



Общая площадь по предложениям в секторе коммерческой недвижимости в Москве в 2007г. увеличилась на 15% - до 10,2 млн кв. м по сравнению с 2006г. Такую оценку предоставили РБК эксперты аналитико-консалдингового агентства Russian Research Group (RRG). Суммарная стоимость объектов составила 34,6 млрд долл., что на 80% превышает уровень 2006г.

В 2007г. на рынок вышло 2 тыс. 377 новых предложений. Общее количество экспонируемых объектов (с учетом инвестиционных проектов) составило 3 тыс. 708 шт., что на 17% больше количества объектов предлагаемых в 2006г.

Средневзвешенная цена в секторе коммерческой недвижимости в Москве выросла за 2007г. на 62% и к декабрю достигла уровня 5 тыс. 127 долл. за 1 кв. м.

В структуре рынка коммерческой недвижимости Москвы наиболее представленным остается сегмент офисной недвижимости. В целом по площади на протяжении 2007г. офисным помещениям соответствовало 56% объемов рынка, в 2006г. этот показатель составлял 50%.

Самым дорогим объектом в 2007г. стало строящееся офисно-торговое 7-ми этажное здание класса A Premium общей площадью 31 тыс. 430 кв. м и ценой 14,3 тыс. долл. за 1 кв. м, экспонируемое в октябре. Общая стоимость объекта составляла 450 млн долл.

На рынке торговой недвижимости основной чертой в 2007г. стало развитие тенденции децентрализации спроса. В 2007г. на рынок вышло 879 новых торговых помещений. Общее количество экспонируемых торговых объектов составило 1 тыс. 257 шт., что на 20% больше количества торговых объектов предлагаемых в 2006г. Суммарная стоимость объектов составила 7,3 млрд долл. Рост в сравнении с 2006г. составил 84%. Общая площадь предложений выше уровня 2006г. на 12% и составляет 1,32 млн кв. м.

Средневзвешенная цена торговой недвижимости достигла уровня 6 тыс. 530 долл. за 1 кв. м. При этом средневзвешенная цена на площади, расположенные в пределах Садового кольца возросли лишь на 29%. Аналитики объясняют невысокий рост цен низким качеством торговых объектов. Средневзвешенная цена на торговые помещения за пределами Садового кольца выросла на 64% по сравнению с уровнем 2006г.

В 2007г. в сегменте офисной недвижимости в Москве на рынок вышло 876 новых предложений. Общее количество экспонируемых офисов составило 1 тыс. 357 шт., что на 6% больше количества объектов предлагаемых в 2006г. Суммарная стоимость объектов составила 17,8 млрд долл., ее рост с 2006г. составил 73%. Общая площадь предложений составила 3,65 млн кв. м, что на 10% больше общей площади предложения

за 2006г. При этом доля офисных площадей приходящихся на центральную часть Москвы за 2007г. снизилась с 18% до 16%.

Средневзвешенная цена офисных объектов в конце 2007г. превысила 6,05 тыс. долл. за 1 кв. м. Ее рост составил за год 73%. При этом средняя стоимость квадратного метра помещений внутри Садового кольца в течение 2007г. на 119% и составила 11, 81 тыс. долл. Отчасти такое подорожание явилось следствием уменьшения средней площади экспонируемых объектов, которая на сегодняшний день уже ниже 1 тыс. кв. м, объясняют аналитики. Цены на площадь офисных объектов вне Садового кольца в течение 2007г. выросли на 64% и составили 5 тыс. 124 долл. за 1 кв. м.

В 2007г. объем предложения объектов производственно-складского назначения снизился на 4% по сравнению с 2006г. Общее количество экспонируемых помещений составило 228 шт., что на 4% меньше количества объектов предлагаемых в 2006г. Общая площадь предложения снизилась на 23%.

В финансовом выражении объем предложения увеличился на 34% и составил 2,38 млрд долл. Причиной роста стало подорожание производственно-складских площадей на 63%. В конце 2007г. квадратный метр в этом сегменте предлагался в среднем за 2,1 тыс. долл.

Объем рынка помещений свободного назначения также снизился: общая площадь предложения упала на 19% и составляет 0,36 млн кв. м. Одновременно на рынок вышло 329 новых предложений. Общее количество экспонируемых объектов свободного назначения за прошедший год составило 625 шт., что на 43% больше количества предлагаемых в 2006г. Суммарная стоимость объектов составила 1,81 млрд долл., ее рост с 2006г. составил 34%. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения объектов достигла уровня 5,09 тыс. долл. за 1 кв. м, увеличившись за год на 31%.

Елена Прогонова