***Иваново. Обзор рынка торгово-офисной недвижимости на июнь 2021 года***

**МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Специалистами фирмы **ООО «Оценка 37»** (www.ocenka37.ru) был проведен мониторинг рынка предложений и аренды торгово-офисной недвижимости города Иваново с использованием интернет ресурса «Авито» (www.avito.ru). Анализ проводился в третьей декаде **июня 2021 года.** На дату проведения исследования было собрано **139** предложений по **продаже** и **288** предложений по **аренде** торгово-офисной 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. «Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г., Акобян А.А. 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. «Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» вся торгово-офисная недвижимость подразделяется на следующие классы (группы):

* высококлассные офисы (офисы классов А,В);
* офисные объекты класса С и ниже;
* торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них;
* стрит-ритейл;
* объекты свободного назначения;
* недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса.

**РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА РЫНКА ПРОДАЖ И АРЕНДЫ ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Анализ рынка предложений на продажу торгово-офисной 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 | 54 | Высококлассные офисы (офисы классов А,В) | 3 |
| Фрунзенский район | 45 | Офисные объекты класса С и ниже | 18 |
| Октябрьский район | 34 | Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 18 |
| Советский район | 6 | Стрит-ритейл | 18 |
| **Итого** | **139** | Объекты свободного назначения | 71 |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса | 11 |
| **Итого** | **139** |

По состоянию на июнь 2021 года на сайте «Авито» представлено 139 объявлений о продаже торгово-офисной недвижимости. Наибольшее количество представлено в Ленинском районе, немногим меньше объектов в Октябрьском и во Фрунзенском районах, наименьшее количество предложений в Советском районе (там их всего 6). Наиболее распространенными являются объекты, относящиеся к классу объектов свободного назначения (более 50%), наименее распространенные объекты, относящиеся к классу высококлассных офисов (офисы классов А,В).

**Диаграмма 1**

**Диаграмма 2**

**Таблица 3**

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

**(по районам г. Иваново и классам)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Средняя стоимость, руб. / кв.м.** | **Класс (группа)** | **Средняя стоимость, руб. / кв.м.** |
| Ленинский район | 58 662 | Высококлассные офисы (офисы классов А,В) | 73 333 |
| Фрунзенский район | 55 922 | Офисные объекты класса С и ниже | 38 616 |
| Октябрьский район | 38 021 | Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 64 755 |
| Советский район | 36 072 | Стрит-ритейл | 90 764 |
| Объекты свободного назначения | 43 647 |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса | 34 545 |

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв.м торгово-офисной недвижимости по г. Иваново составляет **51 751 руб.,** средняя площадь объекта: **585 кв.м.** , средняя стоимость за весь объект: **19 957 тыс.руб.**

Анализируя рынок предложений по продаже торгово-офисных объектов за июнь 2021 года по таблице №3 можно сделать следующие выводы:

* самые дорогие объекты расположены во Фрунзенском и Ленинском районах города, а самые дешевые в Советском районе города (36 072 руб. за 1 кв.м.);
* самые дорогие объекты относятся к классам недвижимости стрит-ритейл (90 764 руб./кв.м.) и высококлассные офисы (офисы классов А,В) (73 333 руб. / кв.м.);
* самые недорогие объекты относятся к следующим классам: недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса и офисные объекты класса С, ниже (34 545 и 38 616 руб. / кв.м. соответственно).

**Диаграмма 3**

**Диаграмма 4**

**Анализ рынка аренды торгово-офисной 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 | 102 | Высококлассные офисы (офисы классов А,В) | 5 |
| Фрунзенский район | 102 | Офисные объекты класса С и ниже | 93 |
| Октябрьский район | 69 | Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 31 |
| Советский район | 15 | Стрит-ритейл | 44 |
| **Итого** | **288** | Объекты свободного назначения | 102 |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса | 13 |
| **Итого** | **288** |

По состоянию на июнь 2021 года на сайте «Авито» представлено 288 объявлений по аренде торгово-офисной недвижимости. Наибольшее количество, в равной степени, представлено в Ленинском и Фрунзенском районах, немногим меньше в Октябрьском районе, наименьшее количество предложений в Советском районе. Как и по продажам, наиболее распространенными являются объекты, относящиеся к объектам свободного назначения, наименее распространенными являются высококлассные офисы (офисы классов А,В).

**Диаграмма 5**

**Диаграмма 6**

**Таблица 5**

**Средняя ставка аренды 1 кв. м. общей площади торгово-офисных объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на июнь 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 | 702 | Высококлассные офисы (офисы классов А,В) | 620 |
| Фрунзенский район | 659 | Офисные объекты класса С и ниже | 450 |
| Октябрьский район | 549 | Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 933 |
| Советский район | 387 | Стрит-ритейл | 1 228 |
| Объекты свободного назначения | 487 |
| Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса | 190 |

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м торгово-офисной недвижимости по г. Иваново составляет **633 руб. в месяц** при средней площади объекта **157 кв.м.** Средний размер арендных платежей за весь объект составляет **83 390 руб.** в месяц.

Анализируя рынок аренды торгово-офисных объектов за июнь 2021 года по таблице №5 можно сделать следующие выводы:

* самые дорогие объекты расположены в Ленинском районе города (702 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые в Советском районе города (387 руб. за 1 кв.м./мес.);
* самые дорогие объекты относятся к стрит-ритейлу (1 228 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые к недвижимости, предназначенной для ведения определённого вида бизнеса (190 руб. за 1 кв.м./мес.)

**Диаграмма 7**

**Диаграмма 8**

**ОБЩИЕ ВЫВОДЫ**

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв.м торгово-офисной недвижимости по г. Иваново составляет **51 751 руб.,** средняя площадь объекта: **585 кв.м.** , средняя стоимость: **19 957 тыс.руб.**

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м торгово-офисной недвижимости по г. Иваново составляет **633 р. в месяц** при средней площади объекта **157 кв.м.** Средний размер арендных платежей за весь объект составляет **83 390 рублей в месяц.**

На рынке продаж и аренды торгово-офисной недвижимости наиболее активными районами является Ленинский и Фрунзенский, в них представлено наибольшее количество предложений по продаже и аренде торгово-офисной недвижимости, наименее активным является Советский район.

По стоимости квадратного метра продаж и аренды торгово-офисной недвижимости **самыми дорогими** районами являются так же Фрунзенский и Ленинский. **Самая низкая** стоимость продажи и аренды торгово-офисной недвижимости представлена в Советском районе.

**К самой дорогой** недвижимости (по продаже и аренде) относится стрит-ритейл, **к самой низкооплачиваемой** относятся объекты, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса.

Активность рынков продаж и аренды офисно-торговых 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, самостоятельный опыт подразделения недвижимости по сдаче в аренду целых торговых центров) на дату проведения исследования на рынке представлены в основном **низколиквидные и среднеликвидные объекты** (это видно в том числе из проведенного анализа – в основной массе предложения относятся к офисным объектам класса С, ниже и объектам свободного назначения).

Собранная информация по этим объектам **не может в полной мере отражать** действительную рыночную информацию по наиболее ликвидным объектам: торгово-развлекательным центрам, street – ритейлу, высококлассной офисной недвижимости.

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