



Уральский
федеральный
университет

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Караваева Наталья Михайловна

Доцент кафедры «Экономики и управления
строительством и рынком недвижимости», И-423
Кандидат экономических наук

Рекомендуемая литература

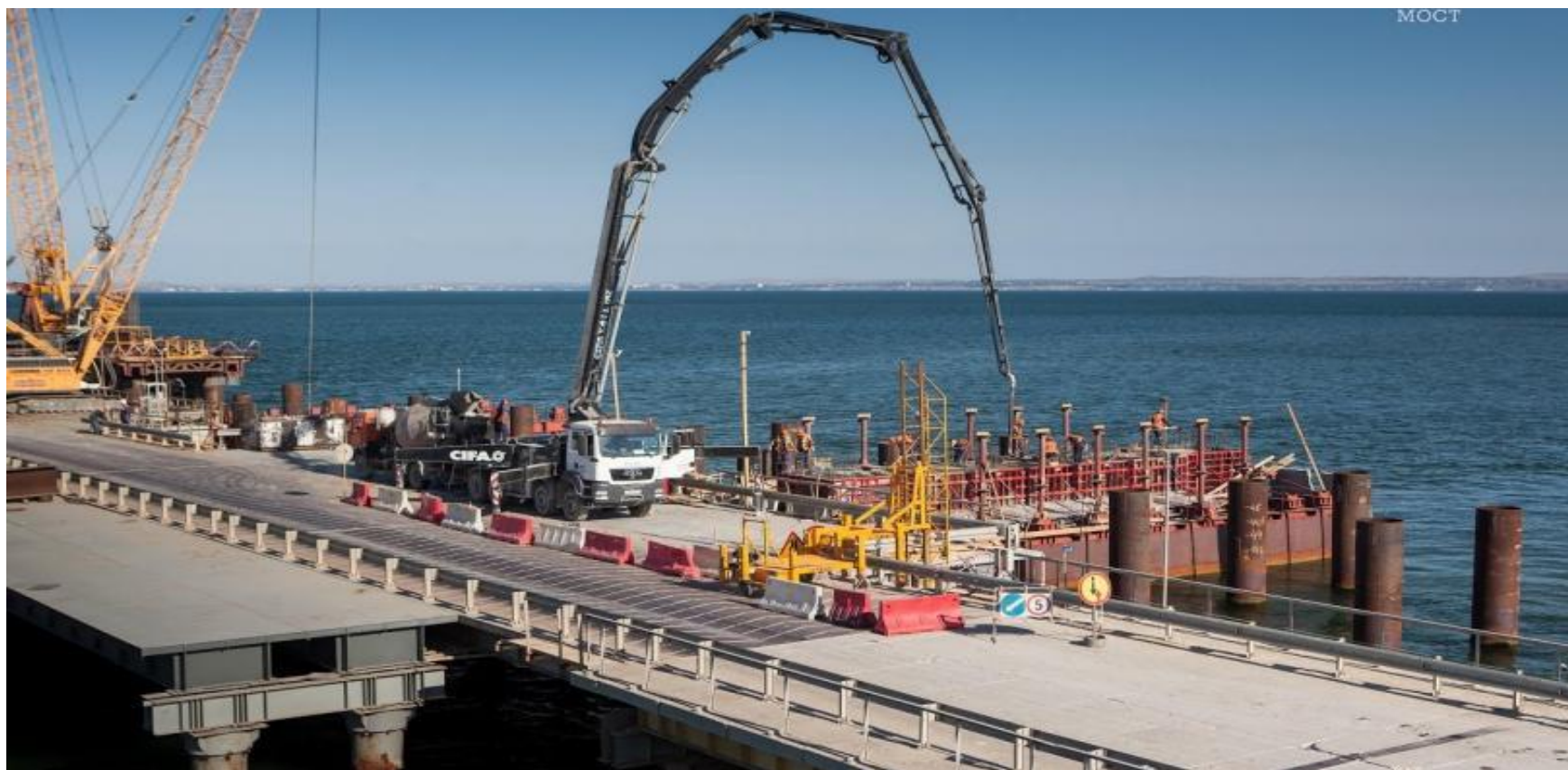
1. **Войтов А.Г. Учебник «Экономика», 2015**
2. **Бедрина Е.Б. Учебное пособие «Введение в экономическую теорию», 2010**
3. **Алексейчук Н.Е. Учебник для бакалавров «Экономическая теория», 2013**
4. **Басовский Л.Е. Учебник «Экономическая теория», 2013**
5. **Макарова Т.Н. Учебник «Экономика отрасли (строительство)», 2015**
6. **Н. И. Бакушева. Экономика строительной отрасли. 2006**

- Лекции – 17 часа
- Практические занятия - 17 часов
- Зачет

РАЗДЕЛ I

ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИКУ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ТЕМА 1. ПОНЯТИЕ, РОЛЬ И ЗАДАЧИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ



Основные понятия и определения

- **Экономика строительной отрасли (строительства)** - экономическая наука, изучающая специфические особенности развития производственных отношений в строительной отрасли в их взаимосвязи и взаимодействии с производительными силами.
- **Экономика строительства изучает:**
 - закономерности развития и эффективность капитального строительства,
 - рассматривает вопросы планирования капитальных вложений и строительного производства в рамках организационно-правовых форм предприятий.

Строительство как отрасль материального производства

- **Строительство** представляет собой **отдельную самостоятельную отрасль экономики страны**, которая предназначена:
 - для ввода в действие новых,
 - а также реконструкции,
 - расширения,
 - ремонта
 - технического перевооружения действующих объектов производственного и непроизводственного назначения.

СУЩНОСТЬ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Девелопмент - профессиональная деятельность по увеличению стоимости недвижимости путем управления риском развития объекта.

Девелопмент - направление бизнеса, связанное с качественным преобразованием недвижимости на основе использования системы мероприятий функционального, экономического, технологического и кадрового характера, воздействие которых на инвестиционный процесс приводит к существенному повышению его эффективности и обеспечивает **возрастание стоимости недвижимости.**

Девелопмент - *качественные* материальные преобразования в объекте недвижимости, обеспечивающие превращение его в другой, новый объект, обладающий рыночной стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта.

Цель девелопмента — не просто создание объекта недвижимости (это может быть достаточно для подрядчика), а получение дохода (прибыли) за счет создания объектов, удовлетворяющих потребности приобретателей (покупателей, арендаторов) недвижимости.

Девелопер — это лицо, которое организует создание в наилучшем месте или модернизацию объекта недвижимости таким образом, что позволяет вернуть инвестированные в объект ресурсы и получить прибыль от реализации проекта.

Девелоперы — это новаторы, меняющие облик городов, создающие новые населенные пункты, жилые и коммерческие комплексы.

Они осуществляют свою деятельность за счет принятия на себя огромных рисков, при этом учитывают интересы всех участников рынка недвижимости.



Девелопмент недвижимости является разносторонним бизнесом, охватывающим различные виды деятельности — от реконструкции и сдачи в аренду существующих зданий до покупки необработанной земли и продажи улучшенных земельных участков.

Девелоперы координируют эту деятельность, преобразуя представленные на бумаге идеи в реальную недвижимость.

Девелоперы иницируют, создают, финансируют, контролируют и организуют процесс девелопмента от начала и до конца.

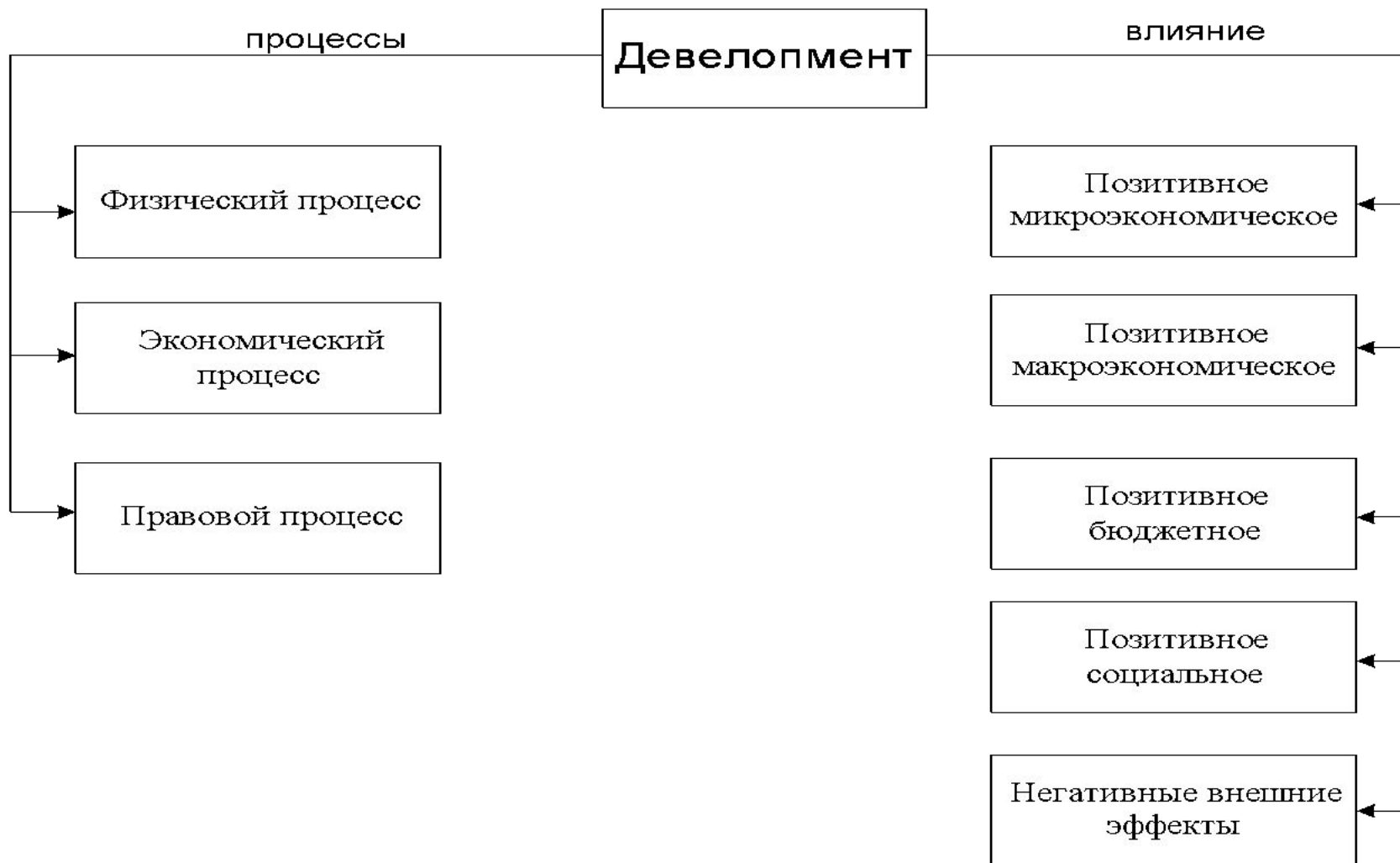
Девелоперы берут на себя наибольшие риски по созданию или реконструкции недвижимости и получают наибольшую выгоду.

Как правило, **девелоперы** покупают участок земли, определяют целевой рынок, разрабатывают программу строительства и проект, получают необходимую исходно-разрешительную документацию и финансирование, строят объект, сдают его в аренду, управляют им и, наконец, продают его.

В **организационном плане** девелоперский бизнес представлен в **России** в основном в форме **многопрофильного промышленно-строительного холдинга или корпорации, состоящей из бизнесов:**

- управление проектами (головная управляющая компания или компания, обладающая функцией управления проектами);
- инвестиционный бизнес;
- **строительный бизнес** (строительная организация-генподрядчик, осуществляющая строительные и монтажные работы, а также капитальный ремонт зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в том числе компании, выполняющие отдельные виды СМР);
- проектный бизнес (проектный институт или проектно-изыскательская организация по обслуживанию строительства и капремонта);
- бизнес по производству/продаже стройматериалов;
- риелторский бизнес;
- управление недвижимостью (управление объектом после сдачи в эксплуатацию: обслуживание и эксплуатация инженерных систем, организация работы объектов внутренней инфраструктуры, ремонты дорог, обслуживание земель общего пользования и др.);
- консалтинговый бизнес (проведение маркетинговых исследований и создание концепции объекта недвижимости, реклама) и др.

Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию



Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию

Физические процессы девелопмента обеспечивают появление у объекта недвижимости **новых потребительских качеств**, соответствующих изменяющимся потребностям общества.

Эти **изменения** могут быть **кардинальными** - преобразование незастроенного участка земли в участок со зданием

или **не очень заметными внешне** - как это обстоит при переводе объекта из одного функционального использования в другое, например из жилищного фонда в нежилой.

Но они **всегда присутствуют**, являясь необходимым признаком девелопмента, необходимым условием для повышения экономического эффекта от использования объекта



Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию

Экономические процессы девелопмента реализуются в виде **повышения ценности объекта недвижимости** вследствие физических изменений.

Рост ценности обеспечивается не любыми физическими преобразованиями, а такими, которые соответствуют требованиям рынка, запросам его потребителей. Чем больше это соответствие, тем выше ценность создаваемого объекта, тем выше эффективность девелопмента.

Именно это и существенно для понимания девелопмента – прирост ценности объекта обеспечивается в первую очередь не тогда, когда осуществляется строительство, а тогда, когда выбирается вариант девелопмента.

Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию

Правовые процессы девелопмента связаны с юридическим оформлением произведенных изменений, появления качественно нового объекта недвижимости, обладающего ценностью большей, чем исходный.



Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и

Микроэкономический / социальную ситуацию влияния девелопмента -

развитие недвижимости ведет к качественному изменению не только самих объектов недвижимости, но и **их окружения**.

Вариант развития недвижимости должен являться наилучшим из возможных. Только в этом случае и позитивное влияние девелопмента на развитие региона, окружающих территорий является максимальным и максимально способствует повышению их ценности.

Влияние девелопмента на окружение может иметь как локальный характер (на микроуровне), так и региональное и даже национальное значение, когда речь идет о крупномасштабных проектах.

Эффективность определяется:

- увеличением рыночной стоимости и доходности расположенной на территории недвижимости,
- ростом налоговых и иных поступлений в государственный бюджет
- и главное, улучшением благосостояния населения территории и города в целом (появление новых рабочих мест, развитие объектов социальной инфраструктуры, благоустройство территории и т. д.);

Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию

Макроэкономический аспект позитивного влияния девелопмента на экономическое развитие определяется высоким мультиплицирующим эффектом деловой активности в сфере недвижимости.

Инвестиции в недвижимость ведут к росту активности в целом ряде смежных отраслей экономики:

в производстве строительных материалов,
жилищно-коммунальном хозяйстве,
производстве потребительских товаров длительного пользования и прочее,
в конечном счете, обеспечивая прирост валового продукта и занятость в стране.



Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию

Бюджетные аспекты девелопмента, которые выражаются в тех платежах и налогах, которые непосредственно возникают в процессе реализации проектов девелопмента.

Относятся:

- платежи за право застройки,
- арендная плата за земельные участки,
- налоги на прибыль застройщиков и инвесторов,
- налоги с заработной платы работников, занятых в процессе реализации проектов.

Кроме того, присутствуют **косвенные** позитивные последствия в виде тех **доходов (или бюджетной экономии)**, которые получает бюджет в процессе функционирования созданного объекта недвижимости:

- налоги с прибыли предприятий,
- налоги с имущества,
- земельный налог и пр.,
- экономия в связи повышением занятости населения, ростом их доходов и т. п.

Девелопмент как совокупность процессов и как результат этих процессов, в виде различного влияния на экономическую и социальную ситуацию

Социальные позитивные последствия девелопмента проявляются:

- в улучшении среды проживания и жизнедеятельности,
- доходов, качества жизни населения под влиянием изменений в фонде недвижимости.

Наряду с положительным влиянием проектов девелопмента на экономические и социальные процессы реализация этих проектов может быть связана и *с негативными внешними эффектами*:

- временными (неудобствами, возникающими в связи с проведением строительных работ),
- постоянными (снижение качества среды проживания под влиянием чрезмерной плотности застройки, ухудшения экологической обстановки и пр.).

Их минимизация – важнейшая задача девелопмента.



Роль строительства и его определение.

Субъекты и объекты строительства

- В сфере материального производства строительство занимает особое место, поскольку **участвует в создании основных фондов для всех отраслей рыночного хозяйства.**
- **Производцией капитального строительства** являются:
 - вводимые в действие **производственные мощности**
 - объекты **непроизводственного** назначения.

Здания и сооружения, оснащенные технологическим, энергетическим и иным оборудованием и техникой, составляют **натурально-вещественное содержание материальных основных фондов.**

Определение

Согласно действующему законодательству под

- **Капитальным строительством** понимаются капитальные вложения в работы по
- строительству новых объектов,
- расширению,
- реконструкции
- техническому перевооружению действующих материальных основных фондов (основных средств).

Структура общественного производства



Строительство как отрасль материального производства

- Капитальное строительство охватывает все стадии создания основных фондов — начиная от проектирования объектов и заканчивая вводом их в действие.
- Капитальное строительство как отрасль материального производства характеризуется тем, что это — **отдельная отрасль материального производства**, обособившаяся от других отраслей на основе общественного разделения труда.

Строительство как вид производственной деятельности

Капитальное строительство **как вид производственной деятельности имеет своим назначением:**

создание (возведение) зданий, сооружений и предприятий путем выполнения комплекса работ:

- по возведению зданий путем **сборки и монтажа отдельных элементов, строительных конструкций, укладки строительных материалов и полуфабрикатов;**
- по **сооружению санитарно-технических устройств** (водопровод, канализация и т. п.);
- по **монтажу оборудования;**
- **проектных и изыскательских работ;**
- по **планировке и подготовке территории застройки.**

Объекты строительства

- **Объекты капитального строительства** (здания, сооружения и др.) **неподвижны**, имеют, как правило, большие размеры и вес, они очень многообразны, сложны.
- **Производственный процесс прерывен**, имеет кочующий характер, ведется на открытом воздухе, длится иногда годами (преобладают транспортные операции).
- **Средства труда, люди — подвижны**; условия труда часто неудобны и тяжелы, что предопределяет сменяемость кадров.
- По объему производимой продукции и количеству занятых людских ресурсов **на капитальное строительство приходится около десятой части экономики страны.**

К объектам строительства относятся:

- Объекты промышленного строительства (заводы, фабрики)
- Объекты гражданского строительства (жилые дома, общественные здания, торговые комплексы, склады)
- Объекты сельскохозяйственного строительства
- Объекты транспортного строительства (дороги, линейные объекты, мосты, тоннели)
- Объекты военного назначения (военное строительство)
- Объекты гидротехнического назначения (плотины, дамбы, каналы, берегоукрепительные сооружения и устройства, водохранилища)
- Объекты гидромелиоративного назначения (системы орошения, осушения)

Здания

- Здания — объемные строительные системы, имеющие надземную и (или) подземную части, включающие в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенные для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.



Сооружения

- Сооружения — объемные, плоскостные или линейные строительные системы, имеющие наземную, надземную и (или) подземную части, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенные для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов:



К сооружениям относятся:

- башни, вышки, градирни
- резервуары,
- линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),
- трубопроводы,
- автомобильные дороги,
- железнодорожные пути,
- мосты,
- аэродромы,
- тоннели,
- временные сооружения (ограждения, мостики на строительной площадке).

Субъекты строительства

- **Субъектами капитального строительства являются:**
 - инвестор,
 - заказчик
 - застройщик
 - подрядчик
 - пользователь объекта капитального строительства
 - проектировщик.
- Характерные черты и особенности капитального строительства во многом зависят от своеобразия его продукции и особенностей производственного процесса.

Инвестор

- **Инвестор — юридическое или физическое лицо, осуществляющее вложение собственных и (или) привлеченных (заемных) средств в создание или воспроизводство основных фондов.**
- Инвестор может выступать в роли:
 - заказчика,
 - кредитора,
 - покупателя объекта капитального строительства,
 - а также выполнять функции заказчика (застройщика).

Функции инвестора

- Инвестор самостоятельно:
 - **определяет объемы, направления, размеры и эффективность инвестиций,**
 - **определяет организационные формы строительства и привлекает на договорной основе юридических и физических лиц, необходимых для реализации инвестиционного проекта,**
 - **вступает в финансово-кредитные отношения с другими участниками инвестиционного процесса.**
 - **передает застройщику право распоряжаться выделенными средствами.**

Заказчик, застройщик

- **Заказчик** — юридическое лицо (имеющее допуски СРО), уполномоченное инвестором от его имени и по поручению, осуществлять функции организации, управления по строительству и контроль над ходом выполнения работ по объекту, начиная от разработки проектной документации на объект до ввода в эксплуатацию. Привлекает генерального проектировщика и подрядчика для выполнения работ на объекте строительства
- **Застройщик** — лицо-собственник (пользователь, владелец) земельного участка, (части недр), принимающее решения о застройке земельного участка в рамках его разрешенного использования, как сформированного объекта недвижимости
- **Заказчик** в отличие от застройщика лишь использует земельный участок **на правах аренды**.

Подрядчик

- **Подрядчик** — юридическое лицо, выполняющее подрядные работы по договору на строительство.
- Подрядчик должен иметь лицензию на осуществление тех или иных видов деятельности.
- **Генеральный подрядчик** — юридическое лицо, осуществляющее по договору подряда строительство, отвечает перед заказчиком за возведение объекта в полном соответствии с условиями договора, проектно-сметной документации, строительными нормами и правилами

Функции генподрядчика

- Генеральный подрядчик:
- **привлекает к выполнению** отдельных видов строительно-монтажных работ **субподрядные организации**
- **несет ответственность за уровень и качество** выполненных специализированных работ — монтаж конструкций, монтаж оборудования, выполнение сантехнических, пусконаладочных работ — **в течение гарантийного срока после ввода объекта в эксплуатацию.**

Пользователь (потребитель)

- **Пользователь объекта капитального строительства** — юридическое или физическое лицо, для которого строится объект, а также иностранные юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные организации.

Проектировщик

Проектировщик — проектная, проектно-изыскательская и научно-исследовательская организация, осуществляющая разработку проекта объекта строительства

Отличительные особенности строительства

- Отдельные отрасли капитального строительства, в свою очередь, имеют **отличительные особенности**.
- Например, сельскохозяйственное строительство отличается от промышленного строительства, городское строительство — от сельского.
- Особенностью строительства является его **индустриализация**.
- Индустриализация строительства — одно из направлений научно-технического прогресса в строительной отрасли.
- **Под индустриализацией строительства** понимается превращение строительного производства в механизированный поточный процесс сборки и монтажа зданий и сооружений из имеющих максимальную заводскую готовность конструкций и блоков промышленного производства.

Индустриализация строительства

- Индустриализация строительства вносит глубокие изменения в технологию строительных работ, так как изготовление большинства конструкций переносится в заводские условия, а строительный объект — в сборно-монтажную площадку.
- Важнейшими элементами индустриализации строительства являются:
 - 1) развитие сборного строительства;
 - 2) механизация и автоматизация строительно-монтажных работ;
 - 3) внедрение передовой технологии и прогрессивных методов организации производства.

Особенности строительной отрасли

- Эти особенности различия с другими отраслями объясняются:
- характером его конечной продукции,
- специфическими условиями труда,
- применяемой техники, технологии,
- организации производства,
- управления и материально-технического обеспечения.

Особенности строительной отрасли

- 1) *недвижимость и территориальная закреплённость продукции* – объектов строительства (зданий, сооружений) и *подвижность орудий и средств производства* (рабочих, строительных машин и др.), постоянно перемещающихся от объекта к объекту.
- **Трудовые ресурсы и орудия труда** (строительные машины и оборудование) после завершения строительства с одного объекта **переключаются на другой**.
- Эта особенность строительства обуславливает своеобразие организационных форм управления, требует правильного размещения строительных организаций с тем, чтобы свести к минимуму *потери времени и затраты на перемещение строительной техники и кадров* с одной строительной площадки на другую.

Особенности строительной отрасли

2) *строительная продукция капиталоемкая, материалоемкая, многодетальная.*

Характеризуется *длительным циклом* производства и эксплуатации.

Особенности строительной отрасли

- 3) *разнообразие сооружаемых объектов*. Это и промышленные, жилищно-гражданские, социальные, транспортные, сельскохозяйственные, объекты водного хозяйства, магистральные трубопроводы, линии электропередач и др. объекты.
- 4) строительство зависит от *природно-климатических воздействий окружающей среды и местных условий*. Отрицательные температуры усложняют технологию и организацию производства. Толщина стен, покрытий, ограждающих конструкций обусловлена расчетной температурой воздуха.

Особенности строительной отрасли

- 5) в результате ненормализованности технологии *отсутствуют типовые проекты* производства работ (ППР) на производимые объекты.
- 6) *неустойчивость соотношения строительно-монтажных работ по их сложности и видам в течение месяца*, что затрудняет расчет численного и профессионально-квалификационного состава рабочих.

Особенности строительной отрасли

- 7) *участие различных организаций в производстве конечной строительной продукции.* В строительстве объектов одновременно участвуют несколько строительных организаций (генподрядчики, субподрядчики), создающие отдельные конструктивные элементы зданий.
- 8) продукция строительства *непосредственно связана с землей*, служащей не только основанием зданий и сооружений, но и ее неотъемлемой частью. *Стоимость* строительной продукция *зависит от стоимости земельного участка*, конъюнктуры цен на рынке земли.

Особенности строительной отрасли

- 9) при производстве строительно-монтажных работ наблюдается *особая форма специализации с отчуждением основных орудий труда от исполнителей*. Только в строительстве основными машинами управляют рабочие одной организации, а бригада строителей, работа которой зависит от этой машины, *принадлежит другой*.
- 10) *особая форма расчетов за строительную продукцию*. Расчеты ведутся за условно-готовую продукцию - за этапы работ, конструктивные части зданий или работы. Это предполагает необходимость установление цены не только за объект в целом, но и за *отдельные виды и этапы работ*.

Договор строительного подряда

- Отношения между участниками капитального строительства осуществляются на основе договора строительного подряда, заключаемого в соответствии с **Гражданским кодексом РФ**.
- При оформлении и **заключении договоров подряда** на строительство объекта учитываются рекомендации, изложенные в руководстве по составлению договоров подряда на строительство в Российской Федерации, направленном письмом Минстроя России от 10 июня 1992 г. № БФ-558/15.
- В соответствии с указанным документом могут заключаться:
 - генеральные,
 - прямые
 - субподрядные договоры.

Виды договоров

- **Генеральный договор** заключается подрядной организацией с заказчиком на всю стоимость строительных работ в целом.
 - При этом строительно-монтажная организация должна иметь лицензию на осуществление функций генерального подрядчика.
- **Прямой договор** заключается на выполнение определенного вида работ.
 - По прямому договору с заказчиком каждый подрядчик несет ответственность по своим прямым обязательствам за работы, предусмотренные договором.
- **Субподрядный договор** заключается генподрядчиком с субподрядными организациями на выполнение отдельных видов работ

Организационные формы в строительстве

- В капитальном строительстве - **основные организационные формы:**

- **Подрядная**

- **Хозяйственная**

- **Подрядная форма** предусматривает строительство объектов постоянно действующими строительными и монтажными организациями-подрядчиками.

Такие организации имеют собственную материально-техническую базу, технику, специализированные кадры.

Подрядный способ является основным.

- **При хозяйственной форме** строительство объектов ведется силами заказчика или инвестора.

Строительные участки создаются в организационной структуре заказчика действующего предприятия

Масштабы строительства

- Капитальное строительство в РФ включает свыше **130 тыс. проектных и строительных организаций, акционерных обществ.**
- В строительной отрасли работает **свыше 15 млн. чел.**, что составляет около 10% общей численности трудоспособного населения, занятых в экономике (почти 15% занятых в отраслях материального производства).
- **Доля строительной отрасли в ВВП страны по итогам 2016 года составила 5,32 %.**
- Операции с недвижимым имуществом 15,39%.

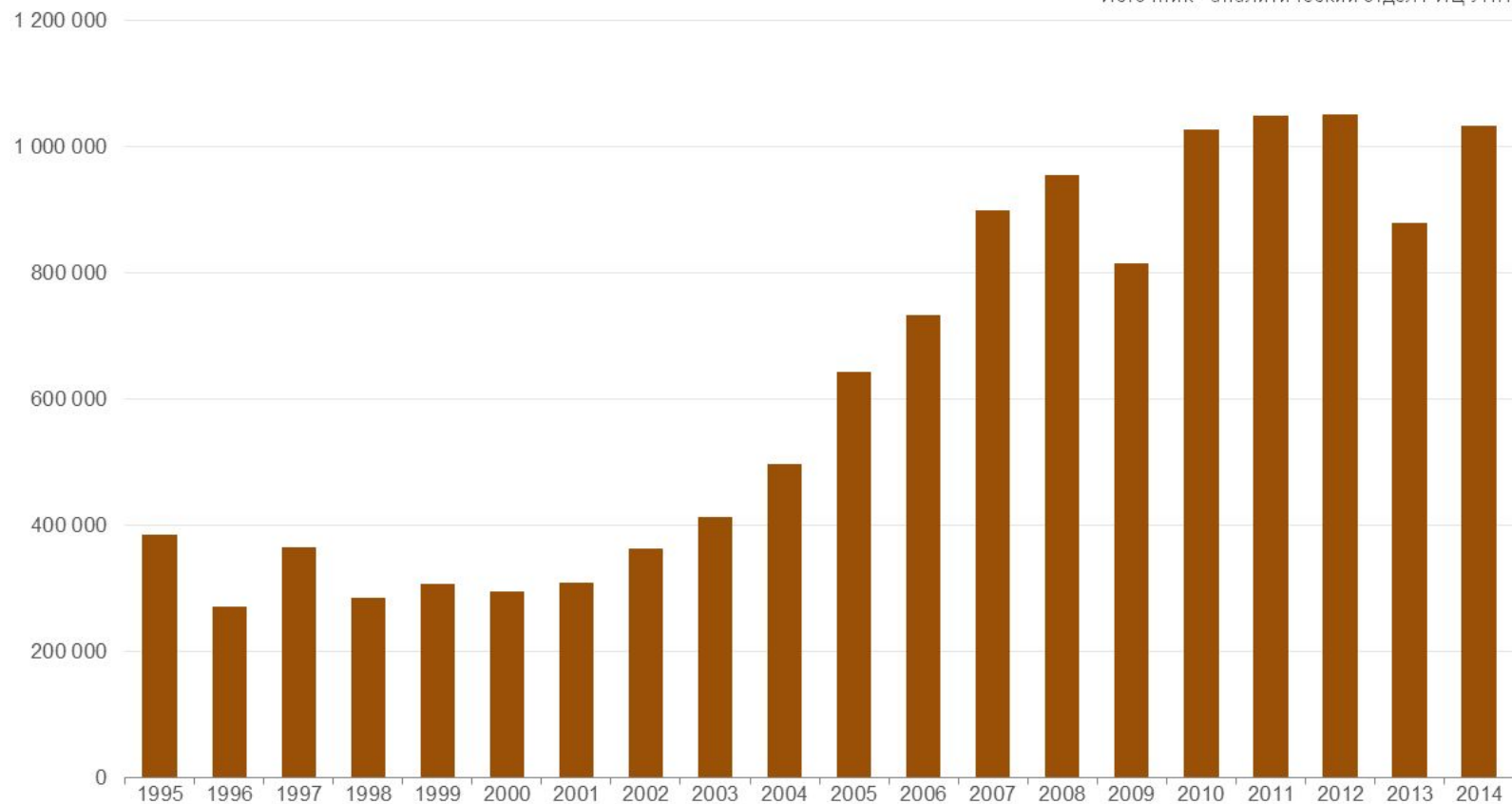
Жилищное строительство

- По итогам 2016 года в России было введено **79,8 млн кв. м** жилья, или **1156,5 тыс. квартир** (Данные Росстата).
- Этот показатель снизился на 6,5% относительно цифр 2015 года (тогда ввели **85,3 млн кв. м**).
- Лидерами по вводу жилья стали:
 - Московская область (11,1% от всего объема),
 - Краснодарский край (5,7%),
 - Москва (4,2%),
 - Санкт-Петербург (3,9%),
 - Республика Башкирия (3,4%),
 - Республика Татарстан (3%),
 - Ростовская область (2,9%),
 - Новосибирская область (2,8%),
 - Ленинградская область (2,7%),
 - **Свердловская область (2,6%),**
 - Самарская область (2,3%)
 - Республика Дагестан (2,3%).
- По прогнозам Минстроя, в 2017 году в России будет введено **75-80 млн кв. м** жилой недвижимости.

Ввод жилья

ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ , ТЫС. КВ.

Источник - аналитический отдел РИЦ УПН



Ввод жилья за 15 лет вырос в 3 раза.

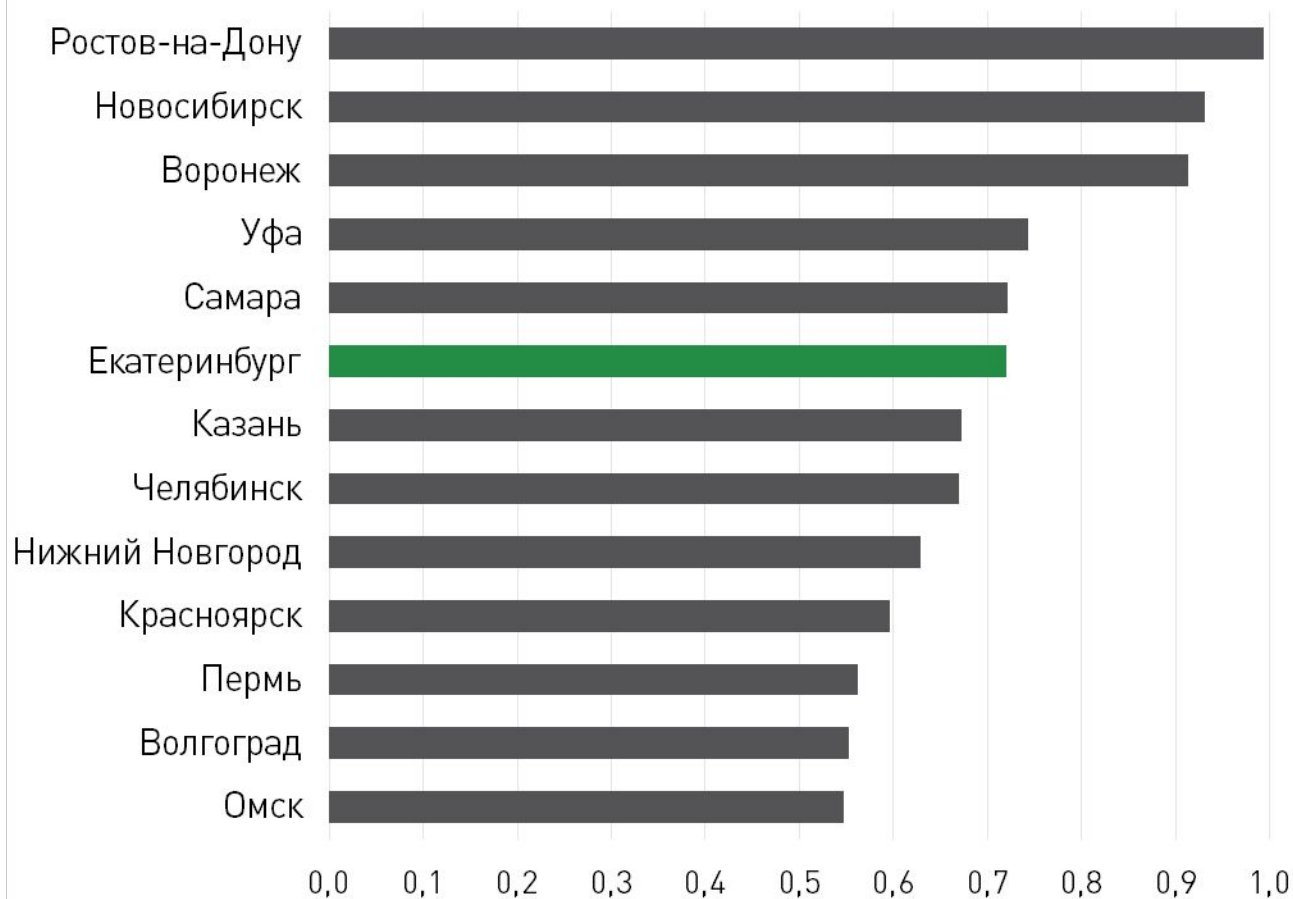
В последние 5 лет этот показатель не растет.



**Ввод жилья на
1 жителя**

ВВОД ЖИЛЬЯ ПО ИТОГАМ 2014 ГОДА, КВ. М НА 1 ЖИТЕЛЯ

Источник - Росстат



**Итог 2014-2015 гг:
среднероссийский показатель.**



Обеспеченность жильем растет медленнее жилого фонда



Обеспеченность на 1 жителя, кв. м:

- Россия - 23,7
- Свердловская область – 24,4
- Екатеринбург – 23,9
- США – около 60
- Западная Европа – около 45
- Восточная Европа – около 30

Стратегический ориентир – обеспеченность 30 кв. м на 1 жителя.



Нежилая недвижимость

- Несмотря на относительно небольшую долю нежилого фонда (7-10%) в общем объёме ежегодного строительства, этот сектор привлекателен для капиталовложений крупных инвесторов.
- При этом иностранные инвесторы по традиции интересуются почти исключительно **московским рынком недвижимости**, который по своей привлекательности в 2016-м году занял 9-е место в Европе, обогнав [Брюссель](#), [Франкфурт](#) и [Вену](#).
- В то же время как российские инвесторы с середины 2000-х годов обращают всё больше внимания на другие регионы России, где высок потенциал роста, а размеры строительных площадей огромны по сравнению с уплотнённой Москвой.

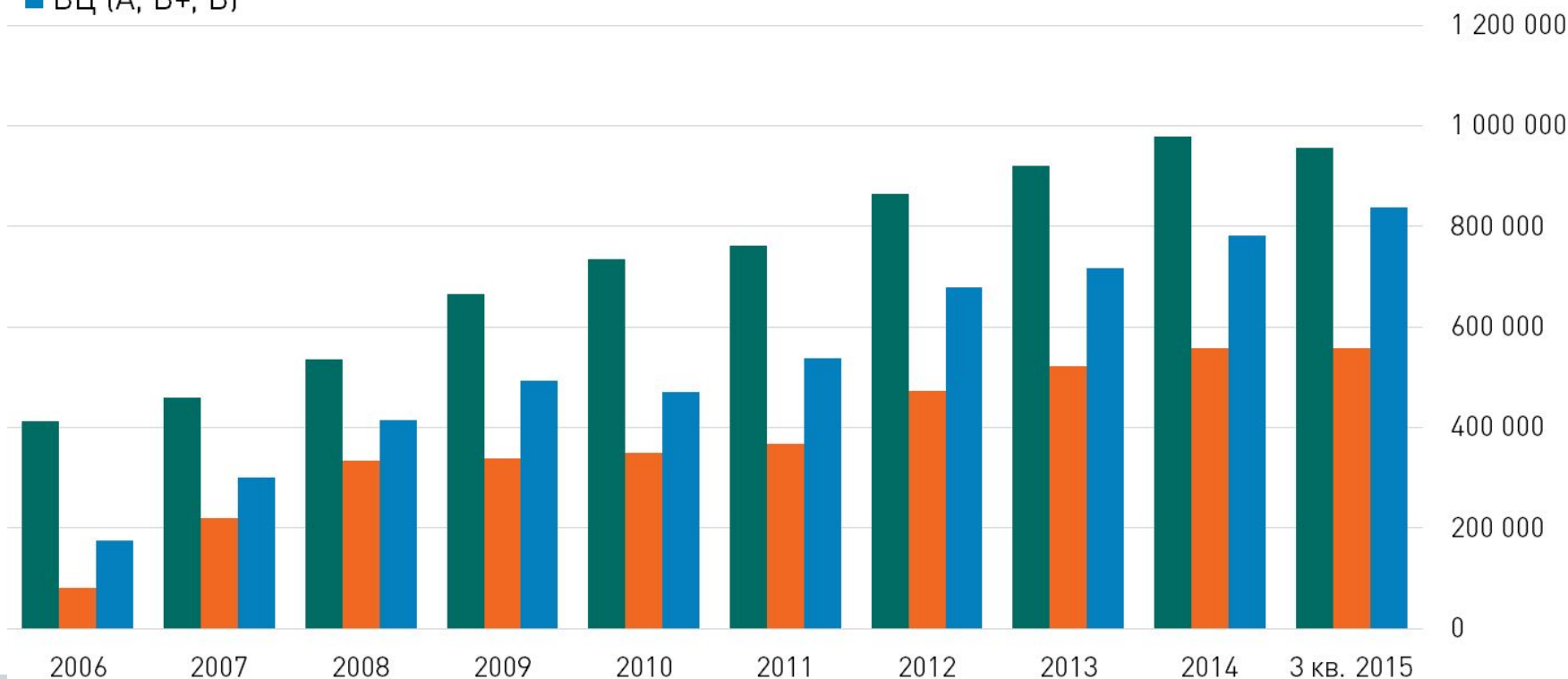
Рынок насытился и перешел к качественной конкуренции

Рынок коммерческой
недвижимости

ОБЪЕМ КАЧЕСТВЕННОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
НА РЫНКЕ ЕКАТЕРИНБУРГА, КВ. М

- ТЦ
- Склады (А В+)
- БЦ (А, В+, В)

Источник - Уральская палата недвижимости



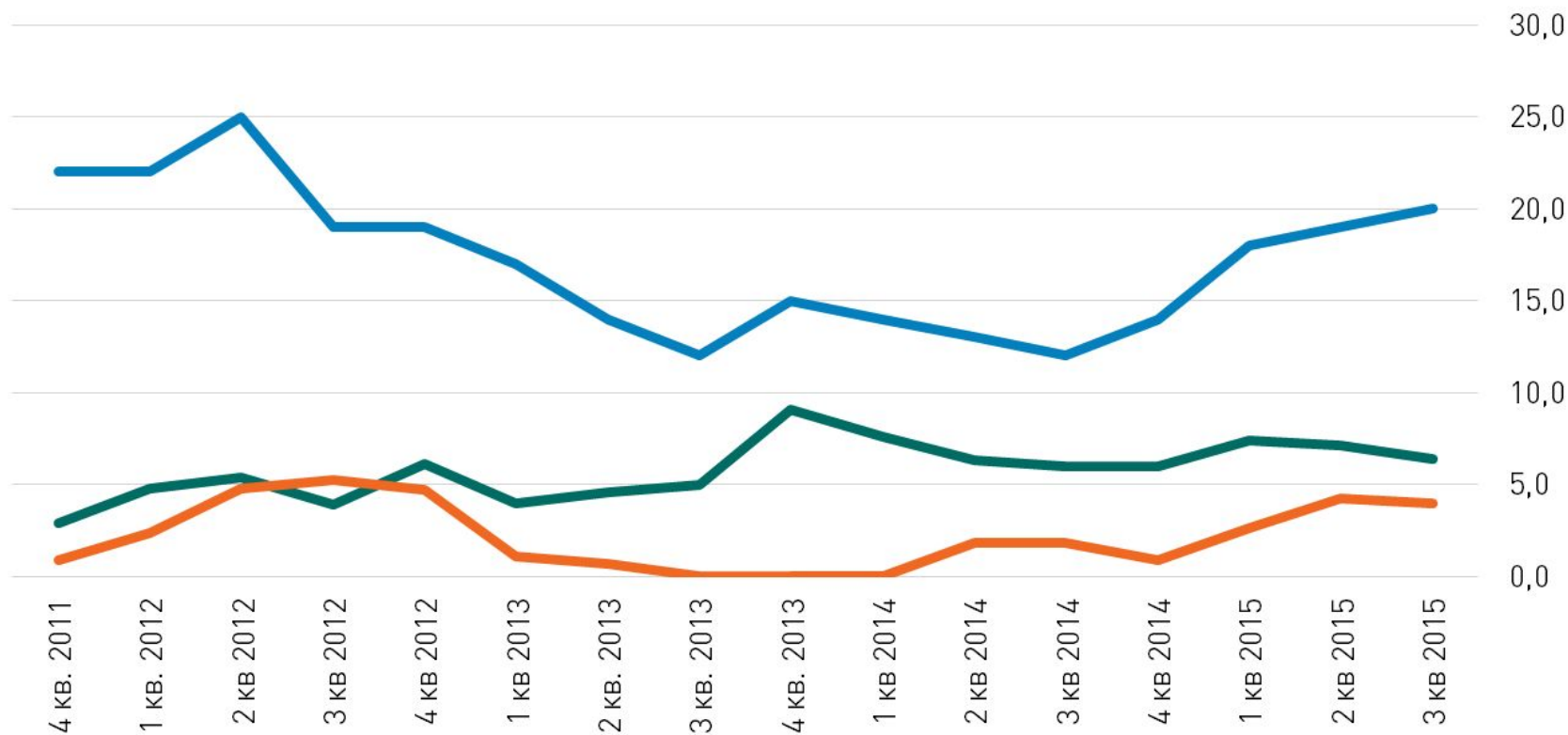
Свободных площадей все больше

Рынок коммерческой недвижимости

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА, %

- Офисы, класс В
- Торговые центры
- Качественные склады

Источник - Уральская палата недвижимости

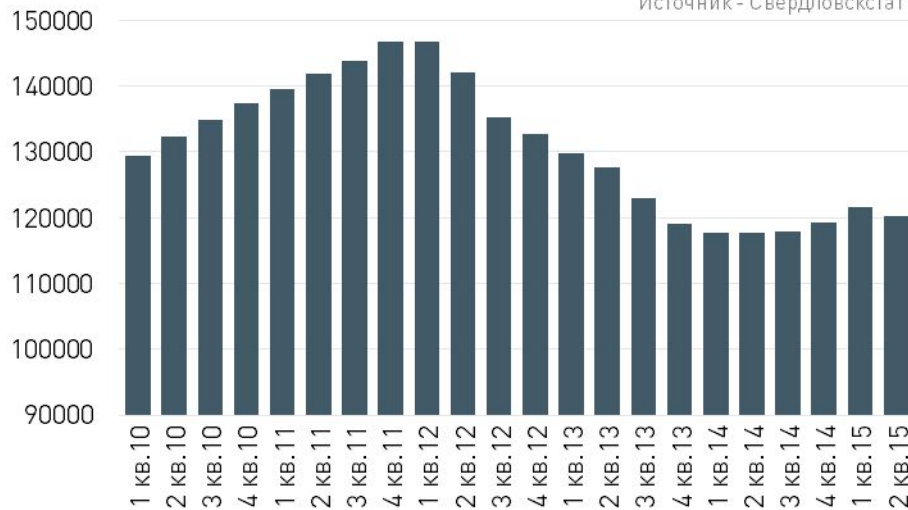


Рынок бизнес-центров насытился

количество компаний

КОЛИЧЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ Г.ЕКАТЕРИНБУРГ, НА КОНЕЦ КВАРТАЛА

Источник - Свердловскстат



Количество компаний сокращается

офисный фонд

КАЧЕСТВЕННЫЙ ОФИСНЫЙ ФОНД (КЛАСС А, В+, В) НА КОНЕЦ КВАРТАЛА, КВ. М

Источник - Уральская палата недвижимости



Офисный фонд растет

Вакантные площади, 3 кв. 2015

	%
Класс А	18
Класс В+	5
Класс В	20



Торговые центры медленно теряют арендаторов

Торговые центры

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ЕКАТЕРИНБУРГА, %

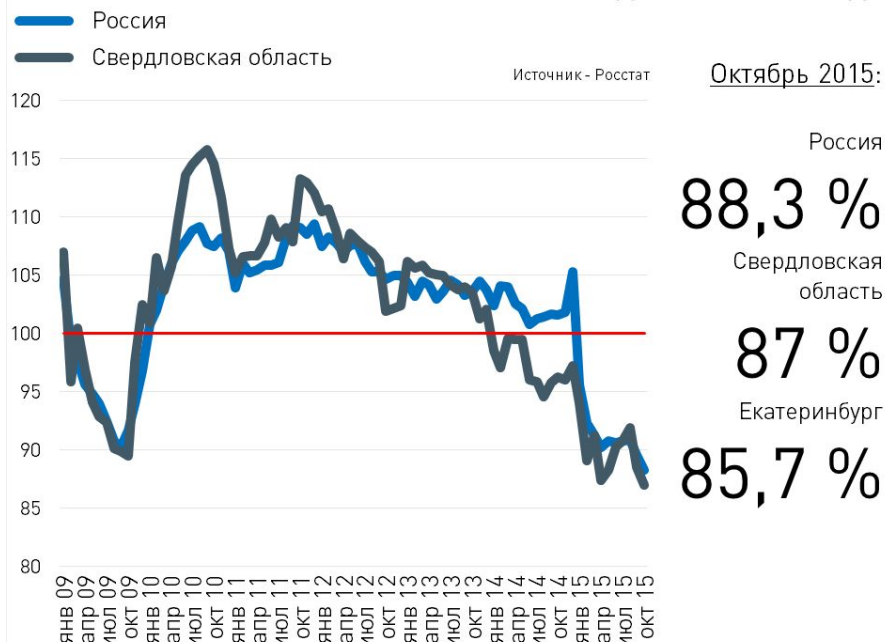
Источник - Уральская палата недвижимости



Розничная торговля

ИЗМЕНЕНИЕ ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ, % К АНАЛОГИЧНОМУ ПЕРИОДУ ПРОШЛОГО ГОДА

Источник - Росстат



Октябрь 2015:

Россия

88,3 %

Свердловская область

87 %

Екатеринбург

85,7 %

Объем свободных площадей растет

Товарооборот падает



На рынке складов нет избыточного предложения

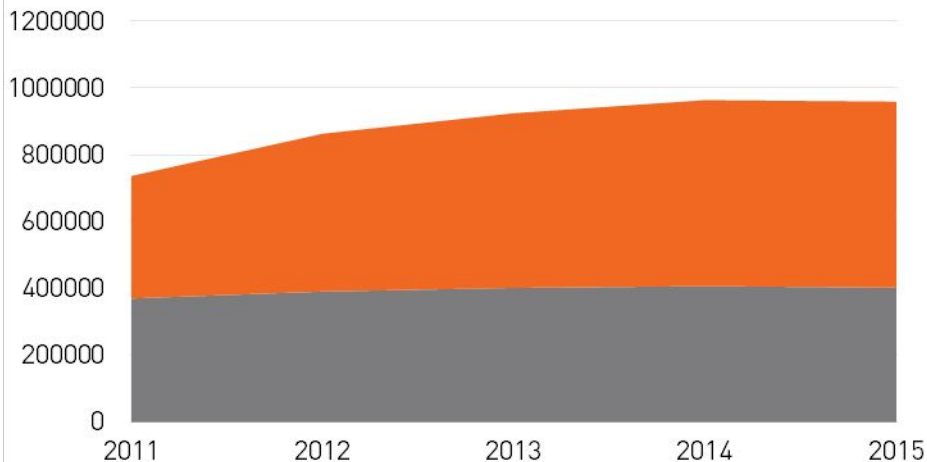
СКЛАДЫ

ОБЩИЙ СКЛАДСКОЙ ФОНД ЕКАТЕРИНБУРГА И ПРИГОРОДА (КЛАСС А, В+, В), КВ. М

■ Класс А, В+

■ Класс В

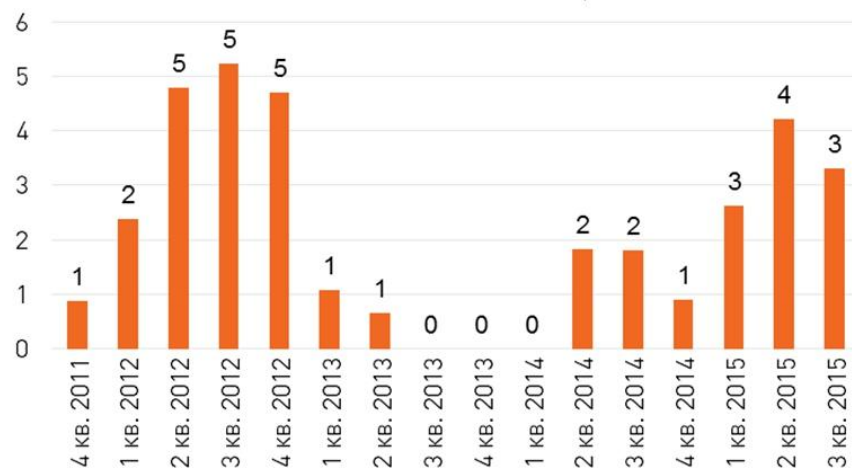
Источник - Уральская палата недвижимости



СКЛАДЫ

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ В КАЧЕСТВЕННОМ СЕКТОРЕ РЫНКА СКЛАДОВ КЛАСС А, В+, %

Источник - Уральская палата недвижимости



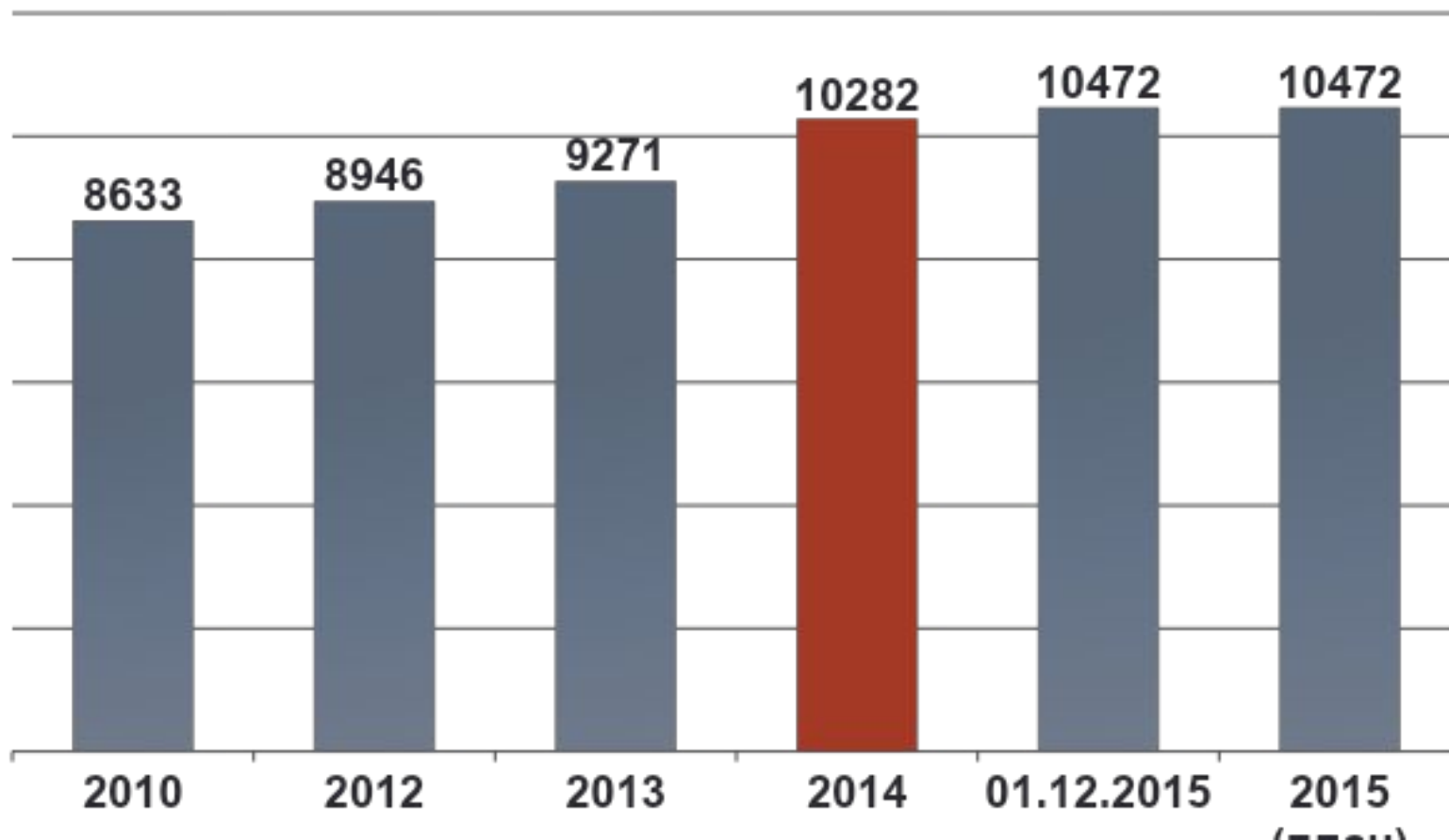
Класс А, В+ вакантно **3,3 %**

Класс В вакантно **5,7 %**



Число мест в гостиницах продолжает расти

Источник: Администрация г. Екатеринбурга



Количество номеров - 5650

Число мест - 10472



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. СТРИТ-РИТЕЙЛ

Стрит-ритейл

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН И СТАВОК АРЕНДЫ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ ЕКАТЕРИНБУРГА

Источник: Уральская палата недвижимости



Изменение за: 2014 год

1-3 кв. 2015 год

Средняя цена продажи

↑ 4 %

↓ 5 %

Средняя арендная ставка

↓ 1 %

↓ 21 %





БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

