

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОЯРСКА

Старанчукова К.А.

**научный руководитель старший преподаватель Бартулева М.А.
Сибирский федеральный университет**

На сегодняшний день объекты коммерческой недвижимости можно разделить на четыре большие группы: офисные центры, торговые центры, складские комплексы и объекты стрит-ритейла (магазины и офисные помещения, расположенные на первых этажах зданий) [1].

В Красноярске представлены все эти типы, но далеко не все пользуются большим спросом. На данный момент в городе более широкое распространение получили офисные и торговые центры. Это произошло благодаря большому объему свободной информации о таких объектах недвижимости, что делает их аренду или покупку проще для предпринимателя.

В каждой группе объектов коммерческой недвижимости имеются свои особенности, что и влияет на стоимость аренды и продажи.

Офисные центры делятся на классы от С до А [2]. Офисы класса А – это современные офисные центры в новых зданиях, имеющие удобную планировку, хорошую отделку и вообще оборудованы по последнему слову техники. Таких в городе пока два, и те были введены в эксплуатацию лишь в прошлом году. К офисным центрам класса А в Красноярске относится БЦ «Первая башня» на Взлетке и БЦ «Европа» в центре города.

Офисы класса В могут находиться в новых зданиях, а так же в реконструированных или отремонтированных зданиях. К этому же классу будут относиться и офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации. Офисы класса В не столь престижны, как офисы класса А, но, несмотря на это, пользуются спросом и составляют им неплохую конкуренцию. Таких офисных центров в городе 14. К ним относят такие здания как БЦ «Весна» на Взлетке (класс В+), МВДЦ «Сибирь», ВДЦ «МихМах».

Офисы класса С – это, как правило, помещения, арендованные у производственных предприятий. В связи с этим и ограниченный набор услуг - такие здания недостаточно современны. Количество таких зданий такое же, как и офисных центров класса В - 14. К помещениям класса С относят ОЦ «Дубровинский» в центре, ОЦ «На Свободном 60а» [3].

Вполне логично на рынке офисных центров наблюдается тенденция по расположению: 9 из 30 офисных центров (30%) в Красноярске расположены в Центральном районе, столько же – в Советском. Это объясняется сложившимся «деловым» менталитетом указанных районов города. 20% от общего числа офисных центров расположены в Свердловском районе, а именно на ул.Вавилова. Причем, почти все они относятся к объектам класса С. В Железнодорожном, Октябрьском и Кировском районах располагаются 3, 2 и 1 крупных офисных центров соответственно [2].

Торговые центры делятся на группы в зависимости от охвата территории, которую они могут обслуживать. Принятая классификация делит их на микрорайонный, районный, межрайонный и городской. Основным ценообразующим фактором для такой недвижимости является местоположение. Ведь именно благодаря удачному расположению, развитой инфраструктуре вблизи торгового центра собственник может рассчитывать на хороший товарооборот. Около 41 % всех торговых центров города (9) сконцентрировано в Советском районе, что объяснимо его

величиной и большим количеством жителей, по 18% приходится на Октябрьский и Центральный районы, и 23% – торговые комплексы Свердловского района [4].

На стоимость складского помещения местоположение оказывает меньшее влияние, нежели на торговые центры, так как необходимость в складском помещении возникает, если есть, что там хранить. А это необходимо, как правило, при наличии производства. Так как большая часть производственных объектов располагается на правом берегу и в Советском районе, именно там, в большей степени, и представлен этот сегмент коммерческой недвижимости. Из 20 производственно-складских комплексов города 13 (65%) расположены на правом берегу на территории Кировского и Ленинского районов. На стоимость таких помещений в большей степени влияет обеспеченность инженерной инфраструктурой [5].

Стрит-ритейл в последнее время набирает обороты не только в центре города, но и в микрорайонах, удаленных от деловой среды мест. Разница объектов стрит-ритейла лишь в качестве и уровне предоставляемых товаров и услуг: если в центре на первых этажах зданий располагаются бутики, элитные кафе и офисы фирм с громкими именами, то в микрорайоне Зеленой рощи будет располагаться продуктовый магазин, парикмахерская и аптека.

Но, несмотря на разнообразие видов коммерческой недвижимости и их особенностей, существуют и общие требования, которые арендатор или собственник стремиться выполнить для наиболее успешного функционирования своей деятельности – достаточная площадь помещения, хорошее качество отделки, удачное местоположение, подходящее функциональное назначение. Все эти факторы влияют на любой объект коммерческой недвижимости в большей или меньшей степени.

В частности, стоимость аренды и продажи объекта коммерческой недвижимости отличается по районам города, в некоторых случаях существенно. Это связано и с ростом потребности в таких объектах и с тем, что рынок коммерческой недвижимости до сих пор не совсем развит в некоторых его сегментах.

Покупка объекта офисной недвижимости в Советском районе варьируется от 17000 до 138000 руб/м², а в Октябрьском – от 47000 до 134000 руб/м². Та же ситуация и на рынке торговых площадей. Арендовать такое помещение в Ленинском районе в декабре 2012 года стоило 300-600 руб/мес/м², а в соседнем Кировском – 350-1000 руб/мес/м². Покупка складского помещения в Железнодорожном районе, где такая недвижимость представлена крайне скудно, обойдется вам минимум в 29000 руб/м², а вот в Ленинском – 1200 руб/м² [1].

С течением времени стоимость аренды и продажи тоже меняется. Особенно растет в цене аренда площадей, как офисных, так и торговых центров и объектов стрит-ритейла.

К примеру, максимальная стоимость аренды офиса в центре в декабре 2012 года составила 2000 руб/мес/м², в то время как в декабре 2011 года эта цифра была ниже на 800 рублей. Так же выросли ставки аренды торговой недвижимости в Железнодорожном районе: минимальная ставка в декабре 2012 года – 500 руб/мес/м², а год назад эта цифра составила 200 руб/мес/м². Большой рост цен наблюдался в сегменте производственно-складской сферы – почти в каждом районе города выросла минимальная стоимость продажи одного квадратного метра по сравнению с 2011 годом [1].

Рост цен на аренду и покупку коммерческой недвижимости связан с тем, что ситуация на рынке меняется, рынок наполняется, а спрос растет еще больше. Если в 2010 году предложение переполняло спрос, да и кризис заставлял снижать арендную ставку, то сейчас ситуация почти кардинально изменилась – спрос явно превышает предложение.

В 2013 году прогнозируется увеличение арендной ставки примерно на 10-13%. Отчасти это связано с повышением тарифов на коммунальные услуги, а отчасти и с

желанием арендодателей подняться на уровень арендных ставок до кризиса. Это, естественно, произойдет не массово, а точечно, так как развитость отдельных сегментов рынка неравномерна.

В связи с ростом спроса на объекты коммерческой недвижимости, так же ожидается рост числа объектов стрит-ритейла в связи с большими объемами строительства жилой недвижимости и активным переводом жилых помещений в нежилые.

Список использованных источников

1) Колодзинский С.Г. Анализ рынка коммерческой недвижимости Красноярск за 2012 год. Обзор рынка офисной, складской и торговой недвижимости Красноярск. 2012. URL: <http://www.knkras.ru/upload/analis2012.pdf> (дата обращения: 27.03.2013).

2) Открытая база коммерческой недвижимости Красноярск. Офисные здания Красноярск. URL: <http://www.knkras.ru/info/ofspisok.html> (дата обращения: 28.03.2013).

3) Открытая база коммерческой недвижимости Красноярск. Классификация офисных зданий. URL: <http://www.knkras.ru/info/aiclass.html> (дата обращения: 28.03.2013).

4) Открытая база коммерческой недвижимости Красноярск. Торговые центры Красноярск. URL: <http://www.knkras.ru/info/torgspisok.html> (дата обращения: 28.03.2013).

5) Открытая база коммерческой недвижимости Красноярск. Производственно-складские комплексы Красноярск. URL: <http://www.knkras.ru/info/skladspisok.html> (дата обращения: 28.03.2013).