

УДК 728.1

## СРАВНИТЕЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Пономарева О.О., студент гр. СПб-181, IV курс

Санталова Т.Н., доцент

Кузбасский государственный технический университет

имени Т.Ф. Горбачева

г. Кемерово

Жилищное строительство и коммерческая недвижимость активно развивается на территории РФ, что формирует актуальность проведения сравнительной эффективности проектов в данной сфере [1-2].

*Жилищное строительство* – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет.

Преимущества жилищной недвижимости:

1. Покупка квартиры в инвестиционных целях достаточна проста. Источники в интернете – ЦИАН, Авито и др., делают ценообразование прозрачным и понятным.

2. Жилая недвижимость, особенно в крупных городах, всегда имеет определенную ценность, поэтому эта недвижимость надежна.

3. Покупка квартиры в инвестиционных целях доступна достаточно широкому кругу лиц. Можно использовать различные продукты – ипотеки, кредиты и др.

4. Большое количество продавцов и покупателей позволяют относительно быстро покупать или продавать объекты недвижимости, поэтому можно найти интересный объект для вложений.

5. Возможность самостоятельного использования, если по каким либо причинам купленную в инвестиционных целях квартиру не удается сдать в аренду или продать, в ней всегда можно жить самому или оставить детям.

*Коммерческая недвижимость* – это помещения, здания, сооружения и участки, которые предназначены для извлечения прибыли путем сдачи в аренду или ведения предпринимательской деятельности непосредственно собственником.

Владельцем коммерческого объекта может быть юридическое или физическое лицо. Опытные инвесторы отдают предпочтение именно коммерческой недвижимости, так как она во многом превосходит жилую и имеет ряд уникальных преимуществ.

Преимущества коммерческой недвижимости:

1. Высокая арендная доходность. Качественная коммерческая недвижимость за счет арендного потока приносит доходность на уровне 7-11 % годовых, что в два раза выше доходности от сдачи в аренду квартиры.

2. Долгосрочные договоры аренды. Минимальный срок договора для офисов обычно составляет 3 года, а срок договора с продуктовым магазином может достигать 10-15 лет.

3. Крупные надежные арендаторы. Арендаторами коммерческой недвижимости являются компании, а не частные лица, чья платежеспособность и надежность существенно выше.

4. Индексация арендной платы. Ежегодное увеличение арендной платы в коммерческой недвижимости является обязательной частью договора аренды.

5. Более гибкие возможности кредитования. Для крупных объектов коммерческой недвижимости доступны более привлекательные кредиты. Ставки по таким кредитам могут быть ниже, чем ставки по ипотеке для физических лиц.

В составе изучения дисциплины «Экспертиза и инспектирование инвестиционного проекта» был проведен анализ изменения динамики количественных показателей объектов жилой и коммерческой недвижимости и динамики изменения цен на коммерческую недвижимость в г. Кемерово [3-4].

Динамика изменения количественного показателя объектов жилищного строительства в г. Кемерово в 2021 году характеризует положительную динамику. Резкое снижение по показателям площадей и количеством домов наблюдалось до марта 2018 года. В дальнейшем произошло существенное увеличение показателей площадей, а строительство домов фактически находится на одном уровне с июля 2020 года [5-6].

Показатели коммерческой недвижимости отражают то, что производственные помещения за тот же период характеризовали высокий показатель, но с декабря 2020 года данный показатель существенно снизился и практически стал наравне с торговыми помещениями и помещениями свободного назначения. По сравнению с помещениями свободного назначения, торговые площади изначально были наравне, но потом было увеличение недвижимости, а с июля 2020 года резкое снижение торговых площадей.

Динамика изменения цен на коммерческую недвижимость представлена в таблице.

На основании проведенного анализа, можно сделать вывод о том, что за последнее время цены на производственные помещения и помещения свободного назначения существенно снизились. При этом торговые помещения наоборот свидетельствуют об увеличении цены. В большей степени изменение цены на производственные помещения не было с января по февраль 2021 года, но за этот же период времени изменены цены на помещения свободного назначения посредством снижения цены.

Таблица  
Динамика изменения цен на коммерческую недвижимость

Даты	Производ-ственные по-мещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Измене-ние, %	Торго-вые по-мещения и пло-щади, за м <sup>2</sup> , руб.	Измене-ние, %	Помеще-ния сво-бодного назначе-ния, за м <sup>2</sup> , руб.	Измене-ние, %
04.12 2020г.	1234412.2	-3.13	58987.1	-1.23	71302.5	+3.38
18.12 2020г.	1234412.2	+0	56312.2	-4.75	66919.5	-6.55
31.12 2020г.	595070.4	-107.44	59307.4	+5.05	71019.5	+5.77
15.01 2021г.	564195.1	-5.74	60181	+1.45	67295.5	-5.53
30.01 2021г.	486754.4	-15.91	66451.2	+9.44	66594.5	-1.05
05.02 2021г.	486761.1	+0	64795.1	-2.56	65008.2	-2.44
20.02 2021г.	422310.6	-15.26	70357.5	+7.91	58550.3	-11.03

В целом представленные показатели свидетельствуют об относительной эффективности проектов жилищного строительства и коммерческой недвижимости. Так как на данный период времени проект жилищного строительства существенно отстает от плановых показателей, а показатели коммерческой недвижимости наоборот растут.

**Список литературы:**

1. Федотова Т. М. Инженерная и социальная инфраструктура сельских территорий / С. А. Даянова, Т. М. Федотова // Сборник материалов XIII Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Россия молодая». Кемерово. 2021. С. 63124.1-63124.7.
2. Каргин А. А. Проектирование инновационного паркового пространства с использованием футуристических монументов из металлических конструкций / П. В. Беккер, Р. Р. Добрынин, А. А. Каргин // Сборник материалов VIII Всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». Кузбасский государственный технический университет им. Т.Ф. Горбачева. 2016. С. 640.
3. Дубенский М. С. Меры повышения конкурентоспособности объектов недвижимости / М. Р. Маркова, М. С. Дубенский, К. Д. Солонин // Сборник материалов XII Всероссийской, научно-практической конференции молодых

ученых с международным участием «Россия молодая». Кемерово. 2020. С. 42406.1-42406.4.

4. Дубенский М. С. Пути реализации программы по энергоэффективности. Геотермальное отопление / И. А. Печёркина, М. С. Дубенский // Сборник материалов III международной научно-практической конференции «Проблемы строительного производства и управления недвижимостью». Кузбасский государственный технический университет им. Т.Ф. Горбачева. 2014. С. 56.

5. Решетникова Н.Г. Основные этапы оценки стоимости имущества в современных условиях / Н.Г. Решетникова, К.А. Кочеткова // Сборник материалов XII всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». Кемерово. 2020. С. 42404.1-42404.5.

6. Решетникова Н.Г. Инвестиции в недвижимость: в чем выгода? / Н.Г. Решетникова // Сборник научных статей V Международной научно-практической конференции «Проблемы строительного производства и управления недвижимостью». 2018. С. 104-106.

7. Решетникова Н.Г. Риск-менеджмент в сфере жилищно-коммунального хозяйства / К.А. Кочеткова, Н.Г. Решетникова // Сборник материалов XI всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Россия молодая». 2019. С. 60703.