

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**Ценовые индикаторы
региональных рынков
коммерческой
недвижимости**

IV квартал 2012 года

Калининград

**Регионы
России**

Оглавление

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

Калининград

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)	63 590 – 82 050
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	64 040 – 73 850
Центральные улицы города	Помещения без отделки	20 220 – 20 420
Другие районы города	Качественный ремонт (класс В)	40 000 – 54 620
Другие районы города	Эконом – класс (класс С)	21 940 – 28 310

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 – 1 200
Центральные улицы города	Эконом – класс (класс С)	400 – 510
Центральные улицы города	Помещения без отделки	240 – 260
Другие районы города	Качественный ремонт (класс В)	450 – 690
Другие районы города	Эконом – класс (класс С)	280 – 330

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	94 550 – 248 680
Центральные улицы города	Эконом – класс	58 750 – 68 000
Другие районы города	Качественный ремонт	47 750 – 62 500
Другие районы города	Эконом – класс	26 000 – 44 230

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	510 – 1 460
Центральные улицы города	Эконом – класс	500 – 830
Другие районы города	Качественный ремонт	460 – 560
Другие районы города	Эконом – класс	490 – 510

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 3

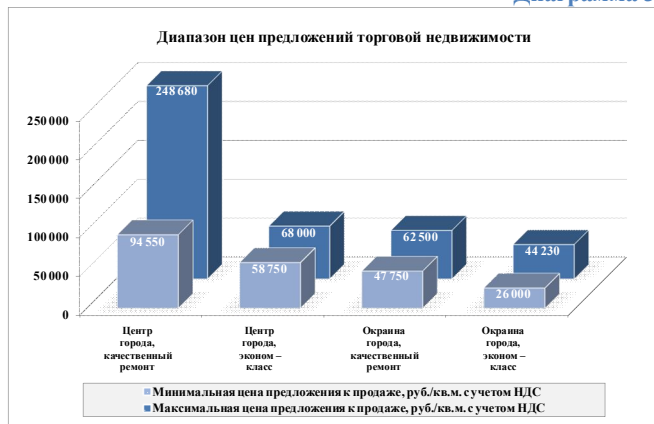


Диаграмма 4



Складская недвижимость

Таблица 5

Средний диапазон цен предложения к продаже объектов производственной и складской недвижимости

Местоположение	Качество отделки	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв.м. (с учетом НДС)
В черте города	Отапливаемые	5 110 – 14 800

Источник: Данные открытых источников

Таблица 6

Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственной и складской недвижимости

Местоположение	Качество отделки	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв.м. в мес. (с учетом НДС)
В черте города	Отапливаемые	180 – 230
В черте города	Холодные	70 – 120

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 5

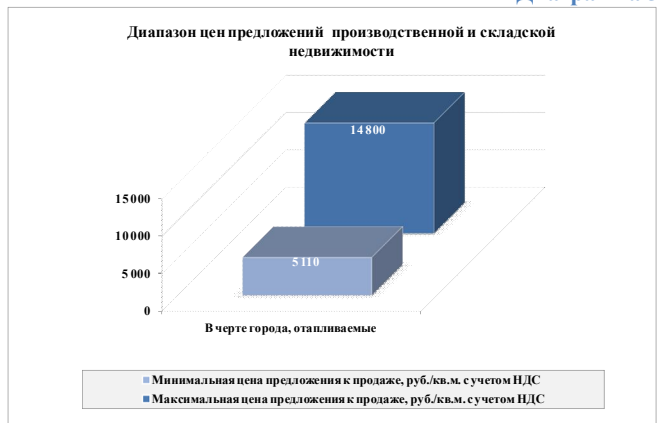


Диаграмма 6



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	57 878	134 927	9 548
Окраина города	30 350	38 462	

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	850	961	104
Окраина города	498	515	

Источник: Данные открытых источников, расчет

Таблица 9

Валовый рентный мультипликатор для объектов коммерческой недвижимости

Наименование	Показатель
Офисная недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	5,62
Отличное состояние отделки, на окраине города	6,43
Нормальное состояние отделки, в центре города	12,78
Нормальное состояние отделки, на окраине города	6,90
Помещения без отделки, в центре города	6,77
Торговая недвижимость	
Отличное состояние отделки, в центре города	15,90
Отличное состояние отделки, на окраине города	8,06
Нормальное состояние отделки, в центре города	8,46
Нормальное состояние отделки, на окраине города	5,11
Производственная и складская недвижимость	
Отапливаемый склад, в черте города	4,21

Источник: Данные открытых источников, расчет

Крупнейшие торговые центры и бизнес-центры города

Таблица 10

Крупнейшие торговые центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Маяк	ул.Театральная, 21	13 000
Мега	ул. Генерала Озерова, 17Б	н/д
СИТИ	Московский пр-кт, 171 А	23 051
Эпицентр	ул.Профессора Баранова, 30	22 850

Источник: Данные открытых источников

Таблица 11

Крупнейшие бизнес-центры города

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.
Clover Citycenter	Площадь Победы, 10	10 000
Европа - Центр	ул.Театральная, 30	62 000
Рыбная биржа	ул.Октябрьская, 8	4 400

Источники информации

При составлении обзора была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- <http://www.avito.ru/>;
- <http://www.realty-kaliningrad.com/>;
- <http://kaliningrad.kln.slando.ru/>;
- <http://www.rosrealt.ru/>;
- <http://39kv.ru/>;
- <http://towns.arendator.ru/>.