

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**Ценовые индикаторы
региональных рынков
коммерческой
недвижимости**

I квартал 2012 года

**Индикаторы
Новгород**

**83
региона
России**

Оглавление

Офисная недвижимость.....	3
Торговая недвижимость	3
Складская недвижимость	4
Средневзвешенные показатели	5
Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города	5
Присутствие ретейлеров	6
Источники информации	6

Нижний Новгород

Самые дорогие объекты коммерческой недвижимости находятся в Нижегородском районе на улицах Белинского и Максима Горького, Воровского и районе площади Максима Горького.

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 В)	47 900 – 111 920
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	38 690 – 75 000
Центральные улицы города	Помещения без отделки	60 400 – 60 600
Другие районы города	Качественный ремонт (класс В)	29 230 – 29 430
Другие районы города	Эконом – класс (класс С)	27 000 – 52 730

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 В)	500 – 2 000
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	390 – 650
Центральные улицы города	Помещения без отделки	350 – 850
Другие районы города	Качественный ремонт (класс В)	440 – 460

Источник: Данные открытых источников

В бизнес центрах класса «А» в центре города арендная ставка колеблется в районе 1100 - 2000 руб. за 1 кв.м. в месяц.
 В бизнес центрах класса «В» в центре города арендная ставка колеблется в районе 780 - 1000 руб. за 1 кв.м. в месяц.
 В бизнес центрах класса «С» в центре города арендная ставка колеблется в районе 400 - 700 руб. за 1 кв.м. в месяц.
 Аренда машиноместа в бизнес-центре находится на уровне 2000 - 4100 руб. в месяц

Диаграмма 1

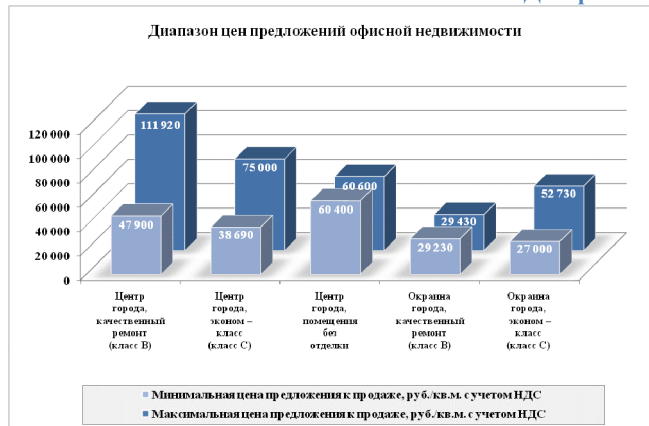


Диаграмма 2



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 – 142 860
Центральные улицы города	Эконом – класс	45 030 – 88 200
Центральные улицы города	Помещения без отделки	44 990 – 45 190
Другие районы города	Качественный ремонт	35 000 – 93 330
Другие районы города	Эконом – класс	30 200 – 30 400
Другие районы города	Помещения без отделки	34 900 – 35 100

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	1 000 – 2 160
Центральные улицы города	Эконом – класс	840 – 860
Центральные улицы города	Помещения без отделки	340 – 360
Другие районы города	Качественный ремонт	420 – 500
Другие районы города	Эконом – класс	400 – 500
Другие районы города	Помещения без отделки	410 – 430

Источник: Данные открытых источников

В торговых центрах с высококачественной отделкой площадей в центре города арендная ставка может достигать 3100 руб. за 1 кв.м. в месяц.

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)
В черте города	Отапливаемые	13 500 – 31 250
В черте города	Холодные	4 350 – 17 000

Источник: Данные открытых источников

Таблица 6

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственной и складской недвижимости

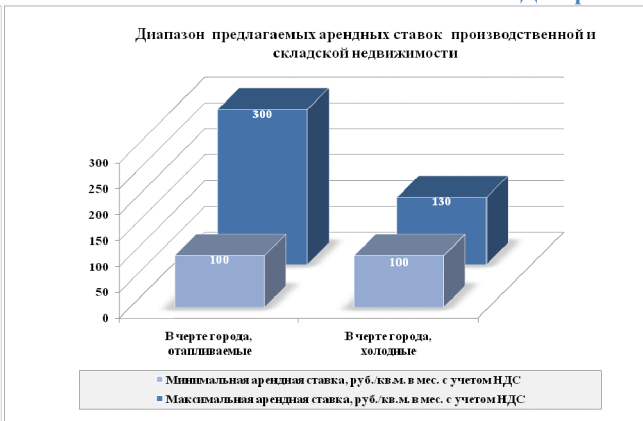
Местоположение	Тип склада	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)
В черте города	Отапливаемые	100 – 300
В черте города	Холодные	100 – 130

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	67 012	69 738	6 509
Окраина города	30 149	38 948	

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	609	884	138
Окраина города	450	427	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
Офисная недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	8,16
Отличное состояние отделки, на окраине города	5,43
Нормальное состояние отделки, в центре города	11,31
Помещения без отделки, в центре города	10,19
Торговая недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	4,95
Отличное состояние отделки, на окраине города	8,36
Нормальное состояние отделки, в центре города	7,33
Нормальное состояние отделки, на окраине города	5,37
Помещения без отделки, в центре города	10,73
Помещения без отделки, на окраине города	6,94
Производственная и складская недвижимость	
Отапливаемый склад, в черте города	6,24
Не отапливаемый склад, в черте города	3,7

Источник: Данные открытых источников, расчет

Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Мега	Нижегородская область, Котовский район, п. Федяково	100 251
Аврора	ул.Советская, 12	15 000
Москва Сити	ул.Чаадаева, 5д	14 500
Открытый материк	ул.Ларина, 7к3	30 000
Республика	пл. Революции, 9	34 000
Гагаринский	пр. Гагарина, 105 А	8 587
Этажи	Пересечение ул. Белинского и ул. Ижорской	28 200
Шоколад	Ул. Белинского, д. 124	26 000
Центр Международной Торговли	ул. Ковалихинская, 8.	17 500
Фантастика	ул. Родионова, д. 187.	150 000
Огни Столицы	Пересечение Московского и Сормовского шоссе	68 550
Новая Эра	Сормовское шоссе, д. 20	12 500
Муравей	пр. Ленина, д. 33.	26 000
Инхаус	ул. Ларина в районе д. Мордвинцева	30 000
Золотая Миля	ул. Коминтерна, д. 105а.	32 000
SEVEN	Пр. Кораблестроителей, дом 22-б	8 950
Ганза	ул. Родионова, дом 165, корп. 13	14 600
Гордеевский универмаг	улица Гордеевская, дом 2-а	11 000
ЦУМ	ул. Фильченкова д.10	20 000
Eurospar	проспект Гагарина	3 500
БУМ	ул. Бекетова	17 000
МосМарт	н/д	21 550

Источник: Данные открытых источников

Таблица 11

Крупнейшие бизнес-центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Офисно-жилой комплекс LONDON	ул. Воровского (район пл. Горького)	7 536
Бугров Бизнес Парк	ул. Ошарская	14 000
Портал	Комсомольская площадь	24 000
Стрела	ул. Бекетова	3 525
Столица Нижний	ул. Керченская	7 700
Бизнес центр Центр	ул. Горького	22 000
Международной Торговли	пересечение Октябрьского бульвара, улиц Варварская	17 800

Источник: Данные открытых источников

Присутствие ретейлеров

Таблица 12

Присутствие ретейлеров в городе и области

Наименование торговой сети	Количество магазинов	Расположение
МЕТРО	2	Нижний Новгород
Ашан	1	Нижегородская область, Кстовская область
Окей	1	Нижний Новгород
Перекресток	10	Нижний Новгород
Пятерочка	7	Нижегородская область
	60	Нижний Новгород
	около 65	Нижегородская область
М.Видео	6	Нижний Новгород, Нижегородская область
Эльдорадо	10	Нижний Новгород

Источник: Данные открытых источников

Источники информации

При составлении обзора была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- <http://realty.dmir.ru>;
- <http://www.monolit.nnov.ru>;
- <http://www.arendator.ru>;
- <http://malls.ru>;
- <http://avrorann.ru>;
- <http://www.moskvasiti-nn.ru>;
- <http://www.materiknn.ru>;
- <http://www.respublika-nn.ru>;
- <http://www.gagarinsky-nn.ru>;
- <http://ganzann.ru>;
- <http://www.gumnn.ru>;
- <http://www.csum.ru>.

