

УДК 332.7

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Акимова М.С.

*к.э.н., доцент каф. «Кадастр недвижимости и право»,
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства»,
г. Пенза, Россия*

Аннадурдыева Л.Г.

*магистр,
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства»,
г. Пенза, Россия*

Аннотация: в статье рассматривается конъюнктура рынка коммерческой недвижимости, определяется объем ввода в действие нежилых зданий за период 2013-2017 гг., прослеживается динамика инвестиций в коммерческую недвижимость, проводится анализ рынка коммерческой недвижимости г. Пенза по сегментам рынка.

Ключевые слова: рынок коммерческой недвижимости, инвестиции, торговая недвижимость, офисная недвижимость, производственно-складская недвижимость, арендная ставка, средняя рыночная стоимость.

ANALYSIS OF THE MARKET OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE

Akimova M.S.

*candidate of economic sciences, associate professor каф. "Inventory of the real
estate and right",
The Penza state university of architecture and construction,
Penza, Russia*

Annadurdyeva L.G.

*master,
The Penza state university of architecture and construction,
Penza, Russia*

Summary: in article the market condition of the commercial real estate is considered, the volume of commissioning of uninhabited buildings during 2013-2017 is defined, dynamics of investments into the commercial real estate is traced, the analysis of the market of the commercial real estate Penza on market segments is carried out.

Keywords: market of the commercial real estate, investment, trade real estate, office real estate, production and warehouse real estate, rental rate, average market value.

Рынок коммерческой недвижимости тяжело переживает сложившуюся экономическую ситуацию. Основной результат, демонстрируемый рынком коммерческой недвижимости, падении спроса на данный вид недвижимости. Больше всего страдают гостиницы и торговая недвижимость, в то время как офисные и производственно-складские помещения имеют небольшой, но достаточно стабильный спрос и, как правило, остаются в рамках прежних ценовых показателей, либо имеют небольшое изменение в ценах.

Объем ввода в действие нежилых зданий продолжает свое сокращение по количеству введенных зданий и общему строительному объему за период 2014-2017 гг. и составляет 11,32% и 7,17%. Однако, по количеству введенных зданий нежилого назначения в 2017 г. наблюдается небольшой рост в пределах 0,93% по сравнению с 2016 г. (табл. 1).

Таблица 1 - Объем ввода в действие нежилых зданий

Показатель	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Количество введенных зданий нежилого назначения - всего, тыс.	19,0	21,2	20,3	18,8	18,8
Общий строительный объем зданий нежилого назначения - всего, млн. м ³	183,2	213,4	207,1	208,1	198,1
Общая площадь зданий нежилого назначения- всего, млн. м ²	30,7	34,2	33,2	32,4	32,7

Коммерческая недвижимость может быть источником доходов по разным схемам. Инвестиции в коммерческую недвижимость в России в последнее время редко характеризуются как перспективные из-за сложных экономических условий, так как это довольно узконаправленные вложения. На основе данных представленных крупнейшей международной консалтинговой

компанией Colliers International Group Inc. Прослеживается следующая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость (табл. 2):

Таблица 2 - Динамика инвестиций в коммерческую недвижимость

Показатель	Е.и.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Офисная недвижимость	Млн \$	2870	1370	1107	3059	1775
Торговая недвижимость	Млн \$	2930	1015	811	411	2190
Складская недвижимость	Млн \$	1540	59	562	290	372
Другие сектора	Млн \$	840	1046	496	463	392
Общий объем инвестиций	Млн \$	8180	3490	2976	4223	4729

В 2017 г. на рынке недвижимости России наблюдалось оживление инвестиционного спроса по сравнению с предыдущим годом. Общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил \$4,73 млрд, что превышает итоги 2016 г. на 12%.

Развитый рынок коммерческой недвижимости характеризуется большим количеством сделок, спросом на высшие категории объектов и наличием системы обмена информацией между субъектами рынка.

Несколько иная ситуация обстоит на региональных и муниципальных рынках.

Рассмотрим рынок коммерческой недвижимости г. Пенза.

Город Пенза является административным, экономическим и культурным центром Пензенской области. Рынок коммерческой недвижимости в г. Пенза представлен торговыми комплексами (центрами), встроенными торговыми помещениями, локальными торговыми зонами (уличные рынки), бизнес центрами, офисными помещениями, производственно-складской недвижимостью, гостиницами и т. д. (рис. 1).

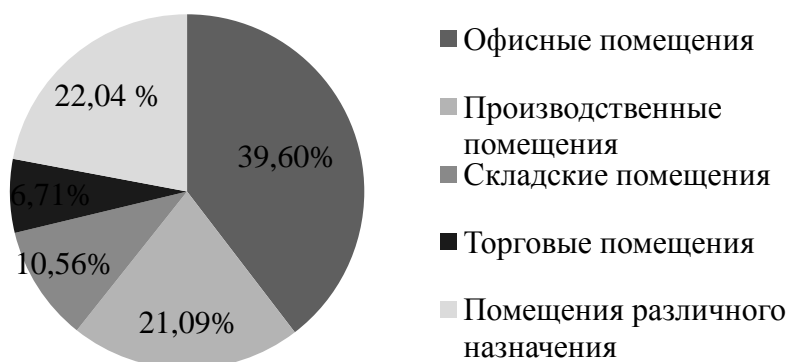


Рис. 1 – Структура рынка коммерческой недвижимости г. Пенза

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ сделки с недвижимым имуществом подлежат обязательной государственной регистрации. Согласно данным представленным ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области за последние два года количество сделок по нежилым объектам продолжает свое сокращение, что говорит о падении спроса в регионе на объекты коммерческой недвижимости (рис.2).

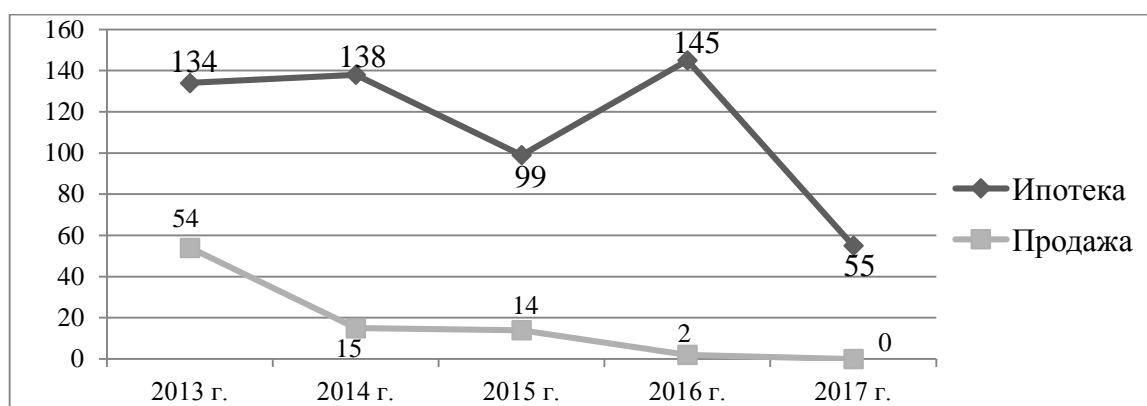


Рис.2 – Динамика сделок по нежилым помещениям по данным Росреестра по Пензенской области

На основании выше представленного графика видно, что за последние 5 лет из общего количество сделок, зарегистрированных в Росреестре по Пензенской области по нежилым помещениям преобладают сделки с обременением (ипотека).

Динамика зарегистрированных сделок без обременения показывает, что за 5 лет количество сделок значительно снизилось, если в 2013 г. было зарегистрировано 54 сделки, то в 2017 г. они сократились до нуля.

Для сделок с обременением (ипотека) характерны резкие колебания- 2014 г. – 138, 2015г. – 99, 2016 г. – 145, 2017 г. – 55.

Для удобства представления аналитических данных, рынок коммерческой недвижимости был разделен на следующие сегменты:

Рынок офисной недвижимости

Рынок офисной недвижимости в Пензе находится на начальной стадии развития. Существующие в Пензе предложения офисных площадей в основном

ограничены помещениями в зданиях, изначально построенных для других целей. Обычно они не отвечают современным требованиям в отношении качества инженерно-технической документации, планировочного решения и отделки.

Офисная недвижимость требует близости к центру деловой активности города. В городе набирает обороты строительство более крупных центров, ориентированных на региональное обслуживание. В качестве примера можно привести следующие объекты: бизнес-центр «Plaza», бизнес центр «Триумф», торгово-офисный центр «Гермес» и т. д.

Активное строительство жилья в городе ориентируется на встроено-пристроенные помещения торгового и офисного назначения. Уже на стадии разработки проекта закладываются цокольные, первые и вторые этажи для помещений нежилого назначения.

Арендные ставки на офисную недвижимость варьируются в пределах от 200 руб. до 700 руб. за 1 м². Средняя рыночная стоимость 1 м² офисного помещения составляет 56 950 руб.

Рынок торговой недвижимости

Новой тенденцией на рынке является появление проектов все более крупных торговых центров и комплексов. Торговые комплексы сейчас ведут активную борьбу за своего арендатора, стараясь максимально лояльно относиться к партнерам. Все чаще мы наблюдаем возможность возникновения «арендных каникул» или переход на систему расчет ставки от % продаж (такие сделки имеют место быть, но в основном возникают индивидуально). В то же время постепенно теряют заполнение самые редко посещаемые бутики торговых комплексов: например, расположенные выше 1-2 этажа и в отдаленных секциях коридоров.

Арендные ставки в бизнес-центрах города по классам года составляют:

- класс «В» - 500 - 600 руб./кв.м/мес.;
- класс «С» - 250 - 700 руб./кв.м/мес.

Средняя рыночная стоимость 1 м² торгового помещения составляет 68 244 руб. Торговая недвижимость в городе остается одним из самых дорогих видов недвижимости.

Рынок производственно-складской недвижимости

Рынок производственных и складских помещений в г. Пензе, по сравнению с офисными и торговыми помещениями представлен очень слабо. В основном объекты производственного и складского назначения предлагаются в промзонах.

В связи с подъемом экономики г. Пензы и развития малого и среднего бизнеса, где наиболее привлекательной пока остается сфера оптовой и розничной торговли, в основном пользуются спросом складские помещения от 150 кв. м., что касается производственных помещений, то популярней всего сейчас объекты от 50 до 1000 кв. м, причем в любом состоянии. Это объясняется тем, что производственных площадок, которые удовлетворяют всем предъявляемым требованиям, существует немного. При этом нужно отметить, что сделки со складскими и производственными помещениями редкость, несмотря на большое количество заявок.

Арендные ставки на производственно-складскую недвижимость варьируются в пределах от 120 руб. до 200 руб. за 1 м². Средняя рыночная стоимость 1 м² складского помещения равна 16 319 руб., производственного помещения – 14 946 руб.

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости по сегментам представлена на рис. 3.

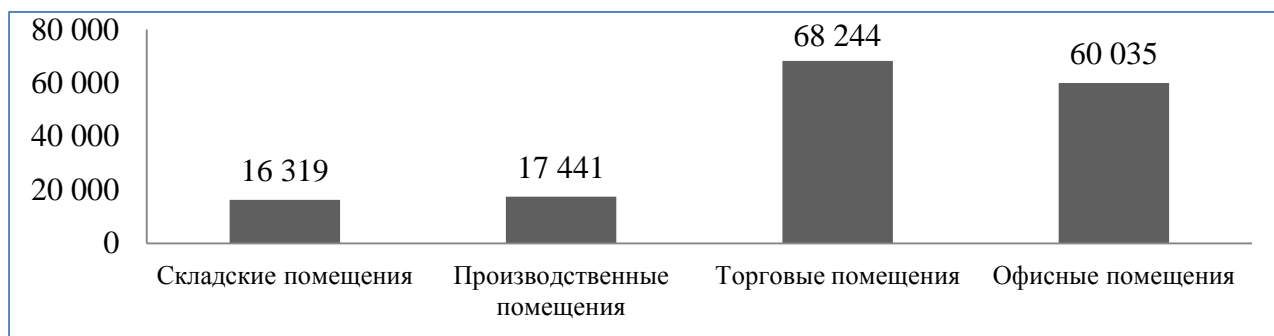


Рис. 3 – Стоимость 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости по сегментам, руб.

В относительном выражении средняя стоимость 1 кв. м объектов коммерческого назначения, за период 2013-2017 гг. изменилась на 11,08%, в абсолютном на 6 357 руб. кв.м. Данное обстоятельство позволяет говорить о том, что стоимость коммерческой недвижимости незначительно изменяется с течением времени, но, тем не менее, наблюдается тенденция роста стоимости коммерческих объектов (рис.4).

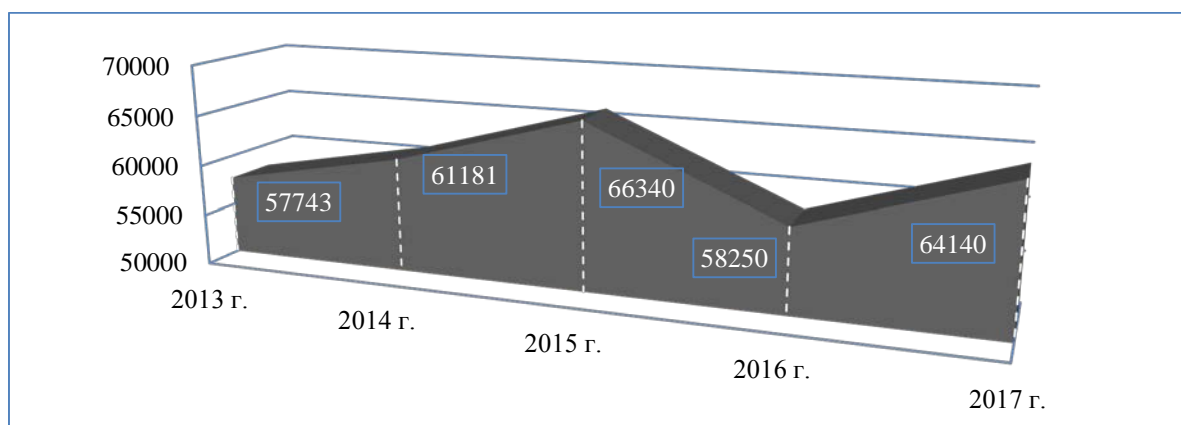


Рис. 4 – Динамика стоимости 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости, руб.

Подводя итоги, следует отметить, что рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в г. Пенза практически не развивается. Рынок купли-продажи объектов коммерческого назначения, в части информации, касающейся цен совершенных сделок, также, как и несколько лет назад носит закрытый характер. Подобная информация не публикуется в открытых источниках и является коммерческой тайной. Субъективно хочется отметить, что рост развития замедляется из-за агентств недвижимости, которые по состоянию на 2018 год, заполнили рынок абсолютно любой недвижимости в г. Пенза. Нередко в открытых источниках можно встретить предложения о продаже одного и того же недвижимого имущества, от разных агентств, с значительно отличающимися друг от друга цен предложений, естественно в сторону увеличения стоимости. Часто такие расхождения могут отличаться в несколько раз от реальной, первоначальной стоимости, предложенной собственником (например, один и тот же объект оценки можно встретить со стоимостью 5-7-9 млн. руб.). Так что помимо макроэкономических

составляющих, рынок купли-продажи коммерческой недвижимости г. Пенза подвержен негативному влиянию «изнутри», что, несомненно, отражается в попытках создать адекватный рынок недвижимого имущества

Библиографический список:

1. Стерник, Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов: монография / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. — М.: ЗАО "Издательство «Экономика», 2009 — 606 с.;
2. Сайт объявлений Avito.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: www.avito.ru. (Дата обращения: 29.05.2018);
3. Сайт объявлений [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://bazarpnz.ru>. (Дата обращения: 03.06.2018);
4. Электронный ресурс. - Режим доступа – URL: colliers.com. (Дата обращения: 03.06.2018);