

## ***АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САРАНСКА***

***Потапова Л.Н.***

*кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экономики и организации производства  
ФГБОУ ВО «МГУ им. Н. П. Огарева»  
г. Саранск, Россия*

***Колпакова К.В.***

*студентка 4 курса экономического факультета  
ФГБОУ ВО «МГУ им. Н. П. Огарева»  
г. Саранск, Россия*

***Гусарова Е.В.***

*студентка 4 курса экономического факультета  
ФГБОУ ВО «МГУ им. Н. П. Огарева»  
г. Саранск, Россия*

### **Аннотация**

В статье раскрывается специфика исследования рынка коммерческой недвижимости. Коммерческая недвижимость на сегодняшний день является одним из самых доходных инвестиционных объектов. Инвестиции в коммерческую недвижимость позволяют получить безрисковую доходность от сдачи ее в аренду или продажи. В период кризиса вложения в недвижимость позволяют сохранить капитал. В связи с нестабильностью экономической ситуации изменилось соотношение спроса и предложения на коммерческую недвижимость. Результаты исследования показали, что рынок недвижимости постоянно меняется и ситуация требует непрерывного мониторинга.

**Ключевые слова:** рынок, коммерческая недвижимость, спрос и предложение, аренда, цена.

***ANALYSIS OF THE MARKET OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE  
OF THE CITY OF SARANSK***

***Potapova L.N.***

*Candidate of Economic Sciences,*

*Associate professor of economy and organization of production*

*FGBOOU WAUGH of "MSU of N. P. Ogarev"*

*Saransk, Russia*

***Kolpakova K.V.***

*student 4 courses of economics department*

*FGBOOU WAUGH of "MSU of N. P. Ogarev"*

*Saransk, Russia*

***Gusarova E.V.***

*student 4 courses of economics department*

*FGBOOU WAUGH of "MSU of N. P. Ogarev"*

*Saransk, Russia*

**Annotation**

In article specifics of a research of the market of a commercial real estate reveal. The commercial real estate is one of the most profitable investment objects today. Investments into a commercial real estate allow to receive risk-free profitability from delivery it for rent or sales. During crisis of an investment to the real estate allow to keep the capital. Due to the instability of an economic situation the ratio of supply and demand on a commercial real estate changed. Results of a research showed that the real estate market constantly changes and the situation demands continuous monitoring.

**Keywords:** market, commercial real estate, supply and demand, rent, price.

Рынок недвижимости - средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения. Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизнедеятельности людей. С объектами недвижимости тесно связано экономическое правовое регулирование государством различных сфер общественной жизни и материального производства [1].

Коммерческая недвижимость на сегодняшний день является одним из самых доходных инвестиционных объектов. Инвестиции в коммерческую недвижимость позволяют получить безрисковую доходность от сдачи ее в аренду или продажи. В период кризиса вложения в недвижимость позволяют сохранить капитал. В связи с нестабильностью экономической ситуации изменилось соотношение спроса и предложения на коммерческую недвижимость. Цены на коммерческую недвижимость снизились на 10-20 %. Процессы на рынке недвижимости в целом, а также в данном сегменте рынка, недостаточно изучены. Данный фактор стал определяющим в выборе предмета исследования.

Понятие «коммерческая недвижимость» вошло в обиход с началом рыночных реформ и развитием предпринимательства в России.

Коммерческая недвижимость - это здания и помещения, не предназначенные для жилья, эксплуатируемые физическими или юридическими лицами для извлечения выгоды (прибыли). При изучении классификации коммерческой недвижимости были выделены ее виды, характерные для Саранска: объекты коммерческой недвижимости включают помещения торговые, офисные, производственно-складские, свободного назначения; отдельно стоящие здания; земельные участки для их строительства [4].

Наиболее доходными объектами являются объекты, эксплуатация которых отвечает принципу максимальной эффективности: юридически разрешенное, физически возможное и экономически обоснованное использование, приводящее к наибольшей стоимости.

Проанализируем спрос и предложение на коммерческие нежилые объекты в городе Саранске.

Установлено, что среди всех видов коммерческой недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения свободного назначения, так как их можно использовать для разных целей предпринимательской деятельности. В связи с оживлением многоэтажного строительства предлагается достаточно много таких помещений, расположенных на первом и цокольном этажах зданий. Поскольку они не приспособлены исключительно под торговлю, их цены значительно ниже. Собственники небольших площадей также предлагают их как помещения свободного назначения.

Несколько ниже спрос на помещения торгового назначения: павильоны, супермаркеты, гипермаркеты, киоски, торговые центры, специализированные магазины, универсальные магазины, торговые места. На цены таких объектов влияют удобство местоположения, транспортная доступность, состояние здания/помещения. В последнее время снизился интерес населения к крупным торговым объектам. Больше предпочтение отдается магазинам, расположенным в шаговой доступности от жилья (так называемые street-retail), что повышает их коммерческую привлекательность.

На третьем месте по спросу - производственно-складская недвижимость, что связано с достаточно длительным сроком окупаемости инвестиций и низкой нормой рентабельности. На складские помещения спрос выше, чем на производственные, что обусловлено необходимостью хранения больших партий ввозимых товаров. На стоимость производственно-складской недвижимости влияет наличие подъездных путей и инженерных коммуникаций. Наличие отопления повышает цену складской недвижимости вдвое.

Спрос на офисную недвижимость оказался наиболее низким. Объекты офисной недвижимости предназначены как для ведения бизнеса, так и для административных целей. Офисы могут располагаться в торгово-офисных центрах, административных зданиях, зданиях бывших проектных и научно-исследовательских институтов. Влияние на цену оказывает не столько

местоположение, сколько удобство помещения и транспортная доступность. Однако большинство офисов тяготеют к центральной части города Саранска. Низкий спрос можно объяснить тем, что открывается меньше новых предприятий и организаций, а стабильно работающие уже имеют свои офисы.

Структура спроса на различные виды коммерческой недвижимости в Саранске показана на рисунок 1.

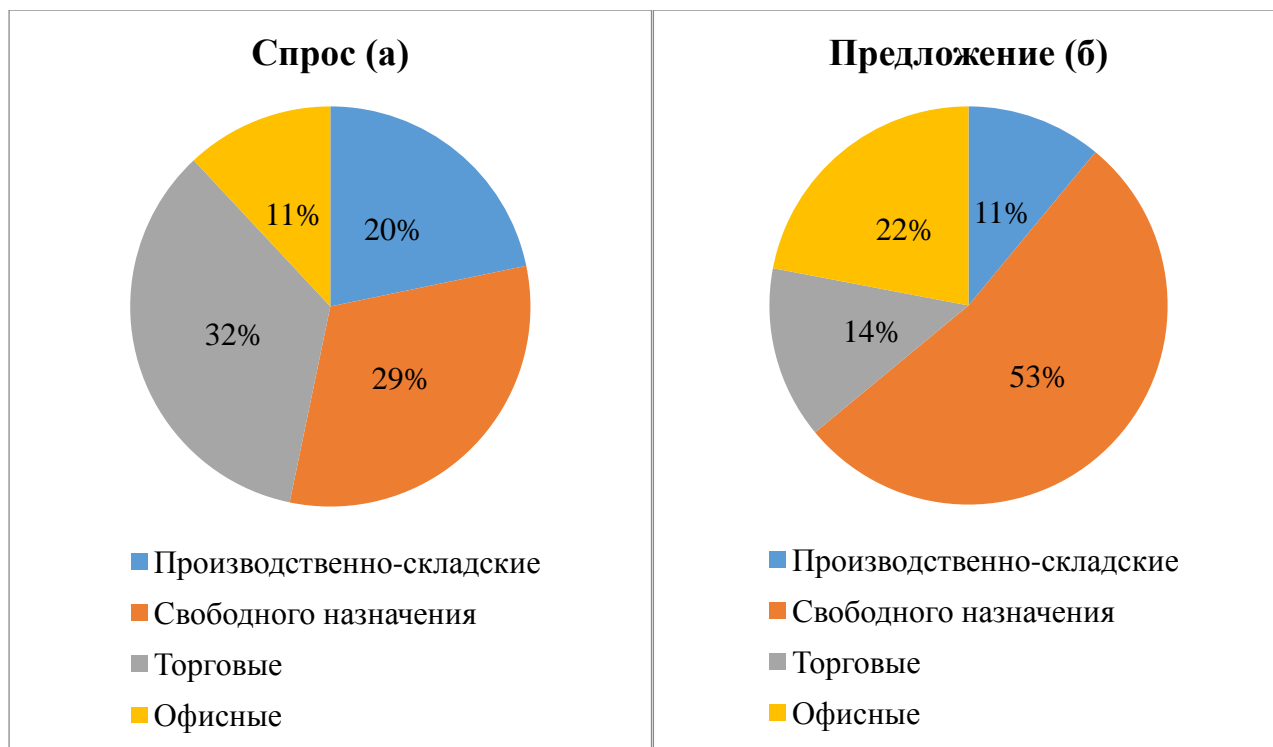


Рисунок 1. Коммерческая недвижимость: структура спроса (а) и предложения (б) по состоянию на 01.10.2016

Рассчитывая на высокий спрос, девелоперы предлагают большое количество торговых и офисных помещений в новых домах, причем предложение значительно превышает спрос, поскольку это в основном помещения для малого бизнеса, положение которого в период кризиса оставляет желать лучшего. Кроме того, крупные сетевые компании вытесняют малый бизнес из сферы торговли.

Предложение помещений производственно-складского назначения недостаточно, так как их стоимость значительно ниже торгово-офисных.

На рынке аренды также ощущается недостаток торговых помещений. Спрос на них наиболее высок, так как большие риски торговли и необходимость значительных оборотных средств не позволяют предпринимателям осуществлять вложения в основной капитал.

Предложение аренды помещений свободного и офисного назначения значительно превышает спрос на них.

Соотношение спроса на аренду и предложения по различным видам коммерческой недвижимости показано на рисунке 2.

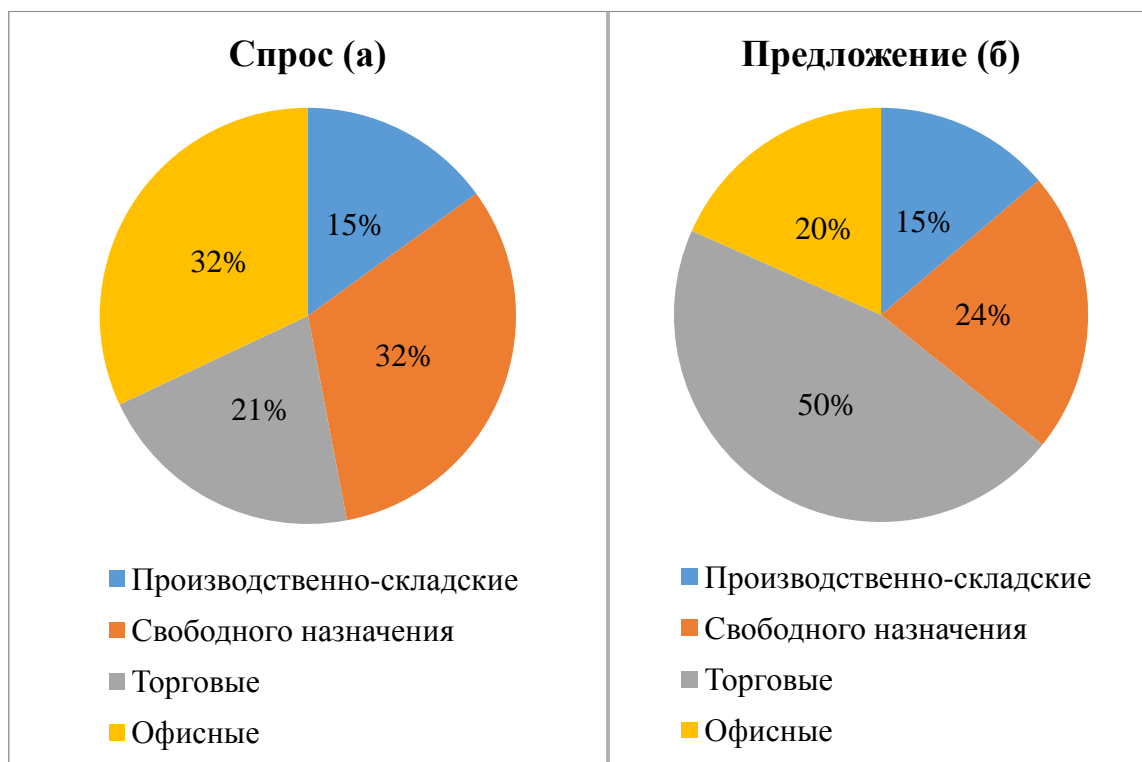


Рисунок 2. Структура спроса (а) и предложения (б) аренды коммерческой недвижимости по состоянию на 01.10.2016

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало несоответствие спроса и предложения, что говорит о его несбалансированности.

Далее были изучены основные экономические характеристики объектов рынка коммерческой недвижимости: цены продажи и сдачи в аренду, а также наиболее значимые факторы, оказывающие на них влияние. Цены анализировались на основании данных сайта бесплатных объявлений «Avito» [2]. Скидка на уторговывание не учитывалась. Анализ проводился по отдельным

сегментам рынка коммерческой недвижимости в зависимости от их местоположения в административных районах города Саранска. Выбранная методика была продиктована имеющейся информацией. Результаты представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Средние цены предложения продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Саранске

Район/ Назначение	Ленинский		Октябрьский		Пролетарский	
	Цена, руб./ кв. м	Арендная ставка, руб./ кв. м*мес.	Цена, руб./ кв. м	Арендная ставка, руб./ кв. м*мес.	Цена, руб./ кв. м	Арендная ставка, руб/ кв. м*мес.
Торговые помещения	87 312	1 180	67 707	1 071	68 849	745
Офисные помещения	85 857	654	43 176	511	52 610	534
Помещения свободного назначения	82 425	830	51 772	644	58 852	627
Производственно- складские помещения	14 184	423	18 676	209	18 020	238

Из данных таблицы видно, что наибольшую цену имеют торговые помещения. Помещения свободного назначения ценятся несколько выше офисных, так как их можно приспособить под торговлю.

Если сравнивать цены на торговые, офисные помещения и помещения свободного назначения, наиболее низкие цены на офисные помещения (но не ниже цен на квартиры).

Наименьшее число предложений и самые низкие цены - на производственно-складские помещения, причем цены на складские помещения растут, а на производственные - падают.

Хотя административное деление города не совпадает с ценностным, необходимо отметить закономерность в отличиях цен по административным районам. Так, наиболее высокие цены на все виды коммерческой недвижимости наблюдаются в Ленинском районе. На втором месте - Пролетарский район.

Цена производственно-складской недвижимости не зависит от административного деления, так как все объекты расположены в промышленных зонах на окраинах города.

Ставки аренды изменяются в значительном диапазоне в соответствии с изменением цен на коммерческую недвижимость. Цены аренды торговой недвижимости наиболее высоки и достигают в среднем 1 200 руб./кв. м в месяц. Больше ценятся объекты, расположенные в наиболее посещаемых сетевых торговых центрах с развитой инфраструктурой, меньше - в небольших помещениях, приспособленных под торговые объекты.

Для офисных помещений местоположение не имеет определяющего значения, поэтому ставки аренды по административным районам отличаются незначительно, однако выше арендная плата за офисы в центре города.

По производственным помещениям арендная плата невысока и длительное время остается неизменной. Отапливаемые помещения ценятся вдвое больше неотапливаемых. Складские помещения сдаются значительно дороже, так как необходимы для торговли. Однако, учитывая ограниченность публичной оферты, производственные и складские помещения объединены в одну группу, как близкие по конструктивному решению.

Сделанные выводы действительны только на дату исследования, так как ситуация на рынке недвижимости требует постоянного мониторинга ввиду его динамичного развития.

Проведенное исследование показало недостаточную изученность рынка коммерческой недвижимости г. Саранска: отсутствие аналитических материалов и систематических публикаций, открытых достоверных данных о совершенных сделках.

Изучение рынка необходимо собственникам и уполномоченным органам по управлению государственным и муниципальным имуществом - для принятия управленческих решений по эффективному использованию или продаже коммерческой недвижимости, инвесторам - для реализации инвестиционных проектов по строительству новых объектов.



### Библиографический список

1. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемыкин. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2015. 883 с.
2. Avito - сайт бесплатных объявлений. URL: <https://www.avito.ru/tver/> (дата обращения: 1.11.2016).
3. Что такое коммерческая недвижимость? URL: <http://tvoydom.su/что-такое-коммерческая-недвижимость> (дата обращения: 1.11.2016).