

ОЦЕНКА СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ СОЧИ

EVALUATION OF CONSTRUCTION OF COMMERCIAL REAL ESTATE IN
SOCHI

УДК 725.2.05

Павленко В. В., магистрант 2 курса кафедры экономики недвижимости ФГБОУ
ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Pavlenko V.V., veronikac867@gmail.com

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы рынка аренды и продажи коммерческой недвижимости города Сочи на период 2020-2021гг. Автором отмечается, что основополагающим фактором управления рынком недвижимости является ситуация не только внутри страны, но также и ситуация в мире в целом.

Annotation

The article deals with the issues of the rental and sale of commercial real estate in Sochi for the period 2020-2021. The author notes that the fundamental factor in managing the real estate market is not only the situation within the country, but also the situation in the world as a whole.

Ключевые слова: инвестиции в недвижимость, жилая недвижимость, нежилая недвижимость, коммерческая недвижимость, развитие недвижимости, эффективность управления и развития, городской округ

Keywords: real estate investment, residential real estate, non-residential real estate, commercial real estate, real estate development, management and development efficiency, urban district

Переход на дистанционную работу осложнил жизнь офисных центров. Осенью, по данным ЦИАН, число предложений о продаже офисов выросло на треть, тогда как спрос увеличился лишь на 2% - со стороны инвесторов, желающих вложиться в недвижимость. Увереннее чувствуют себя "гибкие" офисы - те, где компании могут оперативно увеличивать или уменьшать свои площади. Арендаторы офисов в 2021 году могут смело вести переговоры о скидках. Доля свободных офисных площадей в Сочи к концу года составила около 11%, это на 2 процентных пункта выше, чем в конце 2019 года. На этом уровне показатель сохранился в 2021 и скорее всего продержится до 2022 года. Так как людям стало более выгодно работать удаленно, а потребность в съеме коммерческого жилья отпала.

Уровень загрузки гостиниц в 2020 году стал самым низким в истории - около 35%. Средний тариф в Сочинских гостиницах снизился за год на 13%, и только в сегменте "люкс" вырос на 6%. На графике 1 наглядно представлена ситуация на рынке коммерческой недвижимости до 26.03.2021 года в прямопропорциональной зависимости от курса евро.

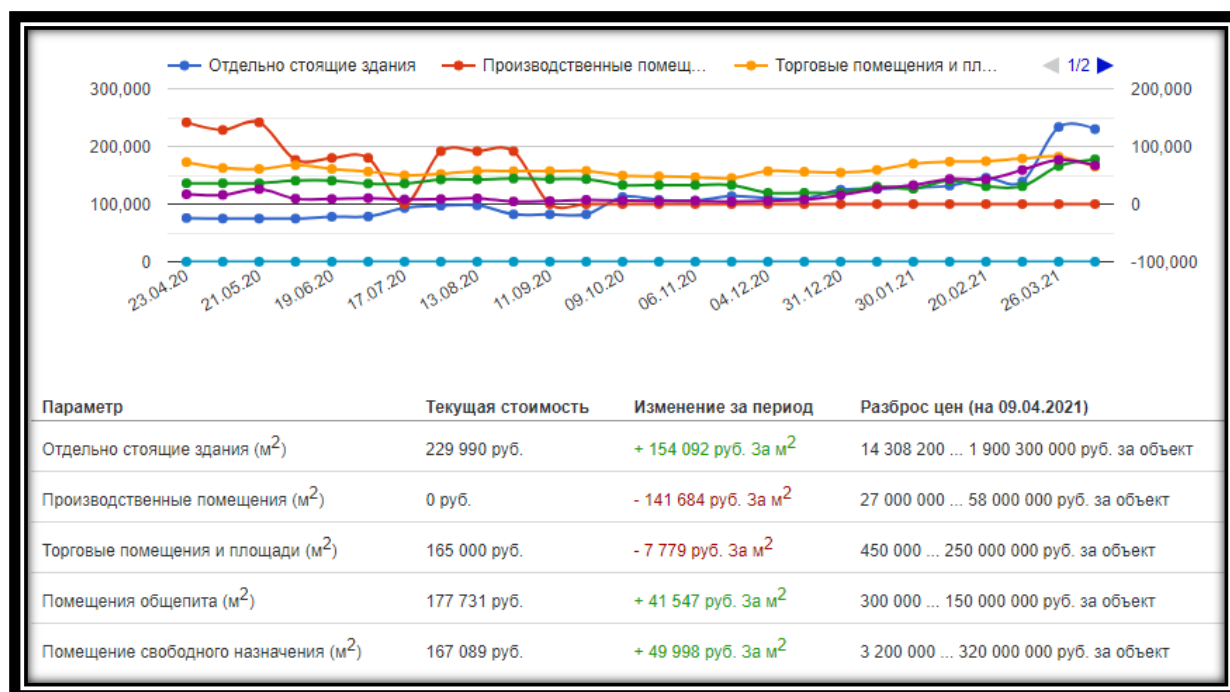


График 1 – Зависимость спроса коммерческой недвижимости от курса евро

Но необходимо отметить выгодность расположения города Сочи, а также учесть, что если офисная недвижимость пострадала, то на данный момент инвесторов растет спрос на апартаменты, гостиничный бизнес в целом, в том числе созданные в ходе реконструкции пансионатов или санаториев. Они расположены на хороших участках – таких уже нет под новую застройку – и позиционируются как апартаменты при четырехзвездочном отеле. Например, «Моне» (бывший санаторий «СССР», от 280 000 руб. за кв. м), Adagio Le Rond Sochi под брендом Accor Hotels (с 2018 г. цены выросли со 188 000 до 360 000 руб. за кв. м), «Лучезарный» (рост со 170 000 до 450 000 руб. за кв. м). Их покупают для сдачи в аренду, заключая договор с управляющей компанией, – ее комиссия составляет до 30% от арендного дохода.

Спрос на склады в минувшем году вырос на 10%, на столько же выросли и цены. Инвестиции в склады входят в тройку сегментов-лидеров минувшего года. Причиной этого стал резкий рост онлайн-торговли. "В 2021 году можно ожидать дальнейший рост интереса инвесторов к складским и промышленным объектам", - считают эксперты. При этом укрепляется тренд смещения спроса на склады из столиц в другие регионы. Если исключить два столичных региона, то почти половина всех сделок пришлась на Сибирский федеральный округ - 49%. На втором месте Краснодар с 16%. Строительством складов заинтересовались компании, которые раньше занимались строительством жилья, торговлей и производством.

Очевидно, что рынок недвижимости Сочи пока не такой прозрачный и понятный, как в столичных городах РФ, – не секрет, что долгие годы в регионе был высокий уровень коррупции и многие стройки шли с грубейшими нарушениями. Однако строительное законодательство в регионе развивается, это шаг к тому, чтобы сделать девелопмент в регионе более цивилизованным.

В Сочи появляется все больше инвесторов из крупных российских регионов, включая те же Москву и Санкт-Петербург. Чтобы удержать их после возобновления авиасообщения с другими государствами и открытия зарубежных рынков для покупателей из России, местному рынку жилья придется стать более профессиональным и открытым. Тем более что для многих клиентов покупка жилья в Сочи – не первая сделка с элитной недвижимостью в их жизни и они уже четко

понимают, чего хотят. В ближайшие годы в городе запланирован ввод ряда знаковых проектов с грамотной архитектурной концепцией.

В ближайшие годы предстоит очищение от недобросовестных и непрофессиональных игроков и сочинскому рынку агентских услуг. Особенно учитывая, что все больше компаний с московскими и даже международными корнями интересуются этим направлением, имея возможность привнести на рынок экспертизу и современный подход к работе.

Литература

1. Волков, С.Н. Землеустройство: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. М.: ГУЗ, 2013. 992 с.

2. Иванов, Н.Ю. Методологические новации при планировании рационального использования земель урбанизированных и межселенных территорий / Н.Ю. Иванов, Н.И. Иванов // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями». Пенза: ПГУАС, 2013. С. 43–49.

3. Теория и методика формирования и ведения государственного кадастра недвижимости муниципальных образований: монография / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, А.А. Мурашева и др. М: ГУЗ, 2010. 229 с.

4. Гальченко С.А., Сутугина И.М., Данилова Г.С., Варламова Е.А., Подколзина Н.В., Агапов Н.Н., Незамайкин В.Н., Мурашева А.А., Рассказова А.А., Ломакин Г.В., Комаров С.И., Каталина Л.А., Олейник Д.С., Петров Н.Н., Кузнецова С.Г., Рулева Н.П., Турчанова Т.П., Смирнова М.А., Недугов А.Н., Яровой А.М. и др. «Теория и методы управления земельными ресурсами в условиях многообразия форм собственности на землю» - монография / [А.А. Варламов и др. ; под науч. ред. А. А. Варламова]; М-во сел. хоз-ва Российской Федерации, Федеральное гос. образовательное учреждение высш. проф. образования Гос. ун-т по землеустройству, Каф. землепользования и земельного кадастра. Москва, 2006;

5. Методологические основы развития рынка недвижимости [текст]: монография / А.А. Мурашева [и др.]; под ред. А.А. Мурашевой. – М.: Федеральное

государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2017. – 368 с.;

6. Хлыстун В.Н., Миндрин А.С., Лепке О.Б. и др. Концепция системы земельно-ипотечного кредитования. – М.: Правдинский, 2007 – 96 с.
7. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З. и др. Методологические основы развития рынка недвижимости/Под ред. А.А. Мурашевой. -М.: ГУЗ,2017 -368 с.
8. Хлыстун, В.Н. Типология объектов недвижимости /В.Н. Хлыстун, А.А.
9. Мурашева, П.В. Ключин, М.Р. Мусаев, С.В. Савинова и др.//Учебное пособие. -Москва-Махачкала, 2017. -304 С.

Literature

1. Volkov, S. N. Land management: textbooks and teaching aids for students of higher educational institutions / S. N. Volkov. M.: GUZ, 2013. 992 p.
2. Ivanov, N. Yu. Methodological innovations in the planning of rational use of urbanized and inter-populated territories / N. Yu. Ivanov, N. I. Ivanov // Management of land and property relations: materials of the IX International study.- practical conference dedicated to the 10th anniversary of the Faculty of "Territory Management". Penza: PGUAS, 2013. pp. 43-49.
3. Theory and methodology of formation and maintenance of the state real estate cadastre of municipalities: monograph / A. A. Varlamov, S. A. Galchenko, A. A. Murasheva et al. M: GUZ, 2010. 229 p.
4. Galchenko S. A., Her Sutugina.M., Danilova G. S., This is Varlamova.A., Podkolzina N. V., Agapov N. N., Irreplaceable V. N., Murasheva A. A., Rasskazova A. A., Lomakin G. V., Komarov S. I., Catalina L. A., Oleynik D. S., Petrov N. N., Kuznetsova S. G., Rulevoy N. P., Turchanova T. P., Smirnova M. A., Nedug A. N., Yarovoy A.M. et al. "Theory and methods of land management in the conditions of a variety of forms of land ownership" - monograph / [A. A. Varlamov et al. under study. row. A. A. M-vo sel. household of the Russian Federation, Federal State Educational Institution higher professor.

educated Goss. un-t on Land Management, Department of Land Use and Land Cadastre. Moscow, 2006;

5. Methodological foundations of the development of the real estate market [text]: monograph / A. A. Murasheva [et al.]]; in the line. A. A. Murasheva – - M.: Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Professional Education State University of Land Management, 2017. - 368 p.;

6. Khlystun V. N., Mindrin A. S., Lipky O. B., etc. The concept of the system of land and mortgage lending. - M.: Pravdinsky, 2007-96 p.

7. Khlystun V. N., Murasheva A. A., Razyapov A. Z., etc. Methodological issues reasons for the development of the real estate market / under the order. A. A. Murasheva. - M.: GUZ, 2017 -368 P.

8. Khlystun, V. N. Typology object of real estate / V. N. Khlystun, A. A.

9. Murasheva, P. V. Klyushin, M. R. Musaev, S. V. Savinova, etc. // Textbook. - Moscow-Makhachkala, 2017. - 304 P.