

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Костяева Марина Андреевна

студент НИУ МГСУ, РФ, г. Москва

Мишланова Марина Юрьевна

научный руководитель, проф. НИУ МГСУ, РФ, г. Москва

В настоящее время рынок офисной недвижимости Москвы и Московской области характеризуется высокой конкуренцией и стабильным спросом. Основными факторами, влияющими на развитие рынка, являются экономическая ситуация в стране и мире, а также демографические изменения. В последние годы наблюдается рост интереса к офисной недвижимости со стороны иностранных инвесторов, что способствует увеличению цен и повышению ликвидности рынка. Однако, несмотря на позитивные тенденции, существуют определенные риски, связанные с экономической нестабильностью и изменением приоритетов в развитии бизнеса. В частности, это касается снижения спроса на офисные помещения в некоторых отраслях, что может привести к снижению цен и замедлению темпов роста рынка. Таким образом, рынок офисной недвижимости Москвы и Московской области находится в состоянии динамичного развития, но требует постоянного мониторинга изменений и адаптации к новым условиям.

В результате проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок офисной недвижимости Москвы и Московской области в настоящее время характеризуется высокой конкуренцией и стабильным спросом. Основными факторами, влияющими на развитие рынка, являются экономическая ситуация в стране и мире, а также демографические изменения. В последние годы наблюдается рост интереса к офисной недвижимости со стороны иностранных инвесторов, что способствует увеличению цен и повышению ликвидности рынка. Однако, несмотря на позитивные тенденции, существуют определенные риски, связанные с экономической нестабильностью и изменением приоритетов в развитии бизнеса. В частности, это касается снижения спроса на офисные помещения в некоторых отраслях, что может привести к снижению цен и замедлению темпов роста рынка. Таким образом, рынок офисной недвижимости Москвы и Московской области находится в состоянии динамичного развития, но требует постоянного мониторинга изменений и адаптации к новым условиям.

?????? 2014 ?. (?????.1).

??????? 1.

???????? ???? ????? ???? ?

??????????	1–3 ?? 2014	1–3 ?? 20
????? ????? ???????????, ????.??.	15,5	16,4
????? ?	3,3	3,7
????? ?	12,2	12,7
????? ?????, ????. ??.	1035,9	463,3
????? ?????????? ? ?????????????? ??????????, ????. ??	770,0	760,0
??????? ?????????????, ????. ??	260,0	348,0
????? ??????????? ??????????, %	12,8	15,0
????? ?	25,8	26,6
????? ?	9,3	11,6
??, ?????????????????????????	750	531
???????, \$/ ??/??		
????? ?	840	661
????? ?	620	372

???,??
 ??????????? ????? ?????????? ?????? ?????????????? ???????????, ? ?????
 ??.?III?????????2015
 ?.??–241,2???.?².
 ????? ?????????? ?????? ? ? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ??? ??????????
 ??????????? 70%, ?? ?????? ?+ ?????????? 27%. ? ?????????? ? ????? ?? ??????????
 2014 ?. ????????????????? ????? ?????? ??????????????????????: 54% – ?????? ?, 33% –
 ?????? ?+, 13% – ?????? ?-. ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??????????
 ????????????????? ????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????????????
 ?????????????????? ????????? 2015?.: ?????????? ?????????????? 23%, ?????????? ?+ ??–48%

29% ?????????????.

??
????????????????????????, ?? ? III ????????? 2015 ?. ?????????????????????
???????????? (????? 21% ?? ?????? ?????? III ?????????) ??????????????????????. ???
??-
??«?????-????».??
????????????????????????????????????18%?17%????????????????????????????????????
?????.

??,????????????????????,????????????????
??760?????.²,
??,????????????????I–III????????????????????
(770????.²). ???
??
??, ??? ?????????????????????????
????????????????????2015?. ???
????????????????, ?????????, ?????????????????????????????????????20
????.²????????-????????«?????-II»?????. ?????????, ?????????????????Adidas20
????.². ? ?????? ?????????? ? ? «???????????????? II, ???.² 5», ?????? ?????????
Fesco ?????? 5,6 ???.². ? ???, 75.

??-????????????????????????????????
????? ?????? ?????????, ?????????????????? III ????????? 41% (? I ?????????
2015 ?. – 25%, ?? II ????????? 2015 ?. – 34%). ?????? ?????????????????????
??
??», «????????????????
????????» ? «????????? ?????????????????»: ????????????????? 53% ?????
???????????????????????? (???1).



??????? 1. ?????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????

??? ?????????? ?????????????? ???????????, ?? ?????? III ?????????? 2015 ?. ?????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? 2,4 ????.² ??????, ?? ?????????? 45% – ??? ?????????????? ?????????? ?+ ? 40% – ?????????? ?. ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ? 15%. ?????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? +0,6 ?. ?. ?? ??????????. ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?, ??? ?????????????????? ?? ?????????????? ? ?????????????? ?????????????? ? ?????????????? 27,2%. ?????? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??????????????????, ??? ?????? ?? ?????? ?????????????????? ??????. ?????? ??????, ???? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????????? (????????????, ??? «????????????», ?? «????????????») ? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ? ?????? ?????????????????? ? ?????? ?????????????? ?????????????????? 11,6% (??? ?????? ? ?????????? ?????????? ?+ ??? ?????? 14,3%, ? ? ?????????? ?????????? ?- – 7,3%), ?????????????????? ? ?????????????????? ?????????? ?????? 10,9%. ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? (? ?????????????????? ??????????) ?????????????????? ? ???, ?? ?????????? ??????????, ? ?????? ? ?????? ?????? «?????????-????». ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????????? (36%) ??-????????????? ? ?????? «?????????-????». ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ?????????? ??????????????

?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ? ??????????? 292
 000 ???./???. ?????????? ?????????? ?+ ?????????????????? ?? ?????????? ? ?????????? ?? 150 000
 ???./???, ? ? ?????????? ?????????? ?- ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? 120 000
 ???./???. ? ?????????? ?????????? ? ? ?+, ?????????????????? ? ?????????? ??????????, ??????????????
 ?????????????????? ? ?????????? ?? 315 000 ???./???. ? ?????????? ?????????????? ?? ??? ??????????-
 ?????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?, ??? ??????????????????
 ?????????? ?????? ?????????????? ?? ????????? 180 000 ???./???. ??? ?????????? ?+ ? 150 000
 ???./?? – ??? ?????????? B-. ?????????????? ?????????????????? ??????????, ?????????????????? ?????????
 ??????, ?????????????????? ?????????? ? ?????????? ?? 170 000 ???./?? ? ????????? ? ?
 115 000–130 000 ???./?? ? ?????????? ?+/?-. ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?
 ?????????? ?????? «?????????-?????» ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????? – \$6 000–7 500
 ?? ??.

? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????: ?????????? ?????????? ?????????? «B+»,
 «B» ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????????????, ??????????????, ? ?????????? ??????????,
 ?????????? ?????????? ?????????? «B+», «B» ?? ?????????? ?????????? ?, ?? ?????????? ?????????????????????
 ??????????????, ? ? ?????????? ??????????, ?????????????? ?????????????????? ??????????. ?????????? ??????????
 ?????????????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?,
 ??? ? ??? ?????????? ?+/-, ?, ?????????? ?????????, ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ?
 ?????????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??????????
 ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ? ?????????, ? ?
 ?????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????????
 2–3 ?????? ?????? ?????????????????? ??????????????. О????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????????
 ?????????? ??????????????, ??? ?????????? ?????????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ? ?????????????? ??????
 ?????? ?????????????????? ??????????????, ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????
 ?????????????? 15%.

????????? ??????????????????:

1. ?????????????? ?.?, ?????????????? ?.?, ?????????????? ?.?, ?????????? ?.?. ?????????????????? ?????????
 ??????????????????: ??????????????????, ??????????????????, ??????????????????????: ??????????????????. – ?.:
 ?????, 2011. – 243 ?.
2. ?????????? ?. ?????????????????????? ?????????????????????? ??? ?????????? ??????????????????????. – ?.:
 ??????????????????: ?????????? ??????????????, 2009.
3. ?????? ?????? ?????????? ?????????????????? – [????????????????? ??????????] – <http://www.ricci.r>

u/ru/analytics/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-za-iii-kvartal-2015-goda (????
?????????? 14.10.2015).

4. ????? ????? ??????? ?????????????? ?????? – [?????????????? ???????] – ?????
?????????. – URL: <http://zdanie.info/2393/2420/news/6035> (???? ???????????
2.11.2015).

5. ?????????????? ?????????????? – [???????????????? ???????] – ?????? ??????????. – URL: <http://www.gks.ru/> (???? ????????????? 15.10.2015).

6. ???????? ?????????????????? – [???????????????? ???????] – ?????? ??????????. – URL: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/about> (???? ????????????? 14.10.2015).