

Хасанова А.И., Максименко Ю. А.

ГАОУ АО ВПО «Астраханский инженерно-строительный институт»

E-mail: kupchikova79@mail.ru

Недвижимость в регионах нашей страны представлена торговыми, офисными и складскими площадями. Большое количество коммерческой недвижимости расположены в центре города. Инвесторы сами могут подобрать себе недвижимость по личным приоритетам или воспользовавшись услугами специалистов. Строительство продолжается, но спрос не всегда удовлетворяет предложение, поэтому некоторые торговые и офисные площади так и остаются пустыми.

Владельцам помещений приходится снижать плату за квадратный метр и устраивать в этом помещении все необходимые условия для привлечения клиентов или менять и ремонтировать оборудование. Покупатель вправе выбирать и находить для себя наиболее предпочтительный вариант.

Виды торговых центров:

1 Микрорайонный ТЦ, выполняет торговлю и осуществляет услуги повседневного спроса (прачечная, ремонт обуви). Состоят как минимум из 3 магазинов, общая арендная S обычно составляет в среднем 2800 м². Основным действующим звеном является минимаркет. Территория

торговой зоны должна находиться в 5-10 минут пешеходной ходьбы, количество покупателей - до 10 000 человек.

2 Районный ТЦ, обеспечивает торговлю товарами повседневного спроса и услуги удовлетворяющие потребности жителей района (супермаркет, хозяйственный магазин, аптека). Наглядным примером служит "Магнит", "Европа".

3 Окружной ТЦ, предлагает большой выбор товаров и услуг: спортивная одежда для всей семьи, металлические изделия, бытовая техника, электроинструменты.

4 Суперокружной ТЦ, подобно окружному торговому центру, но имеют S более 23000 м², классифицируются как суперокружные.

Классификация офисных центров:

1. **Класс А** (соответствует всем обязательным требованиям и пяти дополнительным).
2. **Класс В** (соответствует min шести обязательным и пяти дополнительным требованиям).
3. **Класс С** (не удовлетворяют критериям класса А и класса В).

Обязательные требования:

- Выгодное расположение здания, хорошая инфраструктура в престижном исторически сложившемся районе.
 - Профессиональный менеджмент данного объекта.
 - Входная группа выделенная и вход хорошо виден.
 - Высота потолка в чистовой отделке не менее 2.7 м на площади, не менее 90% используемых площадей.
 - Парковка охраняемая.
 - Хорошее энергоснабжение, полное освещение.
 - Система теплоснабжения, кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции, с контролем температуры причем отдельным для каждого арендатора.
 - Возможность перепланировки помещений.
 - Качественные цифровые телефонные линии и интернет услуги.
 - Правильно оформленные все необходимые документы.
- Дополнительные требования
- Здания должно быть видно с основных транспортных линий города.
 - Необходимое расстояние между окнами.
 - min S этажа 500 м².
 - Подключение коммуникационных систем с помощью фальшполам, коммуникационным каналам коробам по периметру помещений или под полом.

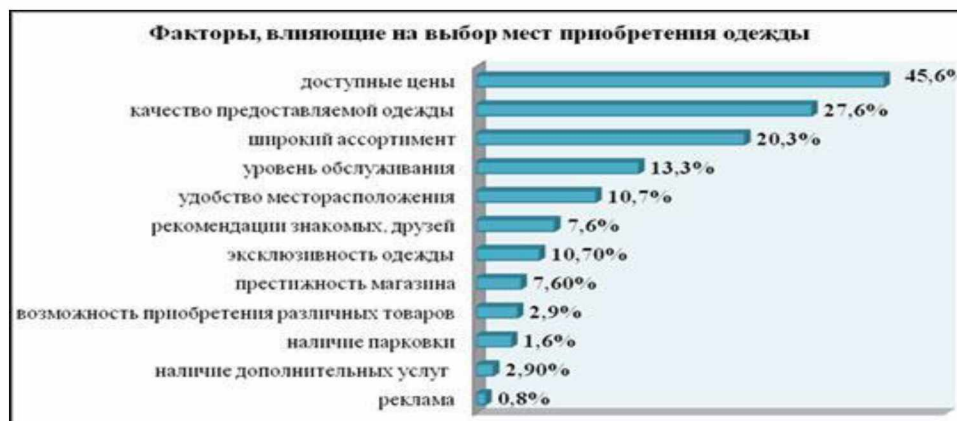
- Ожидания лифта в часы пик среднее не дольше 30 секунд.
- Близкое расстояние до станции транспортных линий.
- Столовая, ресторан, кафе для сотрудников внутри здания.
- Допустимая нагрузка на пол 450 кг на м².
- Освещение офисов 400+ люкс на высоте рабочей поверхности.

Анализ рынка недвижимости

В конце 2009 года ООО «Консалтинг АБВ» провел исследования и выявил, что на одну тысячу жителей города Астрахани приходилось 122 м² торговых S. На сегодняшний день этот показатель в несколько раз увеличился. На сегодня на 1000 астраханцев приходится 422,8 м². Это конечно меньше тех значений представленных в странах Восточной Европы, где на 1000 человек приходится 470 м². В 2014 году планируется открытие «Парк Хаус» и «Бауцентр», тогда показатель увеличится до 756,8 м² на 1000 жителей. Если это произойдет, то будет перенасыщение рынка в Астрахани качественными торговыми площадями. Участники, занимающиеся продажей товаров не по современным стандартам, не выдержат очень жесткой конкуренции.

На сегодняшний день самыми востребованными местами приобретения одежды у Астраханцев являются торговые центры. По данным маркетингового исследования, проведенного компанией «Консалтинг АБВ» в сентябре 2013 года: 48,7% Астраханцев предпочитают приобретать товары именно в торговых центрах; 29,9% предпочтение отдают вещевым рынкам; 15,1% приобретают одежду в фирменных магазинах, которые расположены самостоятельно отдельно вне торговых центрах. Независимо на быстрое развитие различного рода услуг Всемирной паутины, приобретение одежды при помощи Интернет-сети не очень пользуется популярностью у астраханцев. Только 1% населения использует данный способ чтобы купить необходимую одежду. Имеются также факторы влияния на выбор мест приобретения одежды (рис.1)

Рисунок 1





В астраханские ТЦ охотно приходят крупные сетевые компании: в «Ярмарке» появятся Motivi, Camaieu, Henderson, а также бутик модной мужской одежды Celio. Подписаны договоры аренды с известнейшими итальянскими марками белья и одежды для дома Calzedonia и Intimissimi. Крупная компания Inditex Group, также ведет переговоры о поставке

своих товаров на астраханском рынке, в которую входят бренды Massimo Dutti, Zara, Bershka, Pull and Bear, Stradivarius. В Модной итальянской галерее на Эспланадной, 13 до конца текущего года должна появиться марка Nara Camicie. Кроме того, уже началось формирование пула арендаторов для «Бауцентра».

Таблица 1. Действующие и строящиеся торговые центры Астрахани

Наименование ТЦ	S, м ²	Адрес
в АСТОРг	12 000	ул. Бакинская, 39
Айсберг	10 995	ул. Победы, 53г
Атриум	1 827	ул. Кирова, 19
Арбат	4 000	ул. Кирова, 14
Гранд Ривер	17 000	проезд Воробьева, 10
ТЦ на ул. Н. Островского	6 444	ул. Н. Островского, 128
Ярмарка	91 300	Вокзальная площадь,
Гранд Ривер-2	22 000	ул. Магистральная
ALIMPIC	130 000	ул. Боевая/Бакинская
Арриба	31 176	ул. Боевая, 29
Парк Хаус	51 000	ул. Магнитогорская
Три кота	67 800	ул. Минусинская, 8
Гипермаркет Бауцентр	180 000	Аэропортовское шоссе
Премиум Холл	9 880	ул. Адмиралтейская, 15
Домашний	8 500	ул. Боевая, 132
Кристалл	2 430	Октябрьская площадь, 1
Призыв	1 556	ул. Савушкина, 25а
Горизонт	1 652	ул. Савушкина, 25
Семейный Магнит	12 000	пл. Вокзальная, 19
Астраханский центральный универмаг	10 312	ул. Кирова, 7

* При расчетах не учитывались S в торгово-развлекательных комплексах, то есть, которые

считаются не торговыми: развлекательные зоны и служебные помещения.

* Исследование общественного мнения проводилось методом уличного опроса. В опросе участвовали все жители города Астрахани, проживающие во всех районах.

Приобрести офис в г. Астрахани большей S очень сложно. Так как владельцы таких помещений выставляют их на продажу, но зачастую большим спросом они не пользуются и собственник распродает его п

Таким образом, если анализировать все факторы и условия распределение предложения офисных площадей в городе, можно сделать вывод о том, что большая его часть расположена на левом берегу р. Волги – в Ленинском и Кировском районах, представляя собой, объекты класса «С» и ниже S до 1 000 м².

Факторы, влияющие на установку цен предложений офисных объектов в Астрахани, объясняются: локальным местоположением, уровнем проходимости, техническим состоянием объекта и качеством отделки помещений, площадью объекта, обеспеченностью земельным участком.

Самые дорогие площади, которые выставлены на продажу, расположены в Кировском районе и Ленинском районе, а наименее дорогие – в Советском районе и Трусовском районе.

По данным, полученных от профессиональных участников рынка, в настоящее время, распространение получила практика предоставления дисконта при заключении сделки (табл. 2).

Таблица 2. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке офисной недвижимости г. Астрахани

	<i>Источник</i>	<i>Диапазон значения дисконта</i>
	Индивидуальный предприниматель «Вдовина С.А.»	10 %
	Оценочная компания «Паритет»	3-5%
	Агентство недвижимости «КРАС»	5-10%

Источник: данные профессиональных участников рынка недвижимости г. Астрахани

Рынок земельных участков в г. Астрахани характеризуется, прежде всего, весьма ограниченным объемом предложения участков коммерческого назначения.

Структура предложения земельных участков по административным районам г. Астрахани выглядит следующим образом: наименьшее количество объектов приходится на центральную часть города, в частности это Кировский район, где высокая плотность застройки. Чуть больше предложений в Советском и Ленинском районах, самое большое число предложений сосредоточено в Трусовском районе города, где плотность застройки не так высока.

В основном по городу наибольшая часть предложений представлена под строительство торговых и производственно-складских объектов. Предлагаемые на продажу земельные участки, расположенные в центральных районах города, предназначены, как правило, под торговую и административную застройку.

Кроме того, стоимость земельных участков колеблется в зависимости от степени развития инженерной и транспортной инфраструктуры. Следует отметить, что кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков (Табл. 3).

Таблица 3. Величина дисконта для объектов, представленных на рынке земельных участков коммерческого назначения г. Астрахани

<i>№</i>	<i>Источник</i>	<i>Диапазон значения дисконта</i>
1	Консалтинговое агенство «ВИА»	15-30%
2	Оценочная компания «Паритет»	10-20%
3	Агенство недвижимости «КРАС»	10-30%
Среднее значение		19,2

В будущем Астрахань ожидает большие изменения в торговой сфере в лучшую сторону. Среди них, самое главное увеличение качества отпускаемых товаров, появление новых брендов в разных сегментах рынка, а также мгновенное развитие современных торгово-развлекательных

центров, способных полностью удовлетворить и порадовать потребности населения.

Литература

1. Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник/ под

- общ.ред. П.Г. Грабового.- Москва: Проспект, 2012.- 124 с.
2. Григорьев, В.В. Оценка объектов недвижимости [Текст]: учебник/ под общ.ред. В.В. Григорьева. – Москва: ЮНИТИ, 2006. – 657 с.
 3. Торговая недвижимость в Астрахани [Электронный ресурс] / Региональный интернет портал — Электрон. дан. — Астрахань: Региональный интернет портал, 2014— . — Режим доступа: <http://www.astrakhan.ru>, свободный.
 4. Торговые центры Астрахани: их настоящее и будущее [Электронный ресурс] / Индикаторы рынка недвижимости — Электрон. дан. — М. : Индикаторы рынка недвижимости, 2011— . — Режим доступа: <http://www.irn.ru>,