

**ФОРМИРОВАНИЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ  
НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ  
В ЮЖНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ**

**А.П. АРБУЗНИКОВ, М.М. ЦЕРГОЙ**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2,  
электронная почта: parb@list.ru, myratcergoy@yandex.ru*

В данной статье произведен мониторинг рынка торговой недвижимости г. Краснодара и г. Ростова-на-Дону как наиболее инвестиционно привлекательных городов Южного Федерального Округа. Главной целью исследования является выявление путем несложных расчетов наиболее ярко выраженных критериев, которые могут повлиять на формирование цены аренды торговых помещений. Кризис экономической системы Российской Федерации повлиял, в частности, на рынок недвижимости, который слишком остро реагирует на малейшее внешнее давление. Актуальность состоит в том, что при современной конъюнктуре, сложившейся на данном сегменте рынка, как государству, так и бизнесу, необходимо точно знать, что может повлиять на цену торговых помещений в том или ином ее виде. Получена информация об арендных ставках на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости, на основании которой было произведено исследование рынка: вычислена средняя ставка и посредством корреляционного анализа выявлены основные факторы, влияющие на отклонение цены аренды торговых площадей от среднерыночной. Выполнено исследование выявленных факторов и нахождение с помощью коэффициента детерминации процентной величины влияния каждого из них на ставку аренды торговой недвижимости.

**Ключевые слова:** торговая недвижимость, корреляционный анализ, коэффициент корреляции, коэффициент детерминации, арендная ставка, Краснодар, Ростов-на-Дону.

Торговая недвижимость – разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг [1].

На сегодняшний день в России существует более 850 объектов коммерческой недвижимости, являющихся торговыми центрами, торговыми комплексами, торгово-развлекательными центрами, торговыми домами. Так, в Москве их около 170. Общий объем торговых площадей в столице России, по данным аналитиков, составляет 4,857 млн м<sup>2</sup>. В Санкт-Петербурге аналогичный показатель равен 1,3 млн м<sup>2</sup>, а всего в городе работает около 80 объектов торговой недвижимости. Торговые центры активно развиваются и в регионах России [1].

Предметом научной работы стали ценообразующие факторы арендной ставки торговой недвижимости в г. Краснодаре и г. Ростов-на-Дону.

Главной целью исследования было выявление наиболее выраженных ценообразующих факторов, которые влияют на отклонение арендной ставки торговых площадей от среднерыночной арендной ставки и процентное воздействие каждого из найденных факторов.

Объектом исследования выбраны города Юга России, а именно города: Краснодар, Ростов-на-Дону.

Мониторинг рынка торговых площадей производился посредством сайтов объявлений, с помощью которых было собрано более 2000 предложений аренды в нашем сегменте рынка недвижимости. Была выявлена среднерыночная арендная ставка по выбранным городам: в городе Краснодаре (рисунок 1) она составила 860 рублей ежемесячной оплаты за 1 кв.м. торговой площади, в г. Ростов-на-Дону (рисунок 2) эта величина составила 506 рублей.

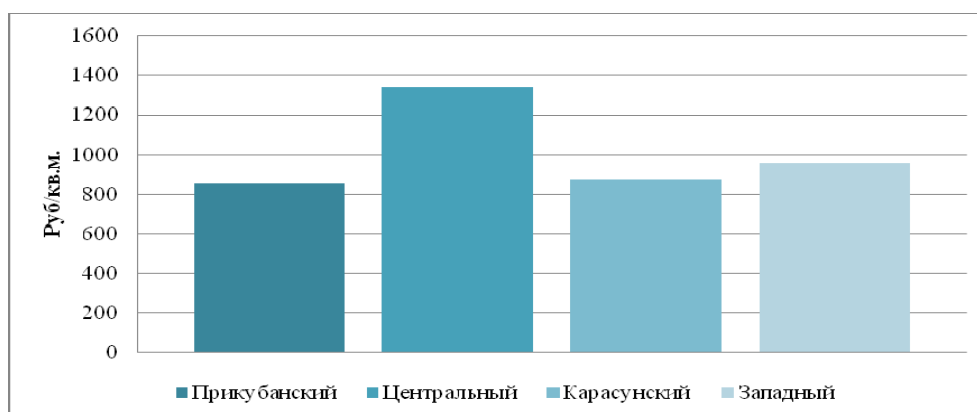


Рисунок 1 - Средняя величина арендной ставки по округам г.Краснодара

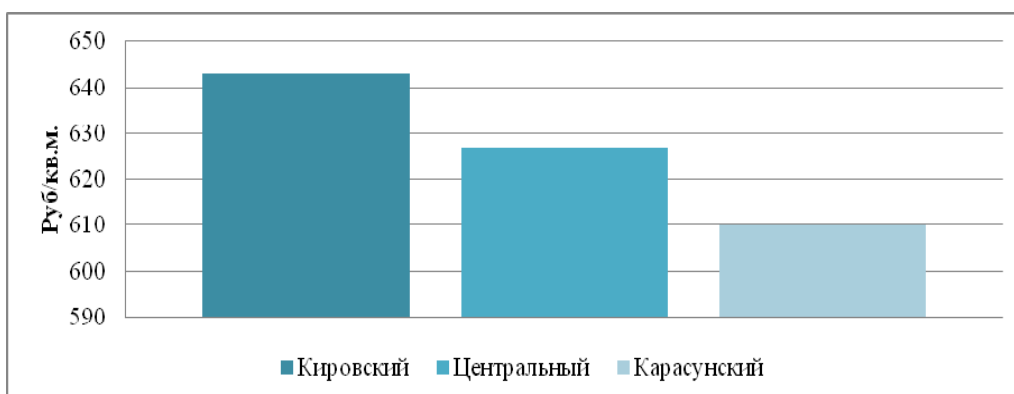


Рисунок 2 - Средняя величина арендной ставки по округам г. Ростов-на-Дону

Следующим шагом был анализ и выявление основных ценообразующих факторов, влияющих на отклонения полученных среднерыночных ставок аренды. Что влияет и почему величина аренды идентичного класса торговых площадей в одном месте может значительно отличаться от величины аренды в другом месте, в масштабе города? Первые факторы, которые приходят на ум - это этажность объекта, масштаб объекта, или попросту, его площадь и влияние района города, в котором располагается наш объект торговли. Всем известно, что в центральном районе цены практически всегда выше из-за высокого уровня денежного потока, проходящего в центре.

Далее было определена связь между ранее обозначенными факторами и величиной арендной ставки методом корреляционно-статистического анализа.

На рынке торговой недвижимости на дату исследования сформировалась среднерыночная ставка аренды 860 рублей за кв.м. В исследовании было рассмотрено большое количество объектов, арендная ставка которых отличается от среднерыночной, как в большую, так и в меньшую сторону.

Известный корреляционный анализ [2] показывает зависимость между величиной отклонения арендной ставки и изменением определенных факторов. С помощью этой методики были рассчитаны связи, т.е. изменение арендной ставки при изменении наших факторов. Например, насколько изменяется аренда торгового помещения с увеличением этажности расположения. Всем известно, что для торгового объекта очень важно расположение на первых этажах, которое связано с повышенным потоком людей, а значит большей проходимостью.

По результатам расчета, для фактора этажности зависимость является средней обратной, т.е. в большинстве случаев с увеличением этажности арендная ставка торговых помещений уменьшается. Похожая ситуация с районом и площадью, при приближении к центру увеличивается ставка, при увеличении площади - уменьшается.

Чтобы определить процентное влияние факторов или же насколько именно влияет наш фактор на отклонение от среднерыночной арендной ставки,

используем коэффициент детерминации [3] (или же оценку качества полученной информации).

В результате проведенного расчета, было определено, что на отклонение от среднерыночной арендной ставки фактор этажности будет влиять в среднем на 30 %. Такие же расчеты были проведены и для следующих факторов. Влияние района в среднем 20%. Площадь - 10%. Как и в любом исследовании могут остаться неучтенные факторы, т.е. которые нам не удалось рассмотреть: а Краснодаре порядка 30%, в Ростове около 50%.

В Краснодаре цена на объекты аренды выше в центральном районе, что не удивительно. Также прослеживается дифференциация цен, присущая как целому городу, так и каждому району в частности.

При детальном рассмотрении мест увеличения арендных ставок было выяснено, что причиной тому стали большие торговые и торгово-развлекательные центры. Вблизи них, по данному исследованию, значение цены аренды было выше, чем в местах, отдаленных от Торговых центрах (ТЦ).

Следующим шагом исследования стало определение влияния крупных торговых центров на небольшие торговые площади, не входящие в сам торговый комплекс. Были изучены месячные проходимость наиболее крупных торговых центров г. Краснодара. По результатам проходимость были присвоены радиусы влияния торговых центров города, или средний охват территории, с которой подразумевается наибольшая проходимость.

Можно заметить, что с приближением к ТЦ цена аренды торговых площадей, в среднем, немного возрастает. Это явление замечено, как у больших торговых объектов, так и у средних. Этому способствовал, по моему мнению, эффект концентрации торговли. И можно предположить, что таким образом в городе, помимо основного центра, создаются субцентры.

В дальнейшем было определение количественного, или процентного влияния этого фактора. Проведя корреляционный анализ для этого фактора, было выявлено, что связь средняя обратная. Переведя полученную связь в проценты, мы получили численное выражение влияния. Удаление от торговых

центров влияет на наши объекты наблюдения в сторону снижения арендной ставки в среднем на 10%, т.е. на разницу между арендными ставками вблизи на 10% повлиял ТЦ.

Проверены расчеты, рассматривая торговый центр, не принадлежащий к центральному району. На примере ТЦ «Красная площадь» в г. Краснодаре, отмечено, что по мере удаления от ТЦ (практически в одном направлении) величина арендной ставки на практически идентичные объекты снижается. В Краснодаре такое снижение, по расчетам, составило 5-8%, а Ростове -3-6%.

Город Краснодар наиболее восприимчив к эффекту концентрации торговли, чем город Ростов-на-Дону. Это связано с тем, что Ростов-на-Дону является больше промышленным городом, чем Краснодар. Следовательно, на величину арендной ставки будут в меньшей степени влиять факторы, представленные в исследовании.



Рисунок 3 - Влияние факторов на величину арендной ставки 1 кв.м/мес. г.Краснодара



Рисунок 4 - Влияние факторов на величину арендной ставки 1 кв.м/мес. г. Ростова-на-Дону

На рисунках 3 и 4 показано процентное влияние внешних факторов на арендную ставку торговых помещений в г. Краснодаре и г. Ростове-на-Дону соответственно.

В результате научной работы было выявлено, что наиболее ярко выраженными ценообразующими факторами арендной ставки торговых помещений являются:

- Этажность – с повышением этажности цена уменьшается (30%);
- Район – цена увеличивается с близостью к центру (20%);
- Площадь – с увеличением площади цена уменьшается (10%);
- Близость больших ТЦ за счет концентрации в торговле – чем ближе к ТЦ, тем цена выше(10%).

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Торговая недвижимость - Википедия – свободная энциклопедия. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Торговая\\_недвижимость](https://ru.wikipedia.org/wiki/Торговая_недвижимость).
2. Сидоренко Е.В. Методы математической обработки в психологии. – Спб.: ООО «Речь», 2000. – 350 с.
3. Елисеева И.И. Эконометрика: Учебник. – М: «Финансы и статистика», 2002. – 344 с.

#### REFERENCES

1. Torgovaya nedvizhimost - Vikipediya – svobodnaya entsiklopediya. [Elektronnyy resurs] – Rezhim dostupa: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Torgovaya\\_nedvizhimost](https://ru.wikipedia.org/wiki/Torgovaya_nedvizhimost).
2. Sidorenko E.V. Metody matematicheskoy obrabotki v psikhologii. – Spb.: ООО «Rech», 2000. – 350 s.
3. Eliseeva I.I. Ekonometrika: Uchebnik. – M: «Finansy i statistika», 2002. – 344 s.

*FORMATION OF FACTORS AFFECTING THE PRICING OF TRADE REAL ESTATE'S RENTAL RATE IN SOUTHERN FEDERAL DISTRICT*

**A.P. ARBUZNIKOV, M.M. TSENGOY**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072,  
e-mail: parb@list.ru, myratcergoy@yandex.ru*

There's a monitoring of trade real estate market in city of Krasnodar and city of Rostov-on-Don as the most investment-attractive cities of Southern Federal District in this article. The main purpose of research is identification, by simple calculations, the most clear-cut criteria that may affect the formation of trade rooms' rent price. The crisis of Russian Federation economic system in particular has affected real estate market which is too sensitive to the slightest external pressure. The relevance is that according to modern conjuncture, which has formed in this market segment, both of government and business need to know what may affect the price of trade rooms in any possible way. There is got information about rental rates in the examined segment of real estate market, on the basis of which there has been made research of market: calculated average rate and using correlation analysis found main factors affecting the deviation of trade spaces rent price from average market rate. There's made a researching of identified factors and finding using the coefficient of determination of influence percentage size of each of them on trade real estate rental rate.

**Key words:** trade real estate, correlation analysis, the correlation coefficient, the coefficient of determination, rental rate, Krasnodar, Rostov-on-Don.