

# ТОРГОВОЕ ДЕЛО

Т.Е. Часовских

Сибирский федеральный университет

## АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СИБИРСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

Говоря о торговой недвижимости городов Сибирского федерального округа, сталкиваясь с рядом проблем. Географическое положение региона и существующие логистические проблемы замедляют развитие торговли в целом и рынка торговой недвижимости в частном.

Основные неблагоприятные характеристики, приводящие к возникновению проблем развития рынка торговой недвижимости, это географическая отдаленность, неразвитость транспортного сообщения, специфика рынка и низкая плотность населения.

В первую очередь развитие и поддержку рынка торговой недвижимости получают города, расположенные вдоль Транссибирской железнодорожной магистрали, как наиболее вовлеченные в экономику страны. Это такие города как Новосибирск, Омск и Красноярск.

Города «второго эшелона», такие как Барнаул, Томск, Кемерово, Иркутск, Ангарск, все больше привлекают внимание федеральных игроков рынка. Они, как и большинство некрупных городов России фактически миновали стадию ошибочного девелопмента. Компании, реализующие свои проекты, уже имеют достаточный опыт и не делают ошибок, которые характерны для многих торговых объектов, построенных в российских городах миллионниках.

Для городов «третьего эшелона», таких как Норильск, Чита, Улан-Удэ, Кызыл, Абакан, Горно-Алтайск, характерны: неразвитая инфраструктура; перепрофилирование зданий под торговую функцию; незначительное развитие проектов сетевых операторов; выход новых операторов в формате street-retail (розничная торговля, расположенная на первых этажах жилых и офисных зданий); отсутствие профессиональных кадров.

Рассмотрим средние цены за 1 кв.м. торговой недвижимости городов Сибири. Используемые данные были взяты из мониторинга рынка коммерческой недвижимости 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 и 2013 годов в городах: Новосибирск, Красноярск, Кемерово, Омск, Барнаул.

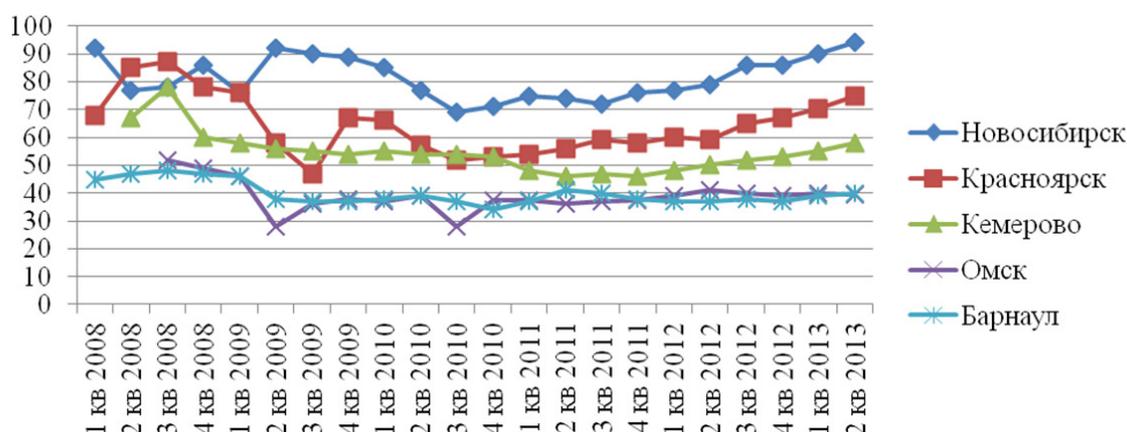


Рис. 1. Средние цены продажи на вторичном рынке торговой недвижимости, руб. за 1 кв.м.

Из рис. 1 видно, что самая дорогая недвижимость в Сибири, из рассмотренных городов, находится в г. Новосибирске, г. Красноярске и г. Кемерово. Цена за 1 кв.м к концу 2013 года в г. Новосибирске составляет около 90 200 рублей за 1 кв.м., в г. Красноярске составляет 70 230 рублей за 1 кв.м., а в г. Кемерово около 55 000 рублей за 1 кв.м. В общем в этих городах

видна тенденция роста цен, в отличии от остальных рассмотренных городов, где наблюдаются как рост, так и спад цен. Цена за 1 кв.м в г. Омске и г. Барнауле примерно одинакова и в среднем составляет около 37 000 рублей за 1 кв.м.

По данным Росстат за январь-сентябрь 2013 года, введено в действие производственных мощностей и объектов по субъектам Российской Федерации, в данном случае в Сибирском федеральном округе:

Таблица 1.

Объем введенных торговых площадей в СФО 2013 г.

Наименование	Единица измерения	Всего за счет строительства и реконструкции	В том числе за счет:	
			строительства	реконструкции
А	Б	1	2	3
<b>Торговые предприятия, торговая площадь</b>				
<b>Сибирский федеральный округ</b>	<b>тыс м2</b>	<b>199,9</b>	<b>187,8</b>	<b>12,1</b>
Республика Алтай	тыс м2	0,6	0,6	-
Республика Бурятия	тыс м2	0,4	0,4	-
Республика Хакасия	тыс м2	2,7	2,7	-
Алтайский край	тыс м2	40,6	35,2	5,4
Забайкальский край	тыс м2	2,9	2,9	-
Красноярский край	тыс м2	1,8	1,8	-
Иркутская область	тыс м2	2,2	2,2	-
Кемеровская область	тыс м2	29,5	24,5	5,0
Новосибирская область	тыс м2	42,5	40,8	1,7
Омская область	тыс м2	76,3	76,3	-
Томская область	тыс м2	0,4	0,4	-

Из таблицы 1 видно, что наибольшее количество торговых площадей в 2013 году ввелось в Омской области и составило 76,3 тыс.кв.м, на втором месте находится Новосибирская область, где площадь введенных торговых площадей составила 42,5 тыс.кв.м. На третьем месте по данному показателю находится Алтайский край, здесь площадь введенных торговых площадей составила 40,6 тыс.кв.м.

Наименьший ввод торговых площадей мы можем видеть в таких регионах Сибирского федерального округа, как: Томская область (0,4 тыс.кв.м), Республика Бурятия (0,4 тыс.кв.м) и Республика Алтай (0,6 тыс.кв.м).

Сравнив показатели цены за 1 кв.м торговой недвижимости и вводимых площадей можно увидеть, что в рынок торговой недвижимости г. Омска и г. Барнаула активно развивается и это незначительно отражается на цене, в отличии, например от г. Красноярска, где площадь вводимой площади в 2013 году небольшая, всего 1,8 тыс. кв.м, но цена за 1 кв.м (58 тыс.р) намного превышает такие города как Омск (39,57 тыс.р) и Барнаул (40 тыс.р).

**Библиографический список**

1. <http://www.ridasib.com/>
2. <http://www.knightfrank.ru/>
3. Росстат. Статистический сборник. «Регионы России. Социально-экономические показатели»
4. <http://realtymarket.ru/>

## АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ ДОШКОЛЬНЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Дошкольное образование охватывает период жизни человека, в который закладываются основы его личности, имеет фундаментальное стратегическое значение в жизни страны, формируя культурный и нравственный облик общества.

За последние несколько лет в Красноярском крае остро стоит проблема нехватки мест в дошкольных образовательных учреждениях. И с каждым годом численность детей стоящих на учете для определения в дошкольные образовательные учреждения активно растет вверх, а места в дошкольные образовательные учреждения не увеличиваются с таким же темпом. Согласно таблицы 1 в 2012 году число детей стоящих на учете для определения в дошкольные образовательные учреждения превысило число детей в дошкольных образовательных учреждениях, то есть больше 50 процентов детей не обеспечены местами в дошкольных образовательных учреждениях.

Таблица 1

Число мест в дошкольных образовательных учреждениях в Красноярском крае, число детей в них и численность детей стоящих на учете для определения в дошкольные образовательные учреждения

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Число мест в ДОУ	91888	93419	91857	94557	95561	95948	108789	111808
Число детей в ДОУ	97854	100480	100500	103398	104329	105677	111578	114900
Численность детей стоящих на учете для определения в ДОУ	39037	47046	63122	79967	97113	101478	107009	119919

Исходя из данных следует сделать вывод о том, что необходимо массово устранять проблему нехватки мест в дошкольных образовательных учреждениях так как ситуация со временем сама не решится. С каждым годом численность детей стоящих на учете для определения в дошкольные образовательные учреждения растет это обусловлено ростом рождаемости.

Необходимо, разработать проектные решения по которым за минимальные затраты можно было бы построить качественные дошкольные образовательные учреждения большего количества, способные за ближайшие 5 лет устранить проблему нехватки мест в дошкольных образовательных учреждениях.

Разработка проектных решений зависит от климатических условий рассматриваемого района. Красноярский край расположен в Центральной и Восточной Сибири. Занимает 13,86 % территории России. Климат Красноярского края резко континентальный, характерны сильные колебания температур воздуха в течение года. В связи с большой протяжённостью края в меридиональном направлении климат очень неоднороден. На территории края выделяются три климатических пояса: арктический, субарктический и умеренный. В пределах каждого из них заметны изменения климатических особенностей не только с севера на юг, но и с запада на восток. Согласно данным СП 131.13330.2012 Строительная климатология видно что при проектировании тепловой защиты для различных районов Красноярского края толщина стен здания будет разная. Это зависит от температуры наиболее холодной пятидневки района и продолжительность суток менее 0 °С.

Стоимость дошкольного образовательного учреждения напрямую зависят от проектных решений. Для Красноярского края нельзя разработать единые конструктивные решения, так как край очень большой и заводы по производству определенных материалов находятся на большом расстоянии от места строительства дошкольного образовательного учреждения. В результате чего транспортировка их потребует больших затрат. Выгодней будет в сложившейся ситуации использовать местные материалы. Что ведет за собой разработку нескольких проектных решений для разных районов Красноярского края.

#### Библиографический список

1. Единая межведомственная информационно-статистическая система: [Электронный ресурс]: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do>
2. СП 131.13330.2012. Строительная климатология