

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ИНТЕРЕСЫ РЕГИОНА: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

КОСАРЕВ РОМАН ВАЛЕРЬЕВИЧ,

аспирант,
Южный федеральный университет, г. Ростов-на-Дону,
e-mail: rdr2008@yandex.ru

В статье рассматриваются особенности развития рынка коммерческой недвижимости в Ростовской области исходя из предпосылки наличия взаимосвязи между вектором предпринимательской активности и динамикой спроса-предложения объектов недвижимости в контексте государственных интересов. Актуальность проблемы обусловлена институциональным характером коммерческой недвижимости в развитии предпринимательства, которому уделяется недостаточно внимания в практике государственного воздействия в силу недостаточности методологического и инструментального сопровождения. Опираясь на самоорганизационные динамические модели развития указанных смежных экономических систем, в рамках экономики региона дана логическая оценка тенденций развития предпринимательства на потребительском рынке в контексте потребности недвижимости, как инфраструктуры, что позволило определить основные закономерности развития и ее специфические региональные черты. Статистическая оценка стоимости аренды и покупки коммерческой недвижимости в г. Ростове-на-Дону позволила выявить новые актуальные стратегии развития предпринимательства, требующие трансформации типов коммерческой недвижимости, предлагаемой в рамках региональных программ с упором на пять трендов развития Global Power of Retailing 2015. В практическом аспекте предложено интегрировать стратегию развития коммерческой недвижимости и стратегию строительства доступного жилья в регионе как источник удовлетворения потребности в объектах розничной торговли и сферы услуг. В целом это позволит структурировать процесс согласованного развития различных секторов региональной экономики и выстроить условия поддержки государственными органами власти каждого из указанных сегментов.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость; потребительское предпринимательство; государственное регулирование рынка коммерческой недвижимости; стратегия развития предпринимательства.

STRATEGY OF COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT AND INTERESTS OF THE REGION: ROSTOV REGION

KOSAREV ROMAN, V.,

Graduate Student,
Southern Federal University, Rostov-on-Don,
e-mail: rdr2008@yandex.ru

The author discusses the features of the development of commercial real estate market in the Rostov region on the assumption of a relationship between the vector of entrepreneurial activity and the dynamics of supply and demand of real estate in the context of the public interest. The urgency of the problem is due to the institutional nature of commercial real estate in business development, which is neglected in the practice of public exposure due to lack of methodological support and instrumentality. Based on the self-organization of these dynamic models related economic systems in the economy of the region, a logical assessment of the trends of development of business in the consumer market in the context of the real estate needs as infrastructure is given. It allows to identify the main patterns of development and its specific regional features. Statistical evaluation of the cost of renting and buying commercial real estate in Rostov-on-Don city has helped to identify new strategies for business development, requiring the transformation of commercial property types, proposed in the framework of regional program with a focus on five trends of Global Power of Retailing 2015.

Keywords: commercial real estate; consumer business; government regulation of the commercial real estate market; business development strategy.

JEL: D20, D40, O21.

Противоречивость интересов региона и участников рынка недвижимости

В последние годы в рамках изучения возможностей и резервов социально-экономического развития субъектов Федерации, городов и территориальных образований важную роль приобретает совершенствование взаимодействия властных и предпринимательских структур в направлении инфраструктурной поддержки хозяйственной деятельности, которая содержит как особый элемент развитие рынка коммерческой недвижимости России (Кузьмина, 2008).

Рынок коммерческой недвижимости РФ считается на сегодняшний день одним из самых перспективных и стремительно развивающихся рынков в различных сегментах народно-хозяйственной системы. При этом происходит активизация как российских, так и иностранных инвесторов, и девелоперов на этом рынке. Вследствие этого следует акцентировать внимание на необходимость и целесообразность изучения траекторий его развития в русле совершенствования взаимоотношений между различными игроками этого рынка.

Интересы региона всегда связывались с возможными траекториями устойчивого развития как совокупности трех взаимосвязанных векторов: экономического, социального и экологического, – обеспечивающими сбалансированность экономики и комфортность проживания в городах и территориальных образованиях населения, косвенно затрагивая вопросы занятости, отдыха, образования и здравоохранения (Кузьминов, 2007).

Действительно, специалистами признаются особенности формирования стратегий поведения субъектов регионального рынка коммерческой недвижимости в условиях реализации социально-экономического развития региона и сформированы теоретико-методические основы реализации региональной политики в рамках совершенствования отношений участников рынка коммерческой недвижимости¹.

Взаимная обусловленность рынка недвижимости и предпринимательства в регионе

Региональная экономика как сложная динамичная система обладает всеми необходимыми свойствами для развития локальных рынков, включая рынок коммерческой недвижимости как индикатор производственно-хозяйственных отношений и как средство обеспечения инфраструктурным элементом различных участников экономических отношений в городах и территориальных образованиях.

¹ См.: Материалы конференции ИД Коммерсант «Итоги рынка недвижимости в 2015 году» от 10.02.2016 г. (<http://www.kommersant.ru/doc/2855826>).

Рынок коммерческой недвижимости подвержен трансформациям и как никакой другой идентифицирует виды деятельности в регионе и позволяет проецировать индикацию видов успешной деятельности через потенциальных пользователей его объектов и динамику изменений в структуре и составе владельцев совокупности офисных помещений и конъюнктуру меняющихся цен.

Факторы, определяющие развитие рынка недвижимости, можно разделить на три группы, которые отображают национальный, региональный и локальный уровни влияния. Взаимовлияние указанных факторов в итоге и определяет состояние и динамику развития регионального рынка недвижимости вообще и коммерческой в частности.

Таким образом, функционирование и развитие регионального рынка недвижимости корректно рассматривать лишь в контексте социально-экономической ситуации в регионе. Развитие регионального рынка коммерческой недвижимости не только находится в прямой зависимости от уровня развития экономики региона, но и оказывает влияние на него. При этом нормальная эволюция региональных социально-экономических образований закономерно приводит к тому, что региональная экономика становится все более самостоятельной системой, ставящей перед собой собственные цели. Соответственно, политика региональных властей неизбежно должна опираться на анализ всего многообразия информации о состоянии региона и учитывать взаимное влияние и зависимость факторов социально-экономического развития региона.

На рынке присутствуют три группы участников: покупатели недвижимости (арендаторы), реализующие потребительские стратегии; продавцы недвижимости (арендодатели), реализующие собственно предпринимательские стратегии; совокупность элементов инфраструктуры рынка реализует модеративные стратегии, направленные на развитие и стабилизацию отношений рынка недвижимости.

Для потребителей рынка – малых и средних предприятий – одной из главных проблем является поиск офисов и производственных площадей для размещения (*Иншаков, 2014. С. 22*). Несмотря на существующие в экономике России проблемы, потребительский рынок остается достаточно интенсивно развивающимся сектором экономики, решая задачи обеспечения потребителей региона доступным ассортиментом товаров и услуг необходимого качества (*Романова, 2014. С. 125-135*).

Всего три сферы отрасли: торговля, бытовое обслуживание и общественное питание – формируют почти 20% ВРП Ростовской области и обеспечивают занятостью почти 25% населения². Расходы потребителей, связанные с продукцией указанных отраслей, достигают 80% в структуре денежных доходов населения и находятся в большой зависимости от качества предлагаемых услуг и оптимальности системы ценообразования.

Торговля занимает лидирующие позиции в структуре оборота потребительского рынка и отличается значительной динамикой объемов, превышающей в последние годы 280% относительно 2004 года. Согласно данным статистики, за январь-июнь 2015 года через розничную торговую сеть было продано товаров на общую сумму 376,1 млрд. рублей. При этом чуть больше половины оборота – 50,5% – приходится на малый бизнес, ещё 40,4% – на долю крупных и средних организаций, остальные 9,1% – на долю рынков и ярмарок.

Ростовская область характеризуется высоким уровнем развития потребительского рынка, занимая с объемом оборота более 3% седьмое место в структуре рынка РФ и второе место в ЮФО по показателю объемов оборота розничной торговли на душу населения.

² См.: Экономический анализ деятельности МСП Ростовской области за 2015 г. (<http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=112663>).

Таблица 1

**Оборот розничной торговли Ростовской области
в январе-декабре 2015 года**

Города	Население тыс. чел.	Оборот розничной торговли в январе-декабре 2015 года (тыс. руб.)				Оборот розничной торговли на душу населения (руб.)
		Всего	Крупные и средние организации	Субъекты малого предпри- мательства	Розничные рынки и ярмарки	
Азов	82,0	10 852 772	4803011,7	5321973,1	727788	132359
Батайск	119,8	12 112 752	7537264,5	3287767	1287720,7	101102,2
Волгодонск	170,2	34 673 482	13969348	17087467	3616667,1	203686,1
Гуково	65,3	5 868 747	2594807,8	2766569,2	507370,8	89824,1
Донецк	49,0	4 531 369	2748431,7	1037768,9	745168,4	92516,6
Зверево	22,1	1 803 370	738144,8	1064972,4	253,3	81523
Каменск- Шахтинский	91,2	15 917 327	5521048,8	8974687	1421591,5	174610,6
Новочеркасск	172,8	34 804 211	11067157,8	21975606,3	1761447,8	201393,5
Новошахтинск	109,1	7 616 972	3475367,5	3351940,2	789664,7	69791,5
Ростов-на- Дону	1114,8	426056280	146171564	245500583	34384132,3	382179,8
Таганрог	253,0	42 677 774	17716102,4	18717970,4	6243701,4	168660,2
Шахты	237,2	35 455 547	11639323	19561582,9	4254641,1	149454,5
Итого по городам:	2486,7	632370607	227981572	348648888	55740147,1	254305,0

Источник: Информация о состоянии и развитии потребительского рынка Ростовской области в январе-декабре 2015 года. (<http://www.dprro.ru/index.php4?mod=13>).

Как видно из данных табл. 1, более 67% оборота торговли в Ростовской области приходится на г. Ростов-на-Дону, больше половины оборота обеспечивают предприятия малого бизнеса и индивидуальные предприниматели. Сравнение отношения уровня торгового оборота на душу населения свидетельствует о наличии потенциала роста относительно регионов России, в которых он превышает 400 тыс. руб. на душу населения.

Необходимо отметить достаточно важную тенденцию в структуре розничной торговли Ростовской области, заключающуюся в снижении доли нестационарной торговли в общем обороте, что свидетельствует о продолжающейся структурно-институциональной трансформации рынка и позволяет прогнозировать увеличение спроса на объекты коммерческой (торговой) недвижимости.

Следует также обратить внимание на целую систему специфических условий потребительского рынка Ростовской области, которые изложены, например, в работе Беккер Е. И.:

«- область занимает довольно большую территорию с высокой концентрацией населения, продолжается миграционный приток населения из соседних регионов, что является позитивным фактором для развития сетевой торговли;

- благоприятные природно-климатические условия на территории Ростовской области обуславливают перспективы устойчивого развития структур сетевого формата сферы розничных торговых услуг;

- высокий уровень развития и эффективности функционирования транспортной и логистической инфраструктуры;

- положительная динамика развития сельского хозяйства области свидетельствует о продовольственной обеспеченности;
- наличие собственной богатой сырьевой и материально-технической базы, доступные транспортные тарифы, позитивно влияющие на объемы реализации товаров, и, следовательно, на развитие всей сферы розничной торговли» (Беккер, 2012. С. 16).

Всё это говорит о том, что регион характеризуется особыми благоприятными условиями развития системы сетевой торговли, осуществляемой крупнейшими федеральными операторами, таким как «Магнит», «Перекресток», «Ашан», «О'кей» и т.д. Стабильная динамика роста числа гипермаркетов и торговых центров отмечается во всех крупных городах региона, что также отражается на характере развития коммерческой недвижимости и обуславливает достаточно высокий инвестиционный уровень рассматриваемой отрасли.

В сфере общественного питания оборот в целом по области в сопоставимых ценах сложился в январе-декабре 2015 года на 6,7% ниже уровня января-декабря 2014 года и в действующих ценах (34,4 млрд. руб.) был сформирован на 80,6% за счет субъектов малого предпринимательства, которые допустили падение темпов на 10% к уровню 2014 года. В то же время по крупным и средним организациям отмечен рост оборотов на 10% к уровню 2014 года.

На рынке бытовых услуг сохранялась позитивная динамика объема их реализации населению (109,3% к уровню января-декабря 2014 г.). Доля бытовых услуг в общем объеме платных услуг, оказанных населению, увеличилась до 17,8% (против 16,5% годом ранее).

Наибольшие темпы роста к уровню января-декабря 2014 года сложились по следующим видам услуг: химическая чистка и крашение (120,4%), ремонт и техобслуживание автотранспортных средств (17,4%).

Тенденция, характеризуемая преобладанием МСБ в секторе, сохраняется, и их доля не снижается менее 90% от общего объема услуг. Перечисленные направления представляют собой совокупность предпринимательских структур, реализующих услуги в стационарном формате деятельности, что также отражается на структуре спроса на объекты недвижимости.

Анализ предложения на рынке недвижимости Ростова-на-Дону показал, что по состоянию на первый квартал 2016 г. представлено 902 оферты продажи недвижимости (снижение на 20% относительно 1 кв. 2015 г.); более 4000 оферт аренды (снижение 6% относительно 1 кв. 2015 г.) и 13 объектов крупной недвижимости (рост 10% относительно 1 кв. 2015 г.). Однако необходимо отметить рост стоимости покупки и аренды объектов, который отмечается в последнее время, что снижает доступность и привлекательность ее для потребителей (Шевчук, 2007), которые говорят о снижении финансовых возможностей предприятий³.

Из табл. 2 видно, что тренд развития предпринимательства и рынка коммерческой недвижимости разнонаправлены, доступность предложения объектов на рынке коммерческой недвижимости снижается, и это, на наш взгляд, обуславливает необходимость государственного воздействия для системного решения указанной проблемы. Кроме того, проблематика развития потребительского рынка Ростовской области характеризуется общими и специфическими региональными чертами, в числе которых называются следующие⁴:

1. Общие проблемы отрасли.

- 1.1. Непрозрачность деловой среды;
- 1.2. Нехватка квалифицированного персонала;

³ См.: Доклад МСП банка. Малый и средний бизнес в 2012 году: международный опыт регулирования и финансирования. (<http://smb.gov.ru/upload/news/9332/%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83%D0%BD%D0%V0%D1%80%20%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%20%D0%9C%D0%A1%D0%9F%20%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%9C%D0%A1%D0%91%20%D0%B2%202012.pdf>).

⁴ См.: Торгово-Промышленная Палата Российской Федерации. Комитет по развитию потребительского рынка // ЕЖЕГОДНЫЙ ДОКЛАД «Потребительский рынок России: итоги 2014 года, перспективы на 2015 год». М.: 2015. (<http://www.tpprf.ru>).

- 1.3. Медленный рост сетевой торговли;
 - 1.4. Дефицит современных форматов торговли;
 - 1.5. Понижение роли конечных потребителей.
- 2. Региональные и территориальные проблемы.**
- 2.1. Низкий уровень инфраструктурного обеспечения;
 - 2.2. Диспропорции развития потребительского рынка территорий РО;
 - 2.3. Бюрократические препоны для начинающих новый бизнес;
 - 2.4. Слабая логистика;
 - 2.5. Недостаток коммерческой недвижимости.

Таблица 2

Сводная динамика средневзвешенной цены предложения объектов коммерческой недвижимости по г. Ростову-на-Дону на 01.01.2016 г.

Квартал	Street retail (стоимость 1 кв.м)	Аренда коммерческой недвижимости (стоимость 1 кв.м/год)	Торговая недвижимость (стоимость 1 кв.м)	Стоимость офисов (стоимость 1 кв.м)
3Q 2014	65 548	860	45 060	41 788
4Q 2014	66 228	880	45 533	41 540
1Q 2015	66 011	888	45 274	41 984
2Q 2015	65 758	870	42 011	41 023
3Q 2015	62 255	892	44 528	42 658
4Q 2015	69 852	904	45 125	42 764
Максимум 4Q 2015	110 052	3250	98 025	100 987
Минимум 4Q 2015	25 122	180	21022	21 354
Индекс прироста, квартал, %	1,014	1,01	1,001	1,004
Индекс прироста, к началу 2015 г., %	-1,12	-1,013	-1,012	-1,002

Источник: составлено автором на основе (Болотин, 2016).

Действительно, существующая модель использования и регулирования рынка коммерческой недвижимости недостаточно ориентирована на стимулирование создания субъектов предпринимательства, отличается относительной нерациональностью использования существующих объектов.

Основные стратегии развития предпринимательства в контексте трендов эволюции розничной торговли

Заинтересованность государства в существенном росте предпринимательства, особенно в производственной сфере, связана с тем, что в условиях кризиса эта область бизнеса может быть не только самостоятельной, но и являться серьезным дополнением крупному производственному бизнесу, внести существенный вклад в реализацию программ импортозамещения (Кузьминов, 2015; Тяглов, 2012).

В меняющемся и глобализирующемся мире розничная торговля является элементом экономики, наиболее точно отражающим зарождающиеся тенденции и тренды (Александрин, 2011). Эксперты Deloitte в своем исследовании Global Power of Retailing 2015 выделили пять основных направлений, которые будут влиять на развитие ретейла в целом и, судя по всему, на изменения в национальных торговых системах.

Первый тренд определен как *travel retailing* (или туристическая торговля), заново определяющий и потребительскую клиентскую базу, и роль аэропортовой торговли. Второй тренд обозначен как *mobile retailing* (торговля через мобильные устройства), отражающий быстро растущий бизнес, способный за ближайшее время перейти планку в полтриллиона долларов. Третий тренд – *faster retailing* (быстрая торговля), отражающий реальное ускорение всех процессов на рынке – от разработки товара до его выхода на прилавок. Четвертый тренд назван *experience retailing* (эмоциональная торговля) и призван отразить рост важности всех видов воздействия на потребителя в процессе покупки. Наконец, пятый тренд получил название *innovative retailing* (или инновационная торговля), побуждающий повысить уровень креативности всех участников в их реакции на происходящие перемены и возникающие трудности»⁵.

Указанные тенденции требуют изменения формата реализации товаров и услуг на потребительском рынке, изменения качества работы самих предприятий, условий обслуживания клиентов.

Стратегия развития коммерческой недвижимости должна учитывать глобальные изменения в формате предоставления услуг, необходимости приблизить их к потребителю. Это значит, что политика строительства должна быть такова, чтобы в каждом жилом доме было предусмотрено наличие офисных помещений. Заинтересованность общественных форм самоуправления жильем в наличии помещений для сдачи в аренду с целью снижения издержек на жилье и эксплуатацию очевидна.

Программа строительства помещений для развития МСБ должна рассматриваться как дополнение к программе доступного жилья. Стоимость 1 м² офисного помещения при его строительстве (или в дальнейшем, при сдаче его в аренду) должна быть приемлемой. Если удастся решить эту проблему, то параллельно будут решены проблемы занятости населения, обеспечения населения товарами и услугами необходимого качества и ассортимента и, как следствие, повышение его уровня жизни.

В свою очередь комплексное развитие МСБ будет мощной поддержкой решения проблемы доступного жилья, поскольку, являясь комплексным фактором, оно учитывает все возможные стороны жизни людей. Инициатором разработки данной программы должно выступить государство в лице региональных властей. Их основной задачей должна стать посильная помощь в развитии малого предпринимательства, сглаживая, по крайней мере, одно из важнейших препятствий в развитии малого бизнеса - недостаток предложения арендаторам коммерческой недвижимости по приемлемой цене.

Предложенные мероприятия позволят структурировать процесс согласованного развития различных секторов коммерческой недвижимости и выявить тенденции развития регионального рынка и выстроить условия поддержки государственными органами власти каждого из указанных сегментов. Поэтому предложенная формализация процесса управления развитием рынка коммерческой недвижимости будет полезна практическим институтам власти, работающим на этом рынке.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Александрин Ю. Н. (2011). Индикаторы качества институциональной среды малого предпринимательства // *Общество: политика, экономика, право*, Вып. № 2, с. 53 -62.

Беккер Е. И. (2012). Управление структурами сетевого формата сферы розничных торговых услуг (на материалах Ростовской области) Автореферат диссертации на соискание уч. ст. к. э. н. Шахты. (<http://rudocs.exdat.com/docs/index-502298.html> – Дата обращения: 25.03.2016).

⁵ См.: Global Power of Retailing 2015. (<http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tw/Documents/consumer-business/tw-cb-retailing2014-en.pdf>).

Болотин С. А. и Лемешко Д. С. (2016). Специфические вопросы оценки эффективности проектов коммерческой недвижимости. (<http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn5.html> – Дата обращения: 25.02.2016).

Доклад МСП банка. Малый и средний бизнес в 2012 году: международный опыт регулирования и финансирования. (<http://smb.gov.ru/upload/news/9332/%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83%D0%BD%D0%B0%D1%80%20%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%20%D0%9C%D0%A1%D0%9F%20%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%9C%D0%A1%D0%91%20%D0%B2%202012.pdf> – Дата обращения: 25.03.2016).

Иншаков М. О. и Орлова А. А. (2014). Инновационные стартапы в России: проблемы создания и маркетингового продвижения // *Вестник ВолГУ. Серия 3: Экономика. Экология*, № 1. (<http://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-startapy-v-rossii-problemy-sozdaniya-i-marketingovogo-prodvizheniya> – Дата обращения: 18.02.2016).

Кирилов Ю. В. (2013). Методика оценки коммерческой эффективности инвестиционных проектов // *Экономический анализ: теория и практика*, № 32(355), с. 24-29.

Кузьмина С. Н. (2008). Совершенствование алгоритма обоснования инвестиционных решений в сфере коммерческой недвижимости Дисс-я на соиск. уч. ст. канд. эк. наук. Москва, 182 с.

Кузьминов А. Н. и Широков И. О. (2015). Стимулирование предпринимательской активности в регионе: отраслевой подход // *Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС*, № 4, с. 88-96.

Кузьминов Н. Н. (2007) Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 144 с.

Материалы конференции ИД Коммерсант «Итоги рынка недвижимости в 2015 году» от 10.02.2016 г. (<http://www.kommersant.ru/doc/2855826> – Дата обращения: 25.03.2016).

Отчет о состоянии потребительского рынка РО. (<http://www.donland.ru/otchet2014potred.pdf> – Дата обращения: 25.03.2016).

Романова Н. А. (2014). Формирование эффективной системы финансирования строительства объектов коммерческой недвижимости Дисс-я на соиск. уч. ст. канд. эк. наук. Москва, 197 с.

Стратегия социально-экономического развития Ростовской области до 2020 года. (<http://www.donland.ru/default.aspx?pageid=85416> – Дата обращения: 18.02.2016).

Торгово-Промышленная Палата Российской Федерации. Комитет по развитию потребительского рынка // *ЕЖЕГОДНЫЙ ДОКЛАД «Потребительский рынок России: итоги 2014 года, перспективы на 2015 год»*. М., 2015. (<http://www.tpprf.ru> – Дата обращения: 25.03.2016).

Тяглов С. Г. и Пономарева М. А. (2012). Совершенствование деятельности региональных органов по улучшению инвестиционной привлекательности муниципальных образований Ростовской области // *TERRA ECONOMICUS*, Т. 10, № 4, Ч. 2, с. 116-119.

Шевчук Д. А. (2007). Оценка недвижимости и управление собственностью. Ростов-н/Д., 155 с.

Экономический анализ деятельности МСП Ростовской области за 2015 г. (<http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=112663> – Дата обращения: 25.03.2016).

Global Power of Retailing 2015. (<http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tw/Documents/consumer-business/tw-cb-retailing2014-en.pdf> – Дата обращения: 25.03.2016).

REFERENCES

Alexandrin Yu. N. (2011). Indicators of quality of the institutional environment of small business. *Society: Policy, Economy, Law*, vol. 2, pp. 53-62. (In Russian).

Becker E. I. (2012). Management of a network format of the sphere of retail trade services of structures (on materials of the Rostov region). Abstract of the Dissertation on Candidate of Economic Sciences. Shakhty. (<http://rudocs.exdat.com/docs/index-502298.html> – Access Date: 25.03.2016). (In Russian).

Bolotin S. A. and Lemeshko D. S. (2016). Specific questions of an assessment of efficiency of projects of commercial real estate. (<http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn5.html> – Access Date: 25.03.2016). (In Russian).

Chamber of Commerce and Industry of the Russian Federation. Committee on Development of the Consumer Market // ANNUAL REPORT "Consumer Market of Russia: Results of 2014, Prospect for 2015". (<http://www.tpprf.ru> – Access Date: 25.03.2016). (In Russian).

Global Power of Retailing 2015. (<http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/tw/Documents/consumer-business/tw-cb-retailing2014-en.pdf> – Access Date: 05.04.2016).

Inshakov M. O. and Orlova A. A. (2014). Innovative startups in Russia: problems of creation and marketing advance. *Bulletin of Volga SU. Series 3: Economy. Ecology*, no. 1. (<http://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-startapy-v-rossii-problemy-sozdaniya-i-marketingovogo-prodvizheniya> – Access Date: 25.03.2016). (In Russian).

Kirilov Yu. V. (2013). Technique of an assessment of commercial effectiveness of investment projects. *Economic Analysis: the Theory and Practice*, no. 32(355), pp. 24-29. (In Russian).

Kuzmina S. N. (2008). Improvement of algorithm of justification of investment decisions in the sphere of commercial real estate. Dissertation on Candidate of Economic Sciences. Moscow, 182 p. (In Russian).

Kuzminov A. N. and Shirokov I. O. (2015). Stimulation of enterprise activity in the region: branch approach. *Public and Municipal Administration. Scientific Notes of SKAGS*, no. 4, pp. 88-96. (In Russian).

Kuzminov N. N. (2007). An assessment and insurance of commercial and industrial real estate in the Russian Federation. Moscow, 144 p. (In Russian).

Materials of the PH Kommersant Conference "Results of the Market of Real Estate in 2015" of 10.02.2016. (<http://www.kommersant.ru/doc/2855826> – Access Date: 05.04.2016). (In Russian).

Report of MSP Bank. Small and Medium Business in 2012: International Experience of Regulation and Financing. (<http://smb.gov.ru/upload/news/9332/%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83%D0%BD%D0%B0%D1%80%20%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%20%D0%9C%D0%A1%D0%9F%20%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%9C%D0%A1%D0%91%20%D0%B2%202012.pdf> – Access Date: 05.04.2016). (In Russian).

Report on a Condition of the Consumer Market in the Rostov Region. (<http://www.donland.ru/otchet2014potred.pdf> – Access Date: 25.03.2016). (In Russian).

Romanova N. A. (2014). Formation of effective system of financing of construction of facilities of commercial real estate. Dissertation on Candidate of Economic Sciences. Moscow, 197 p. (In Russian)

Shevchuk D. A. (2007). Assessment of real estate and property management. Rostov-on-Don, 155 p. (In Russian).

Strategy of Social and Economic Development of the Rostov Region till 2020. (<http://www.donland.ru/default.aspx?pageid=85416> – Access Date: 25.03.2016). (In Russian).

The Economic Analysis of Activity of MSP in the Rostov Region for 2015. (<http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=112663> – Access Date: 25.03.2016). (In Russian).

Tyaglov S. G. and Ponomaryova M. A. (2012). Improvement of regional governments to improve investment attractiveness of municipal formations of the Rostov region. *TERRA ECONOMICUS*, vol. 10, no. 4, part 2, pp. 116-119. (In Russian).