

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**Ценовые индикаторы
региональных рынков
коммерческой
недвижимости**

I квартал 2012 года

Соччи

**83
региона
России**

Оглавление

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

Сочи

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)	160 000 – 300 000
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	68 750 – 254 070
Центральные улицы города	Помещения без отделки	80 150 – 162 870
Другие районы города	Качественный ремонт (класс B)	69 230 – 99 990
Другие районы города	Эконом – класс (класс C)	49 900 – 50 100

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 B)	780 - 5500
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	770 - 790

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 1

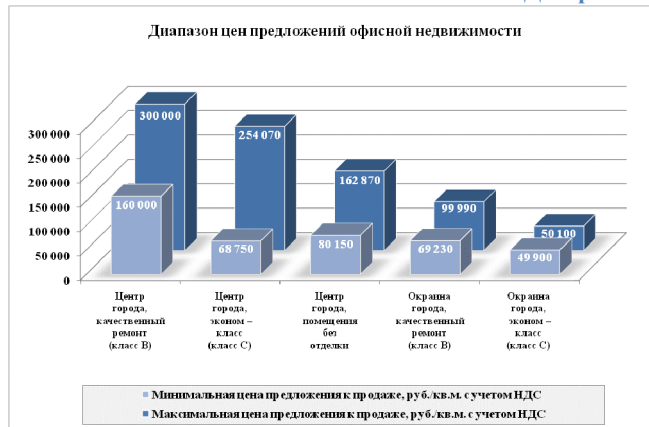


Диаграмма 2



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	105 260 – 362 500
Центральные улицы города	Эконом – класс	76 600 – 165 000
Центральные улицы города	Помещения без отделки	88 890 – 150 000
Другие районы города	Качественный ремонт	85 830 – 200 000
Другие районы города	Эконом – класс	60 980 – 86 540
Другие районы города	Помещения без отделки	49 390 – 120 000

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	2 380 – 2 400
Центральные улицы города	Эконом – класс	1 580 – 1 600
Другие районы города	Качественный ремонт	720 – 1 000
Другие районы города	Эконом – класс	590 – 610

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	40 000 – 78 130

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 – 500

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	133 703	207 748	46 281
Окраина города	87 303	80 564	

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	1 732	2 263	245
Окраина города	-	912	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
Офисная недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	9,21
Нормальное состояние отделки, в центре города	11,49
Торговая недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	10,07
Отличное состояние отделки, на окраине города	8,47
Нормальное состояние отделки, в центре города	6,83
Нормальное состояние отделки, на окраине города	10,67
Производственная и складская недвижимость	
Отапливаемый склад, в черте города	15,75

Источник: Данные открытых источников, расчет

Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Европа (строится)	ул. Навагинская	20 000
Олимп	ул. Транспортная	34 400
Море Молл (строится)	между ул. Донской и Чайковского	167 680
Новый век	ул. Демократическая	10 000
Урарту	ул. Виноградная	10 000
Александрия (строится)	ул. Московская	15 587
Атриум	ул. Навагинская	н/д
Юбилейный	ул. К. Либкнехта	н/д
Максимус	ул. Авиационная	н/д
Меркурий	ул. Московская	н/д
Рената	ул. Демократическая	н/д

Источник: Данные открытых источников

Таблица 11

Крупнейшие бизнес-центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Деловой центр Панорама	Морской переулок	н/д
Южпроекткоммунстрой	ул. Конституции СССР, 18	11 000
Олимпийский	ул. Виноградная	н/д
Морские берега	ул. Яна Фабрициуса	890
Бизнес парк "Дендрарий"	ул. Яна Фабрициуса	5 753
Адлер Сити	ул. Молокова	н/д

Источник: Данные открытых источников

Присутствие ретейлеров

Таблица 12

Присутствие ретейлеров в городе и области

Наименование торговой сети	Количество магазинов	Расположение
Карусель	1	г. Сочи, ул. Транспортная, ТРЦ "Олимп"
Магнит	1	г. Сочи, между ул. Пластунской, Ударной, Транспортной
Перекресток	1	г. Сочи, ул. Учительская
М.Видео	2	г. Сочи, ул. Московская, ул. Транспортная
Эльдорадо	3	г. Сочи, Курортный проспект, ул. Донская, ул. Воровского

Источник: Данные открытых источников

Источники информации

При составлении обзора была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- <http://realty.dmir.ru;>
- [http://www.olymprealty.ru/;](http://www.olymprealty.ru/)
- <http://www.rosrealt.ru;>
- <http://aska-realty.ru;>
- <http://www.arendator.ru;>
- [http://www.river-plaza.ru/;](http://www.river-plaza.ru/)
- [http://www.bigsochi.com/;](http://www.bigsochi.com/)
- [http://vsochi2014.ucoz.ru/;](http://vsochi2014.ucoz.ru/)
- [http://biznes-tsentrader-siti.g-sochi.ru/;](http://biznes-tsentrader-siti.g-sochi.ru/)
- [http://www.europa-sochi.ru/;](http://www.europa-sochi.ru/)
- [http://malls.ru/;](http://malls.ru/)
- [http://www.alexandria-sochi.ru/;](http://www.alexandria-sochi.ru/)
- <http://otdih.nakubani.ru;>
- <http://sochi.biss-catalog.ru;>
- <http://sochi-gid.info;>
- [http://2gis.prokopievsk.ru/;](http://2gis.prokopievsk.ru/)

