



ООО «ИНДУСТРИЯ-Р»

ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. ВЛАДИВОСТОК

1-ый квартал 2015 года

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
Таблица № 1. Объем рынка продаж, по площади помещений, цена предложения, руб./кв.м.	6
Таблица № 2. Объем рынка продаж, по цене предложения, руб.	6
Таблица № 3. Объем рынка продаж, по количеству предложений, шт.	6
Диаграмма №1. Распределение Объема рынка ПРОДАЖ (по типу ОБЪЕКТОВ, ПО площади)	7
Диаграмма № 2. Распределение Объема рынка продаж по цене предложения	7
Диаграмма № 3. Распределение Объема рынка продаж по количеству объектов, шт.	7
Таблица № 5. Объем рынка аренды, по площади помещений, ставка аренды, руб./кв.м./мес.	8
Таблица № 6. Объем рынка аренды, по количеству предложений, шт.	8
Диаграмма № 4. Распределение Объема рынка аренды по площади.	8
Диаграмма № 5. Распределение Объема рынка аренды по количеству объектов, шт.	8
Таблица № 7 Наблюдаемый перечень офисных зданий	10
АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	12
Таблица № 8. Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток и % изменения за квартал, руб./кв.м./месяц	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 6. Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	12
Диаграмма № 7. Изменение средней ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток за квартал, руб./кв.м./мес.	Ошибка! Закладка не определена.
АРЕНДА НЕЖИЛЫХ МФК ПОМЕЩЕНИЙ	13
Таблица № 9. Средняя ставка аренды на нежилые МФК помещения по районам г. Владивосток и изменение за квартал, руб./кв.м./мес.	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 8. Средняя ставка аренды на нежилые МФК помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес. 13	
Диаграмма № 9. Изменение средней ставки аренды на нежилые МФК помещения по районам г. Владивосток за квартал	Ошибка! Закладка не определена.
АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	14
Таблица № 10 Перечень предложений в торговых центрах	14
Таблица № 10-1. Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 10. Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	15
Диаграмма № 11. Изменение средней ставки аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток за квартал.	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 11-а. Распределение предложения торговых площадей по районам г. Владивостока, 1-ый квартал 2015 года	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 11-б. Распределение предложения торговых площадей по районам г. Владивостока, 4-ый квартал 2014 года	Ошибка! Закладка не определена.
АРЕНДА СКЛАДСКИХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	16
Таблица № 11. Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 12. Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	16
Диаграмма № 13. Изменение ставки аренды на складские помещения по районам Владивостока за квартал, руб./кв.м./мес.	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 13-а. Распределение предложения складских помещений по районам г. Владивосток, кв.м., 1-ый квартал 2015 года	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 13-б. Распределение предложения складских помещений по районам г. Владивосток, кв.м., 4-ый квартал 2014 года	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 14 Ставки аренды на производственные помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес.	16
Диаграмма № 14-а Распределение объем предложения на производственные помещения по районам Владивостока, кв.м. в 1-ом квартале 2015г.	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 14-б Распределение объем предложения на производственные помещения по районам Владивостока, кв.м. в 4 квартале 2014г.	Ошибка! Закладка не определена.
ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	17
Таблица № 12 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 15 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.	17
Диаграмма № 16 Изменение цены предложения на офисные помещения за квартал, руб./ кв.м.	Ошибка! Закладка не определена.
Таблица № 12-1 Цена предложения на отдельно стоящие здания, руб./ кв.м.	Ошибка! Закладка не определена.
ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ МФК ПОМЕЩЕНИЙ	Ошибка! Закладка не определена.
Таблица № 13 Цена предложения на нежилые МФК помещения, руб./ кв.м.	Ошибка! Закладка не определена.
Диаграмма № 17 Цена предложения на нежилые МФК помещения, руб./ кв.м.	17
Диаграмма № 18 Изменение цены предложения на нежилые МФК помещения за квартал, руб./ кв.м.	18
ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	18
Таблица № 14. Цена предложения на торговые помещения, руб./ кв.м.	Ошибка! Закладка не определена.

	3
Диаграмма № 19. Цена предложения на торговые помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	18
Диаграмма № 20. Изменение цены предложения на торговые помещения за квартал, руб./ кв.м.. Ошибка! Закладка не определена.	18
ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	18
Таблица № 15. Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. Ошибка! Закладка не определена.	18
Диаграмма № 21 Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	18
ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	19
Таблица № 16 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. . Ошибка! Закладка не определена.	19
Диаграмма № 22 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	19
Диаграмма № 23 Изменение цены предложения на производственные помещения по районам Владивостока за квартал, руб./ кв.м..... Ошибка! Закладка не определена.	19
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	19
Таблица № 17 Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка. Ошибка! Закладка не определена.	19
Таблица № 17-1 Земельные участки под коммерческое строительство по видам разрешенного использования г. Владивостока, руб./сотка..... Ошибка! Закладка не определена.	19
Таблица № 18 Цена предложения земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка..... Ошибка! Закладка не определена.	19
Диаграмма № 24 Цена предложения земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка.....	19
Таблица № 19. Цена предложения земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока, руб./сотка Ошибка! Закладка не определена.	19
Диаграмма № 25 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока, руб./сотка.....	20
Диаграмма № 26. Изменение цены предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока за квартал, руб./сотка Ошибка! Закладка не определена.	20
Таблица № 20 Цена предложения и изменение цены предложения Дачных земельных участков за квартал, по районам Владивостока, пригорода Владивостока, руб./сотка Ошибка! Закладка не определена.	20
Диаграмма № 27. Цена предложения Дачных земельных участков в пригороде Владивостока, руб./сотка.....	20
Диаграмма № 27-1. Цена предложения Дачных земельных участков по районам Владивостока, руб./сотка.....	20
Таблица № 21 Цена предложения земли под садоводство в г. Владивосток в пригороде г. Владивостока, руб./сотка Ошибка! Закладка не определена.	20
Диаграмма № 28. Цена предложения сотки земли под Садоводство по районам Владивостока, руб./сотка	21
Диаграмма № 28-1. Цена предложения сотки земли под Садоводство в пригороде г. Владивостока, руб./сотка	21
Таблица № 22 Цена предложения земли сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края, руб./сотка Ошибка! Закладка не определена.	21
Диаграмма № 30 Распределение земли сельскохозяйственного назначения по районам Приморского края, сотка в 1-ом квартале 2015 года..... Ошибка! Закладка не определена.	22
Диаграмма № 30-1 Распределение земли сельскохозяйственного назначения по районам Приморского края, сотка в 4-ом квартале 2014 года..... Ошибка! Закладка не определена.	22
Термины и определения.	22
Источники информации.....	22
ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН	22

ВВЕДЕНИЕ

Объем рынка продаж нежилых помещений в денежном выражении в 1-ом квартале 2015 года продолжил свой рост и составил 9,095 млрд. руб., что на 96,17% выше аналогичного показателя предыдущего квартала (4-ый квартал 2014 года 4,636 млрд. руб.) увеличение произошло из-за значительного роста объема предложения по офисным (в 3 раза) и по производственно-складским помещениям (в 2 раза). Объем рынка продаж в физическом выражении (кв.м.) вырос на 66,33% и составил 107 643,45 кв.м. Объем рынка аренды составил 412 482,82 кв.м. что, практически на 30% выше аналогичного показателя предыдущего квартала (4-ый квартал 2014 года 318 042,62 кв.м.). Объем рынка аренды в годовом исчислении составил 2,96 млрд. руб. (4-ый квартал 2014 года - 2,45 млрд. руб.).¹

Рынок АРЕНДЫ Среднее значение ставки аренды в **офисных зданиях (наблюдаемый перечень)** продолжило свое снижение и в 1-ом квартале 2015 года составило 909 руб./кв.м./мес., в 4-ом квартале 2014 года составляло 934 руб./кв.м./мес., уменьшение на 2,63%. (см. Таблицу № 7 на стр. 9-10). Среднее значение ставки аренды в **офисных помещениях в целом по г. Владивосток** в 1-ом квартале 2015 года составило 840 руб./кв.м./мес. (медиана 833 руб./кв.м.), 4-ый квартал 2014 года - 868 руб./кв.м./мес., уменьшение на 3,25%. Коэффициент вариации для ставок аренды в офисных помещениях составил 30%.

Среднее значение ставки аренды в **Торговых центрах** составило 1 579 руб./кв.м./месяц, в 4-ом квартале 2014 года составляло 1 632 руб./кв.м./месяц., уменьшение на 3,22%. Среднее значение ставки аренды в **торговых помещениях в целом по г. Владивостоку** в 1-ом квартале 2015 года составило 1 250 руб./кв.м./мес. (в 4-ом квартале 2014 года 1 286 руб./кв.м./мес.), уменьшение на 2,76%. По объему предложения торговых площадей лидирующее место с объемом более 10% от общего объема предложения в 89 857 кв.м. занимают районы: Балаяева (19%), 3-ая Рабочая (14%), Центр (13%).

Ставка аренды на **складские помещения** уменьшилась на 0,93% и составила 311 руб./кв.м./месяц (4-ый квартал 2014г – 314 руб./кв.м./мес.). Общий объем предложений складских помещений составил 184 622,7 кв.м. (4-ый квартал 2014 года - 141 700 кв.м. кв.м.), лидирующее место с объемом предложений более 15% заняли районы: Фадеева (28%), Пригород (21%) и Снеговая (19%). Ставка аренды на **производственные помещения** составила 327 руб./кв.м./мес., против 354 руб./кв.м./мес. в 4-ом квартале 2014 года, уменьшение на 8,29%. Ставка аренды на **нежилые помещения МФК** увеличилась на 12,33% и составила 692 руб./кв.м./мес., против 616 руб./кв.м. в 4-ом квартале 2014 года.

Рынок ПРОДАЖ Продолжился рост цен предложения на офисные помещения, средняя цена предложения на **офисные помещения** в 1-ом квартале 2015 года составила 94 464 руб./кв.м., повышение на 6,32% (в 4-ом квартале 2014 года – 88 490 руб./кв.м.). Практически не изменилась цена предложения на торговые помещения, средняя цена предложения на **торговые помещения** в 1-ом квартале 2015 года составила 118 441 руб./кв.м., понижение на 0,18% (в 4-ом квартале 2014 года – 118 656 руб./кв.м.). Средняя цена предложения на **нежилые МФК помещения** в 1-ом квартале 2015 года составила 81 638 руб./кв.м., повышение на 4,55% (в 4-ом квартале 2014 года – 70 083 руб./кв.м.). Средняя цена предложения на **складские помещения** в 1-ом квартале 2015 года составила 31 580 руб./кв.м. (в 4-ом квартале 2014 года – 28 500 руб./кв.м.), повышение на 10,80%. Средняя цена предложения на **производственные помещения** в 1-ом квартале 2015 года составила 58 316 руб./кв.м., понижение на 24,27% (в 4-ом квартале 2014 года – 77 007 руб./кв.м.).

Рынок ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Средняя цена предложения участков под **коммерческое строительство** во 1-ом квартале 2015 года составила – 855 498 руб./сотка. (в 4-ом квартале 2014 года составляла 654 610 руб./сотка). Изменение составило 23,48%. Средняя цена предложения земельных участков под **ИЖС во Владивостоке** в 1-ом квартале 2015 года практически не изменилась и составила 554 077 руб./сотка повышение на 0,71%. Цена предложения участков под **ИЖС в районе ул. Лесная во Владивостоке** составила 419 817 руб./сотку, повышение на 4,13% (в 4-ом квартале 2014 года: 403150 руб./сотка.) Средняя цена предложения земельного участка под **ИЖС в пригороде Владивостока** составила 295 691 руб./сотка (в 4-ом квартале 2014 г – 288 213 руб./сотка.), повышение составило 2,53%. Цена предложения участков под **ИЖС в Районе «Черная Речка»** повысилась и составила 297 090 руб./сотка (4-ый квартал 2014 года – 280 424 руб./сотка). Средняя цена предложения **Дачных земельных участков** в пригороде Владивостока составила 187 870 руб./сотка (4-ый квартал 2014 г – 182 880 руб./сотка), повышение на 2,66%. Средняя цена предложения **Дачных земельных участков** в районах Владивостока составила 183 709 руб./сотка (4-ый квартал 2014 г – 179 361 руб./сотка), повышение на 2,37%. Цена предложения на **Садовые земельные участки** в районах г. Владивостока повысилась и составила 265 266 руб./сотка, (4-ый квартал 2014 года – 288 266 руб./сотка), понижение на 7,98%.

Влияние экономической ситуации в России на рынок коммерческой недвижимости г. Владивостока.

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости за 1 квартал 2015 года, можно сделать следующие выводы. Кризисные явления на рынке коммерческой недвижимости проявили себя вполне определенно. Во-первых, значительно вырос объем предложения по продаже коммерческой недвижимости в денежном выражении в целом рынок вырос практически в два раза что говорит о желании собственников продать свои активы. В физическом выражении (кв.м.) рынок вырос на 66,33%. Во-вторых, продолжается

¹ Объем рынка = ставка аренды*площадь*12месяцев

снижение в среднем на 1-3% ставок аренды на офисные, торговые и производственно-складские помещения.

Рост предложения на земельные участки под коммерческое строительство связан с ростом цен предложений на два земельных участка в районах «Заря» (разрешенное использование – МФК, площадь 50,36 соток) и «Вторая-Речка», (разрешенное использование - под торговлю площадью 28,06 соток). Изначально в конце 2014 года они были выставлены на рынке по ценам предложения 84 и 55 млн. руб. соответственно, а после введения санкций, продавцы привязали цену предложения к курсу валюты, и она «выросла», соответственно до 154 и 104 млн. руб.

ТАБЛИЦА № 1. ОБЪЕМ РЫНКА ПРОДАЖ, ПО ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ.М.

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 1 кв 2015	Объем предложения кв.м. 4 кв 2014	% изм	Руб./кв.м.		
				Средняя	Мин	Макс
Офисы	38 502,11	22 768,35	69,10%	94 464	38 372	171 875
Склады	19 574,70	10 751,00	82,07%	31 580	8 571	73 214
Производство	13 742,90	5 480,00	150,78%	58 316	13 158	166 793
Торговые	7 924,30	8 552,20	-7,34%	118 441	64 516	323 077
Помещения-МФК	27 899,44	17 166,80	62,52%	81 638	10 317	266 667
ИТОГО	107 643,45	64 718,35	66,33%			

ТАБЛИЦА № 2. ОБЪЕМ РЫНКА ПРОДАЖ, ПО ЦЕНЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ.

Тип объекта	Объем предложения руб. 1 кв 2015	Объем предложения руб. 4 кв 2014	% изм	разы, изм
Офисы	3 874 976 601,00	1 269 912 000,00	205,14%	3
Склады	394 203 100,00	366 800 000,00	7,47%	1
Производство	772 262 000,00	337 000 000,00	129,16%	2
Торговые	755 402 000,00	778 050 000,00	-2,91%	0
Помещения-МФК	3 298 194 400,00	1 884 496 000,00	75,02%	1
ИТОГО	9 095 038 101,00	4 636 258 000,00	96,17%	1

ТАБЛИЦА № 3. ОБЪЕМ РЫНКА ПРОДАЖ, ПО КОЛИЧЕСТВУ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ШТ.

Тип объекта	шт. 1кв2015	% шт.	% изм/шт.	шт. 4 кв2014
Офисы	108	44,63%	66,15%	65
Склады	16	6,61%	100,00%	8
Производство	18	7,44%	200,00%	6
Торговые	30	12,40%	-18,92%	37
Помещения-МФК	70	28,93%	27,27%	55
ИТОГО	242	100,00%	41,52%	171

ДИАГРАММА №1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА РЫНКА ПРОДАЖ (ПО ТИПУ ОБЪЕКТОВ, ПО ПЛОЩАДИ)

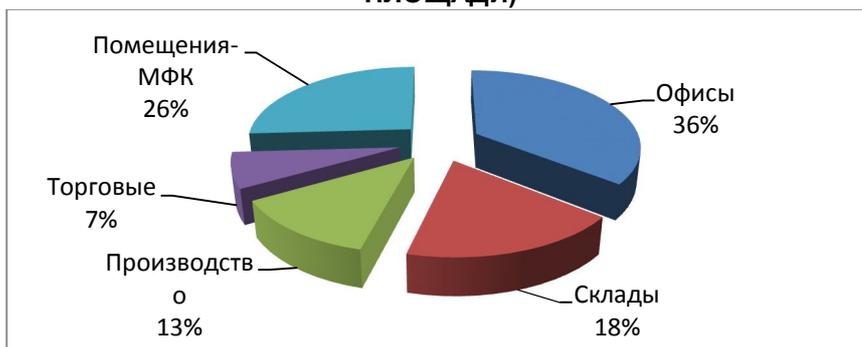


ДИАГРАММА № 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА РЫНКА ПРОДАЖ ПО ЦЕНЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

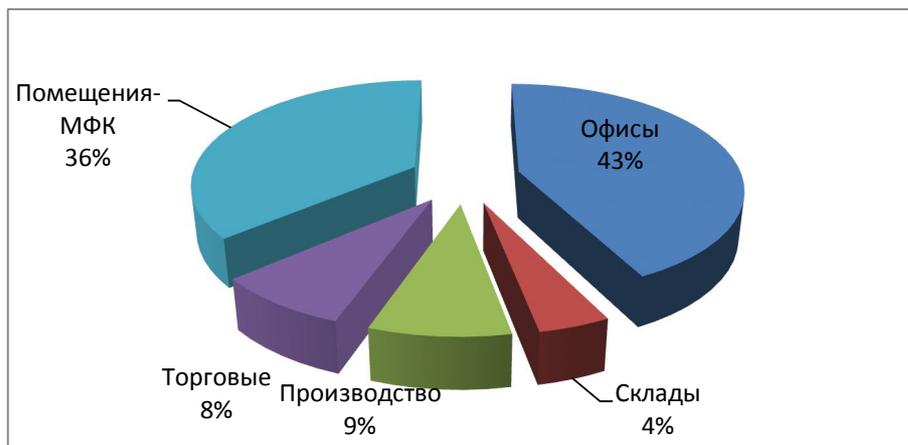


ДИАГРАММА № 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА РЫНКА ПРОДАЖ ПО КОЛИЧЕСТВУ ОБЪЕКТОВ, ШТ.

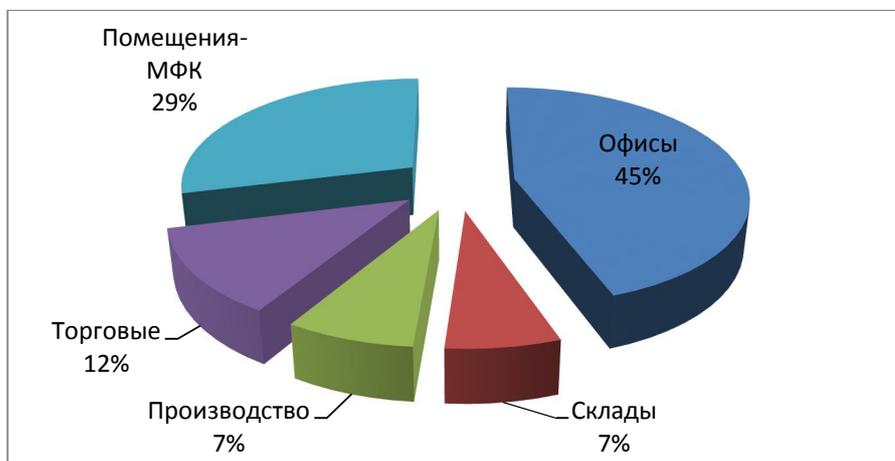


ТАБЛИЦА № 5. ОБЪЕМ РЫНКА АРЕНДЫ, ПО ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ./КВ.М./МЕС.

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 1 кв 2015	Объем предложения, руб.*год	Объем предложения кв.м. 4 кв 2014	% изм. ² кв.м.	Ставка руб./кв.м./мес		
					Средняя	Мин	Ма
Офисы	96 486,92	987 461 625,82	74 257,32	29,94%	842	100	2 0
Склады	184 622,70	623 852 856,00	141 700,00	30,29%	311	20	8
Производство	21 526,00	84 523 020,00	19 476,00	10,53%	327	53	6
Торговые	89 857,00	1 097 662 734,64	65 135,10	37,95%	1 250	400	5 3
Помещения-МФК	19 990,20	170 492 544,00	17 472,20	14,41%	692	150	3
ИТОГО	412 482,82	2 963 992 780,45	318 040,62	29,70%			

ТАБЛИЦА № 6. ОБЪЕМ РЫНКА АРЕНДЫ, ПО КОЛИЧЕСТВУ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ШТ.

Тип объекта	%	кол-во, 1 кв 2015	кол-во, 4 кв 2014	% изм
Офисы	50,34%	659	382	72,51%
Склады	18,11%	237	181	30,94%
Производство	4,66%	61	51	19,61%
Торговые	19,10%	250	224	11,61%
Помещения-МФК	7,79%	102	63	61,90%
ИТОГО	100,00%	1309	901	45,28%

ДИАГРАММА № 4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА РЫНКА АРЕНДЫ ПО ПЛОЩАДИ.

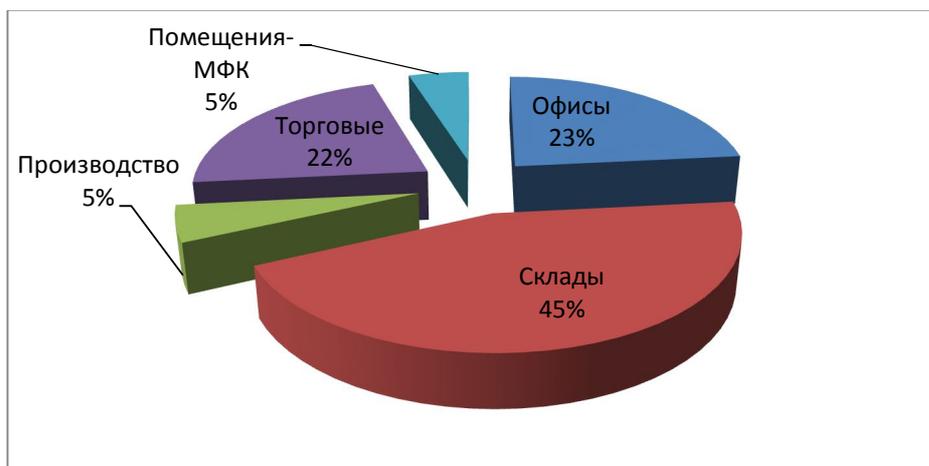
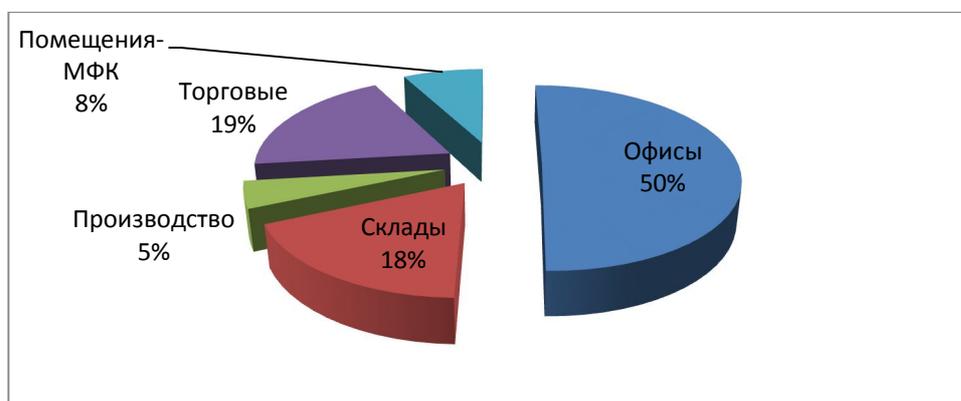


ДИАГРАММА № 5. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА РЫНКА АРЕНДЫ ПО КОЛИЧЕСТВУ ОБЪЕКТОВ, ШТ.



² % изменения объема предложения кв.м.

Таблица № 7 Наблюдаемый перечень офисных зданий³

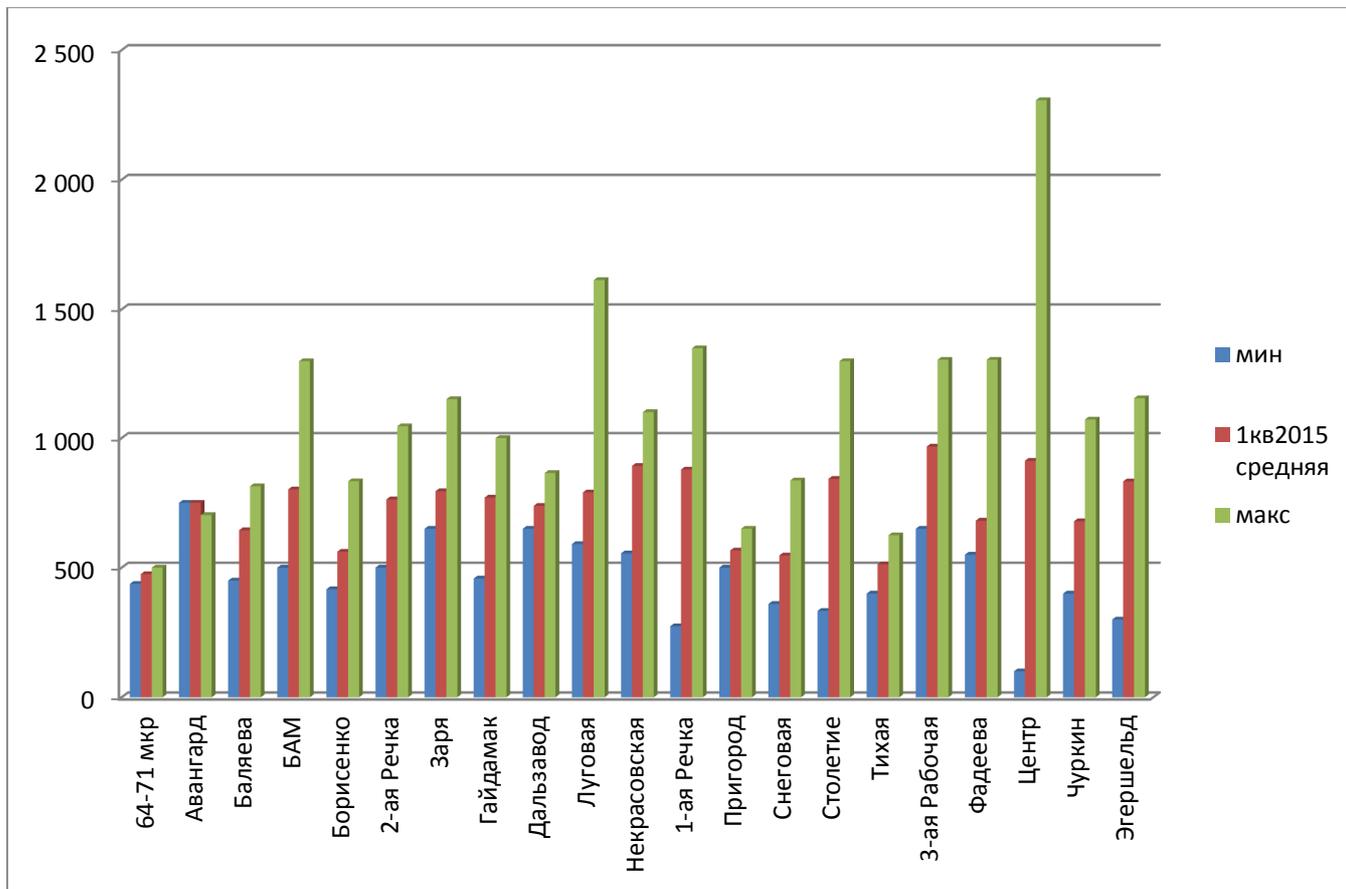
Название	Микрорайон	Адрес	Объем предложения кв.м.	Средняя ставка, руб./кв.м./мес.
	Баляева	Посадская 20	259	613
Гостиница Островок	Борисенко	Борисенко 35а	н/д	н/д
Гостиница Островок	Борисенко	Борисенко 35а	15	1 300
	2-ая Речка	Бородинская 4а	25	850
Деловой центр "Русский"	2-ая Речка	Русская 27д	247	850
	2-ая Речка	Русская 17	21	1 023
ДИМИР	2-ая Речка	Бородинская 46/50	404	750
Точка отсчета	2-ая Речка	Русская 65	37	692
Россиянка	2-ая Речка	Русская 87а	80	550
	2-ая Речка	Русская 19а	367	1 000
	Гайдамак	Капитана Шефнера 2	838	799
новый бц	Гайдамак	Абрекская 5	95	1 000
новый бц	Гайдамак	Абрекская 8в	73	833
	Гайдамак	Муравьева Амурского 1б	н/д	н/д
КРЦ Профсоюзов	Гайдамак	Светланская 147	47	850
	Гайдамак	Светланская 165	790	775
новый бц	Заря	Кирова 60а	53	850
Ф-ка "ЗАРЯ"	Заря	100-лет Владивостоку 155	339	850
РОНДО	Некрасовская	Народный пр-т. 28	16	1 031
	Некрасовская	Некрасовская 88а	385	836
новый бц	1-ая Речка	Алтайская 3	н/д	н/д
	1-ая Речка	Комсомольская 3	451	770
	1-ая Речка	Комсомольская 1	232,8	1 000
ИГНАТ	1-ая Речка	Красного Знамени 3	227	1 250
	1-ая Речка	Красного Знамени 61ж	н/д	н/д
Ливония	1-ая Речка	Крылова 10	120	750
FAMILY Park	1-ая Речка	Океанский пр-т. 48а	144	1 188
Капитал	1-ая Речка	Океанский пр-т. 69	267	1 000
МАГНАТ	1-ая Речка	Океанский пр-т. 88а	436	900
	1-ая Речка	Острякова пр-т. 5г	122	1 100
новый бц	1-ая Речка	Острякова пр-т. 49	н/д	н/д
	1-ая Речка	Острякова пр-т. 10	260	1 200
	Снеговая	Посадская 20	11	836
ZENIT	Столетие	100-лет Владивостоку 40а	н/д	н/д
ДОСААФ	Столетие	100-лет Владивостоку 57г	109	525
	Столетие	Нахимова 1а	334	850
	Столетие	Невская 38	536	900
новый бц	Толстого (Сопка Буссе)	Крылова 58	220	557
Семерочка	3-ая Рабочая	Жигура 26а	921	950
новый бц	3-ая Рабочая	Шилкинская 7/2	1 550	925
Станислав	3-ая Рабочая	Народный пр-т. 11в	н/д	н/д
	Центр	1-ая Морская 9	312	1 122
	Центр	Всеволода Сибирцева 15	90	830
	Центр	Адмирала Фокина 6а	н/д	н/д
ДСО	Центр	Алеутская 45	129	986
новый бц	Центр	Алеутская 8в	133	900
новый бц	Центр	пер. Краснознаменный 5а	1 500	1 350
новый бц	Центр	Алеутская 12б	1 250	1 150

³ Перечень офисных зданий (пополняемый) в которых ежеквартально фиксируется ставка аренды с 2007 года. Ставка аренды включает в себя коммунальные платежи в размере 15,33% от месячной арендной платы и не включает оплату телефона и интернета; н/д – нет данных.

Название	Микрорайон	Адрес	Объем предложения кв.м.	Средняя ставка, руб./кв.м./мес.
	Центр	Алеутская 25	90	778
ПГП	Центр	Алеутская 11	465	916
	Центр	Батарейная 3а	800	1 153
	Центр	Лазо 8	1 305	875
АСКОМ	Центр	Лазо 9	16	850
Крайпотребсоюз	Центр	Мордовцева 3	794	830
ФРЕГАТ	Центр	Светланская 78б	53	1 000
	Центр	Луцкого 21	110	600
Азимут отель	Центр	Набережная 10	1 218	1 109
Морвокзал	Центр	Нижнепортовая 1	140	1 075
Совнархоз	Центр	Суханова 3а	137	908
	Центр	Нерчинская 10	636	824
	Центр	Океанский пр-т. 15/3	615	926
	Центр	Океанский пр-т. 15а	н/д	н/д
Fresh Plaza	Центр	Океанский пр-т. 17	281	1 050
	Центр	Петра Великого 2а	129	867
	Центр	Пограничная 15в	296	925
	Центр	Уборевича 7	99	825
	Центр	Пологая 3	4 815	1 300
	Центр	Пологая 53	305	600
новый бц	Центр	Прапорщика Комарова 12	5 500	1 200
	Центр	Пушкинская 40	723	820
	Центр	Светланская 83	н/д	н/д
	Центр	Светланская 1	н/д	н/д
Premium Hall	Центр	Светланская 90	9 593	н/д
	Центр	Семеновская 7г	220	1 269
	Центр	Семеновская 9	155	762
	Центр	Тигровая 30	2927	958
ДИНАС	Центр	Уборевича 5-а	392	1 167
	Центр	Фонтанная 17	н/д	н/д
новый бц	Центр	Щедрина 10а	650	850
	Чуркин	Березовая 25	150	500
	Чуркин	Героев Тихоокеанцев 5а	456	900
City Hall	Чуркин	Запорожская 77	632	1 000
	Чуркин	Коммунаров 21	37	450
Дальрыбтехцентр	Чуркин	Калинина 42	19	789
	Чуркин	Калинина 49а	н/д	н/д
	Чуркин	Черемуховая 7	99	900
	Эгершельд	Бестужева 24а	167	1 500
	Эгершельд	Бестужева 24	64	1 056
	Эгершельд	Бестужева 35б	16	900
Гостиница Корона	Эгершельд	Верхнепортовая 68в	48	354
Гостиница Гавань	Эгершельд	Крыгина 3	н/д	н/д
Дом моды	Эгершельд	Посъетская 14	482	1 000
	Эгершельд	Посъетская 15	н/д	н/д
	Эгершельд	Сипягина 20б	н/д	н/д
	Эгершельд	Стрельникова 7	142	940
	Эгершельд	Стрельникова 3б	156	950
	Эгершельд	Бестужева 21а	270	965
	Эгершельд	Стрельникова 3а	34	80
	1 кв 2015	4 кв 2014	% изм	
Средняя ставка	909	934	-2,63%	
Медиана	900	900	0,00%	

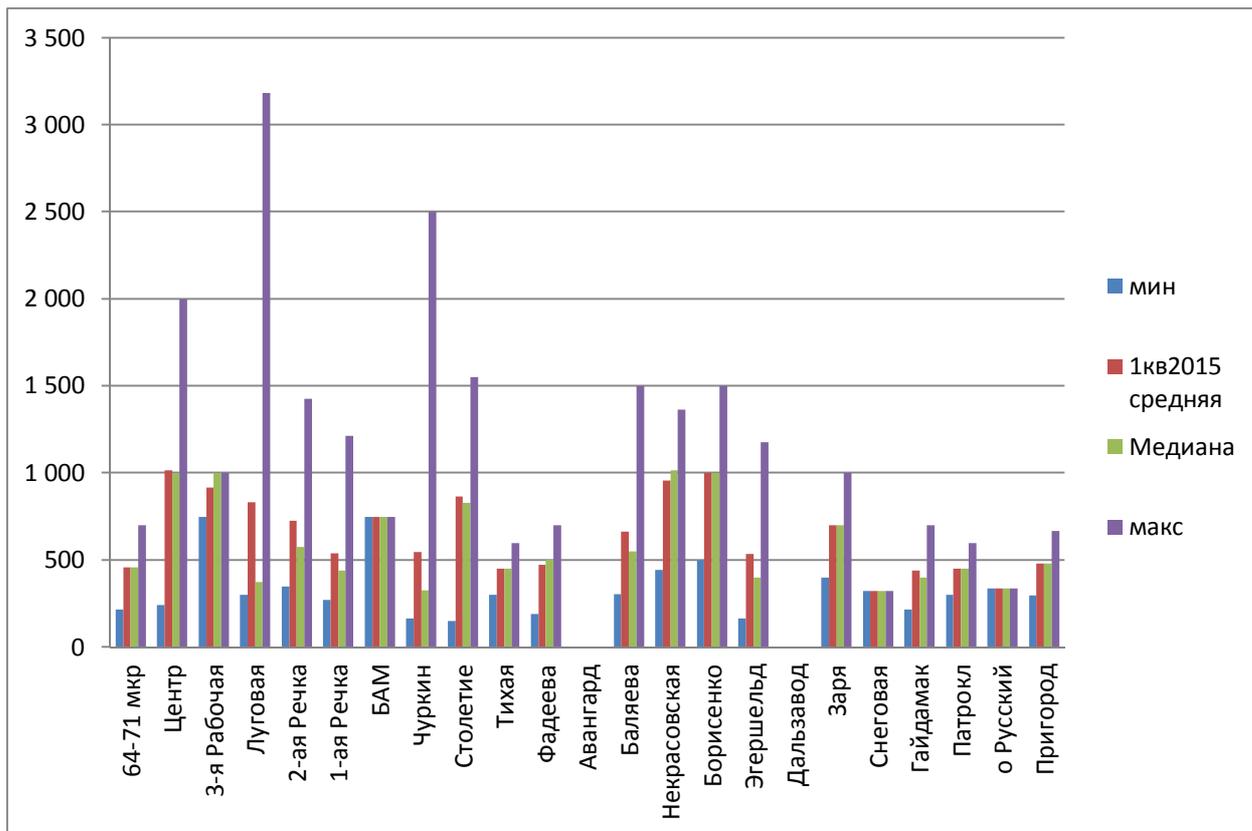
АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Диаграмма № 6. Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.



АРЕНДА НЕЖИЛЫХ МФК⁴ ПОМЕЩЕНИЙ

Диаграмма № 8. Средняя ставка аренды на нежилые МФК помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.



⁴ МФК – многофункциональные помещения

РЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙТаблица № 10 Перечень предложений в торговых центрах⁵

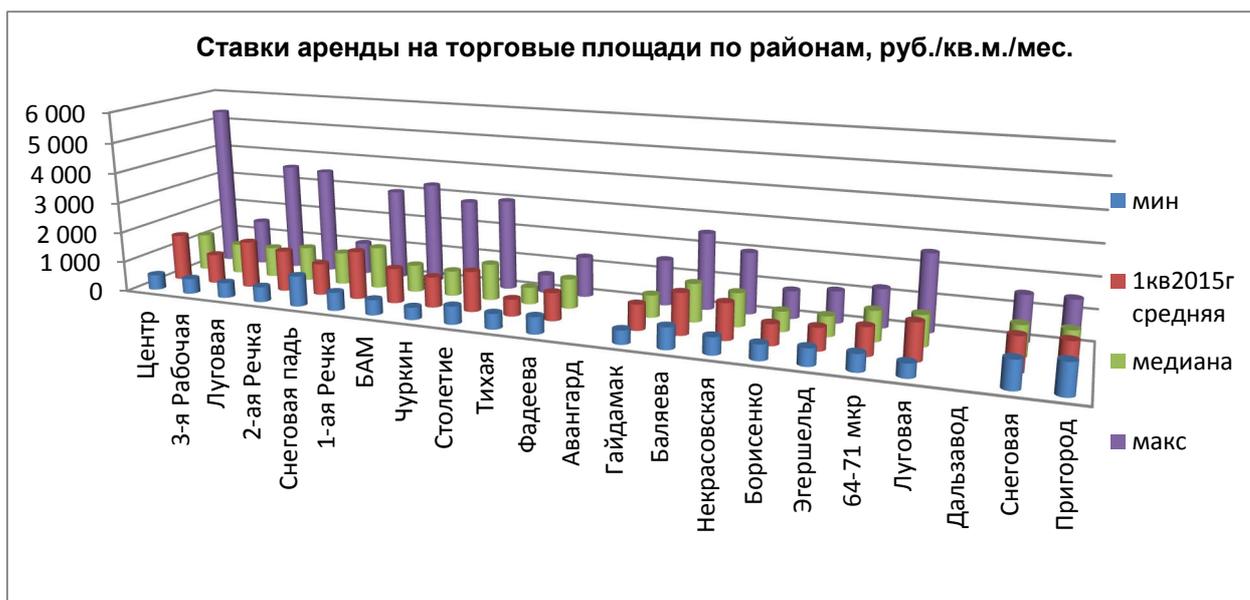
Район	кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м./мес.	Улица	№	Название
64-71мкр	61,00	1 000	Нейбута	31	ТД Тихоокеанский
Баляева	16 500,00	916	Юмашева	7б	Новый ТЦ
Баляева	43,00	700	Юмашева	7б	ТЦ Зеленый угол
Баляева	48,00	1 375	Баляева	35	ТЦ Бачурин
БАМ	9,00	3 333	Волгоградская	20	РЕМИ
Борисенко	238,00	600	Борисенко	35	РЕМИ
Борисенко	340,00	350	Часовитина	25	РЕМИ
2-ая Речка	3 600,00	1 500	Русская	65	Новый ТЦ
2-ая Речка	355,00	750	Русская	46	ТЦ Универбыт
2-ая Речка	165,00	1 600	Русская	71б	Новый ТЦ
2-ая Речка	200,00	500	Бородинская	46(50)	ТЦ
2-ая Речка	1 260,00	1 125	Енисейская	7	АТЦ Меридиан
2-ая Речка	291,70	2 400	Русская	87а	ТЦ Россиянка
2-ая Речка	203,00	1 550	Бородинская	46(50)	МЦ Софа
2-ая Речка	66,00	2 500	Русская	46	ТЦ Планета
2-ая Речка	100,00	800	Русская	46	ТЦ ГРАНД
2-ая Речка	45,40	1 500	Русская	19в	ТЦ Европейский пассаж
2-ая Речка	44,80	2 300	Русская	19в	ТЦ Европейский пассаж
2-ая Речка	65,00	2 500	Русская	19в	ТЦ Европейский пассаж
Ф-ка ЗАРЯ	450,00	1 200	100-летие	150	ТД Промакфес
Луговая	12,00	1 850	Спортивная	1	Спортивная 1
Луговая	32,00	5 000	Трамвайная	21	ТПК Луговая
Луговая	25,00	7 200	Луговая	21а	ТПК Луговая
Луговая	118,00	2 350	Луговая	18	ПТК Луговая
Луговая	11,00	727	Луговая	21а	ТПК луговая
Луговая	7,00	3 571	Луговая	21а	ТПК луговая
Луговая	90,00	675	Луговая	28	ТЦ Мебеля
1-ая Речка	20,00	1 833	Кр. Знамени пр.	3	ТЦ ИГНАТ
1-ая Речка	325,00	1 374	Кр. Знамени пр.	3	ТЦ ИГНАТ
1-ая Речка	100,00	2 400	Комсомольская	3	ТЦ ИГНАТ
1-ая Речка	55,00	1 000	Острякова пр.	13	ТЦ Первореченский
1-ая Речка	25,00	2 470	Острякова пр.	13	ТЦ Первореченский
1-ая Речка	36,00	3 000	Острякова пр.	13	ТЦ Первореченский
1-ая Речка	200,00	1 800	Острякова пр.	13	ТЦ Первореченский
Пригород	10 000,00	1 000	Маковского	95	БМВ - центр
Столетие	145,00	1 500	100-летие	57г	ТЦ МАКСИМ
Столетие	250,00	1 500	100-летие	57г	ТЦ МАКСИМ
Столетие	47,40	1 190	100-летие	42	ТЦ ИСКРА
Столетие	57,00	1 080	100-летие	42	ТЦ ИСКРА
Столетие	76,40	2 998	100-летие	42	ТЦ ИСКРА
Столетие	50,00	1 600	100-летие	57г	ТЦ МАКСИМ
Толстого	1 314,00	700	Толстого	32	ТЦ Велес
Толстого	367,00	650	Толстого	32а	ТЦ Велес
3-ая Рабочая	8 500,00	800	Жигура	26	ТЦ Семерочка
3-ая Рабочая	1 060,00	1 000	Шилкинская	4	Новый ТЦ
3-ая Рабочая	30,00	1 400	Шилкинская	10а	ТД Славянский
3-ая Рабочая	135,00	1 400	Шилкинская	10а	ТД Славянский

⁵ Ставка аренды (руб./кв.м./месяц.) включает в себя коммунальные платежи в размере 14,53% от месячной арендной платы.

Район	кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м./мес.	Улица	№	Название
3-ая Рабочая	200,00	1 000	Народный пр.	11	ТЦ ГЕРМЕС
3-ая Рабочая	120,00	1 000	Народный пр.	11б	ТЦ ГЕРМЕС
3-ая Рабочая	280,00	1 200	Шилкинская	4	Новый ТЦ
Фадеева	200,00	550	Фадеева	30б	ТЦ Универсал
Фадеева	875,00	630	Фадеева	30б	ТЦ Универсал
Фадеева	130,00	1 000	Фадеева	30б	ТЦ Универсал
Фадеева	63,00	1 000	Фадеева	30б	ТЦ Универсал
Центр	53,00	5 000	Светланская	29	ТЦ Центральный
Центр	40,00	2 000	Прапорщика Комарова	32	Рынок Центральный
Центр	484,00	2 000	Светланская	56	ТЦ
Центр	60,00	800	Семеновская	12	ТЦ Родина
Центр	55,00	1 700	Светланская	29	ТЦ Центральный
Центр	112,00	2 000	Светланская	29	ТЦ Центральный
Центр	395,00	630	пер. Лесной	2а	Ярмарка Мебели
Центр	350,00	1 600	Светланская	29	ТЦ Центральный
Центр	300,00	1 000	Светланская	29	ТЦ Центральный
Центр	75,00	1 000	Светланская	29	ТЦ Центральный
Чуркин	45,00	1 700	Пихтовая	5в	ТЦ Квадрат
Чуркин	30,00	1 145	Окатовая	66	Новый ТЦ
Чуркин	800,00	400	Калинина	230	ТЦ Диомид
Чуркин	2 341,00	1 800	Калинина	4д	ТЦ Калинка
Чуркин	100,00	1 000	Калинина	269а	Рынок "Пятерочка"
Чуркин	1 710,00	400	Калинина	29б	ТЦ Пасифик лайн
Чуркин	120,00	1 260	Калинина	275а	ТЦ Зеленый остров
Чуркин	30,00	1 333	Пихтовая	5в	ТЦ Квадрат

	1 кв 2015	4 кв 2014	% изм
СРЕДНЕЕ	1 579	1 632	-3,22%
Медиана	1 297	1 143	13,44%

Диаграмма № 10. Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.



АРЕНДА СКЛАДСКИХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Диаграмма № 12. Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.

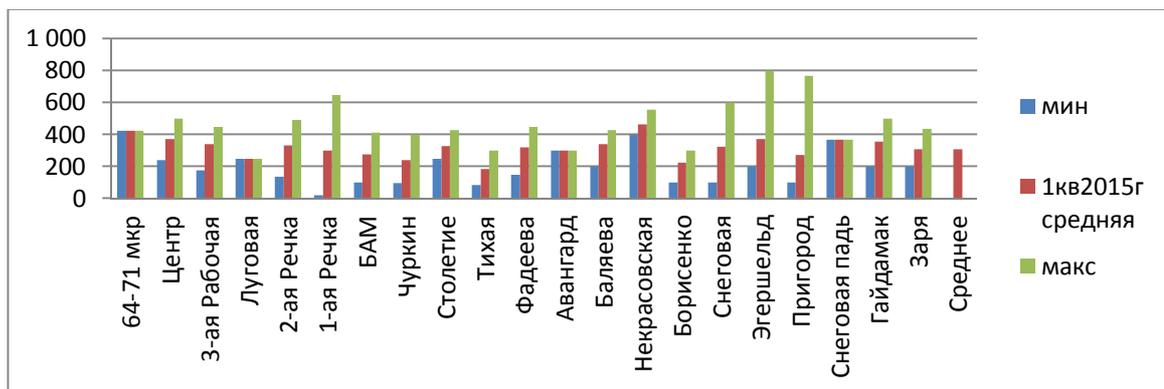
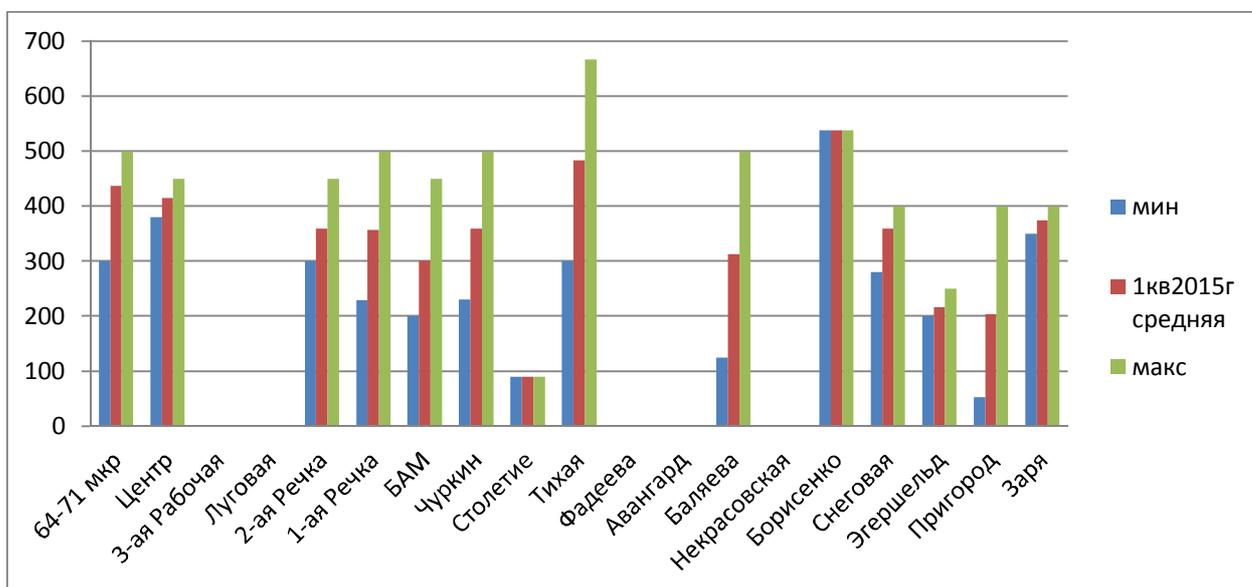


Диаграмма № 14 Ставки аренды на производственные помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес.



ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Диаграмма № 15 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.

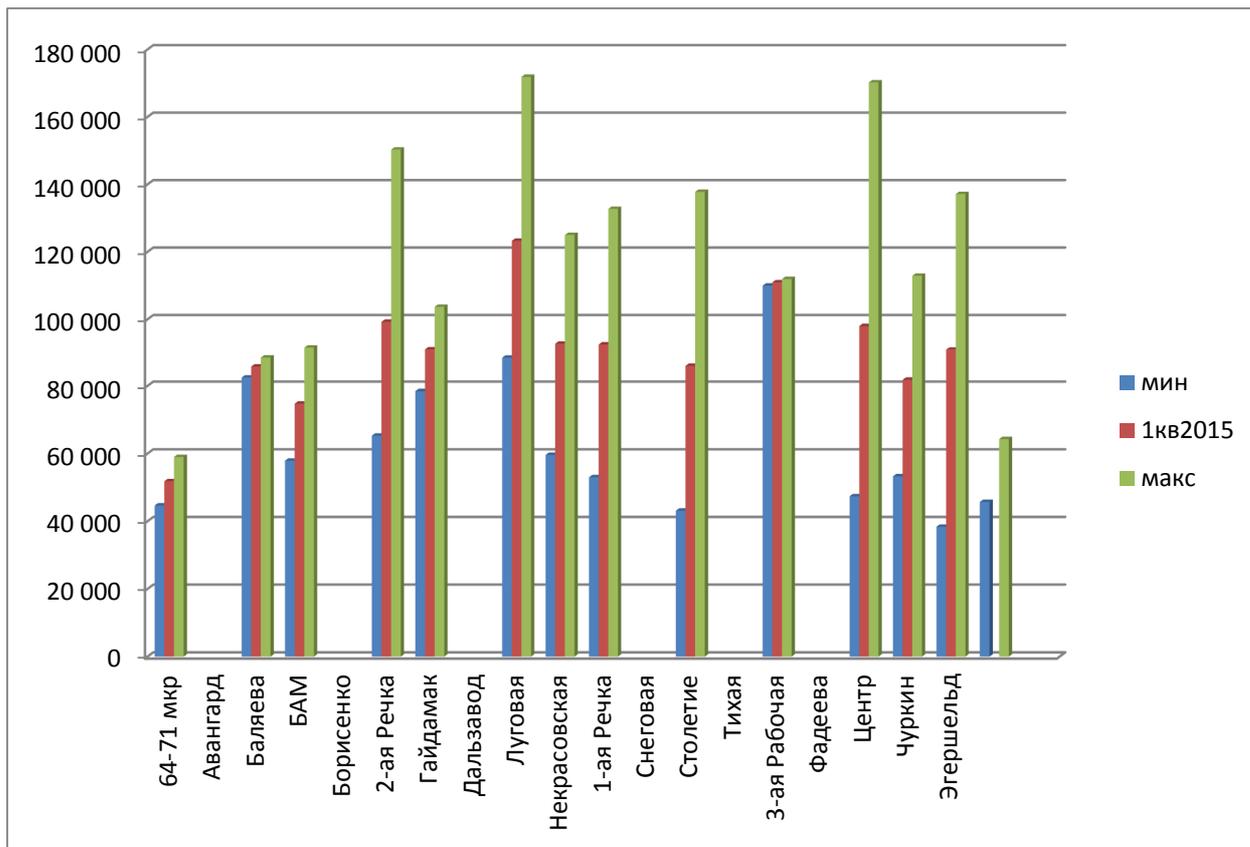


Диаграмма № 17 Цена предложения на нежилые МФК помещения, руб./ кв.м.

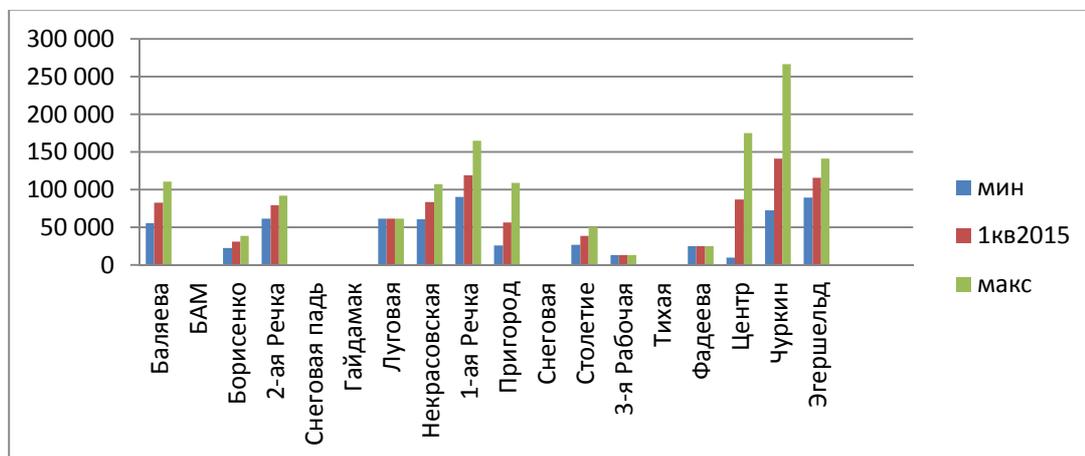
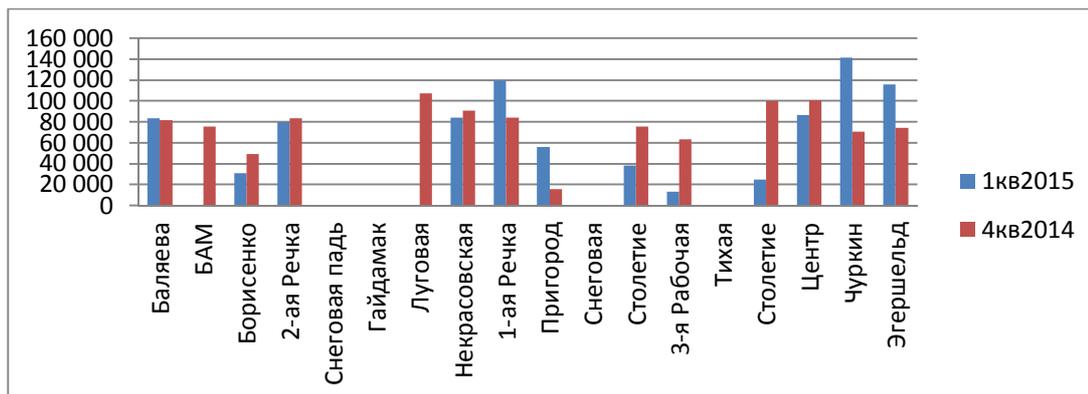
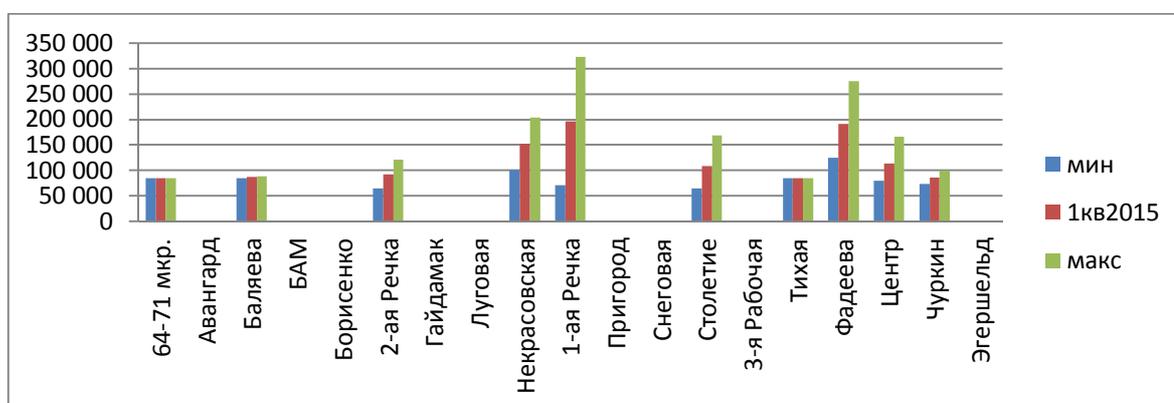


Диаграмма № 18 Изменение цены предложения на нежилые МФК помещения за квартал, руб./ кв.м.



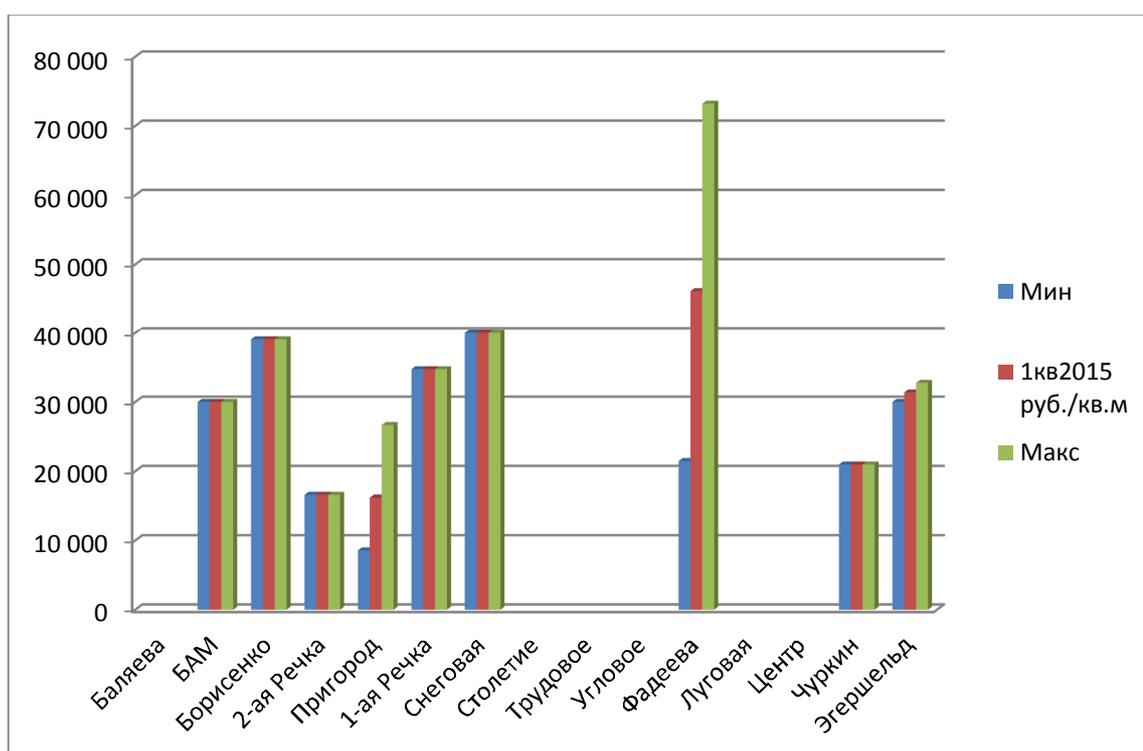
ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Диаграмма № 19. Цена предложения на торговые помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.



ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Диаграмма № 21 Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.



ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Диаграмма № 22 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.

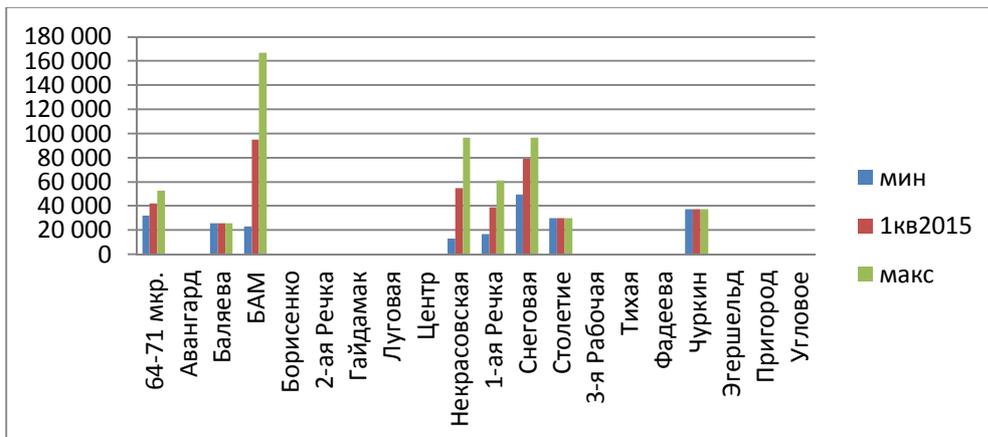


Диаграмма № 24 Цена предложения земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка

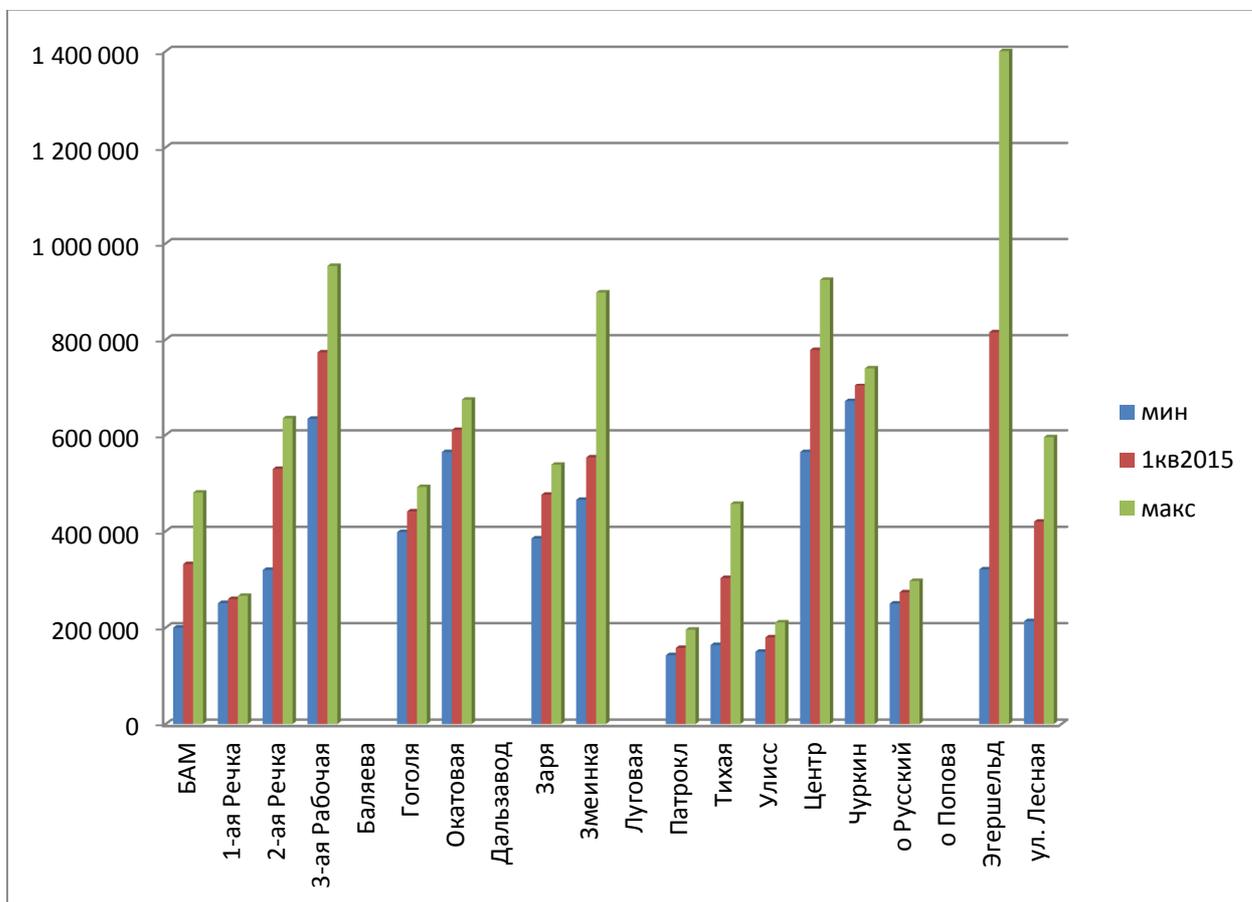


Диаграмма № 25 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока, руб./сотка

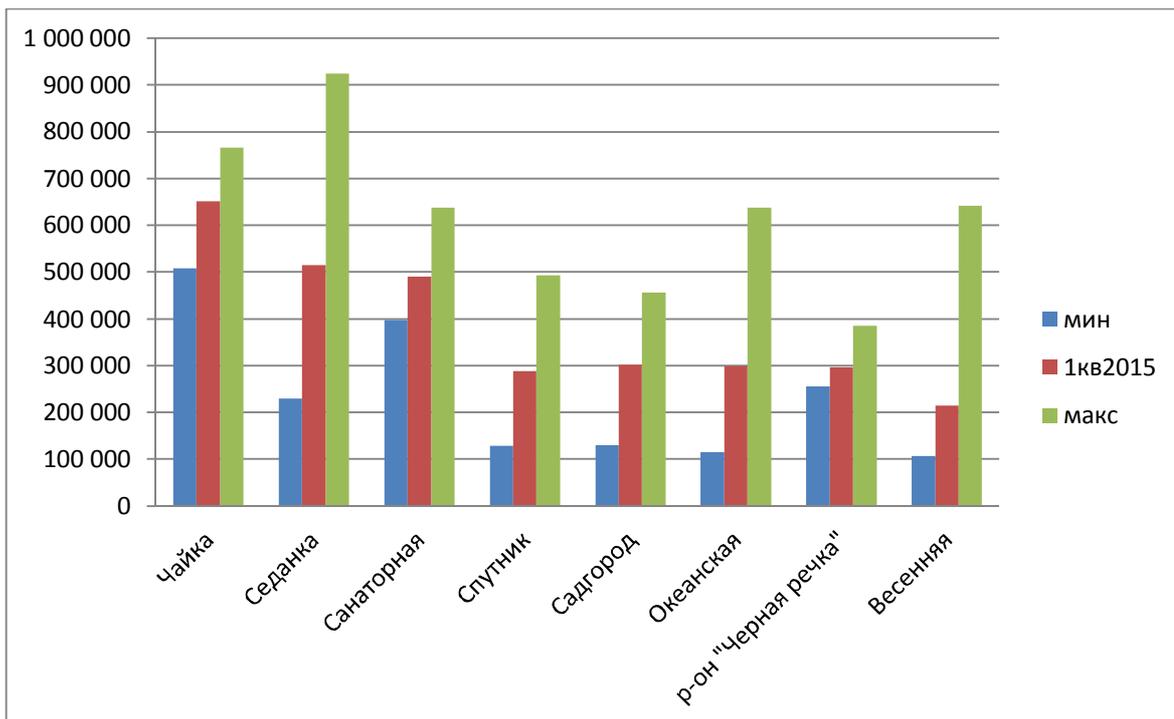


Диаграмма № 27. Цена предложения Дачных земельных участков в пригороде Владивостока, руб./сотка

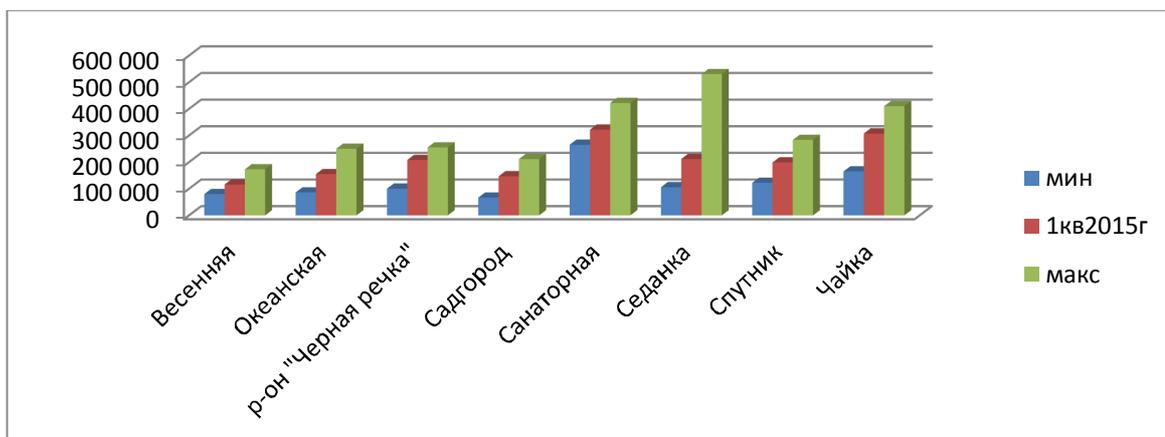


Диаграмма № 27-1. Цена предложения Дачных земельных участков по районам Владивостока, руб./сотка

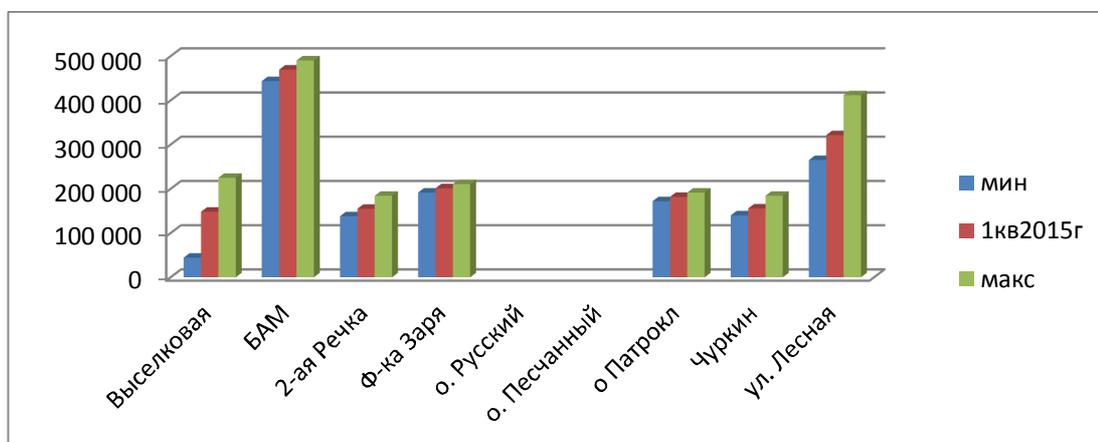


Диаграмма № 28. Цена предложения сотки земли под Садоводство по районам Владивостока, руб./сотка

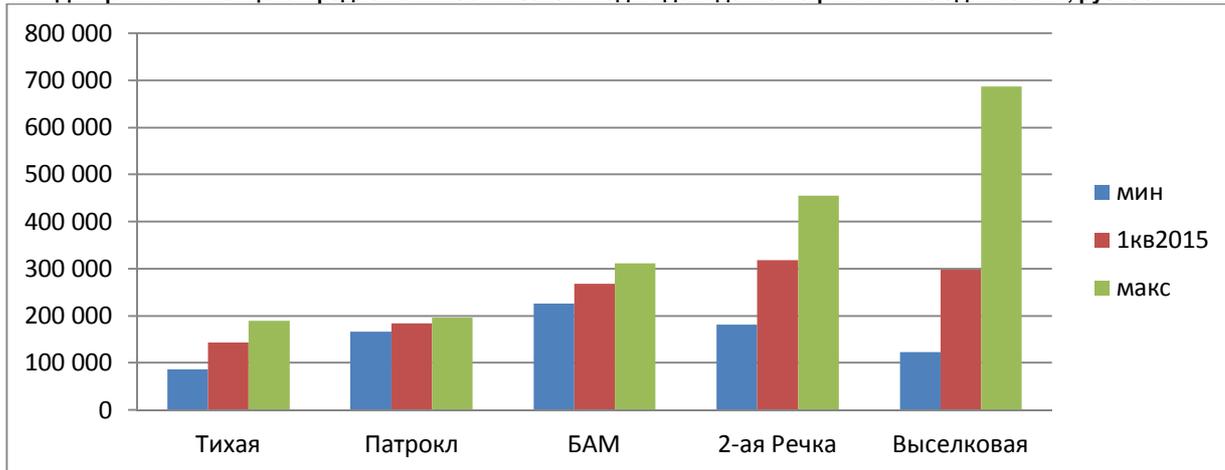
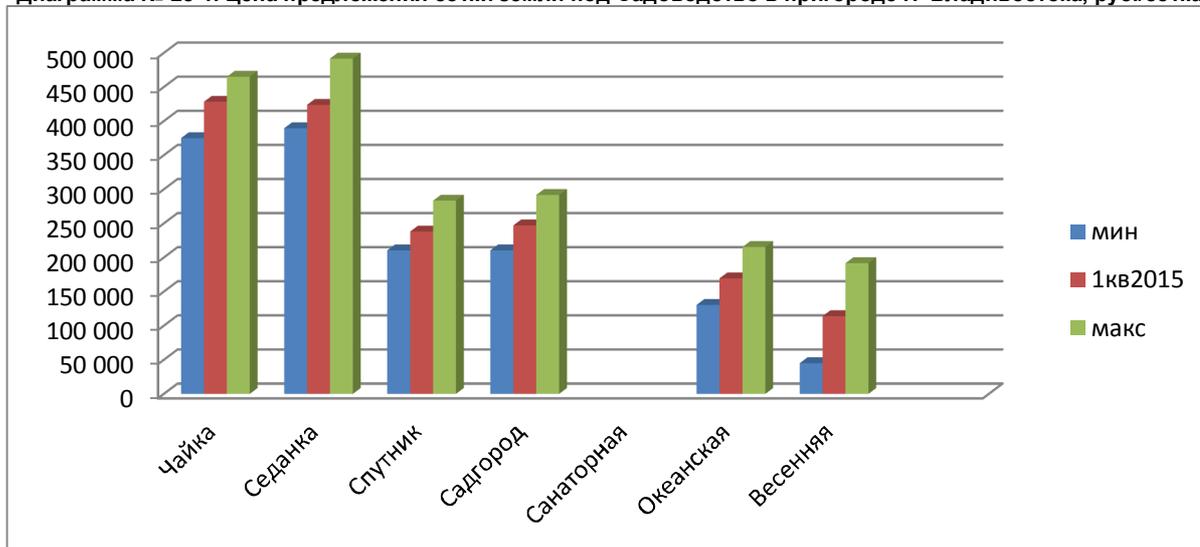


Диаграмма № 28-1. Цена предложения сотки земли под Садоводство в пригороде г. Владивостока, руб./сотка



ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Офис ([англ.](#) Office) или контора ([нем.](#) Kontor) — [помещение](#), [здание](#), комплекс зданий, в котором работают [служащие](#). В офисе принимают клиентов, хранят и обрабатывают [документы](#), [архивы](#) и т. п.⁶

Нежилое помещение МФК - помещение, предназначенное для использования в непромышленных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непромышленного характера.⁷

Торговые помещения - помещения для торговли в Торговых центрах или помещения на первых этажах с отдельным входом на первых линиях автодорог.

Ставка аренды - арендная плата за объект (руб./кв.м./месяц) с учетом коммунальных платежей и без учета оплаты телефона и интернета. **Коэффициент вариации (Coefficient of variation)** — это отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому, выраженное в процентах. Коэффициент вариации — это показатель относительной изменчивости переменной.

Медиана - МЕДИАНА (**median**) вид среднего показателя (mean), когда из ряда чисел, упорядоченного по мере возрастания или убывания, берется [среднее](#) число (если ряд состоит из нечетного количества чисел) или арифметическое [среднее](#) двух средних чисел (если ряд состоит из четного количества чисел). Этот [показатель](#) – медиана – в некоторых случаях может дать более представительное среднее, чем арифметическое среднее (arithmetic mean) или геометрическое среднее (geometric mean).

Среднее - в [математике](#) и [статистике](#) **среднее арифметическое** (среднее) — одна из наиболее распространенных [мер центральной тенденции](#), представляющая собой сумму всех зафиксированных значений, деленную на их количество.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

Доски объявлений www.farpost.ru, www.slando.ru, www.avito.ru,

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ по Приморскому краю - <http://primstat.gks.ru/>

Сайт Администрации г. Владивостока www.vlc.ru

СТАТИСТИКИ ПО Приморскому краю - <http://www.primstat.ru/default.aspx>

ФГУП «Ростехинвентаризация Федеральное БТИ» Филиал по Приморскому краю - <http://r25.rosinv.ru/>

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН

ООО «ИНДУСТРИЯ-Р», www.industry-r.ru
+7 (423) 245-77-18, 245-69-97

⁶ Википедия свободная энциклопедия <http://ru.wikipedia.org/wiki/%CE%F4%E8%F1>

⁷ <http://termin.bposd.ru/publ/15-1-0-14426> Свободный словарь **ТЕРМИНОВ, ПОНЯТИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЙ ПО ЭКОНОМИКЕ, ФИНАНСАМ И БИЗНЕСУ**