

Немеренко Мария Игоревна, магистрант

ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет»,

г. Екатеринбург, Россия

e-mail: makarova-marusya@mail.ru

Мухатинова Регина Нагимовна, магистрант

ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет»,

г. Екатеринбург, Россия

e-mail: mn-regina@mail.ru

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МО Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

Аннотация: В данной статье рассматриваются объекты коммерческой недвижимости. Проанализирована динамика ценовой политики, проблемы и особенности развития данного вида недвижимости в Екатеринбурге. Существующие проблемы на рынке очередной раз подчеркивают необходимость комплексного подхода к вопросам для реализации развития и успешного функционирования города.

Ключевые слова: Коммерческая недвижимость, рынок, девелопмент, колебания.

Abstract: This article discusses commercial real estate. Analyzed the dynamics of pricing policy, problems and features of development of this type of real estate in Yekaterinburg. The existing problems in the market once again emphasize the need for an integrated approach for the implementation of development and successful functioning of the city.

Keywords: Commercial real estate, market development, fluctuations.

По своему функционалу коммерческая недвижимость преимущественно предназначена к сдаче в аренду и предполагает потенциальное использование неограниченным кругом лиц по широкому числу направлений профессиональной деятельности, лимитированной лицензионными документами и действующим законодательством [1].

Процесс девелопмента коммерческой недвижимости представляет собой сложный, многоступенчатый процесс создания нового продукта. В целом, этот процесс включает в себя следующие этапы: подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет и управление объектом [2].

Во всем мире коммерческую недвижимость принято делить на три большие группы:

– офисная недвижимость, которая содержит в себе много составляющих: сами здания, бизнес-центры, помещения на первых и цокольных этажах жилых домов, помещения свободного назначения, а также помещения бывших и действующих предприятий;

– торговая недвижимость, которая включает в себя различные магазины, центры бытовых услуг, многофункциональные торговые комплексы. В российском законодательстве данная недвижимость определяется в стр. 346.27 НК РФ как «торговая площадь – часть магазина, павильона (открытой площадки), занятая оборудованием, предназначенным для выкладки и демонстрации товаров, проведения денежных расчетов и обслуживания покупателей, площадь контрольно-кассовых узлов и кассовых кабин, площадь рабочих мест обслуживающего персонала и проходов для покупателей»;

– склады и логистические центры, к которым относят специально оборудованные складские комплексы, складские помещения в промышленных зонах на территориях различных промышленных предприятий, а также специально оборудованные помещения в жилых зданиях [3].

Если рассматривать динамику развития коммерческой недвижимости, то мы видим преобразования по использованию площадей. Поскольку рынок

насыщается многочисленными кафе, торговыми помещениями и т.п., происходит трансформация в использовании объектов. На рынок выходят объекты с другой концепцией: антикафе, коворкинги и др.

Между тем, на федеральном уровне Екатеринбург позиционируется как логистический центр.

Рис. 1. Динамика цен на коммерческую недвижимость¹

	Торговые помещения		Офисные помещения		Помещения свободного назначения	
	Стоимость в 2016 г., руб.	Изменение по сравнению с 2015 г.	Стоимость в 2016 г., руб.	Изменение по сравнению с 2015 г.	Стоимость в 2016 г., руб.	Изменение по сравнению с 2015 г.
Волгоград	52 798	4%	49 984	-1%	37 524	0%
Воронеж	67 547	19%	62 356	-10%	60 649	-1%
Екатеринбург	100 036	-7%	76 128	-8%	85 644	5%
Казань	95 458	6%	75 478	0%	75 293	-2%
Красноярск	57 222	11%	76 458	-5%	78 419	0%
Москва	363 116	-6%	288 169	-3%	226 811	-12%
Нижний Новгород	92 822	-7%	69 597	-9%	65 937	-8%
Новосибирск	70 551	-10%	76 169	-5%	61 659	-3%
Омск	н. д.	н. д.	57 250	-1%	43 385	0%
Пермь	81 546	1%	60 308	-5%	61 453	-3%
Ростов-на-Дону	87 780	-7%	73 419	-10%	71 059	-1%
Самара	82 965	1%	55 538	-3%	59 541	-4%
Санкт-Петербург	н. д.	н. д.	131 670	0%	137 983	-7%
Уфа	101 320	4%	69 000	0%	83 640	8%

¹Указана стоимость 1 кв. м в январе-мае 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. Источник: <http://www.1rre.ru/>

Если рассмотреть тенденцию ценовой политики, то можно отметить, что в Екатеринбурге цены на коммерческую недвижимость держатся по сравнению с другими городами относительно высоко, но в 2016 году мы наблюдаем отрицательную ценовую динамику. Данная ситуация на рынке требует дальнейшей корректировки в позиционировании объектов, а также дополнительного анализа и услуг таких как сервейинг.

Причиной подобной ситуации не всегда является экономический кризис. Зачастую это и смена стратегии, политики, и требования арендаторов в

повышенной комфортности, и функциональный или внешний износ коммерческого объекта. Также можно отметить монополизацию рынка торговых площадей и финансовые убытки многих других близлежащих объектов. Данная ситуация наблюдается в Екатеринбурге.

Рынок коммерческой недвижимости остается чувствительным к экономическим колебаниям. В текущих условиях девелоперы ориентируются в первую очередь на развитие портфельных проектов, временно отказываясь от ввода новых площадей. Происходит переориентация рынка, на первый план выходят интересы потенциальных покупателей и арендаторов. В результате цены на вакантные площади снижаются, что подтверждают примеры российских городов - миллионников», – отмечает Эрик Сегерборг, генеральный директор портала Domofond.ru [4].

Необходимо разрабатывать актуальные маркетинговые программы, направленные на то, чтобы заинтересовать и удержать будущих клиентов. Отдельным важным вопросом в антикризисном управлении объектом недвижимости выступает грамотный подход к работе с арендаторами. В связи с этим, для увеличения прибыли от объекта может быть проведена его реконцепция.

Появившиеся в условиях кризиса возможности для развития данного бизнеса, очевидно, будут способствовать развитию услуг по управлению недвижимостью и укреплению конкурентных позиций тех компаний, которые их оказывают [5]. В данном контексте можно иметь в виду и услуги не только управляющих компаний, но и сервейинга.

Для развития объектов с использованием максимального потенциала нередко приходится прибегать к реконцепции. Рынок коммерческой недвижимости проходит новую фазу в развитии, поэтому важен междисциплинарный подход и учет множества взаимосвязанных факторов.

Библиографический список:

1. Щенятская М.А., Авилова И.П., Наумов А.Е. Содержательный аспект понятий жилой и коммерческой недвижимости// Вестник научных конференций. – № 1-5(5). – 2016. – С. 213-216.

2. Гецов М.А., Мисинева М.А. Характеристика девелопмента коммерческой недвижимости и подходы к оценке его эффективности// Актуальные проблемы права, экономики и управления. – № 12. – 2016. – С. 23-25.

3. Романова Н.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость в России: тенденции развития// Финансы, денежное обращение и кредит: теория и практика. Сборник материалов международной научной конференции. Под редакцией Васильева Е.В.. – Киров. – 2014. – С. 35-41.

4. Тенденции рынка коммерческой недвижимости. Январь - Май 2016 [Электронный ресурс].Режим доступа:http://www.1rre.ru/upload/iblock/c75/analitics_realty_retail_16_06_2016_109787.pdf

5. Зайченко К.В. Проблемы управления коммерческой недвижимостью в условиях кризиса//[European science](#). – № 6 (7). – 2015. – С. 33-35