

УДК 332.1: 332.72

РЫНОК АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В УСЛОВИЯХ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА

М.Е. Чижаева, студентка гр. ЭОб-132, II курс
Научный руководитель: Е.Е. Жернов, к.э.н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

В условиях развития рыночной экономики предприниматели создают различное множество малых и больших предприятий, которые не могут развиваться без помещений, зданий и складов. Однако не у каждого начинающего владельца предприятия есть средства для покупки данных сооружений, и поэтому они вынуждены арендовать нужную им коммерческую недвижимость. Коммерческая недвижимость – это здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды и инвестиционного дохода. Следовательно, можно выделить три оптимальных условия выбора коммерческой недвижимости для предпринимателя.

1. Аренда помещения должна предусматривать минимальные расходы, чтобы деятельность предприятия приносила доход и прирост капитала, а не уходила в убыток из-за большой стоимости аренды.

2. Само помещение должно иметь хорошее месторасположение, для того, чтобы партнеры и покупатели могли без затруднения найти арендуемое предпринимателем здание, помещение или склад.

3. Чтобы здание, помещение или склад не приносили угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, пребывающих в них; отвечали требованиям правил безопасности, а также отвечали санитарно-эпидемиологическим требованиям [5].

Однако, в условиях финансово-экономического кризиса невозможно найти такую коммерческую недвижимость, которая бы соответствовала всем трем критериям, так как кризис – это отсутствие денежных средств, при котором возникает затруднение с наличными, что способствует значительному завышению как стоимости аренды, так и стоимости всех товаров, работ и услуг.

Чтобы изучить и понять влияние финансово-экономического кризиса на стоимость аренды, проведем анализ стоимости аренды коммерческой недвижимости Кемеровской области за 2013–2015 гг. (см. рис.). Для этого на основании объявлений арендодателей [1; 2] проанализируем пятьдесят нежилых помещений и определим среднюю стоимость одного м² в трех городах Кемеровской области – Кемерово, Новокузнецке и Междуреченске.

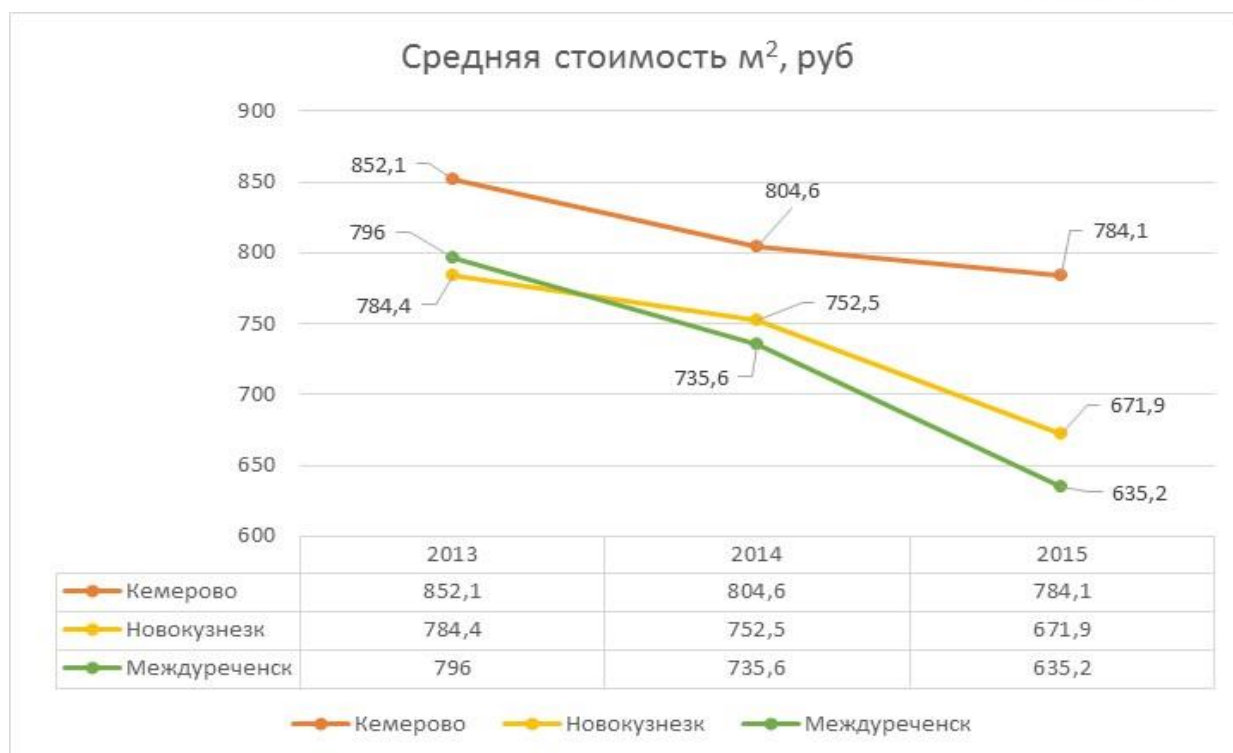


Рис. Средняя стоимость одного м² коммерческой недвижимости городов Кемерово, Новокузнецк, Междуреченск

Из рисунка видно, что стоимость одного м² во всех трех городах с 2013 г. уменьшается. Так, стоимость одного м² в 2015 г. по отношению к 2013 г. становится: в городе Кемерово меньше на 5,8%, в Новокузнецке меньше на 8,8% и в Междуреченске также становится меньше на 12,8%.

Таким образом можно сделать вывод, что стоимость аренды коммерческой недвижимости в Кемеровской области в условиях финансово-экономического кризиса в среднем упала на 10%. Такой спад обуславливается тем, что при возникновении кризиса деловая активность снижается, следовательно, снижается и спрос на аренду, в то время, как количество предложения растет. Многие предприниматели находятся на грани банкротства, так как покупательная способность снижается и у предприятия возникает нехватка денежных средств на дальнейшее существование. Предприниматели не в состоянии арендовать помещения по прежней цене, поэтому со временем возникает простой помещений, а это значит, что арендодатели не получают прибыль от вложенных инвестиций в недвижимость. Эксперт М. Заварцев так комментирует ситуацию: «Аренда коммерческой недвижимости будет переживать глубокий кризис, так как строилась на длинные деньги, полученные в валюте. Собственники будут вынуждены терпеть убытки, снижая ставки до приемлемых на рынке, или идти на банкротство» [4].

Бесспорно, собственникам не выгодно идти на банкротство, так как они вкладывали свои денежные средства в недвижимость, а это значит, что они всеми способами будут пытаться отыгрывать свои инвестиции, в том числе снижая стоимость аренды, для того, чтобы привлечь арендаторов.

Так, например, в условиях кризиса на рынок коммерческой недвижимости вышел «Кузбасский Технопарк», расположенный в городе Кемерово [3]. Наибольшее предпочтение данный бизнес-инкубатор отдает инновационному бизнесу. В «Кузбасском Технопарке» заключается договор сроком на 11 месяцев и предоставляются в аренду офисные и производственные помещения. Цена арендной платы за один м² составляет 714 руб. в месяц, при этом арендодатель предоставляет помещение для офиса, доступ к которому возможен 24 часа в сутки в будни, выходные и праздничные дни на основании пропуска, выданного каждому сотруднику. Помимо аренды офисных и производственных помещений, «Кузбасский Технопарк» предоставляет конференц-залы, выставочные залы, переговорные комнаты и учебно-компьютерные классы в аренду на несколько часов, цена которых колеблется от 800 до 3000 руб. в час, в зависимости от размера помещения и времени, на которое оно арендуется. При этом, при объеме аренды от 20 часов в месяц арендатор получает скидку в размере 10% от базовой цены, от 30 часов в месяц – 15% от базовой цены и от 40 часов в месяц – скидка 20% от базовой цены. Следовательно, как можно заметить, «Кузбасский Технопарк» также, как и собственники других нежилых помещений, ищет способ привлечения арендаторов, одним из таких способов является скидка на аренду помещений.

Таким образом, финансово-экономический кризис значительно сказался на аренде коммерческой недвижимости Кемеровской области. Большие убытки понесли собственники помещений при снижении стоимости аренды до приемлемых на рынке цен. Однако и такой ход арендодателей не позволил предпринимателям быть в выигрыше, так как в условиях кризиса разница в цене аренды не остается в обороте предприятия, а уходит на покупку материалов, которые выросли в цене. И такая наметившаяся тенденция снижения ставки аренды нежилых помещений может продолжаться до тех пор, пока не будут найдены новые уровни спроса и предложения.

Список литературы:

1. Деловые новости Кемерово и Кемеровской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://avant-partner.ru/>.
2. Недвижимость в Кемерово [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.kemdom.ru/>.
3. Официальный сайт «Кузбасского Технопарка» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.technopark42.ru/article/16/>.
4. Сойфер Е. Эксперты о рынке недвижимости в 2015 году [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://realty.dmir.ru/articles/36294/>.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».