

УДК 332.83

Анализ рынка коммерческого недвижимостии в городе Пенза на 2019 год

Арыкбаев Бексултан Казбекович

Студент группы Ст- 24М кафедры

«Экспертиза и управление недвижимостью», ФГБОУ ВО

«Пензенский государственный университет архитектуры и

строительства»

arukbaev95@gmail.com

Смирнова Юлия Олеговна

Кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и

управление недвижимостью», ФГБОУ ВО «Пензенский государственный

университет архитектуры и строительства»

Аннотация: Статья представляет собой аналитический обзор рынка офисной недвижимостии города Пензы. Выявлены факторы, оказывающие влияние на данный сегмент рынка. Актуальность проведенного исследования обусловлена тем, что принятие грамотных бизнес-решений невозможно без качественного анализа рынка недвижимостии.

Ключевые слова: коммерческая недвижимостии, мониторинг, анализ рынка.

Abstract: The article is an analytical review of the office real estate market in the city of Penza. The factors influencing this market segment are identified. The relevance of the study is due to the fact that the adoption of competent business decisions is impossible without a qualitative analysis of the real estate market.

Keywords: commercial real estate, monitoring, market analysis.

Анализ рынка коммерческого недвижимостии представляет собой самостоятельный вид информационной деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

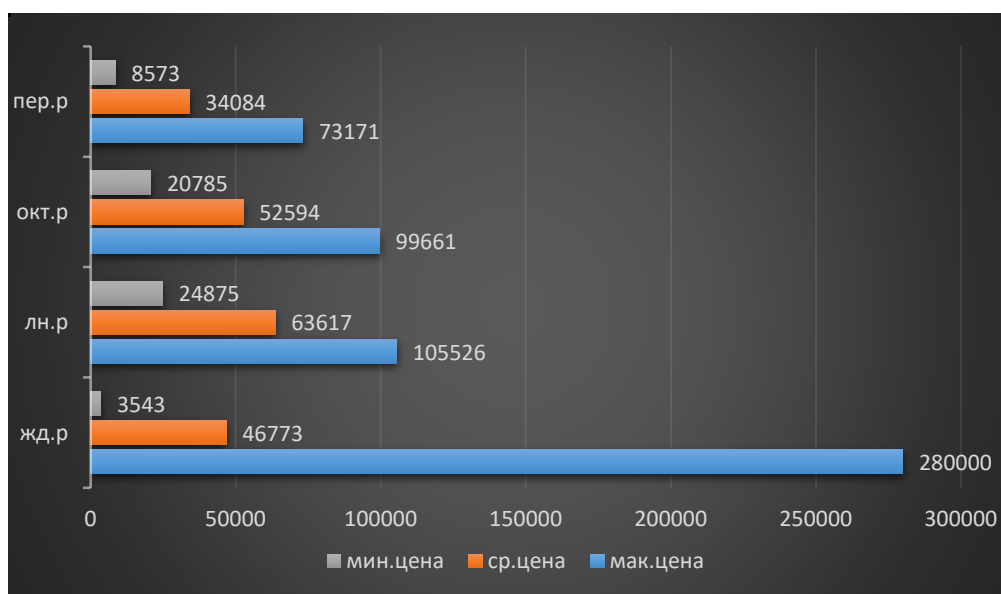
Объектом анализа является рынок коммерческой недвижимостии как сложная сама регулируемая и управляемая система.

Предметом анализа являются структура, свойства и процессы функционирования рынка.

Рыночный анализ для целей оценки заключается в соотнесении общего состояния рынка коммерческого недвижимости, его конкретного сегмента с изучаемым объектом. В результате должен быть сформулирован вывод о том, как взаимодействие спроса и предложения влияет на стоимость оцениваемого объекта. Реакция рынка на конкретный вид коммерческого недвижимости зависит от спроса и конкурентного предложения недвижимости на текущий момент и в будущем

Анализ по купле продажи коммерческого недвижимости на 2019 год.

Диаграмма №1



В Железнодорожном районе на 10 мая 2019 года по анализам рынка коммерческого недвижимости было 20 предложений, диапазоном цены от 3543 до 280 000 рублей за квадратный метр. Средняя цена за квадратный метр было 46773 рубля. На стоимость влияет ремонт. Наибольшая высокая цена было 280 000 рублей потому что от других объектов сильно отличалось по площади и находилась и на втором этаже, исходя из этого можно сказать что на цену влияет на каком этаже находится объект, зависит от площади, от ремонта, от условия предоставляемого клиента, и самая важная от функциональности.

В ходе исследования рынка по Ленинскому району на 10 мая 2019 года было 29 предложений из этих предложений средняя цена за квадратный метр составил 63 617 рублей. Цены в Ленинском районе варьировались от 24875 рублей до 105526 рублей за квадратный метр.

В Октябрьском районе на 10 мая 2019 года по анализам рынка коммерческого недвижимости было 17 предложений, диапазоном цены от 20785 до 99 661 рублей за квадратный метр. Средняя цена за квадратный

метр было 52594 рубля. На стоимость влияет ремонт. Наибольшая высокая цена было 99 661 рублей.

В Первомайском районе на 10 мая 2019 года по анализ рынка коммерческого недвижимости было 20 предложений, диапазоном цены от 8573 до 73171 рублей за квадратный метр. Средняя цена за квадратный метр было 34084 рубля.

Анализ аренды коммерческого недвижимости на

Диаграмма №2

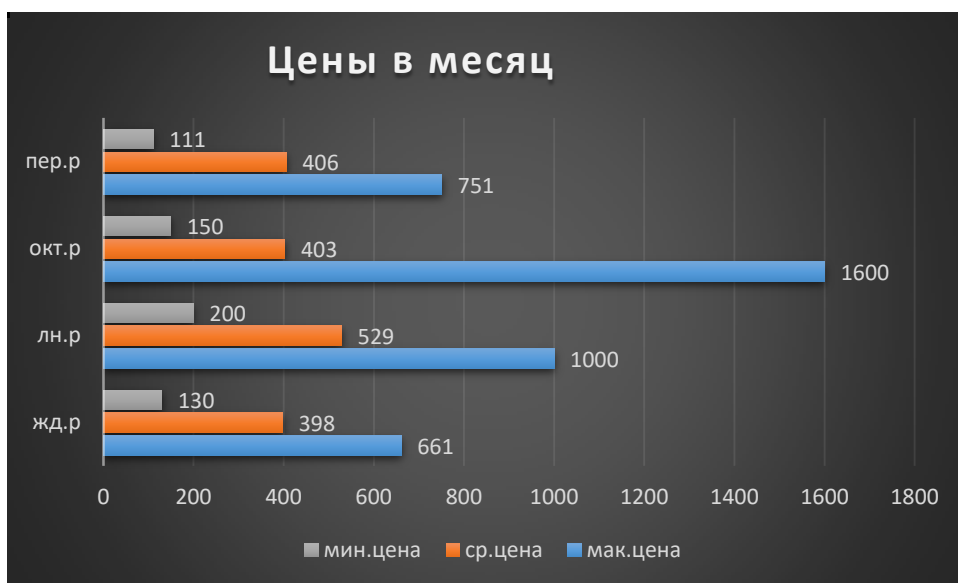
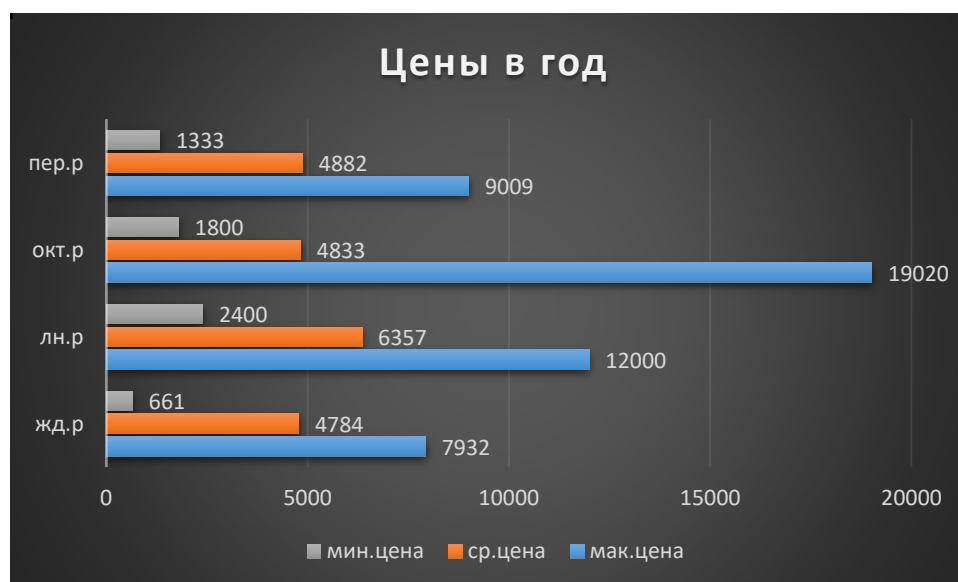


Диаграмма №3



Как видно на диаграмме по Железнодорожному району по анализ аренды коммерческого недвижимости на 10 мая 2019 года было 33 предложений. Цены на аренды зависло от предназначения и площади, от

ремонта помещения. Максимальная цена было 7932 рублей за квадратный метр в год, а в месяц это составило 661 рублей за квадратный метр. Минимальная цена было 130 рублей за квадратный метр за месяц. Средняя цена за квадратный метр в год составило 4784 рублей, а в месяц 398 руб. за квадратный метр.

По анализам Ленинского района по арендам коммерческого недвижимостии на 10 мая 2019 года было 38 предложений из них самая высокая цена за месяц за квадратный метр сотовило 1000 рублей, а в год сотовило 12000 рублей. Средняя цена за квадратный метр было 6357 рублей в год за кв.м. 529 рублей за кв метр за месяц.

В Октябрьском районе на 10 мая 2019 года по анализам рынка аренды коммерческого недвижимостии было 47 предложений, диапазоном цены от 150 до 1600 рублей за квадратный метр в месяц, от 1800 до 19020 рублей за квадратный метр в год. Средняя цена за квадратный метр было 4833 рублей в год за квадратный метр. В месяц составило 403 рублей за квадратный метр.

В Первомайском районе на 10 мая 2019 года по анализам рынка аренды коммерческого недвижимостии было 32 предложений, диапазоном цены от 111до 751 рублей за квадратный метр в месяц, от 1333 до 9009 рублей за квадратный метр в год. Средняя цена за квадратный метр было 4882 рублей в год за квадратный метр. В месяц составило 406 рублей за квадратный метр.

В заключении хотел бы сказать о том, что наиболее высокая по цене недвижимостть по находится в Ленинском районе. Это обусловлено центральным расположением. Наиболее низкая: в Первомайском и Железнодорожном районах.

В целом, и при покупке, и при аренде коммерческого недвижимостии существуют свои плюсы и минусы. Большую значимость имеет местоположение объекта, развитость его инфраструктуры. В разных районах города Пенза стоимостть квадратного метра может отличаться в несколько раз. В более долгосрочной перспективе спрос на коммерческого помещении будет зависеть напрямую от общей макроэкономической ситуации в каждом субъекте и стране в целом, а также от темпов деловой активности.