

УДК 332.72

*М.В. Иванов, В.П. Иванов, Е.В. Щеглов***ДИНАМИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ г. ИЖЕВСКА  
В УСЛОВИЯХ КРИЗИСНЫХ ЯВЛЕНИЙ В ЭКОНОМИКЕ**

Рынок недвижимости в России, в отличие от развитых «западных» государств, сформировался относительно недавно. Причем существуют значительные отличия между рынком недвижимости г. Москвы и рынками остальных регионов России. Рынок недвижимости г. Москвы наиболее быстро и прогнозируемо реагирует на изменения в экономике страны. Региональные рынки недвижимости реагируют на изменения в экономике с некоторыми отличиями, а также запозданием от столичного рынка. По столичному рынку недвижимости проводится достаточно много аналитических исследований, в то время как по региональным рынкам достаточно сложно найти такие исследования. В статье анализируется региональный рынок недвижимости г. Ижевска в условиях кризисных явлений в экономике страны, выделяются основные виды недвижимости: торговая, офисная, производственно-складская, также проведен анализ факторов (площадь объекта недвижимости и его месторасположение), влияющих на стоимость объектов недвижимости, рассмотрена динамика цен на недвижимость за 2015 и 2016 гг. Рассмотренный анализ динамики цен и тенденций на рынке недвижимости позволяет более рационально и эффективно использовать имеющуюся в собственности коммерческую недвижимость, планировать вложения в недвижимость.

*Ключевые слова:* рынок недвижимости, сегмент рынка, динамика, влияние, площадь объекта.

Рынок недвижимости в России сформировался относительно недавно – в середине 90-х гг. XX в. Активному развитию рынка недвижимости способствовало проведение приватизации, когда в частные руки перешло очень много недвижимости, принадлежащей государству.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования<sup>1</sup>.

Российские авторы, например, Г.М. Стерник в своей работе «Системный подход к анализу рынка недвижимости» дает следующее определение: «Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка)».

Рынок недвижимости имеет свои особенности, в том числе и региональные. На ценообразование, формирование спроса и предложения влияют многие факторы, часть из которых являются общими по стране, другие зависят от особенностей региона расположения. Из факторов, влияющих на ценообразование, можно выделить основные: назначение, месторасположение, площадь.

Наиболее развитым и насыщенным по количеству информации о ситуации на рынке коммерческой недвижимости на территории Удмуртской Республики является г. Ижевск.

По состоянию на 01.10.2016 г. в г. Ижевск представлено 1181 объявление о продаже и аренде коммерческой недвижимости, в г. Воткинск – 69 объявлений, в г. Глазов – 76 объявлений, в г. Можга – 37 объявлений, в г. Сарапул – 99 объявлений<sup>2</sup>.

Для проведения анализа сбор информации производится из всех открытых источников: интернет-сайты агентств недвижимости (<https://www.avito.ru/>, <http://www.beboss.ru/>, <http://www.domofond.ru/>), регулярные печатные издания, публикующие объявления о продаже коммерческой недвижимости (Все жилье Ижевска, Вся недвижимость).

Систематизируя данную информацию, можно сделать следующие выводы:

- выделить основные виды по ценам в коммерческой недвижимости – торговая, офисная и производственно-складская;
- средняя цена 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости в разрезе по видам;
- средняя цена 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости в разрезе по площади;

<sup>1</sup> Фридмана Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело ЛТД, 2005.

<sup>2</sup> Согласно информации с сайта Avito.ru.

– средняя цена 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости в разрезе по местоположению;  
 – выявить зависимость различных факторов – например, изменение стоимости 1 м<sup>2</sup> от площади и т. д.;

– проследить динамику изменения цен за прошедший период.

Рассмотрим ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в г. Ижевске по видам: торговая, офисная и производственно-складская за первое полугодие 2016 г.

### Торговая недвижимость

Рынок торговой недвижимости в Ижевске и Удмуртии подтвердил свою крайнюю чувствительность к курсу валюты, стоимости нефти и санкциям. К данному сегменту можно отнести торговые центры и помещения в них, а также встроенно-пристроенные помещения, используемые под торговлю.

В данном сегменте рынка огромное влияние на стоимость объекта оказывает его местоположение, чуть меньшее – его площадь. Анализируя обработанную информацию, можно сделать следующие выводы:

– наиболее дорогая недвижимость находится в центральной части г. Ижевска и имеет площадь менее 200 м<sup>2</sup>;

– разница в местоположении между центральным районом и удаленным от центра районом для небольших объектов ощутима и составляет в среднем около 22 %;

– разница в местоположении между центральным районом и удаленным от центра районом для объектов от 200 м<sup>2</sup> тоже существенна и составляет в среднем около 20 %;

Кроме того, можно выделить основные торговые коридоры г. Ижевска: ул. Пушкинская, ул. Удмуртская, ул. Ленина.

Динамику изменения средней стоимости предложения по торговой недвижимости за прошедший год можно представить в виде диаграммы (рис. 1).

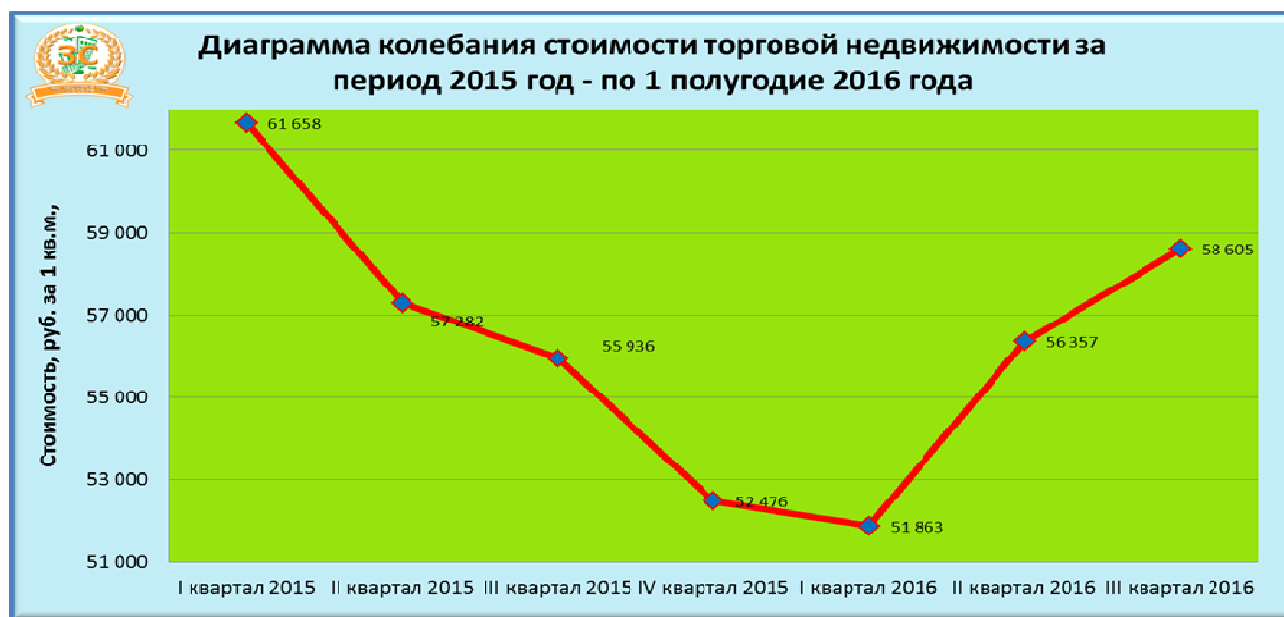


Рис. 1. Динамика колебания стоимости торговой недвижимости.

*Примечание.* Составлено по источникам [1-4] по данным за период с 2015 по 2016 г.

Как видно из представленных данных, стоимость торговой недвижимости в 2015 г. снизилась на 16 %, испытывая на себе последствия экономического кризиса в стране. Начиная со II квартала 2016 г., наблюдается небольшой рост стоимости (+11,5 %). В первую очередь это связано с некоторой стабилизацией курса иностранных валют, а также ростом стоимости барреля нефти.

Кроме того, на повышение стоимости повлияло сокращение темпов снижения оборотов розничной торговли, а также улучшение индекса потребительского настроения (индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во II квартале 2016 г., по сравнению с I кварталом 2016 г., повысился на 4 % и составил 26 %).

## Справка

По итогам 2014 г. Удмуртия заняла 2-е место среди регионов ПФО и 18-е место в РФ по обеспеченности торговыми площадями. По данным Минпромторга УР, в республике на 1000 человек населения приходится 784 м<sup>2</sup> торговых площадей. В Ижевске данный показатель составил 1068,1 м<sup>2</sup> на 1000 жителей. Согласно исследованию компании «Магазин магазинов», среди российских городов с населением от 500 тыс. до 1 млн жителей Ижевск в 2014 г. занял 8-е место по уровню обеспеченности жителей качественными торговыми площадями в торговых центрах (183 м<sup>2</sup> GLA/1000 чел. населения).

В 2015 г. был введен в эксплуатацию ТРЦ «Италмас», общей площадью 54 000 м<sup>2</sup>.

## Офисная недвижимость

К рынку офисной недвижимости в первую очередь относятся офисные центры, а также помещения в них. Также сюда можно отнести встроенно-пристроенные помещения, используемые под офисы.

Офисы, как известно, самый «чувствительный» сегмент рынка коммерческой недвижимости и, соответственно, самый «пострадавший» от экономических трудностей. Но наиболее оптимистичные эксперты говорят, что дно пройдено, хуже уже не будет и это позитивный сигнал.

Для более точного представления из всей представленной офисной недвижимости выделим четыре направления:

- 1.1. Центр и приближенные к центру районы;
- 1.2. Районы, удаленные от центра;
- 1.3. Объекты, площадью менее 200 м<sup>2</sup>;
- 1.4. Объекты, площадью более 200 м<sup>2</sup>;

В данном сегменте рынка местоположение на стоимость объекта оказывает даже большее влияние, чем в сегменте торговой недвижимости. Большой вклад в данное правило вносят такие объекты, как квартиры на первых этажах домов, переведенные в нежилой фонд под офис. Таких объектов достаточное количество, расположены, как правило, в центральной части города на «красной линии» и имеют довольно высокую стоимость. Далее по значимости влияния на стоимость находится площадь объекта, физическое состояние и отделка.

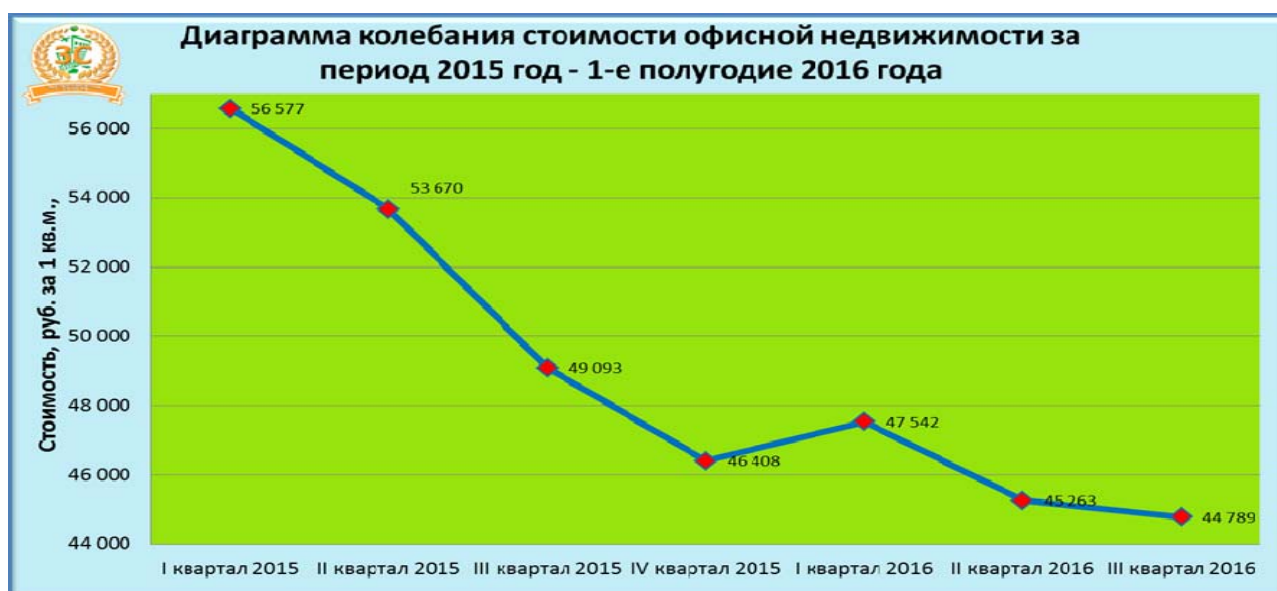


Рис. 2. Динамика колебания стоимости офисной недвижимости.

*Примечание.* Составлено по источникам [1-4] по данным за период с 2015 по 2016 г.

Анализируя обработанную информацию, можно сделать следующие выводы:

– наиболее дорогая недвижимость находится в центральной части г. Ижевска и имеет площадь менее 200 м<sup>2</sup>;

– разница в местоположении между центральным районом и удаленным от центра районом для небольших объектов огромна и составляет в среднем около 38 %;

– разница в местоположении между центральным районом и удаленным от центра районом для объектов от 200 м<sup>2</sup> незначительна и составляет в среднем около 10 %;

Динамика изменения средней стоимости предложения по офисной недвижимости за прошедший год представлена в виде диаграммы на рис. 2.

Как видно из рис. 2, наблюдается дальнейшее снижение стоимости (несмотря на небольшой рост в I квартале 2016 г.) в данном сегменте рынка от 1,0 до 4,8 % в квартал.

При этом восстановление рынка офисной недвижимости до былых показателей не предвидится в ближайшие годы, считает Ю. Богомол (старший директор отдела исследований Cushman & Wakefield). «Сейчас мы на дне, ставки стабилизировались, но жить в таких условиях нам придется минимум 5-7 лет», – заключает она [5].

### Производственно-складская недвижимость

Данный вид недвижимости в г. Ижевске в основном расположен на территории производственных баз, промышленных зон, бывших и действующих промышленных предприятий. Есть часть предложений по объектам, расположенным в приближенных к центру города районах, но данные объекты настолько давно выставлены на продажу, что по цене сравнялись со своими более отдаленными аналогами.

Динамика изменения средней стоимости предложения по производственно-складской недвижимости за прошедший год представлена на рис. 3.

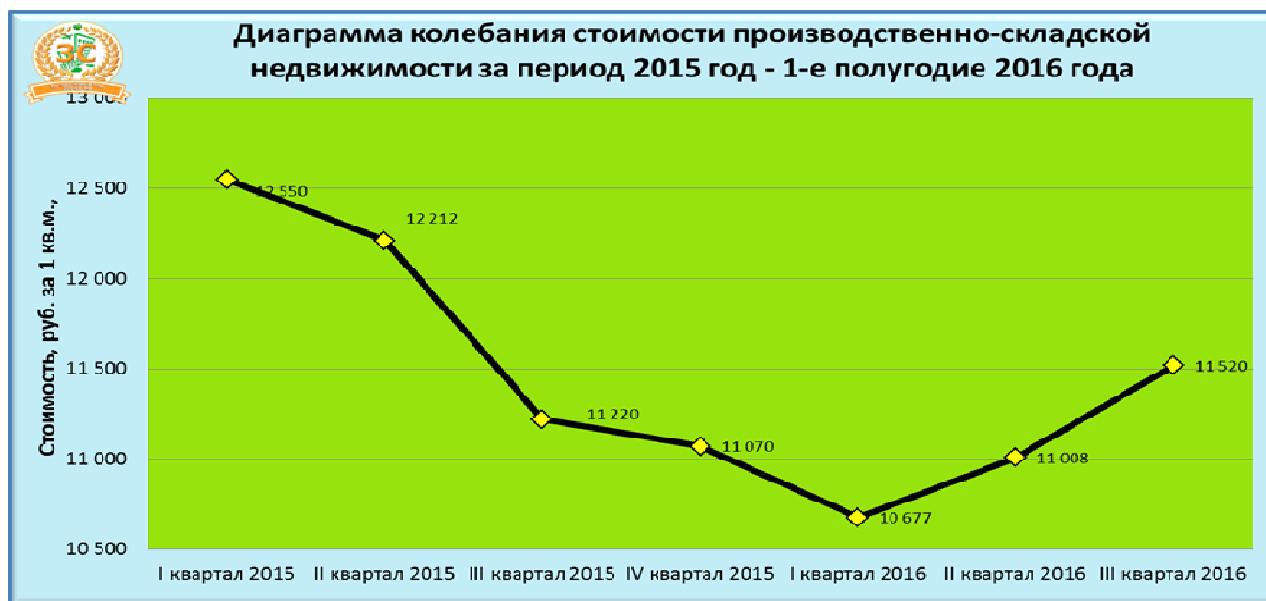


Рис. 3. Динамика колебания производственно-складской недвижимости.

*Примечание.* Составлено по источникам [1-4] по данным за период с 2015 по 2016 г.

Как видно из рис. 3, к концу 2015 г. стоимость данного вида недвижимости снижалась от 1,3 до 8,1 % в квартал. В I квартале 2016 г. стоимость также продолжила снижение (–3,6 %). Начиная со II квартала, ситуация стала несколько исправляться и стоимость производственно-складской недвижимости показала рост от 3,1 до 4,7 % в квартал. Можно предположить, что средняя стоимость производственно-складской недвижимости до конца 2016 г. вырастет, но в пределах 1–3 % от показателей III квартала 2016 г.

Проведенный анализ показывает, что на протяжении анализируемого периода стоимость на различные виды недвижимости варьируется: офисная недвижимость теряет в стоимости, торговая после потери стоимости стремится к ее восстановлению, а стоимость на производственно-складскую показывает относительную стабильность (рис. 4).

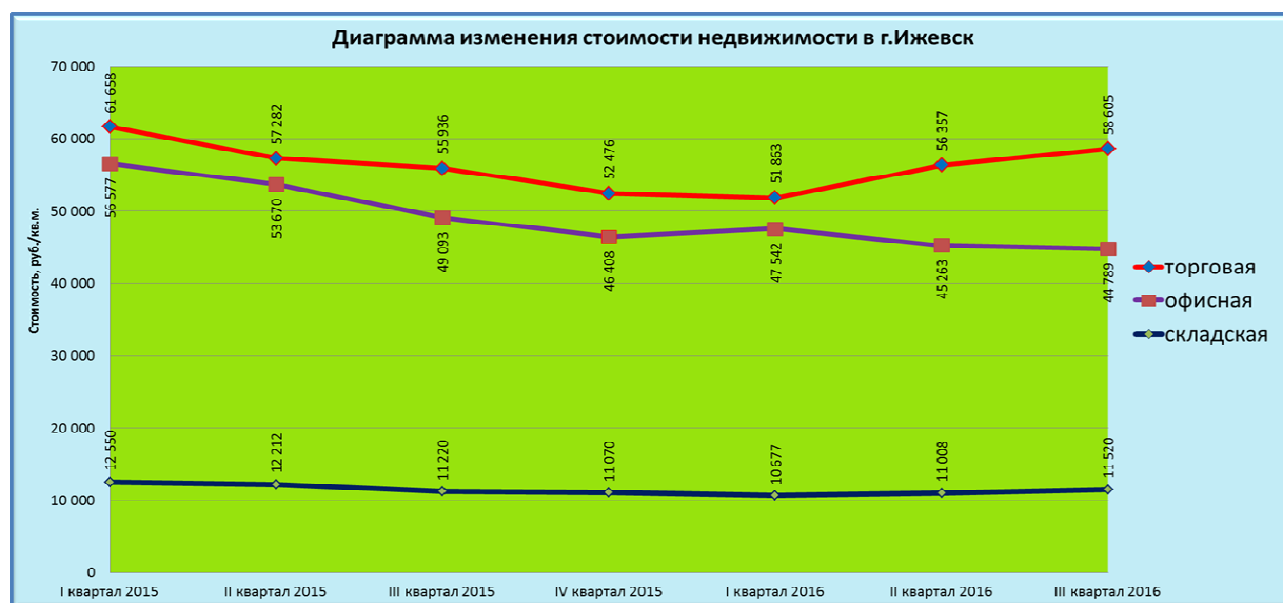


Рис. 4. Общая динамика изменения стоимости недвижимости в г. Ижевске.

*Примечание.* Составлено по источникам [1-4] по данным за период с 2015 по 2016 г.

Таким образом, реакция покупательского спроса на разные виды недвижимости в условиях кризисных явлений в экономике различна: производственно-складская недвижимость чувствует себя уверенно в связи с тем, что в условиях санкций производство практически не сокращается, а даже наоборот наблюдается рост в некоторых отраслях, стоимость на торговую недвижимость очень сильно зависит от покупательского спроса населения (при сокращении покупательского спроса – стоимость снижается, при восстановлении и стабилизации покупательского спроса – стоимость растет), наиболее негативно на кризисные явления реагирует офисная недвижимость – многие компании стараются сокращать свои расходы за счет минимизации затрат на аренду и содержание офисных помещений, в связи с чем наблюдается снижение стоимости офисных помещений. Рост стоимости офисных помещений по нашему мнению возможен только при условии четких посылов от рынка о преодолении кризисных явлений. Полученные результаты отражают специфику коммерческой недвижимости г. Ижевска и могут быть использованы при проведении оценки объектов коммерческой недвижимости.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Сайт бесплатных объявлений «Авито». URL: <http://www.avito.ru/>.
2. Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки». URL: <http://www.izhevsk.irr.ru>
3. Платформа для подбора недвижимости Domofond. URL: <http://www.domofond.ru>
4. Сайт франшиз и коммерческой недвижимости BeBoss. URL: <http://www.beboss.ru>
5. Офисы: дно достигнуто и это хорошо. URL: <http://realty.interfax.ru/ru/analytics/comments/69475/>
6. Стерник Г.М. Системный подход к анализу рынка недвижимости. URL: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Sternik-G.M..html>
7. Особенности рынка недвижимости. URL: [http://studopedia.ru/11\\_27477\\_osobennosti-rinka-nedvizhimosti.html](http://studopedia.ru/11_27477_osobennosti-rinka-nedvizhimosti.html).
8. Фридмана Дж., Ордуэй Н.. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело ЛТД, 2005.
9. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью: практикум. М.: Дашков и К, 2014.
10. Коланьков С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. М.: ФГБОУ «УМЦ ЖДТ», 2013.

Поступила в редакцию 17.11.16

*M.V. Ivanov, V.P. Ivanov, E.V. Shcheglov*

#### THE REAL ESTATE MARKET IN IZHEVSK IN THE CONTEXT OF CRISIS DEVELOPMENTS IN ECONOMY

In contrast to developed market economies in the western world, it was not until recently that the real estate market was formed in Russia. In addition, there are a lot of important differences between the real estate market in Moscow and those of other regions of Russia. Firstly, the real estate market in Moscow responds to the economic modifications in-

side the country much more quickly and effectively. At the same time, the regional real estate markets respond to economic modifications out of time and with some differences from the market in Moscow. Also, there has been a large body of analytical research on the capital's real estate market. On the contrary, very little research in this vein has been conducted into regional real estate markets. The article analyzes the regional real estate market in Izhevsk under the conditions of crisis in the economy of the country. We single out the following basic kinds of real estate: retail, office and warehousing property. An analysis is made of factors such as the area of the immovable property and its location, which influence the cost of the property items. Finally, the price development of the property in 2015-2016 is investigated. Thus, the analysis of price and market trends development allows one to use the commercial real estate more effectively and to plan investments in real estate in advance.

*Keywords:* real estate market, segment of market, dynamics, influence, area of the object.

Иванов Максим Витальевич,  
начальник Сектора залоговой экспертизы  
ГОСБ № 8618 ПАО Сбербанк  
426057, Россия, г. Ижевск, ул. Красная, 105  
E-mail: mavivanov@sberbank.ru

Ivanov M.V.,  
Chief of pledge transactions division  
State Bank № 8618 OJSC Sberbank  
105, Krasnaya st., Izhevsk, Russia, 426057  
E-mail: mavivanov@sberbank.ru

Иванов Владимир Парамонович,  
ведущий специалист Сектора залоговой экспертизы  
ГОСБ № 8618 ПАО Сбербанк  
426057, Россия, г. Ижевск, ул. Красная, 105  
E-mail: ivanov-vp@sberbank.ru

Ivanov V.P.,  
Leading specialist of the pledge transactions division  
State Bank № 8618 OJSC Sberbank  
105, Krasnaya st., Izhevsk, Russia, 426057  
E-mail: ivanov-vp@sberbank.ru

Щеглов Евгений Вячеславович,  
директор Управления по работе с залогами  
ПАО Сбербанк  
614016, Россия, г. Пермь, ул. Куйбышева, 66/1  
E-mail: evshcheglov@sberbank.ru

Shcheglov E.V.,  
Director of Collateral Management Department  
OJSC Sberbank  
66/1, Kuibysheva st., Perm, Russia, 614016  
E-mail: evshcheglov@sberbank.ru