



## Методология исследования рынка производственно-складской недвижимости

Специалистами фирмы **ООО «Оценка 37»** ([www.ocenka37.ru](http://www.ocenka37.ru)) был проведен мониторинг рынка предложений и аренды производственно-складской недвижимости города Иваново с использованием интернет ресурса «Авито» ([www.avito.ru](http://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.

### 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.

#### Ленинский район

Образован с введением в мае 1936 года административного деления на районы. Назван в честь В. И. Ленина. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу Уводи, отошла к Советскому району.

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

Фрунзенский район города Иваново образован в 1936 году. Назван в честь М. В. Фрунзе.

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

Образован с введением в мае 1936 года административного деления города на районы. Первоначально назывался Сталинский, затем в 1961 году переименован в Октябрьский. Назван в честь Октябрьской революции. В 1979 году восточная часть территории района, расположенная на левом берегу реки Талки, отошла к Советскому району.

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

Советский район города Иваново образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 29 ноября 1979 года за счёт части территории Ленинского и Октябрьского районов. Новый район назван Советским в честь первого в России Иваново-Вознесенского общегородского совета рабочих депутатов.

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 км<sup>2</sup>.

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** определяется на основании классификации, предложенной аналитиками международного агентства недвижимости «Knight Frank»<sup>1</sup>. Приведем краткую характеристику данных типов недвижимости:

**Класс «А»**

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.

2. Площадь застройки 45–55%.

3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.

4. Высокие потолки — не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.

5. Регулируемый температурный режим.

6. Наличие системы вентиляции.

7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.

9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м).

10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.

11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.

12. Наличие офисных помещений при складе.

13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

14. Оптоволоконные телекоммуникации.

15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.

16. Расположение вблизи центральных магистралей.

17. Профессиональная система управления.

**Класс «В»**

1. Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.

2. В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв. м).

3. Высота потолков от 6 м.

4. Пол – асфальт или бетон без покрытия.

5. Система отопления.

6. Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения.

7. Пандус для разгрузки автотранспорта.

8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.

9. Охрана по периметру территории.

10. Телекоммуникации.

11. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.

12. Наличие вспомогательных помещений при складе.

**Класс «С»**

1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.

2. Высота потолков от 4 м.

3. Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.

**Класс «D»**

1. Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.

---

<sup>1</sup> «Классификация складских помещений» <https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.ru/pdf/research/ind.pdf>

## 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)

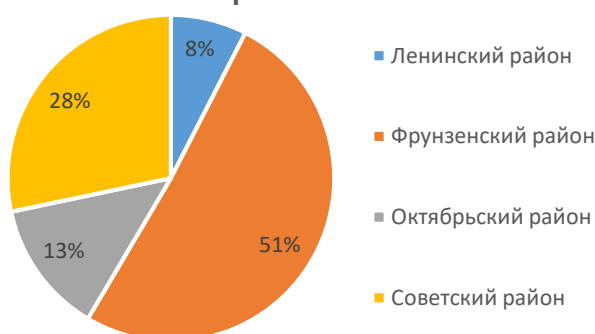
Район	Ленинский	Фрунзенский	Октябрьский	Советский	Итого
апрель 2020	4	27	7	15	53
Класс	А класс	В класс	С класс	Д класс	
апрель 2020	1	2	34	18	

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

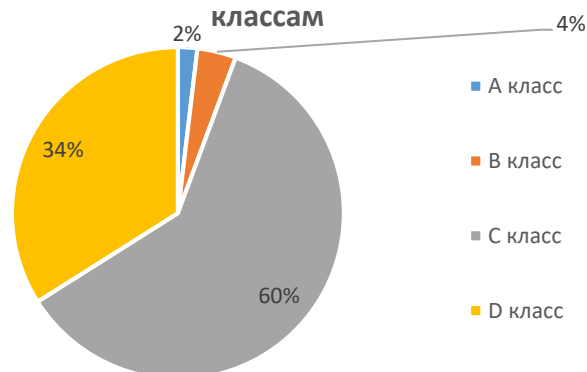


Таблица 2

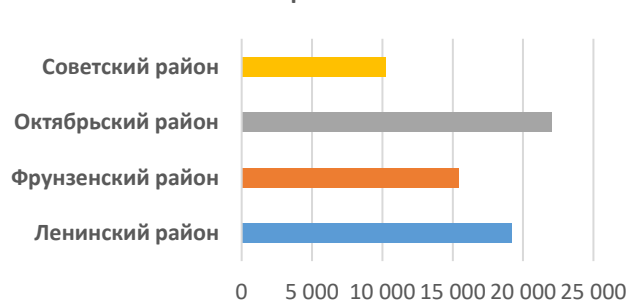
Средняя цена 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на апрель 2020 года, руб. (по районам г. Иваново и классам)

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

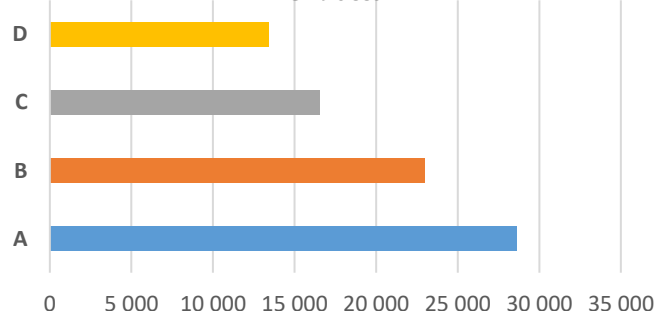
Анализируя рынок производственно-складских объектов за апрель 2020 года по таблице №2 можно сделать следующие выводы:

- 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 «Д» (13 403 руб.).

по районам



по классам



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

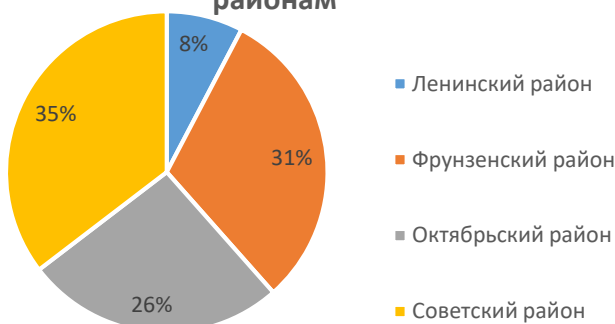
Район	Октябрьский	Фрунзенский	Советский	Ленинский	Итого
январь 2020	5	20	17	23	65
Класс	А	В	С	Д	
январь 2020	0	6	46	13	

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).

Распределение предложений по районам



Распределение предложений по классам недвижимости

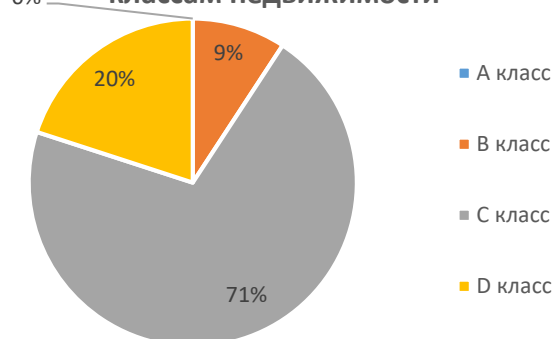


Таблица 4

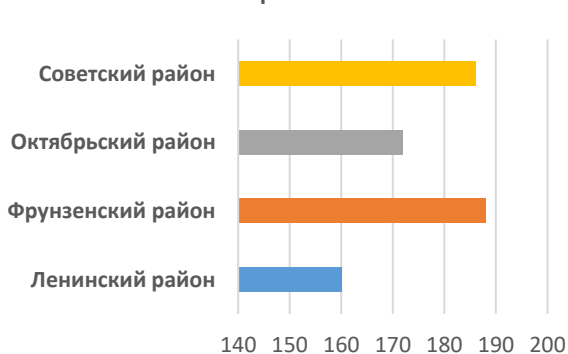
Средняя ставка аренды 1 кв. м. общей площади производственно-складских объектов на рынке коммерческой недвижимости в городе Иваново по состоянию на апрель 2020 года, руб. (по районам г. Иваново и классам)

Район	Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м.	Класс	Средняя ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м.
Ленинский район	160	А	-
Фрунзенский район	188	В	240
Октябрьский район	172	С	193
Советский район	186	Д	113

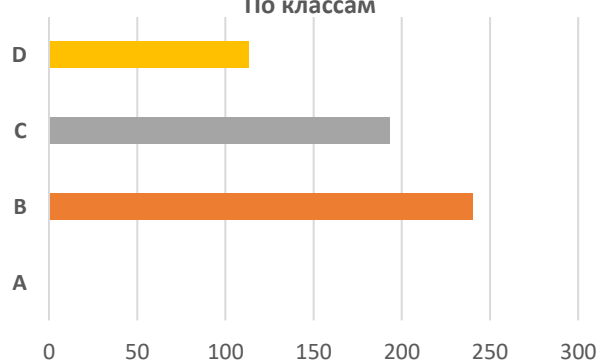
Анализируя рынок аренды производственно-складских объектов за апрель 2020 года по таблице №4 можно сделать следующие выводы:

- 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.).

По районам



По классам



## 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 аренда 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 (принимает 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-nedvizhimosti-v-g-ivanovo-na-2020-god/>