

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**Ценовые индикаторы
региональных рынков
коммерческой
недвижимости**

I квартал 2012 года

Ростов-на-Дону

**83
региона
России**

Оглавление

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

Ростов-на-Дону

Город **Ростов-на-Дону** является административным центром Ростовской области и Южного Федерального Округа.

Население города составляет около 1 млн. 100 тыс. человек.

Город делится на восемь административных районов:

- ✓ Ворошиловский район
- ✓ Железнодорожный район
- ✓ Кировский район
- ✓ Ленинский район
- ✓ Октябрьский район
- ✓ Первомайский район
- ✓ Пролетарский район
- ✓ Советский район

Деловым центром города можно условно считать Ленинский район с населением более 78 тыс. человек. В данном районе сосредоточены основные деловые и торговые центры города. Самая высокая концентрация объектов деловой застройки наблюдается на улицах: Большая Садовая, Буденовский проспект, проспект Михаила Нагибина.

Офисная недвижимость

Деловая застройка представлена в городе, как высококачественными объектами классов: А и В, так и зданиями и помещениями более низких классов.

Из бизнес-центров, которые можно отнести к высоким классам, можно выделить: БЦ Колизей (класс А), площадью 23,5 тыс. кв.м., расположенный на улице Максима Горького, БЦ Купеческий двор (класс А), расположенный на улице Социалистическая, Риверсайд-Дон 23,5 тыс. кв.м., расположенный на Береговой улице.

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)	50 000 – 132 890
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	40 000 – 44 310
Центральные улицы города	Помещения без отделки	43 380 – 43 580
Другие районы города	Помещения без отделки	41 900 – 42 100

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)	430 – 1 000
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	500 – 580
Другие районы города	Качественный ремонт (класс В)	430 – 630

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 1

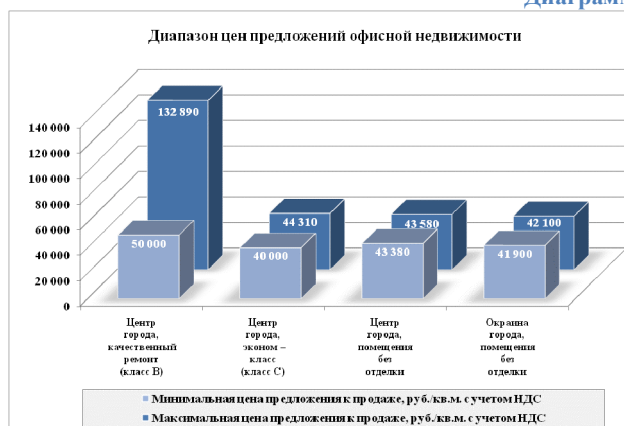


Диаграмма 2



Торговая недвижимость

Торговые объекты города представлены такими крупными объектами, как: Mega-Mall площадью 150 тыс. кв.м. (расположен на автомагистрали М-4 Дон), Мегацентр Горизонт (проспект Михаила Нагибина) 133 тыс. кв.м., Калинка Малинка, площадью 110 тыс. кв.м. (Малиновского, 23).

Наиболее высокие арендные ставки в торговых центрах: Астор. Voguestore. (Астор Плаза) площадью 22 тыс. кв.м. (до 2000 долл. США за 1 кв.м. в год), Шоколад, площадью 53,5 тыс. кв.м. (до 1200 долл. США за 1 кв.м. в год), Центральный универмаг, площадью 9 тыс. кв.м.

В городе представлены такие крупные торговые сети всероссийского масштаба, как: Ашан, Метро, ЛеруаМерлен, ОКей и сети более мелких магазинов шаговой доступности.

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	58 000 – 250 000
Другие районы города	Эконом – класс	71 740 – 74 070

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	680 – 4 800
Другие районы города	Эконом – класс	440 – 710

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 3

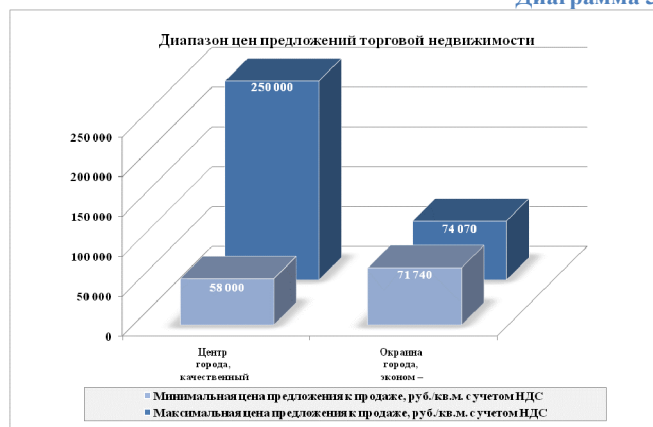


Диаграмма 4



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)
В черте города	Отапливаемые	7 140 – 45 110
В черте города	Холодные	9 900 – 10 100

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	170 – 250
В черте города	Холодные	90 – 170

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 5

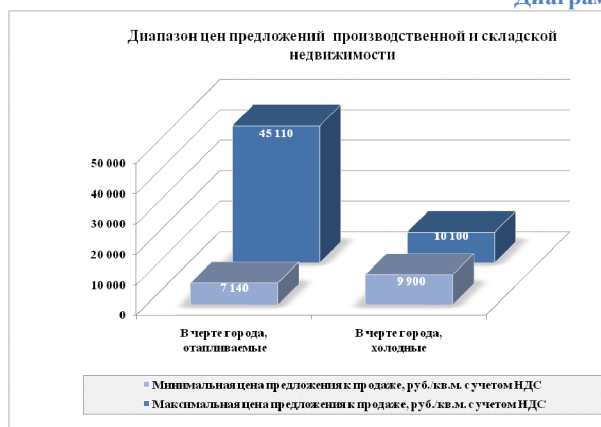


Диаграмма 6



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	73 071	72 178	17 594
Окраина города	42 000	73 377	

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	630	2 875	188
Окраина города	626	455	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
Офисная недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	9,75
Нормальное состояние отделки, в центре города	6,2
Торговая недвижимость	
Нормальное состояние отделки, на окраине города	13,44
Производственная и складская недвижимость	
Отапливаемый склад, в черте города	6,61
Не отапливаемый склад, в черте города	5,35

Источник: Данные открытых источников, расчет

Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города

Таблица 10

Крупнейшие бизнес-центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Gedon	пер. Буденовский	10 553
Бизнес центр	Театральный проспект	2 000
Гвардейский	Доломановский	24 560
Колизей	Горького	23 433
Купеческий двор	Социалистическая	н/д
Поиск	50-летия Ростсельмаша	9 100
Риверсайд-Дон	Береговая	23 550
Ростовский	Города Волос, 6	18000
Форум	Менжинского	10000
Итого		121 196

Источник: Данные открытых источников

Таблица 11

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Астор. Vogue store	Буденовский проспект, 49/97	22 000
Мегацентр Горизонт	проспект Михаила Нагибина	132 730
Clover House	Текучева	24 291
Mega-Mall	М-4	150 000
А`СТОП ПЛАЗА	Буденновский проспект	22 000
МЕГАМАГ	Пойменная	40 300
Мир Ремонта	Троллейбусная	2 700
Пирамида	Зорге	35 346
Покровский	Центр	35 000
Талер	Зорге	25 400
ТВЦ Роствертол	Проспект Михаила Нагибина	32 000
Форум	Космонавтов	15 000
Центральный универмаг	Большая Садовая	9 000
Шоколад	Проспект Михаила Нагибина	53 500
Калинка Малинка	Малиновского, д. 23	110 000
Итого		709 267

Источник: Данные открытых источников

Присутствие ретейлеров

Таблица 12

Присутствие ретейлеров в городе и области

Наименование торговой сети	Количество магазинов	Расположение
Ашан	3	Ростов-на-Дону
Метро	1	Ростов-на-Дону
Леруа Мерлен	2	Ростов-на-Дону
Окей	2	Ростов-на-Дону
Перекресток	9	Ростов-на-Дону
Пятерочка	несколько десятков	Ростов-на-Дону
Магнит	несколько десятков	Ростов-на-Дону
Дикси	не представлена	Ростов-на-Дону
МВидео	4	Ростов-на-Дону
Эльдорадо	6	Ростов-на-Дону

Источник: Данные открытых источников

Источники информации

При составлении обзора была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- <http://realty.dmir.ru;>
- <http://www.rosrealt.ru;>
- <http://rostovnadonu.irr.ru;>
- <http://nedvizhimost.slando.rnd.ru;>
- <http://zдание.info;>
- <http://www.arendator.ru;>
- <http://rostov.life-realty.ru;>
- <http://rostov-na-donu.olx.ru;>
- [http://www.malls.ru.](http://www.malls.ru)

[illegible]