

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Котович Ирина Олеговна, ассистент,
ФГБОУ ВО «Дальневосточный ГАУ», Амурская область, Благовещенск, Россия
kuzmiz@list.ru

Кузьмич Наталья Павловна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры «Геодезии и землеустройства»

ФГБОУ ВО «Дальневосточный ГАУ», Амурская область, Благовещенск, Россия
kuzmiz@list.ru

Аннотация. Целью данной статьи является анализ рынка офисных помещений в городе Благовещенске Амурской области. Проанализированы средние стоимости офисных помещений в разных районах города Благовещенска. Основными факторами, влияющими на стоимость коммерческой недвижимости, является местоположение и её площадь.

Ключевые слова: анализ рынка, коммерческая недвижимость, регион, рынок недвижимости, предложение, спрос, стоимость, цена

OFFICE SPACE MARKET RESEARCH

Kotovitch Irina Olegovna, assistant,
Far Eastern state agrarian university, Amur region, Blagoveshchensk, Russia
kuzmiz@list.ru

Kuzmich Natalia Pavlovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of “Geodesy and Land Management”,

Far Eastern state agrarian university, Amur region, Blagoveshchensk, Russia
kuzmiz@list.ru

Abstract. The purpose of this article is to analyze the office space market in the city of Blagoveshchensk, Amur region. The average cost of office space in different districts of the city of Blagoveshchensk is analyzed. The main factors affecting the value of commercial real estate are the location and its area.

Key words: market analysis, commercial real estate, region, real estate market, supply, demand, cost, price

Объекты коммерческой недвижимости предназначены для извлечения прибыли путем сдачи их в аренду или ведения предпринимательской деятельности, непосредственно собственником. Существует несколько видов коммерческой недвижимости: офисные, торговые, гостиничные и другие.

Офисные помещения в г. Благовещенске Амурской области строятся и расположены:

- в жилых домах (первый этаж жилого дома);
- в административных зданиях;
- в бизнес–центрах [1].

Офисные помещения на рынке недвижимости можно приобрести в собственность на основании договора купли–продажи или приобрести в аренду.

Рынок офисов представлен следующими элементами:

1. Предложение – это количество коммерческой недвижимости, которую собственники готовы продать.

В основном предложение на приобретение офисные помещения в г. Благовещенске поступают от агентства или собственников, а сдача в аренду от частных лиц, либо агентства.

Анализ рынка офисов был проведен на основании данных с Domofond.ru, на котором было выставлено на продажу 17 офисных помещений, большая часть которых расположена в центре города Благовещенск. Остальная часть помещений расположена на окраине города, в районе Новотроицкого шоссе [3].

Офисных помещений, которые могут быть предоставлены в аренду –18. Помещения в основном расположены в центре города, меньшая часть в микрорайоне КПП, в районе

Новотроицкого шоссе и центральном районе (вблизи ТЦ Острова). Дата предложений объявлений является актуальной.

2. Спрос – количество коммерческой недвижимости, которую покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам.

Спрос на офисные помещения в городе Благовещенске очень высок. Наиболее востребованы офисные помещения, расположенные в центре города, с наиболее развитой инфраструктурой. Чаще всего покупателями и арендаторами площади под офис являются юридические, физические лица, предприятия и организации для предоставления различных услуг, таких как: предоставление парикмахерских, туристических, банковских, юридических, консультационных и иных услуг. Особенным спросом пользуются небольшие офисы. Многие из них будут использоваться для реализации сельскохозяйственной продукции конечному потребителю, а также для продажи или сдачи в долгосрочную аренду (лизинг) сельскохозяйственной техники.

К тому же, чтобы приобрести офис существуют различные способы финансирования. Например, можно покупателю офиса взять кредит. Коммерческую ипотеку предлагают Сбербанк, Россельхозбанк, Альфа–Банк, Росбанк, ЮниКредит банк и другие.

Так же, имея ограниченный капитал, можно инвестировать в небольшие офисные блоки. Некоторые предприниматели приобретают офисные помещения по различным программам финансовой поддержки и субсидий.

3. Цена – количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершенных сделках.

Стоимость офисных помещений зависит от многих факторов. Например, это – тип здания, год постройки, конструктивные решения, нагрузка на межэтажные перекрытия, планировка и отделка, окна, инженерные коммуникации, парковка и др. [2]

Были проанализированы цены 17–ти офисных помещений по различным районам города Благовещенска для продажи. Для этого использованы Авито, Циан, группы в *WhatsApp*, объявления в газете, аудио–реклама по радио.

Таблица 1 – Продажи офисных помещений в городе Благовещенске Амурской области

Офисное помещение	Количество офисных помещений	Площадь офисного помещения, м ²	Средняя цена офисного помещения, рублей	Средняя стоимость 1м ² офисного помещения, рублей
В центре города Благовещенска				
1	4	От 10 до 40	2 963 000	113 491,75
2	2	От 40 до 120	6 712 000	58 110
3	3	От 120 до 700	42 000 000	85 482,3
4	4	От 700 до 1200	87 820 500	101 850,5
На окраине города Благовещенска				
5	4	От 10 до 50	3 414 000	104 394

Так же был проведен анализ средних арендных ставок 18 офисных помещений, предлагаемых для аренды.

Таблица 2 – Аренда офисных помещений в городе Благовещенске Амурской области

Офисное помещение	Количество офисных помещений	Площадь офисного помещения, м ²	Средняя величина арендной платы за офисное помещение, рублей в месяц	Средняя величина арендной платы за 1м ² офисного помещения, рублей в месяц
В центре города Благовещенска				
1	5	От 10 до 40	20 030	901,25
2	4	От 40 до 120	49 875	817,75
3	2	От 120 до 140	277 500	1 092,5
На окраине города Благовещенска:				

	район	Новотроицкого	шоссе	
4	1	От 10	10 990	1099
5	1	От 50	30 000	600
6	1	От 50 до 100	55 000	550
На окраине города Благовещенска:				
	район	ТЦ Острова		
7	2	От 10 до 30	12 000	591
На окраине города Благовещенска:				
		район КПП		
8	1	От 10 до 20	12 000	600
Недалеко от центра города Благовещенска:				
	район	речного вокзала		
9	1	От 10 до 50	36 000	750

Таким образом, при покупке и аренде офисных помещений, цена зависит не только от местоположения, но и от площади помещения. Причем, большим спросом пользуются офисы с небольшой площадью. Почти вся необходимая офисная недвижимость расположена в черте города. Это, в первую очередь, обусловлено тем, что в городе расположены рабочие места, где также имеется хорошая транспортная доступность для клиентов. Кроме того, спрос на офисную недвижимость не спадает из-за необходимости разнообразных услуг, пользующихся спросом у потребителей.

Список литературы

1. Кузьмич, Н.П. Роль строительного комплекса в социально-ориентированных направлениях развития региона / Н.П. Кузьмич // Труд и социальные отношения. – 2011. – Т.22. – №7. – С.52 – 55.
2. Кузьмич, Н.П. Рынок аренды жилой недвижимости: проблемы и тенденции / Н.П. Кузьмич // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2020. – № 8(47). – С.148 – 150. DOI: 10.24411/2500-1000-2020-10950
4. Официальный сайт Domofond.ru [сайт]. – URL: <https://www.domofond.ru> / (дата обращения: 24.09.2022).