

**ООО «РусБизнесПрайсИнформ»**

**Ценовые индикаторы  
региональных рынков  
коммерческой  
недвижимости**

**IV квартал 2011 года**

**Воронеж**

**83  
региона  
России**

## Оглавление

Офисная недвижимость.....	3
Торговая недвижимость .....	3
Складская недвижимость .....	4
Средневзвешенные показатели .....	4
Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города .....	5

# Воронеж

## Офисная недвижимость

Таблица 1

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов офисной недвижимости

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС)
Центральные улицы города	Качественный ремонт (класс B)	60 000 – 112 680
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	30 950 – 98 250
Центральные улицы города	Помещения без отделки	60 490 – 60 690
Другие районы города	Качественный ремонт (класс B)	36 940 – 37 140
Другие районы города	Помещения без отделки	28 000 – 47 500

Источник: Данные открытых источников

Таблица 2

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов офисной недвижимости

Местоположение	Качество отделки	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)
Центральные улицы города	Качественный ремонт (класс B)	400 – 2 500
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	300 – 740
Другие районы города	Качественный ремонт (класс B)	320 – 550
Другие районы города	Эконом – класс (класс C)	250 – 500

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 1



Диаграмма 2



## Торговая недвижимость

Таблица 3

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов торговой недвижимости

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС)
Центральные улицы города	Качественный ремонт	50 000 – 112 770
Центральные улицы города	Эконом – класс	51 790 – 55 920
Центральные улицы города	Помещения без отделки	20 000 – 50 300
Другие районы города	Эконом – класс	38 000 – 60 000
Другие районы города	Помещения без отделки	23 790 – 23 990

Источник: Данные открытых источников

Таблица 4

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов торговой недвижимости

Местоположение	Качество отделки	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)
Центральные улицы города	Качественный ремонт	520 – 3 000
Центральные улицы города	Эконом – класс	400 – 1 000
Другие районы города	Качественный ремонт	690 – 710
Другие районы города	Эконом – класс	510 – 530

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 3



Диаграмма 4



Складская недвижимость

Таблица 5

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов производственной и складской недвижимости

Местоположение	Тип склада	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС)
Центр города	Отапливаемые	13 960 – 30 000
Окраина города	Отапливаемые	10 340 – 10 540

Источник: Данные открытых источников

Таблица 6

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственной и складской недвижимости

Местоположение	Тип склада	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)
Центр города	Отапливаемые	200 – 550
В черте города	Холодные	140 – 160
Окраина города	Отапливаемые	200 – 250

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 5

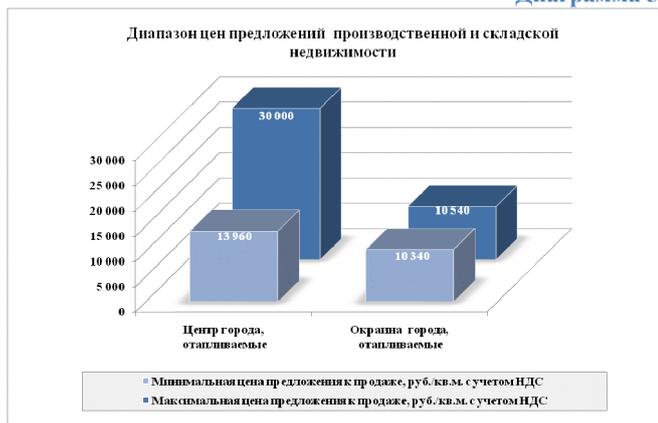


Диаграмма 6



Средневзвешенные показатели

Таблица 7

Средневзвешенная цена предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости, руб./кв.м. (с учетом НДС)

Месторасположение	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Производственная и складская недвижимость
Центр города	63 130	78 335	14 384
Окраина города	33 319	49 677	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 8

Средневзвешенная предлагаемая арендная ставка для объектов коммерческой недвижимости, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)

Месторасположение	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Производственная и складская недвижимость
Центр города	1 087	975	214
Окраина города	367	521	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
<b>Офисная недвижимость</b>	
Отличное состояние отделки, в центре города	5,72
Отличное состояние отделки, на окраине города	6,60
Нормальное состояние отделки, в центре города	9,03
<b>Торговая недвижимость</b>	
Отличное состояние отделки, в центре города	6,7
Нормальное состояние отделки, в центре города	7,54
Нормальное состояние отделки, на окраине города	8,27
<b>Производственная и складская недвижимость</b>	
Отапливаемый склад, в центре города	7,71
Отапливаемый склад на окраине города	3,95

Источник: Данные открытых источников, расчет

## Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
ТЦ "Аксиома"	г. Воронеж, ул. генерала Лизюкова, д. 60.	12 000
ТЦ "Петровский Пассаж"	г. Воронеж, г. Воронеж, ул. 20-летия ВЛКСМ, д.54А	14 500
ТЦ "Московский проспект"	г. Воронеж, Московский проспект, д.129/1	60 047
ТРЦ "Максимиr"	г. Воронеж г., Ленинский просп., 174	100 000
Центр Галерея Чижова	г. Воронеж Кольцовская ул., д. 35а	144 000
ТЦ "Дружба"	г. Воронеж, ул. Домостроителей, д. 24	22 657
ТРК "Арена"	г. Воронеж, ул. Бульвар Победы, 23, Б	65 000
ТЦ "Армада"	г. Воронеж, улица Героев Сибириков, дом 65А	15 000
ТЦ "Солнечный рай"	г. Воронеж г., 20-летия Октября ул., 90	20 000

Источник: Данные открытых источников

Таблица 11

Крупнейшие бизнес-центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
БЦ "Столица"	г. Воронеж, Московский пр-т 19 «Б»	180 000
БЦ "БиК"	г. Воронеж, ул. Никитинская, 42	3 000
БЦ "БиК-2"	г. Воронеж, ул.Свободы, 14	4 100
БЦ "БиК-3"	г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса, 25б	4 250
БЦ "Икар"	г. Воронеж, ул. Свободы, 73	10 000
Бизнес-Парк Московский	г. Воронеж, Московский проспект, 4	11 700

Источник: Данные открытых источников