



ИП Михеева Татьяна Альбертовна
Российская Федерация, г. Хабаровск, ул. Калинина, д. 132, оф.411.
тел./факс: (4212) 75-19-06, тел. 8-962-584-39-69

АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ХАБАРОВСКА

1 квартал 2016г. – 3 квартал 2019г.

ноябрь, 2019г.

I.1 Рынок продажи нежилой недвижимости г.Хабаровска

Таблица 1–Динамика структуры по типу объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке нежилой недвижимости г. Хабаровска

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
1 квартал 2016 г.	34%	31%	35%
2 квартал 2016 г.	37%	30%	33%
3 квартал 2016 г.	34%	28%	38%
4 квартал 2016г.	40%	24%	36%
1 квартал 2017г.	41%	23%	36%
2 квартал 2017г.	40%	22%	38%
3 квартал 2017г.	41%	23%	36%
4 квартал 2017г.	41%	23%	36%
1 квартал 2018г.	40%	23%	37%
2 квартал 2018г.	40%	23%	37%
3 квартал 2018г.	41%	24%	35%
4 квартал 2018г.	41%	23%	36%
1 квартал 2019г.	41%	23%	36%
2 квартал 2019г.	40%	23%	37%
3 квартал 2019г.	41%	23%	36%

Наибольшая часть предлагаемой к продаже коммерческой недвижимости находится в Центральном районе, что обусловлено высокой концентрацией в этом районе коммерческой недвижимости.

Второе место по объему предложения делят Железнодорожный и Индустриальный районы, это связано с территориальной протяженностью районов (в данных районах преобладает коммерческая недвижимость, расположенная на первых этажах жилой недвижимости).

Количество объектов коммерческой недвижимости, предлагаемых к продаже в Кировском районе, не превышает 10%, так как большая часть района занята объектам промышленного назначения.

Краснофлотский район является районом с низкой деловой активностью (объем предложений не превышает 10%). Это обусловлено удаленностью района от делового и культурного центра города, так и низкой плотностью застройки.

Таблица 2 – Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке нежилой недвижимости г. Хабаровска в зависимости от округа в динамике

Показатель / Округ	Железнодорожный	Северный	Центральный	Южный
Офисные				
1 квартал 2016 г.	69 367	51 624	96 449	55 345
2 квартал 2016 г.	73 074	51 859	97 058	62 481
3 квартал 2016г.	85 060	60 356	94 059	64 980
4 квартал 2016г.	83 950	56 736	93 870	63 428
1 квартал 2017г.	82 671	53 275	92 039	61 505
2 квартал 2017г.	81 489	52 497	91 865	60 746
3 квартал 2017г.	82 216	52 975	92 342	61 389
4 квартал 2017г.	83 056	53 478	93 874	62 845
1 квартал 2018г.	81 060	54 400	95 900	61 905
2 квартал 2018г.	81 060	54 500	84 654	61 850
3 квартал 2018г.	82 111	55 011	86 750	63 045
4 квартал 2018г.	82 398	55 743	86 910	63 290
1 квартал 2019г.	82 690	55 920	87 289	63 725
2 квартал 2019г.	83 100	56 217	87 400	63 910
3 квартал 2019г.	83 576	56 420	87 645	64 500
Диапазон	55 000 – 90 000	25 000 – 65 000	80 000 – 160 000	45 000 – 65 000
Производственно-складские				

Показатель / Округ	Железнодорожный	Северный	Центральный	Южный
1 квартал 2016 г.	16 482	27 906	32 335	13 212
2 квартал 2016 г.	15 131	26 546	31 686	12 125
3 квартал 2016г.	16 974	27 302	32 518	11 943
4 квартал 2016г.	14 638	28 094	29 834	11 652
1 квартал 2017г.	13 052	27 868	27 710	11 242
2 квартал 2017г.	12 873	26 964	27 178	10 739
3 квартал 2017г.	13 635	27 396	27 917	11 579
4 квартал 2017г.	14 078	28 256	28 792	12 382
1 квартал 2018г.	15 231	27 546	31 686	12 125
2 квартал 2018г.	15 200	27 540	31 680	12 130
3 квартал 2018г.	15 350	28 021	32 067	12 657
4 квартал 2018г.	15 500	28 158	32 184	12 850
1 квартал 2019г.	15 590	28 390	32 385	13 120
2 квартал 2019г.	15 837	28 520	32 590	13 380
3 квартал 2019г.	16 120	28 736	32 760	13 490
Диапазон	10 000- 18 000	15 000 – 35 000	16 000 – 36 000	9 000 – 23 000
Торговые				
1 квартал 2016 г.	54 697	74 257	108 369	78 881
2 квартал 2016 г.	67 666	73 500	106 278	78 491
3 квартал 2016г.	62 302	68 425	105 267	73 399
4 квартал 2016г.	69 278	66 723	101 345	72 465
1 квартал 2017г.	58 399	64 836	104 652	71 623
2 квартал 2017г.	66 625	64 027	97 973	70 835
3 квартал 2017г.	67 382	64 845	98 368	71 469
4 квартал 2017г.	68 235	65 289	99 078	72 526
1 квартал 2018г.	67 667	69 500	102 278	75 490
2 квартал 2018г.	68 200	65 200	99 070	72 500
3 квартал 2018г.	63 750	75 300	101 020	72 900
4 квартал 2018г.	63 950	75 587	101 139	73 180
1 квартал 2019г.	64 500	75 730	101 278	73 387
2 квартал 2019г.	64 780	75 810	101 386	73 530
3 квартал 2019г.	64 910	76 130	101 490	73 620
Диапазон	55 000 – 110 000	40 000 – 95 000	85 000 – 150 000	55 000 – 100 000

Анализ цен предложений показал, что максимальные цены на коммерческую недвижимость наблюдаются в Центральном округе. Наибольшие цены предложения представлены на «красной линии» (улицы Муравьева-Амурского и Ленина).

В то же время, на «красной линии» можно найти цены предложения равные ценам предложения в Железнодорожном и Южном округах (объекты недвижимости, расположенные в подвальных или цокольных помещениях на улицах с низкой деловой активностью).

Цены предложения также зависят от площади. Стоимость 1 кв.м. уменьшается с увеличением площади по всем сегментам недвижимости.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости – 6 месяцев.

1.2 Рынок аренды нежилой недвижимости г.Хабаровска

Таблица 3–Динамика доли от общего числа объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке нежилой недвижимости г. Хабаровска, шт.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
1 квартал 2016 г.	53%	18%	29%
2 квартал 2016 г.	52%	19%	29%
3 квартал 2016г.	51%	20%	29%
4 квартал 2016г.	54%	21%	25%
1 квартал 2017г.	57%	19%	24%
2 квартал 2017г.	57%	20%	23%

3 квартал 2017г.	58%	19%	23%
4 квартал 2017г.	58%	20%	22%
1 квартал 2018г.	57%	19%	24%
2 квартал 2018г.	58%	20%	22%
3 квартал 2018г.	57%	21%	22%
4 квартал 2018г.	58%	20%	22%
1 квартал 2019г.	57%	19%	24%
2 квартал 2019г.	58%	20%	22%
3 квартал 2019г.	57%	21%	22%

На рынке аренды на протяжении всего анализируемого периода преобладают предложения к аренде офисных объектов недвижимости, далее следуют предложения к аренде торговых объектов, наименьшую долю составляет объекты производственно-складского назначения.

Таблица 4 – Средние арендные ставки объектов, предложенных на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от округа в динамике

Показатель / Округ	Железнодорожный	Северный	Центральный	Южный
Офисные				
1 квартал 2016 г.	674	652	963	749
2 квартал 2016 г.	714	596	925	721
3 квартал 2016 г.	586	605	867	566
4 квартал 2016г.	582	584	864	545
1 квартал 2017г.	577	563	861	536
2 квартал 2017г.	543	557	845	541
3 квартал 2017г.	587	578	876	563
4 квартал 2017г.	615	589	895	585
1 квартал 2018г.	650	620	915	600
2 квартал 2018г.	660	620	914	643
3 квартал 2018г.	662	621	920	650
4 квартал 2018г.	664	623	922	653
1 квартал 2019г.	660	620	925	658
2 квартал 2019г.	667	628	920	652
3 квартал 2019г.	670	630	924	660
Диапазон	420 - 810	490 - 1300	650 – 1400	250 - 990
Производственно-складские				
1 квартал 2016 г.	240	317	-	236
2 квартал 2016 г.	273	304	-	213
3 квартал 2016г.	330	265	-	197
4 квартал 2016г.	318	262	-	194
1 квартал 2017г.	303	278	-	191
2 квартал 2017г.	295	279	-	187
3 квартал 2017г.	298	283	-	190
4 квартал 2017г.	304	286	-	192
1 квартал 2018г.	350	300	-	230
2 квартал 2018г.	345	300	-	230
3 квартал 2018г.	360	310	-	235
4 квартал 2018г.	368	313	-	238
1 квартал 2019г.	372	318	-	240
2 квартал 2019г.	376	315	-	235
3 квартал 2019г.	380	320	-	242
Диапазон	200 - 500	50 - 450	-	50 - 350
Торговые				
1 квартал 2016 г.	675	1086	1296	723
2 квартал 2016 г.	650	1015	1240	712
3 квартал 2016г.	786	987	1187	693
4 квартал 2016г.	778	979	1158	685
1 квартал 2017г.	771	973	1126	674

Показатель / Округ	Железнодорожный	Северный	Центральный	Южный
2 квартал 2017г.	549	970	1068	670
3 квартал 2017г.	624	986	1095	675
4 квартал 2017г.	685	992	1113	683
1 квартал 2018г.	690	990	1150	750
2 квартал 2018г.	690	990	1150	810
3 квартал 2018г.	760	777	1160	820
4 квартал 2018г.	765	785	1164	825
1 квартал 2019г.	768	793	1169	827
2 квартал 2019г.	770	800	1162	821
3 квартал 2019г.	773	805	1170	830
Диапазон	520 - 900	600 - 1400	750 – 1600	450 - 1000

Анализ арендных ставок показал, что максимальные цены на нежилую недвижимость наблюдаются в Центральном округе, который характеризуется самым высоким уровнем деловой активности в городе.

Северный округ по уровню арендных ставок занимает среднее значение, но в связи с неоднородностью округа, необходимо проанализировать значения арендных ставок на рынке нежилкой недвижимости по районам: Кировскому и Краснофлотскому районам. Кировский район прилегает к Центральному округу и Железнодорожному округу, арендные ставки в районе сопоставимы со ставками в Центральном округе (но не на «красной линии»). Краснофлотской район – спальный район, характеризуется низкой деловой активностью и, как следствие, значения арендных ставок находятся на уровне отдаленных районов города.

Арендные ставки также зависят от площади объекта. Ставка аренды 1 кв.м. уменьшается с увеличением площади по всем сегментам недвижимости.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости – 6 месяцев.