

**Служаева С.С.**, студентка экономического факультета  
ФГБОУ ВПО «Пермский государственный  
национальный исследовательский университет»

ksenia--27@yandex.ru

**Веселова А.О.**, к. э. н., доцент кафедры маркетинга  
ФГБОУ ВПО «Пермский государственный  
национальный исследовательский университет»

ksenia--27@yandex.ru

**Анализ рынка коммерческой недвижимости города Перми (проблемы и  
перспективы развития)**

**Аннотация**

В статье рынок коммерческой недвижимости Перми рассмотрен в двух направлениях: аренда и купля-продажа объектов недвижимости. Эти направления, в свою очередь, рассмотрены по сегментам рынка коммерческой недвижимости (офисный, торговый и производственно-складской). Также исследованы цены на объекты коммерческой недвижимости в зависимости от района расположения объекта. Кроме того, были изучены теоретические аспекты мировой тенденции джентрификации и, на основании этих данных, были сделаны выводы по наличию и развитию джентрификации в городе Перми. Проанализировав статистические данные, были сделаны выводы о предложении коммерческой недвижимости. Были выделены проблемы и преимущества рынка коммерческой недвижимости города Перми.

**Ключевые слова:** коммерческая недвижимость; сегментирование рынка; структура предложения; джентрификация.

**RePEC:** M1  
**УДК** 339.138

**Sluzhaeva Svetlana S.**, master student  
of marketing department  
of Perm State National Research University  
ksenia--27@yandex.ru

**Veselova Anna O.**, Candidate of economic Sciences,  
Associate professor of marketing department  
of Perm State National Research University  
ksenia--27@yandex.ru

### **Analysis of commercial real estate market of Perm city (challenges and prospects of development)**

#### **Abstract**

In article the market of commercial real estate of Perm is considered in two directions: rent and purchase and sale of real estate objects. These directions, in turn, are considered on segments of the market of commercial real estate (office, trade and production and warehouse). The prices of objects of commercial real estate depending on the region of an arrangement of object are also investigated. Furthermore, there were studied the theoretical aspects of the global trend of gentrification and, based on these data , was concluded of the presence and development of gentrification in the city of Perm. Finally, conclusions were drawn on the offer commercial real estate. There were identified challenges and benefits of the commercial real estate market of the city of Perm.

**Keywords:** commercial real estate; segmentation of the market; offer structure; gentrification.

**RePEC:** M1  
**УДК** 339.138

УДК 339.138

**Служаева С.С.**, студентка экономического факультета  
ФГБОУ ВПО «Пермский государственный  
национальный исследовательский университет»  
ksenia--27@yandex.ru

**Веселова А.О.**, к. э. н., доцент кафедры маркетинга  
ФГБОУ ВПО «Пермский государственный  
национальный исследовательский университет»  
ksenia--27@yandex.ru

**Анализ рынка коммерческой недвижимости города Перми (проблемы и  
перспективы развития)**

**Sluzhaeva Svetlana S.**, master student  
of marketing department  
of Perm State National Research University  
ksenia--27@yandex.ru

**Veselova Anna O.**, Candidate of economic Sciences,  
Associate professor of marketing department  
of Perm State National Research University  
ksenia--27@yandex.ru

**Analysis of commercial real estate market of Perm city (challenges and  
prospects of development)**

На сегодняшний день, в силу активного развития малого и среднего бизнеса, развивается и растет рынок коммерческой недвижимости. Толчком к развитию рынка послужил процесс приватизации недвижимости, начавшийся в 1992 году.

Развитию рынка коммерческой недвижимости в России способствовал процесс приватизации, в связи с чем, бывшие государственные и

муниципальные нежилые площади стали переходить в руки к частным лицам. Постепенно объемы фонда коммерческой недвижимости стали расти, но этот рост не мог удовлетворить потребности покупателей и съемщиков торгово-офисных площадей. Тогда на рынке стали возникать реконструированные коммерческие объекты. Такими примерами в Перми являются: ТЦ «Гостиный двор» в 1996 г., первый этаж магазина «Универсам» на ул. Борчанинова, 13 в 1998 г.

Затем рынок пополнился совершенно новыми объектами коммерческой недвижимости - началось активное строительство, торговые площади были очень ликвидны, цены на них росли на протяжении 16 лет (до периода 2008-2009 гг.), как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды.

Во время экономического кризиса 2008 года рынок торгово-офисных площадей претерпел сильные изменения: спрос существенно снизился (за счет ухода с рынка большого количества фирм), в связи с чем, цена предложения сильно упала, как и упали арендные ставки, большинство строительных проектов было заморожено, появилось множество вакантных площадей.

На сегодняшний день актуальным вопросом является положение дел на рынке коммерческой недвижимости, это связано с активным ростом малого бизнеса, увеличением спроса на торгово-офисные объекты.[2]

Но при этом, рынок коммерческой недвижимости имеет проблемы из-за последствий кризиса 2008 года. В период с 2008 по 2010 год множество крупных жилых и офисных проектов были «заморожены» на этапе строительства. Для воскрешения проектов требуются либо большие денежные вливания, либо новые подрядчики.[3]

Тем не менее, Пермь представляет собой перспективный рынок торговой недвижимости. Коммерческая недвижимость в Перми представлена помещениями трех типов: офисные, торговые и производственно-складские. В соответствии с этим, рынок коммерческой недвижимости разделен на три

сегмента. Структура предложения на рынке аренды нежилой недвижимости представлена на диаграмме (рис.1):

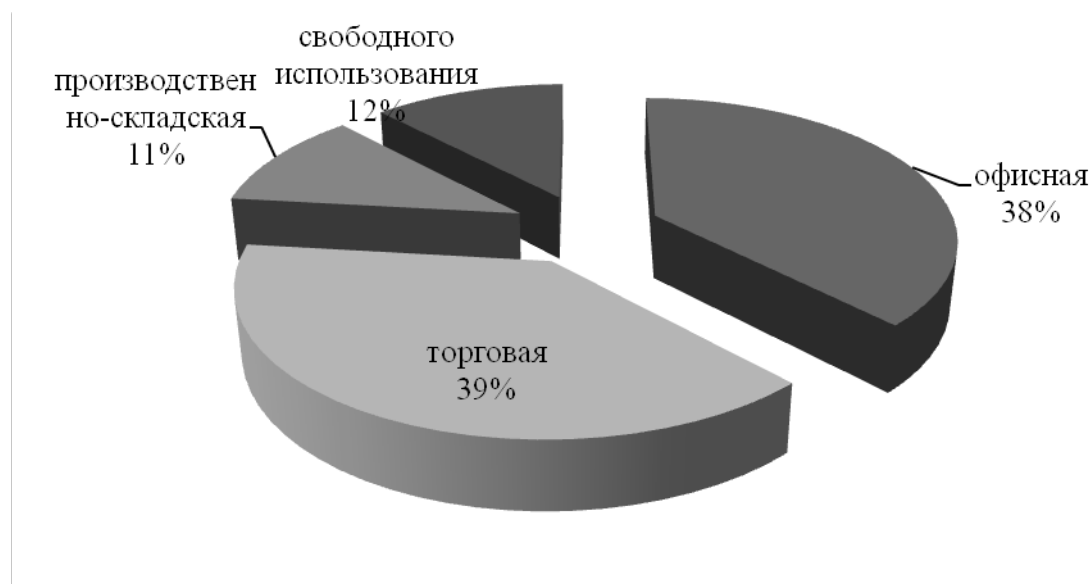


Рис.1. Структура предложения на рынке коммерческой недвижимости города Перми по данным на февраль 2014 года.

Из диаграммы видно, что лидирующие позиции на рынке аренды нежилой недвижимости занимают торговые и офисные площади.

Что касается структуры предложения на рынке аренды по районам, то лидерами предложения аренды коммерческой недвижимости являются Свердловский и Ленинский районы, самые маленькие показатели по предложению у Орджоникидзевского района, это связано с наибольшим распространением торговых и офисных площадей в центре города (рис.2).

Состояние предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости несколько отличается: здесь лидером является площади, не имеющие специального назначения (то есть они могут быть использованы по усмотрению покупателя), их доля составляет 32,5%. Доля офисных



Рис. 2. Структура предложения на рынке аренды по районам города Перми по данным за февраль 2014 года.

помещений в структуре предложения составляет 30,4%, доля торговых- 22,2%, производственно-складские помещения имеют наименьшую долю предложения от общего объема, только 14,9% (рис.3).

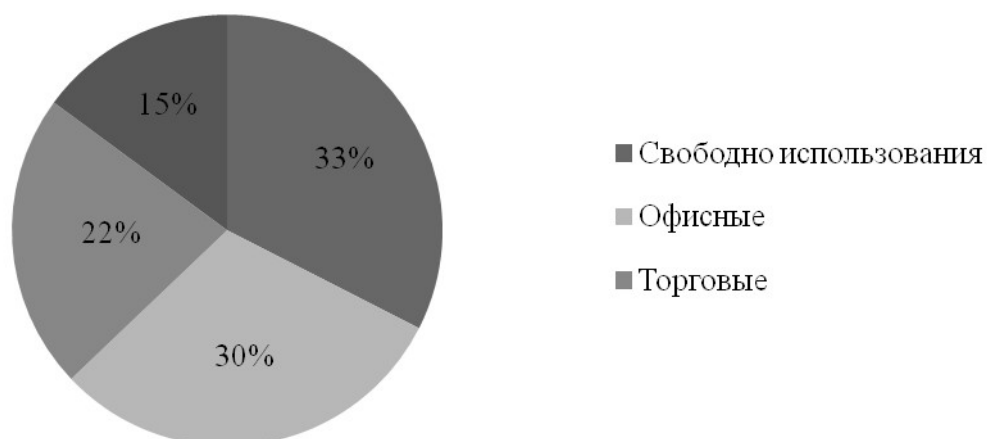


Рис.3. Структура предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости по данным за февраль 2014 года.

Распределение предложения купли-продажи коммерческой недвижимости по районам представлено на диаграмме ниже (рис.4):



Рис. 4. Структура предложения купли-продажи коммерческой недвижимости по районам города Перми за февраль 2014 года.

Таким образом, получив общую картину предложения коммерческой недвижимости на рынке, можно перейти к рассмотрению рынка по сегментам.

Говоря об офисном сегменте, особенно ценятся площади, удобно расположенные с точки зрения транспортной доступности и имеющие системы отопления и вентиляции, возможность перепланировки. В Перми, не смотря на большое количество промышленных объектов, таких предложений достаточно мало. В центральных районах города наблюдается дефицит вакантных офисных площадей, а в целом же по городу, вакантные офисные площади занимают 10-15 % рынка, расположены преимущественно в отдаленных районах. Общее количество офисных площадей на рынке Перми составляет 253 тыс. кв.м. На офисном рынке, также как и на торговом, лидируют следующие подрядчики: «Сатурн-Р», «Реал».

Цены на аренду офисной недвижимости варьируются от 300 до 1000

рублей за квадратный метр, в зависимости от района (рис.5).

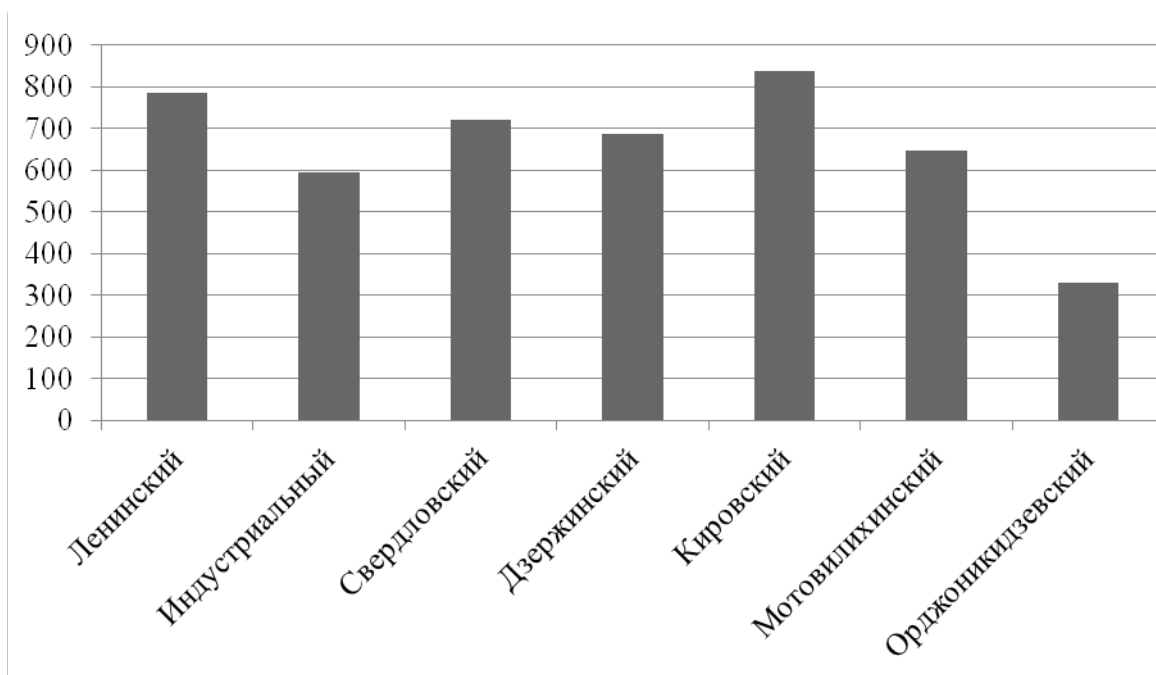


Рис. 5. Структура распределения цен на аренду офисной недвижимости по районам города Перми по данным за февраль 2014 года.

Средняя цена офисной недвижимости на рынке купли-продажи находится на уровне 57 тысяч рублей за квадратный метр. Самые высокие цены на офисную недвижимость зафиксированы в Ленинском районе - около 67 тысяч рублей за квадратный метр, самая низкая же цена в Мотовилихинском районе- 47 тысяч рублей.

Что касается торговой недвижимости, то фирмы предпочитают выбирать площади для продажи ближе к центру города или в крупных торговых и торгово-офисных центрах. Крупнейшим и наиболее популярным у пермяков торговым центром является ТРК «Семья», построенный в 2003 году, чуть менее популярными являются ТРК «Колизей Cinema» и «Колизей Atrium», а также ТРК «Столица».

Аренда в торговых и торгово-офисных центрах на торговые помещения



небольшого и среднего размера (до 150 кв.м.) варьируется от 1000 до 2500 рублей за квадратный метр. Средняя цена на рынке предложения торговой недвижимости составляет около 65 тысяч рублей за квадратный метр. В зависимости от района цены на торговую недвижимость находятся в пределах от 48 тысяч рублей за квадратный метр (Кировский район), до 90 тысяч рублей (Ленинский район). Сводные данные по ценам на торговую недвижимость представлены на рисунке 6:

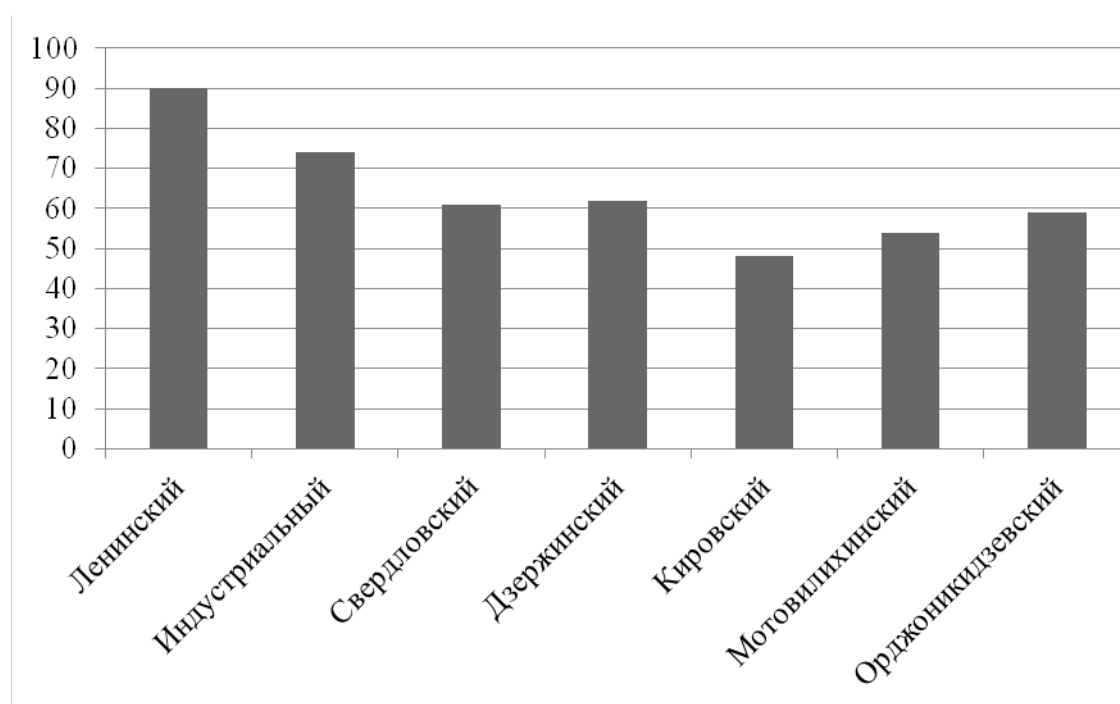


Рис. 6. Структура цен предложения торговой недвижимости по районам города Перми на основании данных за февраль 2014 года.

В последние годы в крупных городах России все чаще прослеживается европейская тенденция *джентрификации* (рециркуляции городского пространства), иными словами, применительно к области коммерческой недвижимости - перенос крупных торговых центров за городскую черту (или близко к ней), в малозаселенные или плохо-развитые районы города, что делает их привлекательными для дальнейшего развития. Для примера, в

отдаленных районах города Перми были построены такие крупные гипермаркеты, как магазин торговой сети «Metro С&С», гипермаркет международной DIY-сети «Castorama». Также планируется строительство нового ТРЦ «Галактика» на ул. Промышленной, 110а, в районе Западного обхода, что свидетельствует о продолжении тенденции джентрификации в Перми.

Таким образом, районы города, востребованные под производственно-складскую недвижимость, в обозримом будущем могут стать центрами торговли и развлечений, благодаря строительству новых крупных ТРК.

Если говорить о производственно-складском сегменте рынка коммерческой недвижимости, то этот сегмент развит в Перми меньше всего. На сегодняшний день, преобладает вторичная производственно-складская недвижимость, новые объекты строятся редко и чаще всего возводятся не для продажи или сдачи в аренду, а для собственного пользования. Наиболее крупные объекты производственной недвижимости, такие как заводы и фабрики, строятся чаще всего не для продажи, а для целевого использования фирмы-заказчика. На рынках аренды и купли-продажи преобладает подсегмент производственных складов, которые, как правило, являются объектами рынка вторичной недвижимости.[2]

Что касается арендных ставок на производственно-складскую недвижимость, то они варьируются от 146 до 460 рублей за квадратный метр. Средняя арендная ставка отмечена на уровне 204 рубля за квадратный метр. Сводные данные по стоимости арендных ставок на производственно-складскую недвижимость представлены на рисунке 7:

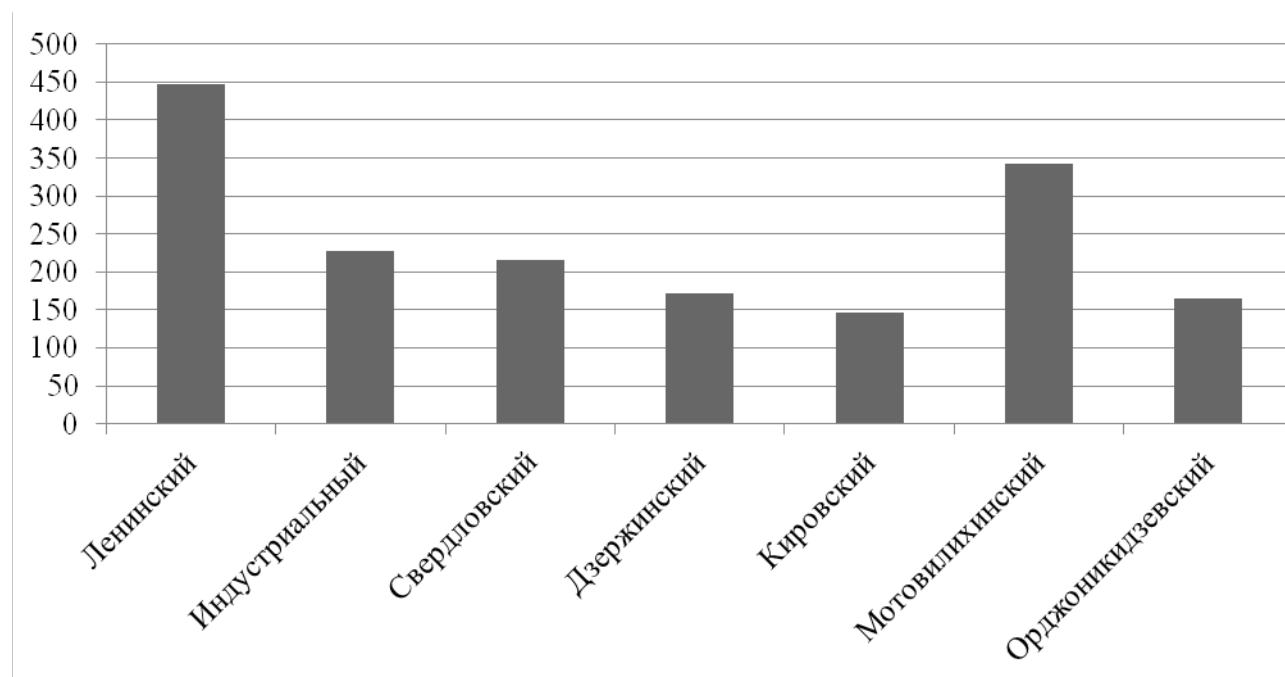


Рис. 7. Структура распределения стоимости арендных ставок на производственно - складскую недвижимость по районам города Перми на основании данных за февраль 2014 года.

Средняя цена предложения продажи производственно-складских объектов составляет около 22 тысяч рублей за квадратный метр, в зависимости от площади помещения, состояния и места расположения.

Перспективы развития производственно-складской недвижимости в первую очередь связаны с тем, что Пермь является крупным промышленным центром. Наличие речного, железнодорожного вокзалов и аэропорта дает Перми серьезное преимущество при перевозке крупных грузов.

Проанализировав статистические данные, можно сделать вывод, что рынок коммерческой недвижимости Перми хорошо развит, особенно

---

<sup>1</sup> \*Все диаграммы статьи построены на основе данных аналитического центра «Медиана» и портала о недвижимости «Метросфера» (<http://www.metrosphera.ru/>).

усиленное развитие сейчас идет в торговом сегменте (расширение рынка за счет строительства новых масштабных торговых объектов и ТРК). Пермь является крупным производственным и торговым центром: согласно Пермьстату, на первое марта 2014 года в Перми было зарегистрировано 54 001 предприятие, причем этот показатель на 3000 больше, аналогичных измерений за 2013 год, одна из причин положительной динамики – краевая целевая программа «Развитие малого и среднего бизнеса», кроме того, на территории края действует пониженная ставка налогообложения на прибыль корпораций. К тому же, в краевой столице планируется реконструкция аэропорта, реставрация речного порта, развитие дорожных развязок, все это может послужить толчком к развитию рынка коммерческой недвижимости, путем привлечения новых крупных компаний. С другой стороны, рынок нежилой недвижимости имеет ряд проблем таких, как «замороженные» строительные объекты- последствия кризиса 2008 года, другой проблемой является неудовлетворительное состояние объектов производственно-складского сегмента, они, как правило, требуют реконструкции или ремонта, мало новых объектов в этом сегменте.

В целом, рынок коммерческой недвижимости в Перми перспективный, а территория города привлекательна для новых инвесторов.

## **Библиография**

1. Аналитический отчет о развитии офисного сегмента рынка коммерческой недвижимости г. Перми за 2013 год // ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» URL: <http://analitika.kamdolina.ru/> (дата обращения 19.03.2014 г.)

2. Новикова К. В. Ясырева Е.А. Инфраструктура рынка как

базовый элемент региональной экономики // В мире научных открытий. № 10, 2012.

3. Новостной портал «PROPerm». URL: <http://properm.ru/> (дата обращения 05.04.2014 г.)

4. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю. URL: <http://permstat.gks.ru/> (дата обращения 29.03.2014 г.)

5. Печенкина А. Н. Мониторинг рынка производственной недвижимости г. Перми за 2012 г. // ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг». URL: <http://analitika.kamdolina.ru/> (дата обращения 15.03.2014 г.)

6. Портал о недвижимости «Метросфера», URL: <http://www.metrosphera.ru/> (дата обращения 25.03.2014 г.)

## References

Analytical report on the development of the office segment of commercial real estate in the city of Perm in 2013 , ООО «Analytical center «CD- Consulting». URL: <http://analitika.kamdolina.ru/> (accessed 19.03.2014)

Novikova K. V. Yasyreva E.A. (2012) Infrastruktura of the market as Basic Element of regional economy. In the world of discoveries. No. 10.

News Portal «PRO Perm». URL: <http://properm.ru/> (accessed 05.04.2014)

The official website of the Federal State Statistics Service of Perm region. URL: <http://permstat.gks.ru/> (accessed: 29.03.2014)

Pechenkina A.N., Monitoring of industrial real estate market in the city of Perm in 2012. ООО «Analytical center «CD-Consulting». URL:

<http://analitika.kamdolina.ru/> (accessed 15.03.2014)

Property Portal "Metrosfera". URL: <http://www.metrosphera.ru/> (accessed 25.03.2014)