***Злобина Надежда***

***ведущий аналитик ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»,***

***сертифицированный РГР аналитик-консультант рынка недвижимости***

**Форма**

**Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель предложения на рынке аренды торговой недвижимости Перми в марте 2015 г.**

*Вид объекта:* рынок аренды торговой недвижимости г. Перми

*Период наблюдения:* Сентябрь 2015 г. (с 31.08.2015 г. по 30.09.2015 г.)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс / зона престижности местоположения** | **Кол-во объектов, шт.** | **Цена предложения, руб./кв.м** | | | **Медиана, руб./кв.м** | **СКО, руб./кв.м** | **Погреш-ность,**  **%** | **Коэф-т вариации, %** |
| **min** | **средняя** | **max** |
| **В целом по городу**  **(по всем типам)** | **280/248** | **200** | ***820*** | **2 222** | **773** | **284** | **4,4** | **34,6** |
| I. Центр | 123/113 | 423 | 910 | 2 222 | 850 | 307 | 6,4 | 33,8 |
| II. Прилегающие к центру районы | 64/49 | 400 | 793 | 2 000 | 800 | 186 | 6,8 | 23,5 |
| III. Районы средней удаленности | 66/60 | 250 | 643 | 1 595 | 600 | 196 | 7,9 | 30,5 |
| IV. Отдаленные районы | 27/22 | 200 | 597 | 1 000 | 599 | 183 | 13,4 | 30,7 |
| ***Отдельно стоящие торговые здания, ТЦ. В целом:*** | 153/122 | 200 | 783 | 2 000 | 721 | 263 | 6,1 | 33,6 |
| I. Центр | 67/56 | 452 | 876 | 1 896 | 842 | 301 | 9,3 | 34,3 |
| II. Прилегающие к центру районы | 22/17 | 400 | 833 | 2 000 | 850 | 265 | 15,9 | 31,8 |
| III. Районы средней удаленности | 49/39 | 250 | 643 | 1 595 | 600 | 162 | 8,2 | 25,1 |
| IV. Отдаленные районы | 16/12 | 200 | 608 | 1 000 | 575 | 202 | 20,0 | 33,2 |
| ***I тип:* крупные, региональные, суперокружные ТЦ** | 9/9 | 800 | - | 1 896 | - | - | - | - |
| I. Центр | 9/9\* | 800 | - | 1 896 | - | - | - | - |
| II. Прилегающие к центру районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| III. Районы средней удаленности | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| IV. Отдаленные районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***II тип:* средние по масштабу, окружные, районные ТЦ** | 18/10 | 350 | 583 | 1 500 | 502 | 219 | 25,1 | 37,6 |
| I. Центр | 11/11\* | 500 | - | 1 500 | - | - | - | - |
| II. Прилегающие к центру районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| III. Районы средней удаленности | 7/7\* | 350 | - | 600 | - | - | - | - |
| IV. Отдаленные районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***III тип:* отдельно стоящие и пристроенные ТЦ** | 126/112 | 200 | 746 | 2 000 | 697 | 240 | 6,1 | 32,1 |
| I. Центр | 46/40 | 452 | 819 | 1 808 | 803 | 260 | 10,2 | 31,7 |
| II. Прилегающие к центру районы | 22/18 | 400 | 814 | 2 000 | 825 | 268 | 16,0 | 33,0 |
| III. Районы средней удаленности | 42/33 | 250 | 666 | 1 595 | 600 | 155 | 8,3 | 23,3 |
| IV. Отдаленные районы | 16/12 | 200 | 608 | 1 000 | 575 | 202 | 20,0 | 33,2 |
| ***Встроенно-пристроенные торговые помещения*** | 127/112 | 282 | 834 | 2 222 | 798 | 253 | 5,7 | 30,3 |
| I. Центр | 56/46 | 423 | 937 | 2 222 | 900 | 240 | 7,6 | 25,6 |
| II. Прилегающие к центру районы | 42/34 | 505 | 817 | 2 000 | 800 | 183 | 7,8 | 22,4 |
| III. Районы средней удаленности | 17/12 | 300 | 663 | 1 167 | 667 | 178 | 16,2 | 26,9 |
| IV .Отдаленные районы | 11/11 | 282 | 557 | 789 | 598 | 184 | 20,8 | 33,0 |
| \*- выборка является нерепрезентативной, так как она состоит из малого количества элементов и разброс ценовых показателей достаточно велик | | | | | | | | | | |
| В графе “Количество объектов” показано общее количество предложений данного типа, через дробь – количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверхмалых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений. | | | | | | | | | | |

**Форма**

**Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель предложения на вторичном рынке купли-продажи торговой недвижимости Перми в марте 2015 г.**

*Вид объекта:* вторичный рынок купли-продажи торговой недвижимости г. Перми

*Период наблюдения:* Сентябрь 2015 г. (с 31.08.2015 г. по 30.09.2015 г.)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс / зона престижности местоположения** | **Кол-во объектов, шт.** | **Цена предложения, руб./кв.м** | | | **Медиана, руб./кв.м** | **СКО, руб./кв.м** | **Погреш-ность,**  **%** | **Коэф-т вариации, %** |
| **min** | **средняя** | **max** |
| **В целом по городу**  **(по всем типам)** | **208/173** | **18 212** | ***72 133*** | **416 667** | **65 342** | **23 639** | **5,0** | **32,8** |
| I. Центр | 99/73 | 36 017 | 83 784 | 416 667 | 79 384 | 21 707 | 6,1 | 25,9 |
| II. Прилегающие к центру районы | 31/28 | 42 000 | 79 583 | 132 042 | 77 507 | 21 271 | 10,3 | 26,7 |
| III. Районы средней удаленности | 56/45 | 18 622 | 54 521 | 120 588 | 52 099 | 13 208 | 7,3 | 24,2 |
| IV. Отдаленные районы | 22/13 | 18 212 | 53 624 | 156 250 | 52 133 | 11 301 | 12,2 | 21,1 |
| ***Отдельно стоящие торговые здания, ТЦ. В целом:*** | 86/68 | 18 212 | 67 420 | 416 667 | 65 000 | 21 294 | 7,7 | 31,6 |
| I. Центр | 52/41 | 36 017 | 74 774 | 416 667 | 65 286 | 19 737 | 8,4 | 26,4 |
| II. Прилегающие к центру районы | 10/8 | 56 667 | 73 135 | 120 000 | 70 397 | 15 460 | 15,0 | 21,1 |
| III. Районы средней удаленности | 19/18 | 20 000 | 42 767 | 64 182 | 40 195 | 10 433 | 11,8 | 24,4 |
| IV. Отдаленные районы | 5/5\* | 18 212 | - | 50 000 | - | - | - | - |
| ***I тип:* крупные, региональные, суперокружные ТЦ** | 11/11\* | 30 000 | - | 416 667 | - | - | - | - |
| I. Центр | 6/6\* | 50 000 | - | 416 667 | - | - | - | - |
| II. Прилегающие к центру районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| III. Районы средней удаленности | 5/5\* | 30 000 | - | 62 745 | - | - | - | - |
| IV. Отдаленные районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***II тип:* средние по масштабу, окружные, районные ТЦ** | 25/25 | 29 412 | 57 317 | 80 000 | 65 000 | 13 245 | 9,4 | 23,1 |
| I. Центр | 18/18\* | 55 000 | - | 80 000 | - | - | - | - |
| II. Прилегающие к центру районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| III. Районы средней удаленности | 7/7\* | 29 412 | - | 45 643 | - | - | - | - |
| IV. Отдаленные районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***III тип:* отдельно стоящие и пристроенные ТЦ** | 50/38 | 18 212 | 74 022 | 206 250 | 65 359 | 22 886 | 10,2 | 30,9 |
| I. Центр | 28/21 | 36 017 | 82 754 | 206 250 | 79 384 | 21 735 | 11,8 | 26,3 |
| II. Прилегающие к центру районы | 10/8 | 56 667 | 73 135 | 120 000 | 70 397 | 15 460 | 16,0 | 21,1 |
| III. Районы средней удаленности | 7/6 | 20 000 | 44 435 | 64 182 | 40 624 | 13 009 | 26,2 | 29,3 |
| IV. Отдаленные районы | 5/5\* | 18 212 | - | 50 000 | - | - | - | - |
| ***Встроенно-пристроенные торговые помещения*** | 122/102 | 15 918 | 74 682 | 210 000 | 70 359 | 23 901 | 6,4 | 32,0 |
| I. Центр | 47/31 | 15 918 | 94 567 | 210 000 | 95 000 | 19 164 | 7,4 | 20,3 |
| II. Прилегающие к центру районы | 21/17 | 42 000 | 81 101 | 132 042 | 79 652 | 20 308 | 12,5 | 25,0 |
| III. Районы средней удаленности | 37/30 | 18 622 | 60 654 | 120 588 | 54 878 | 13 541 | 8,3 | 22,3 |
| IV .Отдаленные районы | 17/13 | 20 000 | 61 758 | 156 250 | 58 784 | 17 479 | 16,3 | 28,3 |
| \*- выборка является нерепрезентативной, так как она состоит из малого количества элементов и разброс ценовых показателей достаточно велик | | | | | | | | | | |
| В графе “Количество объектов” показано общее количество предложений данного типа, через дробь – количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверхмалых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений. | | | | | | | | | | |

**Форма**

**Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель предложения на рынке аренды офисной недвижимости Перми в марте 2015 г.**

*Вид объекта:* рынок аренды офисной недвижимости г. Перми

*Период наблюдения:* Сентябрь 2015 г. (с 31.08.2015 г. по 30.09.2015 г.)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс / зона престижности местоположения** | **Кол-во объектов, шт.** | **Цена предложения, руб./кв.м** | | | **Медиана, руб./кв.м** | **СКО, руб./кв.м** | **Погреш-ность,**  **%** | **Коэф-т вариации, %** |
| **min** | **средняя** | **max** |
| **В целом по городу**  **(по всем классам)** | **393/350** | **120** | ***571*** | **2 000** | **545** | **164** | **3,1** | **28,8** |
| I. Центр | 232/212 | 220 | 624 | 1 500 | 600 | 161 | 3,6 | 25,8 |
| II. Прилегающие к центру районы | 85/72 | 197 | 532 | 2 000 | 500 | 157 | 7,0 | 29,6 |
| III. Районы средней удаленности | 60/57 | 206 | 435 | 816 | 400 | 119 | 7,3 | 27,4 |
| IV. Отдаленные районы | 16/12 | 120 | 393 | 700 | 360 | 101 | 15,5 | 25,7 |
| ***Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ. В целом:*** | 286/271 | 197 | 533 | 2 000 | 500 | 158 | 3,6 | 29,6 |
| I. Центр | 162/139 | 220 | 603 | 1 500 | 597 | 117 | 3,3 | 19,4 |
| II. Прилегающие к центру районы | 66/54 | 197 | 508 | 2 000 | 500 | 123 | 6,7 | 24,2 |
| III. Районы средней удаленности | 46/43 | 206 | 402 | 816 | 400 | 77 | 5,9 | 19,1 |
| IV. Отдаленные районы | 12/10 | 200 | 379 | 649 | 350 | 98 | 17,1 | 25,7 |
| ***I группа:***  ***Офисы высокого класса качества***  ***(А, В+)*** | 21/20 | 550 | 751 | 1 227 | 692 | 181 | 11,1 | 24,1 |
| I. Центр | 19/18 | 587 | 762 | 1 227 | 692 | 185 | 11,8 | 24,3 |
| II. Прилегающие к центру районы | 2/2\* | 550 | - | 760 | - | - | - | - |
| III. Районы средней удаленности | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| IV. Отдаленные районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***II группа:***  ***Качественные офисы (В)*** | 51/46 | 333 | 655 | 2 000 | 644 | 123 | 5,6 | 18,9 |
| I. Центр | 33/27 | 483 | 644 | 1 500 | 622 | 92 | 5,6 | 14,2 |
| II. Прилегающие к центру районы | 18/15 | 333 | 622 | 2 000 | 650 | 112 | 9,6 | 18,0 |
| III. Районы средней удаленности | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| IV. Отдаленные районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***III группа:***  ***Офисы среднего класса качества (С)*** | 166/158 | 206 | 522 | 1 491 | 500 | 130 | 4,0 | 24,9 |
| I. Центр | 106/97 | 250 | 568 | 1 063 | 543 | 122 | 4,4 | 21,5 |
| II. Прилегающие к центру районы | 32/30 | 231 | 478 | 1 491 | 474 | 81 | 6,3 | 17,0 |
| III. Районы средней удаленности | 25/23 | 206 | 400 | 816 | 400 | 86 | 9,2 | 21,5 |
| IV. Отдаленные районы | 3/3\* | 462 | - | 649 | - | - | - | - |
| ***IV группа:***  ***Офисы низкого класса качества (D)*** | 48/44 | 197 | 375 | 526 | 354 | 73 | 5,9 | 19,5 |
| I. Центр | 4/4\* | 220 | - | 500 | - | - | - | - |
| II. Прилегающие к центру районы | 14/14\* | 197 | - | 364 | - | - | - | - |
| III. Районы средней удаленности | 21/21 | 250 | 397 | 526 | 400 | 73 | 8,3 | 18,5 |
| IV. Отдаленные районы | 9/9 | 200 | 331 | 500 | 346 | 86 | 18,3 | 25,9 |
| ***Встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы)*** | 107/92 | 120 | 630 | 1 500 | 600 | 185 | 6,2 | 29,4 |
| I. Центр | 70/62 | 231 | 641 | 1 500 | 600 | 186 | 7,4 | 29,1 |
| II. Прилегающие к центру районы | 19/13 | 269 | 599 | 1 206 | 550 | 161 | 15,6 | 26,9 |
| III. Районы средней удаленности | 14/12 | 350 | 528 | 805 | 501 | 151 | 17,3 | 28,7 |
| IV .Отдаленные районы | 4/4\* | 120 | - | 700 | - | - | - | - |
| \*- выборка является нерепрезентативной, так как она состоит из малого количества элементов и разброс ценовых показателей достаточно велик | | | | | | | | | | |
| В графе “Количество объектов” показано общее количество предложений данного типа, через дробь – количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверхмалых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений.  Количество предложений отдельно стоящих административно-офисных зданий не всегда суммарно равно их количеству в разбивке по классам качества, поскольку некоторым строящимся объектам ввиду отсутствия открытой информации на рынке не представляется возможным присвоить класс качества. | | | | | | | | | | |

**Форма**

**Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель предложения на вторичном рынке купли-продажи офисной недвижимости Перми в марте 2015 г.**

*Вид объекта:* вторичный рынок купли-продажи офисной недвижимости г. Перми

*Период наблюдения:* Сентябрь 2015 г. (с 31.08.2015 г. по 30.09.2015 г.)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Класс / зона престижности местоположения** | **Кол-во объектов, шт.** | **Цена предложения, руб./кв.м** | | | **Медиана, руб./кв.м** | **СКО, руб./кв.м** | **Погреш-ность,**  **%** | **Коэф-т вариации, %** |
| **min** | **средняя** | **max** |
| **В целом по городу**  **(по всем классам)** | **232/199** | **12 702** | ***58 625*** | **142 180** | **55 280** | **16 871** | **4,1** | **28,8** |
| I. Центр | 135/112 | 20 982 | 65 260 | 142 180 | 64 758 | 17 034 | 5,0 | 26,1 |
| II. Прилегающие к центру районы | 58/52 | 16 544 | 57 224 | 129 450 | 55 039 | 13 636 | 6,7 | 23,8 |
| III. Районы средней удаленности | 27/21 | 12 702 | 44 761 | 101 471 | 43 333 | 10 864 | 10,9 | 24,3 |
| IV. Отдаленные районы | 12/11 | 14 314 | 41 061 | 55 280 | 40 580 | 10 074 | 15,5 | 24,5 |
| ***Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ. В целом:*** | 125/111 | 12 702 | 57 889 | 142 180 | 54 700 | 16 776 | 5,5 | 29,0 |
| I. Центр | 87/77 | 23 891 | 63 526 | 142 180 | 62 963 | 15 643 | 5,7 | 24,6 |
| II. Прилегающие к центру районы | 26/21 | 22 973 | 52 011 | 100 000 | 50 000 | 9 263 | 8,0 | 17,8 |
| III. Районы средней удаленности | 10/9 | 12 702 | 32 515 | 37 681 | 33 200 | 4 326 | 9,4 | 13,3 |
| IV. Отдаленные районы | 2/2\* | 14 314 | - | 34 969 | - | - | - | - |
| ***I группа:***  ***Офисы высокого класса качества***  ***(А, В+)*** | 8/8 | 45 000 | 84 352 | 110 390 | 90 000 | 19 317 | 16,2 | 22,9 |
| I. Центр | 7/7 | 69 348 | 89 974 | 110 390 | 90 000 | 11 848 | 10,8 | 13,2 |
| II. Прилегающие к центру районы | 1/1\* | 45 000 | - | - | - | - | - | - |
| III. Районы средней удаленности | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| IV. Отдаленные районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***II группа:***  ***Качественные офисы (В)*** | 20/20 | 41 667 | 64 402 | 90 000 | 64 418 | 13 267 | 9,5 | 20,6 |
| I. Центр | 14/14 | 41 667 | 67 846 | 90 000 | 68 744 | 13 513 | 11,1 | 19,9 |
| II. Прилегающие к центру районы | 6/6\* | 45 000 | 56 366 | 73 116 | 55 000 | 9 132 | 14,5 | 16,2 |
| III. Районы средней удаленности | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| IV. Отдаленные районы | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| ***III группа:***  ***Офисы среднего класса качества (С)*** | 88/74 | 14 314 | 56 246 | 142 180 | 53 506 | 14 316 | 6,0 | 25,5 |
| I. Центр | 66/57 | 23 891 | 60 039 | 142 180 | 55 514 | 14 471 | 6,4 | 24,1 |
| II. Прилегающие к центру районы | 16/12 | 31 294 | 52 030 | 100 000 | 50 000 | 9 234 | 10,7 | 17,8 |
| III. Районы средней удаленности | 5/5 | 30 563 | 33 388 | 36 000 | 33 200 | 2 174 | 6,5 | 6,5 |
| IV. Отдаленные районы | 1/1\* | 14 314 | - | - | - | - | - | - |
| ***IV группа:***  ***Офисы низкого класса качества (D)*** | 9/8 | 12 702 | 33 540 | 44 678 | 34 460 | 7 742 | 17,5 | 23,1 |
| I. Центр | 0/0 | - | - | - | - | - | - | - |
| II. Прилегающие к центру районы | 3/3\* | 22 973 | - | 44 678 | - | - | - | - |
| III. Районы средней удаленности | 5/4\* | 12 702 | 31 425 | 37 681 | 32 675 | 6 383 | 20,3 | 20,3 |
| IV. Отдаленные районы | 1/1\* | - | - | 34 969 | - | - | - | - |
| ***Встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы)*** | 107/89 | 16 544 | 61 601 | 129 450 | 58 352 | 17 655 | 6,1 | 28,7 |
| I. Центр | 48/35 | 20 982 | 69 109 | 127 778 | 70 074 | 19 505 | 9,7 | 28,2 |
| II. Прилегающие к центру районы | 32/30 | 16 544 | 61 590 | 129 450 | 61 068 | 14 576 | 8,8 | 23,7 |
| III. Районы средней удаленности | 17/14 | 17 251 | 53 216 | 101 471 | 52 108 | 9 857 | 10,3 | 18,5 |
| IV .Отдаленные районы | 10/9 | 26 786 | 43 324 | 55 280 | 43 438 | 9 538 | 15,6 | 22,0 |
| \*- выборка является нерепрезентативной, так как она состоит из малого количества элементов и разброс ценовых показателей достаточно велик | | | | | | | | | | |
| В графе “Количество объектов” показано общее количество предложений данного типа, через дробь – количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверхмалых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений.  Количество предложений отдельно стоящих административно-офисных зданий не всегда суммарно равно их количеству в разбивке по классам качества, поскольку некоторым строящимся объектам ввиду отсутствия открытой информации на рынке не представляется возможным присвоить класс качества. | | | | | | | | | | |