

Гунина Елена Николаевна
к.э.н., доцент
ФГАОУ ВО «Южный федеральный университет»,
MRICS,
Генеральный директор,
оценщик I-ой категории
ООО «Экспертное бюро»
Россия, Ростов-на-Дону
gunina-helen@mail.ru

Ерошенко Наталья Сергеевна
Оценщик-эксперт ООО «Экспертное бюро»
Россия, Ростов-на-Дону
rogorelovan96@mail.ru

**Обзор коммерческой недвижимости в г. Ростове-на-Дону
по состоянию на 01.01.2016 г.¹**

В статье представлены результаты анализа рынка коммерческой недвижимости на 01.01.2016 г. в условиях ограниченного доступа к информации об объектах недвижимости. Целью проведения анализа является выявление ценообразующих факторов, обзор понятий и классификаций, исследование конъюнктуры рынка, структуры спроса и предложения.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, торговая недвижимость, офисная недвижимость, структура спроса, структура предложения, классификация.

¹ Анализ рынка коммерческой недвижимости сформирован на основе данных архива оценщиков, данных полученных от собственников и представителей собственников коммерческой недвижимости, а также с использованием материалов открытых источников. Данные являются актуальными по состоянию на 01.01.2016 г. Вся информация, использованная при расчетах аналитических данных, хранится в офисе ООО «Экспертное бюро».

Elena N. Gunina
PhD in Economics, associate Professor
Southern Federal University
MRICS
General Director,
Appraiser I-th category LLC «Expert Bureau»
Russia, Rostov-on-Don
gunina-helen@mail.ru

Natalia S. Eroshenko
An expert appraiser, LLC «Expert Bureau»
Russia, Rostov-on-Don
pogorelovan96@mail.ru

Review of commercial real estate in Rostov-on-Don on 01.01.2016

The article presents the results of the analysis of the commercial real estate market on 01.01.2016 in conditions of limited access to information about real estate. The purpose of the analysis is to identify the pricing factors, review of concepts and classifications, market research, structure of supply and demand.

Keywords: commercial property, retail property, office property, demand structure, sentence structure, classification.

Город Ростов-на-Дону – один из динамично развивающихся мегаполисов Российской Федерации, считается ведущим научно-образовательным, финансово-экономическим, индустриальным и транспортно-логистическим центром федерального значения.

Ростов-на-Дону является 11-м по численности населения городом Российской Федерации и 30-м городом Европы с числом жителей около 1 120 тыс. человек по состоянию на конец 2015 года. В сопоставлении с другими городами-миллионниками Российской Федерации город занимает 1-е место по количеству индивидуальных предпринимателей на тысячу жителей и 3-е по доходам консолидированного бюджета на душу населения.

Обзор понятий коммерческой недвижимости².

«*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» [1].

«*Коммерческая недвижимость* – это не предназначенные для жилья здания и помещения, которые эксплуатируются физическими или юридическими лицами для извлечения выгоды (прибыли). Объектами коммерческой недвижимости могут быть офисные, складские, торговые, производственные, универсальные помещения, помещения общепита, заводы, фабрики, земельные участки для их строительства, участки недр и зеленых насаждений, водные объекты и т. д.» [2]

Наиболее традиционное деление коммерческой недвижимости с функциональной точки зрения следующее: производственная, торговая, офисная, складская [2].

К *торговым объектам* относят павильоны, киоски, аптеки, автосалоны, моллы, торговые центры, универсальные магазины (товары повседневного спроса), магазины cash&carry, специализированные магазины.

➤ **Моллы** – крупные торгово-развлекательные центры современного формата, которые отвечают концепции, объединяющей в себе лучшие современные разработки архитектуры, дизайна, строительства, и представляющие наиболее полный спектр товаров, а также оформленные торговые галереи, бутики, фуд-корты, развлекательные центры и др.

➤ **Торговые центры** – крупные объединения магазинов и бутиков.

² В настоящем анализе рынка под коммерческой недвижимостью авторы понимают офисно-торговую недвижимость, помещения свободного назначения и сходные типы недвижимости; производственно-складская недвижимость из данного анализа рынка исключена.

➤ **Универсальные магазины** – торговые центры, предлагающие потребителям универсальный набор товаров повседневного спроса (продукты и товары бытового назначения) и рассчитанные на частое посещение представителями среднего и экономкласса. Гастрономические бутики, имеющие ограниченный эксклюзивный ассортимент, рассчитаны на состоятельных посетителей и VIP-клиентов.

➤ **Супер – и гипермаркеты** отличает расширенный ассортимент товаров, самообслуживание и различные программы повышения лояльности покупателей.

➤ **Дискаунтеры** – магазины, работающие в экономичном потребительском формате и нацеленные на увеличение торгового оборота за счет максимального количества товаров и числа покупателей.

➤ **Магазины cash&carry** – торговые центры, ориентированные на мелкооптовых покупателей и делающие акцент на низкие цены.

➤ **Специализированные магазины** – магазины спортивных товаров, одежды, бытовой техники и электроники, товаров для детей, магазины товаров для дома, парфюмерные магазины.

Офисная недвижимость – это помещения, расположенные в офисных зданиях, в торговых и деловых центрах, и предназначенные, прежде всего, для ведения бизнеса. На стоимость офисной недвижимости влияет состояние здания, транспортная доступность, географическое расположение, возможность реконструкции и перепланировки, наличие системы охраны, парковки и т.д. К офисной недвижимости относятся такие объекты, как офисные здания, офисные помещения, залы для конференций и презентаций и т.д.

Складская недвижимость – это помещения, которые подходят для хранения крупных изделий или больших партий товаров. На стоимость складской недвижимости влияет состояние здания, транспортная доступность, географическое расположение, расположение помещений,

наличие подъездных путей различного типа, наличие грузовых площадок, наличие стеллажей, возможность установки специального оборудования для хранения и т.д.

Согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В.» ниже приведена классификация объектов офисно-торгового назначения:

➤ **офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

➤ **высококласные офисы (Офисы классов А, В)** – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

➤ **высококласная торговая недвижимость** – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые

помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

➤ **недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д. Также данный вид недвижимости подразделяется на следующие объекты: городские отели, загородные отели, специализированные спортивные объекты, культурно-развлекательные центры, объекты общественного питания, автоцентры. [3]

Таблица 1 – Классификация офисной недвижимости [4]

Характеристика	Классы			
	A	B	C	D
Характеристика				
Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов
Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта
Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3 м; вспомогательная площадь не более 10%	высота помещения не менее 3,0 м; вспомогательная площадь не более 20%	высота помещения не менее 3,0 м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах
Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке;	отсутствие парковки

	переходом в здание	подъезд к территории парковки	стесненность, неудобный подъезд	
Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	отсутствие инфраструктуры

Таблица 2 – Классификация торговой недвижимости [4]

	Классы			
	A	B	C	D
Характеристика				
Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	на улицах и площадях, с совсем удобным подъездом	внутри микрорайона, двора
Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	недавний срок постройки, улучшенная отделка	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения,	бывший жилой фонд, стандартный ремонт

Состояние	в отличном состоянии	в отличном или хорошем состоянии	стандартный ремонт в хорошем или удовлетворительном состоянии	требует ремонта
Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автопарковке	стесненность, неудобный подъезд
Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	отсутствие концепции здания

Структура предложения по географическому признаку

В городе Ростове-на-Дону 8 административных районов: Ворошиловский, Железнодорожный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Пролетарский, Советский.

Диаграмма 1 – Структура предложения по географическому признаку, %

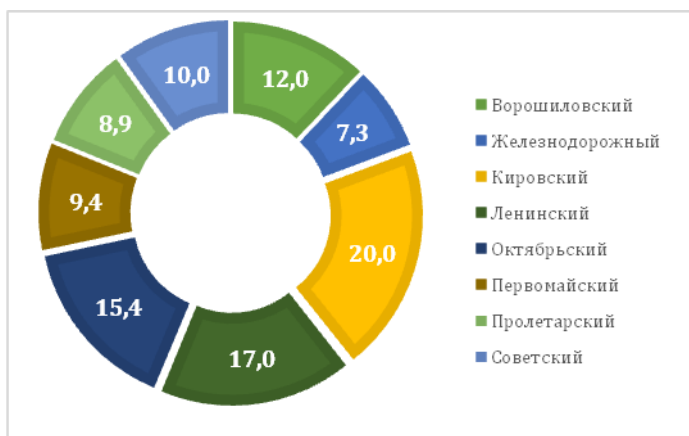
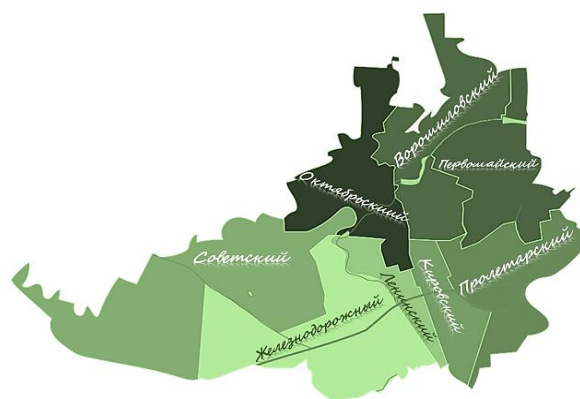


Рисунок 1 – Административное деление г. Ростов-на-Дону



Структура спроса по географическому признаку

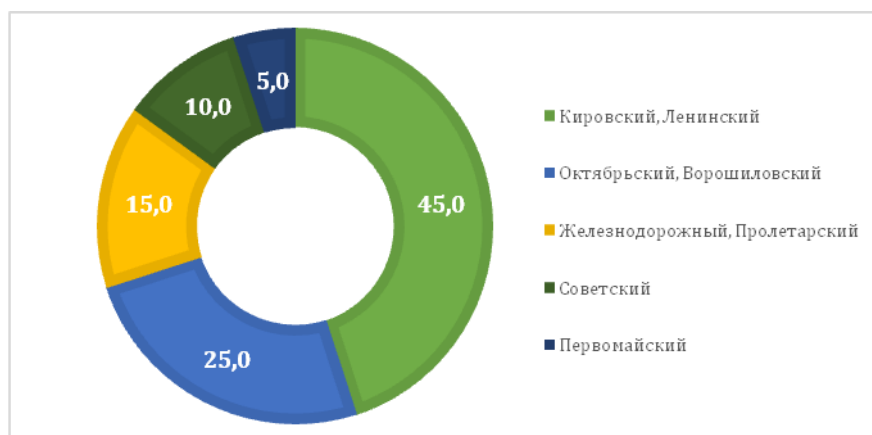


Диаграмма 2 – Структура спроса по географическому признаку, %

Лидером на рынке офисно-торговой недвижимости в г. Ростове-на-Дону являются Кировский и Ленинский районы, на их долю приходится 20,0% и 17,0% предложений, соответственно. Данные районы, на сегодняшний день, составляют деловую часть города, где расположены, главным образом, объекты общественно-делового

назначения: офисы, банки, театры и другие развлекательные учреждения и т. д. В Октябрьском районе представлено около 15,4% от общего числа предложений по продаже/аренде объектов коммерческой недвижимости, это объясняется близостью района к центральной части г. Ростова-на-Дону. На территории Ворошиловского, Железнодорожного, Первомайского, Пролетарского и Советского районов представлено от 7,3% до 12,0% предложений, это объясняется тем, что данные районы, в основном, представлены производственно-складской недвижимостью, на территории районов расположены крупные промышленные зоны города.

Структура предложения в зависимости от типа сделки



Диаграмма 3 – Структура предложения в зависимости от типа сделки, %

На региональном рынке коммерческой недвижимости г. Ростова-на-Дону лидирующие позиции занимают сделки по аренде коммерческой недвижимости. В собственность приобретаются коммерческие объекты менее активно, покупатели обращают внимание на те объекты, где есть подтвержденный, «реальный» доход. Зачастую собственников интересует возможность инвестирования в коммерческую недвижимость не с целью последующей сдачи в аренду, а для реализации конкретного проекта. Таким образом, структура предложения в зависимости от типа сделки

следующая: на открытом рынке 84% от общего количества составляют предложения по аренде коммерческой недвижимости и 16% по продаже.

Структура предложения по фактору масштаба (общей площади)

Диаграмма 3 – Структура предложений по продаже

коммерческой недвижимости, %

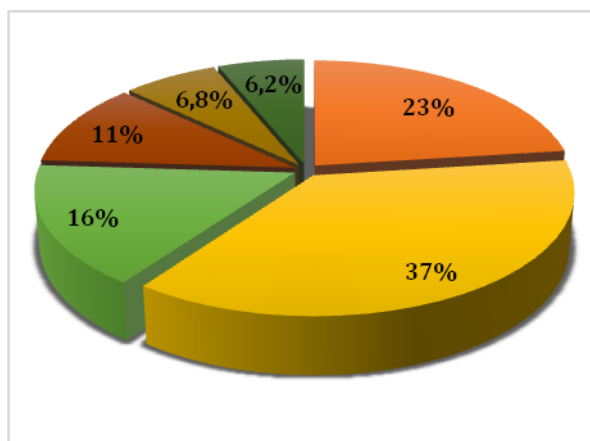
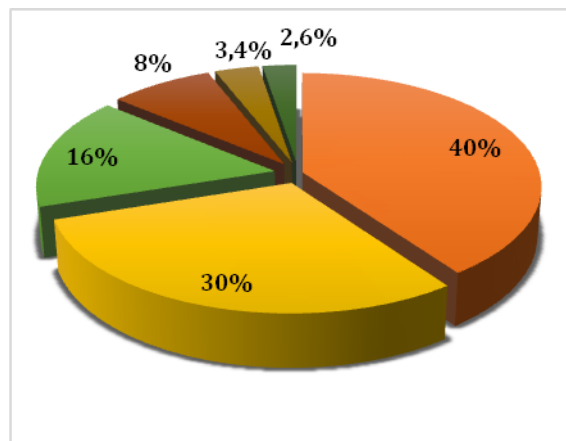


Диаграмма 4 – Структура предложений по аренде

коммерческой недвижимости, %



■ < 50 кв.м
 ■ 50-150 кв.м
 ■ 151-300 кв.м
■ 301-600 кв.м
 ■ 601-1000 кв.м
 ■ > 1001 кв.м

Структура спроса по фактору масштаба (общей площади)

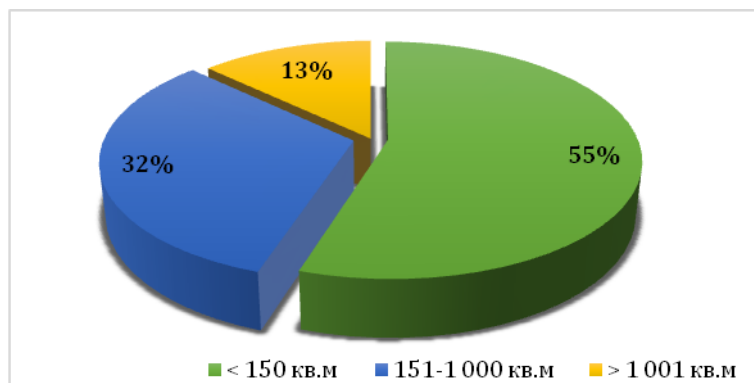



Диаграмма 6 – Структура спроса по продаже/аренде коммерческой недвижимости, %

Наиболее востребованными при продаже являются коммерческие объекты, площадью от 50 кв.м до 150 кв.м, при аренде – объекты площадью менее 50 кв.м. В таких помещениях может комфортно разместиться небольшая компания, доля таких арендаторов является значительной. При


этом предпочтения по площади отличаются в зависимости от специализации компании. Например, наиболее предпочтительная площадь для банков составляет до 1 000 кв. м, страховых компаний – 300 кв.м – 800 кв. м, для предприятий малого бизнеса, оказывающих услуги населению – до 50 кв. м.

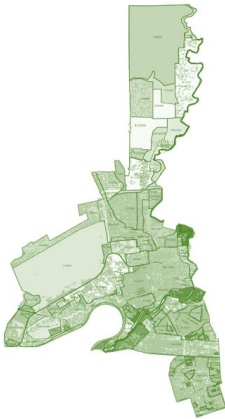
Ниже представлен обзор коммерческой недвижимости в соответствии с административно-территориальным делением г. Ростова-на-Дону с приведением краткой характеристики района [5], а также информации о средней стоимости аренды/продажи объектов коммерческого назначения и диапазонах стоимости аренды/продажи объектов коммерческого назначения³.


Таблица 3 – Обзор коммерческой недвижимости в соответствии с административно-территориальным делением г. Ростова-на-Дону


КИРОВСКИЙ РАЙОН Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ				
	<i>Один из старейших районов донской столицы расположен на территории общей площадью 18,6 кв. км. В настоящее время в районе проживает более 65 тыс. человек. Здесь расположены все главные административные органы управления Южного федерального округа, области, города, крупнейшие финансовые и торговые компании, а также культурные центры.</i>			
	<i>Стоимость аренды, руб./кв.м/мес.</i>		<i>Стоимость продажи, руб./кв.м</i>	
	<i>Средняя стоимость аренды, руб./кв.м/мес.</i>	<i>1 000</i>	<i>Средняя стоимость продажи, руб./кв.м</i>	<i>120 000</i>
	<i>Диапазон стоимости аренды, руб./кв.м/мес.</i>	<i>300 – 3 000</i>	<i>Диапазон стоимости продажи, руб./кв.м</i>	<i>30 000 – 280 000</i>


³ Информация о средней стоимости аренды/продажи объектов коммерческого назначения и диапазонах стоимости аренды/продажи объектов коммерческого назначения сформирована аналитическим отделом ООО «Экспертное бюро» на основе данных архива оценщиков, данных полученных от собственников и представителей собственников недвижимости, а также с использованием материалов открытых источников (www.life-realty.ru, www.avito.ru, www.rosrealt.ru, www.landlord.ru, www.realtitul.ru, www.rostov.barahla.net, www.rosnedv.ru, печатных изданий и др.)


ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ				
	<p>Центральный район города, крупнейший торгово-предпринимательский, культурный и научно-образовательный «районный мегаполис» с населением более 80 тыс. человек, здесь сконцентрированы основные учреждения культуры: Дворец спорта, Дворец творчества молодежи, цирк, дворец культуры, «Энергетик», кинотеатры. Особое место в городе по образованию занимает Ленинский район: в районе 5 крупных ВУЗов и 7 колледжей.</p>			
	Стоимость аренды, руб./кв.м/мес.		Стоимость продажи, руб./кв.м	
	Средняя стоимость аренды, руб./кв.м/мес.	1 200	Средняя стоимость продажи, руб./кв.м	130 000
	Диапазон стоимости аренды, руб./кв.м/мес.	350 – 3 500	Диапазон стоимости продажи, руб./кв.м	45 000 – 300 000


ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ				
	<p>В настоящее время площадь Октябрьского района составляет 44,3 кв. км. Население района составляет 166,2 тыс. человек, из них 39 тыс. жителей пенсионного возраста. Экономическая структура района представлена крупными и средними предприятиями, а также мелкими организациями. Всего на налоговом учете состоит 6,9 тыс. юридических лиц и 5,8 тыс. индивидуальных предпринимателей.</p>			
	Стоимость аренды, руб./кв.м/мес.		Стоимость продажи, руб./кв.м	
	Средняя стоимость аренды, руб./кв.м/мес.	750	Средняя стоимость продажи, руб./кв.м	70 000
	Диапазон стоимости аренды, руб./кв.м/мес.	250 – 1 700	Диапазон стоимости продажи, руб./кв.м	20 000 – 170 000

ПЕРВОМАЙСКИЙ РАЙОН Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ				
	<p>Первомайский район занимает площадь 44,1 кв. км. На его территории проживает 177 819 человек. Здесь расположено 2 586 предприятий, на которых работают 59 тыс. человек. Символом и визитной карточкой района по праву считают: сельхозмашиностроение, авиационный комплекс, приборостроение.</p>			
	Стоимость аренды, руб./кв.м/мес.		Стоимость продажи, руб./кв.м	
	Средняя стоимость аренды, руб./кв.м/мес.	550	Средняя стоимость продажи, руб./кв.м	50 000
	Диапазон стоимости аренды, руб./кв.м/мес.	200 – 1 300	Диапазон стоимости продажи, руб./кв.м	15 000 – 130 000

ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ РАЙОН Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ				
	<p>Один из восьми административных районов города, появившийся в 1937 году. Территория района составляет 69 кв. км и простирается от реки Темерник (в район железнодорожного вокзала) до границы города с Азовским районом. 75% жилой застройки занято частным сектором. Численность проживающих в районе – более 100,5 тыс. жителей. На территории Железнодорожного района сохранился уникальный заповедник Ботанический сад.</p>			
	Стоимость аренды, руб./кв.м/мес.		Стоимость продажи, руб./кв.м	
	Средняя стоимость аренды, руб./кв.м/мес.	700	Средняя стоимость продажи, руб./кв.м	65 000
	Диапазон стоимости аренды, руб./кв.м/мес.	300 – 2 000	Диапазон стоимости продажи, руб./кв.м	25 000 – 150 000

ВОРОШИЛОВСКИЙ РАЙОН Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ				
	<p>Ворошиловский район – это практически пятая часть жителей г. Ростов-на-Дону и 38 кв. км территории. На сегодняшний день в районе – 36 крупных и средних предприятий различных отраслей, развита сеть малого и среднего предпринимательства - более 2 000 субъектов.</p>			
	Стоимость аренды, руб./кв.м/мес.		Стоимость продажи, руб./кв.м	
	Средняя стоимость аренды, руб./кв.м/мес.	750	Средняя стоимость продажи, руб./кв.м	80 000
	Диапазон стоимости аренды, руб./кв.м/мес.	400 – 1 700	Диапазон стоимости продажи, руб./кв.м	35 000 – 160 000

СОВЕТСКИЙ РАЙОН Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ				
	<p>Один из самых молодых и крупных районов города Ростова-на-Дону. Занимает площадь 87 кв. км – это 25% всей площади города. Численность населения составляет более 179 тыс. человек. Всего на территории Советского района зарегистрировано 4 363 юридических лица, 7 104 индивидуальных предпринимателя.</p>			
	Стоимость аренды, руб./кв.м/мес.		Стоимость продажи, руб./кв.м	
	Средняя стоимость аренды, руб./кв.м/мес.	800	Средняя стоимость продажи, руб./кв.м	90 000
	Диапазон стоимости аренды, руб./кв.м/мес.	300 – 1 600	Диапазон стоимости продажи, руб./кв.м	30 000 – 170 000

ПРОЛЕТАРСКИЙ РАЙОН Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ				
	<i>Территория района расположена в юго-восточной части города Ростова-на-Дону, занимаемая площадь составляет 37,053 кв. км. Численность населения, проживающего на территории Пролетарского района, составляет 122 тыс. чел. Многоотраслевая, исторически сложившаяся промышленно-экономическая база Нахичевани стала основой развития Пролетарского района. Здесь сосредоточены основные системы жизнеобеспечения и управления хозяйственной и жилищно-коммунальной инфраструктурой города.</i>			
	<i>Стоимость аренды, руб./кв.м/мес.</i>		<i>Стоимость продажи, руб./кв.м</i>	
	<i>Средняя стоимость аренды, руб./кв.м/мес.</i>	800	<i>Средняя стоимость продажи, руб./кв.м</i>	85 000
	<i>Диапазон стоимости аренды, руб./кв.м/мес.</i>	300 – 2 000	<i>Диапазон стоимости продажи, руб./кв.м</i>	40 000 – 190 000

Бизнес-центры г. Ростова-на-Дону [6]

Рынок современных бизнес-центров (класс «А» и «В») в г. Ростов-на-Дону начал формироваться с 2006 года. До этого времени активное развитие предложений наблюдалось только в классе «С». Объем предложения возрастал не только за счет перепрофилирования административных помещений бывших предприятий и заводов и других зданий, но и за счет нового строительства. Строительство новых небольших офисных зданий положительно повлияло на качество предложения в классе «С», которое стало достаточно высоким. В 2006 году в эксплуатацию был введен первый объект класса «А» - бизнес-центр «Купеческий двор», общей офисной площадью 32 000 кв. м. В 2007 г. предложение современных офисных площадей на рынке значительно расширилось, в классе «В» были введены бизнес-центры «Балканы», «Кристалл», «Форум», «Поиск». В том же году был сдан в эксплуатацию первый объект класса «А» - торгово-офисный центр Clover House (площадь офисной части 9 940 кв. м). В 2008 г. в эксплуатацию были сданы три крупных объекта класса «В», общей

офисной площадью 45 553 кв. м. Далее представлена краткая характеристика каждого бизнес-центра (Таблица 4).

Таблица 4 – Обзор бизнес-центров г.Ростова-на-Дону

1	БЦ «Гвардейский» [7]		2	БЦ «Clover House» [8,9]	
		<p>Общая площадь здания: 26 600 м² Этажность: 16 Класс здания: В/В+ Парковка: наземная охраняемая, подземная охраняемая Время работы ТЦ: 09:00 – 18:00 Расположение: г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 70 д Дата открытия: 2010 г.</p>			<p>Общая площадь здания: 24 257 м² Этажность: 18 Класс здания: А/А+ Парковка: подземная охраняемая Время работы ТЦ: 00:00 – 24:00 Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 139/94 Дата открытия: 2007 г.</p>
3	БЦ «Купеческий двор» [10, 11]		4	БЦ «Риверсайд-Дон» [12]	
		<p>Общая площадь здания: 32 000 м² Этажность: 16 Класс здания: А Парковка: подземная охраняемая Время работы ТЦ: 09:00 – 18:00 Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 74 Дата открытия: 2006 г.</p>			<p>Общая площадь здания: 23 550 м² Этажность: 17 Класс здания: А Парковка: подземная, наземная Время работы ТЦ: 08:00 – 20:00 Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул. Береговая, 8 Дата открытия: 2012 г.</p>

БЦ «Гедон» [13]

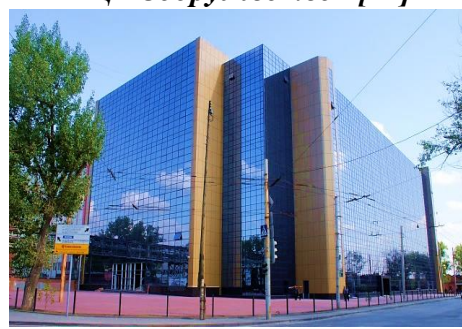
5



Общая площадь здания: 10 553 м²
Этажность: 13
Класс здания: А
Парковка: наземная
Время работы ТЦ: 00:00 – 24:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону,
пр. Буденовский, 60
Дата открытия: 2008 г.

БЦ «Содружество» [14]

6



Общая площадь здания: 18 000 м²
Этажность: 9
Класс здания: В
Парковка: наземная
Время работы ТЦ: 09:00 – 18:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону,
ул. Троллейбусная, 24/2
Дата открытия: 2008 г.

БЦ «Лига Наций» [15]

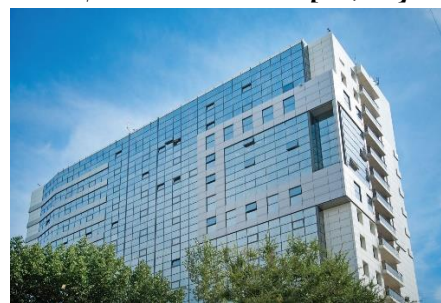
7



Общая площадь здания: 40 000 м²
Этажность: 17
Класс здания: А
Парковка: открытая охраняемая,
подземная охраняемая
Время работы ТЦ: 07:00–23:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону,
ул. Суворова, д.91
Дата открытия: 2013 г.

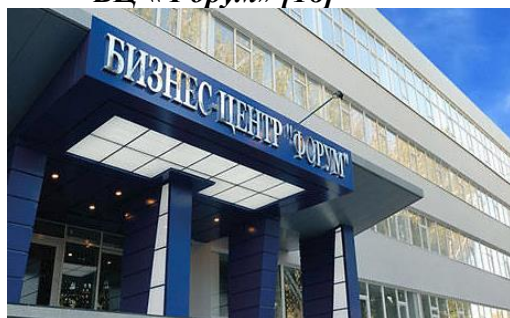
БЦ «Ростовский» [16, 17]

8



Общая площадь здания: 17 000 м²
Этажность: 16
Класс здания: В+
Парковка: подземная, наземная
перед фасадом здания, наземная
охраняемая
Время работы ТЦ: 09:00 – 18:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону,
ул. Города Волос, 6
Дата открытия: 2008 г.

9

БЦ «Форум» [18]

Общая площадь здания: 10 000 м²
Этажность: 4
Класс здания: В+
Парковка: наземная открытая
Время работы ТЦ: 08:30–17:30
Расположение: г. Ростов-на-Дону,
 ул. Менжинского, 2Л
Дата открытия: 2007 г.

10

БЦ «Белый слон» [19]

Общая площадь здания: 7 200 м²
Этажность: 12
Класс здания: А
Парковка: наземная
Время работы ТЦ: 09:00 – 18:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону,
 ул. Текучева, 234
Дата открытия: 2007 г.

11

БЦ «Поиск» [20]

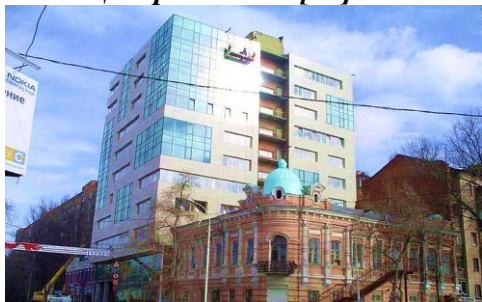
Общая площадь здания: 9 100 м²
Этажность: 9
Класс здания: В
Парковка: наземная
Время работы ТЦ: 09:00–18:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону,
 ул. 50-летия Ростсельмаша, 1/52
Дата открытия: 1984 г.
 (капитальный ремонт 2007 г.)

12

БЦ «Балканы» [21]

Общая площадь здания: 8 000 м²
Этажность: 8
Класс здания: В/В+
Парковка: открытая неохраняемая,
 подземная охраняемая
Время работы ТЦ: 8:00 – 20:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону,
 ул. Седова, 6, к.3
Дата открытия: 2007 г.

13

БЦ «Кристалл» [22]

Общая площадь здания: 6 400 м²
Этажность: 11
Класс здания: В+
Парковка: наземная открытая, подземная охраняемая
Время работы ТЦ: 09:00–18:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, 40а
Дата открытия: 2007 г.

14

БЦ «Колизей» [23]

Общая площадь здания: 23 434 м²
Этажность: 5
Класс здания: В+
Парковка: наземная, подземная
Время работы ТЦ: 09:00 – 18:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, 276
Дата открытия: 2011 г.

Торговые центры г. Ростова-на-Дону [24]

Торговые центры г. Ростова-на-Дону – это огромные площадки, каждая из которых сочетает в себе не только массу тематических и брендовых магазинов, но и всевозможные развлечения. В городе Ростове-на-Дону на 1 января 2016 года насчитывалось 16 крупнейших торговых центров общей торговой площадью 716 398 кв. м. Пик открытий торговых комплексов пришёлся на 2007–2009 годы, когда были введены в эксплуатацию «Мега», «МегаМаг», «Сокол», «Золотой Вавилон», «Галер», «Джанфида» общей площадью 369,7 тысяч кв. м.

Каждый торговый комплекс имеет свои особенности и свою целевую аудиторию, но большинство из них стремится иметь статус многофункционального торгового центра, рассчитанного на любой ценовой сегмент и класс потребителей, включая в себя не только торговые площадки, но и «фудкорт», развлечения для детей и взрослых, зоны отдыха и т. д. Из

всех существующих торговых центров на 01.01.2016 г., только «Галерея «Астор» позиционирует себя как торговый центр класса «премиум».

Обеспеченность торговыми площадями на 1 тыс. жителей составляет 450 кв.м. на тыс. человек. По этому показателю г. Ростов-на-Дону занимает 10 место среди городов России, тем не менее, это довольно высокий показатель.

Далее представлена краткая характеристика каждого торгового центра (таблица 5).

Таблица 5 – Обзор бизнес-центров г.Ростова-на-Дону

ТЦ «Галерея Астор» [25]

1



2

Общая площадь здания: 22 000 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 9 000 м²
Этажность: 6
Парковка: 150 м/м
Время работы ТЦ: 10:00 - 22:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский 49/97
Дата открытия: 1 июля 2006 г.

ТРК «Горизонт» [26]



Общая площадь здания: 164 758 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 119 295 м²
Этажность: 4
Парковка: 2 800 м/м
Время работы ТЦ: 10:00–22:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону, пр. Нагибина, 32/2
Дата открытия: 3 июля 2004 г.

ТЦ «Сокол» [27]

3



4

Общая площадь здания: 15 300 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 12 000 м²
Этажность: 5
Парковка: 300 м/м
Время работы ТЦ: 10:00–22:00
• **Расположение:** г. Ростов-на-Дону, пр-т Стачки, 25
Дата открытия: 5 октября 2008 г.

ТРЦ «Талер» [28]



Общая площадь здания: 25 420 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 18 600 м²
Этажность: 6
Парковка: 360 м/м
Время работы ТЦ: 10:00–22:00

Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, д. 33

Дата открытия: 1 декабря 2008 г.

ТК «Золотой Вавилон» [29]

5



Общая площадь здания: 80 000 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 52 000 м²
Этажность: 4
Парковка: 2 500 м/м
Время работы ТЦ: 10:00–22:00

Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 25

Дата открытия: 15 мая 2009 г.

ТРЦ «Вавилон» [30]

6



Общая площадь здания: 31 000 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 28 870 м²
Этажность: 5
Парковка: 300 м/м
Время работы ТЦ: 10:00–22:00

Расположение: г. Ростов-на-Дону, пр. Космонавтов, 2/2

Дата открытия: 19 августа 2006 года

7

ТРЦ «Мега» [31]



Общая площадь здания: 135 000 м²
 Сдаваемая в аренду площадь здания:
 125 100 м²
 Этажность: 2
 Парковка: 5 700 м/м
 Время работы ТЦ: 10:00–22:00

Расположение: г. Аксай, Аксайский
 проспект, 23

Дата открытия: 21 ноября 2007 г.

8

ТРК «Мегамаг» [32]



Общая площадь здания: 107 300 м²
 Сдаваемая в аренду площадь здания:
 29 700 м²
 Этажность: 2
 Парковка: 1 300 м/м
 Время работы ТЦ: 10:00–22:00

Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул.
 Пойменная, дом 1

Дата открытия: 11 декабря 2009 г.

9

ТЦ «РИО» [33]



Общая площадь здания: 80 000 м²
 Сдаваемая в аренду площадь здания:
 40 000 м²
 Этажность: 3
 Парковка: 1 100 м/м
 Время работы ТЦ: 10:00–22:00
 Расположение: г. Ростов-на-Дону, пр.
 Михаила Нагибина, д. 17
 Дата открытия: 25 апреля 2012 г.

10

ТЦ «ВертолСити» [34]



Общая площадь здания: 17 000 м²
 Сдаваемая в аренду площадь
 здания: 12 000 м²
 Этажность: 3
 Парковка: парковка площадью 11
 000 м²
 Время работы ТЦ: 10:00–20:00
 Расположение: г. Ростов-на-Дону,
 пр. Михаила Нагибина, д. 30
 Дата открытия: Декабрь 2002 г.

ТРЦ «Континенталь» [35]

11



Общая площадь здания: 15 000 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 3 602 м²
Этажность: 3
Парковка: Отсутствует
Время работы ТЦ: 10:00–20:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, 42
Дата открытия: 30 октября 2000 г.

ТЦ «Проспект» [36]

12



Общая площадь здания: 2 200 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 1 650 м²
Этажность: 1 этаж+ цоколь
Парковка: Наземная
Время работы ТЦ: 10:00–21:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 89/80
Дата открытия: Август 2006 г.

Центральный универмаг Ростова (ЦУМ) [37]

13



Общая площадь здания: 9 000 м²
Сдаваемая в аренду площадь здания: 6 300 м²
Этажность: 4 этажа + цоколь
Парковка: -
Время работы ТЦ: 10:00–20:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, д. 46/30
Дата открытия: Май 1962 г.

ТЦ «7 Ветров» [38]

14



Общая площадь здания: 1 720 м²
Этажность: 4
Парковка: Открытая охраняемая
Время работы ТЦ: 10:00–20:00
Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул. Таганрогская, 116Г
Дата открытия: 2006 г.

15

ТРЦ «Джанфида» [39]



Общая площадь здания: 6 700 м²
 Сдаваемая в аренду площадь здания:
 5 500 м²
 Этажность: 5
 Парковка: 120 м/м
 Время работы ТЦ: 09:00-23:00
 Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул.
 Таганрогская, 114
 Дата открытия: 2007 г.

16

ТЦ «Пчелка» [40]



Общая площадь здания: 4 000 м²
 Этажность: 2
 Парковка: 50 м/м
 Время работы ТЦ: 08:00-23:00
 Расположение: г. Ростов-на-Дону, ул.
 Думенко, 3
 Дата открытия: 2003 г.

Таблица 6 - Ключевые торговые центры г. Ростова-на-Дону

Наименование ТЦ	Площадь, кв. м	Дата открытия
Горизонт	164 758	2004
Мега	135 000	2007
МегаМаг	107 300	2009
Золотой вавилон	80 000	2009
Рио	80 000	2012
Вавилон	31 000	2006
Талер	25 420	2008
Галерея Астор	22 000	2006
Вертол Сити	17 000	2002
Сокол	15 300	2008
Континенталь	15 000	2000
ЦУМ	9 000	1962
Джанфида	6 700	2007
Пчелка	4 000	2003
Проспект	2 200	2006
7 ветров	1 720	2006

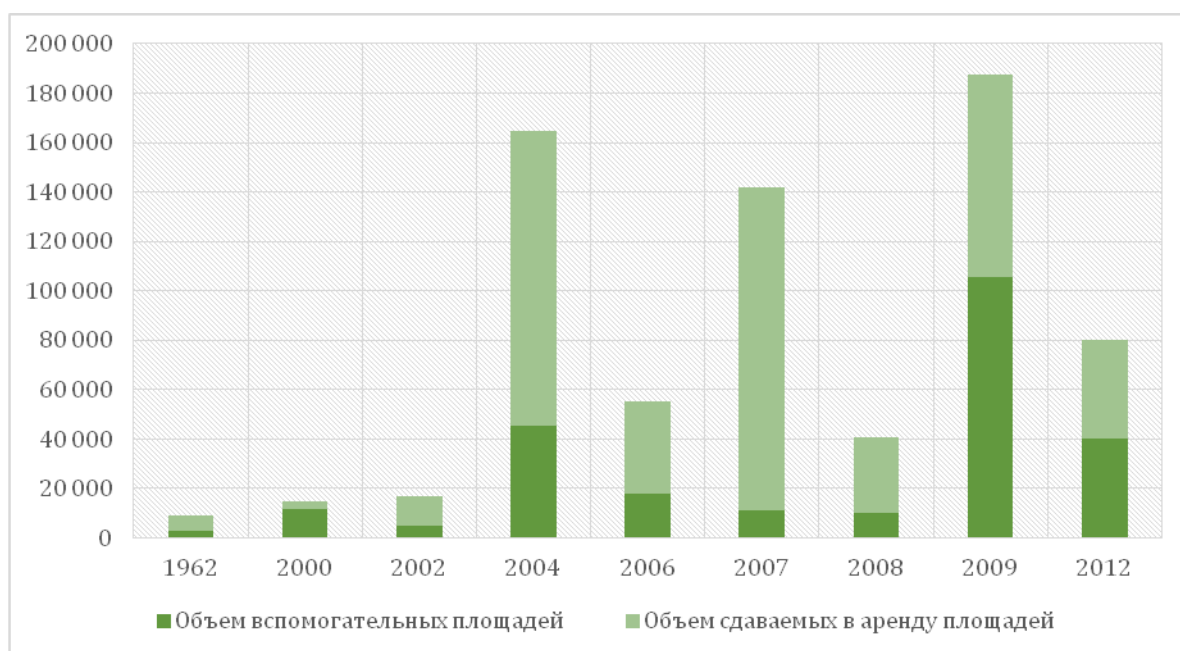


Диаграмма 5 – Объем ввода в эксплуатацию торговых площадей в ТЦ г. Ростова-на-Дону

Наибольший объем ввода в эксплуатацию торговых площадей в ТЦ г. Ростова-на-Дону пришелся на 2004 и 2009 годы. Это связано с открытием таких крупных «моллов», как «Горизонт» и «МегаМаг». В то же время наибольшую эффективность показал 2007 год, где доля арендопригодных площадей в торговых центрах составляет 92%, в отличие от 2004 г. и 2009 г. (доля арендопригодных площадей составила 72,5% и 44%, соответственно). Последним торговым центром введенным в эксплуатацию до 1 января 2016 г. является ТЦ «Рио», доля сдаваемых в аренду площадей составляет 50%, что говорит об отсутствии тенденции к увеличению коэффициента эффективности площадей.

Подводя итог вышесказанному стоит отметить, что коммерческая недвижимость, расположенная в непосредственной близости от крупных транспортных артерий г. Ростова-на-Дону, имеет достаточно высокий инвестиционный потенциал. Спрос на объекты стрит-ритейла стабилен,

офисный сегмент хоть и неоднороден, но по большей части тоже пользуется спросом. Наиболее крупная деловая зона с административной, культурной и коммерческой составляющей сосредоточена в центре Ленинского и Кировского районов. Торговые центры стремятся к развитию инфраструктуры спальных районов города – Советский, Ворошиловский, Октябрьский – тем самым обеспечивая досуг жителей привлечением арендаторов, предоставляющих развлекательные услуги.

По состоянию на 1 января 2016 года, наиболее востребованы в г. Ростове-на-Дону коммерческие объекты площадью от 50 кв.м до 150 кв.м. Средняя цена покупки такого помещения – 50 000 – 120 000 единиц российской валюты за кв. м, в зависимости от расположения и физических характеристик объекта.

За аренду коммерческой недвижимости нужно платить в среднем от 550 до 1 200 рублей за квадратный метр в месяц в зависимости от класса здания и месторасположения.

Наиболее уникальная особенность рынка нежилых помещений в г. Ростове-на-Дону – близкий к нулю спрос на приобретение помещений, большинство собственников коммерческих предприятий предпочитают арендовать площади.

Список источников и литературы

1. Малый бизнес: что такое коммерческая недвижимость [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://laudator.ru/poleznye-materialy/chto-takoe-kommercheskaya-nedvizhimost.html> (дата обращения 28.08.2018)

2. Потрепедия: что такое коммерческая недвижимость? [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.potrepedia.ru/re/commerce.htm>. (дата обращения 28.08.2018)

3. Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2016. – с. 43,44.
4. Вольнова В. А. О краткой классификации недвижимости. // Оценщик.ру. 20.07.2008. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html> (дата обращения 28.08.2018)
5. Официальный портал городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://rostov-gorod.ru/> (дата обращения 28.08.2018)
6. MACON Realty Group: Обзор рынка офисной недвижимости Ростова-на-Дону. 20.02.2009. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://docplayer.ru/46009544-Obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-rostova-na-donu.html> (дата обращения 28.08.2018)
7. Информационный портал Бибосс. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://gvardeyskiy.beboss.ru/> (дата обращения 28.08.2018)
8. Информационный портал Бибосс. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://clover-house-rostov.beboss.ru/> (дата обращения 28.08.2018)
9. Информационный портал Бибосс. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://investrostov.ru/list_item/biznes-infrastruktura-goroda/clover-house-rostov-na-donu (дата обращения 28.08.2018)
10. Информационный портал VOTPUK.INFO. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://votpusk.info/places/biznes-centr-kupecheskij-dvor> (дата обращения 28.08.2018)
11. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/rnd-kupecheskiy-dvor/> (дата обращения 28.08.2018)

12. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс].
- Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/riversayddon/> (дата обращения 28.08.2018)
13. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс].
- Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/gedon/> (дата обращения 28.08.2018)
14. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс].
- Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/sodruzhestvo/> (дата обращения 28.08.2018)
15. Концерн Покровский – официальный сайт. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://concernpokrovsky.com/realty/com/type-a/liga/> (дата обращения 28.08.2018)
16. ООО «DDC Consulting» - официальный сайт. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.ddcompany.ru/objects/object/1/> (дата обращения 28.08.2018)
17. ООО «Офис Сервис» - официальный сайт. [Электронный ресурс].
- Режим доступа: <http://www.office-service.ru/offices/s/771> (дата обращения 28.08.2018)
18. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс].
- Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/rnd-forum/> (дата обращения 28.08.2018)
19. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс].
- Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/belyu-slon/> (дата обращения 28.08.2018)
20. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс].
- Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/poisk/> (дата обращения 28.08.2018)

21. Информационный портал Бибосс. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://balkany-rnd.beboss.ru/> (дата обращения 28.08.2018)
22. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/kristall/> (дата обращения 28.08.2018)
23. Информационный портал CREMAP.PRO. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/kolizey/> (дата обращения 28.08.2018)
24. Филатова А., Шаповалова Л. Большое потребление ещё не наелось. // Эксперт. 2012 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://expert.ru/south/2012/27/bolshoe-potreblenie-eschyo-ne-naelos/> (дата обращения 28.08.2018)
25. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/galereya_astor-rostov-na-donu-pr_budennovskiy_49_97 (дата обращения 28.08.2018)
26. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/gorizont-rostov-na-donu-pr_mihaila_nagibina_d_32_2 (дата обращения 28.08.2018)
27. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/sokol-rostov-na-donu-pr-t_stachki_25 (дата обращения 28.08.2018)
28. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/taler-rostov-na-donu-ul_zorge_d_33 (дата обращения 28.08.2018)
29. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/zolotoy_vavilon-rostov-na-donu-ulitsa_malinovskogo_25 (дата обращения 28.08.2018)

30. ТЦ «Вавилон» - официальный сайт. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://vavilonrostov.ru/about/> (дата обращения 28.08.2018)
31. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/mega_rostov-na-donu-rostov-na-donu-novocherkasskoe_shosse_d_33 (дата обращения 28.08.2018)
32. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/megamag-rostov-na-donu-ulitsa_роуменная_dom_1 (дата обращения 28.08.2018)
33. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/rio-rostov-na-donu-pr-t_mihaila_nagibina_d_17 (дата обращения 28.08.2018)
34. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/vertol_siti-rostov-na-donu-pr_mihaila_nagibina_30_ (дата обращения 28.08.2018)
35. ТЦ «Континенталь» - официальный сайт. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.kontinentalgroup.ru/index.php?id=9> (дата обращения 28.08.2018)
36. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/prospekt-rostov-na-donu-prospekt_voroshilovskiy_89_80 (дата обращения 28.08.2018)
37. Информационный портал ShopAndMall.Ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/tsum-rostov-na-donu-ul_bolshaya_sadovaya_d_46_lit_a_ (дата обращения 28.08.2018)
38. Информационный портал Бибосс. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.beboss.ru/kn/rnd/868090>. (дата обращения 28.08.2018)
39. Информационный портал Бибосс. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.beboss.ru/kn/rnd/4191> (дата обращения 28.08.2018)

40. Информационный портал Бибосс. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.beboss.ru/kn/rnd/4204> (дата обращения 28.08.2018)

References

1. Malyy biznes: chto takoe kommercheskaya nedvizhimost'. Available at: <http://laudator.ru/poleznye-materialy/chto-takoe-kommercheskaya-nedvizhimost.html> (accessed on 28.08.2018)
2. Potrepediya: chto takoe kommercheskaya nedvizhimost'? Available at: <http://www.potrepedia.ru/re/commerce.htm>. (accessed on 28.08.2018)
3. Leyfer L. A., Kraynikova T.V. Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti – 2016. Tom II Ofisno-torgovaya nedvizhimost' i skhodnye tipy ob"ektov. Privolzhskiy tsentr metodicheskogo i informatsionnogo obespecheniya otsenki. – Nizhniy Novgorod, 2016. – s. 43,44.
4. Vol'nova V. A. O kratkoy klassifikatsii nedvizhimosti. // Otsenshchik.ru. 20.07.2008. Available at: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html> (accessed on 28.08.2018)
5. Ofitsial'nyy portal gorodskoy Dumy i Administratsii goroda Rostova-na-Donu. Available at: <http://rostov-gorod.ru/> (accessed on 28.08.2018)
6. MACON Realty Group: Obzor rynka ofisnoy nedvizhimosti Rostova-na-Donu. Available at: <https://docplayer.ru/46009544-Obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-rostova-na-donu.html> (accessed on 28.08.2018)
7. Informatsionnyy portal Biboss. Available at: <https://gvardeyskiy.beboss.ru/> (accessed on 28.08.2018)
8. Informatsionnyy portal Biboss. Available at: <https://clover-house-rostov.beboss.ru/> (accessed on 28.08.2018)
9. Informatsionnyy portal Biboss. Available at: http://investrostov.ru/list_item/biznes-infrastruktura-goroda/clover-house-rostov-na-donu (accessed on 28.08.2018)

10. Информационный портал VOTPUSK.INFO. Available at: <https://votpusk.info/places/biznes-centr-kupecheskij-dvor> (accessed on 28.08.2018)
11. Информационный портал CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/rnd-kupecheskiy-dvor/> (accessed on 28.08.2018)
12. Информационный портал CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/riversayddon/> (accessed on 28.08.2018)
13. Информационный портал CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/gedon/> (accessed on 28.08.2018)
14. Информационный портал CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/sodruzhestvo/> (accessed on 28.08.2018)
15. Kontsern Pokrovskiy – ofitsial'nyy sayt. Available at: <https://concernpokrovsky.com/realty/com/type-a/liga/> (accessed on 28.08.2018)
16. ООО «DDC Consulting» - ofitsial'nyy sayt. Available at: <http://www.ddcompany.ru/objects/object/1/> (accessed on 28.08.2018)
17. ООО «Ofis Servis» - ofitsial'nyy sayt. Available at: <http://www.office-service.ru/offices/s/771> (accessed on 28.08.2018)
18. Информационный портал CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/rnd-forum/> (accessed on 28.08.2018)
19. Информационный портал CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/belyy-slon/> (accessed on 28.08.2018)
20. Информационный портал CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/poisk/> (accessed on 28.08.2018)
21. Информационный портал Biboss. Available at: <https://balkany-rnd.beboss.ru/> (accessed on 28.08.2018)
22. Информационный портал CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/kristall/> (accessed on 28.08.2018)

23. Informatsionnyy portal CREMAP.PRO. Available at: <https://cremap.pro/rostov-na-donu/bc/kolizey/> (accessed on 28.08.2018)
24. Filatova A., Shapovalova L. Bol'shoe potreblenie eshche ne naelos'. // Ekspert. 2012 g. Available at: <http://expert.ru/south/2012/27/bolshoe-potreblenie-escho-ne-naelos/> (accessed on 28.08.2018)
25. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/galereya_astor-rostov-na-donu-pr_budennovskiy_49_97 (accessed on 28.08.2018)
26. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/gorizont-rostov-na-donu-pr_mihaila_nagibina_d_32_2 (accessed on 28.08.2018)
27. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/sokol-rostov-na-donu-pr-t_stachki_25 (accessed on 28.08.2018)
28. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/taler-rostov-na-donu-ul_zorge_d_33 (accessed on 28.08.2018)
29. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/zolotoy_vavilon-rostov-na-donu-ulitsa_malinovskogo_25 (accessed on 28.08.2018)
30. TTs «Vavilon» - ofitsial'nyy sayt. Available at: <http://vavilonrostov.ru/about/> (accessed on 28.08.2018)
31. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/mega_rostov-na-donu-rostov-na-donu-novochoerkasskoe_shosse_d_33 (accessed on 28.08.2018)
32. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at: https://shopandmall.ru/torgovye-centry/megamag-rostov-na-donu-ulitsa_poymennaya_dom_1 (accessed on 28.08.2018)

33. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at:
https://shopandmall.ru/torgovye-centry/rio-rostov-na-donu-pr-t_mihaila_nagibina_d_17 (accessed on 28.08.2018)
34. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at:
https://shopandmall.ru/torgovye-centry/vertol_siti-rostov-na-donu-pr_mihaila_nagibina_30_ (accessed on 28.08.2018)
35. TTs «Kontinental'» - ofitsial'nyy sayt. Available at:
<http://www.kontinentalgroup.ru/index.php?id=9> (accessed on 28.08.2018)
36. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at:
https://shopandmall.ru/torgovye-centry/prospekt-rostov-na-donu-prospekt_voroshilovskiy_89_80 (accessed on 28.08.2018)
37. Informatsionnyy portal ShopAndMall.Ru. Available at:
https://shopandmall.ru/torgovye-centry/tsum-rostov-na-donu-ul_bolshaya_sadovaya_d_46_lit_a_ (accessed on 28.08.2018)
38. Informatsionnyy portal Biboss. Available at:
<https://www.beboss.ru/kn/rnd/868090>. (accessed on 28.08.2018)
39. Informatsionnyy portal Biboss. Available at:
<https://www.beboss.ru/kn/rnd/4191> (accessed on 28.08.2018)
40. Informatsionnyy portal Biboss. Available at:
<https://www.beboss.ru/kn/rnd/4204> (accessed on 28.08.2018)

Выходные данные статьи:

ГУНИНА, Елена Николаевна; ЕРОШЕНКО, Наталья Сергеевна. Обзор коммерческой недвижимости в г. Ростове-на-Дону по состоянию на 01.01.2016 г.. Журнал "У". Экономика. Управление. Финансы., [S.l.], п. 3, окт. 2018. ISSN 2500-2309. Доступно на: <<https://portal-u.ru/index.php/journal/article/view/165>>. Дата доступа