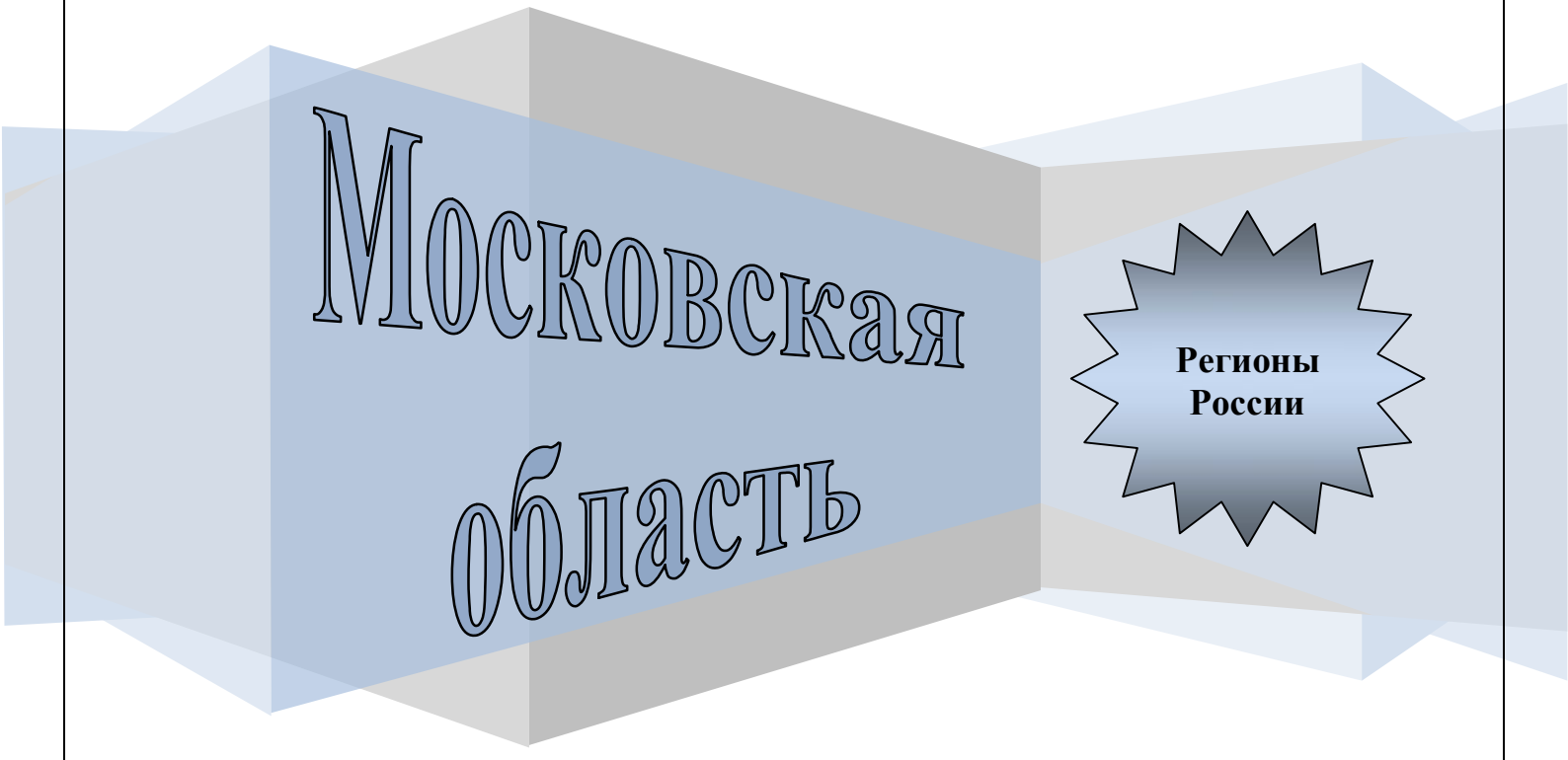
ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области

IV квартал 2011 года



Оглавление

Краткие сведения о Московской области 3
Общие положения и ограничительные условия 4
Офисные помещения 5
Торговые помещения 6
Производственно-складские помещения 7
Источники информации 8

Московская область

Краткие сведения о Московской области

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Органы государственной власти расположены в Москве и Красногорске. Граничит: на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и на востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской областями, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

В Московской области на 2011 год насчитывается 80 городов (не учитывая городов Москвы с подчиненным ей Зеленоградом и Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году), 16 из них имеют население свыше 100 тыс. чел. Три крупнейших города по численности населения – Балашиха (215,3 тыс.), Химки (207,2 тыс.) и Подольск (188,0 тыс.). Большая часть городов имеет население от 10 до 50 тыс. чел. Самым маленьким городом области является Верея в Наро-Фоминском районе (5368 чел.).

Источник: http://www.map-site.ru/mosobl.html

В 2000-е годы было объявлено о начале реализации проектов, связанных со строительством новых территориально-административных образований в области, один из которых Рублёво-Архангельское, рассчитанный на 30 000 жителей с высоким уровнем достатка, СМИ уже успели назвать «городом для миллионеров».

Среди других проектов — новый город «Большое Домодедово» в районе Белых Столбов в 30 км к югу от МКАД, который собрался строить крупный бизнесмен Василий Анисимов. Город, рассчитанный на 450 000 жителей будет сопоставим по размерам с Краснодаром или Астраханью.

Еще один проект «А 101», рассчитан на 300 000 жителей, в 2009 году началась распродажа его земель под ИЖС в Ленинском районе Подмосковья. Город планируется строить в течение 35 лет. Он займет собой 3,5 тыс. га, на которых будет возведено 20 млн. кв. м жилья, 3 млн. кв. м коммерческой недвижимости, 600 тыс. объектов социальной инфраструктуры. Автор проекта — член Совета Федерации России Вадим Мошкович.

28 июля 2010 года в Ступинском районе состоялась церемония закладки первого камня в основание города-спутника Новое Ступино. Город будет сочетать в себе жилье, индустриальный парк с рабочими местами, торговую и деловую инфраструктуру, социальные объекты и рекреационные зоны. Общая площадь проекта составляет 2150000 квадратных метров. Общее количество жителей 55 000 человек. Строительство первой фазы проекта будет завершено в 2012 году. Общая площадь застройки составит свыше 1,1 тысячи гектаров.

«Gazoil Park» - новый город-спутник, который будет находиться на 14-ом км Калужского шоссе на 185 га в излучине реки Десна. Окончание строительства запланировано на 2015 год.

Источник: Википедия Свободная энциклопедия , http://www.wikipedia.org/

Общие положения и ограничительные условия

Данный материал является экспертным исследованием (анализом) рынка недвижимости и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Наше исследование является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости. Мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия в данном исследовании ошибочных или некорректных сведений. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» не несет ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном экспертном исследовании.

В рамках настоящего обзора база предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области была разбита по основным направлениям (условно предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

- ✓ Северное направление: Дмитровское шоссе;
- ✓ Северо-Восточное направление: Ярославское шоссе, Щелковское шоссе;
- ✓ Восточное направление: Горьковское шоссе, Носовихинское шоссе;
- ✓ Юго-Восточное направление: Егорьевское шоссе, Рязанское шоссе, Новорязанское шоссе;
- ✓ Южное направление: Варшавское шоссе, Каширское шоссе, Симферопольское шоссе, М4 Дон;
- ✓ Юго-Западное направление: Калужское шоссе, Минское шоссе, Можайское шоссе, Киевское шоссе;
- ✓ Северо-Западное направление: Волоколамское шоссе, Пятницкое шоссе, Ленинградское шоссе.
- ✓ *Из-за недостатка достаточной для достоверного анализа информации в исследовании не рассматривалось западное направление.*

Офисные помещения

Таблица 1

Средняя цена предложения к продаже офисных помещений

Направление / Удаленность от МКАД	Руб./кв.м. с учетом НДС в зависимости от удаленности от МКАД в км.				
	20	40	60	80	100
Северное направление	79 000	59 000	45 000	34 000	26 000
Северо-восточное направление	65 000	54 000	45 000	38 000	32 000
Восточное направление	57 000	47 000	38 000	31 000	26 000
Юго-восточное направление	71 000	62 000	54 000	47 000	41 000
Южное направление	61 000	49 000	39 000	32 000	25 000
Юго-западное направление	62 000	46 000	34 000	25 000	19 000
Северо-западное направление	66 000	49 000	36 000	27 000	20 000

Источник: Данные открытых источников

График 1

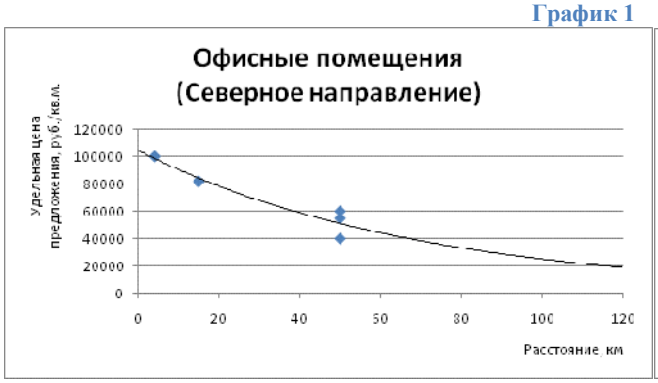


График 2

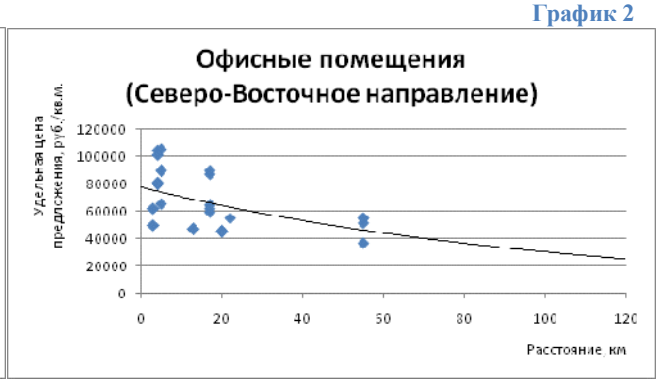


График 3

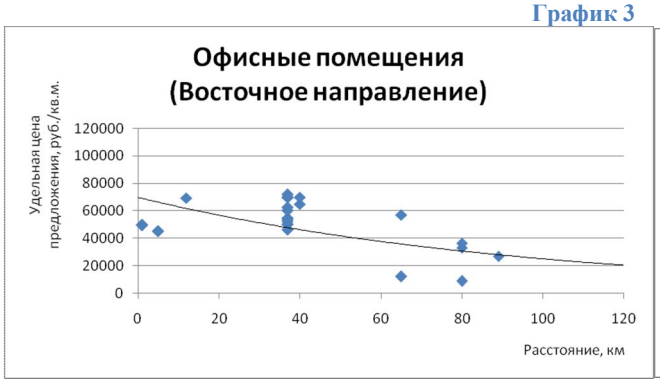


График 4

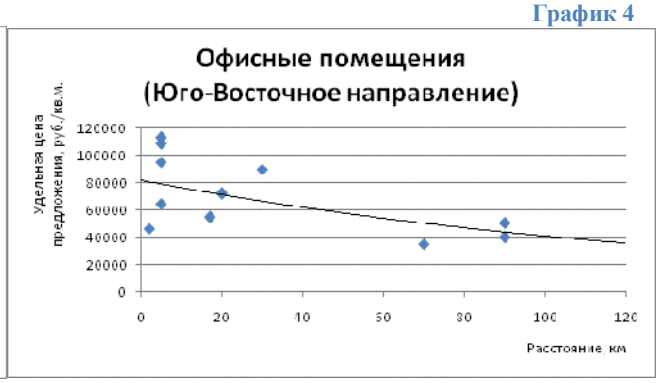


График 5

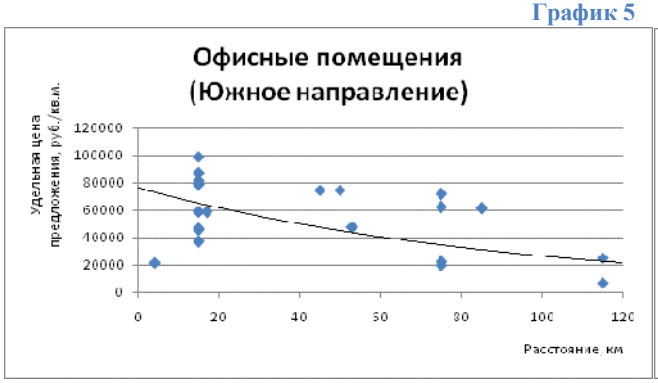


График 6

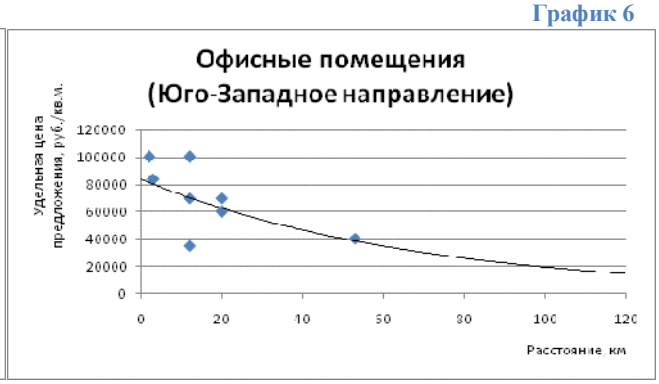
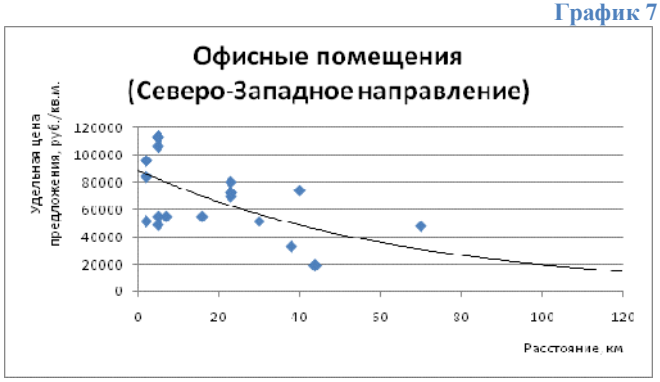


График 7



Торговые помещения

Таблица 2

Средняя цена предложения к продаже торговых помещений

Направление / Удаленность от МКАД	Руб./кв.м. с учетом НДС в зависимости от удаленности от МКАД в км.				
	20	40	60	80	100
Северное направление	82 000	68 000	57 000	47 000	40 000
Северо-восточное направление	79 000	69 000	60 000	52 000	45 000
Восточное направление	63 000	43 000	29 000	20 000	14 000
Юго-восточное направление	83 000	65 000	51 000	40 000	32 000
Южное направление	82 000	61 000	45 000	33 000	25 000
Юго-западное направление	73 000	55 000	41 000	31 000	24 000
Северо-западное направление	64 000	45 000	31 000	22 000	15 000

Источник: Данные открытых источников

График 8

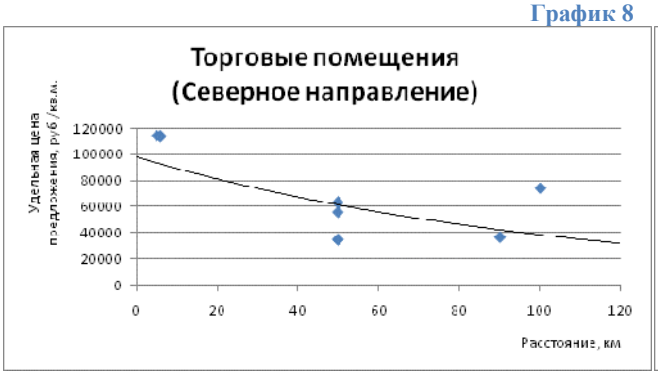


График 9

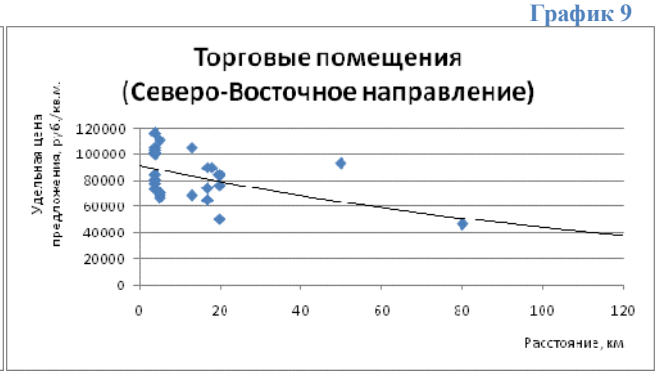


График 10

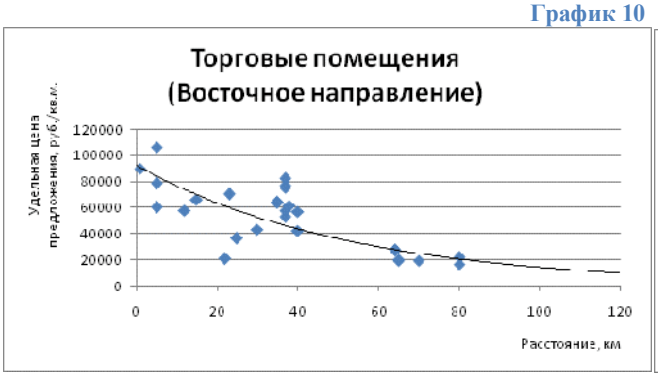


График 11

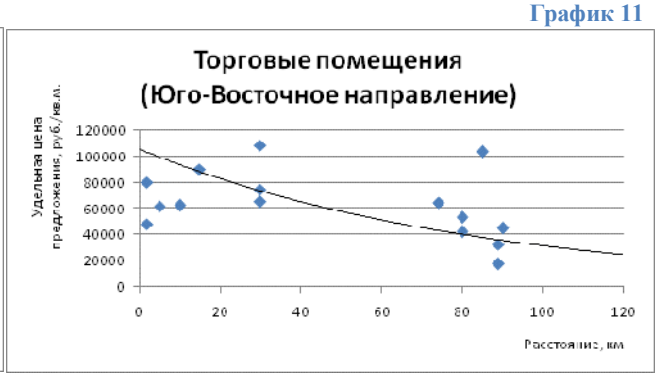


График 12

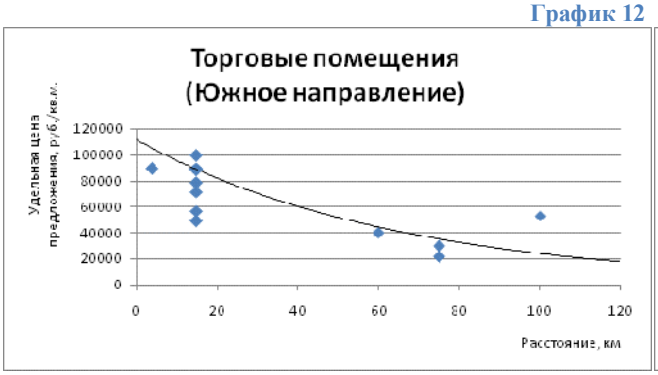


График 13

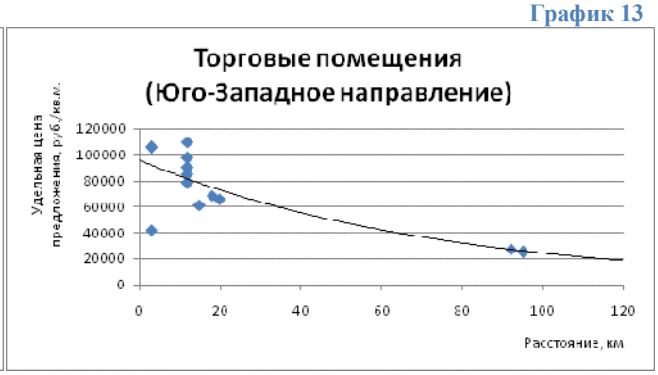
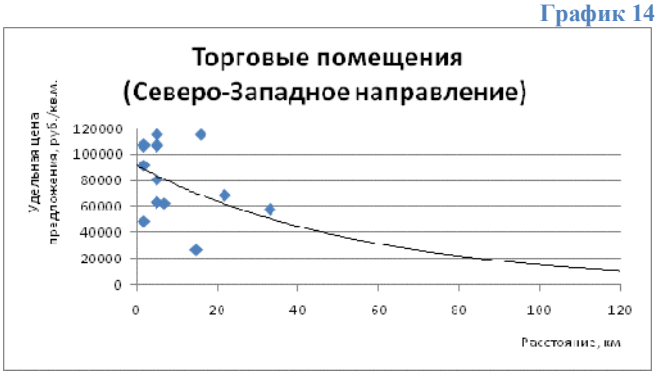


График 14



Производственно-складские помещения

Таблица 3

Средняя цена предложения к продаже производственно-складских помещений

Направление / Удаленность от МКАД	Руб./кв.м. с учетом НДС в зависимости от удаленности от МКАД в км.				
	20	40	60	80	100
Северное направление	28 000	23 000	19 000	16 000	13 000
Северо-восточное направление	29 000	23 000	19 000	15 000	12 000
Восточное направление	33 000	24 000	17 000	13 000	9 000
Юго-восточное направление	28 000	20 000	15 000	11 000	8 000
Южное направление	33 000	23 000	17 000	12 000	8 000
Юго-западное направление	27 000	21 000	16 000	13 000	10 000
Северо-западное направление	27 000	21 000	17 000	13 000	10 000

Источник: Данные открытых источников

График 15

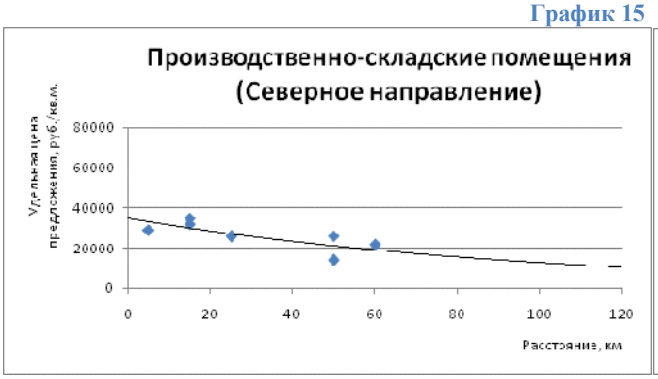


График 16

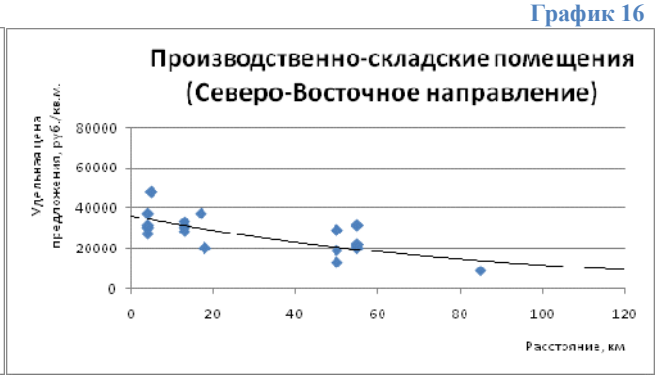


График 17

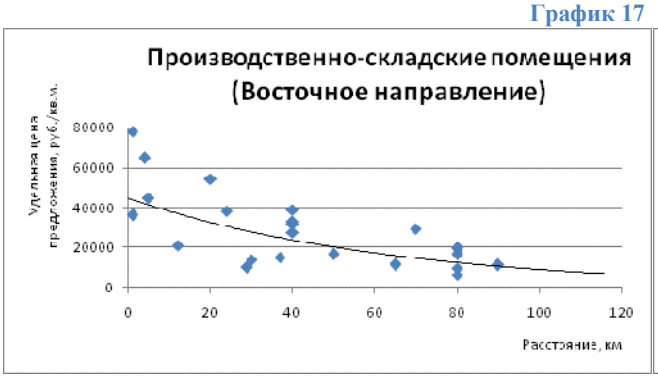


График 18

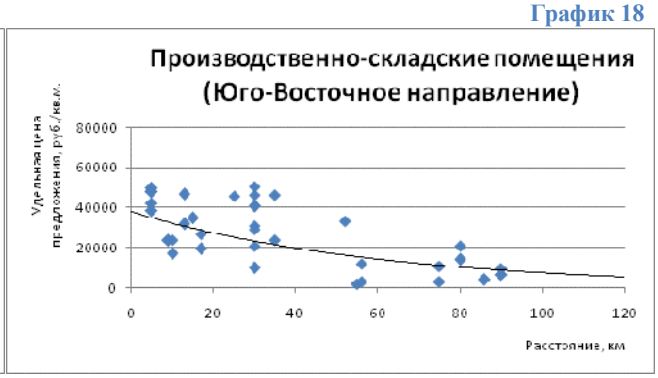


График 19

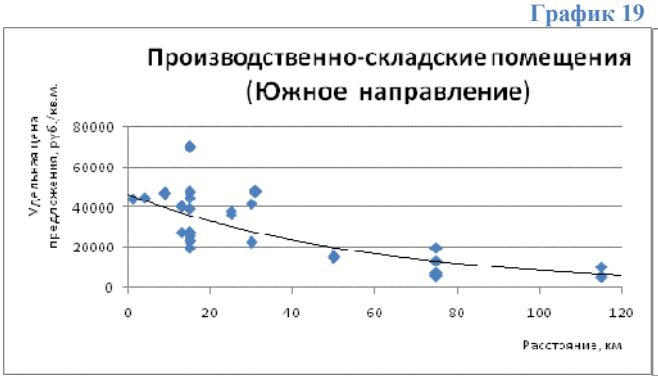


График 20

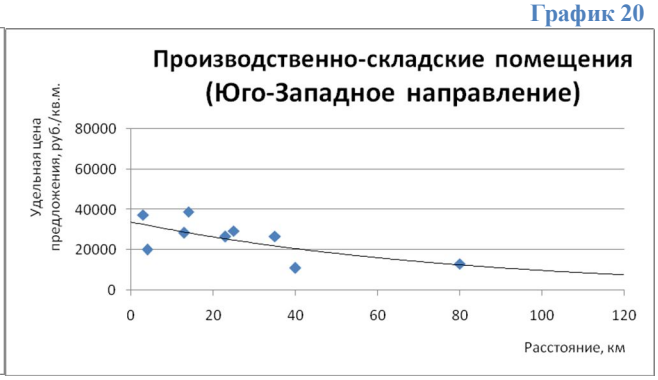
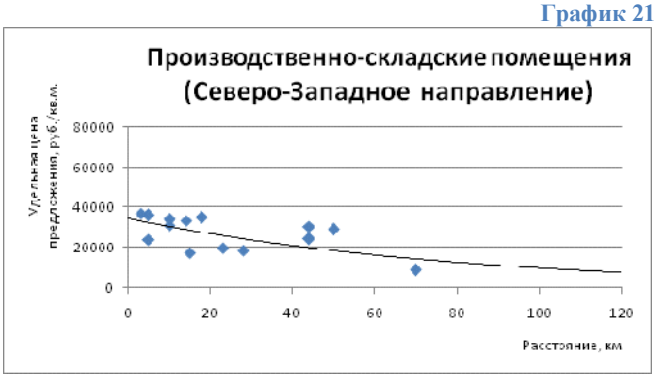
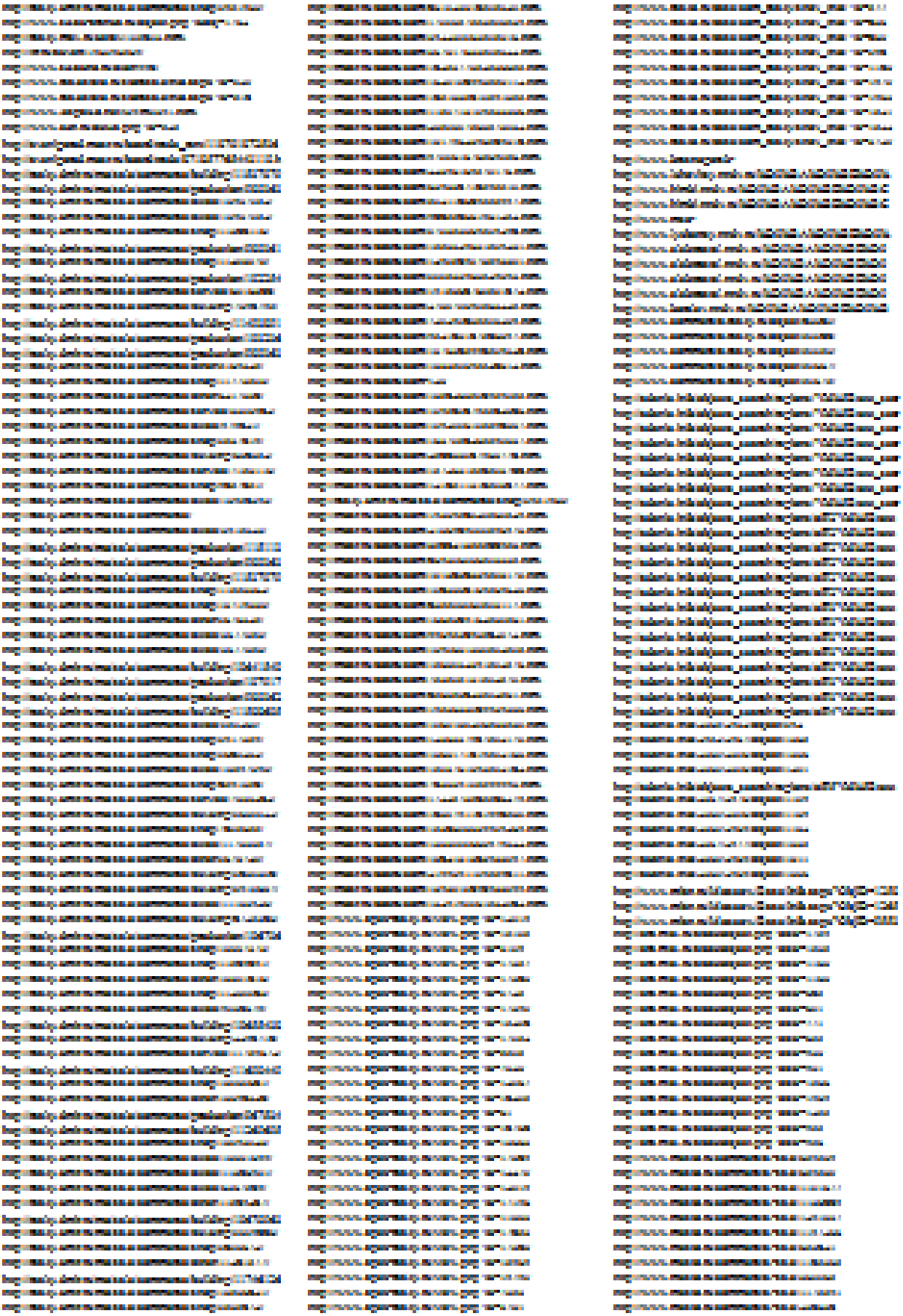
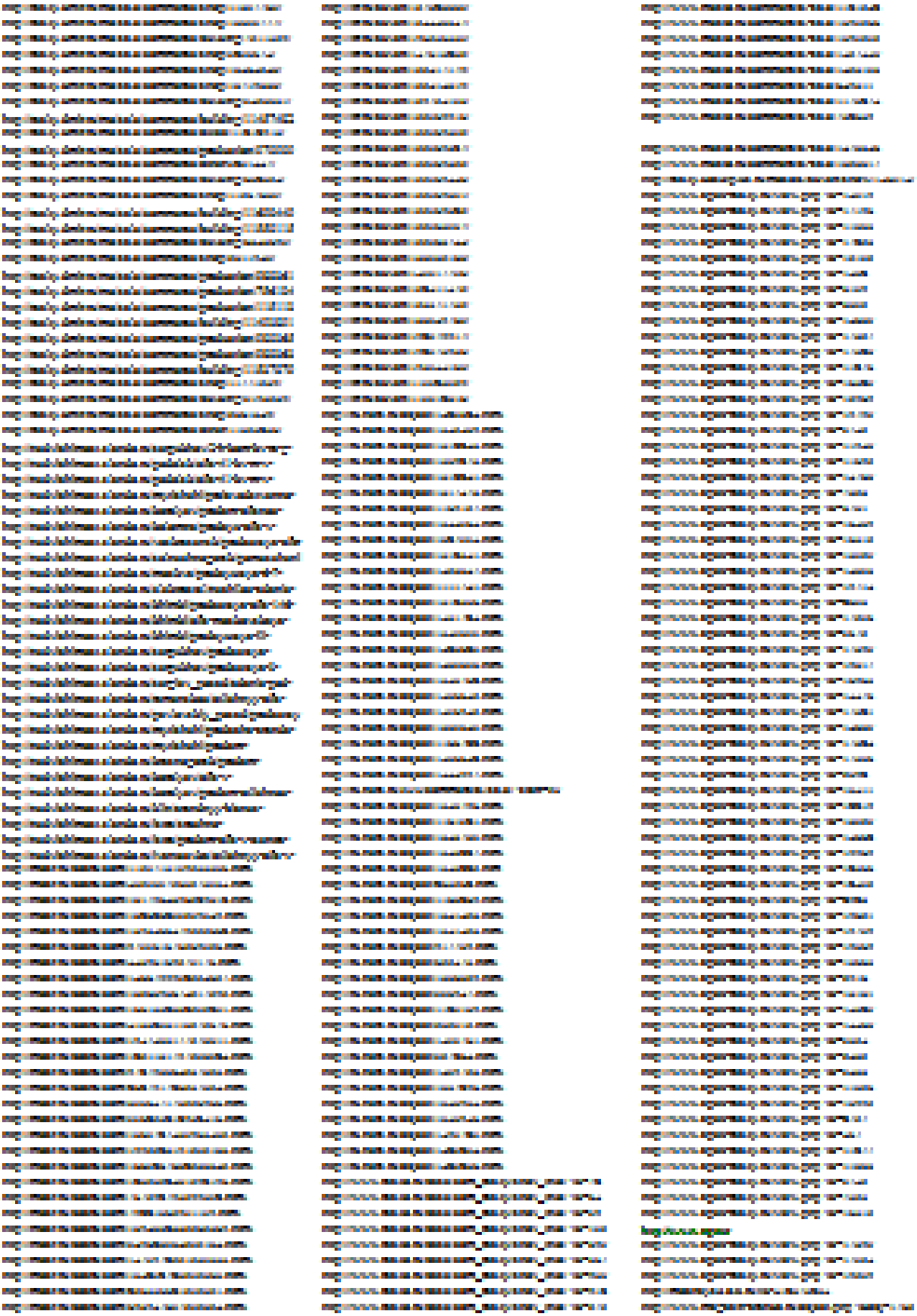


График 21



Источники информации

При составлении обзора была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

- http://realty.dmir.ru;
- http://www.sklad-arenda.ru;
- http://realty.mail.ru;
- http://irr.ru;
- http://www.skladno.ru;
- http://www.realestate.ru;
- http://www.lespaulo.net;
- http://www.ckn.ru;
- http://zvenigorod.mosr.ru;
- http://nedvizhimost.slando.ru;
- http://mosr.ru;
- http://www.apex-realty.ru;
- http://ru.ners.ru;
- http://www.realto.ru;
- http://www.krasnogorsk-mso.nndv.ru;
- http://www.luhovitsy.nndv.ru;
- http://www.mso-podolskii.nndv.ru;
- http://www.lyubertsy.nndv.ru;
- http://www.elektrostal.nndv.ru;
- http://www.korolev.nndv.ru;
- http://www.commercialrealty.ru;
- http://zdanie.info;
- http://www.mian.ru;
- http://cre.miel.ru;
- http://www.mesto.ru;
- http://realty.doskiplus.ru;
- http://www.apex-realty.ru;
- http://mozhaysk.olx.ru;
- http://www.magazin-arenda.ru.
- .

Для составления обзора были использована следующая информационная база: