

## ИДЕИ И ПРОЕКТЫ МОЛОДЕЖИ РОССИИ

**Кохан Максим Игоревич,**

*студент, кафедра Городского строительства и хозяйства;*

**Колпиков Владислав Юрьевич,**

*студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства;*

**Таран Виолетта Александровна,**

*студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства*

**Хамраш Фархад Лев Саламович**

*студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,*

*ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,*

*г. Ростов-на-Дону*

## НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**Аннотация.** Рынок коммерческой недвижимости имеет существенные отличия от других рыночных сегментов. Состояние рынка коммерческих помещений определяется как уровнем спроса и предложения, так и влиянием других специфических факторов. При учете того, что коммерческая недвижимость играет важную роль в развитии сферы предпринимательства, следует рассмотреть некоторые особенности рынка коммерческой недвижимости, имеющие место на современном этапе развития России.

**Ключевые слова:** коммерческая недвижимость, предпринимательство, торговая недвижимость, офисная недвижимость, складская недвижимость

Развитие бизнеса обуславливает изменение и развитие рынка коммерческой недвижимости. Характеристики объекта коммерческой недвижимости, занимаемого предприятием, могут существенно влиять на успех организации, ее деловую репутацию и потребительскую привлекательность [1].

## ИДЕИ И ПРОЕКТЫ МОЛОДЕЖИ РОССИИ

К коммерческой недвижимости относятся объекты, не предназначенные для постоянного проживания людей и способные приносить доход своему владельцу. Объекты коммерческой недвижимости также можно разделить на приносящие доход и создающие условия для его извлечения. К объектам, приносящим доход, относятся помещения для организации торговли, развлекательные центры, гостиницы и т.д.

В общем виде объекты коммерческой недвижимости можно классифицировать следующим образом [2]:

- офисная недвижимость;
- складская недвижимость;
- торговая недвижимость.

Как и на любом другом рынке, цены на рынке коммерческой недвижимости зависят от сложившегося в результате воздействия различных факторов спроса и предложения [3]. Изучение и объективная оценка данных факторов позволяет получить наиболее достоверные данные для анализа рынка недвижимости [4].

На современном этапе рынок коммерческой недвижимости характеризуется основательным подходом к назначению и качеству объектов. Широко распространен формат многофункциональных комплексов. Большое количество разнообразных вариантов можно наблюдать в сегменте торговой недвижимости. В целом рынок торговой недвижимости характеризуется отсутствием четкой градации в соответствии с общепринятой классификацией, а объекты, представленные на рынке, можно разделить на следующие виды:

- торгово-развлекательные центры;
- гипермаркеты;
- супермаркеты, минимаркеты, универсамы;
- техноцентры, мебельные центры и пр.;

## ИДЕИ И ПРОЕКТЫ МОЛОДЕЖИ РОССИИ

- отдельностоящие торгово-офисные здания;
- павильоны, киоски;
- помещения на первых этажах в жилом фонде.

Торговая недвижимость является достаточно привлекательной для инвесторов, что обуславливает ее высокую стоимость. Основными критериями, определяющими цену продажи и величину арендной ставки на торговые площади, являются: вид объекта и его местоположение.

Еще один популярный сегмент – офисная недвижимость. Благодаря правильно выбранному офису возможно более эффективно развивать бизнес и получать более стабильный доход.

Офисную недвижимость принято делить на классы: А, В, С, D. Бизнес-центры класса А, как правило, являются наиболее дорогими и востребованными преимущественно у крупных организаций. В офисных помещениях класса В предоставлено гораздо меньшее количество услуг, чем в классе А, и основными арендаторами таких помещений является рабочий контингент фирм. Офисные помещения класса С востребованы у небольших организаций или у индивидуальных предпринимателей. Офисные помещения класса D характеризуется отсутствием современных коммуникаций и ремонта в зданиях, удаленностью от делового центра города.

Складская недвижимость является одним из самых молодых и достаточно динамично развивающихся сегментов рынка коммерческой недвижимости. Аренда складских помещений выступает важной задачей для субъектов предпринимательства, но наибольшим спросом пользуется непосредственно у организаций, занимающихся торговлей.

Спрос на коммерческую недвижимость во многом зависит от уровня развития предпринимательства и образования новых фирм [5,6]. При этом конкурентоспособность организаций является важным фактором их коммерческого успеха [7].

## ИДЕИ И ПРОЕКТЫ МОЛОДЕЖИ РОССИИ

Выбор местоположения объекта торговли или офисного помещения является важным для фирм, работающих в сфере розничной торговли и напрямую взаимодействующих с клиентами, а также производственных помещений для представителей предприятий, которым необходимы площади соответствующие определенным нормам и стандартам, и которые позволяют разместить необходимое оборудование. Таким образом, грамотный выбор объекта коммерческой недвижимости может стать весомым конкурентным преимуществом для организации.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Устойчивое развитие территорий, городов и предприятий: монография / С.Г. Шеина, И.Ю. Зильберова, В.Ф. Касьянов [и др.]; под общ. ред. С.Г. Шеиной; Донской гос. техн. ун - т. – Ростов-на-Дону: ДГТУ, 2017. – 186 с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер. – 2013. – 416 с.
3. Сухинин С.А. Концептуальные подходы к рассмотрению, идентификация и структурирование экономического пространства региона // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2018. – № 2(23). – С. 316-320.
4. Новоселова И. В., Шеина С. Г. Оценка развития рынка жилой недвижимости в регионах Российской Федерации на современном этапе // Научное обозрение. – 2017. – № 24. – С. 72-74.
5. Томашук Е.А. Методы организации малого бизнеса при формировании системы взаимодействия предприятий // Инженерный вестник Дона. – 2012. – №4 – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4p2y2012/1316>
6. Томашук Е.А., Шишкунова Д.В. Влияние факторов рисков и неопределенности на работу строительного производства // Научное обозрение. – 2013. – № 11. – С. 165-168
7. Зильберова И.Ю., Новоселова И.В., Никулина О.В., Совершенствование организационного поведения в системе менеджмента предпринимательских структур строительной отрасли России // Инженерный вестник Дона. 2018. – №1. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2018/4732>.