

УДК 339.94

ББК 65.012.4

К143

И. В. Ямщикова

Иркутск, Россия

В. В. Казарина

Иркутск, Россия

**ИССЛЕДОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ
И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ)**

В работе проведен анализ современных исследований рынка коммерческой недвижимости. Рассмотрены общие закономерности, социально-экономические характеристики, особенности развития рынка жилой и коммерческой недвижимости в Иркутской области.

Представлен анализ современного состояния жилищного фонда и объектов коммерческой недвижимости в городе Иркутске. Рассмотрена реализация государственных программ Иркутской области в сфере жилищно-коммунального строительства в 2013–2014 гг. Доказана низкая инвестиционная привлекательность строительной отрасли. Определено направление совершенствования имеющегося механизма привлечения инвесторов на рынок коммерческой недвижимости, механизма для эффективного взаимодействия государственных структур с инвесторами.

Разработан и представлен анализ классификаций нежилых помещений. Выделены виды торговой коммерческой недвижимости. Рассмотрены возможности инвестирования средств в такие объекты, как нежилые помещения, на примере Иркутской области.

Ключевые слова: инвестиционный рынок, развитие рынка, рынок коммерческой недвижимости, классификация коммерческой недвижимости, модель взаимодействия инвесторов.

I. V. Iamshikova

Irkutsk, Russia

V. V. Kazarina

Irkutsk, Russia

**STUDY OF INVESTMENT OPPORTUNITIES IN THE REGIONAL
MARKET OF RESIDENTIAL AND COMMERCIAL PROPERTY (VIA EX-
AMPLES OF IRKUTSK REGION)**

In this paper, the current market research of commercial real estate is analyzed. We examined general patterns, socio-economic characteristics, especially the development of residential and commercial real estate in Irkutsk region.

Analysis of the current state of housing and commercial real estate in the city of Irkutsk is represented. The implementation of housing state programs of Irkutsk region in 2013-2014 is reviewed. We have proved the low investment attractiveness of the construction industry. We determined the direction of improving the existing mechanism to attract investors to the commercial real estate market, the mechanism for effective cooperation between government bodies and investors.

We have developed a classification analysis of nonresidential premises, which is represented in the work. The types of commercial real estate are classified. Opportunities to invest in items such as non-residential premises on the example of the Irkutsk region are considered.

Keywords: investment market, development of the market, commercial property market, classification of commercial property, model of investors' interaction.

Введение

Стабилизация экономики России на современном этапе развития требует изменения направлений финансовых потоков и во многом зависит от активности предпринимателей на инвестиционном рынке. Ведущую роль в преобразовании экономических отношений современные учёные отводят развитию рынка коммерческой недвижимости. Сегодня объективно существует потребность инвестиций в строительство объектов коммерческой недвижимости. Кроме того, в условиях приемлемых рисков как для российских, так и для иностранных инвесторов, инвестиции в недвижимость являются средством для получения предпринимательского дохода. Возрастающий интерес предпринимателей к возможностям инвестирования в объекты рынка коммерческой недвижимости в России определяют актуальность темы исследования.

1. Проблемы в сфере жилой недвижимости и пути их решения

Вопросам инвестиционной деятельности на региональном рынке жилья посвящены работы многих авторов. В. Л. Костенко и др. определяют развитие рынка коммерческой недвижимости следующими социально-экономическими характеристиками: географическим положением и расположением относительно основных транспортных магистралей; социально-демографическими характеристиками населения; состоянием экономики региона; объёмом внешних и местных инвестиций; наличием эффективно работающих производственных предприятий; эффективностью работы местной администрации в интересах развития города и её градостроительной политики; прозрачностью земельного рынка и т. п. [Костенко, 2009]. Поэтому развитие рынка коммерческой недвижимости в Иркутской области не только подчиняется общим закономерностям, но и имеет свои особенности.

Проблемы в сфере управления жилой недвижимостью в Иркутской области являются одними из наиболее социально острых и социально значимых. В государственной программе Иркутской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области» на 2014–2018 гг. низкую инвестиционную привлекательность организаций коммунального комплекса свя-

зывают с отсутствием законодательно закрепленной практики применения долгосрочного тарифообразования, недостаточным развитием на территории области института государственно-частного партнерства (эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры на основе концессии) [Постановление правительства Иркутской области «Об утверждении государственной программы Иркутской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области» на 2014–2018 гг. от 24 октября 2013 г. № 446-пп].

На протяжении последних лет реализация государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства и энергетики осуществлялась в Иркутской области в рамках выполнения мероприятий долгосрочных и ведомственных целевых программ. На начало 2013 г. жилищный фонд Иркутской области составил 53 476,9 тыс. кв. м общей площади, в том числе 32 212,9 тыс. кв. м, или 60,2 % – комплексно благоустроенное жилье, то есть жилой фонд, оборудованный одновременно централизованными системами холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газом или напольными электроплитами (по России в среднем доля комплексно благоустроенного жилья составляет 61,9 %).

По степени износа жилищный фонд в Иркутской области распределяется следующим образом: до 30 % износа имеет 50,5 % общей площади жилого фонда, от 31 до 65 % – 39,8 % площади жилого фонда, свыше 65% – 9,7 % площади жилого фонда.

В результате анализа состояния жилого фонда Иркутской области, нами выявлены следующие проблемы:

- высокая степень износа жилищного фонда;
- отсутствие эффективной системы финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и стимулирования собственников к принятию решений, необходимых для своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;

– недостаточный уровень прозрачности деятельности управляющих организаций и организаций коммунального комплекса (ресурсоснабжающих организаций).

На начало 2013 г. в Иркутской области 26 456,1 тыс. кв. м жилищного фонда (49,5 % от всей площади жилищного фонда) имеет износ свыше 30 % и требует либо проведения капитального ремонта, либо сноса ввиду аварийности. В настоящее время техническое состояние значительной части многоквартирных домов не соответствует современным требованиям к эксплуатации жилого фонда. Более 56,3 тыс. многоквартирных домов области нуждается в проведении капитального ремонта. Фундаменты, несущие и ограждающие конструкции таких многоквартирных домов, не исчерпали свой ресурс и имеют запас несущей способности, позволяющей выполнить капитальный ремонт с применением новых материалов и энергосберегающих технологий. Это позволит продлить срок эксплуатации многоквартирных домов, по оценкам специалистов, еще на 40–60 лет при достаточном финансировании ремонта.

Таким образом, современное состояние жилищного фонда обуславливает низкую инвестиционную привлекательность отрасли. Поэтому Правительством Иркутской области принимаются меры по реализации инвестиционных проектов с использованием механизмов государственно-частного партнерства.

С декабря 2009 г. в Иркутской области действует Некоммерческое партнерство управляющих многоквартирными домами Иркутской области «Содружество ЖКХ» – саморегулируемая организация в сфере управления многоквартирными домами. Членами НП «Содружество ЖКХ» являются 87 управляющих организаций, расположенных на территории Иркутской области. Организации, являющиеся членами саморегулируемой организации, осуществляют управление жилищным фондом общей площадью 15,88 млн кв. м, что составляет 33,6 % от общей площади многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области (47,28 млн кв. м).

В Иркутской области создан Региональный центр общественного контроля и просвещения в жилищно-коммунальной сфере.

Нами проведен анализ данных, представленных на официальном сайте Министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области (<http://gkh.irkobl.ru/sites/gkh/investoram/> [Государственная программа Иркутской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области на 2014–2018 годы»]). Правительством Иркутской области уделяется особое внимание привлечению инвестиций в коммунальный сектор экономики региона. Объем привлеченных инвестиций в 2011 г. составил 169 млн руб. Сегодня проводится реконструкция трех теплоисточников в г. Усть-Куте (инвестор – ООО «Энергосфера», г. Санкт-Петербург). Так же идет строительство нового теплоисточника в г. Киренске (инвестор – ОАО «Верхнеленское речное пароходство»). Целью данных мероприятий является перевод с высокзатратного жидкого топлива (нефти) на более перспективный – древесную щепу, учитывая специфику развития местной лесоперерабатывающей промышленности.

Таким образом, Правительство Иркутской области приглашает к сотрудничеству инвесторов для реализации инвестиционных проектов по строительству, реконструкции и модернизации объектов коммунального комплекса региона с 2011 г. С привлечением инвесторов успешно реализуются проекты по реконструкции системы теплоснабжения в п. Невон Усть-Илимского района, п. Березняки, п. Новоилимск Нижнеилимского района с целью перевода существующей электростанции на твердое топливо. Так же успешно реализуется проект по снижению затрат на производство тепловой энергии в п. Радищев, п. Янгель Нижнеилимского района [Костенко, 2009]. Министерство предлагает инвесторам выгодные условия с целью снижения затрат на производство тепловой энергии. Например, для возврата вложенных средств инвестор может самостоятельно эксплуатировать построенные объекты на условиях сохранения действующих тарифов (с учетом индексации на уровень инфляции) на весь период окупаемости проекта. Так же предусмотрено возможное софинансирование реализации мероприятий в рамках долгосрочных целевых программ Иркутской области.

2. Инвестиционная деятельность в коммерческую недвижимость

За последние несколько лет вырос интерес к инвестиционной деятельности коммерческой недвижимости в России. К сожалению, на сайте не представлена работа с инвесторами в секторе жилищного строительства, несмотря на востребованность инвестиционной деятельности по развитию рынка коммерческой недвижимости в регионе. К сожалению, в Иркутской области сегодня рост спроса значительно превышает объём предложений коммерческой недвижимости. Отсутствие качественных предложений заметно влияет на ценообразование и увеличение арендных ставок. При этом у предпринимателей, которые осуществляют инвестирование средств в строительство новой коммерческой недвижимости, возникает необходимость в создании надёжного механизма, который обеспечивал бы постоянный предпринимательский доход, для учёта всех рисков и неопределённостей.

Инвестиционная деятельность в строительство коммерческого объекта недвижимости включает в себя процессы привлечения и размещения инвестиций, которые определяются местоположением, качествами участка, установившимися арендными ставками, уровнем конкуренции.

В инвестиционной деятельности принимают участие следующие субъекты:

- инвесторы;
- заказчики;
- исполнители работ (подрядчики);
- пользователи объектов инвестиций (капитальных вложений);
- поставщики;
- другие лица.

Коммерческая недвижимость и земельные участки являются основными объектами инвестиционной деятельности. В нашем исследовании мы будем рассматривать возможности инвестиционной деятельности на региональном рынке коммерческой недвижимости в работе с такими объектами, как нежилые помещения.

Наша точка зрения соотносится с мнением Ю. Г. Жарикова и М. Г. Масевич, на основании которой «к нежилым помещениям относятся здания, строения, сооружения и другие помещения, не включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей» [Алексеев, 2007]. Соглашаясь с авторами Т. Д. Аппак конкретизирует, что нежилое помещение «не может быть использовано по лично-бытовому назначению, отвечает соответствующим строительным, техническим и противопожарным нормам, а также должно быть поставлено на учет в установленном порядке» [Алексеев, 2007].

По нашему мнению, в соответствии с допустимым и рациональным видом использования, нежилые помещения можно разделить на следующие типы:

- коммерческая недвижимость (офисы, торговые магазины, универмаги и другие предприятия оптовой и розничной торговли);
- производственные объекты (цеха, мастерские, складские помещения, коммунально-бытовые объекты);
- недвижимость целевого назначения (больницы, поликлиники, образовательные учреждения, аптеки).

В настоящее время в крупных городах России (Москве, Красноярске и др.) наблюдается тенденция вложения инвестиционных средств в строительство объектов коммерческой недвижимости, которые планируется использовать в торговой деятельности. В Иркутской области и городе Иркутске наблюдается дефицит предложений торговых помещений. Учитывая повышенный спрос, рынок коммерческой недвижимости растёт большими темпами. Так, до конца года, в городе Иркутске планируется ввести в эксплуатацию два крупных объекта коммерческой недвижимости – «Сильвер Молл» и «КомсоМолл», что существенно улучшит сложившуюся ситуацию.

3. Классификация коммерческой недвижимости

Основным недостатком на сегодня является отсутствие единой классификации коммерческой недвижимости.

Мы предлагаем ввести классификацию, проведенную на основе анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Иркутске [Аренда и продажа коммерческой недвижимости в г. Иркутске], которая выделяет следующие виды торговой коммерческой недвижимости: торговые центры, торговые комплексы, магазины, рынки, павильоны (рис. 1).

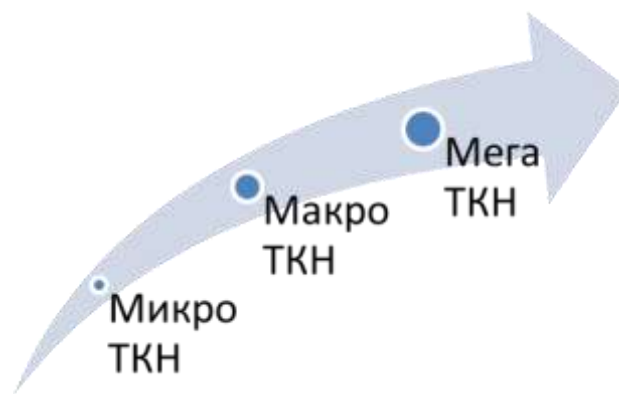


Рис. 1. Виды торговой коммерческой недвижимости (ТКН)

При этом микро-торговая коммерческая недвижимость подразделяется на:

1. Микрорайонный торговый центр – объекты, расположенные на центральных улицах. Торговая площадь: менее 3000 кв. м. Характерной особенностью является возможность отсутствия якорного арендатора. В микрорайонном торговом центре осуществляется продажа товаров повседневной необходимости.

2. Районный торговый центр – объекты, отличительной особенностью которых является наличие супермаркета-якоря. Также наиболее значимыми торговыми представителями могут выступать магазины одежды и обуви, аптеки. Торговая площадь: 3000–10000 кв. м.

Макро-торговая коммерческая недвижимость делится на:

1. Окружной торговый центр – располагается вблизи центральных улиц. Торговая площадь составляет 9000–20000 кв. м. Якорным арендатором могут являться: супермаркет, универмаг товаров для детей, другие промышленные универмаги.

2. Суперокружной торговый центр – располагается вблизи стратегических магистралей. Торговая площадь: 20000–30000 кв. м. Якорными арендаторами могут являться: супермаркет, универмаг товаров для детей, другие промышленные универмаги.

Мега-торговая коммерческая недвижимость включает в себя:

1. Региональный торговый центр – располагается вблизи стратегических магистралей. Торговая площадь составляет 30000–45000 кв. м. Якорный арендатор: один или два универмага площадью не менее 4500 кв. м. В таких торговых центрах предлагаются: потребительские товары, одежда, мебель, товары для дома в большом ассортименте, места отдыха и развлечения, предприятия бытового обслуживания.

2. Специализированный торговый центр. Его расположение не имеет значения. Торговая площадь составляет 3000–100000 кв. м. Функцию якорного арендатора может выполнять специализированный магазин или группа специализированных магазинов, которые и будут определять специфику магазина.

По данным Иркутской области особой привлекательностью инвесторов пользуется сфера строительства торговых развлекательных центров. В Иркутске построены центры различной площади – от 20 000 до 30 000 м² и более (рис. 2).

Диаграмма торговых центров г. Иркутска



Рис. 2. Торговые развлекательные центры

Инвесторы и предприниматели не боятся вкладываться в эту сферу, так как уверены в заинтересованности как арендаторов, так и потребителей. Эта заинтересованность является основным достоинством вложения инвестиций в торговую коммерческую недвижимость.

Заключение

Таким образом, проведенный анализ позволяет утверждать, что в Иркутской области наблюдается острая потребность в разработке новых механизмов для привлечения инвесторов на рынок коммерческой недвижимости, но не имеется механизмов для эффективного взаимодействия государственных структур с инвесторами. Необходимо проанализировать имеющиеся механизмы, изучить возможности инвестиционной деятельности и разработать модель взаимодействия инвесторов на региональном рынке коммерческой недвижимости.

Библиографический список

1. *Алексеев В. А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
2. Аренда и продажа коммерческой недвижимости в г. Иркутске URL: http://realty.irk.ru/comm/#offer/sell/date/all/price_type/RUR-ALL/. (Дата обращения: 24.08.2014 г.).
3. Государственная программа Иркутской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области на 2014–2018 годы». URL: <http://gkh.irkobl.ru/sites/gkh/investoram/>. (Дата обращения: 24.08.2014 г.).
4. *Костенко В. Л.* Предпринимательская инвестиционная деятельность на рынке коммерческой недвижимости: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / В. Л. Костенко. В., 2009. 194 с.
5. Постановление правительства Иркутской области «Об утверждении государственной программы Иркутской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Иркутской области» на 2014–2018 годы от 24 октября 2013 года № 446-пп URL: <http://docs.cntd.ru/document/460206923>. (Дата обращения: 01.09.2014 г.).