

АНАЛИЗ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2020 ГОД В Г.ОРЕЛ

Карпунов Юрий Олегович

магистрант Инженерно-строительного института ФГБОУ ВО Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина, РФ, г. Орел

Суворова Светлана Павловна

д-р. экон. наук, профессор, ФГБОУ ВО Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина, РФ, г. Орел

Аннотация. В статье рассмотрены анализ и тенденции рынка коммерческой недвижимости в г.Орел по районам.

Abstract. The article discusses the main types of activities that need to be invested in view of the current sanitary and epidemiological situation.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, деятельность, рынок.

Keywords: commercial real estate, activity, market.

Возможности современного российского бизнеса редко позволяют иметь в своем распоряжении собственные объекты капитального строительства. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость на условия аренды. Оптимизация расходов предприятий происходит за счет отсутствия необходимости доработки помещений под условия производства. Имеющийся фонд площадей располагает арсеналом объектов, которые всегда можно подобрать по целому ряду факторов, включая соответствие профилю компании соискателя. Учитывая цикличность отрасли, анализ рынка коммерческой недвижимости на 2020 год будет более сложным, чем кажется. Формирование прогноза инвестиционной привлекательности объектов капитального строительства следует разбирать по отдельным направлениям.

Начинать анализ рынка коммерческой недвижимости 2020 целесообразно с изучения инвестиционного потока прошлого периода. По объемам капиталовложений отрасль показала динамику, аналогичную темпам 2015 года, что ниже изучаемых показателей 2016 и 2017 годов.

В исследовании состояния рынка коммерческой недвижимости в России 2020 году можно сформировать прогноз востребованности направлений. Лучше всего показывает себя динамика торговых площадей. К сожалению, производственные зоны все меньше запрашиваются заказчиками. Это скорее связано с тем, что серьезные предприятия в связи с большим объемом требований законодательства предпочитают строить профильные объекты с нуля.

Второе место за офисными площадями.

Замыкают рейтинг складские зоны. Их оснащенность является универсальной, поэтому ведущим фактором остается качество внутренней отделки и площадь.

Если провести исследования каждого района г. Орла. Объектом исследования будут: арендные ставки и цены продажи помещений, соответствующих формату стритейла (1 этаж, расположенное на улицах с высоким пешеходным/автомобильным трафиком, отдельно стоящие или встроенно-пристроенные), исключая помещения в ТЦ и объекты имеющие признаки самовольного строительства.

Таблица 1.

Советский район

№ п/п	Наименование кластера	Средняя арендная ставка м2	Предложений аренды	Средняя цена продажи м2	Предложений продаж
1	Ленина	572	4	79100	4
2	Октябрьский	463	3	67500	1
3	Новая Наугорка	448	3	63300	1
4	Магазин «Орел»	689	4	47700	3
5	Атолл	726	4	-	-
6	Дашенька	645	4	68400	1

- Кластер с самыми высокими врендами ставками – Атолл, с самыми низкими – Новая Наугорка

- Кластер с самой высокой ценой продажи – ул.Ленина, с самым низким – Новая Наугорка.

- Наибольшее количество предложений аренды в кластере Атолл, ул. Ленина, Магазин «Орел», Дашенька, наименьшее – Новая Наугорка, Октябрьский.

- Больше всего помещений продается в кластере Ленина, Атолл, на момент исследования рынка, предложения продажи отсутствовали.

2. Железнодорожный район:

Таблица 2.

Железнодорожный район

№ п/п	Наименование кластера	Средняя арендная ставка м ²	Предложений аренды	Средняя цена продажи м ²	Предложений продаж
1	Гостиница «Орел»	567	3	51900	3
2	Цум	675	5	32000	3
3	Разина-Советская	703	3	-	-

- Кластер с самыми высокими арендными ставками – Разина-Советская, с самыми низкими – ЦУМ.

- Кластер с самыми высокой ценой продажи – Гостиница «Орел», с самыми низкими – ЦУМ.

- Наибольшее количество предложений аренды в кластере ЦУМ, наименьшее – Резина-Советская, Гостиница «Орел»

- Количество продаваемых помещений в кластере Гостинца «Орел» и ЦУМ одинаково, в кластере Разина-Советская, на момент исследования рынка, предложения отсутствовали.

3. Заводской район:

Таблица 3.

Заводской район

№ п/п	Наименование кластера	Средняя арендная ставка м ²	Предложений аренды	Средняя цена продажи м ²	Предло продаж
1	Автовокзал	427	10	39600	9
2	Гагарина-Воскресенский	62	7	35300	3
3	Посадская	765	7	-	-
4	Новая Ботаника	351	3	43400	4
5	Алроса	413	4	21700	1
6	Чайка	559	5	50400	3
7	Южный	283	3	44800	4

- Кластер с самыми высокими арендными ставками – Посадская, с самыми низкими – Новая Ботаника.

- Кластер с самой высокой ценой продажи Чайка, с самыми низкими – Алроса.

- Наибольшее количество предложений аренды в кластере Автовокзал, наименьшее – в Южном, Новая Ботаника

- Больше всего помещений продается в кластере Автовокзал, в кластере Посадская, на момент исследования рынка, предложения отсутствовали

4. Северный район:

Таблица 4.

Северный район

№ п/п	Наименование кластера	Средняя арендная ставка м ²	Предложений аренды	Средняя цена продажи м ²	Предло продаж
1	Металлургов	732	3	29700	1
2	Звездный	308	3	15000	1
3	Больница Боткина	525	4	49700	3

- Кластер с самыми высокими арендными ставками – Металлургов, с самыми низкими – Звездный.

- Кластер с самой высокой ценой продажи б-ца Боткина, с самыми низкими –Звездный.

- Наибольшее количество предложений аренды в кластере б-ца Боткина, наименьшее – в Звездном, Металлургов.

- Больше всего помещений продается в кластере б-ца Боткина, меньше всего – в кластере Звездном.

Спрос на нежилые помещения сокращается, снижается арендная ставка по которой сети соглашаются занять помещение.

На размещение операторов также влияет реализация отдельных категорий товаров, в

непосредственной близости от специализированных учреждений.

Говоря о состоянии рынка коммерческой недвижимости следует отметить 90%-ю готовность арендуемого фонда к приемке потребителей. Единой нормой для всей коммерческой недвижимости становится оснащение площадей коммунальными ресурсами. Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергомощность и адрес размещения.

Административный центр Орловской области считается достаточно комфортным для ведения многих видов бизнеса. Этому способствуют следующие факторы:

- наличие запаса коммерческих пространств;
- неплохая организация внутригородской транспортной среды;
- средняя (хотя и по нижней планке) инвестиционная привлекательность региона.

В прогнозе рынка коммерческой недвижимости до 2020 года нельзя не учитывать потребности деловой среды. Самыми популярными из объектов выделяются небольшие офисные площади размером в диапазоне от 15 до 35 м². Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию средний. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко. Зачастую не справляясь с оплатой арендных платежей.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Владельцы бизнеса вполне логично присматриваются к таким объектам, стремясь переехать с арендованных площадей. Причем приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене. Свои коррективы в этот процесс вносит меняющееся законодательство.

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости 2020 оставляет перспективы роста стоимости при покупке или аренде помещений. Продолжающаяся стагнация выдает мощный потенциал для конкуренции с обновлением архитектурных решений и перевод.

Список литературы:

1. Асаул, А. Н. Управление объектами коммерческой недвижимости / А. Н. Асаул, П. Б. Люлин; под редакцией А. Н. Асаул. — Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2008. — 102 с. — ISBN 978-5-9227-0116-7. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/18221.html> (дата обращения: 13.02.2020). — Режим доступа: для авторизир. Пользователей
2. Бондарева Н. А., Мишланова М. Ю., Сызранцев Г. А., Горкина С. М. Мониторинг рынка недвижимости. Методология, результаты, закономерности; МГСУ - М., 2017. - 248 с.
3. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов; Экономика - М., 2016. - 608 с.
4. Тютюнникова И. В. Недвижимость как объект переживания; МАЮСТИК-центр - М., 2017. - 144 с.