



ООО «ИНДУСТРИЯ-Р»

**ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. ВЛАДИВОСТОК**  
2-ой квартал 2013 год.

## Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	5
Ставки капитализации.....	7
Таблица №1 Ставки капитализации .....	7
Таблица № 2 Объем рынка продаж, по площади помещений, цена предложения, руб./кв.м.....	7
Таблица № 3 Объем рынка продаж, по цене предложения, руб.....	7
Таблица № 4 Объем рынка – продажи, по количеству предложений, шт. ....	7
Диаграмма №1 Распределение Объема рынка продаж, по площади. ....	8
Диаграмма №2 распределение Объема рынка продаж, по цене предложения. .	8
Диаграмма № 3 распределение Объема рынка продаж, по количеству объектов, шт. ....	9
Таблица № 5 Объем рынка аренды, по площади помещений, ставка аренды, руб./кв.м./мес.....	9
Таблица № 6 Объем рынка аренды, по количеству предложений, шт. ....	9
Диаграмма № 4 Распределение Объема рынка аренды, по площади. ....	10
Диаграмма № 5 распределение Объема рынка аренды по количеству объектов, шт. ....	10
Таблица № 7 Наблюдаемый перечень офисных зданий .....	11
АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	13
Диаграмма № 6 Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.....	13
Таблица № 8 Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток и % изменения за квартал, руб./кв.м./мес.....	14
Диаграмма № 7 Изменение средней ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток за квартал, руб./кв.м./мес.....	15
АРЕНДА НЕЖИЛЫХ МФК ПОМЕЩЕНИЙ.....	16
Таблица № 9 Средняя ставка аренды на нежилые МФК помещения по районам г. Владивосток и изменение за квартал, руб./кв.м./мес. ....	16
Диаграмма № 8 Средняя ставка аренды на нежилые МФК помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес. ....	17
Диаграмма № 9 Изменение средней ставки аренды на нежилые МФК помещения по районам г. Владивосток за квартал. ....	18
АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	19
Таблица № 10 Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.....	19
Диаграмма № 10 Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.....	19
Диаграмма № 11 Изменение средней ставки аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток за квартал. ....	20
АРЕНДА СКЛАДСКИХ и ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	20
Таблица № 11 Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.....	20
Диаграмма № 12 Ставки аренды на складские помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес. ....	21
Диаграмма № 13 Изменение ставки аренды на складские помещения по районам Владивостока за квартал, руб./кв.м./мес.....	21

Таблица № 12 Ставки аренды на производственные помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.....	22
Диаграмма № 14 Ставки аренды на производственные помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес. ....	22
<b>ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....</b>	<b>23</b>
Таблица № 13 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.....	23
Диаграмма № 15 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м. ....	24
Диаграмма № 16 Изменение цены предложения на офисные помещения за квартал, руб./ кв.м.....	24
<b>ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ МФК ПОМЕЩЕНИЙ.....</b>	<b>25</b>
Таблица № 14 Цена предложения на нежилые МФК помещения, руб./ кв.м.	25
Диаграмма № 17 Цена предложения на нежилые МФК помещения, руб./ кв.м. ....	25
Диаграмма № 18 Изменение цены предложения на нежилые МФК помещения за квартал, руб./ кв.м. ....	26
<b>ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....</b>	<b>27</b>
Таблица № 15 Цена предложения на торговые помещения, руб./ кв.м. ....	27
Диаграмма № 19 Цена предложения на торговые помещения, руб./ кв.м. ....	27
Диаграмма № 20 Изменение цены предложения на торговые помещения за квартал, руб./ кв.м.....	28
<b>ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.....</b>	<b>29</b>
Таблица № 16 Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.....	29
Диаграмма № 21 Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.....	29
<b>ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....</b>	<b>30</b>
Таблица № 17 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. ....	30
Диаграмма № 22 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. ....	31
Диаграмма № 23 Изменение цены предложения на производственные помещения по районам Владивостока за квартал, руб./ кв.м. ....	31
<b>ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</b>	<b>32</b>
Диаграмма № 24 Земельные участки под коммерческое строительство по виду разрешенного использования в г. Владивосток, руб./сотка .....	32
Диаграмма № 24-1 Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка .....	32
Таблица № 18 Земельные участки под коммерческое строительство по виду разрешенного использования в г. Владивосток, руб./сотка.....	33
Таблица № 18-1 Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка. ....	33
Диаграмма № 25 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка .....	34
Таблица № 19 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка .....	35
Диаграмма № 26 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока, руб./сотка.....	36
Диаграмма № 26-1 Цена предложения сотки земли под ИЖС в Надеждинском районе, руб./сотка .....	36
Таблица № 20 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока и в Надеждинском районе, руб./сотка .....	37

Диаграмма № 27 Изменение цены предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока за квартал, руб./сотка.....	37
Диаграмма № 28 Цена предложения сотки земли под дачное строительство в пригороде Владивостока, руб./сотка.....	38
Диаграмма № 28-1 Цена предложения сотки земли под дачное строительство по районам Владивостока, руб./сотка.....	38
Таблица № 21 Цена предложения и изменение цены предложения сотки земли под дачное строительство за квартал, по районам Владивостока и в пригороде Владивостока, руб./сотка.....	39
Диаграмма № 29 Цена предложения сотки земли под садоводство в г. Владивосток, руб./сотка.....	40
Диаграмма № 29-1 Цена предложения сотки земли под садоводство в пригороде г. Владивостока, руб./сотка .....	40
Диаграмма № 29-2 Цена предложения сотки земли под садоводство в Надеждинском районе, руб./сотка.....	41
Таблица № 22 Цена предложения сотки земли под садоводство в г. Владивосток в пригороде г. Владивостока, Надеждинском районе, руб./сотка .....	42
Диаграмма № 30 Цена предложения сотки земли сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края, руб./сотка .....	43
Диаграмма № 30-1 Цена предложения сотки земли для личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в Надеждинском районе Приморского края, руб./сотка .....	44
Таблица № 23 Цена предложения сотки земли сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края и ЛПХ в Надеждинском районе Приморского края, руб./сотка .....	45
Диаграмма № 31 Распределение земли сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края .....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	47
Экономический мониторинг города Владивостока за январь – май 2013 года ..	47
Термины и определения.....	55
Источники информации.....	55
ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН .....	55

## ВВЕДЕНИЕ

Объем **рынка продаж** нежилых помещений во 2-ом квартале 2013 года составил 7,472 млрд. руб., что на 10,65% выше аналогичного показателя предыдущего квартала, увеличение произошло за счет офисных и торговых объектов, объем рынка аренды составил 240 581,16 кв.м. (на 8,21% аналогичного показателя предыдущего квартала).

### АРЕНДА

Среднее значение ставки аренды **в офисных зданиях (наблюдаемый перечень)** во 2-ом квартале 2013 года составило 1012 руб./кв.м./мес., в 1-ом квартале 2013 года - 1001 руб./кв.м./мес. (см. Таблицу № 7 на стр. 6), увеличение на 1,05%. Среднее значение ставки аренды **в офисных помещениях в целом по г. Владивосток** во 2-ом квартале 2013 года составило 850 руб./кв.м./мес., в 1 квартале 2013 года - 896 руб./кв.м./мес., уменьшение на 4,08%. Среднее значение ставки аренды **в торговых помещениях** во 2-ом квартале 2013 года составило 1 477 руб./кв.м./мес. (в 1-ом квартале 2013 года - 1 749 руб./кв.м./мес.), уменьшение на 15,53%. Ставка аренды **на складские помещения** не изменилась и составила 303 руб./кв.м./мес. (1-ый квартал 2013г – 303 руб./кв.м./мес.). Ставка аренды **на производственные помещения** составила 350 руб./кв.м./мес., против 372 руб./кв.м./мес. в 1-ом квартале 2013 года, понижение на 1,95%. Ставка аренды **на нежилые помещения** понизилась на 9,43% и составила 775 руб./кв.м./мес., против 856 руб./кв.м. в 1-ом квартале 2013 года.

### ПРОДАЖА

Средняя цена предложения на **офисные помещения** во 2-ом квартале 2013 года составила 76 381 руб./кв.м., понижение на 9,12% (1-ом квартал - 83 350 руб./кв.м.). Средняя цена предложения на **торговые помещения** во 2-ом квартале 2013 года составила 80 771 руб./кв.м., понижение на 9,48% (1-ый квартал – 89 226 руб./кв.м.). Средняя цена предложения на **нежилые МФК помещения** во 2-ом квартале 2013 года составила 70 906 руб./кв.м., повышение на 1,73% (1-ый квартал – 69 699 руб./кв.м.). Средняя цена предложения на **складские помещения** в 1-ом квартале 2013 года составила 41 008 руб./кв.м. Средняя цена предложения на **производственные помещения** во 2-ом квартале 2013 года составила 46 536 руб./кв.м., повышение на 19,65% (1-ый квартал – 37 390 руб./кв.м.).

Средняя цена предложения на **складские помещения** во 2-ом квартале 2013 года составила 40 667 руб./кв.м., понижение на 1,00% (1-ый квартал – 41 008 руб./кв.м.).

### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Максимальная цена предложения на рынке коммерческого строительства составила 3,125 млн./руб./сотка, участок выделен под строительство многоэтажного жилого дома. Минимальная на уровне 26 378 руб./сотка – участок в аренде под автостоянку. Средняя цена предложения на участка **под коммерческое строительство** во 2-ом квартале составила – 809 495 руб./сотка.

Средняя цена предложения на земельные участки под **многоэтажное жилищное строительство** повысилась на 0,66% и составила 1 712 655 руб./сотка (в 1-ом квартале 2013 года - 1 701 413 руб./сотка.) Средняя цена предложения сотки земельного участка под **ИЖС во Владивостоке** составила 764 405 руб./сотка, (1-ый квартал 2013 г – 695 338 руб./сотка), повышение на 9,93%. Средняя цена сотки земельного участка под **ИЖС в пригороде Владивостока** составила 306 765 руб./сотка (1-ый квартал 2013 г – 323 372

руб./сотка). Понижение составило 5,41 %%. В Надеждинском районе средняя цена сотки земли под ИЖС составила -117 792 руб./сотка (1-ый квартал - 181 730 руб.) Средняя цена сотки **Дачных земельных участков**, в пригороде Владивостока составила 167 549 руб./сотка (1-ый квартал 2013 г – 169 566 руб./сотка). Уменьшение составило 1,20 %.

Цена предложения на **Садовые земельные участки** в пригороде г. Владивостока составила 164 712 руб./сотка, (1-ый квартал 2013 года – 183 837 руб./сотка), понижение составило 10,47 %. Средняя цена предложения **Садовых земельных участков** в Надеждинском районе составила 82 219 руб./сотка (1-ый квартал - 74 286 руб./сотка.), повышение составило 10,68%.