

АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ МО Г. ЕКАТЕРИНБУРГ)

САДИЛОВА АНАСТАСИЯ СЕРГЕЕВНА

магистрант ФГБОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург, Россия

Email: 80805@mail.ru

МУХАТИНОВА РЕГИНА НАГИМОВНА

магистрант ФГБОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург, Россия

Email: mn-regina@mail.ru

МАКАРОВА МАРИЯ ИГОРЕВНА

магистрант ФГБОУ ВПО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург, Россия

Email: makarova-marusya@mail.ru

АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрены вопросы повышения эффективности коммерческой недвижимости. Выявлены вопросы оценки коммерческой недвижимости, а также тенденции и перспективы развития на примере МО г. Екатеринбург.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, инвестиционная привлекательность, оценка, эффективность, инвестиции

EFFICIENCY OF COMMERCIAL PROPERTIES (FOR EXAMPLE EKATERINBURG)

ANASTASIYA SADILOVA

Master's degree student The Ural State University of Economics, Ekaterinburg, Russia

Email: 80805@mail.ru

REGINA MUKHATINOVA

Master's degree student The Ural State University of Economics, Ekaterinburg, Russia

Email: mn-regina@mail.ru

MARIYA MAKAROVA

Master's degree student The Ural State University of Economics, Ekaterinburg, Russia

Email: makarova-marusya@mail.ru

ABSTRACT

In the article the questions of increase of efficiency of commercial real estate. The issues identified assessment of commercial real estate, as well as trends and prospects of development on the example of Ekaterinburg city.

Keywords: commercial property, investment attractiveness, evaluation, efficiency, investment

В настоящее время в Екатеринбурге существует большое разнообразие объектов коммерческой недвижимости, что влечет за собой высокую конкуренцию на рынке между собственниками данных объектов.

Новым Генеральным планом Екатеринбурга предусматривается увеличение объемов жилого фонда к 2025 году с 25 миллионов квадратных метров до 42 миллионов квадратных метров.

Между тем при планировании строительства и концепции необходимо учитывать как внутренние факторы, так и внешние.

На текущий момент объем поглощения рынком объектов коммерческой недвижимости находится на нулевой отметке. При этом в столице Урала продолжают выводить на рынок новые офисные и торговые центры. По оценке специалистов компании M1 Solutions, такое состояние рынка может привести к росту конкуренции, увеличению вакантности в ТЦ и БЦ, дальнейшему падению ставок.

Анализируя рынок недвижимости г. Екатеринбурга отмечают кризисные тенденции на рынке коммерческой недвижимости. Причины в основном носят общеэкономический характер:

сокращение объема инвестиций;

сокращение числа организаций; замедление развития оборота оптовой и падение розничной торговли.

Данную ситуацию мы могли наблюдать на рынке уже в 2014 году, и текущая ситуация не прибавляет оптимизма. Но объемы ввода в сегменте офисной недвижимости, несмотря на ухудшение экономической ситуации, оказались высокими.

В конце 2015 года, по данным УПН, средняя арендная ставка в офисах класса А снизилась на 18% по сравнению с IV кварталом 2014 года (до 1000-1400 руб. за кв. м.), класса В+ на 21% (до 920 руб. за кв. м.), класса В — на 8% (до 820 руб. за кв. м.), класса С — на 32% (до 540 руб. за кв. м.). В Екатеринбурге больше всего офисов класса С, их доля составляет 51%.

Повышающаяся инвестиционная привлекательность города по мнению авторов приводит к необходимости реорганизации городского пространства под административно-деловую и бизнес сферу. Центр города планируется реорганизовать в административно-деловую и бизнес-зону. С этой целью планируется строительство деловых центров. Основные: представительские и

Административно-деловые центры, строительство которых предполагается на улицах Татищева и Ленина, Центр бизнеса и торговли Екатеринбург-Сити, строительство которого планируется в ближайшее время в районе улиц 9 Января и Челюскинцев [1].

Принцип изменения внешней среды предполагает при оценке объектов недвижимости учет возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также учет внешнего окружения и перспектив развития района. Основопологающим фактором является также принцип спроса и предложения который означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков, а также экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

Деятельность инвесторов, работающих с недвижимостью, как и в любой другой сфере инвестиций, направлена на получение максимального дохода от своих активов.

С этой точки зрения, при оценке стоимости недвижимости доходный подход позволяет оценить недвижимость как сумму доходов,

которую оцениваемый объект может принести в будущем.

Проведенный анализ наиболее эффективного использования позволил определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве торговых помещений.

В практике управления недвижимостью выделяют явление, при котором улучшение отдельного критерия не приносит эффекта в улучшение объекта недвижимости, называемое излишней полезностью. В этом случае затраты на улучшение частного критерия следует считать неэффективными, а имеющийся экономический износ (в смысле потери стоимости объекта управления) по данному критерию неустранимым, поскольку экономически нецелесообразно его устранение. Стоит напомнить, что в оригинальной постановке [2] задачи управления объектами коммерческой недвижимости именно стоимость являлась критерием эффективности управления [3].

Кризис создал для игроков новые условия, под которые необходимо подстроиться. Часть собственников, которые смогли понять кризисные требования рынка, запустили антикризисные программы, созданные при помощи математического анализа статистических данных —

интеллектуального управления коммерческой недвижимости
недвижимостью. При стремительно требует большей гибкости,
меняющихся и развивающихся опирающейся на общую стратегию
условиях инвестирование в объекты развития территории.

ЛИТЕРАТУРА

1. Демидов А.Ю. Анализ условий привлечения инвесторов к крупным градостроительным проектам в современном российском регионе// Образ города в культуре. – 2016. – № 1. – С. 18-20.
2. Спирина В.С. Постановка задачи управления объектами коммерческой недвижимости с учетом потребительских предпочтений// Проблемы управления. – 2015.– №1.– С. 81-87.
3. Спирина В.С., Алексеев А.О. Анализ экономической эффективности решений, принимаемых при управлении коммерческой недвижимостью (на примере торгово-развлекательных комплексов)// Прикладная математика и вопросы управления. – 2016. – №1. – С.93-108.

REFERENCES

1. Demidov A.Y. Analysis of the conditions for attracting investors to major urban projects in the modern Russian region// the image of the city in culture. – 2016. – №. 1. – P. 18-20.
2. Spirin V.S. Problem Statement the management of commercial real estate objects taking into account consumer preferences// Problems of management. – 2015.– №. 1.– P. 81-87.
3. Spirin V.S., Alekseev, A.O. Analysis of the economic efficiency of the decisions taken in the management of commercial real estate (for example, shopping malls)// Applied mathematics and management. – 2016. – №. 1. – P. 93-108.