

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**Ценовые индикаторы
региональных рынков
коммерческой
недвижимости**

II квартал 2012 года

Новосибирск

**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

Новосибирск

Население города: 1 499 000 человек.

Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв.м. на 1 тыс. жителей: 741;

Количество качественных административных площадей, кв.м. на 1 тыс. жителей: 237.

Улицы максимального сосредоточения торговых и деловых центров:

- ✓ Красный проспект
- ✓ Военная улица
- ✓ Площадь им. Карла Маркса
- ✓ улица Ленина

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)	40 000 – 95 000
Центральные улицы города	Помещения без отделки	39 900 – 40 100
Другие районы города	Эконом – класс (класс C)	35 100 – 40 000

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)	820 – 1 700
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс C)	600 – 700
Центральные улицы города	Помещения без отделки	540 – 560
Другие районы города	Качественный ремонт (класс B)	490 – 510
Другие районы города	Эконом – класс (класс C)	480 – 500

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 1

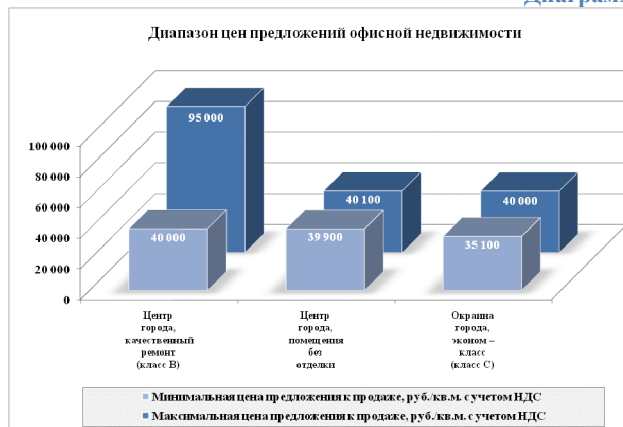


Диаграмма 2



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	105 410 – 163 340
Центральные улицы города	Эконом – класс	34 040 – 83 330
Другие районы города	Качественный ремонт	58 990 – 59 190

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	700 – 2 700
Другие районы города	Эконом – класс	750 – 1 000

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 3

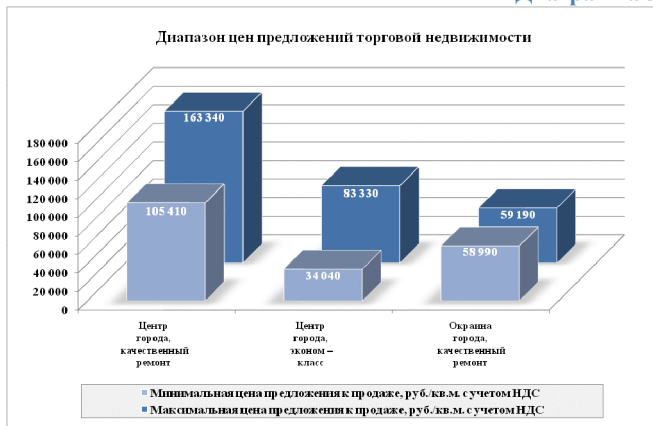


Диаграмма 4



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	17 310 – 23 400
В черте города	Холодные	7 000 – 8 330

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	200 - 290
В черте города	Холодные	150 - 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	47 693	132 555	15 396
Окраина города	37 517	59 091	

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	1 079	2 141	221
Окраина города	494	837	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
Офисная недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	4,03
Нормальное состояние отделки, на окраине города	6,36
Помещения без отделки, в центре города	6,06
Торговая недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	5,97
Производственная и складская недвижимость	
Отапливаемый склад, в черте города	6,89
Не отапливаемый склад, в черте города	3,92

Источник: Данные открытых источников, расчет

Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
АУРА	ул.Военная	150 000
Малинка	ул.Дуси Ковальчук	23 000
Торгово-офисный комплекс	ул.Фрунзе	21 452
Северянка	ул.Кирова	14 000
City Center	Площадь Маркса	90 000
Mega-Mall	ул.Ватутина	150 000
WINDSOR	-	3 500
Большая Медведица	площадь Калинина	80 000
Версаль	пл.К.Маркса	40 000
Гигант	пр.Энергетиков	21 500
Горский	ул.Немировича-Данченко	18 000
Гранд Сити	пр.Энергетиков	52 000
Зеленые Купола	Красный проспект	5 650
Манхеттен	ул.Ленина	41 500
Москва	ул.Крылова	21 800
Омега Plaza	пл.К.Маркса	140 000
Плаза-Премьер	ул.Челюскинцев	6 975
Планета	Проспект Димитрова	175 000
Семья	ул.Писарева	8 426
Красный проспект	Красный проспект	43 600
Флагман	Вокзальная магистраль	4 421
Итого		1 110 824

Источник: Данные открытых источников

Таблица 11

Крупнейшие бизнес-центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Бизнес-центр (класс "В")	ул.Галуцака	2 500
Бизнес-центр (класс "В")	ул.Фрунзе	5 500
Бизнес-центр (класс "В")	Каменская магистраль	50 000
Административное здание	ул.Советская/пл.Ленина	9 500
Бизнес-центр (класс "А")	ул. Чаплыгина	4 814
Бизнес центр Hilton Hotel & Business Centre (класс "А")	ул. Кменская	16 000
Igon Hill- Business Town (класс "А")	ул.Военная	42 000
Бизнес-центр (класс "С")	Проспект Димитрова	6 090
Бизнес-центр (класс "С")	Красный проспект	3 908
Бизнес центр на Красном	Красный проспект	4 200
Бизнес центр на Крылова	ул.Крылова	н/д
Бизнес-центр на Ленина	ул.Ленина	10 000
Консул	пл.Ленина	7 000
Гринвич	ул.Красноярская	34 000
Кобра	Проспект Димитрова	15 100
Кронос	ул.Советская	48 000
Манхеттен	ул.Ленина	41 500
Москва	ул.Крылова	3 000
НЛК-Альянс	ул.Станционная	8 600
Партнер	ул.Орджоникидзе	9 245
РосЕвроПлаза	Проспект Димитрова	27 604
Форум	проспект К.Маркса	6 670
Итого		355 231

Источник: Данные открытых источников

Присутствие ретейлеров

Таблица 12

Присутствие ретейлеров в городе и области

Наименование торговой сети	Количество магазинов	Расположение
ОКЕЙ	1	ул.Военная
Ашан	3	ул.Ватутина
		ул.Курчатова
		ул.Фрунзе
Метро	2	ул.Большевикская
		ул.Северная
Леруа Мерлен	1	ул.Ватутина
М.Видео	5	ул. Немировича-Данченко
		МЕГА
		ул. Гоголя
		ул. Фрунзе
Эльдорадо	9	Новосибирск
Спортмастер	4	Новосибирск

Источник: Данные открытых источников

Источники информации

При составлении обзора была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- <http://realty.dmir.ru;>
- [http://www.mirdela.ru/;](http://www.mirdela.ru/)
- <http://www.rosrealt.ru;>
- <http://agentrf.ru;>
- <http://www.sasn.ru;>
- <http://towns.arendator.ru.>

