



Картинка из Интернета

ООО «ИНДУСТРИЯ-Р»

ОБЗОР РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ г. ВЛАДИВОСТОК 1-ый квартал 2023 года

Оглавление

Итоги квартала	3
ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН	5
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), кв.м.	7
Диаграмма № 2. Распределение Объема рынка продаж по цене предложения, РУБ.	7
Диаграмма № 3. Распределение Объема рынка продаж по количеству объектов, шт.	7
Таблица № 4. Объем рынка аренды, по площади помещений, ставка аренды, руб./кв.м./мес.	8
Таблица № 5. Объем рынка аренды, по количеству предложений, шт.	8
диаграмма № 7-1. распределение Объем предложений по аренде офисных помещений в офисных зданиях по району Владивостока, кв.м.	9
Таблица № 7 Перечень предложений в офисных зданиях	10
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
Диаграмма № 6. Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	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	17
Таблица № 10-2. Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	18
Диаграмма № 10. Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	18
Диаграмма № 11-а. Распределение объема предложения торговых площадей на рынке аренды по районам г. Владивостока, 1-ый квартал 2023 года, кв.м.	19
Диаграмма № 11-б. Распределение объема предложения торговых площадей на рынке аренды по районам г. Владивостока, 4-ый квартал 2022 года, кв.м.	19
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 г. Владивосток, руб./кв.м./мес.	20
Диаграмма № 14 Ставки аренды на производственные помещения по районам Владивостока, руб./кв.м./мес.	21
ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	22
Таблица № 12 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.	22
Диаграмма № 15 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.	22
ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПНН ПОМЕЩЕНИЙ	23
Таблица № 13 Цена предложения на нежилые ПНН помещения, руб./ кв.м.	23
Диаграмма № 17 Цена предложения на нежилые ПНН помещения, руб./ кв.м.	23
ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	24
Таблица № 14. Цена предложения на торговые помещения, руб./ кв.м.	24
Диаграмма № 19. Цена предложения на торговые помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	24
ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	25
Таблица № 15. Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	25
Диаграмма № 21 Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	25
ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	26
Таблица № 16 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	26
Диаграмма № 22 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.	26
Таблица №16-1 Средняя цена предложения на Отдельно стоящие здания (ОСЗ) по назначениям и районам, руб./кв.м.	27
Таблица №16-2 - Средняя цена предложения на Базы по назначениям и районам, руб./кв.м.	27
Таблица №16-3 - Средняя цена предложения на помещения stret retail по районам, руб./кв.м.	28
Таблица №16-4 - Средняя цена предложения на торговые помещения в Торговых центрах по районам, руб./кв.м.	28
Таблица №16-5 - Средняя цена предложения на офисные помещения в Бизнес-центрах по районам, руб./кв.м.	28
ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	29
Таблица № 17 Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка.	29
Таблица № 17-1 Земельные участки под коммерческое строительство по Видам разрешенного использования (ВРИСП), руб./сотка.	29
Таблица № 18 Цена предложения земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка.	30
Таблица № 19. Цена предложения земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока, руб./сотка.	31
Таблица № 20 Цена предложения Дачных земельных участков по районам пригорода Владивостока, руб./сотка ...	31
Таблица № 22 Цена предложения земли под садоводство и огородничество по районам г. Владивостока, руб./сотка	32
Таблица № 23 Цена предложения земли под садоводство и огородничество в пригороде г. Владивостока, руб./сотка	32
Таблица № 24 Цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края, руб./сотка	33
Примечания	34
Допущения	34
Термины и определения	34
Источники информации	34

Итоги квартала

Объем рынка продаж нежилых помещений в 1-ом квартале 2023 года в физическом выражении **увеличился на скромные 2,87%** и составил 139 809,40 кв.м. Незначительное увеличение произошло из-за снижения объема рынка практически во всех значимых сегментах и росте объема предложения в сегменте рынка «БАЗА». Объем рынка продаж в денежном выражении **вырос** на 17,14% и составил 19,256 млрд. руб.

Объем рынка аренды в физическом выражении **снизился на 12,85%** и составил 353 354 кв.м. На всех сегментах рынка аренды наблюдается **снижение** физических показателей в размере от 5 до 52% за исключением торговых помещений – рост на 5%. Объем рынка аренды в количественном выражении снизился на 21,77% при снижении в разных сегментах рынка от 11,96% в «Офисных помещениях» до 74,56% в сегменте «НН помещений».

Таким образом, в 1-ом квартале продолжается снижение физических показателей во всех сегментах рынка продаж и ростом финансовых показателей, кроме того наблюдается снижение физических и количественных показателей во всех сегментах рынка аренды.

Ставка аренды на офисные помещения в офисных зданиях (**наблюдаемый перечень**) в 1-ом квартале 2023 года практически не изменилась и составила 1 179 руб./кв.м./мес. (см. Таблицу № 7 на стр. 10-14), **увеличение** на 1,16%, объем предложения в офисных зданиях снизился на 12,77% и составил 23 850,70 кв.м.

Ставка аренды на **офисные помещения в целом по г. Владивостоку** так же практически не изменилась и составила 971 руб./кв.м./месяц **снижение** на 1,14%.

Ставка аренды в **Торговых центрах выросла на 16,64%** и составила 1 848 руб./кв.м./мес. (см. Таблицу № 10 Перечень предложений в торговых центрах на стр. 18-22), ставка аренды в **торговых помещениях в целом по г. Владивостоку выросла на 2,44%** и составила 1 433 руб./кв.м./месяц в 4-ом квартале 2022 года ставка - 1 398 руб./кв.м.

Объем предложения свободных площадей в **Торговых центрах** в сравнении с прошлым кварталом **снизился на 31,37%** и составил 22 468,70 кв.м. Существенное снижение объема предложения и незначительный рост арендных ставок в Торговых центрах, очень вероятно, связан с уходом многих зарубежных брендов с Российского рынка и отсутствием достаточного количества отечественных.

В среднем ставка аренды на **складские помещения выросла** на 5,28% и составила 505 руб./кв.м./месяц, в 4-ом квартале 2022 - 480 руб./кв.м./месяц. Ставка аренды на **производственные помещения снизилась** на 6,38% и составила 511 руб./кв.м./мес., против 546 руб./кв.м./мес. в 4-ом квартале 2022 года.

Ставка аренды на **нежилые помещения неопределенного назначения (ПНН)** составила 780 руб./кв.м./мес., против 712 руб./кв.м. в предыдущем месяце, рост на 9,51%.

Рынок аренда быстрее реагирует на внешние экономические и политические факторы, в части сегментах рынка аренды в 1-ом квартале 2023 года наблюдается рост показателей в диапазоне от 1,16 до 16,64%, в другой снижение показателей в диапазоне от 1,14 до 9,51 %.

ПРОДАЖА

Средняя цена предложения на **офисные помещения** после значительного роста в 4-ом квартале 2022 года **снизилась на 10,26%** и составила 138 087 руб./кв.м.

Цена предложения на **офисные помещения в Бизнес центрах** составила **126 462** руб./кв.м. и снизилась на 12%.

Средняя цена предложения на **торговые помещения** в 1-ом квартале 2023 года составила 131 752 руб./кв.м против 106 187 руб./кв.м.в предыдущем квартале **рост на 24,08%. Рост цены предложения вызван выставлением на рынок нескольких дорогостоящих объектов по цене свыше 200 тыс./руб./кв.м.**

Средняя цена предложения на **торговые помещения в Торговых центрах** в 1-ом квартале 2023 года составила 384 234 руб./кв.м. против 405 429 руб./кв.м. в 4-ом квартале 2023 года, **снижение на 5,23%**.

Торговые помещения Street Retail предлагаются на рынке в 1-ом квартале по средней цене 146 148 руб./кв.м.

Средняя цена предложения на **помещения неопределенного назначения (ПНН) выросла на 30,16%** и составила 125 440 руб./кв.м., рост вызван выставлением на рынок нескольких дорогостоящих объектов, в том числе АЗС по цене 683 333 руб./кв.м.

Цена предложения на **складские помещения выросла на 5,03%** до 79 133 руб./кв.м. Средняя цена предложения на **производственные помещения** в 1-ом квартале 2023 года **выросла на 7,08%** и составила 79 278 руб./кв.м.

На рынка продаж наблюдается разнонаправленные рост и снижение цен предложения.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Средняя цена предложения на участки **под коммерческое строительство** в 1-ом квартале 2023 года **выросла на 8,65%** и составила 2,084 млн./руб./сотка.

Средняя цена предложения на земельные участки под **ИЖС во Владивостоке** в 1-ом квартале 2023 года **повысилась на 9,37%** и составила 1,834 млн./руб./сотка, на земельные участки под **ИЖС в пригороде Владивостока повысилась на 3,05%** до 458 827 руб./сотка.

Средняя цена предложения на **Дачные земельные участки в пригороде Владивостока** составила 272 078 руб./сотка и **выросла** на 24,99%.

Цена предложения на **Земельные участки под садоводство и огородничество в районах г. Владивостока** **выросла на 6,85%** и составила 647 000 руб./сотка,

Цена на **Земельные участки под садоводство и огородничество в пригороде Владивостока** **снизилась на 3,35%** и составила 207 334 руб./сотка.

Во всех сегментах рынка «Продажа земельных участков» наблюдается рост от 3,05 до 24,99%% за исключением участков под «Садоводство и огородничество» в пригороде Владивостока. Рост цен предложения наблюдается в абсолютном большинстве сегментов рынка земельных участков.

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 (812) 412- 00-26
www.industry-r.ru, e-mail: dsn2001@mail.ru

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

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 1 квартал 2023	Объем предложения кв.м. 4 квартал 2022	% изм	Руб./кв.м.		
				Средняя	Мин	Макс
Офисы		25 950,60	28,32%		19 091	388 451
Склады		14 096,80	-38,11%		15 000	208 333
Производство		3 761,40	-20,00%		14 085	160 714
Торговые		20 192,10	-26,50%		21 875	931 818
Помещения неопределенного назначения		40 745,20	21,93%		15 000	208 333
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)		18 998,20	-48,19%		46 943	307 859
БАЗА		715,00	1049,65%		40 373	126 087
Street retail (стрит-ритейл)		318,00	61,04%		120 714	187 368
Торговое помещение в ТЦ		1 075,50	-17,91%		90 000	576 000
Офисное помещение в БЦ		10 054,00	7,37%		30 903	224 818
ИТОГО		135 906,80	2,87%			

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

Тип объекта	1 квартал 2023 руб.	4 квартал 2022 руб.	% изм
Офисы		3 876 936 110,00	-4,58%
Склады		752 128 304,00	-42,47%
Производство		284 994 199,00	-21,54%
Торговые		2 141 065 886,00	-18,48%
Помещения неопределенного назначения		2 795 367 854,00	72,35%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)		3 493 734 800,00	48,33%
БАЗА		1 569 990 000,00	6,58%
Street retail (стрит-ритейл)		17 589 000,00	310,48%
Торговое помещение в ТЦ		191 738 599,00	-35,03%
Офисное помещение в БЦ		1 315 205 000,00	-2,34%
ИТОГО		16 438 749 752,00	17,14%

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

Тип объекта	1 квартал 2023 шт.	4 квартал 2022 шт.	% изм
БАЗА		16	0,00%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)		34	47,06%
Офисы		137	20,44%
Склады		28	-14,29%
Производство		16	-12,50%
Торговые		75	4,00%
Помещения неопределенного назначения		129	37,21%
Street retail (стрит-ритейл)		3	66,67%
Торговое помещение в ТЦ		13	-38,46%
Офисное помещение в БЦ		35	-14,29%
ИТОГО		486	16,67%

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

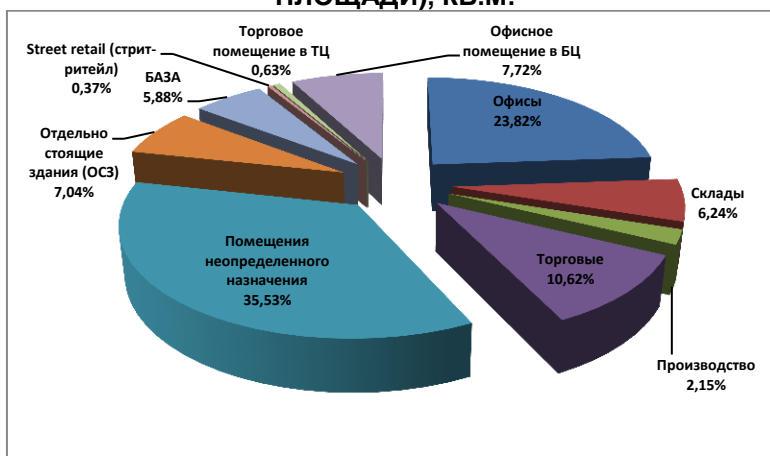


ДИАГРАММА № 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА РЫНКА ПРОДАЖ ПО ЦЕНЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ.

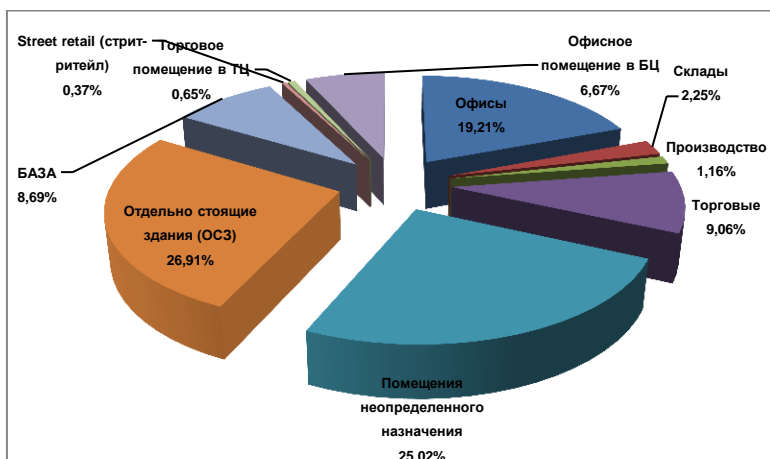


ДИАГРАММА № 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА РЫНКА ПРОДАЖ ПО КОЛИЧЕСТВУ ОБЪЕКТОВ, ШТ.



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

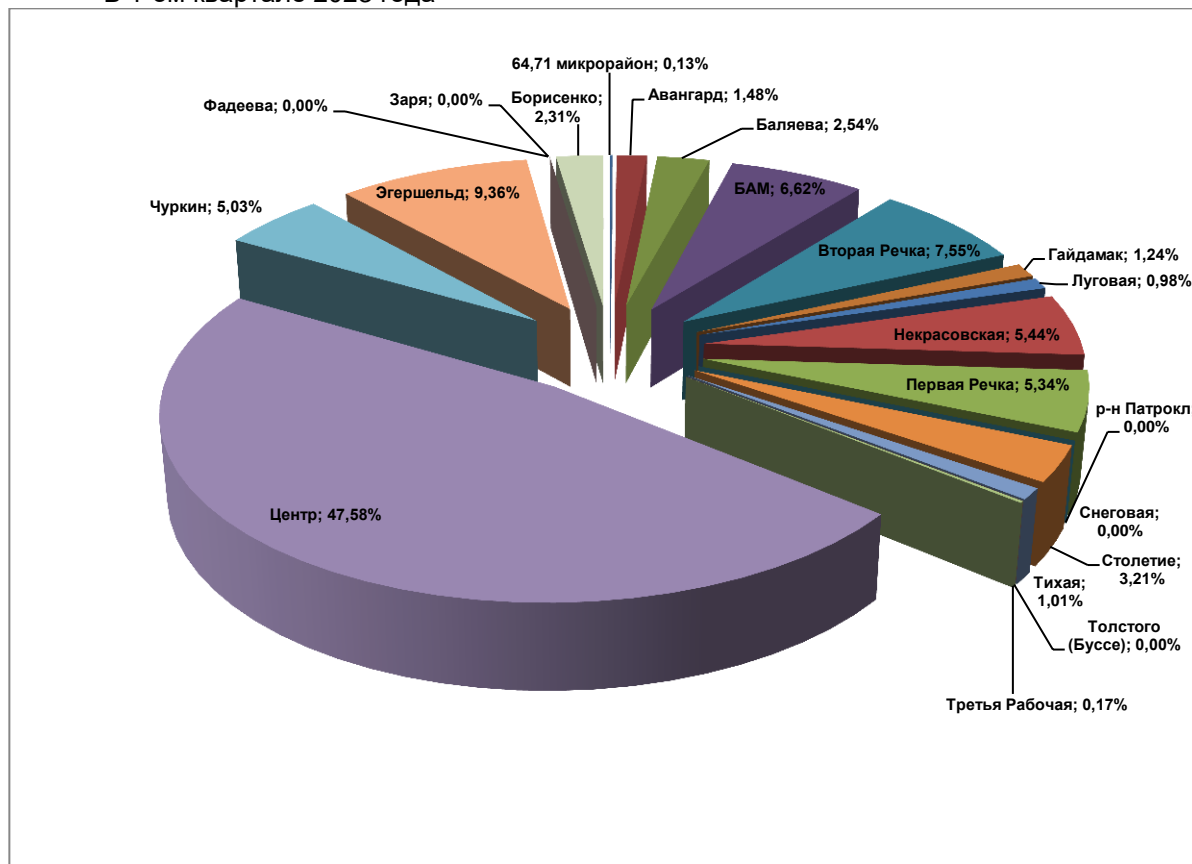
Тип объекта	Объем предложения кв.м. 1 квартал 2023	Объем предложения кв.м. 4 квартал 2022	% изменения Объема предложения, кв.м.	СР	Мин	Макс
Офисы		133 055	-12%		100	4 000
Торговые		95 658	5%		250	10 000
Складские		105 997	-17%		88	2 015
Производственные		27 783	-5%		60	1 500
Помещения неопределенного назначения		42 985	-52%		10	3 333
ИТОГО		405 478	-12,85%			

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

Тип объекта	%	кол-во, 1 квартал 2023	кол-во, 4 квартал 2022	% изм
Офисные помещения			978	-11,96%
Торговые помещения			484	4,96%
Складские помещения			257	5,84%
Производственные помещения			104	-17,31%
Помещения неопределенного назначения			570	-74,56%
ИТОГО			2393	-21,77%

ДИАГРАММА № 7-1. РАСПЕРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ОФИСНЫХ ЗДАНИЯХ ПО РАЙОНАМ ВЛАДИВОСТОКА, К.В.М.

В 1-ом квартале 2023 года



В 4-ом квартале 2022 года

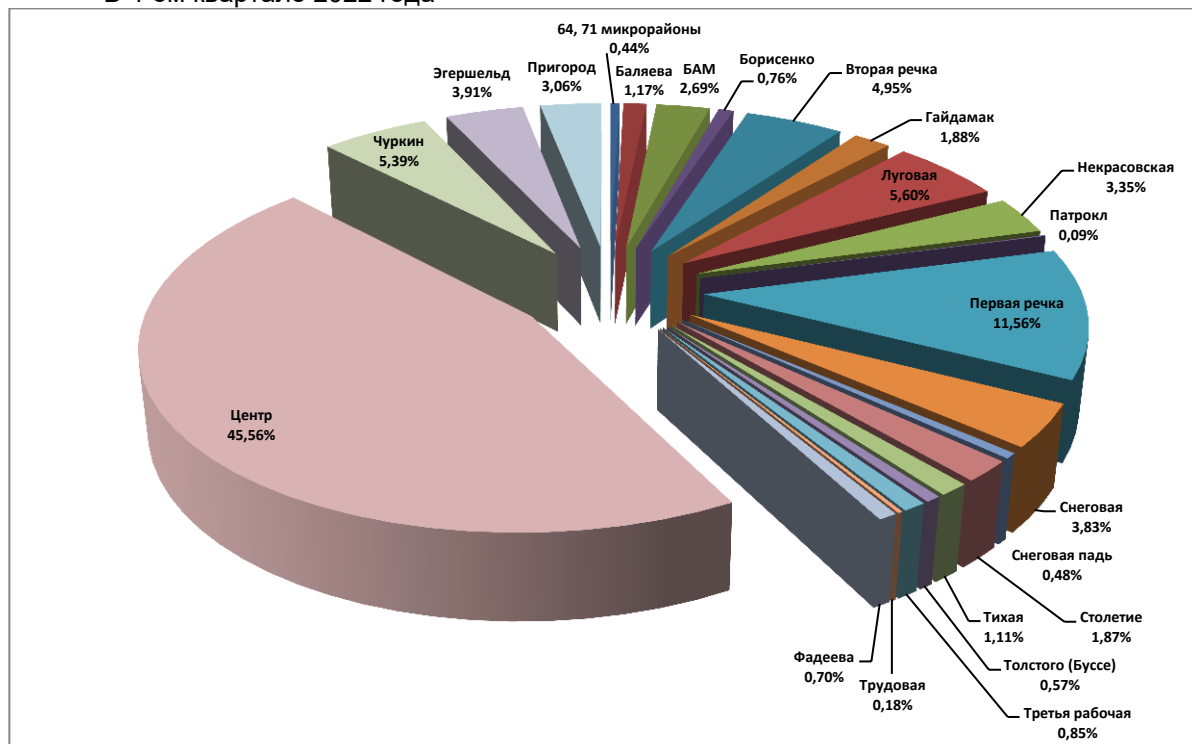


Таблица № 7 Перечень предложений в офисных зданиях¹

Район	Адрес	Название	Площадь ²	Ставка ³	Общая площадь ⁴
Авангард	Пушкинская 109				
64,71 микрорайон	Нейбута 8г	БЦ Родник			
Баляева	Стрелочная 3	ТСЦ "Альянс"			
Баляева	Стрелочная 3	ТСЦ "Альянс"			
БАМ	Ульяновская 7	Восток City			
БАМ	Волгоградская 12	Квадро			
БАМ	Волгоградская 12	Квадро			
БАМ	Героев Варяга 14	Новое			
Борисенко	Борисенко 40	Новое			
Вторая Речка	100-летия Владивостока 127	Новое			
Вторая Речка	100-летия Владивостока 155 кор 7	Ф-ка Заря			
Вторая Речка	Бородинская 20б				
Вторая Речка	Бородинская 20б				
Вторая Речка	Бородинская 20б				
Вторая Речка	Бородинская 20б				
Вторая Речка	Бородинская 20б				
Вторая Речка	Бородинская 20б				
Вторая Речка	Бородинская 20				
Вторая Речка	Бородинская 20				
Вторая Речка	Бородинская 20				
Вторая Речка	Бородинская 20				
Вторая Речка	Бородинская 20				
Вторая Речка	Енисейская 23д	Бизнес Парк IBTowers			
Вторая Речка	Енисейская 23в	Бизнес Парк IBTowers			
Вторая Речка	Енисейская 23в	Бизнес Парк IBTowers			
Вторая Речка	Енисейская 7	АТЦ Меридиан			
Вторая Речка	Русская 65а	БЦ Точка отсчета			
Вторая Речка	Русская 65а	БЦ Точка отсчета			
Вторая Речка	Русская 2к	ТЦ Дружба (5-й эт)			
Вторая Речка	Русская 2а	Автовокзал			
Вторая Речка	Русская 46б	БЦ "Панорама"			
Вторая Речка	Русская 9б	Antena Bilding			
Вторая Речка	Русская 9б	Antena Bilding			
Вторая Речка	Русская 9б	Antena Bilding			
Гайдамак	Абрекская 10/12				
Гайдамак	Абрекская 10/12				
Луговая	Новоивановская 2а				
Луговая	Светланская 205				
Некрасовская	Красного Знамени 59	ПромстройНИИпроект			
Некрасовская	Красного Знамени 59	ПромстройНИИпроект			
Некрасовская	Народный пр 28	АТЦ Рондо			
Некрасовская	Партизанский пр. 58				
Некрасовская	Партизанский пр. 58				
Некрасовская	Партизанский пр. 58				
Некрасовская	Партизанский пр. 58				
Некрасовская	Партизанский пр. 58				
Некрасовская	ул. Гоголя 52	Новое			
Первая Речка	Комсомольская 1	Примбизнесцентр			
Первая Речка	Комсомольская 5а				
Первая Речка	Красного Знамени 37	Ростелеком бизнес			
Первая Речка	Океанский пр. 48а	FamilyPark			
Первая Речка	Океанский пр. 48а	FamilyPark			
Первая Речка	Океанский пр 123б				
Первая Речка	Океанский пр 131в				
Первая Речка	Океанский пр 131в				
Первая Речка	Океанский пр 88а	БЦ Магнат			
Первая Речка	Океанский пр 88а	БЦ Магнат			
Первая Речка	Острякова 5г				
Первая Речка	Острякова 13	ТЦ Первореченский			
Первая Речка	Союзная 28				
Столетие	100-летия Владивостока 40а	БЦ Зенит			
Столетие	Волховская 29				

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 ставка, руб./кв.м./месяц.

⁴ Общая площадь здания кв.м.

Район	Адрес	Название	Площадь 2	Ставка ³	Общая площадь ⁴
Столетие	100-летия Владивостока 40а	ТЦ Сотка			
Столетие	100-летия Владивостока 40а	ТЦ Сотка			
Столетие	Карбышева 4				
Столетие	Карбышева 4				
Тихая	Командорская 11	ГАК Белый Лебедь			
Третья Рабочая	Шилкинская 16а				
Центр	1-ая Морская 9				
Центр	Алеутская 11	ПГП			
Центр	Алеутская 11	ПГП			
Центр	Алеутская 11	ПГП			
Центр	Алеутская 11	ПГП			
Центр	Алеутская 11	ПГП			
Центр	Алеутская 45	БЦ Sky City			
Центр	Батарейная 3а				
Центр	Всеволода Сибирцева 15				
Центр	Капитана Шефнера 2а				
Центр	Капитана Шефнера 2а				
Центр	Лазо 9				
Центр	Лазо 9				
Центр	Лазо 9				
Центр	Ланинский пер.4	БЦ UNION			
Центр	Мордовцева 3	Крайпотребсоюз			
Центр	Мордовцева 6				
Центр	Нерчинская 10				
Центр	Океанский пр 17	Fresh Plaza			
Центр	Океанский пр 17	Fresh Plaza			
Центр	Океанский пр 17	Fresh Plaza			
Центр	Океанский пр 17	Fresh Plaza			
Центр	Океанский пр 15а				
Центр	Океанский пр 15а				
Центр	Океанский пр 15а				
Центр	Посъетская 45				
Центр	Светланская 165				
Центр	Семеновская 29	Отель Лотте			
Центр	Семеновская 30а	Новое			
Центр	Уборевича 5а	ДИНАС			
Центр	Уборевича 5а	ДИНАС			
Центр	Уборевича 5а	ДИНАС			
Центр	Фонтанная 40				
Центр	Экипажная 18б				
Чуркин	Фастовская 10а	Новое			
Эгершельд	Крыгина 91,89				
Эгершельд	Крыгина 77				
Эгершельд	Стрельникова 3а				
Эгершельд	Стрельникова 7				
Эгершельд	Стрельникова 5				
Эгершельд	Сипягина 20б				
Эгершельд	Станюковича 52				
Эгершельд	Станюковича 46	АЖК Gavan Residence			
Эгершельд	Станюковича 46	АЖК Gavan Residence			
Эгершельд	Станюковича 46	АЖК Gavan Residence			
Эгершельд	Станюковича 46	АЖК Gavan Residence			

	1 квартал 2023 год	4 квартал 2022 год	% изм
Минимальная		300	
Средняя		1 166	1,16%
Медиана		1 000	0,00%
Максимальная		4 000	
Объем предложения кв.м.		27 341,00	-12,77%

Таблица № 7-1 Ставки аренды в офисных зданиях по районам Владивостока, руб./кв.м./месяц и Объем предложения, кв.м. ⁵

Район	Мин	СР	Макс	кв.м.	Ко-во предложений, штук
64,71 микрорайон	1 333		1 333	30,00	1
Авангард	900		900	351,80	1
Баляева	900		900	607,00	2
БАМ	1 000		1 080	1 580,00	3
Вторая Речка	500		3 000	1 801,40	24
Гайдамак	1 200		1 200	296,00	2
Луговая	800		1 500	233,30	2
Некрасовская	900		3 225	1 297,50	9
Первая Речка	850		1 800	1 273,50	13
р-н Патрокл					
Снеговая					
Столетие	650		1 000	766,30	6
Тихая	650		650	242,00	1
Толстого (Буссе)					
Третья Рабочая	1 500		1 500	40,00	1
Центр	651		3 100	11 348,90	35
Чуркин	1 200		1 200	1 200,00	1
Эгершельд	750		2 000	2 233,00	10
Фадеева					
Заря					
Борисенко	550		550	550,00	1
Общий итог					

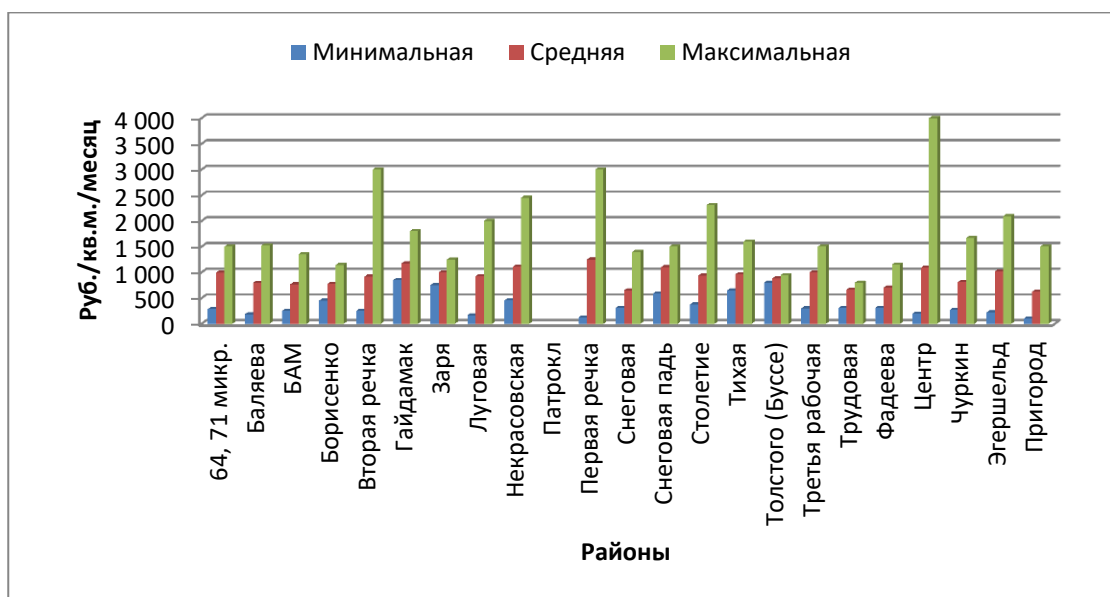
⁵ Ставки аренды включают в себя, как правило, операционные расходы и НДС и не включает оплату телефона и интернета, а также услуги клининговых компаний

АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 8. Ставки аренды на офисные помещения по районам г. Владивосток и % изменения за квартал, руб./кв.м./месяц⁶

Районы	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% изм
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	
64, 71 микр.	286		1 500	1 098	-9,43%
Баляева	185		1 520	842	-5,37%
БАМ	250		1 350	790	-2,89%
Борисенко	450		1 143	868	-10,73%
Вторая речка	250		3 000	983	-6,73%
Гайдамак	850		1 800	918	28,03%
Заря	750		1 250	1 061	-5,73%
Луговая	165		2 000	1 061	-12,81%
Некрасовская	455		2 450	1 075	3,05%
Патрокл				800	
Первая речка	125		3 000	990	26,37%
Снеговая	313		1 400	659	-1,30%
Снеговая падь	587		1 500	929	18,76%
Столетие	376		2 308	851	9,97%
Тихая	650		1 600	992	-2,94%
Толстого (Буссе)	800		948	950	-7,09%
Третья рабочая	300		1 500	1 021	-1,88%
Трудовая	304		800	950	
Фадеева	313		1 152	654	7,97%
Центр	200		4 000	1 097	-0,79%
Чуркин	266		1 667	823	-1,57%
Эгершельд	224		2 094	1 107	-7,70%
Пригород	100		1 500	694	-10,00%
Ставка аренды в офисных помещениях г. Владивостока	100		4 000	982	-1,14%
Ставка аренды в офисных зданиях	500		3 225	1 166	1,16%

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



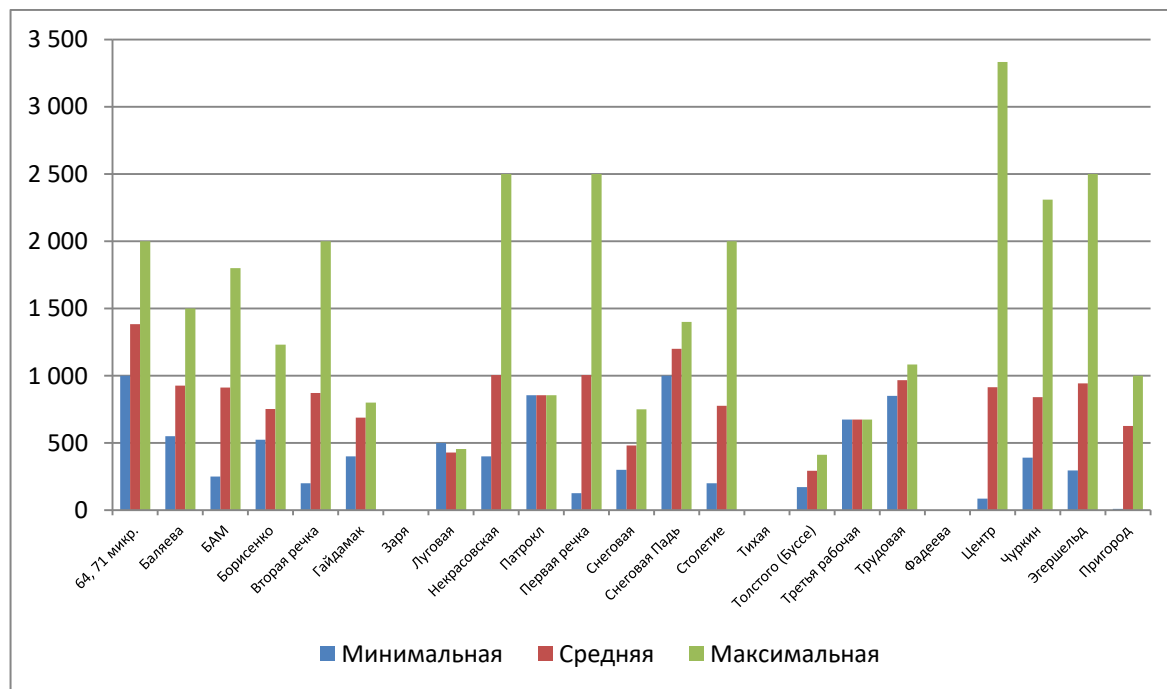
⁶ Ставка ОЗ – средняя ставка аренды в наблюдаемом перечне офисных зданий в г. Владивосток.
Ставка Гор – средняя ставка аренды в г. Владивосток, по всему рынку.

АРЕНДА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПНН)

Таблица № 9. Средняя ставка аренды на нежилые ПНН помещения по районам г. Владивосток и изменение за квартал, руб./кв.м./мес.

Районы	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% изм
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	
64, 71 микр.	1 000		2 000	626	
Баляева	550		1 500	699	
БАМ	250		1 800	946	-3,57%
Борисенко	524		1 231	978	-23,17%
Вторая речка	200		2 000	824	5,65%
Гайдамак	400		800	930	-26,07%
Заря					
Луговая	499		455	754	
Некрасовская	400		2 500	902	11,25%
Патрокл	855		855		
Первая речка	125		2 500	902	11,25%
Снеговая	300		750	1 014	
Снеговая Падь	1 000		1 400	836	
Столетие	200		2 000	773	0,53%
Тихая				907	
Толстого (Буссе)	171		412	1 850	
Третья рабочая	673		673	769	-12,49%
Трудовая	850		1 083	801	20,69%
Фадеева				679	
Центр	85		3 333 ⁷	767	19,22%
Чуркин	390		2 308	585	
Эгершельд	295		2 500	876	7,73%
Пригород	10		1 000	731	-14,26%
Общий итог	10		3 333	780	10,37%

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



⁷ https://farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdaetsia-pomeshenie-pod-vedenie-deyatelnosti-banka-torgovoe-ofisnoe-100242129.html - помещение под банк, офисное, торговое

АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 10 Перечень предложений в торговых центрах⁸

Район	Адрес	Название ТЦ	кв.м. ⁹	Rent ¹⁰	S ¹¹
64-71 мкр	Стрелковая 28	Новое	69	1 400	
64-71 мкр	Стрелковая 28	Новое	330	1 200	
Баляева	Адмирала Юмашева 2в	ТЦ Самоцвет	300	1 200	
Вторая Речка	Бородинская 46/50	МЦ Бородино	55		
Вторая Речка	Бородинская 46/50	ТЦ Пасифик	206		
Вторая Речка	Русская 87в	СТЦ Багратион	158,7	1 520	
Вторая Речка	Русская 94а	ТЦ Зеленый остров	95,0	900	
Вторая Речка	Русская 19в	ТЦ Европейский пассаж	124	1 200	
Вторая Речка	Русская 19в	ТЦ Европейский пассаж	25	780	
Вторая Речка	Русская 19в	ТЦ Европейский пассаж	122,8	1 507	
Вторая Речка	Русская 19в	ТЦ Европейский пассаж	123,6	1 200	
Вторая Речка	Русская 63ж	Новое	500	1 000	
Вторая Речка	Русская 87а	ТЦ Россиянка	60	1 500	
Вторая Речка	Русская 16	ТЦ Березка	94	1 000	
Вторая Речка	Русская 2 стр 2	ТРЦ Дружба	11	2 500	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 105а	УРР Самоцвет	108	1 000	
Вторая Речка	100-летия Владивостока 150в	Заря	16	3 750	
Заря	100-летия Владивостока 155 кор.7	Ф-ка Заря	77	700	
Луговая	Луговая 21а	ТЦ Переход на Луговой	18,0	4 444	
Луговая	Луговая 21а	ТЦ Луговая	6,0	3 333	
Луговая	Луговая 22	ТЦ Луговая Переход	6	2 667	
Некрасовская	Некрасовская 49а	ТЦ МОРЕ	от 4 до 20	2000-5000	28 000
Первая Речка	Острякова 13	ТЦ Первореченский	от 10	от 2400	10300
Седанка	ул. Полетаева бд	ТРК Седанка СИТИ	86	2 000	
Седанка	ул. Полетаева бд	ТРК Седанка СИТИ	18	4 000	
Седанка	ул. Полетаева бд	ТРК Седанка СИТИ	212	1 500	
Седанка	ул. Полетаева бд	ТРК Седанка СИТИ	10	4 500	
Седанка	ул. Полетаева бд	ТРК Седанка СИТИ	405	1 600	
Снеговая	Выселковая 12а	ТЦ Атлантис	145	800	
Третья Рабочая	Жигура 26 ст 1	ТЦ Семерочка	730	1 000	
Третья Рабочая	Жигура 26 ст 1	ТЦ Семерочка	90	889	
Фадеева	Фадеева 1г	ТЦ Ориент	500	1 000	
Фадеева	Фадеева 30б	ТЦ Универсал	2 200	770	
Центр	Верхнепортовая 2г	ж/д Вокзала	1 350	2 400	
Центр	Верхнепортовая 2г	ж/д Вокзала	450	1 600	
Центр	Корабельная Набережная 1	ТЦ Манеж	28,0	1 357	
Центр	Светланская 11 - 3ий этаж	ТЦ Централь	600,0	2500-6000	
Центр	Светланская 23	ТЦ Зеленые кирпичики	14,1	2 482	
Центр	Семеновская 30а	БЦ-ТЦ	200,0		
Центр	Светланская 33	ТРЦ Большой ГУМ	545,0		
Центр	Светланская 33	ТРЦ Большой ГУМ	3 389,1		
Центр	Светланская 33	ТРЦ Большой ГУМ	150,0	1 500	
Центр	Светланская 33	ТРЦ ГУМ (старый дворик ГУМа)	400,0	730	
Центр	Светланская 33	ТРЦ ГУМ (старый дворик ГУМа)	213,0	1 500	
Центр	Светланская 33	ТРЦ ГУМ (старый дворик ГУМа)	190,0	1 350	
Центр	Светланская 33	ТРЦ ГУМ (старый дворик ГУМа)	388,7	1 500	
Центр	Светланская 45	ТРЦ ГУМ Малый ГУМ	165,0		
Центр	Светланская 45	ТРЦ ГУМ Малый ГУМ	5-1000	500-5000	
Центр	Океанский пр. 16-1ый этаж	ТЦ Изумруд Плаза	38,0	1 500	
Центр	Океанский пр. 17	БЦ Fresh Plaza	10,0	3 500	

⁸ Ставка аренды (руб./кв.м./месяц.) включает в себя коммунальные платежи в размере 14,33% от месячной арендной платы.

⁹ Предлагаемая площадь, кв.м.

¹⁰ Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м./месяц (+кп - дополнительно оплачиваться коммунальные платежи)

¹¹ Общая площадь объекта

Район	Адрес	Название ТЦ	кв.м. ⁹	Rent ¹⁰	S ¹¹
Центр	Светланская 43	ТД Светланский			
Центр	Светланская 106	ТК Авангард			
Центр	Светланская 106	ТК Авангард			
Центр	Светланская 106	ТК Авангард			
Центр	Светланская 29	ТЦ Центральный			
Центр	Светланская 29	ТЦ Центральный			
Центр	Светланская 29	ТЦ Центральный			
Чуркин	Пихтовая 4а	Рынок Детский парк			
Чуркин	Гастелло 33 стр.2	Новый ТЦ			2800
Чуркин	Калинина 275а	ТЦ Зеленый остров			
Чуркин	Калинина 275	ТЦ Первомай			
Чуркин	Калинина 4к	ТЦ Калинка			
Чуркин	Калинина 4к	ТЦ Калинка			

	1 квартал 2023 год	4 квартал 2022 год	
Минимальная		355	
Средняя		1 584	16,64%
Медиана		1 350	11,11%
Максимальная		5 000	
Объем предложения, кв.м.		32 740,60	-31,37%

Таблица № 10-1 Ставки аренды в торговых центрах по районам Владивостока,
руб./кв.м./месяц и объем предложения¹²

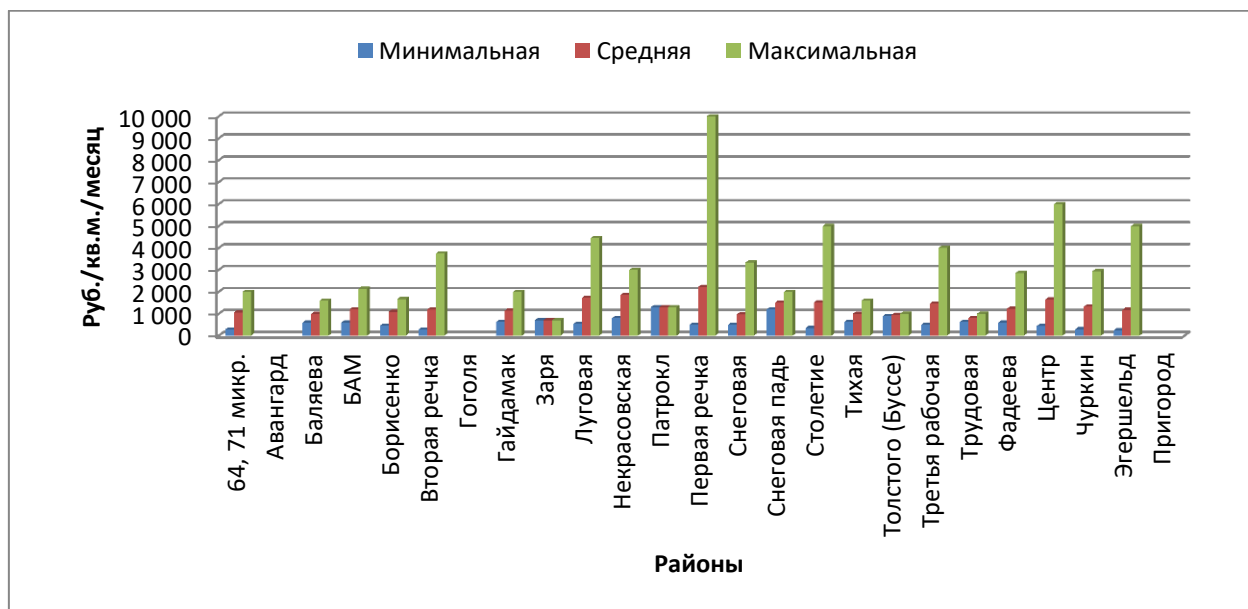
Район	Мин	СР	Макс	кв.м.
64-71 мкр	1 200		1 400	399,00
Балаяева	1 200		1 200	300,00
БАМ				
Борисенко				
Вторая Речка	780		3 750	1 698,80
Заря	700		700	77,00
Луговая	2 667		4 444	30,00
Некрасовская	3 500		3 500	20,00
Патрокл				
Первая Речка	2 400		2 400	10,00
Седанка	2 400		2 400	50,00
Снеговая	800		800	145,00
Снеговая падь				
Столетие				
Тихая				
Толстого (Буссе)				
Третья Рабочая	889		1 000	820,00
Фадеева	770		1 000	2 700,00
Центр	730		4 250	15 614,90
Чуркин	1 000		3 500	604,00
Эгершельд				
Общий итог				

¹² Ставка аренды (руб./кв.м./месяц.) включает в себя коммунальные платежи в размере 14,33% от месячной арендной платы.

Таблица № 10-2. Средняя ставка аренды на торговые помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.

Районы	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% изм
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	
64, 71 микр.	286		2 000	1 101	-4,12%
Авангард					
Баляева	600		1 603	1 181	-15,64%
БАМ	600		2 143	1 206	
Борисенко	460		1 667	1 144	
Вторая речка	286		3 750	1 040	14,49%
Гоголя					
Гайдамак	625		2 000	700	
Заря	700		700		
Луговая	536		4 444	1 516	14,01%
Некрасовская	800		3 000	1 899	
Патрокл	1 300		1 300		
Первая речка	500		10 000 ¹³	1 739	
Снеговая	500		3 333	1 369	
Снеговая падь	1 200		2 000	1 289	17,68%
Столетие	347		5 000	1 578	-3,62%
Тихая	625		1 600	1 441	
Толстого (Буссе)	900		1 000	955	-0,55%
Третья рабочая	500		4 000	1 413	3,78%
Трудовая	625		1 000	1 183	-31,34%
Фадеева	600		2 857	1 078	13,82%
Центр	444		6 000	1 692	-2,13%
Чуркин	296		2 940	1 360	-2,60%
Эгершельд	250		5 000	1 034	14,09%
Пригород				1 147	
Общий итог	250		10 000	1 398	2,44%

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



¹³ [HTTPS://WWW.FARPOST.RU/VLADIVOSTOK/REALTY/RENT BUSINESS REALTY/MARKET/SDAETSJA-V-ARENDU-KOFE-TOCHKA-102435402.HTML](https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaetsja-v-arendu-kofe-tochka-vo-vladivostoke-102435402.html) - СДАЕТСЯ В АРЕНДУ КОФЕ+ТОЧКА ВО ВЛАДИВОСТОКЕ

Диаграмма № 11-а. Распределение объема предложения торговых площадей на рынке аренды по районам г. Владивостока, 1-ый квартал 2023 года, кв.м.

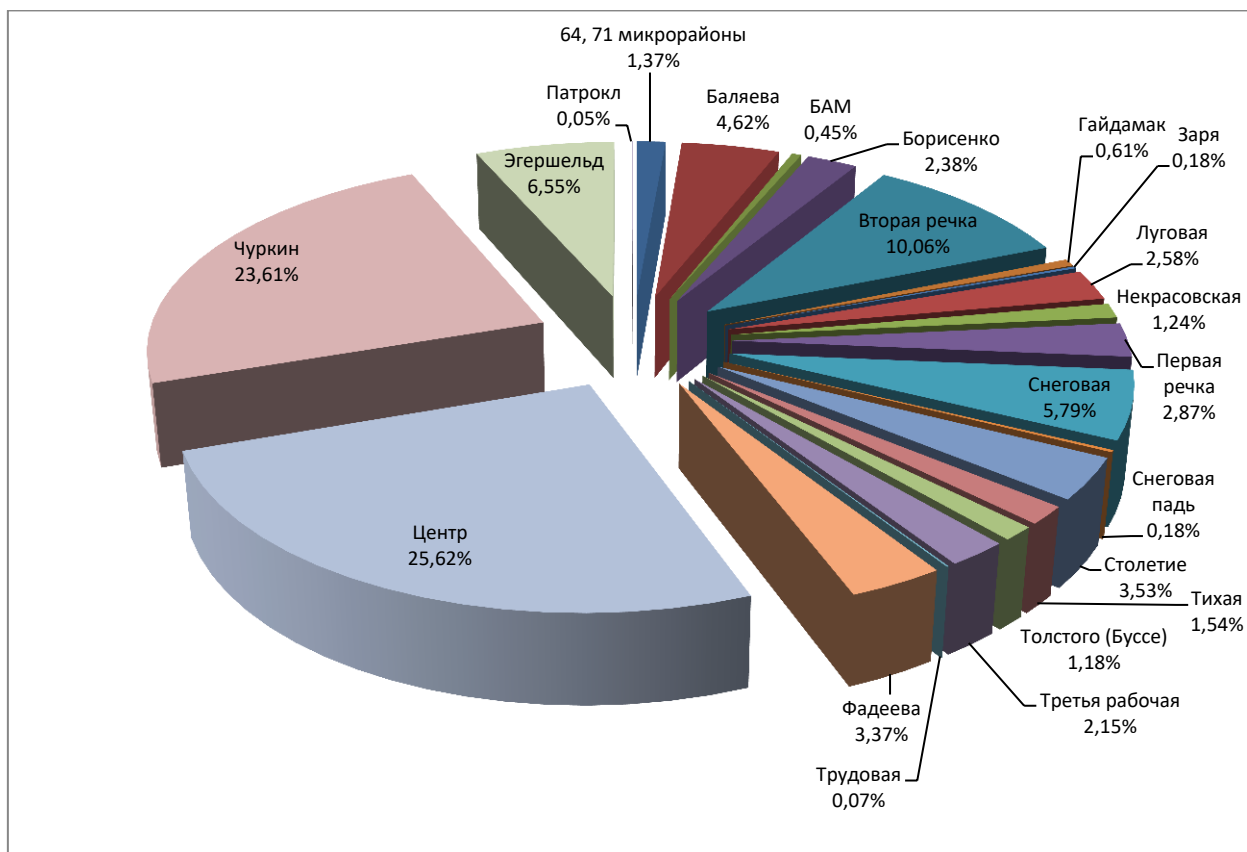
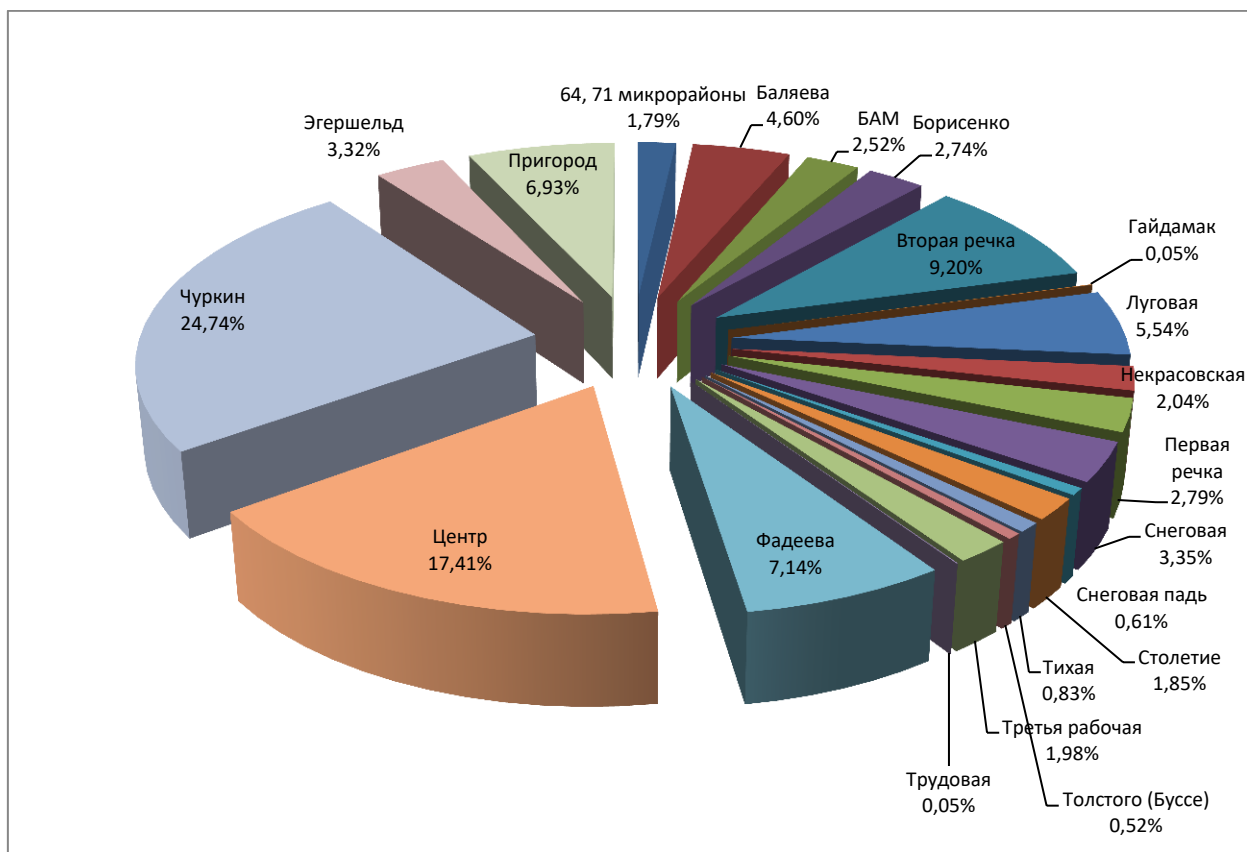


Диаграмма № 11-б. Распределение объема предложения торговых площадей на рынке аренды по районам г. Владивостока, 4-ый квартал 2022 года, кв.м.



АРЕНДА СКЛАДСКИХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 11. Ставки аренды на складские помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.

Районы	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% изм
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	
64, 71 микр.	300		1 296	421	36,15%
Баляева	250		571	433	1,65%
БАМ	275		1 125	605	5,30%
Борисенко	222		714	335	
Вторая речка	88		1 154	492	5,10%
Гайдамак					
Горностай					
Заря	400		550	339	
Луговая	643		786	750	-5,40%
Некрасовская	361		500	486	-9,41%
Патрокл					
Первая речка	200		759	391	1,28%
Снеговая	203		2 015 ¹⁴	494	6,94%
Снеговая падь	375		900	613	
Столетие	267		1 000	516	7,85%
Тихая	182		1 000	493	
Толстого (Буссе)	247		247	237	
Третья рабочая	432		818	775	
Трудовая					
Фадеева	144		1 000	379	-5,84%
Центр	300		1 200	653	7,31%
Чуркин	107		1 200	426	16,11%
Эгершельд	350		450	497	-16,20%
Пригород	100		1 509	440	
Общий итог					

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

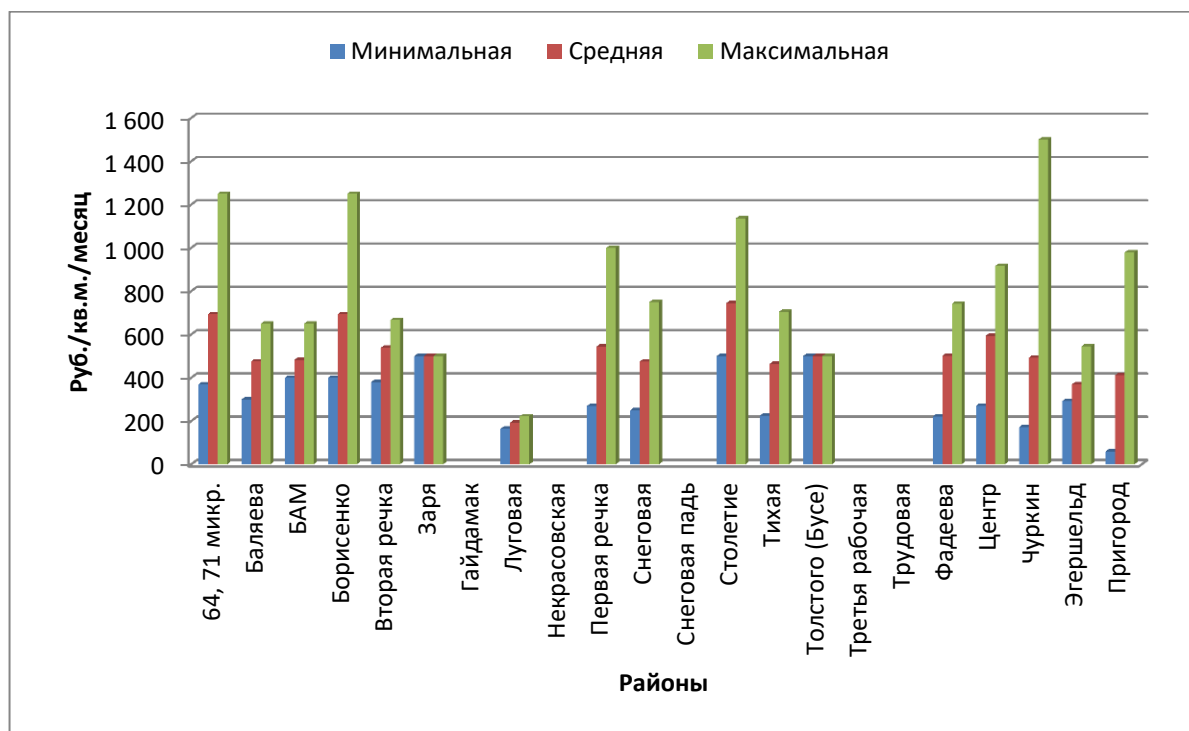


¹⁴ [HTTPS://WWW.FARPOST.RU/VLADIVOSTOK/REALTY/RENT_BUSINESS_REALTY/TERMINAL/SDAM-SKLAD-NA-2-M-ETAZHE-POD-PEREDERZHКУ-GRUZA-65-RUB-M3-SUTKI-108459205.HTML](https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/terminal/sdam-sklad-na-2-m-etazhe-pod-peredержку-gruza-65-rub-m3-sutki-108459205.html) - СДАМ СКЛАД НА 2-М ЭТАЖЕ ПОД ПЕРЕДЕРЖКУ ГРУЗА

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

Районы	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	
	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	% изм
64, 71 микр.	369		1 250	479	
Баляева	300		650	493	-3,66%
БАМ	400		650	539	-10,47%
Борисенко	400		1 250	795	-12,78%
Вторая речка	380		667	650	-17,14%
Заря	500		500	500	0,00%
Гайдамак					
Луговая	165		222	150	29,07%
Некрасовская					
Первая речка	270		1 000	848	
Снеговая	250		750	569	-16,53%
Снеговая падь					
Столетие	500		1 136	535	
Тихая	225		705	389	19,35%
Толстого (Бусе)	500		500	427	17,19%
Третья рабочая				488	
Трудовая					
Фадеева	221		742	427	17,48%
Центр	270		917	909	
Чуркин	172		1 500	496	-0,73%
Эгершельд	293		545	482	-23,28%
Пригород	60		979	452	-8,82%
Общий итог					

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

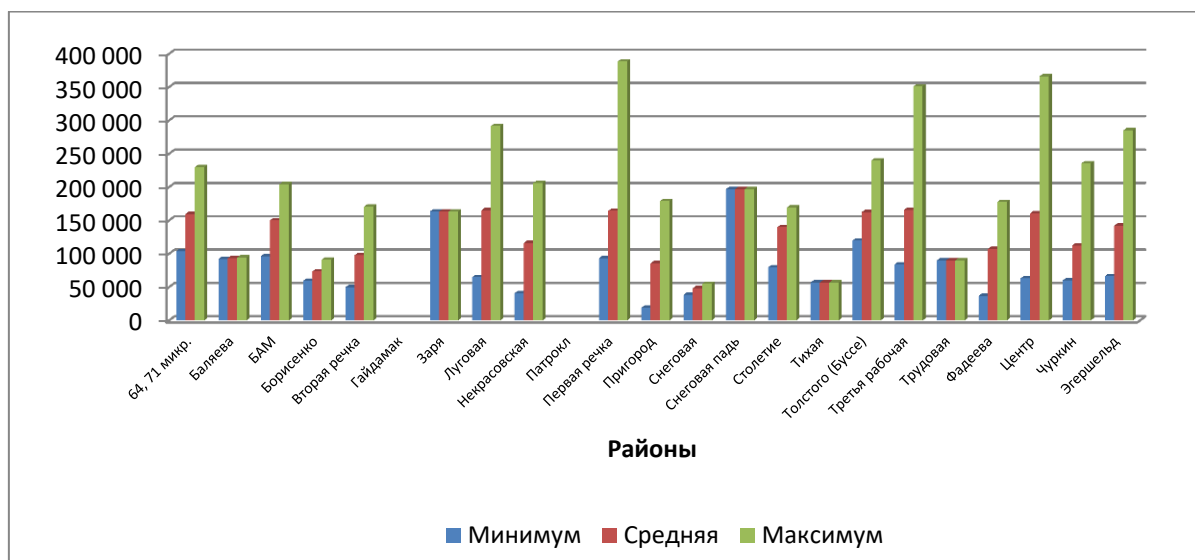


ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 12 Цена предложения на офисные помещения, руб./ кв.м.

Район	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% изм
	Минимум офис	Средняя офис	Максимум офис	Средняя офис	
64, 71 микр.	103 846		230 000	124 951	27,86%
Баляева	92 105		94 505	96 024	-2,53%
БАМ	96 310		204 403	105 665	
Борисенко	59 495		91 255		
Вторая речка	49 716		170 778	117 493	-16,54%
Гайдамак				102 778	
Заря	163 511		163 511	163 511	0,00%
Луговая	64 944		291 667	175 278	-5,65%
Некрасовская	40 800		206 250	138 359	-15,94%
Патрокл				97 453	
Первая речка	93 504		388 451 ¹⁵	172 952	-4,86%
Пригород	19 091		179 104	90 032	-4,61%
Снеговая	38 596		55 000		
Снеговая падь	196 970		196 970		
Столетие	79 719		169 516	178 878	-21,66%
Тихая	56 904		56 904		
Толстого (Буссе)	119 939		240 000	123 752	
Третья рабочая	84 009		351 032 ¹⁶	174 769	-5,17%
Трудовая	90 000		90 000		
Фадеева	37 005		177 778		
Центр	63 333		366 071 ¹⁷	170 408	-5,70%
Чуркин	60 241		235 714	170 670	
Эгершельд	66 497		285 326	173 099	-17,88%
Общий итог					
1 квартал 2022 г					8,51%

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



¹⁵ https://farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/srochno-prodam-nezhiloe-pomeshenie-v-centre-goroda-krasnaja-liniia-93510087.html

¹⁶ https://farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-pomeshenie-103238306.html

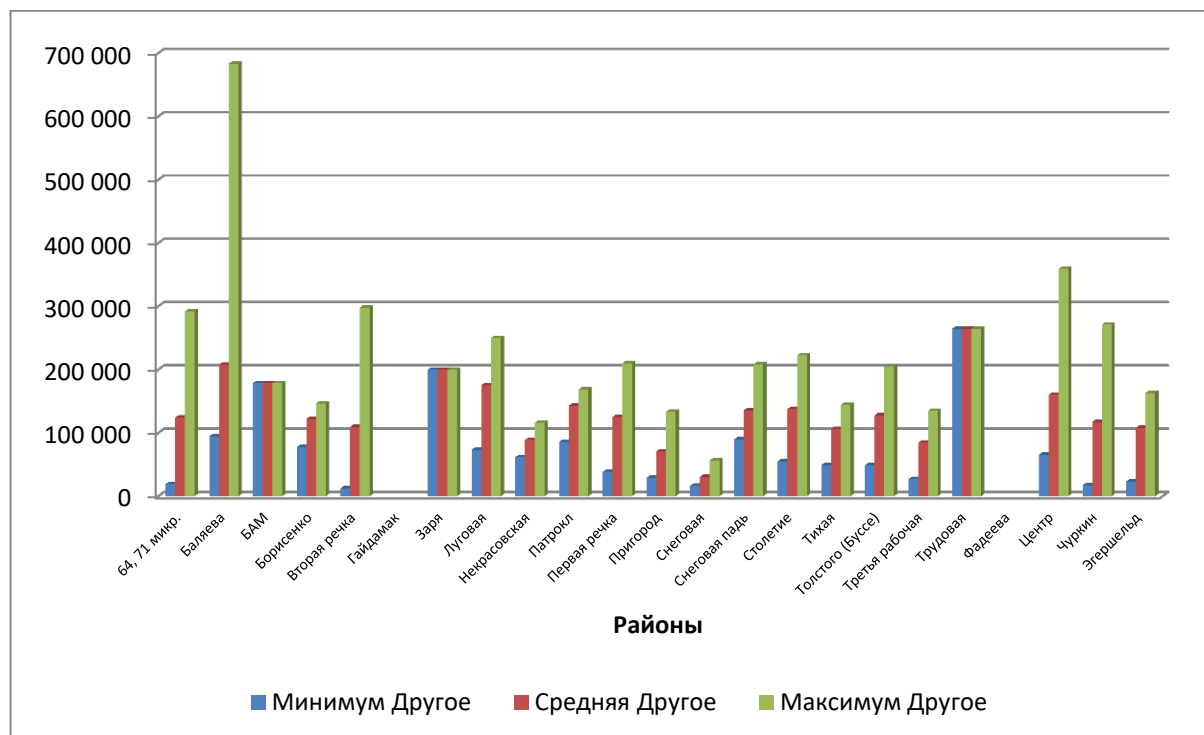
¹⁷ https://farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/ofis-na-arbate-105373721.html

ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПНН¹⁸ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 13 Цена предложения на нежилые ПНН помещения, руб./ кв.м.

Район	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% изм
	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
64, 71 микр.	Другое	Другое	Другое	Другое	
Баляева	19 139		292 208	99 154	25,36%
БАМ	94 607		683 333¹⁹	105 357	97,18%
Борисенко	178 663		178 663	136 787	30,61%
Борисенко	77 519		146 572	83 763	45,85%
Вторая речка	12 448		298 028	92 291	18,82%
Гайдамак				76 000	
Заря	200 000		200 000	130 616	53,12%
Луговая	73 455		250 000		
Некрасовская	61 750		116 205	118 769	
Патрокл	85 925		168 750	139 869	2,39%
Первая речка	38 636		210 000	73 485	70,43%
Пригород	29 032		133 484	60 174	17,53%
Снеговая	16 667		56 400	17 834	
Снеговая падь	89 744		208 211	90 327	50,20%
Столетие	55 200		222 672	95 016	45,06%
Тихая	49 317		144 231	125 000	-15,05%
Толстого (Буссе)	48 936		204 545	50 053	
Третья рабочая	27 143		134 783	105 171	-19,38%
Трудовая	264 516		264 516	173 171	
Фадеева					
Центр	65 789		359 444	124 513	
Чуркин	17 376		271 277	90 863	29,18%
Эгершельд	23 318		163 117	103 260	4,65%
Общий итог					

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



¹⁸ ПНН помещения – помещения неопределённого назначения

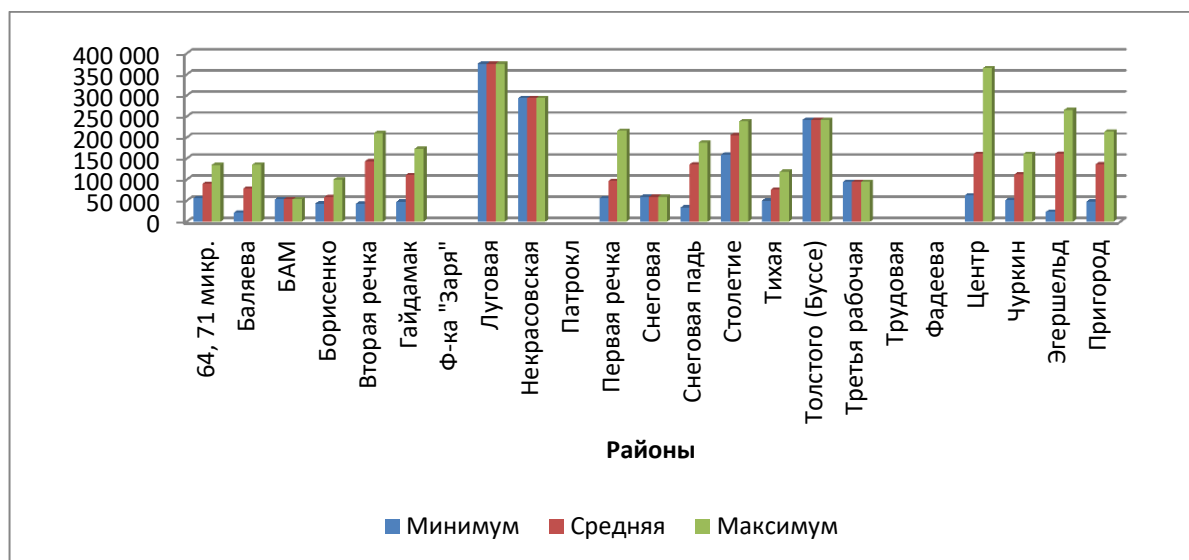
¹⁹ https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-azs-na-teshinom-jazyke-vo-vladivostoke-102297757.html - Продам АЗС на «Тешинском языке»

ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 14. Цена предложения на торговые помещения, руб./ кв.м.

Район	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% изм
	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
64, 71 микр.	55 892		134 783	134 856	-33,10%
Баляева	21 875		135 406	132 574	-40,68%
БАМ	53 105		53 105	118 180	-55,06%
Борисенко	43 175		100 000	78 286	-25,14%
Вторая речка	42 857		210 526	106 704	34,47%
Гайдамак	47 727		173 350		
Ф-ка "Заря"					
Луговая	375 276		375 276 ²⁰	71 917	
Некрасовская	293 696		293 696	130 000	
Патрокл					
Первая речка	55 500		216 316	82 120	17,65%
Снеговая	59 270		59 270	132 574	-55,29%
Снеговая падь	33 846		187 850	61 641	
Столетие	159 490		238 466	76 542	
Тихая	49 800		118 943	134 856	-43,67%
Толстого (Буссе)	241 935		241 935		
Третья рабочая	94 544		94 544	118 180	-20,00%
Трудовая					
Фадеева				145 518	
Центр	62 724		364 891 ²¹	112 741	
Чуркин	51 546		161 290	119 189	-5,65%
Эгершельд	23 333		265 625	107 752	49,98%
Пригород	47 896		214 168	132 574	2,98%
Общий итог					
Медиана				118 180	-4,84%
1 квартал 2022 г		137 598			-4,25%

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



²⁰ https://farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-torgovoe-pomeshenie-124.7-kv-m-vo-vladivostoke-106644207.html

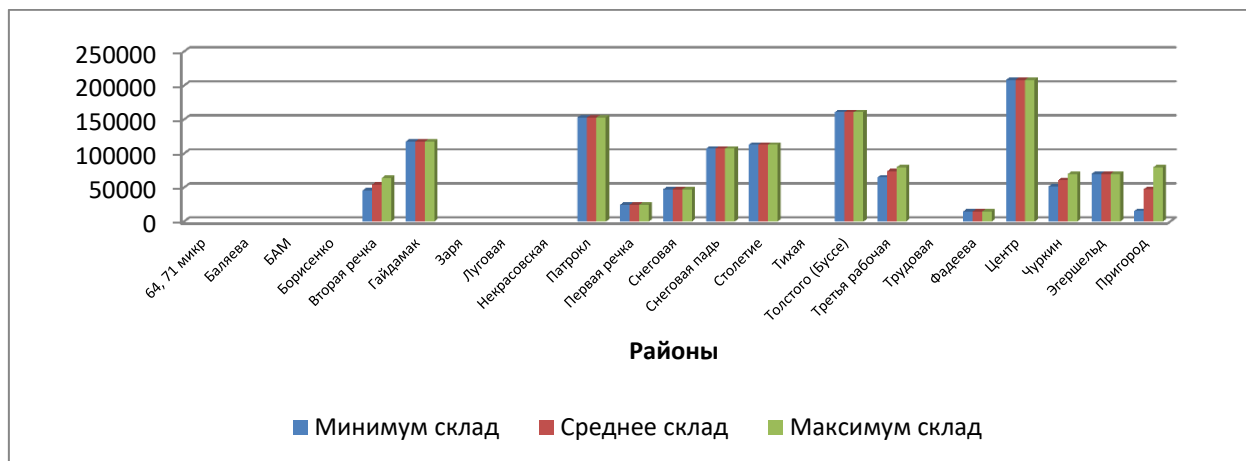
²¹ https://farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaju-torgovoe-pomeshenie-v-centre-semenovskaja-30-103962435.html

ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 15. Цена предложения на складские помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.

Район	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% ИЗМ
	Минимум склад	Среднее склад	Максимум склад	Среднее склад	
64, 71 микр				55 328	
Баляева				35 556	
БАМ				66 527	
Борисенко					
Вторая речка	45 975		64 240	128 235	
Гайдамак	117 647		117 647	84 306	
Заря					
Луговая					
Некрасовская				84 306	
Патрокл	152 941		152 941		
Первая речка	25 000		25 000	34 091	
Снеговая	47 414		47 414	75 833	
Снеговая падь	107 384		107 384	112 377	-4,44%
Столетие	113 115		113 115	85 970	
Тихая					
Толстого (Буссе)	160 920		160 920	166 667	
Третья рабочая	65 000		80 000	80 000	-7,29%
Трудовая					
Фадеева	15 000		15 000	15 000	0,00%
Центр	208 333		208 333 ²²	83 211	
Чуркин	51 948		70 000	69 000	-11,63%
Эгершельд	70 174		70 174		
Пригород	15 714		80 000	45 466	5,26%
Общий итог					

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



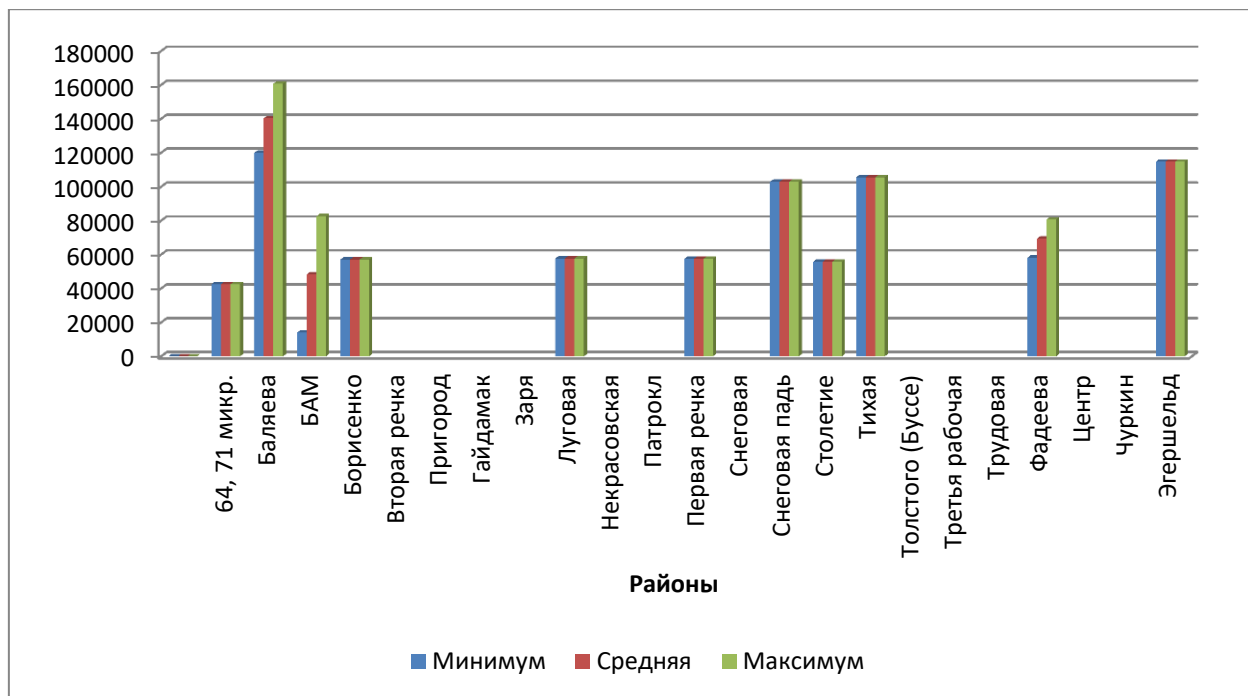
²² https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodam-kladovku-v-zhk-akvamarin-na-2-etazhe-106905420.html

ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Таблица № 16 Цена предложения на производственные помещения по районам Владивостока, руб./ кв.м.

	1 квартал 2023 год			4 квартал 2022	% ИЗМ
	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
	производство	производство	производство	производство	
64, 71 микр.	42 526		42 526	71 263	
Баляева	120 000		160 714 ²³		
БАМ	14 085		82 571		
Борисенко	57 035		57 035	56 195	1,49%
Вторая речка				62 566	
Пригород					
Гайдамак					
Заря					
Луговая	57 644		57 644	59 085	-2,44%
Некрасовская					
Патрокл					
Первая речка	57 471		57 471	132 075	
Снеговая				22 813	
Снеговая падь	102 941		102 941	102 941	
Столетие	55 788		55 788	54 201	2,93%
Тихая	105 493		105 493	101 698	3,73%
Толстого (Буссе)					
Третья рабочая					
Трудовая					
Фадеева	58 158		80 645	58 158	19,33%
Центр					
Чуркин					
Эгершельд	114 815		114 815	114 815	0,00%
Общий итог					

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



²³ https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-pomeshenie-83182994.html

ТАБЛИЦА №16-1 СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ (ОСЗ) ПО НАЗНАЧЕНИЯМ И РАЙОНАМ, РУБ./КВ.М.

Районы	осз-офисное			осз-производственное			осз-складское			осз-торговое			осз-другое		
	Мин	Средняя	Макс	Мин	Средняя	Макс	Мин	Средняя	Макс	Мин	Средняя	Макс	Мин	Средняя	Макс
64, 71 микрорайоны										202 308		202 308			
БАМ	46 943		46 943				59 259		59 259	45 905		45 905	61 111		283 688
Борисенко							54 042		54 042	74 375		117 202			
Вторая речка				179 541		179 541				222 222		222 222	57 933		69 061
Луговая	50 704		50 704												
Первая речка	307 859		307 859												
Пригород				95 101		95 101	97 786		125 933	117 647		117 647	26 643		116 427
Снеговая													63 386		63 386
Столетие	90 406		90 406				98 655		98 655						
Толстого (Буссе)										126 752		126 752			
Третья рабочая							189 304		189 304				66 667		66 667
Фадеева										63 793		145 518			
Центр	130 419		278 505							130 419		130 419	163 636		376 712
Чуркин				64 531		64 531							13 286		13 286
Эгершельд							209 563		209 563				80 466		80 466
Снеговая падь							99 616		99 616						
Общий итог															

ТАБЛИЦА №16-2 - СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА БАЗЫ ПО НАЗНАЧЕНИЯМ И РАЙОНАМ, РУБ./КВ.М.

Район	база-другое			база-производственная			база-складская		
	Мин	СР	Макс	Мин	СР	Макс	Мин	СР	Макс
БАМ				126 087		126 087	59 524		59 524
Борисенко							51 793		51 793
Вторая речка				61 333		61 333			
Заря	126 459		126 459						
Первая речка				40 373		40 373			
Пригород							10 899		34 547
Столетие				96 316		115 556	54 907		99 023
Тихая				97 902		97 902	80 769		80 769
Фадеева							39 400		39 400
Общий итог									

ТАБЛИЦА №16-3 - СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПОМЕЩЕНИЯ STRET RETAIL ПО РАЙОНАМ, РУБ./КВ.М.

стрит-ритейл			
Район	Мин	СР	Макс
Баляева	160 000		160 000
Первая речка	136 394		136 394
Центр	120 714		187 368
Общий итог			

ТАБЛИЦА №16-4 - СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ ПО РАЙОНАМ, РУБ./КВ.М.

точка в тц			
Район	Мин	СР	Макс
Вторая речка	90 000		256 250
Луговая	118 571		576 000
Центр	931 818		931 818
Общий итог			

ТАБЛИЦА №16-5 - СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ПО РАЙОНАМ, РУБ./КВ.М.

офис-бц			
Район	Мин	СР	Макс
Вторая речка	87 580		98 377
Луговая	130 505		135 000
Некрасовская	99 068		152 184
Первая речка	151 111		151 111
Центр	30 903		224 818
Чуркин	139 614		140 000
Общий итог			

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таблица № 17 Земельные участки под коммерческое строительство по районам г. Владивостока, руб./сотка.

	1 квартал 2023			4 квартал 2022	
	коммерческое				
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
64-71 мкр	666 667		666 667	1 585 366	
Баляева	559 611		559 611	717 762	
Борисенко					
БАМ	402 299		1 776 650	770 594	
Вторая Речка	243 733		1 833 181	2 530 876	
Выселковая	208 333		1 924 080	999 266	
Третья Рабочая					
Луговая					
Молодежная	2 816 092		2 816 092		
Некрасовская					
Нейбута	1 000 000		1 000 000		
Проспект красоты	5 030 488		6 666 667		
Столетие					
р-он Щитовая					
о. Русский					
м. Песчаный					
Первая Речка	3 333 333		3 333 333	2 816 092	
б. Патрокл					
ул. Лесная	772 798		772 798		
Улисс	1 000 000		1 004 537	1 002 268	0,00%
Фадеева	377 188		1 500 000	377 188	
Ф-ка Заря	705 394		1 244 755	1 232 369	-21,34%
Центр	543 478		10 094 213	3 550 605	27,12%
Чуркин	86 555		3 979 534	1 962 505	
Эгершельд	2 459 701		2 459 701	2 459 701	0,00%
Средняя					
Медиана		1 020 362		1 408 868	-27,58%

Таблица № 17-1 Земельные участки под коммерческое строительство по Видам разрешенного использования (ВРИСП), руб./сотка.

	ВРИСП	1 квартал 2023	
		Мин	Макс
Автостоянка		86 555	666 667
Административные здания		2 857 143	5 074 532
Гаражное строительство		477 016	1 244 755
Многоэтажное жилье		566 667	5 030 488
Малозэтажное жилье		106 015	3 698 225
Иное (неопределенное)		402 299	3 903 096
Производство		450 000	543 478
Рекреация		25 272	5 400 000
Склад		208 333	
Объекты торговли		150 000	6 666 667
Авторемонт		1 219 512	1 219 512
Автотранспорт		243 733	10 094 213
Объекты жилой застройки		705 394	705 394
Ж4		3 333 333	3 979 534
Ж2		3 476 670	3 476 670

Общественно-деловая зона (ОД) включает в себя пять подзон:

1. ОД-1 – общественно-деловая зона общегородского значения
2. ОД-2 – общественно-деловая зона местного значения

3. ОД-3 — зона среднего профессионального и высшего профессионального образования.
4. ОД-4 — зона объектов здравоохранения.
5. ОД-5 — зона научно-исследовательских учреждений.

Виды разрешенного использования

- 1 ОЖЗ - объекты жилой застройки
- 2 ОДЗ - Для объектов общественно-делового значения
- 3 ИВЖС - Для иных видов жилой застройки

Таблица № 18 Цена предложения земли под ИЖС по районам Владивостока, руб./сотка.

Район	1 квартал 2023			4 квартал 2022	% изм.
	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
64-71 мкр				1 224 105	
Авангард					
БАМ	450 000		1 250 000	873 628	3,20%
Борисенко					
Вторая Речка	590 000		4 051 639	650 000	
Выселковая	716 667		716 667	704 042	1,79%
Гайдамак	831 025		3 833 333	2 116 193	10,21%
Горностай	475 000		475 000	583 333	-18,57%
Луговая	1 995 192		1 995 192		
Проспект Красоты	1 529 412		1 529 412		
Некрасовская					
Ф-ка Заря	546 667		1 565 996	963 356	10,54%
Первая речка				3 333 333	
ул Лесная					
р-он Щитовая				487 083	
Улисс	1 224 105		1 224 105		
Фадеева					
Центр	1 458 658		9 761 388	3 039 350	4,47%
Чуркин	479 233		1 366 667	1 164 165	-18,46%
Тихая					
Эгершельд	925 770		9 889 868	1 595 965	
м. Песчаный				150 000	
о. Попова	360 036		360 036	116 667	
о. Русский	552 486		1 325 783	1 325 783	
Средняя					
Медиана					

Таблица № 19. Цена предложения земли под ИЖС по районам пригорода Владивостока, руб./сотка

Район	1 квартал 2023			4 квартал 2022	% изм.
	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
ИЖС					
Весенняя	91 667		580 271	357 312	-7,48%
Океанская	200 000		2 800 000	445 934	
ст. Угольная					
Санаторная					
Садгород	120 685		851 485	406 468	3,55%
Седанка	274 060		2 000 000	874 732	-6,16%
Массив "Синяя Сопка"	57 143		1 408 451	250 127	5,56%
Лесопитомник					
п.Трудовое	57 143		1 408 451	250 127	5,56%
Спутник	100 000		1 923 828	395 395	23,16%
Угловое					
Черня речка	116 667		1 022 222	461 363	3,11%
Чайка	466 019		1 050 000	999 936	-20,99%
Академгородок					
р-он Шамора	62 500		1 165 000	313 711	-6,78%
Емар	37 760		1 400 000	176 051	38,17%
р-он Щитовая					
Общий итог (СР)					
Медиана					

Таблица № 20 Цена предложения Дачных земельных участков по районам пригорода Владивостока, руб./сотка

Район	1 квартал 2023			4 квартал 2022	% изм.
	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
дача					
Академгородок					
Весенняя	67 500		480 000	182 669	0,67%
Океанская	136 667		488 225	441 661	
п.Трудовое	33 025		102 679	178 769	
Садгород	36 667		544 174	238 476	21,82%
Санаторная					
Седанка	530 973		1 100 000	604 000	24,35%
Массив "Синяя Сопка"					
Лесопитомник					
Спутник	20 000		899 500	286 970	20,19%
ст.Угольная					
Чайка	212 329		1 000 000		
Черная речка	101 667		687 831	242 140	
р-он Шамора	29 688		331 614	128 279	
Емар	54 000		407 692	224 467	-26,24%
Общий итог (СР)					
Медиана					

Таблица № 22 Цена предложения земли под садоводство и огородничество по районам г. Владивостока, руб./сотка

	1 квартал 2023			4 квартал 2022	% изм.
	сад и огород				
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
БАМ	800 000		800 000	715 351	11,83%
Вторая речка				740 385	
б. Патрокл	671 488		765 000	446 721	
Гайдамак					
Окатовая					
Выселковая	476 190		476 190	766 230	
о. Рейнеке	65 442		144 547		
о. Русский					
о. Попова					
с. Береговое	86 667		86 667		
м. Песчаный				86 667	
Фадеева					
Ф-ка. Заря					
Улисс					
Тихая					
Чуркин					
Центр					
Эгершельд	2 166 667		2 166 667		
Средняя					
Медиана					

Таблица № 23 Цена предложения земли под садоводство и огородничество в пригороде г. Владивостока, руб./сотка

	1 квартал 2023			4 квартал 2022	% изм.
	сад и огород				
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	
Весенняя	100 000		350 000	221 157	-14,32%
Океанская	171 038		358 374	270 519	5,90%
п.Трудовое	45 000		330 000	142 620	-14,58%
Угловое					
Санаторная	140 751		206 327	227 273	-23,64%
Садгород	244 253		244 253	499 330	
Седанка					
Лесопитомник					
Массив "Синяя Сопка"					
Спутник	164 948		1 955 394	286 783	
Чайка					
Черная речка	350 000		366 972	326 175	9,91%
р-он Шамора	267 717		832 342	400 201	10,44%
Емар	172 222		527 157	128 968	
Общий итог (СР)					
Медиана					

Таблица № 24 Цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения в районах Приморского края, руб./сотка

	% площади в районе от общего по Краю	Минимум	Средняя	Максимум	Площадь, кв.м.
Анучинский район	0,71%	42 000		42 000	5 000,00
Михайловский район	4,96%	208,33		8 861	2 322 957,00
Надеждинский район	19,86%	750,0		300 000	3 808 686,00
Партизанск	0,71%	1 570		1 570	446 000,00
Ханкайский район	4,26%	178,6		2 167	7 794 000,00
Артем	12,77%	3 333,3		153 757	1 156 707,00
Уссурийск	14,89%	250,0		108 100	2 734 687,00
Пограничный район	2,84%	480,0		6 923	16 566 000,00
Лазовский район	0,71%	4 615		4 615	65 000,00
Владивосток	5,67%	240		4 900	36 300 000,00
Хасанский район	11,35%	19		36 667	29 743 113,00
Шкотовский район	1,42%	1 000		3 469	5 823 899,00
Черниговский район	2,13%	342		14 927	167 598,00
Кировский район	5,67%	357		111 111	770 102,00
Яковлевский район	0,71%	1 000		1 000	23 000,00
Октябрьский район	2,13%	1 000		15 000	1 223 601,00
Спасск-Дальний	0,71%	40		40	200 000,00
Арсеньев	0,71%	13 112		13 112	13 347,00
Спасский район	2,13%	889		1 000	1 860 000,00
Хорольский район	3,55%	82,00		35 088	894 000,00
Лесозаводск	2,13%	328		421	312 000,00
Общий итог					

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, Операционные расходы и 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, операционных расходов 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.

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.²⁴

Нежилое помещение ПНН - помещение, предназначенное для использования в непроизводственных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непроизводственного характера.²⁵

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.

Доска объявлений www.farpost.ru

Объем объявлений за 1-ый квартал 2023 года:

- 4 547 объявлений в разделе «продажа помещений»
- 16 548 объявления в разделе «продажа земельных участков»
- 12 184 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 из всего массива взяты для анализа следующие данные:

- 607 объявлений раздела «продажа помещений»
- 667 объявлений раздела «продажа земельных участков»
- 1 947 объявлений раздела «аренда помещений»

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

²⁴ Википедия свободная энциклопедия <http://ru.wikipedia.org/wiki/%CE%F4%E8%F1>

²⁵ <http://termin.bposd.ru/publ/15-1-0-14426> Свободный словарь **ТЕРМИНОВ, ПОНЯТИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЙ ПО ЭКОНОМИКЕ, ФИНАНСАМ И БИЗНЕСУ**