



ООО «ИНДУСТРИЯ-Р»

ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. ВЛАДИВОСТОК

3-ий 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 продаж, 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.	8
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.....	21
Таблица № 11 Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.....	21
Диаграмма № 12 Ставки аренды на складские помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес.	22
Диаграмма № 13 Изменение ставки аренды на складские помещения по районам Владивостока за квартал, руб./кв.м./мес.	22
Таблица № 12 Ставки аренды на производственные помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.....	23

Диаграмма № 14 Ставки аренды на производственные помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес.	23
ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	24
Таблица № 13 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.	24
Диаграмма № 15 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.....	25
Диаграмма № 16 Изменение цены предложения на офисные помещения за квартал, руб./ кв.м.	25
ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ МФК ПОМЕЩЕНИЙ.....	26
Таблица № 14 Цена предложения на нежилые МФК помещения, руб./ кв.м. 26	
Диаграмма № 17 Цена предложения на нежилые МФК помещения, руб./ кв.м.	26
Диаграмма № 18 Изменение цены предложения на нежилые МФК помещения за квартал, руб./ кв.м.....	27
ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	28
Таблица № 15 Цена предложения на торговые помещения, руб./ кв.м.	28
Диаграмма № 19 Цена предложения на торговые помещения, руб./ кв.м.....	28
Диаграмма № 20 Изменение цены предложения на торговые помещения за квартал, руб./ кв.м.	29
ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	30
Таблица № 16 Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	30
Диаграмма № 21 Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	30
ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	31
Таблица № 17 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.....	31
Диаграмма № 22 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.....	32
Диаграмма № 23 Изменение цены предложения на производственные помещения по районам Владивостока за квартал, руб./ кв.м.....	32
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	33
Диаграмма № 24 Земельные участки под коммерческое строительство по виду разрешенного использования в г. Владивосток, руб./сотка	33
Диаграмма № 24-1 Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка	33
Таблица № 18 Земельные участки под коммерческое строительство по виду разрешенного использования в г. Владивосток, руб./сотка.....	34
Таблица № 18-1 Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка.	34
Диаграмма № 25 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка.....	35
Таблица № 19 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка.....	36
Диаграмма № 26 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока, руб./сотка.....	37
Диаграмма № 26-1 Цена предложения сотки земли под ИЖС в Надеждинском районе, руб./сотка	38
Таблица № 20 Цена предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока и в Надеждинском районе, руб./сотка	39
Диаграмма № 27 Изменение цены предложения сотки земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока за квартал, руб./сотка.....	40

Диаграмма № 28 Цена предложения сотки Дачных земельных участков в пригороде Владивостока, руб./сотка.....	41
Диаграмма № 28-1 Цена предложения сотки земли Дачных земельных участков по районам Владивостока, руб./сотка	41
Таблица № 21 Цена предложения и изменение цены предложения сотки Дачных земельных участков за квартал, по районам Владивостока и в пригороде Владивостока, руб./сотка.....	42
Диаграмма № 29 Цена предложения сотки земли под Садоводство в г. Владивосток, руб./сотка.....	43
Диаграмма № 29-1 Цена предложения сотки земли под Садоводство в пригороде г. Владивостока, руб./сотка	43
Диаграмма № 29-2 Цена предложения сотки земли под Садоводство в Надеждинском районе, руб./сотка.....	44
Таблица № 22 Цена предложения сотки земли под садоводство в г. Владивосток в пригороде г. Владивостока, Надеждинском районе, руб./сотка	45
Диаграмма № 30 Цена предложения сотки земли сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края, руб./сотка	46
Диаграмма № 30-1 Цена предложения сотки земли для личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в Надеждинском районе Приморского края, руб./сотка	47
Таблица № 23 Цена предложения сотки земли сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края и ЛПХ в Надеждинском районе Приморского края, руб./сотка	48
ПРИЛОЖЕНИЕ	49
Экономический мониторинг города Владивостока, характеризующий состояние и динамику развития экономической, социальной и иных сфер жизнедеятельности за январь – август 2013 года	49
Термины и определения.....	57
Источники информации.....	57
ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН	57

ВВЕДЕНИЕ

Объем **рынка продаж** нежилых помещений во 3-ем квартале 2013 года составил 6,578 млрд. руб., что на 12,22% ниже аналогичного показателя предыдущего квартала, снижение произошло за счет офисных и производственно-складских объектов, объем рынка аренды составил 233 371,76 кв.м. (ниже на 3,09% аналогичного показателя предыдущего квартала), снижение произошло за счет торговых и производственных объектов.

АРЕНДА

Среднее значение ставки аренды **в офисных зданиях (наблюдаемый перечень)** в 3-ем квартале 2013 года составило 1006 руб./кв.м./мес., во 2-ом квартале 2013 года - 1012 руб./кв.м./мес. (см. Таблицу № 7 на стр. 6), уменьшение на 0,60%. Среднее значение ставки аренды **в офисных помещениях в целом по г. Владивосток** в 3-ем квартале 2013 года составило 849 руб./кв.м./мес., во 2-ом квартале 2013 года - 860 руб./кв.м./мес., (медиана 850 руб./кв.м.) уменьшение на 1,35%. Среднее значение ставки аренды **в торговых помещениях** в 3-ем квартале 2013 года составило 1 317 руб./кв.м./мес. (во 2-ом квартале 2013 года - 1 477 руб./кв.м./мес.), уменьшение на 10,88%. Ставка аренды **на складские помещения** увеличилась на 6,16% и составила 322 руб./кв.м./мес. (2-ой квартал 2013г – 303 руб./кв.м./мес.). Ставка аренды **на производственные помещения** составила 390 руб./кв.м./мес., против 350 руб./кв.м./мес. во 2-ом квартале 2013 года, увеличение на 10,17%. Ставка аренды **на нежилые помещения** увеличилась на 13,80% и составила 882 руб./кв.м./мес., против 775 руб./кв.м. во 2-ом квартале 2013 года.

ПРОДАЖА

Средняя цена предложения на **офисные помещения** в 3-ем квартале 2013 года составила 82 009 руб./кв.м., повышение на 6,86% (во 2-ом квартале – 76 381 руб./кв.м.). Средняя цена предложения на **торговые помещения** в 3-ем квартале 2013 года составила 101 289 руб./кв.м., повышение на 33,99% (во 2-ом квартале – 75 600 руб./кв.м.). Средняя цена предложения на **нежилые МФК помещения** в 3-ем квартале 2013 года составила 78 054 руб./кв.м., повышение на 10,08% (во 2-ом квартале – 70 906 руб./кв.м.). Средняя цена предложения на **складские помещения** в 3-ем квартале 2013 года составила 26 035 руб./кв.м. (во 2-ом квартале – 40 667 руб./кв.м.), понижение составило 56%. Средняя цена предложения на **производственные помещения** в 3-ем квартале 2013 года составила 41 275 руб./кв.м., понижение на 12,75% (во 2-ом квартале – 46 536 руб./кв.м.).

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Максимальная цена предложения на рынке коммерческого строительства составила 3,333 млн./руб./сотка, участок выделен под строительство многоэтажного административного здания в Районе «Некрасовская», минимальная 106 383 руб./сотка, участок выделен в аренду под строительство склада в Районе «Вторая речка». Средняя цена предложения участков **под коммерческое строительство** в 3-ем квартале составила – 787 727 руб./сотка., (во втором квартале составляла 809 495 руб./сотка), уменьшение на 2,76%.

Средняя цена предложения на земельные участки под **многоэтажное жилищное строительство** понизилась на 39,59% и составила 1 227 505 руб./сотка (во 2-ом квартале 2013 года - 1 712 655 руб./сотка.) Средняя цена предложения сотки земельного участка под **ИЖС во Владивостоке** составила

601 2575 руб./сотка (2-ой квартал 2013 г – 764 405 руб./сотка), понижение на 21,34%. Цена предложения участков под **ИЖС в районе ул. Лесная во Владивостоке** составила 354 558 руб./сотка (во 2-ом квартале 2013 года составляла 380 879 руб./сотка. Средняя цена сотки земельного участка под **ИЖС в пригороде Владивостока** составила 346 673 руб./сотка (2-ой квартал 2013 г – 306 765 руб./сотка.), повышение составило 11,51%. Цена предложения участков под **ИЖС в Районе «Черная Речка»** составила 359 150 руб./сотка (2-ой квартал 2013 года – 303 465 руб./сотка), повышение на 15,50%. Цена предложения земельных участков под **ИЖС в Надеждинском районе Приморского края** составила 102 354 руб./сотка (2-ой квартал – 117 792 руб.) Средняя цена сотки **Дачных земельных участков** в пригороде Владивостока составила 186 490 руб./сотка (2-ой квартал 2013 г – 167 549 руб./сотка). Повышение составило 10,16 %.

Цена предложения на **Садовые земельные участки** в пригороде г. Владивостока составила 175 667 руб./сотка, (2-ой квартал 2013 года – 164 712 руб./сотка), повышение составило 6,24 %. Средняя цена предложения **Садовых земельных участков** в Надеждинском районе составила 61 284 руб./сотка (2-ой квартал – 82 219 руб./сотка.), понижение составило 34,16%.