



## **Введение**

В современном мире, который постоянно изменяется, необходимо постоянно изучать различные аспекты жизни, чтобы быть в курсе событий. А говоря о бизнесе, а именно о рынке офисных помещений, необходимо постоянно следить за состоянием рынка, за его факторами и участниками, если это допустить, то это может понести за собой убытки.

В данном эссе мы рассмотрим факторы, которые влияют на состояние рынка офисных помещений. Также в процессе разбора этой темы мы рассмотрим принципы и критерии, по которым происходит построение базы офисных помещений. Также обсудим основные проблемы, связанные с оценкой недвижимости, и которые, безусловно, влияют на рынок офисных помещений.

### Основная часть

Рынок офисов Москвы находится на пике своего развития. Здесь зарегистрировано 50% российских финансовых организаций и сосредоточены 84% активов банковского сектора. Штаб-квартиры крупнейших российских корпораций, головные представительства транснациональных компаний, федеральные и региональные органы власти расположены в Москве. Более трети занятого населения Москвы (2,5-3,0 млн. человек) является офисными работниками.

Общий объем офисных площадей оценивается в размере 30 млн. кв. м. Большая часть обращающихся на рынке офисных площадей относится к классу «С» (7,5-8,0 млн. кв. м). Площадь офисов класса «А» и «В» на 1 октября 2016 года достигла 4,8 млн. кв. метров.

По оценкам экспертов потребность в дополнительных площадях составляет 13,7 млн. кв.м.

недвижимость офисный строительство конструктивный.

В третьем квартале 2016 года по-прежнему высоким спросом пользовались офисные здания, расположенные в Центральном административном округе, в сложившихся деловых зонах Павелецкая, Басманная, Замоскворецкая,

Белорусская, так называемый Таганский треугольник, а так же активно формирующейся деловой зоне «Золотой остров». Ввиду большого дефицита качественных офисных площадей в центре города спрос на офисные помещения смещается в район Третьего Транспортного Кольца и повышается на офисы, которые располагаются в Юго-Западном, Западном и Северо-Западном районах Москвы.

Объем сделок по итогам 2016 года вырос примерно на 13 % в сравнении с 2015 годом.

Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает характеризоваться высокими показателями поглощения площадей. При ежегодных объемах строительства, составляющих 0,7-0,8 млн. кв. м в год, объемы поглощения выросли до 1,0-1,1 млн. кв. метров. Более высокие показатели поглощения по сравнению с объемами введенных в эксплуатацию площадей приводят к существенному снижению уровня вакантных площадей, что говорит о высоком неудовлетворенном спросе на качественные офисные помещения.

В 2016 году продолжилась тенденция к понижению уровня вакантных площадей. Для класса "А" доля свободных помещений не превышала 2,5%, а для класса "В" - 3,6%. Снижение доли вакантных площадей вызвало рост арендных ставок. Средний уровень арендных ставок на офисные помещения вырос за первые 9 месяцев 2014 года на 5-7%. При этом максимальные ставки аренды на лучшие помещения, расположенные в центре города, выросли более существенно, достигнув диапазона в \$900-1100/кв. м в год.

Арендные ставки на автономные офисы (встроено-пристроенные помещения) выросли на 12,6%, достигнув диапазона \$ 410-470/кв. м в год.

Ситуация на рынке купли-продажи офисных площадей во многом объяснялась избытком денежной ликвидности в стране, которая ищет себе новое применение. Поскольку список инвестиционных возможностей расширяется очень медленно, рост спроса на объекты инвестирования привел к существенному повышению цен, запрашиваемых собственниками объектов. Рост цен продаж офисной недвижимости составил, по мнению аналитиков, за 9 месяцев 2016 года около 40-45%.

Цены продаж на офисы международного стандарта на сентябрь 2016 года составили: для класса «А» \$ 4200-9000/кв.м, для класса «В» \$ 3500-6000/кв.м, в сегменте особняков на рынке особой популярностью пользуются нежилые

помещения в элитных жилых комплексах, где стоимость кв.м может достигать \$9000-12000.

Основная тенденция 2016 года - рост предложения не успевает за увеличением спроса, что стимулирует дальнейшее повышение цен. Продолжают формироваться новые районы офисной застройки, особенно активно проявилась тенденция комплексной застройки отдельных территорий (Москва-Сити, Большой Сити, Нагатинская пойма, Мякининская пойма), усилилась тенденция строительства классических бизнес-парков - низкоэтажных офисных зданий, расположенных на больших участках земли на окраине города (Гринвуд, Резиденция, Сетунь-Хиллс, Новоспасский двор).

## Вывод

В современном мире, который постоянно изменяется, необходимо постоянно изучать различные аспекты жизни, чтобы быть в курсе событий. А говоря о бизнесе, а именно о рынке офисных помещений, необходимо постоянно следить за состоянием рынка, за его факторами и участниками, если это допустить, то это может понести за собой убытки.

В данном эссе мы рассмотрели факторы, которые влияют на состояние рынка жилой недвижимости. Также. в процессе разбора этой темы мы рассмотрели принципы и критерии, по которым происходит оценка недвижимости. Также обсудили основные проблемы, связанные с оценкой недвижимости, и которые, безусловно, влияют на рынке офисных помещений.

Таким образом, мы убедились в том, что в современном мире необходимо учитывать и анализировать факторы, которые влияют на оценку и стоимость недвижимости, в частности, в жилых помещениях