

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**Ценовые индикаторы
региональных рынков
коммерческой
недвижимости**

II квартал 2012 года

Астрахань

**83
региона
России**

Оглавление

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

Астрахань

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)	30 770 – 88 570
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	40 670 – 70 000
Центральные улицы города	Помещения без отделки	43 100 – 56 000
Другие районы города	Эконом – класс (класс С)	25 000 – 38 180
Другие районы города	Помещения без отделки	26 670 – 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 В)	600 – 900
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	250 – 780
Центральные улицы города	Помещения без отделки	590 – 610
Другие районы города	Качественный ремонт (класс В)	400 – 450
Другие районы города	Эконом – класс (класс С)	320 – 350
Другие районы города	Помещения без отделки	370 – 400

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 1



Диаграмма 2



Торговая недвижимость

Основные торговые коридоры: ул.Боевая, Вокзальная площадь, ул.Н.Островского, ул.Минусинская

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	66 890 – 146 530
Центральные улицы города	Эконом – класс	37 500 – 45 000
Другие районы города	Качественный ремонт	25 930 – 42 860
Другие районы города	Помещения без отделки	25 900 – 26 100

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	1000 - 3000
Центральные улицы города	Эконом – класс	450 - 1260
Центральные улицы города	Помещения без отделки	500 - 600
Другие районы города	Качественный ремонт	340 - 360
Другие районы города	Эконом – класс	350 - 500
Другие районы города	Помещения без отделки	370 - 390

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	7 320 – 30 210
В черте города	Холодные	3 900 – 4 100

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	140 – 250
В черте города	Холодные	50 – 120

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	53 165	106 478	13 793
Окраина города	28 575	29 200	

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	678	1 362	127
Окраина города	362	406	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
Офисная недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	6,55
Нормальное состояние отделки, в центре города	7,05
Нормальное состояние отделки, на окраине города	6,98
Помещения без отделки, на окраине города	6,55
Торговая недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	5,36
Отличное состояние отделки, на окраине города	7,30
Нормальное состояние отделки, в центре города	4,15
Производственная и складская недвижимость	
Отапливаемый склад, в черте города	6,55
Не отапливаемый склад, в черте города	3,60

Источник: Данные открытых источников, расчет

Крупнейшие торговые центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Три кога	г.Астрахань, ул.Минусинская, д.8	62 000
Гран Ривер	г.Астрахань, пр-д Воробьева, д.10	17 000
вАСТОРг	г.Астрахань, ул. Бакинская, 39	12 000
На Вокзальной	г.Астрахань, Вокзальная площадь	79 000
Экспланадная, 32	г.Астрахань, ул. Экспланадная, 32	3 100
ALIMPIK	г. Астрахань, Пересечение улиц Бакинская и Боевая	открыта 1 очередь

Источник: Данные открытых источников

Присутствие ретейлеров

Таблица 11

Присутствие ретейлеров в городе и области

Наименование торговой сети	Количество магазинов	Расположение
Окей	1	г.Астрахань, ул.Боевая
Эльдорадо	2	г.Астрахань, ул.Минусинская г.Астрахань, ул.Звездная
М.Видео	3	г.Астрахань, ул.Адмиралтейская г.Астрахань, ул.Боевая г.Астрахань, Вокзальная площадь
Спортмастер	2	г.Астрахань, ул.Боевая г.Астрахань, Вокзальная площадь
Лента	1	г.Астрахань, ул.Н.Островского

Источник: Данные открытых источников

Источники информации

При составлении обзора была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- <http://astrakhan.olx.ru/>;
- <http://www.consulting-abv.ru/>;
- <http://www.kras-estate.ru>
- <http://realty.dmir.ru;>
- [http://www.n30.ru.](http://www.n30.ru)

Для составления обзора были использована следующая информационная база:

- | | |
|--|--|
| <p>http://astrakhan.olx.ru/450-000-30908583
 http://astrakhan.olx.ru/100-367-000-309313006
 http://astrakhan.olx.ru/1200-000-99861640
 http://astrakhan.olx.ru/000-98663238
 http://astrakhan.olx.ru/56-6-000-239854699
 http://astrakhan.olx.ru/2469-6-2-000-260977476
 http://astrakhan.olx.ru/000-257438103
 http://astrakhan.olx.ru/000-260373049
 http://astrakhan.olx.ru/1273-000-235098121
 http://astrakhan.olx.ru/4604-7-000-242808276
 http://astrakhan.olx.ru/4604-7-000-242808276
 http://astrakhan.olx.ru/8960-364-79-06-000-182205998
 http://astrakhan.olx.ru/952-1-0-000-247597607
 http://astrakhan.olx.ru/000-236228172
 http://www.consulting-abv.ru/property/detail.php?ID=973
 http://www.consulting-abv.ru/property/detail.php?ID=937
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=335
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=339
 http://astrakhan.olx.ru/250-2000-000-196378533
 http://astrakhan.olx.ru/000-238154294
 http://astrakhan.olx.ru/100-000-241726028
 http://astrakhan.olx.ru/000-196379590
 http://astrakhan.olx.ru/000-98663238
 http://astrakhan.olx.ru/000-100580809
 http://astrakhan.olx.ru/000-16617392
 http://astrakhan.olx.ru/000-16617392
 http://astrakhan.olx.ru/000-196381721
 http://astrakhan.olx.ru/000-196381721
 http://astrakhan.olx.ru/000-196381721
 http://astrakhan.olx.ru/000-196381721
 http://astrakhan.olx.ru/000-196381721
 http://astrakhan.olx.ru/000-196381721
 http://astrakhan.olx.ru/000-234446223
 http://astrakhan.olx.ru/000-260382109
 http://astrakhan.olx.ru/300-2-000-260880585
 http://astrakhan.olx.ru/000-247285019
 http://astrakhan.olx.ru/000-247278831
 http://www.consulting-abv.ru/property/detail.php?ID=954
 http://www.consulting-abv.ru/property/detail.php?ID=1005
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=304
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=335
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=339
 http://astrakhan.olx.ru/000-16617392
 http://astrakhan.olx.ru/1400-000-260957365
 http://astrakhan.olx.ru/643-000-260629447
 http://astrakhan.olx.ru/1500-000-260628574
 http://astrakhan.olx.ru/2-000-247606153
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=333
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=330
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=339
 http://astrakhan.olx.ru/48-5-000-193185298
 http://astrakhan.olx.ru/46-4-000-193186413
 http://astrakhan.olx.ru/62-5-000-33300750
 http://astrakhan.olx.ru/45-000-193186083
 http://astrakhan.olx.ru/50-000-193184711</p> | <p>http://astrakhan.olx.ru/1545-000-218022665
 http://astrakhan.olx.ru/000-255391558
 http://astrakhan.olx.ru/2469-6-2-000-260977476
 http://astrakhan.olx.ru/000-248199252
 http://astrakhan.olx.ru/000-199260366
 http://astrakhan.olx.ru/cat-368-p-3
 http://astrakhan.olx.ru/000-192300073
 http://www.consulting-abv.ru/property/detail.php?ID=795
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=790
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=796
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=780
 http://astrakhan.olx.ru/48-5-000-193185298
 http://astrakhan.olx.ru/000-193710915
 http://astrakhan.olx.ru/160-000-214510122
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=941
 http://astrakhan.olx.ru/54-000-242891250
 http://astrakhan.olx.ru/70-000-192294819
 http://astrakhan.olx.ru/677-0-000-236248097
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=938
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=919
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=336
 http://astrakhan.olx.ru/7-5-000-261270698
 http://astrakhan.olx.ru/000-261244120
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=386
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=796
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=490
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=737
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=752
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=378
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=3519
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=361
 http://www.kras-estate.ru/index.php?option=com_content&view=showproperty&id=421
 http://realty.dmir.ru/sah/salo/commence/office/14838219/
 http://realty.dmir.ru/sah/salo/commence/shop/10792099/
 http://realty.dmir.ru/sah/salo/commence/office/13332663/
 http://www.n30.ru/sellcom-1011.html
 http://www.n30.ru/sellcom-1163.html
 http://www.n30.ru/sellcom-1271.html
 http://www.n30.ru/sellcom-1144.html
 http://www.n30.ru/sellcom-1087.html
 http://www.n30.ru/sellcom-1211.html
 http://www.n30.ru/sellcom-1153.html
 http://www.n30.ru/givocom-312.html
 http://www.n30.ru/givocom-744.html
 http://www.n30.ru/givocom-750.html
 http://www.n30.ru/givocom-727.html
 http://www.n30.ru/givocom-106.html
 http://www.n30.ru/givocom-743.html
 http://www.n30.ru/givocom-761.html
 http://www.n30.ru/givocom-315.html
 http://www.n30.ru/givocom-901.html
 http://www.n30.ru/givocom-331.html
 http://www.n30.ru/givocom-295.html
 http://www.n30.ru/givocom-863.html
 http://www.n30.ru/sellcom-1254.html</p> |
|--|--|