DOI: 10.17117/na.2015.11.01.335

<http://ucom.ru/doc/na.2015.11.01.335.pdf>

Поступила (Received): 19.11.2015

Кротова В.В., Сорокин М.А. Прогноз изменений на рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода

Krotova V.V., Sorokin M.A.
**Forecast of changes in the market of commercial
real estate in Nizhny Novgorod**

Рынок недвижимости является одним из основных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений, национальной экономики. Огромную роль в системе функционирования рынка недвижимости играют бизнес-центры. Как показало проведенное исследование, на сегодняшний день единой общепризнанной классификации бизнес-центров в России нет. Многие собственники не проводят профессиональную классификацию БЦ, то есть самостоятельно присваивают класс. Таким образом, оценка таких БЦ нередко не отображает реального состояния объектов. Это является одной из основных проблем замедляющих развитие данного рынка.

Ключевые слова: рынок недвижимости, бизнес-центр, прогноз

The real estate market is one of the main indicators of development in the country of normal market relations, the national economy. A huge role in the functioning of the real estate market play business centers. As shown by the study to date, a single universally accepted classification of business centers in Russia. Many owners do not conduct professional classification of BC, i.e. independently assign a grade. Thus, the assessment of such BC often does not reflect the real condition of the objects. This is one of the major problems retarding development of this market.

Key words: real estate market, business center, forecast

Кротова Власта Владимировна

Аспирант

Нижегородский государственный университет им. К. Минина

г. Нижний Новгород, ул. Челюсткinceв, 13

Krotova Vlasta Vladimirovna

Graduate

Nizhny Novgorod state university named K. Minin

Nizhny Novgorod, Cheluskintsev st., 13

Сорокин Михаил Александрович

Магистрант

Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского

г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, 23

Sorokin Mikhail Aleksandrovich

Master

Nizhny Novgorod state university named N.I.

Lobachevsky

Nizhny Novgorod, Gagarin Avenue, 23

Рынок недвижимости является одним из основных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений, национальной экономики. Недвижимость – важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. То есть, можно отметить, что без рынка недвижимости – рынок существовать не может. Прежде всего потому, что для

других рынков (труд, капитал, товары, услуги и прочее) обязаны иметь помещения для уставной деятельности.

Анализ состояния рынка недвижимости, как целого, так и его отдельных секторов, позволяет разрабатывать определённую стратегию для его поддержания.

В Нижнем Новгороде в настоящее время функционирует порядка 140 объектов, позиционируемых как бизнес-центры.

На сегодняшний день единой общепризнанной классификации бизнес-центров нет.

К сожалению, многие собственники не проводят профессиональную классификацию БЦ, то есть самостоятельно присваивают класс. То есть, оценка таких БЦ нередко не отображает реального состояния объектов.

Как показало исследование, наибольшая доля рынка принадлежит бизнес-центрам класса В и С. В – 44% С – 33% [1].

Стратегия развития Нижнего Новгорода (город, где будет проводится ЧМ по футболу 2018 году, повышение качества и предложений туристического бизнеса), определяет направления изменения рынка коммерческой недвижимости. Прежде всего, это: повышение качества рынка офисной недвижимости.

Например, в 2013-2014 году введены в эксплуатацию два бизнес-центра, позиционируемых как класс А: БЦ «Богемия Палас», БЦ «Кулибин».

Совокупная площадь составляет 32 150 кв.м. Также один бизнес-центр, позиционируемый как класс В+ – БЦ «Эсквайр», площадью 6 250 кв.м.

По анализируемым источникам, объём рынка коммерческой недвижимости в январе 2015 года находился на уровне 2 692 предложений, в том числе 64% – предложения по аренде и 36 % – по продаже.

Следует отметить, что количество предложений рынка коммерческой недвижимости вероятно несколько завышено: объекты, выставляемые на продажу/аренду, могут быть представлены как несколькими агентствами, так и несколькими информационными риэлтерскими ресурсами.

Рис. 1. Объём предложений в январе 2015 года

Наибольшее количество предложений по аренде/продаже коммерческой недвижимости в январе пришлось на центральную часть Нижегородского района (26,4% от общего количества предложений). Наименьшее количество в периферийной части Нижегородского района (5,3%), 64 % всех предложений во всех районах города приходятся на аренду.

Лидером по объёму предложений в январе 2015 года стали офисные помещения, объём которых по количеству предложений составляет 58%. Торговые и производственно-складские площади так же занимают значительную долю рынка – 24 и 18% соответственно.

Количество предложений по другим районам значительно меньше. На рынке производственно-складской недвижимости наибольшее количество предложений (73% от общего объема) приходится на заречную часть города.

Как и для аренды, главным фактором, определяющим цену продажи, является географическое местоположение коммерческой недвижимости.

Рис. 2. Средняя цена предложения по типам

Цена предложения в 2015 году на рынке торговой недвижимости снизилась на 3,4%. В то время, как цена предложения на рынке производственно – складской недвижимости выросла на 8,5%. Цены на офисную недвижимость по продаже фактически не изменились.

Также отметим, что производственно-складские площади имеют наибольшую среднюю площадь по коммерческой недвижимости – 1319 кв. м.

Отсюда можно сделать вывод, что производственно – складская недвижимость пользуется наибольшим спросом на рынке коммерческой недвижимости в Нижнем Новгороде.

Это объясняется, прежде всего тем, что строительства новых складских помещений в Нижнем Новгороде не планируется и освобождаемые площади используются под данный тип.

На рынок коммерческой недвижимости оказывают значительное влияние многие, как внутренние, так и внешние показатели. Соответственно, огромное влияние оказывает кризисная ситуация в России, не стабильность рубля.

Учитывая кризис рубля, можно сделать вывод, что в 2015 году значительного роста цен на коммерческую недвижимость не будет.

Список используемых источников:

1. Обзор рынка URL: idem-nn.ru

© 2015, Кротова В.В., Сорокин М.А.

Прогноз изменений на рынке коммерческой
недвижимости Нижнего Новгорода

© 2015, Krotova V.V., Sorokin M.A.

Forecast of changes in the market of commercial
real estate in Nizhny Novgorod