

УДК 33

***СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА РАЗВИТИЕ ОТЕЧЕСТВЕННОГО
РЫНКА***

Калагов А.О.

магистрант

*Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет*

Москва, Россия

Аннотация

В статье рассмотрены вопросы состояния коммерческой недвижимости и ее влияния на развитие предпринимательства на современном этапе. Исследованы объекты на рынке коммерческой недвижимости. Рассмотрена классификация объектов недвижимости и определены препятствия по ее эффективному использованию.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, предпринимательство, эффективная деятельность, конкурентоспособность.

***THE CURRENT STATUS OF COMMERCIAL REAL ESTATE AND ITS
IMPACT ON THE DEVELOPMENT OF THE DOMESTIC MARKET***

Kalagov A.O.

graduate student

National Research Moscow State University of Civil Engineering

Moscow, Russia

Abstract

The paper deals with the state of commercial real estate and its influence on the development of business at the present stage. Investigated the objects of the commercial property market. The classification of properties and identified obstacles for its effective use.

Key words: commercial real estate, entrepreneurship, effective operation, competitiveness.

Опыт развития коммерческой недвижимости свидетельствует о высокой эффективности деятельности отечественных предприятий, которые успешно используют эффективные подходы и методы, принимают и производят управленческие решения.

Отмечая то, что рынок отечественной коммерческой недвижимости имеет национальные особенности, следует сказать, что важно, чтобы его развитие происходило в соответствии с мировыми стандартами и с учетом проблемных вопросов государственного регулирования, которые уже решали страны с переходной и развитой экономикой. Это даст возможность повышать привлекательность рынка коммерческой недвижимости.

Усиление внимания к рынку коммерческой недвижимости и ее влияния на развитие предпринимательства требует новых поисков и решений, разработки соответствующих методик и алгоритмов, которые будут способствовать успешной адаптации отечественных предприятий к условиям окружающей среды, укреплению конкурентоспособности и повышению эффективности их деятельности.

Отдавая должное научным наработкам отечественных и зарубежных ученых, следует сказать о необходимости дальнейшего изучения комплекса теоретических вопросов применения подходов субъектами рынка коммерческой недвижимости. В научной и практической плоскостях требуют изучения вопрос о разработке комплекса мероприятий, в которых целесообразно учитывать тенденции развития офисной, складской, торговой

недвижимости; принципы формирования системы взаимоотношений субъектов на рынке коммерческой недвижимости.

Основными субъектами хозяйствования в этой сфере деятельности выступают как специализированные организации, так и организации, которые считают коммерческую недвижимость одним из направлений своего инвестиционного портфеля, с одной стороны, и клиенты (арендаторы, покупатели), с другой. Указанные виды субъектов хозяйствования преимущественно представлены отечественными и международными организациями и предпринимателями.

Через комплексность, долгосрочность и необходимость профессиональной специализации в процессе развития и управления коммерческой недвижимостью субъектами рынка коммерческой недвижимости, кроме указанных, также посредники (брокерские и консалтинговые компании) и способствующие организации - юридические, строительные компании, банки, рекламные агентства [5, с.175] .

Объекты на рынке коммерческой недвижимости приведен на рис. 1.

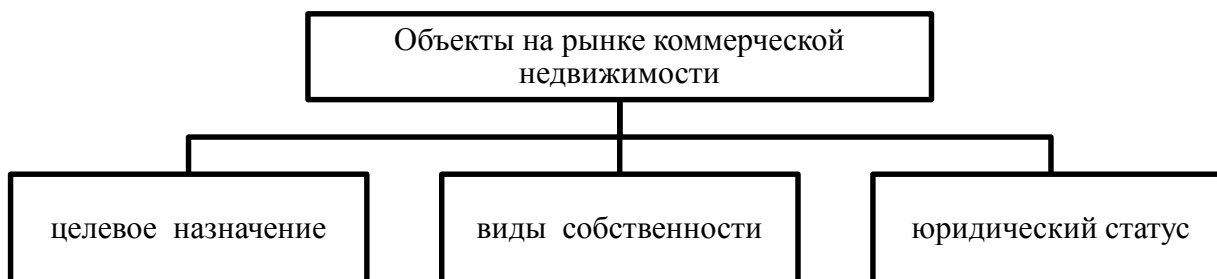


Рис.1 – Объекты на рынке коммерческой недвижимости [3, с.171]

При этом объектами коммерческой недвижимости могут быть земельные участки для их развития, новые и имеющиеся здания, промышленные сооружения, отдельные помещения в зданиях, которые представлены на этом рынке и могут быть проданы или сданы в аренду с целью их дальнейшего бизнес-использования.

Среди качественных характеристик объектов недвижимости можно выделить общие [4, с.93]:

- расположение в определенном оценочном районе города с выделяемых торговцами недвижимостью;

- коммерческая привлекательность места расположения объекта с точки зрения локальных факторов;

- обеспечение основными системами инженерного благоустройства;

- капитальность здания;

- группа, к которой относится объект;

- этаж, на котором расположен объект;

- соответствие использования объекта функциональному назначению здания;

- соответствие объемно-планировочного решения объекта его функциональному использованию;

- техническое состояние объекта в целом.

Определенными для сегментов характеристиками объектов могут быть следующие [3, с.171]:

1) в офисных (административных) помещениях:

- качественный уровень и техническое состояние элементов интерьера;

- качественный уровень оформления фасада здания;

- обеспечение объекта специальными офисными сетями связи;

2) в торговых помещениях (в капитальных зданиях):

- качественный уровень и техническое состояние элементов интерьера (внутренняя отделка, пол, заполнение проемов);

- качественный уровень оформления фасада здания;

- наличие витринных заполнения проемов.

3) в производственных и складских помещениях:

- наличие удобного подъезда грузового автотранспорта;

- наличие подъезда железнодорожным транспортом;

- наличие благоустройства земельного участка.

В зависимости от имеющейся информации об объектах сравнения приведенный выше перечень факторных признаков может быть сокращен или расширен.

Несмотря на то, что деятельность на рынке коммерческой недвижимости тесно связана с тем, что происходит на рынках товаров, услуг, рабочей силы, капитала, ценных бумаг, инвестиционных ресурсов, исследованы особенности рынка коммерческой недвижимости, среди которых [2, с.80]:

- относительно невелико по сравнению с рынком потребительских товаров количество сделок купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости;

- ограниченное количество институциональных продавцов и покупателей (арендаторов) по сравнению с огромным количеством конечных потребителей в системе розничной продажи;

- большие объемы инвестиций в строительство и реконструкцию объектов коммерческой недвижимости;

- отсутствие достаточно открытой информации о сделках купли-продажи или аренды объектов, длительное время проектирования, сооружения, реконструкции и высокая стоимость соответствующих работ, неперемещаемость объектов коммерческой недвижимости и неоднородность рынка коммерческой недвижимости.

Персональный характер отношений поставщиков и потребителей требует специальной концепции, которая считается важной предпосылкой успешности объекта коммерческой недвижимости.

Для эффективного использования коммерческой недвижимости влияет на предпринимательство, необходимо выполнение таких задач [1, с.765]:

- обеспечения субъектов рынка надежной, релевантной своевременной информации о состоянии, динамике, конъюнктуру, структуру и перспективы развития рынка недвижимости;

- содействие созданию объектов коммерческой недвижимости с высокой степенью привлекательности и конкурентоспособности;

- формирование и реализация ценовой политики, способной обеспечить продажу (сдачу в аренду) объектов коммерческой недвижимости;
- обоснование вопросов размещения объектов офисной и складской недвижимости;
- формирование комплекса коммуникаций, нацеленных на популяризацию объектов коммерческой недвижимости;
- планирование деятельности на стратегическом, так и на тактическом уровнях, разработка соответствующих программ;
- отбор, подготовка и мотивация персонала, способного должным образом выполнять соответствующие функции на рынке коммерческой недвижимости;
- создание эффективного комплекса продажу объектов коммерческой недвижимости, управление ими;
- контроль результатов деятельности, разработка и реализация мероприятий по их коррекции.

Выводы из проведенного исследования. Следовательно, для эффективного использования недвижимого имущества необходимо рассматривать классификации недвижимости, обусловленные ее качественным разнообразием, необходимостью унификации обслуживающих процедур в соответствии с основными операциями, осуществляемыми с недвижимостью, и услуг, предоставляемых на рынке. Наличие широкого спектра услуг, предоставляемых на рынке недвижимости, а именно: управление, оценка, страхование, финансово-кредитное обеспечение - диктует необходимость выделения типов, видов, групп, классов недвижимого имущества, обладающих одинаковыми характеристиками с точки зрения их функционального назначения, возможностей учета, сходства сроков экономической жизни и генерирования доходов, изменений капитальной стоимости.

К сожалению, для повышения предпринимательской деятельности по использованию недвижимого имущества является большое количество препятствий, которые не дают возможности эффективно ее использовать, а

именно рост денежных затрат предпринимателей на прохождение разрешительных процедур, множество регистрационных процедур.

Библиографический список

1. Блинова Т.Г. Использование методов мониторинга в управлении обеспечением энергетической эффективности объектов недвижимости // Экономика и предпринимательство, 2015. - № 6-3 (59-3). - С. 765-769

2. Дручинин С.С. О мониторинге объектов недвижимости: история вопроса, предлагаемая технология ведения // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, 2016. - № 1. - С. 78-81.

3. Жулькова Ю.Н. Мониторинг инфраструктурного обеспечения объектов недвижимости // Приволжский научный журнал, 2013. - № 4 (28). - С. 171-175

4. Постюшков А.В. Цели и принципы внешнего управления недвижимостью // Управление мегаполисом, 2015. - № 5 (47). - С. 93-95

5. Сайманова О.Г. Современные методы управления объектами недвижимости // В сборнике: экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях. Сборник статей. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. Самара, 2015. - С. 175-177