

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2019, №5, Том 11 / 2019, No 5, Vol 11 <https://esj.today/issue-5-2019.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/34ECVN519.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Михеев Г.В., Шунеев М.В., Измestьева В.В., Щербатюк Е.В., Барова М.Б. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Краснодар // Вестник Евразийской науки, 2019 №5, <https://esj.today/PDF/34ECVN519.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Mikheev G.V., Shuneev M.V., Izmestieva V.V., Shcherbatyuk E.V., Barova M.B. (2019). Analysis of the commercial real estate market in Krasnodar. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 5(11). Available at: <https://esj.today/PDF/34ECVN519.pdf> (in Russian)

УДК 728

ГРНТИ 67.29.29

Михеев Георгий Владиславович

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
Институт строительства и транспортной инфраструктуры
Доцент кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»
Кандидат экономических наук
E-mail: mgstyle77@yandex.ru
РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=797984

Шунеев Максим Владиславович

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
Институт строительства и транспортной инфраструктуры
Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»
E-mail: 9282782586@mail.ru

Измestьева Валерия Владиславовна

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
Институт строительства и транспортной инфраструктуры
Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»
E-mail: Itsleraizm@gmail.com

Щербатюк Евгений Викторович

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
Институт строительства и транспортной инфраструктуры
Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»
E-mail: drillbit_krd@mail.ru

Барова Марина Борисовна

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия
Институт строительства и транспортной инфраструктуры
Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»
E-mail: barova_marina@bk.ru

Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Краснодар

Аннотация. В данной статье автором представлен анализ рынка коммерческой недвижимости, показаны различия в стоимости аренды и продажи недвижимости с ее разделением на следующие категории:

- офисы и офисные центры;
- торговая недвижимость;
- склады и логистические центры;
- производственные помещения.

На основе имеющихся в открытом доступе данных построены диаграммы, содержащие следующие показатели:

- динамика цен на аренду коммерческой недвижимости за последние 10 месяцев для каждой из ее категорий;
- динамика цен на продажу коммерческой недвижимости за последние 10 месяцев для каждой из ее категорий;
- зависимость стоимости торговой недвижимости от ее принадлежности к районам города;
- зависимость стоимости офисной недвижимости от ее принадлежности к районам города;
- зависимость стоимости производственной недвижимости от ее принадлежности к районам города;
- зависимость стоимости складской недвижимости от ее принадлежности к районам города;
- преобладающие виды коммерческой недвижимости в каждом районе города;
- преобладающие типы коммерческой недвижимости для каждого района города.

На основе диаграмм в статье сделаны выводы о том, что соотношение предложений недвижимости у Центрального и Западного районов города выделяет их как деловые центры, в то время как для Карасунского и Прикубанского районов характерны черты промышленно-складских центров. Приведены факты, указывающие на то, что количество зданий под торговую и офисную недвижимость каждый год увеличивается, а доля складской и производственной недвижимости остается практически на одном уровне и представлена старым фондом строительства.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость в г. Краснодаре; аренда коммерческой недвижимости; продажа коммерческой недвижимости; виды коммерческой недвижимости

Введение

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средство производства и предмет личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т. п. [1].

Становление рынка недвижимого имущества как особой сферы рыночных отношений является одним из магистральных направлений формирования в России экономической системы, базирующейся на преобладании частной собственности и рыночных механизмах саморегулирования, функционирования и развития экономики. Одновременно с рынком недвижимости формируется особая сфера предпринимательской и профессиональной деятельности – бизнес в сфере операций с недвижимостью [2].

Коммерческая недвижимость – здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Коммерческий сектор недвижимости представляет собой инфраструктуру, необходимую для развития предпринимательства, является основным источником занятости и экономического роста, а также решения важнейших задач нашего времени: обеспечения пригодных условий для жизни и функционирования города и растущего городского населения, сокращения негативного воздействия на окружающую среду [3].

Главное отличие коммерческой недвижимости от жилой заключается в том, что многие владельцы бизнеса предпочитают брать площади в аренду, а не покупать их. Причин может быть несколько. Это и дороговизна, и постоянные поиски более удачного расположения торговых площадей, и нежелание бизнесмена осуществлять серьезные финансовые траты, обременяя себя имуществом. Все это оказывает влияние на рынок, следовательно, коммерческая недвижимость с точки зрения покупки и аренды имеет свою специфику.

Приобретение коммерческой недвижимости с целью извлечения прибыли может подразумевать такие варианты:

- сдача в аренду;
- продажа по более высокой цене;
- создание на новых площадях собственного бизнеса.

Классическое инвестирование принадлежит к первому варианту. Особенно выгодным является инвестирование в недвижимость в период строительства данного объекта. В основной массе случаев это дает возможность достичь серьезной экономии [4].

Отличительными чертами коммерческой недвижимости можно считать:

1. Коммерческую недвижимость в большинстве случаев берут в аренду, так как в любой момент можно прекратить свою деятельность или переехать в другое помещение. Благодаря такому факту, предприниматель может когда ему угодно прекратить свою деятельность, либо переехать в другое помещение. Также, стоимость коммерческих объектов достаточно велика.

2. Коммерческая недвижимость приносит владельцу определенный доход.

3. Стоимость коммерческой недвижимости значительно выше, чем у жилого имущества. В стоимости учитывается не только площадь, состояние помещения, развитость инфраструктуры, месторасположение недвижимости, но и величина предполагаемого дохода.

4. Налогообложение коммерческой недвижимости во многом отличается от другого имущества и зависит от многих факторов. Физическому лицу полагается оплачивать из прибыли 13 % [5].

Методы и материалы

Источником анализируемого материала являются данные баз коммерческой недвижимости сайтов beboss.ru, cian.ru, avito.ru. Для удобства анализа все статистические данные представлены в графической форме, в виде графиков и диаграмм. На их основе были сделаны соответствующие выводы и представлена научная новизна.

Результаты

Рынок коммерческой недвижимости г. Краснодара представлен большим количеством предложений. Если рассматривать их по назначению, то можно выделить следующие:

- свободного назначения (рестораны, бары, спортивные сооружения);
- складская (склады оптовых и розничных торговых компаний);
- торговая (магазины, торговые павильоны, аптеки, гипермаркеты);
- офисная (консультационное и бытовое обслуживание населения, офисы компаний);
- апартаменты (хостелы, гостиницы);
- индустриальная (склады готовой продукции, производственные корпуса) [6].

На основании статистических данных сайта beboss.ru была получена динамика цен на аренду коммерческой недвижимости за последние 10 месяцев для каждой из ее категорий. Значения динамики цен показаны на рисунке 1.

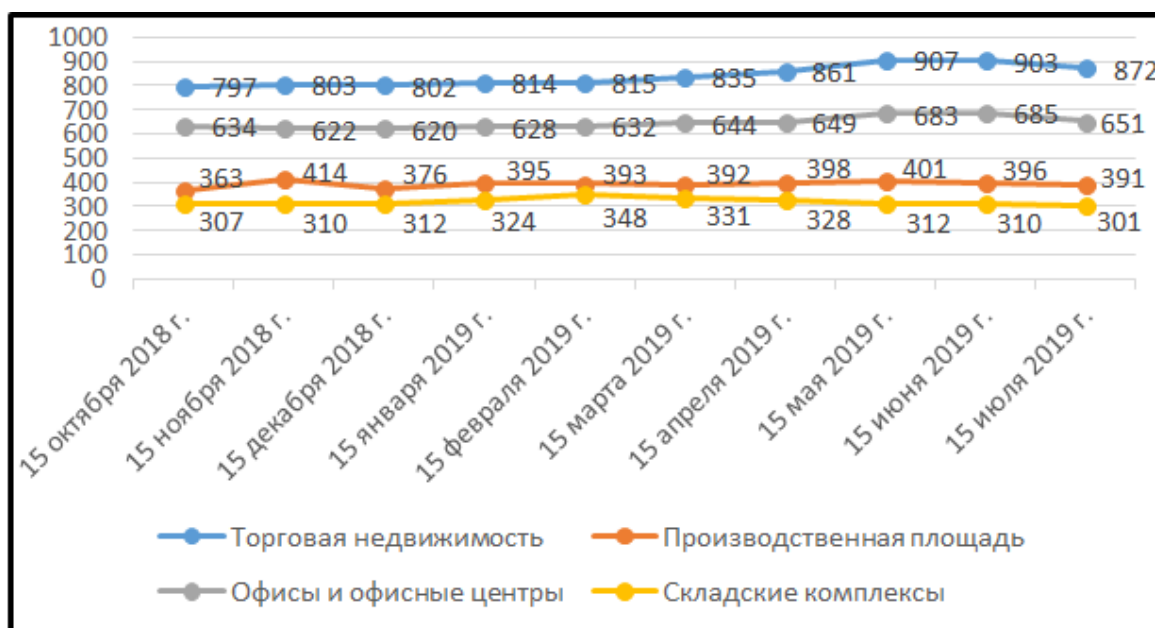


Рисунок 1. Диаграмма динамики цен на аренду коммерческой недвижимости г. Краснодар в период: октябрь 2018 г. – июль 2019 г., руб./м²/мес.¹

В ходе анализа диаграммы получены следующие выводы:

- Стоимость торговой и офисной недвижимости имела тенденцию незначительного плавного роста, включая заметный ценовой подъем в мае и июне 2019 года, а затем спад в июле до прежних значений.
- Стоимость производственной и складской недвижимости в течение исследуемого промежутка времени практически не изменилась.

Динамика цен на продажу коммерческой недвижимости за последние 10 месяцев для каждой из ее категорий приведена на рисунке 2.

¹ beboss.ru – интернет-портал.

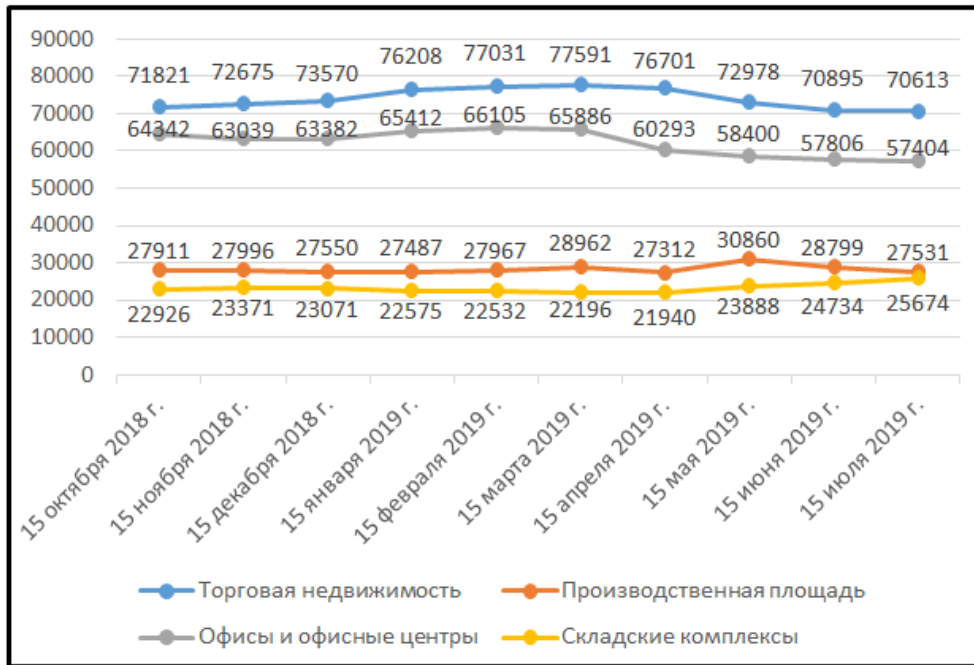


Рисунок 2. Диаграмма динамики цен на продажу коммерческой недвижимости г. Краснодар в период: октябрь 2018 г. – июль 2019 г.¹

В ходе анализа диаграммы получены следующие выводы:

- Стоимость торговой и офисной недвижимости имела тенденцию роста в пределах 5 % с января по апрель 2019 г., после чего в последующие три месяца произошло снижение цен вплоть до 8 %.
- Стоимость складской недвижимости выросла почти на 12 %.
- Стоимость производственной недвижимости в течение исследуемого промежутка времени практически не изменилась.

Также была определена зависимость стоимости коммерческой недвижимости от ее принадлежности к районам города. Для такого типа недвижимости как офис имеет значение принадлежность его к тому или иному классу недвижимости, поскольку данный фактор напрямую влияет на уровень его рыночной стоимости [7]. На рисунке 3 показана стоимость аренды офисной недвижимости основных четырех районов города, руб./м²/год.

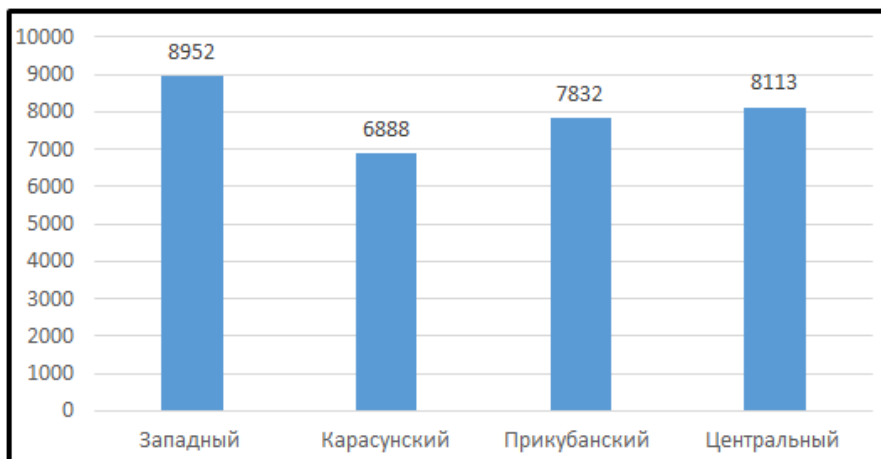


Рисунок 3. Диаграмма стоимости аренды офисной недвижимости, руб./м²/год (разработано автором на основе данных сайта cian.ru)

При составлении диаграммы было проанализировано 298 предложений об аренде офисной недвижимости, размещенных на сайте cian.ru³. После исключения предложений, имеющих значительно заниженную и завышенную цену, а также предложений с низкой достоверностью информации, в том числе с отсутствием фотографий, было отобрано 191 предложение. Как выяснилось, наибольшая стоимость аренды офисных помещений в Западном районе, наименьшая – в Карасунском.

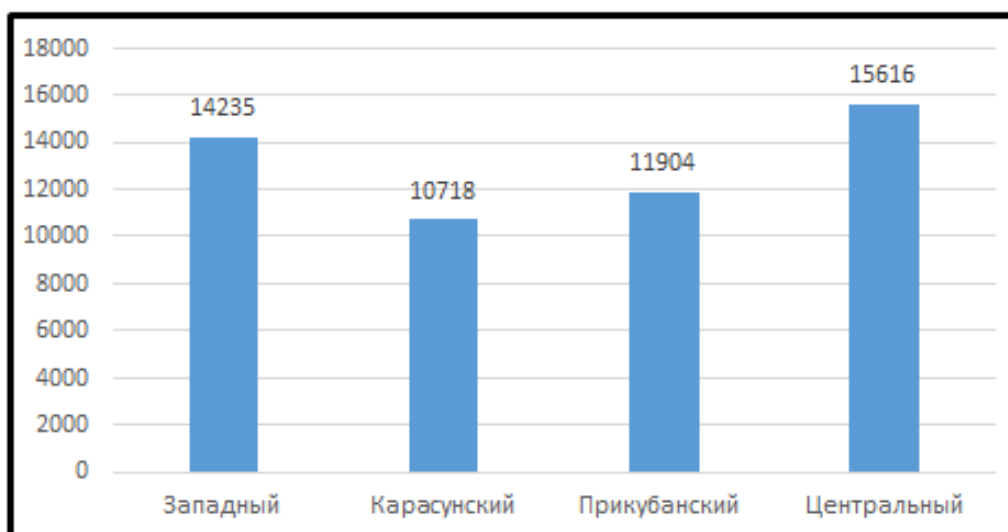


Рисунок 4. Диаграмма стоимости аренды торговой недвижимости, руб./м²/год (разработано автором на основе данных сайта cian.ru)

Диаграмма составлялась по тому же принципу, как и для аренды офисных помещений. Из 187 предложений на сайте cian.ru было отобрано 136. Наибольшая стоимость аренды офисных помещений в Центральном районе, наименьшая – в Карасунском.

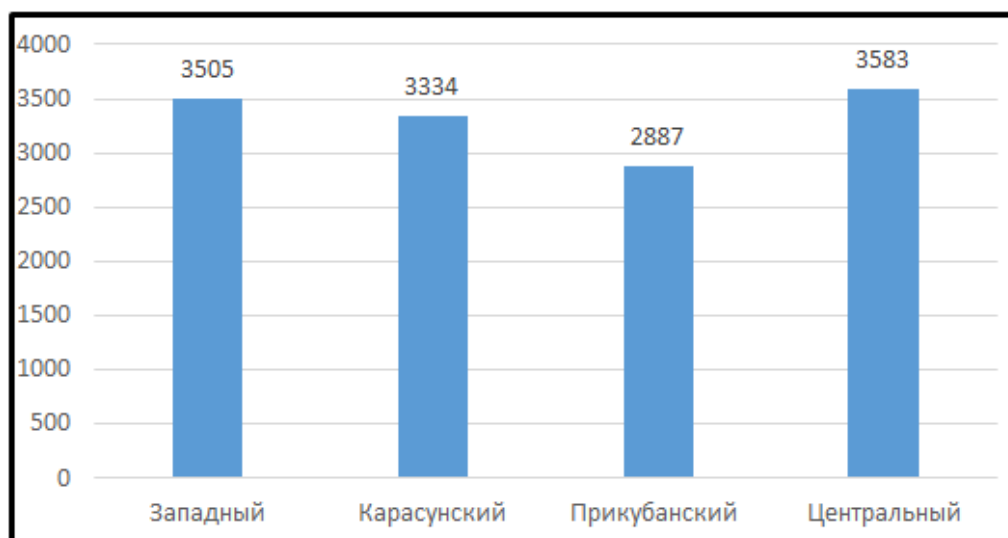


Рисунок 5. Диаграмма стоимости аренды складской недвижимости, руб./м²/год (разработано автором на основе данных сайта cian.ru)

Для составления данной диаграммы было проанализировано 128 предложений складской недвижимости, из которых отобрано 106. Наибольшая стоимость аренды складских помещений в Центральном районе, наименьшая – в Карасунском.

³ cian.ru – база данных о продаже и аренде недвижимости.



Рисунок 6. Диаграмма стоимости аренды производственной недвижимости, руб./м²/год (разработано автором на основе данных сайта avito.ru)

При анализе предложений по аренде производственной недвижимости было выявлено их малое количество – 36 шт. При этом, большая их часть находится в Карасунском и Прикубанском районах, что делает невозможным достоверный анализ данного сегмента рынка для Западного и Центрального районов. Как видно из диаграммы, стоимость аренды производственной недвижимости для Карасунского и Прикубанского районов находится практически на одном уровне.

На основе приведенных выше диаграмм по аренде коммерческой недвижимости видно, что наибольшую стоимость за м² имеют предложения торговой недвижимости. Это объясняется тем, что данный тип недвижимости является наиболее подходящим для получения максимального дохода. Стоимость аренды складской и производственной недвижимости идентична, ее цена значительно ниже торговой и офисной.

Анализируя стоимость продажи коммерческой недвижимости, было выявлено, что предложения по продаже складской и производственной недвижимости практически отсутствуют, ввиду чего будет проведен анализ только офисной и торговой недвижимости.

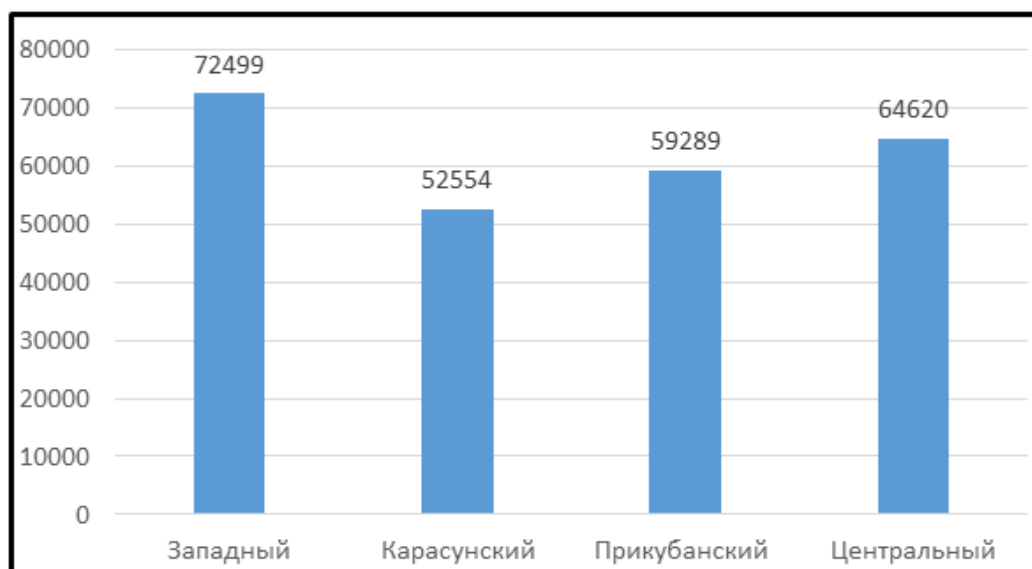


Рисунок 7. Диаграмма стоимости продажи офисной недвижимости, руб./м² (разработано автором на основе данных сайта сian.ru)

При составлении диаграммы было проанализировано 182 предложения об продаже офисной недвижимости, размещенных на сайте cian.ru. После исключения предложений, имеющих значительно заниженную и завышенную цену, а также предложений с низкой достоверностью информации, в том числе с отсутствием фотографий, было отобрано 153 предложения. Как выяснилось, наибольшая стоимость продажи офисных помещений в Западном районе, наименьшая – в Карасунском.

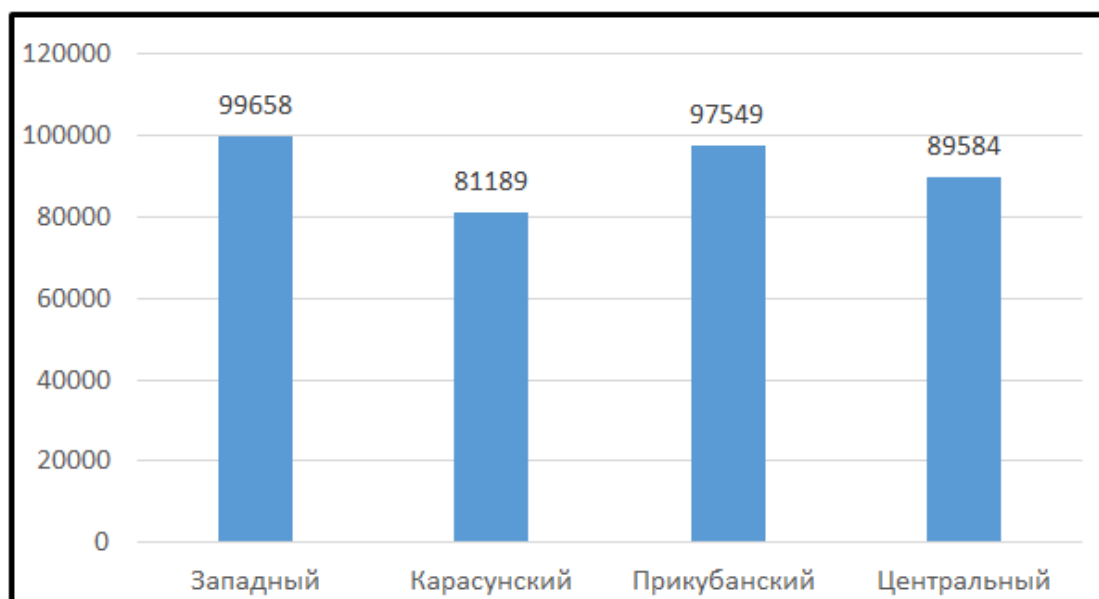


Рисунок 8. Диаграмма стоимости продажи торговой недвижимости, руб./м² (разработано автором на основе данных сайта cian.ru)

Диаграмма составлялась по тому же принципу, как и для продажи офисных помещений. Из 214 предложений на сайте cian.ru было отобрано 170. Наибольшая стоимость продажи торговых помещений в Западном и Прикубанском районах, наименьшая – в Карасунском. Сопоставимости цен Прикубанского и Западного района во многом способствует наличие стадиона ФК «Краснодар». Коммерческая недвижимость в его окрестностях имеет стоимость выше средней. В пользу данной закономерности говорит тот факт, что цены на недвижимость в Великобритании вблизи стадионов премьер-лиги выросли за 10 лет более чем в два раза. Влияет и размещение недвижимости рядом со стадионами и в Испании [8].

Историческое развитие районов города повлияло на соотношение видов коммерческой недвижимости в каждом из них. Рассмотрим каждый район в виде диаграмм.



Рисунок 9. Диаграмма преобладающих типов аренды коммерческой недвижимости Западного района (разработано автором на основе данных сайта cian.ru)



Рисунок 10. Диаграмма преобладающих типов аренды коммерческой недвижимости Карасунского района (разработано автором на основе данных сайта cian.ru)



Рисунок 11. Диаграмма преобладающих типов аренды коммерческой недвижимости Прикубанского района (разработано автором на основе данных сайта cian.ru)



Рисунок 12. Диаграмма преобладающих типов аренды коммерческой недвижимости Центрального района (разработано автором на основе данных сайта cian.ru)

Как видно из диаграмм, для Западного и Центрального районов в приоритете офисная недвижимость, доля торговой недвижимости вдвое меньше, а складская и производственная практически отсутствует. В Карасунском районе больше половины предложений приходится на складскую и производственную недвижимость, торговая и офисная находятся примерно в

равном соотношении. Основным видом недвижимости Прикубанского района является торговая. Складская и офисная коммерческая недвижимость выражены в равной степени. Оборот розничной торговли используются как индикатор ожидаемого состояния экономики, так как снижение потребительской активности, неминуемо приводящее к падению темпов экономического роста, быстрее всего отражается на динамике розничного товарооборота [9]. Учитывая большое количество предложений торговой недвижимости и то, что спрос рождает предложение, можно сделать вывод о положительном состоянии экономики города Краснодара.

Российский рынок коммерческой недвижимости имеет устойчивую тенденцию к развитию, особенно в трех основных сегментах: офисные, торговые и складские помещения [10]. Учитывая количество этих предложений по отношению к производственной недвижимости, можно сделать вывод, что данный факт справедлив и для города Краснодара.

Обсуждение

Исходя из представленных выше данных, можно сделать следующие выводы:

1. Наибольшая стоимость аренды и продажи офисной недвижимости – в Западном районе, наименьшая – в Карасунском.
2. Наибольшая стоимость аренды торговой недвижимости – в Центральном районе, наименьшая – в Карасунском.
3. Наибольшая стоимость продажи торговой недвижимости – в Западном и Прикубанском районах, наименьшая – в Карасунском.
4. Стоимость аренды складской недвижимости для Западного, Карасунского и Центрального районов практически идентична, в Прикубанском – ниже на 20 %.
5. Стоимость аренды производственной недвижимости Карасунского и Прикубанского районов идентична.
6. В Центральном и Западном районах основное количество предложений по аренде и продаже коммерческой недвижимости занимают офисная и торговая, что говорит о том, что это деловые центры города.
7. Большая часть складской и производственной коммерческой недвижимости города находится в Карасунском и Прикубанском районах.
8. На текущий момент большая доля складской и производственной недвижимости представляет старый фонд строительства, количество зданий под торговую и офисную недвижимость каждый год увеличивается. Это подтверждает тот факт, что согласно статистике департамента управления торговли и бытового обслуживания населения города Краснодара оборот розничной торговли в 2018 году по крупным и средним предприятиям составил 211,9 миллиарда рублей и возрос по сравнению с 2017 годом в сопоставимых ценах на 13,0 процентов.⁴

⁴ <https://krd.ru/upravlenie-torgovli-i-bytovogo-obslyzhivaniya-naseleniya/ob-upravlenii/> – официальный интернет-портал администрации Краснодарского края.

ЛИТЕРАТУРА

1. И.В. Косорукова Оценка стоимости имущества. – г. Краснодар: Синергия, университетская серия, 2018. – 2 с.
2. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов Оценка недвижимости. – 15761 изд. – Москва: ООО «Издательство «КноРус», 2018. – 11 с.
3. Косарев Р.В. Экономико-математическая модель согласованного развития сферы коммерческой недвижимости и инфраструктуры региона // Известия вузов. Северо-Кавказский регион. Общественные науки. 2016. №2. – С. 78.
4. Тимофеева Е.Е., Острякова Ю.Е. Анализ современного состояния и региональных проблем планирования долевого строительства жилья // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2017. № 2 (50). С. 69–75.
5. Ченцова Алина Алексеевна Проблемы инвестирования в коммерческую недвижимость // Проблемы развития предприятий: теория и практика. Издательство: Самарский государственный экономический университет. 2018. №1. С. 267–269.
6. Модина В.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость // Сборник научных материалов. В 2-х томах. 2018. Издательство: Витебский государственный технологический университет. – Витебск: Витебский государственный технологический университет, 2018. – С. 121–124.
7. Стрельникова Т.А., Самойлова В.А. Матрица принятия инвестиционного решения на рынке коммерческой недвижимости // Материалы II Международной научно-практической конференции по евразийскому научному сотрудничеству. Под редакцией В.А. Должикова. – Москва: ООО "Глобальное партнерство по развитию научного сотрудничества", 2015. – С. 155.
8. Круглов В.В. Динамика цен на жилую и коммерческую недвижимость, расположенную вблизи больших спортивных арен // Экономика. Право. Общество. Издательство: Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова. 2018. №2. С. 130–142.
9. Бахитова Раиля Хурматовна, Гафарова Елена Аркадьевна, Хайруллина Наркас Асхатовна. Модель инвестиций в коммерческую недвижимость с учетом параметров потребительского рынка // Экономика и математические методы. Издательство: Российская академия наук (Москва). 2015. №2. С. 21–27.
10. Гришина Н.А., Капусто В.С. Тенденции в области развития услуг управления коммерческой недвижимостью на российском рынке // Материалы международной научно-практической конференции: в 2 томах. 2016. – Хабаровск: Тихоокеанский государственный университет, 2016. – С. 45.

Mikheev Georgy Vladislavovich

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: mgstyle77@yandex.ru

Shuneev Maxim Vladislavovich

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: 9282782586@mail.ru

Izmestieva Valeria Vladislavovna

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: Itsleraizm@gmail.com

Shcherbatyuk Evgeny Viktorovich

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: drillbit_krd@mail.ru

Barova Marina Borisovna

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia
Institute of construction and transport infrastructure
E-mail: barova_marina@bk.ru

Analysis of the commercial real estate market in Krasnodar

Abstract. In this article, the author presents an analysis of the commercial real estate market, shows the differences in the cost of renting and selling real estate with its division into the following categories:

- offices and office centers;
- commercial real estate;
- warehouses and logistics centers;
- industrial premises.

Based on the publicly available data, charts are constructed containing the following indicators:

- the dynamics of prices for commercial real estate for the last 10 months for each of its categories;
- The dynamics of prices for the sale of commercial real estate over the past 10 months for each of its categories;
- the dependence of the value of commercial real estate on its affiliation with the city districts;
- the dependence of the value of office real estate on its affiliation with the city districts;
- the dependence of the value of industrial real estate on its affiliation with the city districts;
- the dependence of the value of warehouse real estate on its affiliation with the city districts;
- the prevailing types of commercial real estate in each district of the city;

- prevailing types of commercial real estate for each district of the city.

Based on the diagrams in the article, it was concluded that the ratio of real estate offers in the Central and Western regions of the city distinguishes them as business centers, while the Karasun and Prikubansky districts are characterized by the features of industrial and warehouse centers. The facts are given that indicate that the number of buildings for retail and office real estate is increasing every year, and the share of warehouse and industrial real estate remains almost at the same level and is represented by the old construction fund.

Keywords: commercial real estate in the city of Krasnodar; commercial real estate for rent; commercial real estate for sale; types of commercial real estate