Федеральное агентство морского и речного транспорта
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
Волжский государственный университет водного транспорта

ВЕСТНИК
Волжской государственной академии
водного транспорта

Выпуск 54

Изд-во ФГБОУ ВО «ВГУВТ»
Н. Новгород, 2018

УДК 004+1+3+15+33+34+37+39+42+53+62+65+68+81+86+93

В 38

В 38 Вестник Волжской государственной академии водного транспорта. Выпуск 53. – Н. Новгород: Изд-во ФГБОУ ВО «ВГУВТ», 2017. – 250 с.

Редакция: журнала:

Главный редактор	– Кузьмичев И.К. д.т.н., проф.
Первый заместитель главного редактора	– Минеев В.И. д.э.н., проф.
Заместитель главного редактора	– Корнев А.Б. к.т.н., доц.
Заместитель главного редактора	– Отделкин Н.С. д.т.н., проф.
Ответственный редактор	– Митрошин С.Г. к.т.н.
Ответственный секретарь	– Раева О.А.

Редакционная коллегия:

Бажан П.И.	д.т.н., проф.	Безюков О.К.	д.т.н., проф.
Белых В.Н.	д.ф.-м.н., проф.	Бик Ю.И.	д.т.н., проф.
Ваганов А.Б.	д.т.н., доц.	Владимиров А.А.	д.ф.н. проф.
Волков И.А.	д.ф.-м.н., проф.	Воробьев А.В.	д.э.н., проф.
Вычужанин В.В.	д.т.н., проф.	Гирин С.Н.	к.т.н., проф.
Грамузов Е.М.	д.т.н., проф.	Ермаков С.А.	д.ф.-м.н., проф.
Зуев В.А.	д.т.н., проф.	Иванов В.М.	к.т.н., проф.
Казаков Н.Н.	к.т.н., доц.	Клементьев А.Н.	д.т.н., проф.
Королев Г.Н.	д.ю.н., проф.	Королев Ю.Ю.	к.э.н., доц.
Костров В.Н.	д.э.н., проф.	Курников А.С.	д.т.н., проф.
Лаврентьева Е.А.	д.э.н., проф.	Мареев Е.А.	д.ф.-м.н., чл.-кор. РАН
Матвеев Ю.И.	д.т.н., проф.	Мигунова Т.Л.	д.ю.н., проф.
Мясликов Е.Н.	д.ф.-м.н., проф.	Никущенко Д. В.	д.т.н., проф.
Плющаев В.И.	д.т.н., проф.	Роннов Е.П.	д.т.н., проф.
Ситнов А.Н.	д.т.н., проф.	Степанов А.Л.	д.т.н., проф.
Уртминцев Ю.Н.	д.т.н., проф.	Федосенко Ю.С.	д.т.н., проф.
Франк Венде	к.т.н., проф.	Хватов О.С.	д.т.н., проф.
Цветков Ю.Н.	д.т.н., проф.	Шамов А.Н.	д.п.н., проф.

Редакционный совет журнала:

Алексеев В.Я. – Генеральный директор ОАО «Порт Коломна»
Бессмертный Д.Э. – Руководитель ФБУ «Администрация волжского бассейна», к.т.н.
Ежов П.В. – Генеральный директор ООО «Си Тех»
Ефремов Н.А. – Первый заместитель генерального директора ФАУ РРР, д.э.н.
Захаров В.Н. – Советник ректора ФГБОУ ВО «ВГУВТ», д.т.н., профессор, Заслуженный деятель науки и техники Российской Федерации, Почетный работник транспорта России
Мареев Е.А. – Заместитель директора ИПФ РАН по научной работе, д.ф.-м.н., профессор, член-корр. РАН
Мочалина Н.Н. – Первый заместитель министра – начальник Управления природопользования Министерства экологии и природных ресурсов Нижегородской области
Сазонов И.Г. – заместитель Министра промышленности Нижегородской области
Столповицкий К.С. – начальник Управления государственного морского и речного надзора Ространснадзора
Теодор де Йонге – Генеральный директор «Numeriek Centrum Groningen B.V.», Нидерланды
Франк Венде – Fraunhofer-Institut für Fabrikbetrieb und -automatisierung IFF, Magdeburg, ФРГ, PhD
Шаталов В.В. – Генеральный директор ОАО КБ «Вымпел», профессор

Вестник ВГАВТ – журнал широкой научной тематики, посвященный вопросам водного транспорта. Материалы выпуска рекомендуются научным сотрудникам, преподавателям высших учебных заведений, инженерам, аспирантам и студентам соответствующих специальностей.

© ВГУВТ, 2018

– для развития страхования в регионе страховым компаниям необходимо изыскивать пути удешевления страховых полисов (использование франшиз, коробочных продуктов, развитие электронного документооборота и др.) а также разрабатывать мероприятия по выявлению и борьбе со страховым мошенничеством.

Список литературы:

- [1] Домнина О.Л., Заборин А. Анализ состояния Российского страхового рынка/ Вестник Волжской государственной академии водного транспорта. – 2013. – № 35. – С. 231–237.
- [2] Дюкина Т. О., Петров А. П. Статистические показатели в системе анализа страхового рынка// Инновации. – 2012. – № 6. – С. 59–62.
- [3] Статистические показатели и информация об отдельных субъектах страхового дела/ http://www.cbr.ru/finmarket/supervision/sv_insurance/ (дата обращения: 02.01.2017)
- [4] Ростова Е.П., Горохова А.В. Комплексный анализ страхового рынка регионов Приволжского Федерального округа/ Журнал «Регионология Regionology». – 2016. – №2. – с. 55–68
- [5] Реестры субъектов страхового дела/ <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 02.01.2017)
- [6] Данные Росстата/ <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 02.01.2017)
- [7] Сайт Полномочного представителя Президента Российской Федерации в Приволжском федеральном округе. URL: <http://www.pfo.ru> (дата обращения: 02.01.2017)

THE VHD INSURANCE MARKET DEVELOPMENT ANALYSIS

O.L. Domnina, S.E. Ovchenkova

Keywords: *regional insurance market, Volga Federal district, insurance*

The article presents the regional insurance market state analysis on the example of Volga Federal District. The main Russian Federation insurance market development tendencies and peculiarities are shown.

Статья поступила в редакцию 09.01.2018 г.

УДК 338.1

О.С. Крайнова, к.э.н., доцент ЧОУВО «Московский университет им. С.Ю. Витте» (филиал в г. Н. Новгороде)

О.А. Суханова, ст. преподаватель ЧОУВО «Московский университет им. С.Ю. Витте» (филиал в г. Н. Новгороде)
603155, г. Нижний Новгород, ул. Б. Печерская, 51

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЭКОНОМИКЕ СФЕРЫ УСЛУГ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Ключевые слова: *аренда, вакантность помещений, доходность объектов, инвестирование в недвижимость, коммерческая недвижимость, производственно-складская недвижимость, спрос на недвижимость.*

Проведенная авторами оценка состояния экономики региона через призму состояния рынка аренды и продажи коммерческой недвижимости является распространенной в мире и демонстрирует тесную взаимосвязь показателей активности на рынке с показателями окупаемости бизнеса, доходности предприятий, расширения рабочих мест

и т.д. В статье показано, что объекты недвижимости занимают особое место в любой экономической системе, в т.ч. исходя из усредненных показателей занятости арендуемых офисных помещений, динамики роста или снижения арендных ставок, специалисты судят об общем экономическом состоянии региона и целесообразности инвестирования в соответствующие проекты развития недвижимости.

1. Введение

Аренда коммерческой недвижимости является эффективным индикатором не только для оценки уровня развития рынка, но и экономики в целом, а именно – рыночных отношений и социально-экономического развития региона и страны [1].

Исходя из усредненных показателей занятости арендуемых офисных помещений, динамики роста или снижения цен на аренду офисных помещений, судят об общем экономическом состоянии региона и целесообразности инвестирования в соответствующие проекты развития недвижимости.

При занятости помещений свыше 90–95% инвестиционная активность считается весьма перспективной – экономика на подъеме [2]. Среднегодовая занятость на уровне показателей менее 75–80% может свидетельствовать об общем экономическом спаде, что и демонстрирует рынок коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода.

Статистические данные, чаще всего публикуемые в западных периодических и специальных изданиях для описания состояния на рынках недвижимости крупнейших городов мира, как правило, содержат информацию о ставках арендной платы (Rents) и показателях доходности (Yields) [3]. На сегодняшний день российская статистика не имеет возможности предоставлять подобную информацию и основывается только на показателях арендной платы, более того, статистика учитывает только цену, которая выставлена на активное предложение, и не учитывает фактическую цену сделки, что делает статистические данные недостаточно объективными.

Так, например, анализируя данные по ценам на аренду и продажу коммерческой недвижимости, можно увидеть ситуацию на 5–10 % лучше, чем имеющаяся информация о подтвержденных (непосредственно прошедших) сделках [4].

2. Материалы и методы

Анализируя динамику рынка на основе первичного исследования, отмечаем, что в 3 квартале 2017 года число объектов коммерческой недвижимости, предлагаемых к аренде в Нижнем Новгороде, снизилось на 7,6% по сравнению с предыдущим кварталом. Наиболее заметно сократилось число производственно-складских объектов (на 11,9%), тогда как число помещений формата «street retail» сократилось всего на 2,8% [4, 5].

По состоянию на 1 октября 2017 года в структуре предложения коммерческой недвижимости более половины (52%) составляют офисные помещения, за ними следуют объекты «street retail» – за 3 месяца их доля выросла до 32%. На индустриальную недвижимость приходится 16% предложений об аренде.

Большинство объектов формата «street retail», представленных на нижегородском рынке, расположено в Верхней части города (59%), в том числе 35% – в Нижегородском районе. Вторую позицию занимает Советский район с показателем – 17%. На третьем месте – Автозаводский район, его удельный вес в общем объеме предложения равен 13%. При исследовании выявлена следующая структура помещений по площади (рис. 1):

Рис. 1. Доля недвижимости по размеру площадей в формате «street retail» в 2017 г. (составлено авторами по материалам [4])

Таким образом, из рис. 1 видно, что наибольшую долю торговых помещений (38%) составляют помещения площадью не более 100 кв. м, на крупногабаритные же помещения, площадью более 500 кв. м, приходится 13% от общего числа объектов. В динамике средняя площадь помещений формата «street retail» в 3 квартале 2017 года возросла на 10 кв. м и составила 140 кв. м.

На рынке офисных помещений наиболее широко представлена «верхняя часть» города – на нее приходится 70% от общего числа объектов, в том числе 45% офисов расположено в Нижегородском районе. На Советский район приходится 17% офисов. Удельный вес каждого из других районов не превышает 9%.

Площадь 46% помещений составляет до 100 кв. м, эта доля продемонстрировала рост на 6 п.п., тогда как доля помещений с площадью от 100 до 250 кв. м возросла на 2 п.п. до уровня в 29%. Увеличился и удельный вес помещений площадью от 250 до 500 кв. м – с 10% до 13% (рис. 2). Эта тенденция нашла отражение и в росте средней площади предлагаемых в аренду офисов в Нижнем Новгороде, в частности, по состоянию на 1 октября 2017 г. она составила 116 кв. м, что на 22 кв. м выше, чем во 2 квартале.

Рис. 2. Доля офисной недвижимости по размеру площадей в 2017 г. (составлено авторами по материалам [4])

Для рынка индустриальной недвижимости характерна обратная сегментам офисной и торговой недвижимости ситуация – здесь на «верхнюю часть» города приходится лишь треть предложения (33%). В «нижней части» города наиболее представлены Сормовский (21%) и Канавинский (17% объектов) районы.

Около трети предложения (32%) составляют небольшие производственно-складские объекты площадью до 250 кв. м., причем на более крупные склады площадью

более 500 кв. м приходится 46% предложения. По состоянию на 1 октября 2017 года средняя площадь производственно-складских помещений в Нижнем Новгороде составляла 400 кв. м, тогда как в области это значение в 2,5 раза выше – 1000 кв. м.

Демонстрируемая динамика позволяет говорить о том, что отсутствие новых крупных объектов на рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода при условии возросшей активности арендаторов привело в 3 квартале 2017 года к сокращению объемов предложения и снижению уровня вакантности помещений. В сегменте «street retail» он составляет около 30%, для офисов – около 25%, а в сегменте индустриальной недвижимости равен 30% [4].

Наибольшим спросом в минувшем квартале пользовались у арендаторов офисные помещения – на них приходилось более половины запросов (52%). Доля торговых помещений формата «street retail» в 3 квартале снизилась с 39 до 28%, а складов – с 24% до 20% соответственно.

При анализе спроса выявлено, что в сегменте «street retail» наибольшую активность проявляют продуктовые операторы. Самыми востребованными помещениями для них являются объекты площадью до 200 кв. м. Стабильный спрос формируют и предприятия общественного питания, причем эксперты отмечают рост числа новых заведений с более высоким средним чеком. В целом по сегменту 2/3 запросов арендаторов приходилось на помещения площадью до 100 кв. м, расположенные в «верхней части» города.

Рынок офисных помещений в Нижнем Новгороде также не пополнился новыми объектами. При этом интерес со стороны арендаторов к этому сегменту заметно вырос, офисный рынок постепенно восстанавливается. Наибольшим спросом в 3 квартале 2017 года пользовались недорогие офисы класса В и С, что касается наиболее востребованного размера офисов, то 42% арендаторов интересовали помещения площадью от 100 до 250 кв. м.

Спрос на рынке производственно-складской недвижимости в 3 квартале 2017 года оставался стабильным. Традиционно наиболее высокую активность в этом сегменте проявляют ритейлеры (более 50% в структуре спроса), дистрибьюторские и производственные компании (15–20%). Более половины арендаторов (58%) интересовали помещения площадью более 500 кв. м. Основные требования к помещениям: ровный пол, потолки не менее 6 м, наличие автораппы.

На рынке инвестиций в коммерческую недвижимость в 3 квартале 2017 года позитивные тенденции были несколько занижены опасениями инвесторов вследствие нестабильности в банковском секторе.

Продолжая исследование, обратимся к общероссийской статистике [6, 7, 8, 9]. Так, в целом за 9 месяцев 2017 года по данным Colliers International объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 2,7 млрд. долл. Наибольшее число сделок было заключено в сегменте торговой недвижимости (37%). На офисы пришелся 31% спроса. Необходимо отметить, что на Москву и Санкт-Петербург суммарно пришлось 93% от общего объема сделок, тогда как на регионы – всего 7%. Согласно прогнозу Colliers International по итогам 2017 года общий объем инвестиционных сделок составит около 4,5 млрд. долл. [5].

Что касается Нижнего Новгорода, то в 3 квартале 2017 года был зафиксирован рост числа запросов на покупку коммерческой недвижимости на 22% по сравнению с предыдущим кварталом. При этом соотношение интереса покупателей к различным сегментам рынка близко к общероссийскому: 38% запросов приходилось на торговые помещения, 31% – на офисную недвижимость. Как и ожидалось, в 3 квартале 2017 года на рынке коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода продолжилось оживление. Рост арендных ставок был зафиксирован в сегменте торговой и складской недвижимости, коммерческие условия для аренды офисных помещений не изменились.

Вслед за ростом спроса со стороны потенциальных арендаторов стали расти и ставки на аренду помещений формата «street retail», следуя классическим экономиче-

ским законам. В 3 квартале 2017 года средняя ставка увеличилась на 2,9%, составив 691 руб. за 1 кв. м. Возросло и число помещений, предлагаемых к аренде по ставке от 500 до 750 руб. – в настоящее время оно составляет 31% [4].

Почти четверть от общего числа помещений формата «street retail» приходится на объекты со ставкой от 750 до 1000 руб.

По районам города рост стоимости аренды происходил неравномерно: наибольшее увеличение было зафиксировано в Ленинском, Приокском и Сормовском районах. Тем не менее, Нижегородский район по-прежнему остается самым дорогим с точки зрения аренды торговой недвижимости. Средняя арендная ставка здесь составляет 750 руб. за 1 кв. м. За ним следуют Автозаводский и Приокский районы с показателями 714 руб. за 1 кв. м и 711 руб. за 1 кв. м, соответственно. Дешевле всего торговые помещения можно арендовать в Московском районе (511 руб. за 1 кв. м).

Стоимость покупки помещений формата «street retail» в 3 квартале также возросла и составила 70 295 руб. Прирост составил 3,9%. Доходность объектов «street retail» за истекшие 3 месяца незначительно снизилась – с 11,9% до 11,8%. Средний срок возврата инвестиций составляет 8,5 лет.

Итоги 3 квартала 2017 года свидетельствуют о продолжающейся стабилизации на рынке офисной недвижимости. Арендная ставка за 3 месяца практически не изменилась, составив 561 руб. за 1 кв. м. При этом доля помещений, имеющих на рынке по ставкам от 500 до 750 руб., возросла на 2 п.п. до уровня в 44%.

Стоимость аренды по районам города изменялась разнонаправленно: в Ленинском и Автозаводском районах был отмечен рост, в Московском и Советском, напротив, снижение. Однако, в целом, ситуация не изменилась: самые дорогие офисы предлагаются в Нижегородском районе (в среднем, по 600 руб. за 1 кв.м), а самые дешевые можно арендовать в Московском районе (в среднем, 466 руб. за 1 кв. м).

Приобрести 1 кв. м офисных помещений можно за 66 250 руб. Таким образом, доходность офисной недвижимости составляет 10,2%, а срок окупаемости – 9,8 года.

В 3 квартале 2017 года был зафиксирован скачок арендных ставок на рынке производственно-складской недвижимости – за 3 месяца они выросли на 5,5% до уровня в 249 руб. за 1 кв. м. При этом ставки зависят от класса помещений: для объектов класса А они составляют от 265 руб. за 1 кв. м, для класса В – от 190 руб.

В Нижнем Новгороде 60% помещений предлагаются по ставке от 100 до 250 кв.м. В области индустриальная недвижимость значительно дешевле – средняя ставка аренды здесь равна 150 руб. за 1 кв. м. Однако, за последние 3 месяца она возросла на 30 руб. Самые дорогие склады расположены в «верхней части» города – Нижегородском и Советском районах (в среднем, 300 руб. за 1 кв. м). Самые бюджетные помещения находятся в Сормовском районе (200 руб. за 1 кв. м). Несмотря на рост арендных ставок, средняя стоимость покупки производственно-складской недвижимости в 3 квартале снизилась на 5,2% и составила 18 960 руб. В области она не превышает 14 400 руб.

Благодаря снижению стоимости покупки складской недвижимости и росту арендных ставок, доходность индустриальной недвижимости в 3 квартале возросла с 14,2% до 15,8%, а срок окупаемости сократился до 6,3 года.

3. Результаты

Наметившаяся в конце I полугодия 2017 года тенденция к оживлению на рынке коммерческой недвижимости в 3 квартале получила свое развитие. Рост спроса способствовал сокращению уровня вакантности коммерческих помещений, а также увеличению средних арендных ставок [10].

В сегменте торговых помещений «street retail» прогнозируется дальнейшее снижение доли незанятых помещений на 2–3% до конца года. Сокращению свободных площадей будут способствовать продуктовые операторы, а также предприятия обще-

ственного питания. Арендные ставки в сегменте «street retail» в 4 квартале 2017 года могут достигнуть 700 руб. за 1 кв. м.

На рынке офисных помещений Нижнего Новгорода до конца года также прогнозируется рост спроса, поскольку 4 квартал характеризуется стабильно высокой активностью в части заключения сделок по аренде и покупке офисов. Ставки аренды при этом могут вырасти на 1–2% до уровня в 570 руб. за 1 кв. м.

На рынке складской недвижимости ввод новых объектов ожидается лишь в 2018 году – к июню должна быть сдана первая очередь торгово-логистического парка на Московском шоссе. До конца 2017 года и предложение, и спрос, вероятнее всего, будут стабильны. Доля вакантных объектов до конца года, по мнению авторов, не изменится, а арендные ставки сохранятся на уровне 240–250 руб. за 1 кв.м.

4. Обсуждение

Таким образом, на основании обобщенной авторами аналитики рынок демонстрирует оживление в сегменте коммерческой недвижимости, что является положительным индикатором экономического положения региона. Традиционно активизация бизнеса и инвестиционной активности в регионе обязательно сопровождается активизацией на рынке офисной и складской недвижимости, повышением спроса, заполняемости и ставок арендной платы на первоклассные офисные помещения [11]. Однако следует отметить, что в первую очередь сейчас востребованы бюджетные офисы, что не позволяет в полной мере говорить о заполняемости офисов. При этом арендные ставки на «элитные офисы», значительно снизившись в 2014–2015 годах, так и не обозначили стремительного подъема в 2017 г.

5. Заключение

При увеличении инвестиционной привлекательности региона стимулируется новое строительство и реконструкция офисных комплексов, вслед за ними – служб современного сервиса (в том числе, информационно-аналитических, телекоммуникационных центров и технопарков), торговых комплексов, центров досуга и т.д. [12, 13].

Такие процессы сегодня характерны для крупнейших традиционных и новых центров деловой активности, как, например: европейских столиц, в том числе Москвы и Санкт-Петербурга, бурно прогрессирующих мегаполисов Юго-Восточной Азии, Китая и Индии [12]. В Нижнем Новгороде эти процессы так же имеют место быть, однако большинство из них были начаты еще до кризиса.

Объекты недвижимости занимают особое место в любой экономической системе, поскольку с ними прямо или косвенно связаны социальные интересы людей и хозяйственная деятельность субъектов. Недвижимость выступает в качестве естественного пространственного базиса, на котором осуществляется жизнедеятельность людей и составляет основу национального богатства страны.

Список литературы:

- [1] Суханова О.А. Рынок коммерческой недвижимости как индикатор состояния экономики. В сборнике: Научные труды Московского университета имени С.Ю. Витте Сборник научных статей. Московский университет им. С.Ю. Витте. Москва, 2016. С. 155–163.
- [2] Черемисин А.И. Категория «недвижимость» в методологии экономики недвижимости // Актуальные проблемы современной науки, техники и образования. 2012. Т. 2. № 70. С. 221–222.
- [3] Обзор рынка коммерческой недвижимости: Россия. ИТОГИ 2016-ПРОГНОЗ НА 2017. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://in-res.com/news/2016-12-29-analitiki-podvodyat-itogi-goda-na-rossiyskom-rinke-kommercheskoj-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 30.11.2017)
- [4] Аналитика ГК «Триумф» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://triumfnn.ru/> (дата обращения: 30.11.2017)

- [5] Обзор CBRE: итоги 2017 года и прогноз на 2018 год на рынке коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zdanie.info/2393/2467/news/11363> (дата обращения: 04.12.2017)
- [6] Аналитика Colliers за I квартал 2017 года. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://hotelier.pro/news/item/2605-colliers/2605-colliers> (дата обращения: 30.11.2017)
- [7] Colliers International: Обзор рынка инвестиций, III квартал 2017. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rgud.ru/market-news/colliers-international-obzor-rynka-investitsiy-iii-kvartal-2017/> (дата обращения: 30.11.2017)
- [8] Материалы V Ежегодного круглого стола по складской недвижимости Hard Industrial [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/3423254> (дата обращения: 30.11.2017)
- [9] Погорелова Ю. По итогам трех кварталов 2017 г. объем чистых инвестиционных сделок в России вырос на 40% / Ведомости. 10.10.2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://in-res.com/news/2016-12-29-analitiki-podvodyat-itogi-goda-na-rossiyskom-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 30.11.2017)
- [10] Сатаева А.Е., Сатаева Д.М. Строительные диалекты: историческое наследие регионов России // Концепт. 2017. Т. 1. С. 65–70.
- [11] Прокофьев К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Экономический анализ: теория и практика. 2014. № 3 (354). С. 43–55.
- [12] Путятин С.А. Мониторинг рынка недвижимости и его использование в управлении недвижимостью. В сборнике: Прорывные научные исследования как двигатель науки. 2016. С. 85–86.
- [13] Кривов А.В. Формирование кадастра объектов недвижимости – формирование новейшей информационной технологии в экономике и управлении региональной недвижимостью в России. В сборнике: Теория и практика развития экономики на международном, национальном, региональном уровнях. 2014. С. 205–212.

THE COMMERCIAL PROPERTY MARKET IN THE SERVICE SECTOR'S ECONOMY ANALYTICAL REVIEW: A REGIONAL PERSPECTIVE

O.S. Kraynova, O.A. Sukhanova

Keywords: rent, premises vacancy, the objects profitability, real estate investment, commercial property, industrial property, demand for property.

The authors' regional economy state estimation through the prism of commercial real estate renting and selling market condition is common in the world and demonstrates the close correlation between the activity indicators in the market and the business return rates as well as the enterprises profitability, jobs expansion, etc. In the article it is shown that the real estate objects occupy a special place in any economic system considering the rented office premises average rates, the growth dynamics or rental rates reduction. Thus, one can judge about the region general economic state and the corresponding real estate development projects investment feasibility.

Статья поступила в редакцию 16.01.2018 г.