«Ледяной дождь» во Владивостоке, 19 НОЯБРЯ 2020

ООО «ИНДУСТРИЯ-Р»

ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. ВЛАДИВОСТОК

4-ый квартал 2020 года

Пресс-релиз

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ ... 3
Примечания ... 4
Допущения ... 4
Таблица № 1. Объем рынка продаж, по площади помещений, цена предложения, руб./кв.м. ... 5
Таблица № 2. Объем рынка продаж, по цене предложения, руб. ... 5
Таблица № 3. Объем рынка продаж, по количеству предложений, шт. ... 5
Таблица № 4. Объем рынка аренды, по площади помещений, ставка аренды, руб./кв.м./мес. ... 6
Таблица № 5. Объем рынка аренды, по количеству предложений, шт. ... 6
Таблица № 7 Перечень предложений в офисных зданиях ... 7
АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ... 10
Таблица № 10 Перечень предложений в торговых центрах ... 10
Термины и определения. ... 12
Источники информации. ... 12
ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН ... 12

ВВЕДЕНИЕ

Объем рынка продаж нежилых помещений в 4-ом квартале 2020 года ***вырос на 48,82%*** и составил 209 746,8 кв.м. При этом рост объема предложения наблюдается во всех сегментах рынка за исключением сегмента «Базы», рост составил от 3,19% - «Торговые помещения в ТЦ» до 408,14% - «Производство». Объем рынка в денежном выражении вырос на 65,09% и составил 15,8 млрд. руб. В сегменте «street retail» в 5 раз вырос объем рынка в количественном выражении.

Объем рынка аренды в физическом выражении ***вырос*** на 47,91% и составил 500 677 кв.м. Рост количественного показателя объема продаж в сегменте «street retail» и в целом на рынке, а также и рост объема предложения на рынке аренды, вероятно, вызваны ограничениями связанными с пандемией COVID-19 в результате которых с рынка были вынуждены уйти многие операторы и освободилось большое количество помещений.

Ставка аренды офисных помещений в офисных зданиях **(наблюдаемый перечень)** в 4-ом квартале 2020 года **выросла** на 2,83:%, и составила 968 руб./кв.м./мес. (см. Таблицу № 7 на стр. 8-13) при этом объем предложения в офисных зданиях **упал** на 22,19% и составил 27 200,04 кв.м. Средняя ставка аренды **на офисные помещения в целом по г. Владивосток** также изменилась незначительно и составила 884 руб./кв.м./мес. рост на 2,11%. Ставка аренды в **Торговых центрах выросла на 22,09%** и составила 2 070 руб./кв.м./мес. ставка аренды в **торговых помещениях в целом по г. Владивостоку практически не изменилась** и составила 1 301 руб./кв.м./месяц, в 3-ем квартале 2020 года - 1 304 руб./кв.м. Объем вакантных площадей в **Торговых центрах** в сравнении с прошлым кварталом **упал на 57,94% и** составил 16 813,50 кв.м. Снижение объема вакансий с Торговых и Офисных центрах говорит о том, что арендаторы стремятся сохранить свои места и не готовы к переездам.

Ставка аренды **на складские помещения снизилась на 10,34%** и составила 352 руб./кв.м./месяц, против ставки 392 руб./кв.м./мес. в прошлом квартале. Ставка аренды **на производственные помещения снизилась на 7,02%** и составила 417 руб./кв.м./мес., против 448 руб./кв.м./мес. в 3-ем квартале 2020 года Ставка аренды **на нежилые помещения неопределенного назначения (ПНН)** составила 648 руб./кв.м./мес., против 777 руб./кв.м. в предыдущем месяце. Снижение на 16,61%.

В сегментах рынка офисных и торговых помещений наблюдается рост или стабильность ставок аренды. В остальных сегментах рынка ставки аренды снизились от 7 до 16%%.

ПРОДАЖА

Средняя цена предложения на **офисные помещения** в 4-ом квартале 2020 года составила 115 957 руб./кв.м., **рост** на 4,27%. Цена предложения на **офисные помещения в Бизнес центрах составила** 114 050 руб./кв.м. Средняя цена предложения на **торговые помещения** в 4-ом квартале 2020 года ***выросла на 2,43%*** и составила 100 621 руб./кв.м. Цена предложения на **торговые помещения в Торговых центрах** составила 113 975 руб./кв.м., **помещения Street Retail** предлагаются на рынке по средней цене за 122 565 руб./кв.м. Средняя цена предложения на **ПНН** помещения ***выросла на 12,68% и*** в 4-ом квартале 2020 года составила 98 642 руб./кв.м. Цена предложения на **складские помещения выросла** на 16,21% и составила 53 014 руб./кв.м. Рост цен на складские помещения сохраняеится на текущем уровне в течении двух кварталов что говорит о повышенном спросе. Средняя цена предложения на **производственные помещения** в 4-ом квартале 2020 года **выросла на 29,95** и составила 72 182 руб./кв.м.

На всех сегменты рынка продаж наблюдается рост от 2 до 30%% что, вероятно, говорит о желании собственников перевести активы в более ликвидные инструменты.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Средняя цена предложения на участки **под коммерческое строительство** в 4-ом квартале 2020 года ***выросла на 2,84%*** и составила 1,580 млн./руб./сотка.

Средняя цена предложения на земельные участки под **ИЖС во Владивостоке** в 4-ом квартале 2020 года ***выросла*** на 6,66% и составила 1,598 млн./руб./сотка, на земельные участки под **ИЖС в пригороде Владивостока *выросла*** на 4,99% и составила 324 539 руб./сотка.

Средняя цена предложения **Дачных земельных участков в пригороде Владивостока** составила 207 234 руб./сотка ***рост*** на 4,23%. Цена предложения на **Земельные участки под садоводство и огородничество в районах г. Владивостока *выросла на 22,72%*** и составила 517 716 руб./сотка рост обусловлен выставлением на рынке нескольких участков по цене от 600 до 1 200 тыс. руб./сотка, на **Земельные участки под садоводство и огородничество в пригороде Владивостока *выросла*** *на 3,94%* и составила 175 331 руб./сотка.

В сегменте рынка «Продажи земельных участков» наблюдается непонятный пока рост по всем сегментам рынка в размере от 3 до 22%%, возможно, это вызвано стремлением населения перебраться в собственное «индивидуальное» жильё, в связи с проблемами, вызванными пандемией COVID-19.

В целом стоит отметить рост показателей в большинстве сегментов рынка недвижимости.

.

Примечания

1. ***Незаполненные ячейки в таблицах настоящего Обзора означают отсутствие предложения за указанный период или не репрезентативность выборки.***
2. ***Данные настоящего Обзора не могут служить основанием для совершения сделок купли-продажи/аренды и пр., для любых целей, по стоимости квадратного метра или объекта в целом указанным в Обзоре, а могут служить лишь основанием для проведения переговоров сторон.***

Допущения

Если в опубликованном объявлении на сайте https://www.farpost.ru/primorskii-krai/ ничего не указано,/сказано про НДС и прочие коммунальные платежи, то принимается что все включено. Где в объявлении указано, что ставка приведена без учета НДС, НДС добавляется к ставке при расчетах, таким образом, все цены предложения в настоящем Обзоре принимаются с учетом НДС и коммунальных платежей.

Там, где в объявлениях указано, что коммунальные платежи не учтены, они добавляются к ставке аренды в % к средней величине при расчетах, на основе тех объявлений, в которых указаны коммунальные платежи в руб. за кв.м. или в процентах от ставки аренды.

Ставки аренды включают в себя коммунальные платежи в размере ~7,41% от месячной арендной платы (http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/bc-fresh-plaza-dlja-vas-komfort-status-klass-a-30196354.html) и не включают оплату телефона и Интернета; н/д – нет данных, «+КП» - дополнительно оплачиваются коммунальные платежи, «+ЭЛ» - дополнительно оплачивается электропотребление по счетчикам.

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

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 4 квартал 2020	Объем предложения кв.м. 3 квартал 2020	% изменения	Средняя	Мин	Макс
Офисы	34 068,60	16 271,00	109,38%	**115 957**	34 554	500 000
Склады	13 013,90	7 386,30	76,19%	**53 014**	13 333	119 048
Производство	17 870,20	3 516,80	408,14%	**72 182**	4 500	197 143
Торговые	31 727,30	13 064,40	142,85%	**100 621**	8 929	364 394
Помещения неопределенного назначения	33 951,60	23 071,10	47,16%	**98 642**	5 769	303 738
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	45 508,30	27 297,20	66,71%	**69 529**	4 500	179 104
БАЗА	18 677,10	37 523,60	-50,23%	**65 405**	14 224	126 087
Street retail (стрит-ритейл)	2 823,60	2 156,50	30,93%	**122 565**	43 243	213 415
Торговое помещение в ТЦ	8 041,20	7 792,70	3,19%	**113 975**	10 000	336 273
Офисное помещение в БЦ	4 065,00	2 863,50	41,96%	**114 050**	75 161	220 000
ИТОГО	**209 746,80**	**140 943,10**	48,82%			

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

Тип объекта	Объем предложения руб. 4 квартал 2020	Объем предложения руб. 3 квартал 2020	% изменения
Офисы	3 230 647 900,00	1 426 230 900,00	126,52%
Склады	400 396 000,00	215 722 100,00	85,61%
Производство	530 776 000,00	136 198 000,00	289,71%
Торговые	3 307 734 797,00	1 263 363 798,00	161,82%
Помещения неопределенного назначения	2 952 646 396,00	1 980 711 198,00	49,07%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	3 023 878 000,00	1 863 135 500,00	62,30%
БАЗА	1 102 300 000,00	1 609 999 999,00	-31,53%
Street retail (стрит-ритейл)	353 333 888,00	230 654 000,00	53,19%
Торговое помещение в ТЦ	501 223 899,00	456 363 899,00	9,83%
Офисное помещение в БЦ	423 298 000,00	404 053 600,00	4,76%
ИТОГО	**15 826 234 880,00**	**9 586 432 994,00**	65,09%

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

Тип объекта	4 квартал 2020	3 квартал 2020	% изменения
БАЗА	11	21	-47,62%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	34	29	17,24%
Офисы	164	90	82,22%
Склады	35	18	94,44%
Производство	21	10	110,00%
Торговые	114	63	80,95%
Помещения неопределенного назначения	175	93	88,17%
Street retail (стрит-ритейл)	25	5	400,00%
Торговое помещение в ТЦ	19	13	46,15%
Офисное помещение в БЦ	26	15	73,33%
ИТОГО	**624**	**357**	74,79%

ТАБЛИЦА № 4. ОБЪЕМ РЫНКА АРЕНДЫ, ПО ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ./КВ.М./МЕС.

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 4 квартал 2020	Объем предложения кв.м. 3 квартал 2020	% зим Объема предложения, кв.м.	СР	Мин	Макс
Офисы	116 044	94 818	22%	**884**	95	5 595
Торговые	109 169	80 783	35%	**1 301**	100	10 000
Складские	166 888	113 107	48%	**352**	12	1 000
Производственные	47 994	16 916	184%	**417**	49	1 250
Помещения неопределенного назначения	60 583	32 869	84%	**574**	83	1200
ИТОГО	**500 677**	**338 492**	**47,91%**			

ТАБЛИЦА № 5. ОБЪЕМ РЫНКА АРЕНДЫ, ПО КОЛИЧЕСТВУ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ШТ.

Тип объекта	%	кол-во, 4 квартал 2020	кол-во, 3 квартал 2020	% изменения
Офисные помещения	39,98%	1 030	844	22,04%
Торговые помещения	23,29%	600	432	38,89%
Складские помещения	11,92%	307	215	42,79%
Производственные помещения	4,77%	123	56	119,64%
Помещения неопределенного назначения	20,03%	516	247	108,91%
ИТОГО	100,00%	2576	1794	43,59%

Таблица № 7 Перечень предложений в офисных зданиях[1]

Район	Адрес	Название	Площадь 2	Ставка[3]	Общая площадь[4]
Баляева	Сельская 5а	АТЦ Триумф	39	850	1800
Баляева	Сельская 5а	АТЦ Триумф	41	750	
Баляева	Сельская 5а	АТЦ Триумф	120	750	
Баляева	Сельская 5а	АТЦ Триумф	30	800	
Баляева	Сельская 5а	АТЦ Триумф	68	850	
Баляева	Сельская 5а	АТЦ Триумф	600	750	
Баляева	Сельская 5а	АТЦ Триумф	138	850	
Баляева	Луговая 91	ТЦ "Сфера-Маркет"	24,8	1200	
Баляева	Луговая 91	ТЦ "Сфера-Маркет"	12,6	1200	
Баляева	Луговая 91	ТЦ "Сфера-Маркет"	12	1000	
БАМ	Волгоградская 12		40 и 50	900+ЭЛ	
БАМ	Днепровская 27 стр.2		от 50	700	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 103	Дом молодежи	64	938	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 155 кор. 5	Ф-ка Заря	51,4	979	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 155 кор. 5	Ф-ка Заря	34,7	1124	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 155	Ф-ка Заря	20,2	1386	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 155	Ф-ка Заря	38,9	1529	
Вторая Речка	Бородинская 20		30	567	
Вторая Речка	Бородинская 20		12	833	
Вторая Речка	Бородинская 20		76	579	
Вторая Речка	Кирова 25в		15,4	1100	
Вторая Речка	Енисейская 23д	Бизнес Парк IBTowers	467	1300+ЭЛ+клининг	22500
Вторая Речка	Енисейская 7	АТЦ Меридиан	27	815	
Вторая Речка	Русская 65	Здание заводоуправления "Изумруд"	20	850	
Вторая Речка	Русская 41а		10	1000	
Вторая Речка	Русская 46б	БЦ "Панорама"	7	1714	
Вторая Речка	Русская 46б	БЦ "Панорама"	12	1250	
Вторая Речка	Русская 46б	БЦ "Панорама"	135	1800+ЭЛ	
Вторая Речка	Русская 73в		200	900	
Вторая Речка	Русская 27д	БЦ Русский	60	1000	
Вторая Речка	Русская 17/2		97,5	750	
Вторая Речка	Русская 9б	Antena Bilding	53	1200	
Вторая Речка	Русская 9б	Antena Bilding	23,8	1350	
Гайдамак	Муравьева-Амурского 1б		54	800	
Гайдамак	Светланская 181		85	882	
Гайдамак	Светланская 205	Новое	860,5	1200	
Некрасовская	Красного Знамени 59	ПромстройНИИпроект	97,8	665	
Некрасовская	Красного Знамени 77		67	1200+КП	
Некрасовская	Красного Знамени 77		112	1000	
Некрасовская	Крылова 10	Ливония	от 30 до 36	700+КП	
Некрасовская	Народный пр. 28	АТЦ Рондо	16,8	1429	
Некрасовская	Некрасовская 36б	PACIFIC Office Center	40,1	1600	7318
Некрасовская	Некрасовская 49а	ТЦ Море (6,7 этажи)	1800	1500	1800
Некрасовская	Партизанский пр. 58		38	1000	
Некрасовская	Партизанский пр. 58		500	1000	
Некрасовская	Партизанский пр. 58		30	833	
Некрасовская	Партизанский пр. 58		40	1000	
Первая Речка	Комсомольская 3		30	799	
Первая Речка	Комсомольская 3		15,5	899	
Первая Речка	Комсомольская 13		43	814	
Первая Речка	Красного Знамени 10	ДАЛЬПРЕСС	30	814	
Первая Речка	Красного Знамени 10	ДАЛЬПРЕСС	65	540	
Первая Речка	Мельниковская 101		35,8	820	
Первая Речка	Мельниковская 101		66,6	840	
Первая Речка	Мельниковская 101		67,6	700	
Первая Речка	Мельниковская 101		24,8	870	
Первая Речка	Мыс Чумака 1а		21	700	
Первая Речка	Океанский пр. 69	БЦ Капитал	164	1000	
Первая Речка	Океанский пр. 135		85	950	
Первая Речка	Океанский пр. 135		80	1000	
Первая Речка	Океанский пр. 135		56	993	
Первая Речка	Океанский пр. 135		39,2	850	
Первая Речка	Океанский пр. 131в		148	900	
Первая Речка	Океанский пр. 131в		252	900	
Первая Речка	Океанский пр. 131в		104	950	
Первая Речка	Океанский пр. 88а	БЦ Магнат	48	1167+ЭЛ	
Первая Речка	Океанский пр. 88а	БЦ Магнат	44	1182+ЭЛ	
Первая Речка	Океанский пр. 88а	БЦ Магнат	43	1233+ЭЛ	
Первая Речка	Острякова 5		49	900	

[1] Перечень офисных зданий (пополняемый) в которых ежеквартально фиксируется ставка аренды с 2007 года. Ставки аренды включают в себя коммунальные платежи в размере ~7,41% от месячной арендной платы (http://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/bc-fresh-plaza-dlja-vas-komfort-status-klass-a-30196354.html) и не включает оплату телефона и интернета; н/д – нет данных, «+кп» дополнительно оплачиваются коммунальные платежи, «+ЭЛ» - дополнительно оплачивается электричество.
[2] Предлагаемая в аренду площадь, кв.м.
[3] Предлагаемая савка, руб./кв.м./месяц.
[4] Общая площадь здания кв.м.

Район	Адрес	Название	Площадь 2	Ставка[3]	Общая площадь[4]
Первая Речка	Острякова 13-3ий этаж	ТЦ Первореченский	110,8	750	
Первая Речка	Острякова 13-7ой этаж	ТЦ Первореченский	26,9	850	
Первая Речка	Острякова 13-6ой этаж	ТЦ Первореченский	142,2	550	
Первая Речка	Острякова 8		128	800	
Первая Речка	Острякова 49	БЦ " Ostryakov"	154,9	1300	
Снеговая	Посадская 20 - 9-ый этаж	Здание ДСК	12	750	
Снеговая	Посадская 20 - 8 ой этаж	Здание ДСК	47	650	
Снеговая	Выселковая 12а	БЦ Атлантис	113	1150	
Столетие	100-летия Владивостока 40а	БЦ Зенит	66	850+КП	
Столетие	Волховская 29		47,3	550	
Столетие	100-летия Владивостока 20		30	1000	
Столетие	Карбышева 4		32	700	
Тихая	Командорская 11	ГАК Белый Лебедь	150	800	
Тихая	Командорская 11	ГАК Белый Лебедь	242	605	
Тихая	Командорская 11	ГАК Белый Лебедь	20	800	
Толстого (Буссе)	Толстого 32а	ТАЦ Велес	87,3	820	
Центр	1-ая Морская 9		136	1180	
Центр	1-ая Морская 9		100	1070	
Центр	1-ая Морская 9		260	1180	
Центр	1-ая Морская 9-6ой этаж		100	900	
Центр	Алеутская 11	ПГП	88	700	
Центр	Алеутская 11-9ый этаж	ПГП	18	944	
Центр	Алеутская 11-10ый этаж	ПГП	18	833	
Центр	Алеутская 11-6ой этаж	ПГП	279	600+КП	
Центр	Алеутская 11-6ой этаж	ПГП	18	833	
Центр	Алеутская 11-1ый этаж	ПГП	33	1300+ЭЛ	
Центр	Алеутская 45а	ДСО	80	800	
Центр	Алеутская 45а	ДСО	18	980	
Центр	Алеутская 45а	ДСО	20	750	
Центр	Алеутская 45	БЦ Sky City	28	1350	
Центр	Алеутская 45-4этаж	БЦ Sky City	2272,5	1500	
Центр	Алеутская 45-5этаж	БЦ Sky City	55	1500	
Центр	Алеутская 45	БЦ Sky City	104	1550	
Центр	Володарского,1	MAGNUM GRAND PALACE	683 (от 59 до 150)	1500 (1200 -этаж)	
Центр	Дальзаводская 1		258	1000	
Центр	Дальзаводская 2	РИМСКО	303,3	450+ЭЛ	
Центр	Западная 29		60,6	500	
Центр	Западная 29		80,8	500	
Центр	Западная 29		42,6	500	
Центр	Западная 29		38,6	500	
Центр	Краснознаменный пер.5а	БЦ Брик Хаус	65	923	
Центр	Корабельная Набережная 10		600		
Центр	Лазо 8 - 10 этаж		33,6	1200	4 696
Центр	Лазо 8 - 9 этаж		333,6	1200	
Центр	Мордовцева 3-3ий этаж	Крайпотребсоюз	15	980+КП	
Центр	Мордовцева 3-4ый этаж	Крайпотребсоюз	50	750+КП	
Центр	Мордовцева 3-11ый этаж	Крайпотребсоюз	105	700+КП	
Центр	Мордовцева 3-11ый этаж	Крайпотребсоюз	88	770+КП	
Центр	Мордовцева 3-11ый этаж	Крайпотребсоюз	50	650+КП	
Центр	Мордовцева 3-12ый этаж	Крайпотребсоюз	78	700+КП	
Центр	Мордовцева 3-12ый этаж	Крайпотребсоюз	52	712+КП	
Центр	Мордовцева 3-1ый этаж	Крайпотребсоюз	12	890	
Центр	Мордовцева 3-5ый этаж	Крайпотребсоюз	62,1	890	
Центр	Мордовцева 3-6ой этаж	Крайпотребсоюз	32,8	890	
Центр	Мордовцева 3-7ой этаж	Крайпотребсоюз	114,2	890	
Центр	Мордовцева 3-8ой этаж	Крайпотребсоюз	47	890	
Центр	Мордовцева 3-1ый этаж	Крайпотребсоюз	311		
Центр	Набережная 10	Azimut Отель	297,8	500	
Центр	Набережная 10	Г-ца Амурский залив	19	737	
Центр	Нерчинская 10		17	1482	
Центр	Нерчинская 10		30	500	
Центр	Нерчинская 10		22,8	825	
Центр	Нерчинская 10-3 этаж		89	630	
Центр	Нерчинская 10-3 этаж		86	650	
Центр	Нерчинская 10-3 этаж		69	600	
Центр	Нерчинская 10-3 этаж		54	556	
Центр	Нерчинская 10-1ый,4-ый этажи		66	750	
Центр	Нижнепортовая 1	Морвокзал	181,8	1100	
Центр	Нижнепортовая 3		4455,5 (2 587-737,8)	1300	4455,5
Центр	Океанский пр. 17 - 3ий этаж	Fresh Plaza	122,54	1373	
Центр	Океанский пр. 17 - 7ой этаж	Fresh Plaza	224	1266	
Центр	Океанский пр. 17 - 4ый этаж	Fresh Plaza	30,6	1373	
Центр	Океанский пр. 17 - 11ый этаж	Fresh Plaza	230	1250	
Центр	Океанский пр. 15/3		19	895	
Центр	Океанский пр. 15/3		21,9	1233	
Центр	Пограничная 15в		105	1100	
Центр	Посьетская 45		26	1000	
Центр	Пологая 3 стр. 2	Навигатор	41	1500	4780
Центр	Пушкинская 40		111	830	

Район	Адрес	Название	Площадь 2	Ставка[3]	Общая площадь[4]
Центр	Пушкинская 40		250	800	
Центр	Пушкинская 40-9ый этаж		111	950	
Центр	Партизанский пр. 2а		32	900	
Центр	Партизанский пр. 2а		16	1200	
Центр	Светланская 78б	БЦ Фрегат	113	1100	
Центр	Светланская 78б	БЦ Фрегат	50	1100	
Центр	Семеновская 29	Отель ХЕНДЭ -4,5,6ый этажи	26, 40, 50	2100	
Центр	Суханова 3	Совнархоз	139	1150	
Центр	Суханова 3	Совнархоз	20	1000	
Центр	Суханова 3а		40,2	1244	
Центр	Тигровая 30		27	1333	
Центр	Тигровая 30-7ой этаж		672	400	
Центр	Уборевича 5а-1 этаж	ДИНАС	48	1550+ЭЛ	
Центр	Уборевича 5а	ДИНАС	117	1100	
Центр	Уборевича 5а	ДИНАС	223	1266	
Центр	Уборевича 5а-11 этаж	ДИНАС	117,3	1200	
Центр	Уборевича 7		25	800	
Центр	Уборевича 7		22	1000	
Центр	Фонтанная 40		255 (от 9 до 125)	1000	
Чуркин	Запорожская 77	БЦ City-Hall	19	900+КП	
Чуркин	Запорожская 77	БЦ City-Hall	23	850+КП	
Чуркин	Запорожская 77	БЦ City-Hall	37	1000	
Чуркин	Запорожская 77	БЦ City-Hall	33	1000	
Чуркин	Запорожская 77	БЦ City-Hall	40	950	
Чуркин	Калинина 42-4 этаж		37,5	667+КП	
Чуркин	Черемуховая 7		18	1111	
Эгершельд	Бестужева 21		90	950+КП	
Эгершельд	Бестужева 21а		50	950+КП	
Эгершельд	Бестужева 24а		172		
Эгершельд	Бестужева 21б		58	950	
Эгершельд	Крыгина 77		51	600	
Эгершельд	Стрельникова 3а-3,4 этажи		42,9	от 700 до 750	
Эгершельд	Стрельникова 3-мансарда		22,7	696	
Эгершельд	Стрельникова 3-5ый этаж		33	697	
Эгершельд	Стрельникова 3-2ой этаж		311	820	
Эгершельд	Стрельникова 7-9ый этаж		135	800	
Эгершельд	Стрельникова 7		150,3	650	
Эгершельд	Сипягина 20б		33,40,60	800	
Эгершельд	Стрельникова 9-4ый этаж		46,8	700 без НДС	
Эгершельд	Стрельникова 9-2ой этаж		24	700 без НДС	
Эгершельд	Станюковича 29а		130	600	
Эгершельд	Станюковича 46-3ий этаж	АЖК Gavan Residence	597	до 2000+КП	
Эгершельд	Станюковича 3		175	1000	
Эгершельд	Станюковича 3-1ый этаж	Сердце Океана	150	733	

	4 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	% изменения
Минимальная	**400**	**395**	
Средняя	**968**	**941**	**2,82%**
Медиана	**900**	**900**	**0,00%**
Максимальная	**2 280**	**2 140**	
Объем предложения кв.м.	**27 200,04**	**34 957,40**	**-22,19%**

АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 10 Перечень предложений в торговых центрах[5]

Район	Адрес	Название ТЦ	кв.м. [6]	Rent[7]	S[8]
64-71 мкр.	Нейбута 88	**ТЦ На семи ветрах**	180	650	
64-71 мкр.	Нейбута 47	**ТЦ Домовой**	45		
64-71 мкр.	Ладыгина 3	**ТЦ "Ладыгина"**	85	3 000	
64-71 мкр.	Ладыгина 3	**ТЦ "Ладыгина"**	4	3 000	
Баляева	Адм Юмашева 7б	**ТЦ Зеленый угол**	720	600+ЭЛ	
Баляева	Адмирала Юмашева 2в	**ТЦ Самоцвет**	от 15	от 1000	
БАМ	Волгоградская 12-2ой этаж	**ТЦ Квадро**	120	900+ЭЛ	
БАМ	Волгоградская 12-2ой этаж	**ТЦ Квадро**	95	от 900+ЭЛ	
Вторая Речка	Бородинская 46/50	**МЦ Бородино**	100	900	
Вторая Речка	Бородинская 46/50-2ой этаж	**ТЦ Виктория**	15,00	1 000	
Вторая Речка	Бородинская 46/50	**ТЦ Альянс**	67	1 000	
Вторая Речка	Бородинская 46/50	**ТЦ Строитель**	100		
Вторая Речка	Русская 87в	**СТЦ Багратион**	229,4	1 400	
Вторая Речка	Русская, 46	**ТЦ Гранд**	10	1400+ЭЛ	
Вторая Речка	Русская, 44 - 1 этаж	**ТЦ Универсам**	467	2 000	
Вторая Речка	Русская, 65 стр. 3	**ТЦ КИТ**	105	1 100	
Вторая Речка	Русская 19в - 5-ый этаж	**ТЦ Европейский пассаж**	28	1 500	
Вторая Речка	Русская 19в - 5-ый этаж	**ТЦ Европейский пассаж**	42,6	1 526	
Вторая Речка	Русская 19в - 6-ой этаж	**ТЦ Европейский пассаж**	40,5	490	
Вторая Речка	Русская 19в - 6-ой этаж	**ТЦ Европейский пассаж**	67	490	
Вторая Речка	Русская 19в - 6-ой этаж	**ТЦ Европейский пассаж**	81	490	
Вторая Речка	Русская 19в - 6-ой этаж	**ТЦ Европейский пассаж**	53,4	490	
Вторая Речка	Русская 19в - Цоколь	**ТЦ Европейский пассаж**	1000	450+КП	
Вторая Речка	Русская 19в - 3ий этаж	**ТЦ Европейский пассаж**	53,9	2 226	
Вторая Речка	Русская 19в - 2ой этаж	**ТЦ Европейский пассаж**	50	2 800	
Вторая Речка	Русская 74а - 3ий этаж	**ТЦ БУМ**	1000	650+КП	
Вторая Речка	Русская 87а - Цокольный	**ТЦ Россиянка**	105	2 000	
Вторая Речка	Русская 87а - Цокольный	**ТЦ Россиянка**	40,5	2 300	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 105а	**УРР Самоцвет**	от 4	1 000	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 105а	**УРР Самоцвет**	290	от 1000	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 103	**Дом Молодежи**	80	2 000	
Заря	100-летия Владивостока 155 кор.5	**Ф-ка Заря**	71,6	1 045	
Луговая	Луговая 18	**ТРК Луговая**	51	1 950	
Луговая	Луговая 18	**ТРК Луговая**	495	3000+ЭЛ	
Луговая	Луговая 18-1ый этаж	**ТРК Луговая**	5 и 11	4 000	
Луговая	Луговая 21	**ТЦ Луговая**	120		
Луговая	Луговая 21а	**ТЦ Луговая**	17,9	1397+КП	
Луговая	Луговая 21а-4ый этаж	**ТЦ Луговая**	10	1 400	
Луговая	Луговая 21а-3ий этаж	**ТЦ Луговая**	10	2 400	
Луговая	Луговая 21а-1ый этаж	**ТЦ Луговая**	6	4 167 (1,2-мес 3 167)	
Луговая	Луговая 21а-3ий этаж	**ТЦ Луговая**	18		
Луговая	Светланская 150	**ТЦ Лидер**	от 100 до 400	850	
Некрасовская	Некрасовская 49а	**ТЦ МОРЕ**	100	от 1500	28 000
Первая Речка	пр. Океанский 69- 2ой этаж	**ТЦ Галерея**	51,9	980	
Первая Речка	Острякова 13 - Цоколь	**ТЦ Первореченский**		3 600	
Первая Речка	Острякова 13 - 1 этаж	**ТЦ Первореченский**	20,2	4 000	
Первая Речка	Острякова 13 - 1 этаж	**ТЦ Первореченский**	21,5	3 300	
Первая Речка	Острякова 13 - 1 этаж	**ТЦ Первореченский**	9	6 500	
Первая Речка	Острякова 13 - 1 этаж	**ТЦ Первореченский**	15	8 800	
Первая Речка	Острякова 13 - 2 этаж	**ТЦ Первореченский**		2 200	
Первая Речка	Острякова 13 - 2 этаж	**ТЦ Первореченский**		2 700	
Снеговая	Деревенская 16	**ТЦ Реми**	51	1 200	
Снеговая	Выселковая 12а	**ТЦ Атлантис**	137	850	
Столетие	100-летия Владивостока 42а-4ый этаж	**ТЦ Искра**	25,5	900	
Столетие	100-летия Владивостока 42а	**ТЦ Искра**	23,6	1 900	
Толстого (Буссе)	Красного Знамени пр. 86-2ой этаж	**АТЦ Кольцевой**	20	1 500	
Толстого (Буссе)	Толстого 32а	**ТЦ Велес**			
Третья Рабочая	Народный пр. 11б	**ТЦ Гермес**	37,8	1 500	

[5] Ставка аренды (руб./кв.м./месяц.) включает в себя коммунальные платежи в размере 14,33% от месячной арендной платы.
[6] Предлагаемая площадь, кв.м.
[7] Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м./месяц (+кп - дополнительно оплачиваться коммунальные платежи)
[8] Общая площадь объекта

Район	Адрес	Название ТЦ	кв.м. [6]	Rent [7]	S [8]
Третья Рабочая	Народный пр. 11в	**ТЦ Станислав**	102	800	
Тихая	Сахалинская 41г	**ТЦ ОРИОН**	74		
Фадеева	Фадеева 2д	**ТЦ Кристалл**	576	1 200	
Фадеева	Фадеева 2д	**ТЦ Кристалл**	120		
Фадеева	Фадеева 1а	**ТЦ Надежда**	20	1 213	
Фадеева	Фадеева 30б	**ТЦ Универсал**	155	850	
Фадеева	Воропаева 22	**ТЦ новый**	1 500	600	
Фадеева	Командорская 11	**Белый Лебедь**	272	700	
Центр	Верхнепортовая 2г	**Р-он ж/д вокзала**	1 350	2 000	
Центр	Нижнепортовая 1	**Морвокзал**	40,3	1 400	
Центр	Нижнепортовая 1	**Морвокзал**	40,2	1 400	
Центр	Прапорщика Комарова 32	**Рынок на Комарова**		2 200	
Центр	Лесной 2а	**ТЦ Мебелево**	400	700	
Центр	Светланская 11 - 2-ой этаж	**ТЦ Централь**	от 100 до 500	3500+ЭЛ	
Центр	Светланская 11 - 3ий этаж	**ТЦ Централь**		3000+ЭЛ	
Центр	Светланская 23	**ТЦ Зеленые кирпичики**	15,2	2 600	
Центр	Светланская 23	**ТЦ Зеленые кирпичики**	184,4		
Центр	Светланская 21	**ТЦ Пассаж**	5	6000+ЭЛ	
Центр	Семеновская 15	**ТЦ Clover house**	671		
Центр	Светланская 33	**ТРЦ Большой ГУМ**	от 11 до 150	от 900 до 4000	
Центр	Светланская 33 стр.2	**ТРЦ ГУМ (старый дворик ГУМа)**	38,7	1 800	
Центр	Светланская 33	**ТРЦ ГУМ (старый дворик ГУМа)**	388,7	2 200+КП	
Центр	Светланская 45	**ТРЦ ГУМ Малый ГУМ**	2 204,50	850	
Центр	Светланская 45	**ТРЦ Малый ГУМ**	от 5 до 168	от 500 до 6 500	
Центр	Светланская 29	**ТЦ Центральный**	от 5 до 350	от 1 100 до 7 000	
Центр	Светланская 29-1ый этаж	**ТЦ Центральный**	5	10 000	
Чуркин	Калинина 275а - 1 и 2 этаж	**ТЦ Зеленый остров**	от 21 до 84	900	
Чуркин	Калинина 275а - 4 этаж	**ТЦ Зеленый остров**	56	900	
Чуркин	Калинина 4к	**ТЦ Калинка**	44	800	
Чуркин	Черемуховая 15	**ТРЦ Черемушки**	495,00	2 300	33 056
Чуркин	Черемуховая 15-3ий этаж	**ТРЦ Черемушки**	55	2 300	
Чуркин	Черемуховая 15-2ой этаж	**ТРЦ Черемушки**	62,2	4 000	
Чуркин	Черемуховая 15-2ой этаж	**ТРЦ Черемушки**	6	6 000	
Эгершельд	Крыгина 23	**ТК Ярмарка на Крыгина**			
Эгершельд	Крыгина 15а	**ТЦ Маяк**			

	4 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	% изменения
Минимальная	**490**	**400**	
Средняя	**2 070**	**1 696**	**22,09%**
Медиана	**1 500**	**1 275**	**17,69%**
Максимальная	**10 000**	**8 000**	
Вакансия	**16 813,50**	**39 979,51**	**-57,94%**

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.9

Нежилое помещение ННН - помещение, предназначенное для использования в непроизводственных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непроизводственного характера.10

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 распространённых мер центральной тенденции, представляющая собой сумму всех зафиксированных значений, деленную на их количество.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

Доска объявлений www.farpost.ru
Объем объявлений за 4-ый квартал 2020 года:

- 55 717 объявлений в разделе «продажа помещений»
- 12 708 объявления в разделе «продажа земельных участков»
- 14 081 объявления в разделе «аренда помещений»

Из всей совокупности объявлений средствами Microsoft Excel и ручным перебором удалены дубликаты объявлений, объявления не относящиеся к выбранным разделам по содержанию и контексту, после проведения обработки всего массива взяты для анализа следующие данные:

- 638 объявлений раздела «продажа помещений»
- 652 объявлений раздела «продажа земельных участков
- 2 644 объявлений раздела «аренда помещений»

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ по Приморскому краю - http://primstat.gks.ru/
Сайт Администрации г. Владивостока www.vlc.ru

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН

Дымченко С.Н., директор ООО «ИНДУСТРИЯ-Р»,
Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН)
www.industry-r.ru, +7 (423) 245-77-18, 245-69-97 e-mail:dsn2001@mail.ru

[9] Википедия свободная энциклопедия http://ru.wikipedia.org/wiki/%CE%F4%E8%F1
[10] http://termin.bposd.ru/publ/15-1-0-14426 Свободный словарь **ТЕРМИНОВ, ПОНЯТИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЙ ПО ЭКОНОМИКЕ, ФИНАНСАМ И БИЗНЕСУ**