***Иваново. Обзор рынка торгово-офисной недвижимости на январь 2020 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 во второй декаде **января 2020 года.**

На дату проведения исследования было собрано **181** предложение по **продаже** и **436** предложений по **аренде** торгово-офисной недвижимости.

Данные по предложениям были сегментированы по двум параметрам: расположение по административным районам г. Иваново и класс недвижимости. 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 недвижимости** определялся на основании классификации, предложенной специалистами портала «Недвижимость. Mail.ru»[[1]](#footnote-1): Приведем краткую характеристику данных типов недвижимости:

**Категория «А»**

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

**Категория «B»**

Офисы категории B по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

**Категория «С»**

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводоуправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрезентабельный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

**Категория «D»**

Существуют офисы класса D, которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

**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** | **Октябрьский** | **Фрунзенский** | **Советский** | **Ленинский** | **Итого** |
| **январь 2020** | 54 | 55 | 6 | 66 | **181** |
| **Класс** | **A класс** | **B класс** | **C класс** | **D класс** |
| **январь 2020** | 13 | 45 | 94 | 29 |

По состоянию на январь 2020 года на рынке представлено 181 объявление 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.

Средняя арифметическая простая стоимость 1 кв.м торгово-офисной недвижимости по г. Иваново составляет **46 335 р.** При этом средняя площадь предлагаемого к продаже объекта составляет 277 кв.м. Средняя стоимость предлагаемого к продаже объекта составляет 9 млн. 926 т.р.

На январь 2020 года наиболее распространенными являются объекты, относящиеся к классу «C» (более 50%), наименее распространенные объекты, относящиеся к классу «A».

**Диаграмма 1**

**Диаграмма 2**

**Таблица 3**

**Средняя цена 1 кв. м. общей площади торгово-офисных объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на январь 2020 года, руб.**

**(по районам г. Иваново и классам)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Средняя цена, руб.** | **Класс** | **Средняя цена, руб.** |
| Ленинский район | 47 271 | A | 48 694 |
| Фрунзенский район | 49 224 | B | 46 635 |
| Октябрьский район | 42 873 | C | 39 001 |
| Советский район | 40 730 | D | 30 489 |

Анализируя рынок торгово-офисных объектов за январь 2020 года по таблице №2 можно сделать следующие выводы:

* самые дорогие объекты расположены во Фрунзенском районе города (49 224 руб. за 1 кв.м.), а самые дешевые в Советском районе города (40 730 руб. за 1 кв.м.);
* самые дорогие объекты относятся к классу недвижимости «А» (48 694 руб.), и классу «B» (46 635 руб.), а самые дешевые к классу «D» (30 489 руб.).

**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** | **Октябрьский** | **Фрунзенский** | **Советский** | **Ленинский** | **Итого** |
| **январь 2020** | 96 | 157 | 18 | 165 | **436** |
| **Класс** | **A** | **B** | **C** | **D** |
| **январь 2020** | 26 | 146 | 215 | 49 |

По состоянию на январь 2020 года на рынке представлено 436 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.

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м торгово-офисной недвижимости по г. Иваново составляет **549 р. в месяц**. При этом средняя площадь предлагаемого к аренде объекта составляет 134 кв.м. Средний размер арендных платежей за весь объект составляет 58 800 р. в месяц.

Как и по продажам, наиболее распространенными являются объекты, относящиеся к классу «C», наименее распространенными являются объекты класса «A».

**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 январь 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 | 583 | A | 742 |
| Фрунзенский район | 536 | B | 627 |
| Октябрьский район | 512 | C | 506 |
| Советский район | 536 | D | 400 |

Анализируя рынок аренды торгово-офисных объектов за январь 2020 года по таблице №4 можно сделать следующие выводы:

* самые дорогие объекты расположены в Ленинском районе города (583 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые в Октябрьском районе города;
* самые дорогие объекты относятся к классу недвижимости «А» (742 руб. за 1 кв.м./мес.), а самые дешевые к классу «D» (400 руб. за 1 кв.м./мес.).

**Диаграмма 7 Диаграмма 8**

**Общие выводы**

Средняя арифметическая стоимость 1 кв.м торгово-офисной недвижимости по г. Иваново составляет **46 335 р.** При этом средняя площадь предлагаемого к продаже объекта составляет 277 кв.м. Средняя стоимость предлагаемого к продаже объекта составляет 9 млн. 926 т.р.

Средняя арифметическая простая стоимость аренды 1 кв.м торгово-офисной недвижимости по г. Иваново составляет **549 р. в месяц**. При этом средняя площадь предлагаемого к продаже объекта составляет 134 кв.м. Средняя стоимость предлагаемого в аренду объекта составляет 58 800 р. в месяц.

На рынке продаж и аренды торгово-офисной недвижимости наиболее активным районом является Ленинский район, в нем представлено наибольшее количество предложений о продаже и аренде торгово-офисной недвижимости, далее идут Фрунзенский и Октябрьский районы, наименее активным является Советский район.

По стоимости квадратного метра продаж и аренды торгово-офисной недвижимости самым дорогим районом является Фрунзенский район, затем следуют Ленинский и Октябрьский районы. Самая низкая стоимость продажи и аренды торгово-офисной недвижимости в Советском районе.

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 классу С).

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

**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-2020-god/

1. «A, B, C, D - классификация московских офисов» материал портала «Недвижимость. Mail.ru» <https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d__klassifikacija_moskovskih_ofisov/> [↑](#footnote-ref-1)