



Картинка из Интернета

ООО «ИНДУСТРИЯ-Р»

ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. ВЛАДИВОСТОК 4-ый квартал 2024 года

Оглавление

| | |
|---|----|
| Итоги 4-го квартала 2024 года на рынке нежилых помещений и земельных участков в г. Владивосток | 3 |
| ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН | 3 |
| Таблица № 1. Объем рынка продаж, по площади помещений, цена предложения, руб./кв.м. | 4 |
| Таблица № 2. Объем рынка продаж, по цене предложения, руб. | 4 |
| Таблица № 3. Объем рынка продаж, по количеству предложений, шт. | 4 |
| Диаграмма №1. Распределение Объема рынка ПРОДАЖ (по типу ОБЪЕКТОВ, ПО площади), кв.м. | 5 |
| Диаграмма № 2. Распределение Объема рынка продаж по цене предложения, РУБ. | 5 |
| Диаграмма № 3. Распределение Объема рынка продаж по количеству объектов, шт. | 5 |
| Таблица № 4. Объем рынка аренды, по площади помещений, ставка аренды, б./кв.м./мес. | 6 |
| Таблица № 5. Объем рынка аренды, по количеству предложений, шт. | 6 |
| диаграмма № 7-1. распределение Объем предложений по аренде офисных помещений в офисных зданиях по районам Владивостока, кв. м. | 7 |
| Таблица № 7 Перечень предложений в офисных зданиях | 8 |
| Таблица № 7-1 Ставки аренды в офисных зданиях по районам Владивостока, руб./кв.м./месяц и Объем предложения, кв.м. | 12 |
| АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 13 |
| Таблица № 8. Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток и % изменения за квартал, руб./кв.м./месяц | 13 |
| АРЕНДА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ неопределенного назначения (ПНН) | 14 |
| Таблица № 9. Средняя ставка аренды на нежилые ПНН помещения по районам г. Владивосток и изменение за квартал, руб./кв.м./мес. | 14 |
| Диаграмма № 8. Средняя ставка аренды на нежилые ПНН помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес. | 14 |
| АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 15 |
| Таблица № 10 Перечень предложений в торговых центрах | 15 |
| Таблица № 10-1 Ставки аренды в торговых центрах по районам Владивостока, руб./кв.м./месяц и объем предложения | 18 |
| Таблица № 10-2. 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-а. Распределение объема предложения торговых площадей на рынке аренды по районам г. Владивостока, 4-ый квартал 2024 года, кв.м. | 20 |
| Диаграмма № 11-б. Распределение объема предложения торговых площадей на рынке аренды по районам г. Владивостока, 3-ий квартал 2024 года, кв.м. | 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 г. Владивосток, руб./кв.м./мес. | 21 |
| Диаграмма № 14 Ставки аренды на производственные помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес. | 22 |
| ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 23 |
| Таблица № 12 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м. | 23 |
| ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПНН ПОМЕЩЕНИЙ | 24 |
| Таблица № 13 Цена предложения на нежилые ПНН помещения, руб./ кв.м. | 24 |
| Диаграмма № 17 Цена предложения на нежилые ПНН помещения, руб./ кв.м. | 24 |
| ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 25 |
| Таблица № 14. Цена предложения на торговые помещения, руб./ кв.м. | 25 |
| Диаграмма № 19. Цена предложения на торговые помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. | 25 |
| ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ | 26 |
| Таблица № 15. Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. | 26 |
| Диаграмма № 21 Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. | 26 |
| ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 27 |
| Таблица № 16. Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. | 27 |
| Диаграмма № 22 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м. | 27 |
| Таблица №16-1 цена предложения на Отдельно стоящие здания (ОСЗ) по назначениям и районам, руб./кв.м. | 28 |
| Таблица №16-2 - цена предложения на Базы по назначениям и районам, руб./кв.м. | 28 |
| Таблица №16-3 - цена предложения на помещения stret retail по районам, руб./кв.м. | 29 |
| Таблица №16-4 - цена предложения на торговые помещения в Торговых центрах по районам, руб./кв.м. | 29 |
| Таблица №16-5 - цена предложения на офисные помещения в Бизнес-центрах по районам, руб./кв.м. | 29 |
| ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | 30 |
| Таблица № 17 Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка | 30 |
| Таблица № 17-1 Земельные участки под коммерческое строительство по Видам разрешенного использования (ВРИСП), руб./сотка. | 30 |
| Таблица № 18 Цена предложения земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка. | 31 |
| Таблица № 19. Цена предложения земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока, руб./сотка | 31 |
| Таблица № 20-1 Цена предложения Дачных земельных участков по районам Владивостока, руб./сотка | 32 |
| Таблица № 20 Цена предложения Дачных земельных участков по районам пригорода Владивостока, руб./сотка | 32 |
| Таблица № 22 Цена предложения земли под садоводство и огородничество по районам г. Владивостока, руб./сотка | 33 |
| Таблица № 23 Цена предложения земли под садоводство и огородничество в пригороде г. Владивостока, руб./сотка | 33 |
| Таблица № 24 Цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края, руб./сотка | 34 |
| Диаграмма № 23 Земельные участки сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края распределение по площади | 34 |
| Примечания | 35 |
| Допущения | 35 |
| Термины и определения | 35 |
| Источники информации | 35 |
| Какой доход нужен для оформления ипотеки после 1 июля. Расчет по городам Подробнее на РБК: https://realty.rbc.ru/news/667aa7c09a79475690438585?from=copy | 36 |

ИТОГИ 4-ГО КВАРТАЛА 2024 ГОДА НА РЫНКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г. ВЛАДИВОСТОК

В 4-м квартале 2024 года рынок продаж нежилых помещений в г. Владивосток продемонстрировал снижение объемов. В физическом выражении объем продаж составил 256,367 кв.м., что на 14,83% меньше по сравнению с предыдущим периодом. Это падение затронуло все сегменты рынка с изменениями от -3 до -90%, за исключением сегментов «Офисы», «Склады» и «Торговые помещения в ТЦ», где наблюдался незначительный рост от +4 до +27%. Объем рынка в денежном выражении также снизился на 10,26%, достигнув уровня в 27,259 млрд руб при количестве сделок — 656 единиц. На рынке аренды нежилых помещений ситуация сложилась аналогично: физический объем снижения составил -9,16%, достигнув отметки в 286,681 кв.м.

Разнонаправленная динамика наблюдается во всех сегментах аренды — изменения варьируются от -37% до +31%. В количественном выражении рынок аренды уменьшился на 7,98% с общим числом предложений — 1419 единиц. Ставка аренды офисных помещений увеличилась до **1,630 руб./кв.м./мес**, что соответствует росту на **4,55%** по сравнению с предыдущими периодами. Объем предложения офисов вырос значительно — на **82,14%**, составив **20,678 кв.м.** В целом по городу ставка аренды офисов теперь составляет **1,519 руб./кв.м./мес**, увеличившись на **18,65%**. В секции торговой недвижимости ставки также показали положительную динамику: средняя ставка аренды в торговых центрах возросла на **30,95%**, достигая уровня **2,932 руб./кв.м./мес**; а для торговых помещений она практически осталась неизменной и составляет сейчас **1,875 руб./кв.м., +0.47%**.

Что касается ценового уровня предложений:

- Средняя цена для офисных помещений снизилась на 7.87%, составив 170 402 руб/кв м.
 - Для торговых помещений средняя цена поднялась до 164 308 руб/кв м (+3.18%).
- Рынок земельных участков также демонстрирует разнонаправленную динамику цен:
- Средняя цена участков под коммерческое строительство возросла на 49.90%, составив 4 млн.руб/сотка.
 - Участки под ИЖС потеряли в цене (39%), установившись у отметки 1 млн.*руб/сотка.

Краткий итог: текущая ситуация является сложной из-за отрицательной динамики большинства сегментов рынка; однако некоторые направления показывают признаки роста.

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН

Дымченко Сергей директор ООО «ИНДУСТРИЯ-Р»
ИНН 253901291439 зарегистрирован как самозанятый.

Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН) - <https://reestr.rgr.ru/analitik-dymchenko-sergey-nikolaevich-17/> Оценщик недвижимости, Член Ассоциации РОО
Моб. +7 (914) 331-90-85 WhatsApp +7 (914) 331-90-85

г. Владивосток +7 (423) 245-77-18, 245-69-97, г. Санкт-Петербург +7 (914) 331-90-85
www.industry-r.ru, e-mail: dsn2001@mail.ru