

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА В Г. НОВОСИБИРСКЕ**

*Сергей Борисович Спири*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (983)321-39-44, e-mail: serega\_spirin@mail.ru

*Дарья Петровна Соловцова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (913)462-44-63, e-mail: solovcova@inbox.ru

*Елена Олеговна Ушакова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат экономических наук, доцент кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (913)952-52-53, e-mail: eo\_ushakova@mail.ru

В данной статье рассмотрен процесс обоснования инвестиционного проекта строительство внутриквартального торгового центра в Новосибирске. Проведен анализ рынка, выявлены факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность строительства объектов коммерческой недвижимости. Определены показатели эффективности проекта.

**Ключевые слова:** рынок коммерческой недвижимости, инвестиционный проект, торговый центр, социальная инфраструктура

## **DETERMINING THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF THE PROJECT OF CONSTRUCTION OF THE INTER-QUARTER SHOPPING CENTER IN NOVOSIBIRSK**

*Sergey B. Spirin*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (983)321-39-44, e-mail: serega\_spirin@mail.ru

*Daria P. Solovtsova*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (913)462-44-63, e-mail: solovcova@inbox.ru

*Elena O. Ushakova*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Digital Economy and Management, phone: (913)952-52-53, e-mail: eo\_ushakova@mail.ru

This article discusses the process of justifying an investment project for the construction of an intra-quarter shopping center in Novosibirsk. The analysis of the market has been carried out, factors influencing the investment attractiveness of the construction of commercial real estate objects have been identified. Indicators of the project's efficiency are determined

**Keywords:** commercial real estate market, investment project, shopping center, social infrastructure

Актуальность темы обусловлена необходимостью формирования социальной инфраструктуры новых жилых комплексов в г. Новосибирске для обеспечения комфортных условий проживания в городской среде, а также повышения престижности и инвестиционной привлекательности строительных объектов.

Следует отметить, что строительство торгового центра, расположенного внутри нового или строящегося жилого комплекса, или микрорайона является одним из ключевых элементов развития социальной инфраструктуры. Именно поэтому важной задачей девелопера является грамотный подбор местоположения для строительства торгового центра, его концепции и ключевых арендаторов.

Основная цель данного научного исследования заключается в анализе рынка недвижимости и проведению обоснования инвестиционного проекта строительства нового торгового комплекса, его возможной реализации в г. Новосибирске.

В рамках данной цели были поставлены и решены следующие задачи:

- проведение анализа рынка торговой недвижимости г. Новосибирска, выявление локаций с максимальным спросом при недостаточном предложении;
- определение факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность строительства объектов коммерческой недвижимости;
- обоснование проекта строительства внутриквартального торгового центра в г. Новосибирск и определение показателей его эффективности.

Социальная инфраструктура – это совокупность отраслей и предприятий, функционально обеспечивающих нормальную жизнедеятельность населения [2]. В данной статье речь идет именно об объекте коммерческой недвижимости, созданном для обеспечения комфортной жизнедеятельности населения.

Новосибирск – третий город страны, который активно развивается. Здесь ежегодно вводится много жилых кварталов, с высокой плотностью населения, и при этом наблюдается дефицит отдельно стоящих объектов торговой недвижимости. Чаще всего, застройщики размещают коммерческие помещения только на первых этажах зданий с неудобными планировками, высотой потолков, рекламой. Данные площади не отвечают соответствующим требованиям инженерных коммуникаций и законодательным актам РФ. Все это делает подобные помещения некомфортными для арендаторов.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок недвижимости города Новосибирска в последние годы развивается высокими темпами и занимает второе место в России по объему ввода новостроек в эксплуатацию и шестое место по качеству строящегося жилья. Помимо этого, Новосибирск характеризуется большим количеством действующих застройщиков – 58 компаний, что значительно отличает его от других городов.

При этом быстрыми темпами формируется инфраструктура новостроек в отдаленных районах города. Например, ЖК «Южно-Чемской жилмассив» Новосибирск строится на окраине города в Кировском районе. Удаленность от центра дает будущим жителям тишину и чистый воздух. В то же время на данный момент дорога в центр города составит около часа. К жилмассиву можно добраться на общественном транспорте. В проекте строительства заложено проложить дороги и транспортные развязки с основными магистралями района.

Жилой комплекс «Южно-Чемской жилмассив» хоть и расположен удаленно, но располагает необходимой инфраструктурой. Пока это магазины, школа и поликлиника. Но в ближайшем будущем планируется создание мощного и полноценного обустройства района.

Класс строящегося жилья относится к категории «Эконом», при этом есть дома как кирпичного типа, так и панельного. Застройщиком является строительная компания ГК «Дискус» [2].

Для такого микрорайона идеально подходит внутриквартальный торговый центр малой этажности. Было принято решение построить два отдельно стоящих одноэтажных здания, общей площадью 1744 м<sup>2</sup>. Учитывая потребности жильцов ЖК, ключевыми арендаторами стали – супермаркет, магазин хозяйственных товаров, аптека, зоомагазин, ресторан быстрого питания, кофейня, сопутствующие товары. (рисунок).



Внешний вид ТЦ

На основе результатов, полученных в процессе анализа рынка недвижимости г. Новосибирска и расчетов эффективности строительства торгового комплекса на территории ЖК «Южно-Чемской жилмассив» выявлено, что средняя ставка аренды в исследуемом объекте составляет 1700 руб./м<sup>2</sup>, ежемесячные

издержки на содержание зданий 341070 руб. Реальная стоимость строительства составила 122763800 руб. (примерно 70392руб./м<sup>2</sup>). Ежемесячная выручка при полной загрузке здания составит 2964800руб./мес. (1700 руб./м<sup>2</sup> × 1744 м<sup>2</sup>). Чистая годовая выручка составит 2 249 930 руб./год. Анализируя полученные результаты, срок окупаемости проекта составит 4 год и 6 месяцев.

Таким образом, строительство внутриквартального торгового центра является быстро окупаемым инвестиционным проектом. При создании коммерческой недвижимости такого рода необходимо учитывать потребности населения.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ЖК «Южно-Чемскойжилмассив «Просторный» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.yuga-build.ru/novosibirsk/kirovskiy/zhk-yuzhno-chemskoy-zhilmassiv-prostornyy>.

2. Социальная инфраструктура [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [ru.wikipedia.org > wiki > Социальная\\_инфраструктура](http://ru.wikipedia.org/wiki/Социальная_инфраструктура).

© С. Б. Спирин, Д. П. Соловцова, Е. О. Ушакова, 2021