» (240 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые к классу «D» (113 руб. за 1 кв.м./мес.).



Общие выводы

Средняя арифметическая стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет **16 538 р.** При этом средняя площадь предлагаемого к продаже объекта составляет 3 451 кв.м. Средняя стоимость предлагаемого к продаже объекта составляет около 57 млн. руб.

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв. м производственно-складской недвижимости по г. Иваново составляет **182 р. в месяц.** При этом средняя площадь предлагаемого к аренде объекта составляет 713 кв.м. Средний размер арендных платежей за весь объект составляет 130 000 р. в месяц.

На рынке продаж производственно-складской недвижимости наиболее активным районом является Фрунзенский район, в нем представлено наибольшее количество предложений о продаже и аренде производственно-складской недвижимости. Это объясняется расположением большого количества крупных промышленных зон на территории Фрунзенского района: ул. Станкостроителей, 23-я Линия, ул. Поляковой, Наговициной-Икрянистовой, Суздальской и др. Далее идет Советский район, а наименее активными являются Ленинский и Октябрьский районы.

На рынке аренды распределение между районами города более равномерное: 35% Советский район, 31% – Фрунзенский район, 26% – Октябрьский район и лишь 8% – Ленинский район.

По стоимости квадратного метра продаж и аренды производственно-складской недвижимости нет единой зависимости. Самыми дорогими районами на продажу являются Октябрьский и Ленинский районы. Самая дорогая аренды производственно-складской недвижимости во Фрунзенском и Советском районах.

Рынок продаж производственно-складских объектов можно считать **не активным**, поскольку присутствует значительный разброс цен относительно среднерыночных, малое количество предложений.

Рынок аренды можно отнести к более **активному**, поскольку на рынке присутствует несколько большее количество объектов, разброс цен не такой существенный.

PS (принимаем во внимание): по имеющемуся опыту специалистов нашей компании (данные по фактическим арендным ставкам, продажам и покупкам объектов коммерческой недвижимости, самостоятельный опыт подразделения недвижимости по сдаче в аренду производственно-складских объектов) на дату проведения исследования на рынке представлены в основном **низколиквидные и среднеликвидные объекты** (так недвижимость класса «А» представлена только одним предложением по продаже и не одним по аренде).

Собранная информация **не может в полной мере отражать** действительную рыночную информацию по наиболее ликвидным объектам: современным производственно-складским комплексам.

При использовании данного материала необходимо использовать **активную ссылку** на первоисточник: <https://ocenka37.ru/projects/analiz-rynka-nedvizhimosti/analiz-rynka-proizvodstvenno-skladskoy-vedvizhimosti-v-g-ivanovo-na-2020-god/>