



119019, г. Москва, Никитский бульвар, 8а-16
т. 7 (495) 212-05-30
ф.7 (495) 695-94-51
www.cons-s.ru info@cons-s.ru

Анализ рынка коммерческой недвижимости Рязанской области на начало сентября 2019 года



Москва, 2019

Рязань - город в России, административный центр Рязанской области и Рязанского муниципального района. Входит в тридцатку крупнейших городов России.

Население - 539 789 чел. (2019). Занимает территорию в 224 км².

Город расположен на высоком правом берегу Оки в 180 км от Москвы. Рязань разделена на 4 района города:

- Советский;
- Железнодорожный;
- Московский;
- Октябрьский.

Рязанская область - субъект Российской Федерации.

Расположена в западной части страны, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр: город Рязань.

Граничит на севере с Владимирской областью, на северо-востоке - Нижегородской областью, на востоке - Республикой Мордовия, на юго-востоке - Пензенской областью, на юге - Тамбовской и Липецкой областями. Также на западе данный регион граничит с Тульской областью и на северо-западе - с Московской областью.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 114 137 чел. (2019).

Согласно Уставу области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Рязанской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 4 города областного значения (Рязань, Касимов, Сасово, Скопин);
- 25 районов.
- 27 районов.

Данный анализ рынка был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru>, <https://zdanie.info>.

Понятие «коммерческая недвижимость» включает в себя несколько сегментов: офисная, торговая, производственно-складская и недвижимость свободного назначения.

Офисная недвижимость города представлена следующими объектами:

- Здания советской постройки, перепрофилированные под офисные центры;
- Современные офисные центры, построенные после 2000 года;
- Офисы на первых этажах жилых домов или отдельностоящие офисы крупных компаний.

Ранее (до 2004 года) рынок офисной недвижимости был в основном представлен перепрофилированными помещениями в зданиях бывших НИИ и заводов, бывшими детскими садами, офисами на первых этажах жилых домов. Пополнение рынка качественных офисных помещений происходит не только благодаря строительству специализированных бизнес-центров, но и размещению офисов на первых этажах новых жилых домов.

В настоящее время в городе имеются следующие бизнес центры:

- «Европа» бизнес центр, г.Рязань, ул. Вокзальная, д. 41. Бизнес центр «Европа» представляет собой современное офисное здание с ярким инновационным фасадом и доминирующим панорамным остеклением, полностью соответствующее европейским стандартам деловых комплексов класса «В». Планировка офисов – свободная. Интерьер мест общего пользования выдержан в элегантном стиле, на территории здания предусмотрены зоны отдыха. Перед комплексом функционирует парковочная стоянка. Общая площадь 6000 кв.м. Аренда офиса 7 200 руб./кв.м в год.

- «Флагман» бизнес центр, г.Рязань, ул.Татарская, д. 21. Здание построено в современном стиле, интерьер мест общего пользования выполнен в элегантном деловом стиле. В холле первого этажа функционирует стойка центральной рецепции, перед зданием расположилась просторная парковочная стоянка. Общая площадь 9000 кв.м. Аренда офиса 4 800 руб./кв.м в год.

- «Капитал Атрон» бизнес центр, г.Рязань, ул. Маяковского, д. 1А. Для делового комплекса характерны высокий уровень ремонта и современное техническое оснащение. Кроме того, бизнес центр располагает развитой инфраструктурой, представленной кафе, рестораном, банкоматами, просторной парковочной стоянкой и многим другим. Деловой комплекс состоит из пяти разноэтажных корпусов, в одном из которых верхние этажи отданы апартамент-отелю. Общая площадь 27000 кв.м. Аренда офиса 4 800 руб./кв.м в год.

Торговые Центры Рязани:

- «Премьер» торговый центр, г. Рязань, ш. Московское, д. 21. Торгово-развлекательный центр «Премьер» открылся в 2012 году в г. Рязани. ТРК имеет три уровня. На территории ТРК расположены около 150 магазинов известных брендов одежды и обуви, сувениров и подарков, ювелирные салоны. Общая площадь – 100000 кв.м.

- «Малина» торговый центр, г.Рязань, ул. Соборная, д. 15А. Торгово-развлекательный центр «Малина» открылся в 2008 году в г. Рязани. ТРК имеет три уровня. На территории ТРК расположены магазины известных брендов, супермаркет «Перекресток». В ТЦ постоянно проходят масштабные мероприятия для детей и взрослых: представления, презентации, модные показы и ярмарки, мастер-классы, праздники и конкурсы, соревнования и турниры, выставки и концерты. Для удобства посетителей в ТЦ «Малина» работают рестораны и кафе, аптека, салон связи, банкоматы и терминалы оплаты, детская площадка, зоны Wi-Fi, химчистка. А также популярный кинотеатр «Малина». Общая площадь – 27000 кв.м.

- «Барс на Московском» ТЦ, г.Рязань, ш. Московское, д. 5А. Торговый центр «Барс на Московском» является старейшим и самым известным торговым центром в г. Рязани. Впервые ТЦ открыл свои двери для посетителей в 1985 году и до настоящего времени остается символом разнообразного выбора товаров, высокого качества и отличного стиля. На

четырёх этажах ТЦ расположились более 200 магазинов. Общая площадь - 50000 кв.м., арендуемая – 37000 кв.м.

- «Атрон Сити» торговый центр, г.Рязань, ул. Ленина, д. 21. Торгово-развлекательный центр «Атрон Сити» открылся в 2005 года в г. Рязани. ТРК имеет семь этажей. На семи уровнях ТРЦ «Атрон Сити» расположены более 100 магазинов, продуктовый супермаркет, супермаркет парфюмерии и косметики «Л'Этуаль», мебельные салоны, салоны украшений и подарков, салоны красоты, сервисные услуги, фитнес центр, детский развлекательный центр с роллердромом «Атрошка», клуб-ресторан «Небо», уникальная смотровая площадка. Общая площадь – 17000 кв.м., арендуемая – 14000 кв.м.

Современных, хорошо оборудованных объектов производственно-складской недвижимости в Рязани немного. Большая часть объектов данного типа недвижимости в городе - наследие советских времен.

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Рязани и Рязанской области по типу недвижимости, на начало сентября 2019 года, выглядит следующим образом.

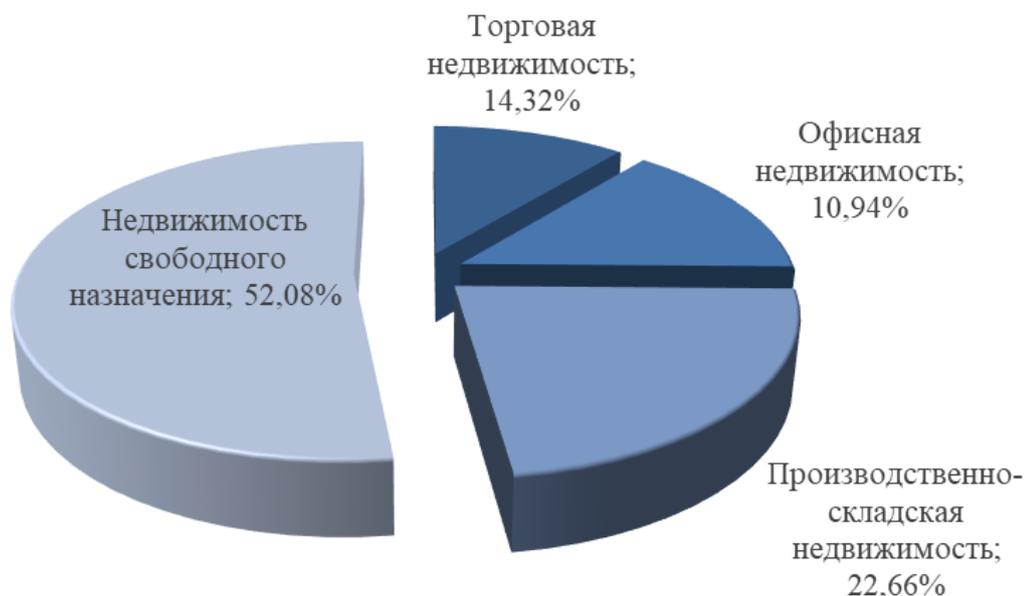


Рис. 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г.Рязань и Рязанской области по типу недвижимости

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения – 52,08%, на втором месте производственно-складская недвижимость – 22,66%, далее следуют торговая недвижимость – 14,32% и офисная – 10,94%.

По количеству предложений лидирует город Рязань (310 предложений), далее – Рязанский район (9), Рыбновский район (7), Михайловский район (6), Шиловский район (6), по 5 предложений представлены в районах: Кораблинский, Пронский, Рязский, по 4 предложения представлены в Скопин, Сасово, Касимов и Клепиковском районе.

По 2 предложения к продаже коммерческой недвижимости в Рязанской области представлено в районах: Александро-Невский, Ермишинский, Захаровский, Скопинский, Спасский.

В следующих районах Рязанской области представлено по 1 предложению: Касимовский, Пителинский, Путятинский, Сасовский, Старожиловский.

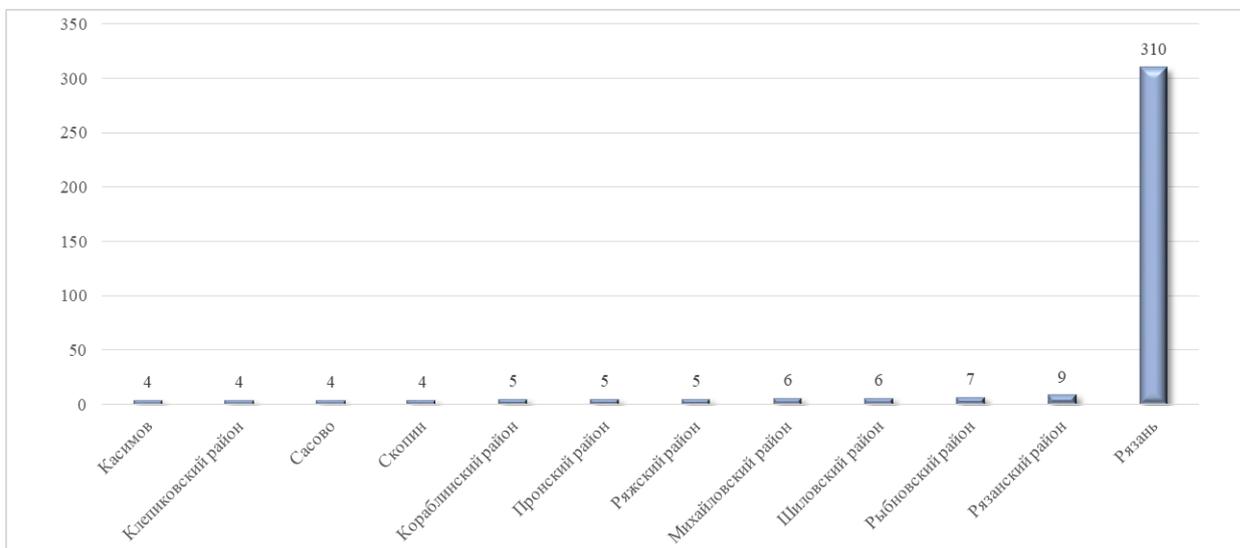


Рис. 2. Распределение предложений к продаже коммерческих объектов недвижимости по городам / районам Рязанской области.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в целом по Рязанской области.

Таблица 1 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м² объектов коммерческой недвижимости в Рязанской области

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	44 278	15 169	112 759
Торговая недвижимость	46 527	2 239	200 000
Производственно-складская недвижимость	9 997	75	40 000
Недвижимость свободного назначения	36 179	1 429	120 000

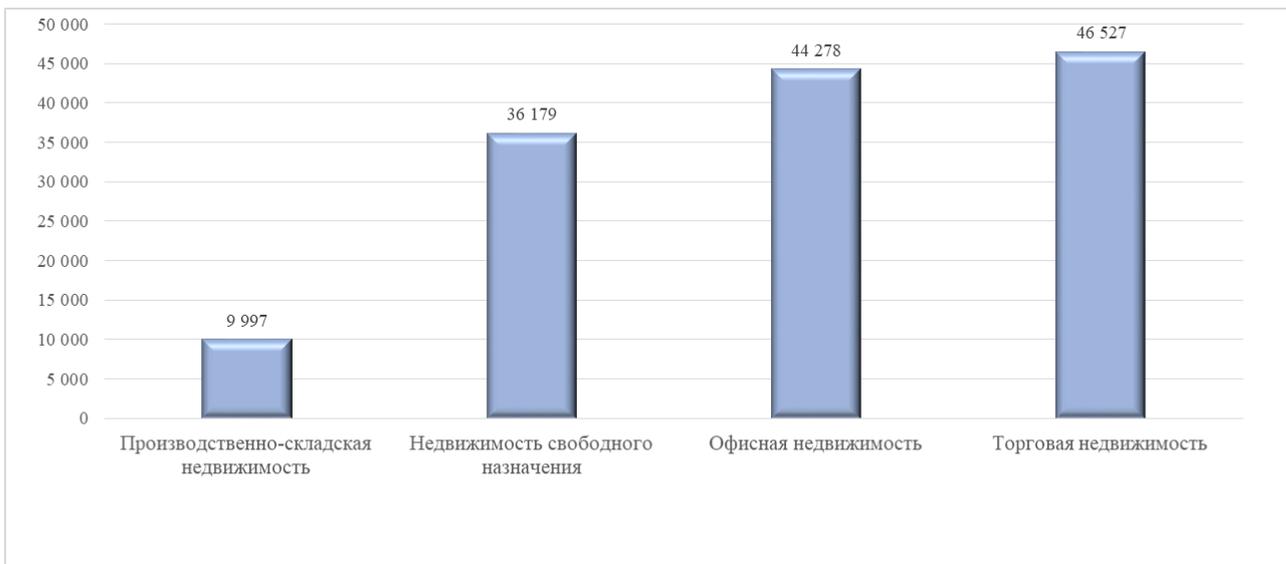


Рис. 3. Распределение средних значений цен 1 м² коммерческих объектов недвижимости Рязанской области по типам.

Минимальная цена 1 м² в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Пронском районе Рязанской области и составила 15 169 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 112 759 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте офисной недвижимости по Рязанской области в целом – 44 278 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже офисной недвижимости также имеются только в Пронском районе Рязанской области.

Минимальная цена 1 м² в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Сасовском районе Рязанской области и составила 2 239 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 200 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте торговой недвижимости по Рязанской области в целом – 46 527 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже торговой недвижимости также имеются в Сасово (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 88 311 руб.), Шиловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 46 845 руб.), Кораблинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 37 318 руб.), Михайловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 46 419 руб.), Рязском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 20 774 руб.), единичные предложения в Касимов, Скопин и районах: Клепиковский, Путятинский, Рыбновский, Сасовский, Старожиловский.

Минимальная цена 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Пронском районе Рязанской области и составила 75 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Октябрьском округе г.Рязань и составило 40 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости по Рязанской области в целом – 9 997 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже производственно-складской недвижимости также имеются в Александро-Невском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 1 385 руб.), Захаровском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 8 256 руб.), Касимов (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 7 989 руб.), Кораблинском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 3 344 руб.), Михайловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 966 руб.), Пронском районе (4 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 444 руб.), Рыбновском районе (4 предложения, среднее значение 1 м² составило 9 421 руб.), Рязанском районе (8 предложений, среднее значение 1 м² составило 5 844 руб.), Скопин (3 предложений, среднее значение 1 м² составило 3 735 руб.), Спасском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 9 215 руб.), Шиловском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 3 629 руб.), единичные предложения в Сасово и Скопинском районе.

Минимальная цена 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Скопинском районе Рязанской области и составила 1 429 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 120 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения по Рязанской области в целом – 36 179 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже недвижимости свободного назначения также имеются в Ермишинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 19 460 руб.), Клепиковском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 11 340 руб.), Рыбновском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 13 163 руб.), Ряжском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 10 195 руб.), единичные предложения в Касимов, Сасово и районах: Касимовский, Михайловский, Пителинский, Рязанский, Скопинский, Шиловский.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в г.Рязань.

Таблица 2 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м² объектов коммерческой недвижимости в г.Рязань

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	44 988	15 714	112 759
Торговая недвижимость	50 907	11 176	200 000
Производственно-складская недвижимость	13 698	560	40 000
Недвижимость свободного назначения	38 666	3 068	120 000

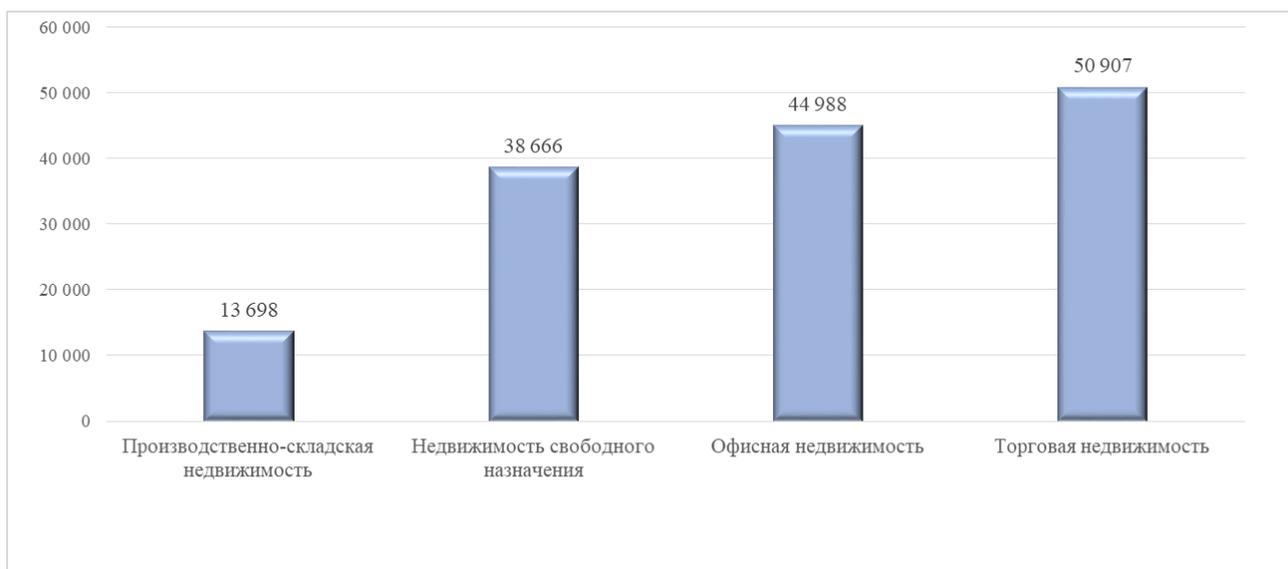


Рис. 4. Распределение средних значений цен 1 м² коммерческих объектов недвижимости г.Рязань по типам.

Анализируя полученную информацию можно сделать вывод, что рынок коммерческой недвижимости в Рязанской области находится в стадии формирования. Количество предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.Рязань составило 81% (общая выборка – 384), на долю области приходится лишь 19%.