

image not found or type unknown



В современном мире информация имеет крайне важную роль. Ежедневно мы получаем и обрабатываем огромное количество данных, будь то новостные сводки или реклама различных продуктов. Что уж говорить о профессиональной сфере современного человека. Инвестор, планирующий вложить свои средства в строительство офисного центра, или арендодатель, желающий максимально загрузить свободные арендные площади, крайне заинтересованы в информации о спросе и предложении на офисные помещения. Для таких экономических агентов данные о рынке аренды офисных помещений имеют огромное значение, а потому умение работать с источниками сбора данных указанной сферы рынка является для них актуальным вопросом.

Рассмотрим суть понятия недвижимость, ее виды, функции и свойства, а также определим группы источников сбора данных, их представление и возможности для пользователей по интересующему нас виду недвижимости.

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы[1].

Недвижимость подразделяется на коммерческую, жилую и общественную. Коммерческая недвижимость — это земельные участки, сооружения или здания, которые используют для коммерческой деятельности с дальнейшим извлечением прибыли, дохода от аренды, от инвестиций. Она подразумевает под собой офисные здания, гостиницы, промышленные объекты, магазины, торговые центры, склады, сельскохозяйственные предприятия и гаражи[2]. К данному виду недвижимости и относятся интересующие нас офисные помещения.

Среди функций недвижимости можно выделить четыре: недвижимость выступает в роли товара потребления, экономического ресурса, инвестиционного актива, а также выполняет общественную или социальную функцию. К основным свойствам недвижимости можно отнести: государственное регулирование оборота и использования, низкую ликвидность, высокую капиталоемкость,

многофункциональность, долгий срок использования, стационарность, ограниченность в пространстве. Именно их нужно учитывать при планировании инвестиционного проекта.

Если рассмотреть ситуацию, при которой существует некий собственник помещения, которое он планирует сдавать в аренду под офисы, то данные офисные помещения выступают в качестве товара потребления для арендаторов и инвестиционного актива для собственника, в случае если он планирует произвести некоторые улучшения для извлечения большего дохода.

Чтобы понять, насколько привлекателен данный продукт на рынке, какие требуются улучшения и какую возможную отдачу они дадут, и необходимо провести работу с информационными ресурсами по предлагаемым офисным помещениям.

Итак, основными источниками сбора данных являются электронные ресурсы и печатные издания. К электронным ресурсам для сбора данных по офисным помещениям можно отнести различные интернет-сайты. К печатным изданиям относятся журналы, справочники и различного рода газеты, выходящие в тираж с определенной периодичностью. Печатные издания также могут сопровождаться электронной.

Информационные источники бывают платными и бесплатными. В целях данного исследования будут рассмотрены только бесплатные интернет-ресурсы. Различную информацию по недвижимости, в том числе и по офисным помещениям можно получить на следующих интернет-сайтах www.arn.ru, www.irn.ru, www.rway.ru, www.cian.ru, <https://irr.ru>, www.avito.ru, <https://onrealty.ru>, www.arendator.ru и др.

Рассмотрим несколько примеров интернет-сайтов с целью сравнения источников информации по офисным помещениям.

Пройдя по ссылке <https://onrealty.ru/> можно попасть на главную страницу сайта «ONREALT.RU». На данном интернет-ресурсе представлена возможность выбора следующих параметров для сокращения числа аналогов с целью отбора наиболее подходящих для целей сравнения (рис.1):

- город;
- назначение (аренда/продажа);

- тип недвижимости (квартира, комната, коммерческая недвижимость, до, участок и др.);
- объект (офис, склад и др.);
- площадь;
- цена;
- класс (А, А+ и др.);

The screenshot shows the search interface of the ONREALT.RU website. At the top left is the ONREALT logo with the tagline 'Ваш проводник в мире Недвижимости'. To its right is a map of Russia with 'МОСКВА' and 'СМЕНИТЬ ГОРОД' (Change City) options. A button 'ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ' (Post Ad) is in the top right. Below this is a navigation bar with 'АРЕНДА' (Rent) selected and 'ПРОДАЖА' (Sale). The search filters include: a location field with 'метро Отрадное' and 'Добавить еще'; a 'ТИП' (Type) dropdown set to 'коммерческая недвижимость'; an 'ОБЪЕКТ' (Object) dropdown set to 'офис'; a 'ПЛОЩАДЬ' (Area) range from 10 to 50 m²; and a 'ЦЕНА' (Price) range from 0 to 50,000. At the bottom are three buttons: 'СОХРАНИТЬ ФОРМУ' (Save Form), 'НАЙТИ' (Find), and 'РАСШИРЕННЫЙ ФИЛЬТР (0)' (Advanced Filter (0)).

- прочие параметры (этажность, лифты, время размещения объявления, наличие доп. расходов, инициатор предложения и др.)

Рис. 1. Параметры отбора источника «ONREALT.RU»

Завершив отбор параметров нажатием на меню «Найти», сайт «Onrealt недвижимость» выдает перечень размещенных на данном интернет-ресурсе объектов (Рис. 2) с возможностью детального просмотра отдельного объекта и ознакомления с фотографиями, описанием и расположением объекта.



АРХИВ

1 из 8

Офис, проезд Дежнёва, 29к1

Москва, СВАО, район Южное Медведково

метро Отрадное 1810 м

Общая площадь: 12 м²
Залог: 10000 рублей

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Вашему вниманию предлагается офисное помещение 12 кв.м на третьем этаже офисного здания по адресу проезд Дежнева 29к1. Помещение с ремонтом, оборудованно всеми видами инженерных систем обеспечения и техническими средствами. На этаже пять кабинетов и зона ресепшен. Панорамные окна с видом на парк. Коммунальные платежи входят в стоимость аренды. Предоставляется...

20 000 ₽

[В ИЗБРАННОЕ](#) [ПОДРОБНЕЕ](#)



АРХИВ

1 из 4

Офис, Высоковольтный проезд, 9

Москва, СВАО, район Отрадное

метро Отрадное 1210 м

Общая площадь: 39.7 м²
Залог: 32900 рублей

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Офисный блок состоящий из 2 помещений. Закрытая территория. Возможна парковка на территории.

32 900 ₽

[В ИЗБРАННОЕ](#) [ПОДРОБНЕЕ](#)



АРХИВ

1 из 3

Офис, Алтуфьевское шоссе, 37Ас1

Москва, СВАО, район Отрадное

метро Отрадное 1470 м

Общая площадь: 40 м²
Класс офиса: В

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Аренда помещения от собственника площадью 40 кв.м. Стандартная офисная отделка: пол - ламинат потолок типа армстронг обои под покраску высота потолков 3 м. *Арендная ставка включает НДС и коммунальные платежи, отдельно оплачивается электричество, уборка, парковка. **Информацию по залоговому платежу, предоставляет менеджер отдела аренды. Офисно-складско...

16 667 ₽

[В ИЗБРАННОЕ](#) [ПОДРОБНЕЕ](#)

Рис. 2. Перечень размещенных объектов на сайте «ONREALT.RU»

Другим примером источника сбора данных о рынке аренды офисных помещений является сайт «Из рук в руки» <https://irr.ru>. Выбрав меню «Недвижимость», пользователь попадет на страницу выбора категории

Продажа и аренда недвижимости в Москве

126 867 объявлений о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости

Купить



Кол-во комнат

Цена от

до

₽

Квартира



Москва



Жилая недвижимость

Коммерческая недвижимость

Дома, дачи, участки

Гаражи и стоянки



Жилая недвижимость

Продажа

Студии 124

Многокомнатные квартиры 258

1-комнатные квартиры 15 946

Комнаты 507

недвижимости (Рис. 3). Выбрав «Коммерческая недвижимость» - «Аренда», пользователь попадает в реестр объектов с возможностью уточнения отбора по следующим параметрам: продавец (частный, компания), площадь, цена, местоположение, класс и т.д.

Рис. 3. Выбор категории недвижимости сайт «Из рук в руки»

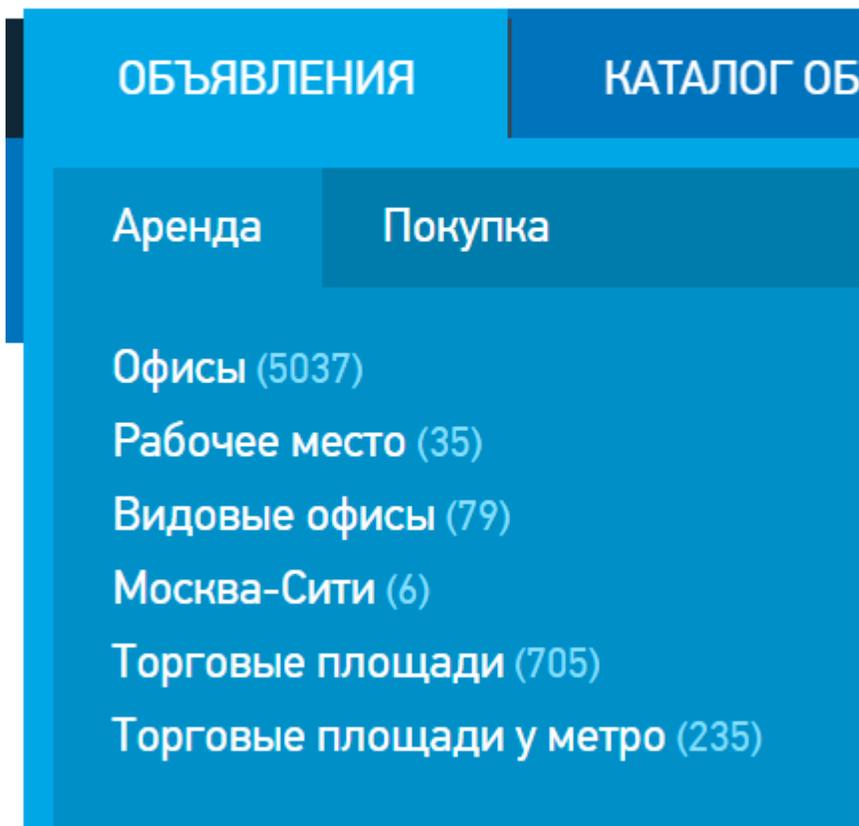


Рис.4. Сайт ARENDATOR.RU

Если данных с двух

продемонстрированных выше источников оказалось недостаточно, то можно воспользоваться данными одного из наиболее известных источников информации по объектам недвижимости - «ARENDATOR.RU» (www.arendator.ru). Выбрав меню «Аренда» - «Офисы» (Рис. 4) пользователь, как и на других сайтах сразу попадает в реестр объектов недвижимости (Рис. 5), на котором он также как и на сайте «Из рук в руки» и на сайте «Onrealt недвижимость» сталкивается с возможностью отбора наиболее близких к оцениваемому объекту аналогов при помощи фильтра.

Главная • Бизнес-центры

Бизнес-центры Москвы — 1492 объекта

Сортировка Поиск на карте



БЦ KleinHouse ID 32620

Красносельская 3 минуты

Площадь: 12000 м²

г. Москва, ЦАО, район Красносельский, Красносельская Нижн. улица 35 с.1Б2Б

Аренда (1) по запросу
Покупка (0) по запросу

ТОП 25 ФЕВРАЛЯ



БЦ Щербаковский ID 30287

Лидеры рынка

- PLACE Property Management** Объектов: 1
- KR Properties** Объектов: 9
- Колди** Объектов: 5
- New Life Group** Объектов: 13

Все три источника являются бесплатными и находятся в свободном доступе для любого пользователя Интернета.

Рис. 5. Реестр объектов недвижимости сайт «ARENDA.TOR.RU»

Таким образом, в ходе исследования было выявлено, что источники сбора данных о рынке аренды офисных помещений имеют крайне важное значение для арендаторов, инвесторов, а также для целей ведения бизнеса в сфере аренды офисных помещений. Данные источники могут быть платными и бесплатными, а потому любой пользователь Интернета может провести подбор аналогов используя бесплатные интернет-сайты.

Список литературы

1. Федеральный закон от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
2. Laudator.ru - Малый бизнес [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://laudator.ru/poleznye-materialy/что-такое-kommercheskaya-nedvizhimost.html> (Дата обращения 14.03.2019).
3. ONREALT.RU [Электронный ресурс] Режим доступа: https://onrealt.ru/moskva/arenda-ofisa-metro-otradnoe?min_cost_q=0&max_cost_q=50000&min_m=10&max_m=50 (Дата

обращения 15.03.2019).

4. ARENDATOR.RU [Электронный ресурс] Режим доступа:

<https://www.arendator.ru/offers/spaces/office/> (Дата обращения 15.03.2019).

1. Федеральный закон от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

[↑](#)

2. Laudator.ru - Малый бизнес [Электронный ресурс] Режим доступа:

<http://laudator.ru/poleznye-materialy/chto-takoe-kommercheskaya-nedvizhimost.html> (Дата обращения 14.03.2019). [↑](#)