

# 1. Ижевск

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка», с участием приглашенного эксперта из города Ижевск: **Пушкаревой М.И.** При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org>,
2. <https://gks.ru>,
3. <https://izhevsk.cian.ru/>;
4. <https://www.restate.ru/graph/>;
5. <https://www.kommersant.ru/doc/3984076>;
6. <https://www.kommersant.ru/doc/4093799>;
7. <https://www.be-in.ru/network/izhevsk/mall/>;
8. <https://www.malls.ru/>;
9. <https://www.kommersant.ru/doc/4373934>.

## 1.1. Социально-экономическое описание<sup>1</sup>

Ижевск – город Российской Федерации на реке Иж, крупный административный, промышленный, торговый, научно-образовательный и культурный центр Поволжья и Урала, столица Удмуртской Республики. Образует городской округ город Ижевск. Перепад высот по городу до 100м<sup>2</sup>. Позиционируется как город-завод с оборонным (оружейная столица) и машиностроительным производствами.

Спрос на коммерческую недвижимость Ижевска в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи возрос на 6%, а по аренде на 16%, по данным Авито Недвижимости<sup>3</sup>.

### АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

Город Ижевск административно делится на пять внутригородских районов: Ленинский, октябрьский, Индустриальный, Устиновский и Первомайский.

### ДЕМОГРАФИЯ<sup>4</sup>

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 646468 человек, что меньше на 0,3% уровня 2020 года.

### УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ<sup>5</sup>

Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 37638 (111,2% к соответствующему периоду предыдущего года).

---

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org>

<sup>2</sup> <https://ru-ru.topographic-map.com/maps/ethe/Ижевск/>

<sup>3</sup>

[https://shopandmall.ru/analytics/v\\_pervom\\_kvartale\\_2021\\_goda\\_interes\\_k\\_arende\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_vyros\\_na\\_24](https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24)

<sup>4</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl\\_MO\\_Site\\_01-01-2021.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx)

<sup>5</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhl/t2.xlsx>



Рис. 1



Рис. 2. (\*- оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)

### ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ<sup>6</sup>

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по Республике Удмуртия по итогам 3 месяцев 2021 года составил 16,7 млрд. рублей (91,7% к соответствующему периоду предыдущего года).

### СТРОИТЕЛЬСТВО<sup>7</sup>

В январе-апреле 2021 года на территории области введено в эксплуатацию 265 тыс. м<sup>2</sup> жилья (119% к соответствующему периоду 2020 года).



Рис. 3



Рис. 4

<sup>6</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls>

<sup>7</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLICY/jil-dom-oper.xls>

## 1.2. Рынок офисной недвижимости в г. Ижевск<sup>8,9</sup>

**Состояние рынка офисной недвижимости.** В Ижевске практически прекратилось строительство новых офисных зданий в центре города и недалеко от него. В основном продолжается строительство идет в отдаленных от центра районах. Сейчас в Ижевске более 50 бизнес-центров<sup>10</sup>. Большинство из них — бывшие административные корпуса заводов (БЦ «Метеор», БЦ «Байкал», ТЦ «Аврора-парк» и др.), а также реконструированные здания под формат бизнес-центров. Эти центры полностью закрывают спрос на офисные помещения низкого ценового сегмента, однако спросом пользуются и офисы более высокого уровня.<sup>11</sup> Предложение на офисы вполне удовлетворяет спрос.

В продаже:

БЦ «Оружейник», проезд Дерябина, 3, 2800кв.м. на земельном участке 0,27га, находящемся в собственности, за 42млн.руб<sup>12</sup>;

Бизнес-центр Новый офис, 4551,6кв.м. по ул. Орджоникидзе, 2Е, за 210млн.руб<sup>13</sup>.

### Новое строительство

Таблица 1

Адрес	Описание	Общая площадь
г.Ижевск, ул. Ленина	Здание свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	1405,7
г.Ижевск, ул. М. Горького, ЖК "Ривьера Парк" дом "На Волне д.2"	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	3714,08
г.Ижевск, ул. К. Маркса, ЖК «ЕСО life Весна (ЭКО лайф Весна)», дом 2	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию. 2021 г.	1333,94
г.Ижевск, ул. Серова, ЖК «Покровский», дом 1.2	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	779,18
г.Ижевск, ул. Серова, ЖК «Покровский», дом 1.3	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2 кв. 2022 г.	717,21
г.Ижевск, ул. Ленина, ЖК "Скандинавия" дом 3	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	558,1
г.Ижевск, ул. М. Горького, ЖК "Ривьера Парк" дом "У парка д.1"	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 3 кв. 2022 г.	1849,46
г.Ижевск, ул. М. Горького, ЖК "Ривьера Парк" дом "У парка д.1"	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 3 кв. 2022 г.	2550,96
г.Ижевск, ул. Молодежная, ЖК «MATRĚSHKA city», д.3	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	1775,51
г.Ижевск, ул. Молодежная, ЖК «MATRĚSHKA city», д.4	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 4 кв. 2023 г.	1710,36
г.Ижевск, ул. Баранова, ЖК «Времена года»	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	769,3
г.Ижевск, ул. Нижняя, ЖК «Семейный парк», 1 этап	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	216,79

<sup>8</sup> <https://izhevsk.cian.ru/>

<sup>9</sup> <https://www.restate.ru/graph/>

<sup>10</sup> <https://2gis.ru/izhevsk/search/Бизнес-центры/rubricId/13796>

<sup>11</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/3984076>

<sup>12</sup> <https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/222742793/>

<sup>13</sup> <https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/254275718/>

Адрес	Описание	Общая площадь
г.Ижевск, ул.Нижняя, ЖК «Семейный парк», 2 этап	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	258,14
г.Ижевск, ул.Нижняя, ЖК «Семейный парк», 3 этап	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	279,45
г.Ижевск, ул.Планерная, ЖК «Крымский», 3 этап	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	261,6
г.Ижевск, ул. Академика Павлова, ЖК «Седьмое небо», д.2	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	207,74
г.Ижевск, ул. 50 лет ВЛКСМ, ЖК "Новый город", 3 квартал	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	2524,37
г.Ижевск, ул. 50 лет ВЛКСМ, ЖК "Новый город", 4 квартал	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	2117,8
г.Ижевск, ул. Герцена, ЖК "Огни Ижевска", 2 этап	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 1 кв. 2022 г.	723,97
г.Ижевск, ул. Архитектора Берша, ЖК "Тишинские высоты", 3Б	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	100,3
г.Ижевск, ул. Воткинское шоссе, ЖК «Кислород», д.2	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	569,6
г.Ижевск, ул. К. Маркса, ЖК «5 континентов», д.1	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 2021 г.	2558,07
г.Ижевск, ул. К. Маркса, ЖК «5 континентов», д.	Помещения свободного назначения (торговое/офисное) класса В, ввод в эксплуатацию 4 кв. 2023 г.	3112,61

### **Уровень вакантных площадей**

Вакантны 39тыс. кв.м. офисных помещений.

**Географическая структура предложения и спроса.** Анализ структуры предложений по продаже в разрезе территориальных зон города показывает, что наибольшая часть предлагаемых офисных помещений, сосредоточена в Октябрьском и Первомайском районах города Ижевска.

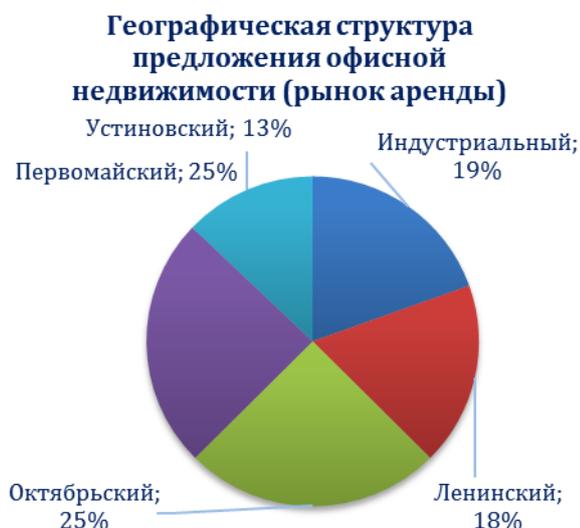


Рис. 5. Источник: исследования автора

### **Структура предложения и спроса по требуемой площади**

Наибольшее количество предложений в сегменте продажи объектов площадью от 50 до 125 кв.м. (38%) всех предложений, и площадью до 50 кв.м. в сегменте аренды (44%).

### Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещения (рынок продажи)

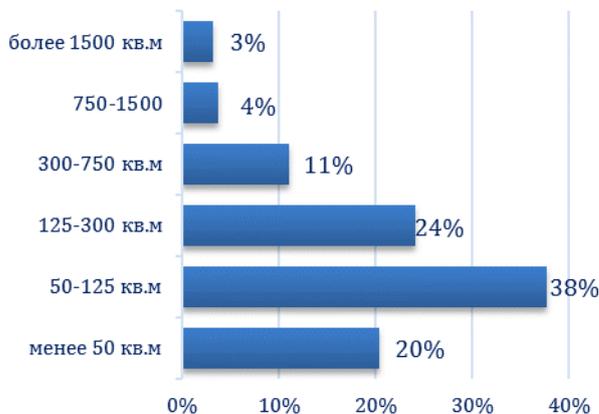


Рис. 6. Источник: исследования автора

### Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещения (рынок аренды)

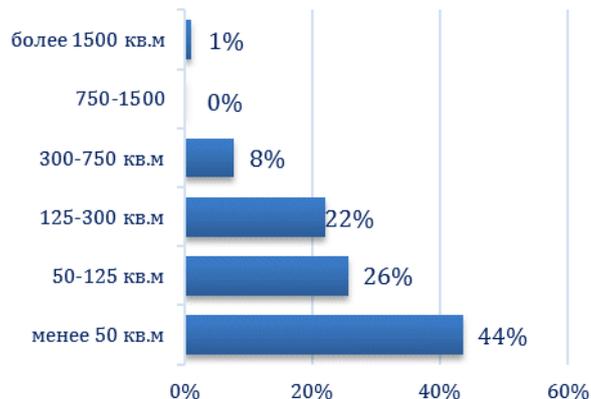


Рис. 7. Источник: исследования автора

### Средние цена продажи и ставка аренды офисных помещений

На рынке продажи офисных помещений отмечен достаточно сильный ценовой разброс. Половина предложений сосредоточена в коридоре от 35тыс.руб./кв.м. до 71тыс.руб./кв.м., в среднем предложение по 54тыс.руб./кв.м.

На рынке аренды офисных помещений половина предложений сосредоточена в коридоре от 0,4тыс.руб./кв.м. в месяц до 0,7тыс.руб./кв.м. в месяц, в среднем предложение по 0,55тыс.руб./кв.м. в месяц.

### Офисная недвижимость

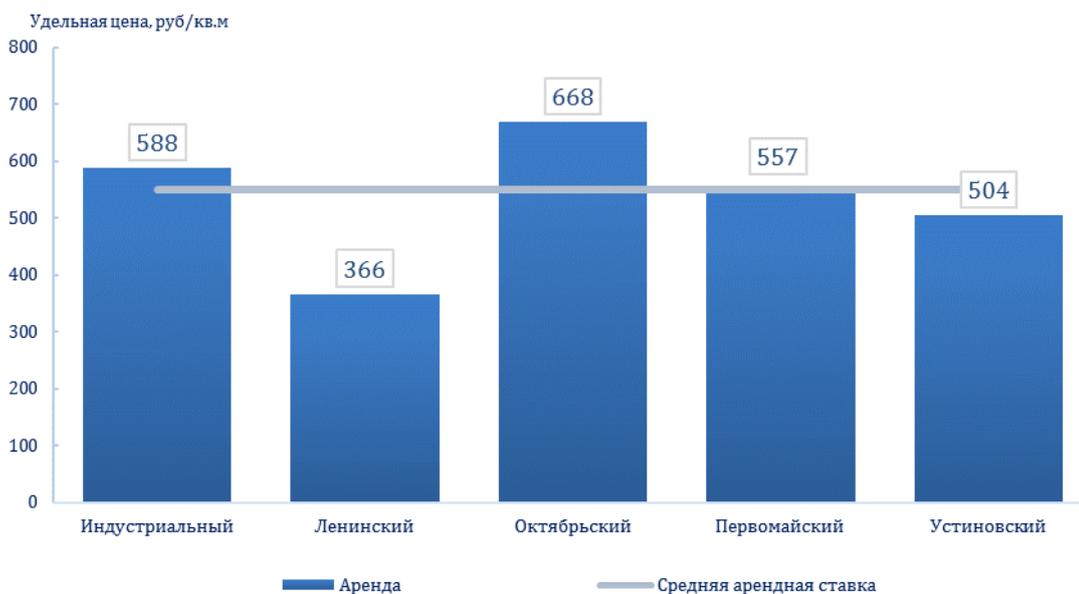


Рис. 8. Источник: исследования эксперта

**Тенденции и прогнозы.** На рынке офисной и торговой недвижимости ожидается снижение темпов ввода офисных и торговых зданий, цены и арендные ставки предполагаются на уровне прошлого года. Опробуются новые форматы офисной работы.

Свою роль сыграл и переход многих на удаленную работу в период пандемии, привлечение, например, юристов на дистанте стало более понятной схемой для бизнеса.

Рост спроса на 16% отмечается на услуги бухгалтерского учета на аутсорсинге, в России интерес к ним увеличился на 11%. По данным Авито, число объявлений при этом в Ижевске выросло на 25% - для многих специалистов переход на удаленку стал поводом монетизировать свободные пару часов, работая вне штата<sup>14</sup>.

Потенциал есть у «гибких» офисов - коворкингов. Сейчас арендаторы умеют считать деньги. Площадь, которая выделяется на одного сотрудника, в среднем по статистике — 6 кв. м. Арендатор стремится максимально эффективно использовать помещения и предоставить оптимальные условия для сотрудников. В Ижевске появился спрос на коворкинги в сегменте В2В. Работает 10 коворкингов<sup>15</sup>, в мае 2021 года произошло открытие коворкинга «Старт»<sup>16</sup> на 24 рабочих места на льготных условиях для субъектов МСП. В марте 2021 года появился коворкинг Fun с проработанной бизнес-моделью для В2В-сектора. Проект взлетел. Буквально через полгода у него загрузка стала порядка 80%. Бизнес — постоянное развитие. Если предпринимателю создать условия, в которых ему будет выгодно и интересно, он почувствует и, конечно же, туда перейдет. Необходимость в новых офисах будет всегда сохраняться. Сейчас девелопмент рассматривают формат гибридных офисов. Они поняли, что четыре якорных принципа — оптимизация, автоматизация, кооперация и аутсорсинг — будут работать на бизнес всегда. Участники рынка коммерческой недвижимости прогнозируют постепенное вымирание крупных офисных и торговых центров. Жизненный цикл офисных центров закончился. Их похоронят или переоборудуют под что-то другое. Такая же ситуация и с торговыми центрами, еще немного и люди перейдут к покупке там времени, а не товаров. Потребуется новые форматы. В числе вариантов для трансформации крупных торговых центров участники рынка коммерческой недвижимости видят создание в ТЦ комьюнити-центров с культурными и общественными функциями<sup>17</sup>.

### 1.3. Рынок торговой недвижимости в г. Ижевск<sup>18,19</sup>

#### *Состояние рынка торговой недвижимости*

В Ижевске показатель обеспеченности населения торговыми площадями превысил нормативы более чем в три раза и составил 2,2 тыс. кв. м на тысячу человек. В Удмуртии этот параметр равен 797,5 кв. м на тысячу человек, что выше нормы в 1,5 раза. Всего в регионе зарегистрировано 8,7 тыс. объектов стационарной торговли, из них в Ижевске — 2,7 тыс., 92 объекта представлены торговыми центрами<sup>20</sup>.

#### **Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Ижевска<sup>21, 22</sup>**

Таблица 2

Название торгового центра	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРЦ «Талисман»	41 500	22 000		ул. Холмогорова, д. 11	2009

<sup>14</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4722270>

<sup>15</sup> <https://2gis.ru/izhevsk/search/Коворкинг/rubricId/104110>

<sup>16</sup> [http://udmurt.ru/about/info/news/?ELEMENT\\_ID=328351](http://udmurt.ru/about/info/news/?ELEMENT_ID=328351)

<sup>17</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4804466>

<sup>18</sup> <https://izhevsk.cian.ru/snyat-pomeshenie-v-torgovom-centre/>

<sup>19</sup> <https://www.restate.ru/graph/>

<sup>20</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4093799>

<sup>21</sup> <https://www.be-in.ru/network/izhevsk/mall/>

<sup>22</sup> <https://www.malls.ru/city/tolyatti.shtml>

Название торгового центра	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Торговая площадь, м <sup>2</sup>	Фотография	Адрес	Дата ввода в эксплуатацию
ТРК «Петровский»	50 000	28 000		ул. Петрова, д. 29	2007
ТРК «Столица»	35 000	32 000		ул. Автозаводская, д. 3а	2007
ТЦ «Аксион»	15 000	10 000		ул. К. Маркса, д. 191	1997
ТЦ «Флагман»	24 000			ул. Удмуртская, д. 255б	2010
ТРЦ «Италмас»	50 000	38 000		Автозаводская ул., д.2а	2015
ТОЦ «Аврора Парк»	15 000	9 000		ул. Удмуртская, д. 304	2007

После снятия ограничений по коронавирусу в торговых центрах Ижевска восстановился покупательский трафик. Однако бизнес не спешит возвращаться туда и выбирает более гибкие варианты — помещения свободного назначения в собственном владении и коворк-пространства. Девелоперы отмечают смену вкусовых предпочтений у арендаторов и релокацию крупных ритейлеров в помещения формата «у дома». На фоне происходящих изменений эксперты прогнозируют частичное вымирание крупных торговых и офисных центров и их последующую трансформацию. Наметилась тенденция ухода бизнеса из крупных торговых центров в нежилые помещения свободного назначения. И страховщики уходили, которые ранее снимали небольшие «островки» в торговых центрах, и предприниматели, у которых там был товар, чтобы увести его в онлайн-площадку или организовать шоу-рум на новой площади. Жизнь показала, что не только надо держать товар в крупных отделах торговых центров, но и иметь небольшой склад. Основным аргументом при выборе помещений свободного назначения стала гибкость формата и, как следствие, неограниченность в эксплуатации. Их площади варьируется от 50 до 150 кв м. Стоимость покупки больших объектов коммерческой недвижимости снижает окупаемость, поэтому инвесторы при покупке помещения переходят на объекты с меньшей площадью. Инвестиции в коммерческую недвижимость имеют высокую доходность по сравнению с жилой. Если до этого нормой считалось 10-12% годовых,

которые инвестор рассчитывал получить, купив коммерческое помещение. Сейчас, если брать в пример качественное помещение в новостройках, то средний показатель - 8% доходности и 12 лет окупаемости. С изменением покупательской модели поведения ритейлеры вынуждены предлагать новые форматы. "Лента" последние семь лет показывает снижающуюся динамику (это касается и торговых центров MEGA в Москве и других городах). Весь рынок строительной розницы боялся открытия "Леруа Мерлен" в Ижевске. На самом деле, все увидели на полтора-два месяца падение спроса в рознице, после чего последовало восстановление. Эта тенденция не только Ижевска. Сейчас и IKEA, и "Лента" создают мини-форматы «у дома» в шаговой доступности. Ритейлеры понимают, что люди стали ценить свое время и хотят покупать ближе к дому<sup>23</sup>.

Позиционируются в продаже объекты:

ТЦ «Универмаг» 1287,6кв.м. по ул. Клубная, 83Б, за 46,8млн.руб.<sup>24</sup>;

Здание площадью 3536,3кв.м. по ул.Пушкинская, 130, за 228млн.руб<sup>25</sup>;

ТЦ «Семья», 4176,8кв.м., ул. Маяковского, 21, за 66млн.руб.<sup>26</sup>;

ТЦ «Новый дом», 11850кв.м. по ул.Орджоникидзе, 2, за 533,25млн.руб.<sup>27</sup>.

В мае 2021 года в Ижевске открылся дилерский центр Mitsubishi Motors компании «Гарант Моторс» площадью 3500кв.м. Новый центр является единственным официальным дилером в Удмуртской республике<sup>28</sup>.

**Уровень вакантных площадей** – 32тыс.кв.м.

Основные торговые коридоры города:

Ул. Пушкинская, ул. Советская, ул.Ленина;

ул. Удмуртская;

ул.Автозаводская, ул. Ворошилова, ул.40 лет Победы;

ул. Клубная, ул. К. Герда.

**Географическая структура предложения и спроса**

Больше всего предложений по аренде представлено в Октябрьском и Первомайском районах.



Рис. 9. Источник: исследования автора

<sup>23</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4804466>

<sup>24</sup> <https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/256114503/>

<sup>25</sup> <https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/256114637/>

<sup>26</sup> <https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/256625434/>

<sup>27</sup> <https://izhevsk.cian.ru/sale/commercial/257027573/>

<sup>28</sup> <https://www.mitsubishi-motors.ru/news/v-izhevsk-otkrylsya-pervyj-dilerskij-centr-mitsubis/>

### Структура предложения и спроса по требуемой площади

Больше всего предложений по аренде и продаже в разрезе площади помещения представлено в интервале 50-125 кв.м.

**Структура предложения торговой недвижимости в разрезе площади помещения (рынок продажи)**

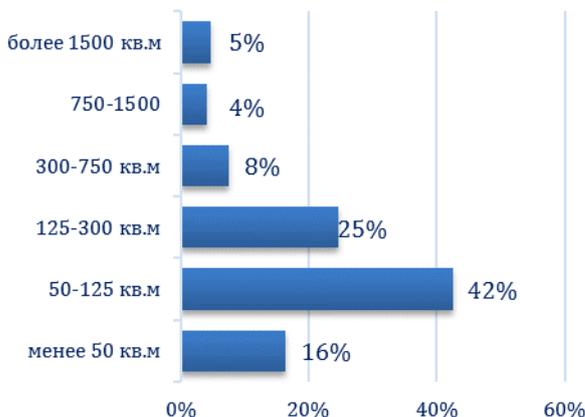


Рис. 10. Источник: исследования автора

**Структура предложения торговой недвижимости в разрезе площади помещения (рынок аренды)**

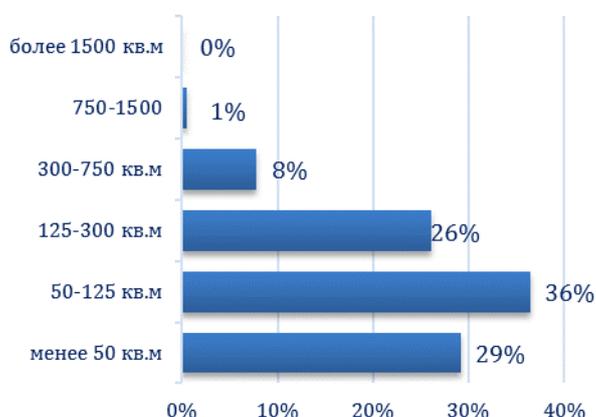


Рис. 11. Источник: исследования автора

### Средние цена продажи и ставки аренды торговых помещений

На рынке продажи торговых помещений половина предложений сосредоточена в коридоре от 37тыс.руб./кв.м. до 84тыс.руб./кв.м., в среднем предложение по 62тыс.руб./кв.м.

На рынке аренды торговых помещений половина предложений сосредоточена в коридоре от 0,5тыс.руб./кв.м. в месяц до 1тыс.руб./кв.м. в месяц, в среднем предложение по 0,76тыс.руб./кв.м. в месяц.

### Торговая недвижимость



Рис. 12. Источник: исследования эксперта

### Новое строительство

На дату составления аналитической справки опубликована информация о разрешениях на ввод в эксплуатацию по 1 кварталу 2021г<sup>29</sup>:

Автосалон "MAZDA" по ул. 10 лет Октября в Устиновском районе города Ижевска, почтовый адрес: ул. 10 лет Октября, 101;

Реконструкция незавершенного объекта капитального строительства под центр оптовой торговли с открытыми парковками г.Ижевск, ул. Карла Либкнехта, 8а, почтовый адрес: ул.Карла Либкнехта, 8а;

Магазин непродовольственных товаров на земельном участке с кадастровым номером 18:26:010059:802, расположенный по адресу: УР, г.Ижевск, в 45 м на юго-запад от здания №1 по Якшур-Бодьинскому тракту. Почтовый адрес: Якшур-Бодьинский тракт, нежилое здание 1/1.

На дату составления аналитической справки опубликована информация о разрешениях на строительство по 1 кварталу 2021г<sup>30</sup>:

Складской корпус 24,0х48,0 по адресу: Удмуртская Республика, г.Ижевск, Воткинское шоссе, 298 земельный участок с кадастровым номером 18:26:032033:70;

Склад общей площадью 858 кв.м по ул. Пойма, 196 в Ленинском районе г.Ижевска.

Магазины ИКЕА могут появиться в Ижевске. В рамках Петербургского международного экономического форума произошла встреча с гендиректором розничной сети компании Понтусом Эрнтеллом. Он готов рассмотреть 10 площадок в Ижевске для открытия шоу-рума и пункта заказов ИКЕА<sup>31</sup>.

### ***Тенденции и прогнозы***

На рынке коммерческой недвижимости набирают популярность торговые центры малых форматов. Речь идет о небольших районных торговых центрах, где есть продуктовый якорь и небольшой формат сопутствующих товаров. Это небольшие центры развивающихся районов и микрорайонов, где численность превышает 12 тыс. человек. Первые этажи жилых домов не справятся с таким трафиком. Поэтому малые форматы ТЦ будут востребованы<sup>32</sup>.

## ***1.4. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Ижевск<sup>33,34</sup>***

### ***Состояние рынка производственно-складской недвижимости***

В Ижевске обнаружено 11 локаций, позиционируемых как заводы<sup>35</sup>. В городе мощная производственно-складская структура, возведенная в основном ранее под машиностроительные задачи, с подготовительным и инструментальным производством. Формат существующей недвижимости предполагает возможность создания технопарков, и сейчас в Удмуртии существует пять официально зарегистрированных промышленных парков, которые находятся в реестре Министерства промышленности РФ, из них четыре промпарка расположены в Ижевске (например ПСК «Техно парк», по Воткинское шоссе, 170/В1<sup>36</sup>), один — в Воткинске. Еще один промпарк в Завьяловском районе готовится к регистрации. и вводу в эксплуатацию в 2022 году<sup>37</sup>.

<sup>29</sup> <https://www.izh.ru/i/info/15578.html>

<sup>30</sup> <https://www.izh.ru/i/info/15578.html>

<sup>31</sup> <https://udmurt.media/news/biznes/114402/>

<sup>32</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4804466>

<sup>33</sup> <https://izhevsk.cian.ru/kupit-pomeshenie-v-skladskom-komplekse/>

<sup>34</sup> <https://www.restate.ru/graph/>

<sup>35</sup> <https://2gis.ru/izhevsk/search/завод>

<sup>36</sup> <https://technoparkizh.ru/>

<sup>37</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4711228>

**Уровень вакантных площадей – 54тыс. кв.м.**

**Географическая структура предложения и спроса.** Большая часть предлагаемых помещений территориально располагается в Ленинском и Устиновском районах.



Рис. 13. Источник: исследования эксперта

**Структура предложения по площади**

Наибольшее количество предложений в продаже в сегменте объектов площадью от 1000 до 5000 кв.м. - 51% всех предложений.

Наибольшее количество предложений в аренде в сегменте объектов площадью до 150 кв.м. - 40% всех предложений.

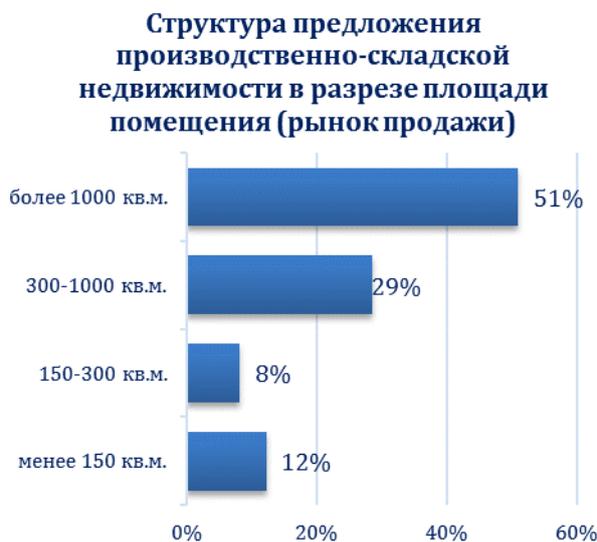


Рис. 14. Источник: исследования эксперта

**Структура предложения  
производственно-складской  
недвижимости в разрезе площади  
помещения (рынок аренды)**

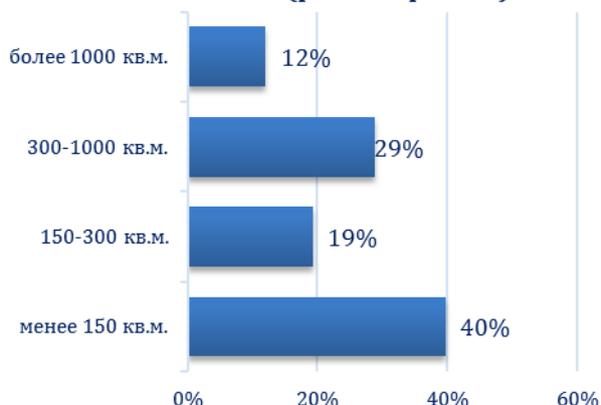


Рис. 15. Источник: исследования эксперта

***Средние цена продажи и ставки аренды производственно-складских помещений***

На рынке продажи производственно-складских помещений половина предложений сосредоточена в коридоре от 7тыс.руб./кв.м. до 17тыс.руб./кв.м., в среднем предложение по 12тыс.руб./кв.м.

На рынке аренды производственно-складских помещений половина предложений сосредоточена в коридоре от 0,16тыс.руб./кв.м. в месяц до 0,3тыс.руб./кв.м. в месяц, в среднем предложение по 0,26тыс.руб./кв.м. в месяц.

***Новое строительство***

На дату составления аналитической справки опубликована информация о разрешениях на ввод в эксплуатацию по 1 кварталу 2021г<sup>38</sup>:

Строительство АБК и холодного склада негорючих материалов V класса на земельном участке с кадастровым номером 18:26:030029:97 в г.Ижевске ул. Старосмирновская, почтовый адрес: Воткинское шоссе, здание 344;

Корпус №150, расположенный по адресу: г. Ижевск, ул. Спортивная, 111, почтовый адрес: ул. Спортивная, здание 111, корпус 150.

На дату составления аналитической справки опубликована информация о разрешениях на строительство по 1 кварталу 2021г<sup>39</sup>:

Магазин непродовольственных товаров по адресу: г.Ижевск, пр. Объездной, 9;

Отдельно стоящий объект торговли на земельном участке с кадастровым номером 18:26:041287:21, по адресу: Удмуртская Республика, г.Ижевск, Ленинский район, ул. Кирпичная, 59.

***Тенденции и прогнозы***

Обширное советское прошлое дает возможность использовать площади под производственно-складские нужды класса С. Для реализации потребностей в площадях классов А и В имеются возможности. В регионе конструктивное взаимодействие власти и бизнеса. В совокупности на площади 175,7га. действуют индустриальные парки Ижевский завод, Металлургический, Развитие, Синергия, Индустриальный<sup>40</sup>.

Всего в Ижевске общая площадь участков, которые можно использовать как инвестплощадки, составляет более 124 тыс. кв.м. Помимо них есть земельные участки для

<sup>38</sup> <https://www.izh.ru/i/info/15578.html>

<sup>39</sup> <https://www.izh.ru/i/info/15578.html>

<sup>40</sup> <https://indparks.ru/materials/edition/obzor-industrialnykh-parkov-rossii-2021/>

субъектов МСП. В реестре плана приватизации - 30 объектов общей площадью 6,3 тыс. кв.м<sup>41</sup>.

При одновременном росте спроса на производственно-торговую недвижимость высокого класса и её возведении возможно удержание ценовых параметров на существующем уровне.

---

<sup>41</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4711228>