

## **ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА «ЗОЛОТОЙ МИЛЕ» ЧЕЛЯБИНСКА**

*В.М. Аксенов, Э.С. Мухаметдинова*

Выполнено исследование основных показателей рынка коммерческой недвижимости в центре города на «Золотой миле» Челябинска за период с мая 2014 по март 2015 гг., также анализ особенностей аукционной продажи отдельных помещений в торговом комплексе (ТК) «Никитинский».

Ключевые слова: аренда, продажа, база данных, рыночная стоимость, ставка капитализации.

В исследовании поставлены и решены следующие основные задачи: создание информационной базы по объектам недвижимости «Золотой мили» г. Челябинска; статистическая обработка полученных данных и формирование относительно однородных ценовых зон; расчет и оценка тенденций ставок капитализации; построение тенденций ключевых показателей о рыночной стоимости и арендных ставках; их соотношение с изменениями стоимости рубля к евро, доллару США и 1 баррелю нефти марки Brent; исследование возможностей краткосрочного прогнозирования.

Понятие «Золотая миля» было введено в профессиональный оборот в 1945 году в романе Хью Макленнана «Два одиночества», где писатель назвал элитный район в Монреале (Канада) Golden Square Mile. Так, с тех пор агенты недвижимости стали называть престижные районы крупных городов «Золотой Милей». В Челябинске «Золотой милей» является центральная часть города по проспекту Ленина с прилегающими улицами по четной и нечетной сторонам. Протяженность этого участка от памятника Курчатову до Бизнес Холла «Бовид» около 4 км. В состав «Золотой мили» вошла пешеходная часть ул. Кирова («Кировка»).

В исследовании использовалась методика мониторинга рынка недвижимости. [1] Сначала была сформирована информационная база объектов недвижимости и их основных экономических и технических характеристик, которая может быть использована для выявления тенденций на рынке недвижимости. Так были использованы данные рынка (интернет и баннеры) о 180 зданиях, расположенных в 34 кварталах. Из них 98 зданий находятся на четной стороне пр. Ленина и 82 здания на нечетной стороне. Всего исследованы характеристики по 777 помещениям. Все кварталы «Золотой мили» были объединены в 8 ценовых зон. Показано, что в каждой ценовой зоне рыночная стоимость и арендная плата объектов статистически однородна.

В состав 1 зоны входит участок от памятника Курчатову до ул. Тернопольской, во второй – участок до ул. Володарского, в третьей – участок до ул. Красная, в 4 зоне находится участок по ул. Васенко. В 5 зоне находится участок от ул. Елькина до ул. Кирова, включая «Кировку» и пл. Революции и другие 3 зоны до Бизнес-холдинг «Бовид».

Так в марте 2015 всего представлено 250 предложений по аренде и из них 138 предложений по торговой недвижимости и 122 по офисной. По продаже было представлено 125 предложений, из них 84 по офисной и 41 предложение по торговой недвижимости. По всем шести ретроспективным периодам результаты исследования см. в табл. 1 и 2, где количество в шт., цена предложения по продажам в руб./кв.м. и арендная ставка руб./кв.м в месяц.

Всего было сделано 6 временных «срезов» с периодичностью 2 месяца. На рис. 1 и 2 показано изменение количества предложений по продаже и аренде на рынке недвижимости.

Видно, что рыночная стоимость торговой недвижимости в основном снижается. В основном это связано со сложной экономической ситуацией, падением покупательной способности на 20–25 %. Самая высокая рыночная стоимость была зафиксирована в сентябре 2014 г. С того времени рыночная стоимость упала на 20,48 %. (с 107 614 руб./кв.м до 85 580 руб./кв.м), а в последние 2 месяца стоимость объектов торговой недвижимости снизилась лишь на 1 %.

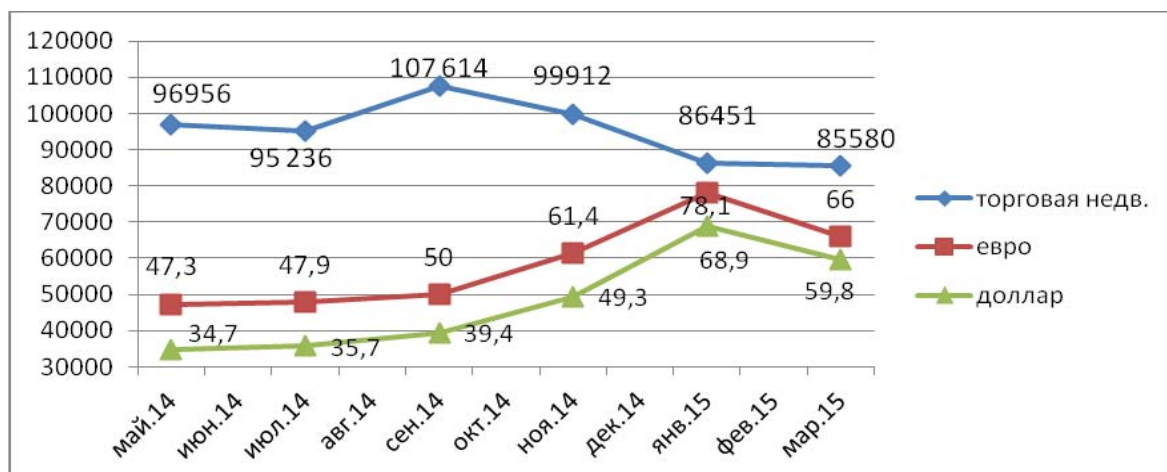


Рис. 1. Динамика средней рыночной стоимости в руб./кв.м торговой недвижимости, курс евро/руб., долл./руб.

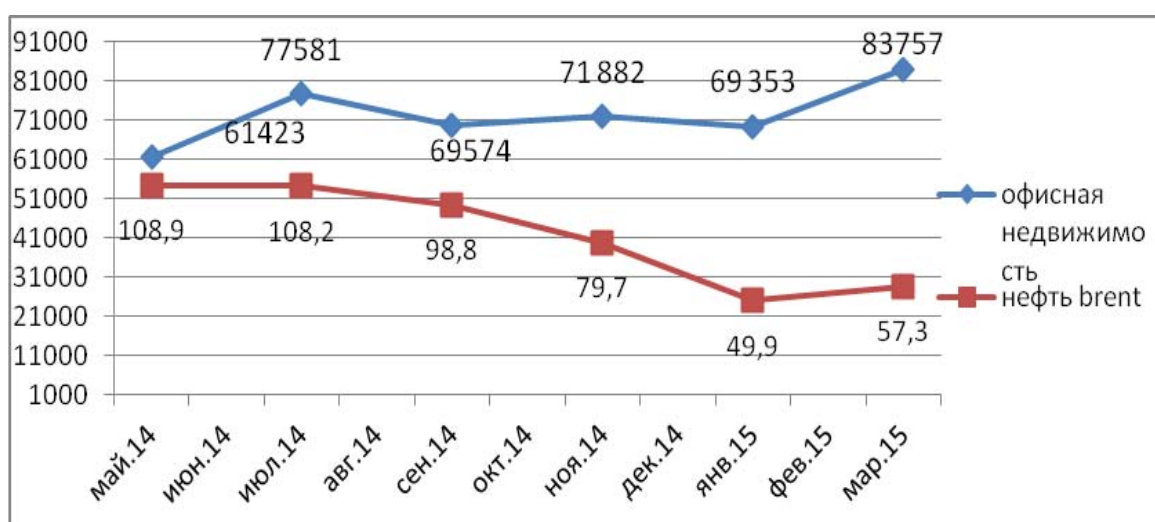


Рис. 2. Динамика средняя рыночная стоимость 1 кв.м офисной недвижимости, стоимость нефти марки Brent

В отношении стоимости офисной недвижимости четкой тенденции не наблюдается. Однако в марте 2015 г. средняя величина стоимости объектов офисной недвижимости увеличилась на 21 %. Дальнейшие исследования покажут, надолго ли будет этот возврат в прошлое состояние.

Таблица 1

Результаты ценового зонирования по торговой недвижимости (фрагмент для 5 зон)

Ценовые зоны	Показатели	Май 2014 г	Июль 2014 г	Сентябрь 2014 г	Ноябрь 2014 г	Январь 2015 г	Март 2015 г
1	Цена продажи	92500	120000	100377	114138	95687	73740
	Кол-во объявлений	–	–	6	10	6	4
	Аренда	1162	769	1015	1060	1104	1136
	Кол-во объявлений	–	8	28	36	33	28
2	Цена продажи	85000	0	172578	152505	122064	109473
	Кол-во объявлений	–	–	4	5	5	7
	Аренда	1250	1443	1263	1257	1184	1360
	Кол-во объявлений	–	10	19	19	13	22
3	Цена продажи	70000	93023	80000	83929	70000	70000
	Кол-во объявлений	–	1	1	2	1	1
	Аренда	1500	1010	758	1056	1297	634
	Кол-во объявлений	–	8	6	8	15	6
4	Цена продажи	101000	132644	115785	91926	90851	171222
	Кол-во объявлений	–	7	5	5	3	4
	Аренда	1265	1548	2068	2099	1929	1454
	Кол-во объявлений	–	14	24	26	20	20
5	Цена продажи	117153	81842	116977	93439	77545	73324
	Кол-во объявлений	–	2	8	6	9	8
	Аренда	1100	1179	931	973	1001	1131
	Кол-во объявлений	–	13	15	15	19	19

Прямой зависимости цен предложения на недвижимость от курса цен на нефть не выявлено. Анализ курсов валют евро/рубль и доллар/рубль показал, что при повышении курса доллара и евро стоимость недвижимости в основном понижается. Конъюнктура нефтяного рынка является фундаментальным фактором для российской экономики. Сфера недвижимости как составная часть общей экономической системы лишь в некоторой степени находится под ее воздействием через платежеспособный спрос и стоимость недвижимости посредством нескольких факторов [1]: условия и объем жилищного кредитования покупателей, в т.ч. ипотечного; количество и доля ипотечных сделок; макрофинансовые факторы (денежная база); макрофинансовые факторы (изменение курсов валют – девальвация и ревальвация); макроэкономические факторы (темпы роста ВВП, промпроизводства, уровень занятости); инфляция и дефляция и др.

Анализ данных показал, что пик кризиса в сфере недвижимости пройден или по крайней мере достиг «дна». Если, прогнозируя состояние рынка, брать во внимание стоимость нефти за 1 баррель, то прогноз также будет позитивным, так как цены на нефть будут, по-нашему мнению, в среднесрочной перспективе повышаться.

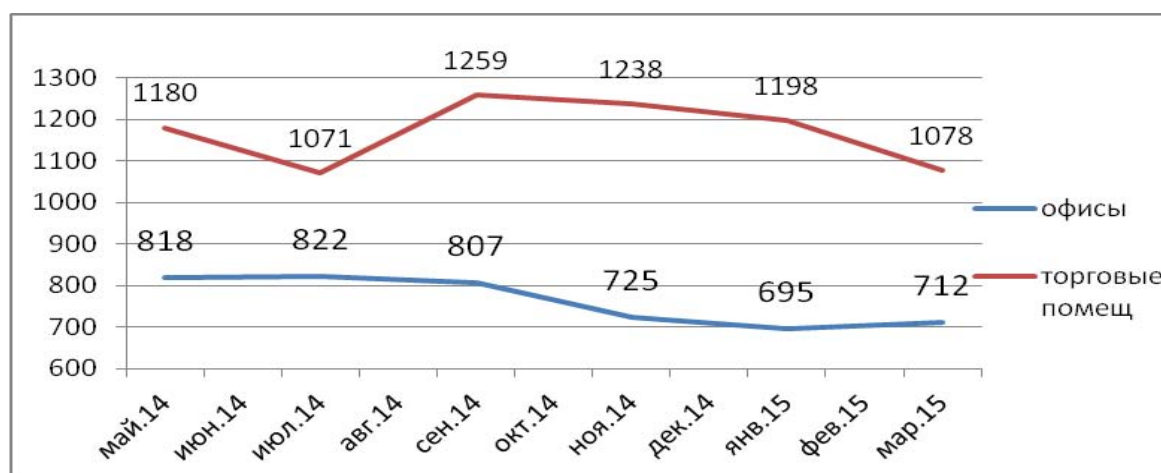


Рис. 3. Динамика средней арендной ставки 1 кв.м торговой и офисной недвижимости

По арендным ставкам можно сделать вывод, что для объектов торговой недвижимости идет временный спад, (уменьшение на 14,4 %). В будущем стоимость аренды, скорее всего, останется на прежнем уровне и снижаться пока не будет.

Коэффициент капитализации, как известно, является ключевым показателем рынка недвижимости коммерческих объектов. Он отражает соотношение ожидаемого годового дохода (ЧОД) и стоимости недвижимости. Эта величина тесно связана со сроком окупаемости и инвестиционными вложениями в недвижимость.

На рис. 3 видно, что ставка капитализации офисной недвижимости постоянно шла на спад и в марте составляла 10,2 %. Это значит, что срок окупаемости увеличился и составляет 9,8 лет. Год назад, когда срок окупаемости составлял 6,3 лет.

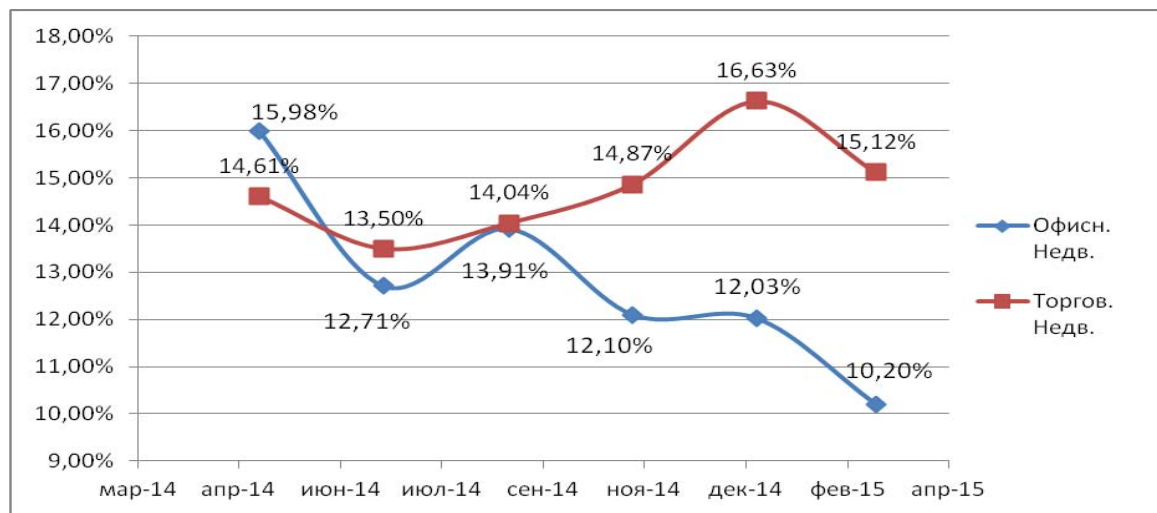


Рис. 4. Динамика ставок капитализации офисной и торговой недвижимости

В декабре 2014 – январе 2015, ставка капитализации торговой недвижимости максимальная и равна 16,63 %. Это объясняется ажиотажным спросом в начале кризиса и резкого ослабления рубля, когда часть населения и бизнеса хотели сохранить свои деньги в недвижимости, а также покупали ценные бумаги, акции и бытовую технику. У торговой недвижимости ставка в целом больше, чем у офисной недвижимости, а это значит, что объекты торговой недвижимости более ликвидны и срок окупаемости у них меньше.

Таблица 2

Средние показатели предложений продажи по рыночной стоимости и ставок аренды по ретроспективным горизонтам на «Кировке» в руб./кв.м

Месяц	Аренда		Продажа	
	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость
май 2014	1530	816	112000	70000
июль 2014	1548	854	116143	92889
сентябрь 2014	1537	827	114899	75229
ноябрь 2014	1633	717	99922	72904
январь 2015	1383	800	118182	78526
март 2015	1454	964	100000	81316

ТК «Никитинский» находится на пл. Революции в подземном пространстве Челябинска. 3 июля 2014 года состоялись торги по продаже помещений этого ТК из-за банкротства владельца. Стоимость 1 кв.м составляла по каждому из 40 помещений около 150 000 руб./кв.м. На дату торгов ставка капитализации по объектам торговой недвижимости составляла 13,5 %. Учитывая базовую арендную ставку в этом торговом комплексе, которая составляет в среднем 2500 руб./кв.м можно сказать, что ставка капитализации составляет 20 % и значительно отличается от ставки по «Золотой миле» и в целом по городу. Стоимость 1 кв.м. в ТК «Никитинский», рассчитанная методом капитализации, составляет 222 222 руб./кв.м. Поэтому можно предположить, что цена помещений в ТК при аукционных торгах существенно отличается от рыночной стоимости.

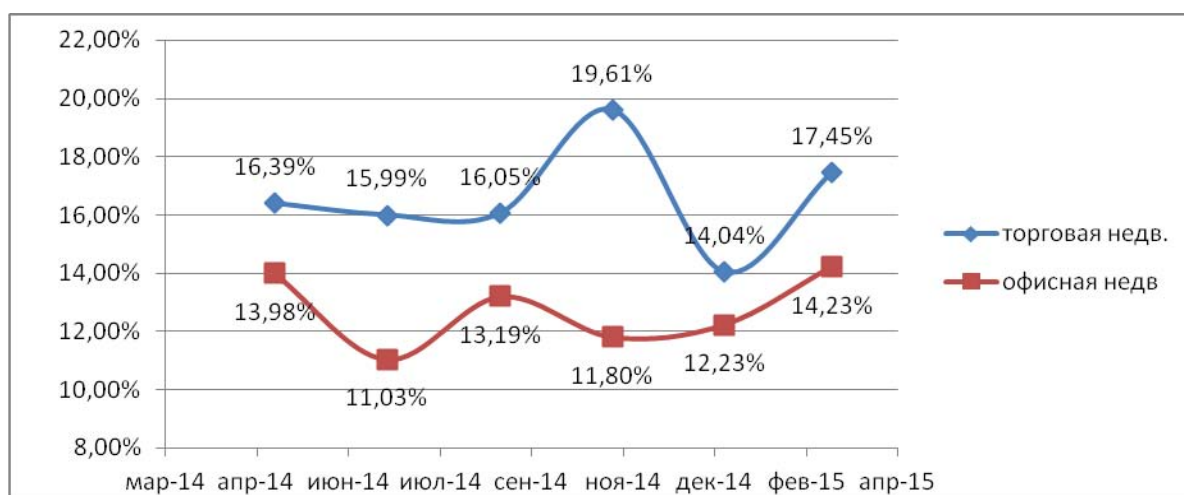


Рис. 5. Ставки капитализации по торговой недвижимости и офисной недвижимости на «Кировке»

В заключение можно сделать основные выводы:

Информационная база позволяет проводить регулярные компьютерные расчеты основных показателей рынка по престижным объектам г. Челябинска и определить возможность краткосрочного прогнозирования.

1. Цены по городу находятся в диапазоне от 41 000 руб./кв.м (ЧМЗ) до 81 000 руб./кв.м (Центральный район). Среднее значение по городу составляет 70 500 руб./кв.м, в то время как на «Золотой миле» стоимость 1 кв.м. составляет 90 тыс. руб.

2. Центр города менее подвержен значительным колебаниям рыночной стоимости и арендных ставок, так как помещения в центре более востребованы, нежели помещения за пределами «Золотой мили».

3. Рынок сохранит свои позиции в связи с укреплением рубля и подорожанием нефти, но рыночная стоимость не увеличится из-за продолжающегося экономического кризиса.

### Библиографический список

1. Стерник, Г.М. Технология анализа рынка недвижимости / Г.М. Стерник. – М.: АКСВЕЛЛ, 2005. – 204 с.
2. Портал «Недвижимость в Челябинске». – URL: <http://domchel.ru/>.
3. Портал «Челторги». – URL: <http://cheltorgi.ru/>.
4. Портал «Деловой квартал в Челябинске». – URL: <http://chel.dk.ru/>.
5. Портал «РБК» – URL: <http://www.rbc.ru/>.
6. Мухаметдинова, Э.С. Исследование рынка недвижимости на «Золотой миле» города Челябинска: дипломная работа / Э.С. Мухаметдинова. – Челябинск, ЮУрГУ, 2015. – 120 с.