

**ФАКТОРЫ СТОИМОСТИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ****Г. НОВОКУЗНЕЦКА****Н. А. Урбан, О. А. Урбан**

*В статье рассматриваются факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости. Проводится анализ развития малого и среднего бизнеса, активом которого является коммерческая недвижимость. Обосновывается вывод о том, что стоимость всех основных сегментов коммерческой недвижимости (торговой, офисной, производственной, складской) на ближайшую перспективу будет существенно определяться двумя основными факторами: фактором внешней экономической среды и фактором потенциала развития МСБ.*

*The article discusses factors, which influence the value of a commercial real estate. The article also reviews the development of a small and medium-sized business, which have a commercial real estate assets. The conclusion is made that external economy conditions and the small and medium-sized business' development potential will determine the near-term value of all types of a commercial real estate: trade, office, production or storage.*

**Ключевые слова:** факторы стоимости коммерческой недвижимости, малый, средний бизнес.

Коммерческая недвижимость, позиционирующаяся на рынке недвижимости г. Новокузнецка, является активом предприятий малого и среднего бизнеса (МСБ). Следовательно, спрос на коммерческую недвижимость будет определяться экономическим положением (настоящее время) и инвестиционным потенциалом (будущее время) МСБ, а стоимость коммерческой недвижимости определяется группой факторов [10, 15]:

– факторы, обусловленные представлениями владельца недвижимости (полезности, замещения, ожидания);

– факторы, связанные с рыночной средой (внешнего воздействия, соответствия между спросом и предложением, конкуренции, изменения стоимости, соответствия);

– факторы, связанные с эксплуатацией недвижимости (производства, остаточной продуктивности земельного участка, вклада, пропорциональности, лучшего и наиболее эффективного использования).

Структура МСБ по видам деятельности однозначно показывает доминирование вида деятельности – торговли и услуг три четверти. Реальный сектор составляет менее 10 %. При этом доля предприятий реального сектора производящих продукцию на «экспорт» из г. Новокузнецка еще меньше. В г. Новокузнецке основная доля производства падает на предприятия угольной и металлургической отраслей и составляет порядка трех четвертей. Поэтому платежеспособный спрос населения формируется уровнем отплаты труда на предприятиях угольной и металлургической отраслей. В последние несколько лет на рынке розничной торговли появились торговые сети регионального и федерального уровня. Следовательно, экономическое положение основной

части МСБ зависит от деятельности этих двух базовых отраслей промышленности и конкуренции со стороны розничных сетей. Существенное влияние на сложившуюся ситуацию оказал кризис в экономике страны. Все это будет определять ценообразование на рынке коммерческой недвижимости г. Новокузнецка. Такая ситуация в МСБ – основного потребителя коммерческой недвижимости на рынке продаж и аренды, складывалась за достаточно продолжительный промежуток времени.

В Кузбассе мировой финансово-экономический кризис оказал существенное влияние на сферу занятости в отраслевом и региональном разрезе. Наблюдается сокращение занятости в базовых отраслях [1, с. 60]; отмечен рост уровня безработицы и коэффициента напряженности в городах с угольной и металлургической специализацией, а также связанных с ними отраслей промышленности, которые составляют основную часть городов Кузбасса [2, с. 62 – 63]. Социальные проблемы в сфере занятости, как и в 90-е годы, когда в Кемеровской области произошло максимальное сокращение работников в сравнении с другими индустриальными регионами страны, приобрели ключевое значение. Социальная эффективность МСБ является результатом влияния комплекса разного рода факторов – макроэкономических, политических, институциональных, экономической активности самих предпринимателей. В таблице 1 представлена динамика развития малых предприятий МСБ (в том числе малых предприятий – МП) на фоне общей социально-экономической ситуации в регионе в разрезе динамики основных показателей социальной эффективности сектора МСБ в сфере занятости.

Динамика развития МП в Кузбассе за период 1997 – 2007 гг. [3]

Годы / Показатели	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Количество МП (тыс.)	11,6	10,3	10	11,7	13,9	13	13,5	14,3	13,9	15,8	18,2
Среднесписочная численность занятых на МП без внешних совместителей (тыс. чел.)	106	104,3	87,2	93,3	102,7	108,1	106	107	108,5	126,1	137,3
Доля занятых на МП в общей численности занятых (%). Кемеровская область	8,7	8,9	7,5	7,6	8,7	8,9	10,5	10,8	11	12,7	13,5
Количество МП на 100 тыс. жителей (ед.). Кемеровская область	-	340,7	332,5	391,7	468,4	441,3	448,4	465,7	500,9	486,9	553,4

Начиная с 2001 года, прежде дотационная угольная отрасль Кузбасса стала рентабельной. Выросли объемы производства в других базовых отраслях. Позитивные изменения в реальном секторе экономики сопровождаются расширением сектора МСБ, занятость в котором в 2002 – 2005 гг. относительно устойчивая. С 2006 года отмечается тенденция увеличения количества МП и занятых на них работников, совпадающая по времени со значительным ростом экономических показателей, характеризующих работу предприятий базовых (экспортно ориентированных) отраслей промышленности в условиях благоприятной конъюнктуры рынка.

Анализ качественных характеристик уровня развития МП в соответствии с принятой шкалой измерения [6] позволяет оценить реальный потенциал МП в сфере занятости. При положительной динамике уровень занятости на МП в Кемеровской области отстает от общероссийского показателя и оценивается как небольшой (доля занятых на МП в интервале от 10 % до 15 %). До 2006 года увеличение среднесписочной численности на МП региона в целом низкое (менее 10 %), с 2006 г. переходит в среднее значение (10 – 30 %). Отличительной региональной особенностью является крайне неравномерный уровень занятости на МП в территориальном плане. В монопрофильных городах Кузбасса с 90-х гг. сложился низкий уровень занятости на МП (менее 10 %). Исключение составили 4 города из 19. По существу, МСБ локализован в двух городах области – Кемерове и Новокузнецке, где сосредоточено 71,3 % занятых на МП [7, с. 75 – 76]. Количество МП на 100 тыс. чел. в регионе относительно высокое (свыше 300 ед.), но ниже общероссийского показателя в среднем на 25 %. До 2005 года отмечается небольшое увеличение МП на 100 тыс. чел. (до 50 ед.), с 2006 г. этот показатель переходит в среднее значение (от 50 до 100 ед.). МП преимущественно представлены микропредприятиями со средним количеством занятых до 10 чел., что объективно ограничивает инвестиционную активность бизнеса и возможности его расширения.

Отраслевая структура МБ с 90-х гг. существенно в регионе не меняется. Приоритетным направлением остается оптовая и розничная торговля. В 2007 году

в отраслевом разрезе МСБ представлены следующим образом: 43,2 % – торговля, 12,6 % – строительство, 12,3 % – добывающие и обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды; 18 % – риэлторство. Инновационные предприятия единичны. Соответственно 32,6 % работников МП занято в торговле; 21,5 % – в строительстве; 21,8 % – в производстве; 10,3 % занимались операциями с недвижимым имуществом. Максимальный объем оборота МСБ (74,3 %) приходится на оптовую и розничную торговлю; оборот производственных предприятий составил 7,8 %; строительных – 9,7 % [8, с. 164 – 166]. Из сказанного следует, что сектор МСБ фактически функционально сосредоточен на потребительских нуждах населения и оборот МСБ напрямую зависит от доходов населения. Так, до мирового финансово-экономического кризиса наблюдалась активизация потребительского спроса за счет устойчивого роста реальных доходов населения области, в первую очередь, работников базовых предприятий [9, с. 184], сопровождавшаяся увеличением оборота МСБ в торговле, который вырос в 2007 году почти в два раза по сравнению с 2005 годом [8, с. 166].

Обобщая изложенное, можно сделать ряд выводов в региональном аспекте.

Развитие МСБ не превратилось в значимый фактор расширения сферы занятости для высвобождаемых работников и иных категорий граждан. Уменьшение и увеличение занятости на МП шло параллельно с темпами развития корпоративного сектора региональной экономики. В этом смысле МБ не выступил серьезной альтернативой для трудоустройства и самозанятости населения в периоды кризисов (замедленного развития) базовых отраслей промышленности Кузбасса. В целом социальная эффективность МСБ в сфере занятости может быть оценена как невысокая в промышленных центрах региона и низкая в большинстве моногородов области. Сложившаяся отраслевая структура МСБ свидетельствует, что социально-экономическое состояние ведущих отраслей промышленности региона, от которого зависит уровень жизни населения, является фактором стимулирования/ сдерживания развития

сектора МСБ и задает возможности его роста. Обратно говоря, корпоративный сектор экономики стал локомотивом развития МСБ. В условиях мирового финансово-экономического кризиса произошло уменьшение объемов производства предприятий базовых и связанных с ними отраслей промышленности, соответственно снизились реальные доходы населения. Социально-экономические показатели, характеризующие сектор МСБ, подтвердили тенденцию к снижению деловой активности МП в конце 2008 – 2009 гг. Следует также отметить, что сформировалась и предельная доля предприятий в сфере торговли и услуг, ограниченная емкостью рынка и платежеспособностью населения. Отраслевая структура МСБ далека от той, которая может способствовать экономическому росту и существенному расширению количества рабочих мест в этом секторе экономики. В контексте сказанного следует вывод, что государственная поддержка регионального сектора МБ не относится к факторам непосредственного влияния на повышение социальной эффективности МБ в сфере занятости.

Таким образом, мировой финансово-экономический кризис, вскрыв структурные проблемы региональной экономики, обозначил и проблемы развития МСБ, которые существенно отличаются от 90-х гг. В этой связи развитие МСБ в современных экономических условиях должно быть соотнесено с учетом стратегических задач структурной перестройки экономики региона и обеспечения занятости в условиях структурно-отраслевых изменений. Учитывая влияние кризиса на социальную ситуацию в монопрофильных городах с сырьевой направленностью, по удельному весу которых Кузбасс занимает одно из первых мест в России, особая социально-экономическая роль отводится МСБ в диверсификации экономики и создании рабочих мест в новых видах экономической деятельности в монопрофильных городах. Речь идет не просто о создании новых МСБ и увеличении занятости на них, а о формировании рациональной структуры сектора МСБ, создании эффективных производств с современным уровнем технологии, выпускающих продукцию, соответствующую по качественным характеристикам потребностям как внутреннего регионального, так и общероссийского рынков. Сохранение же прежней структуры экономики Кузбасса, в том числе отраслевой структуры МСБ, потенциально приведет к сокращению темпов развития всех секторов экономики и росту социальной напряженности в сфере занятости.

На фоне состояния региональной экономики совокупность факторов, влияющих на потенциал развития МСБ (сложившаяся отраслевая структура, социально-профессиональные особенности начинающих предпринимателей из числа безработных или высвобождаемых и их приоритеты в выборе сфер предпринимательской деятельности, незначительные суммы стартового капитала и др.), свидетельствует, что у МСБ на местах и в регионе в целом недостаточно ресурсов для решения текущих социальных задач расширения сферы занятости в условиях кризиса.

Второе направление государственной поддержки МСБ – стратегическое, нацелено на реализацию со-

циально-экономического потенциала сектора МСБ с учетом задач структурной перестройки региональной экономики. Потенциал МСБ может быть реализован только субъектами предпринимательской деятельности, интересы которых могут не совпадать с задачами, связанными со структурной перестройкой экономики, обеспечением занятости населения. Это обстоятельство может оказать существенное влияние на эффективность господдержки. Резюмируя опубликованные результаты социологического мониторинга [11, 12, 13, 14], следует отметить, что в условиях общей институциональной среды ключевые факторы развития МСБ связаны с уровнем предпринимательского потенциала субъектов деятельности, который имеет существенные отличия в монопрофильных и крупных индустриальных городах региона. Предпринимательский потенциал можно определить как совокупность характеристик, относящихся к способности создать, организовать эффективное в экономическом (объемы, прибыль, рентабельность и др.) и социальном (кадровая политика, трудовые отношения и др.) плане производство по заявленному виду деятельности для решения текущих и перспективных задач развития бизнеса. В процессе исследований было выявлено, что действующие предприниматели объективно являются относительно сильной ресурсной базой для развития МСБ в регионе (активные возрастные группы, высокий уровень образования и мотивации на предпринимательскую деятельность, высокая степень идентификации с собственным статусом и ориентация на его сохранение в любых обстоятельствах). В мотивации предпринимательской деятельности выражен позитивный характер (самореализация, независимость и пр.). В то же время отмечается ориентация предпринимателей преимущественно на краткосрочные стратегии развития: расширение бизнеса планировали не более четверти опрошенных руководителей МП. Обнаружена недостаточная предпринимательская грамотность, что находит свое отражение в уровне самооценки знаний в области предпринимательства, в отсутствии разработанных бизнес-планов и ограниченной практики финансового анализа на большинстве предприятий. Зафиксирована положительная связь между уровнем доходности предприятия и уровнем профессиональной компетентности руководителей МСБ. Между тем в предпринимательской среде при объективно существующей необходимости обучения самих предпринимателей установка на бизнес-образование выражена слабо.

В регионе существует широкая социальная база пополнения предпринимательских кадров, особенно среди студенческой молодежи. Учитывая уровень образования выпускников вузов, жизненные цели и установки, можно утверждать, что эта группа обладает необходимым потенциалом для организации предпринимательской деятельности в приоритетных для региона направлениях. Для начинающих предпринимателей наряду с проблемой стартового капитала ключевой является проблема отсутствия необходимых знаний и умений для эффективной предпринимательской деятельности.

Сфера труда и занятости на МП как отражение кадровой политики руководителей МП внутренне

противоречива. В сравнении с корпоративным сектором экономики, МБ как сегмент регионального рынка труда менее привлекателен для трудоустройства, что порождает проблемы с подбором квалифицированного персонала. Однако по разным причинам повышение квалификации, обучение персонала на большинстве МП не осуществляется. В общей совокупности рабочие места в МБ не стимулируют развитие человеческого потенциала.

Таким образом, в процессе мониторинга было выявлено, что потенциал развития МСБ ограничивается, во-первых, качеством менеджмента на МП, производного от профессиональной компетентности действующих предпринимателей; во-вторых, качеством трудовых ресурсов на МП; в-третьих, профессиональной неподготовленностью потенциальных предпринимателей. Все это определяет внутренний потенциал развития МСБ.

В отношениях с властью можно говорить об относительной автономности субъектов предпринимательской деятельности и установки на самостоятельное решение проблем. Предприниматели в большинстве своем придерживаются индивидуальной стратегии адаптации и в лоббировании собственных интересов, не склонны к самоорганизации.

Анализ субъективных факторов развития МБ отражает сложившееся противоречие между целями государственной политики в новых направлениях развития МСБ в городах Кузбасса, обеспечивающих занятость населения, диверсификацию экономики, и качеством предпринимательских кадров, трудовых ресурсов, ограничивающих возможности реализации поставленных целей. В этом плане социальный потенциал МСБ в регионе (предпринимательский, кадровый) можно оценить как недостаточный для реализации в целом государственной стратегии развития МСБ. Поэтому, учитывая, что развитие приоритетных для Кузбасса видов деятельности МСБ (инновационная и научно-техническая, производственная и пр.) требует совершенно иного уровня инвестиций, которые не под силу субъектам предпринимательства, следует вывод о возрастающей роли государства (всех уровней власти) в развитии малых бизнес-структур. Организация технопарков, бизнес-инкубаторов, создание МСБ на базе вузов – современные проекты, требующие не только серьезного финансирования, но и новой философии долгосрочного, взаимовыгодного сотрудничества бизнеса и власти, минимизирующего риски спекулятивных текущих интересов субъектов отношений. Особое внимание со стороны государства должно уделяться направлению формирования субъекта предпринимательской деятельности через организацию современной системы подготовки предпринимательских кадров, создание структур по оказанию консультационных, информационных услуг. Однако и бизнес не может не участвовать в этих процессах, поскольку он не выживет, если не повысит качество менеджмента, не обеспечит условия для реализации

творческого потенциала персонала своих предприятий и его мотивацию.

В заключение необходимо подчеркнуть, что целенаправленная, комплексная политика властей может дать положительный результат при условии согласования интересов власти, предпринимателей, населения и территории в целом. Учитывая структуру экономики Кузбасса, объективно заинтересованным субъектом в развитии МСБ является крупный бизнес. Но и в направлении интеграции крупного и малого бизнеса необходима комплексная государственная программа. Эти процессы определяют внешний потенциал развития МСБ.

На основании проведенного анализа МСБ, для которого коммерческая недвижимость является активом генерации стоимости, можно утверждать, что ключевым фактором, определяющим стоимость коммерческой недвижимости в приведенной выше классификации, будет являться фактор, связанный с рыночной средой – внешнего воздействия (*внешней экономической среды или макроэкономический фактор*). Это главный и единственный не управляемый фактор, который будет существенно определять стоимость коммерческой недвижимости на ближайшую перспективу.

Фактор, связанный с рыночной средой – фактор соответствия между спросом и предложением – не оказывает существенного влияния на цены предложения. На рынке продаж для всех сегментов цена предложения не зависит от количества предложений, спрос не эластичен. Возможно, это объясняется тем, что коммерческая недвижимость рассматривается не только как актив генерации стоимости бизнеса, но и как инструмент хеджирования капитала в условиях нестабильности рынка. Факторы, обусловленные представлениями владельца недвижимости – полезности (полезность потенциальному собственнику), замещения (объект стоит не больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью), ожидания (ожидание от объекта потока доходов в будущем); и связанные с эксплуатацией недвижимости – (производства, остаточной продуктивности земельного участка, вклада, пропорциональности, лучшего и наиболее эффективного использования) не являются определяющими и классифицируются как управляемые. Влияние этих факторов проявляется главным образом в дифференцировании цен по объектам коммерческой недвижимости. Предприятия МСБ учитывают эти факторы и принимают управленческие решения на достаточно должном уровне, опираясь на собственный опыт предпринимательской деятельности. Индикаторами измерения влияния *фактора внешней экономической среды* являются показатели промышленного производства, инвестиции в основной капитал, реальные доходы населения, инфляция в целом по стране и региону. В таблице 2 приведена динамика макроэкономических показателей по стране [4].

## Динамика макроэкономических показателей по стране

Показатель	Пром. пр-во	Инвестиции в осн. капитал	Реальные доходы насел.	Ед. изм.																																																																															
				% к соотв. пер. пред. года																																																																															
				9,1	25,1	9,2	апр. 08	5,0	18,7	6,7	май. 08	4,8	11,4	0,9	июн. 08	5,9	10,7	3,2	июл. 08	7,6	10,1	4,7	авг. 08	5,2	14,3	6,3	сен. 08	3,5	5,3	0,6	окт. 08	-6,1	-0,9	-8,7	ноя. 08	-11,6	-7,5	-10,3	дек. 08	-7,7	-16,0	-16,0	январ. 09	2,3	-14,8	-13,2	февр. 09	3,4	-16,1	-13,7	мар. 09	2,5	-17,4	-16,9	апр. 09	3,4	-24,5	-17,1	май. 09	1,8	-20,6	-12,1	июн. 09	-2,3	-18,9	-10,8	июл. 09	-8,0	-19,4	-12,6	авг. 09	-3,5	-18,6	-9,5	сен. 09	3,9	-17,9	-11,2	окт. 09		-14,8	1,5	ноя. 09

По данным динамики макроэкономических показателей можно определить периоды начала спада в экономике России, которые отражены в таблице 3.

В таблице 4 приведены периоды начала спада цен на коммерческую недвижимость на рынках продаж и аренды.

Из сопоставления таблиц 3 и 4, базовых индексов (рис. 1) с данными динамики макроэкономических показателей и периодами начала спада цен на коммерческую недвижимость следует, что процессы спада макроэкономических показателей с некоторым временным лагом совпадают с периодом начала падения цен у всех основных сегментов коммерческой недвижимости на рынках продаж и аренды.

Таблица 3

## Периоды начала спада в экономике России

Промышленное производство	% к соотв. пер. пред. года	Начало периода
Инвестиции в основной капитал	% к соотв. пер. пред. года	май 08
Реальные доходы населения	% к соотв. пер. пред. года	окт. 08
Импорт	млрд. долл.	январ. 09
Цена нефти Urals	долл./барр.	авг. 08
Экспорт	млрд. долл.	ноя. 08

Таблица 4

## Периоды начала спада цен на коммерческую недвижимость

Сегмент коммерческой недвижимости	Рынок продаж	Рынок аренды
Торговая	апрель 2009	октябрь 2008
Офисная	апрель 2009	январь 2009
Производственная	ноябрь 2008	ноябрь 2008
Складская	апрель 2009	июль 2009

Таким образом, стоимость коммерческой недвижимости всех основных сегментов (торговой, офисной, производственной, складской) на ближайшую перспективу будет существенно определяться двумя основными факторами: фактором внешней экономической среды и фактором внешнего и внутреннего потенциала развития МСБ.

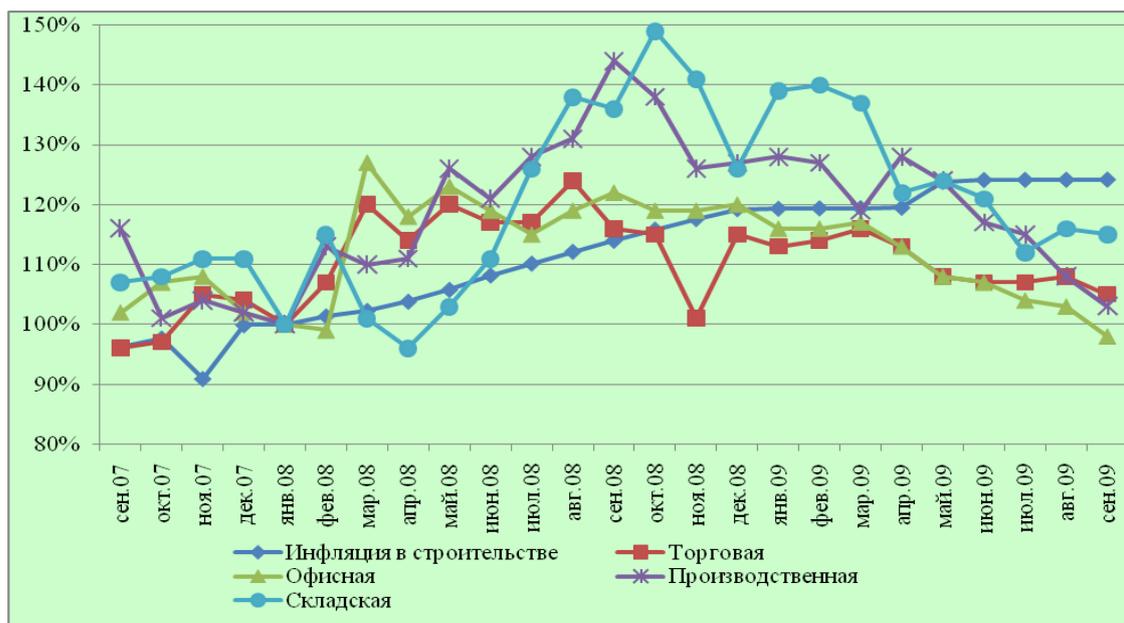


Рис. 1. Базовые индексы (январь 2008 = 100 %) инфляции в строительстве, цен предложения в сегментах торговой, офисной, производственной, складской недвижимости на рынке продаж коммерческой недвижимости

Следует отметить, что фактор внешней экономической среды будет оказывать более сильное влияние на стоимость коммерческой недвижимости всех основных сегментов по сравнению с фактором внешнего и внутреннего потенциала развития МСБ. Как показали исследования, внутренний потенциал развития МСБ не достаточен для интенсивного развития и, следовательно, не будет оказывать сколь-либо существенного влияния на стоимость коммерческой недвижимости. Внешний потенциал развития МСБ определяется стратегией государства и может оказать влияние в том случае, если программы развития МСБ будут финансироваться на уровне, который обеспечивает опережающий рост доли МСБ в реальном секторе, так как ресурсы развития МСБ в торговле и услугах исчерпали себя и ограничены в перспективе емкостью рынка. При этом рост доли МСБ в реальном секторе возможен при условии, что продукция, производимая МСБ, будет поставляться за пределы города. Полученные выводы можно использовать для построения моделей ценообразования на рынке коммерческой недвижимости г. Новокузнецка в долгосрочной перспективе на период три и более лет.

#### Литература

4. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.gks.ru](http://www.gks.ru).
5. Обзор основных итогов реализации мероприятий по обеспечению занятости в шахтерских городах Кузбасса за период реструктуризации угольной отрасли // Уголь. – 2006. – № 3. – С. 38 – 49.
6. Оценка уровня развития малого предпринимательства в регионах России в 2008 году [Электронный ресурс] / сост. Ф. С. Сайдуллаев, А. М. Шесто-

1. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.kemerovostat.ru/digital/region9/2007/>

2. ГУ «Соцуголь» информирует. Ситуация на рынках труда углепромышленных территорий [Текст] // Уголь. – 2009. – № 6. – С. 62 – 63.

3. Российский статистический ежегодник. 2003 [Текст]: стат. сб. – М.: Госкомстат России, 2003. – С. 135, 324, 182, 323; Города и районы Кузбасса [Текст]: стат. сб. – Кемерово: Кемеровостат, 2002. – С. 242; Малое предпринимательство в России. 2001 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/doc\\_2001/MALP.ARJ](http://www.gks.ru/doc_2001/MALP.ARJ); Малое предпринимательство в России. 2003. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/doc\\_2003/malp.zip](http://www.gks.ru/doc_2003/malp.zip); Малое предпринимательство в России. 2005: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/doc\\_2005/malp.zip](http://www.gks.ru/doc_2005/malp.zip); Малое предпринимательство в России. 2007-2008 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/doc\\_2007/malp.zip](http://www.gks.ru/doc_2007/malp.zip).

перов. – Режим доступа: <http://www.siora.ru/ru/analytics>.

7. Муниципальные образования Кузбасса [Текст]: стат. сб. – Кемерово: Кемеровостат, 2009. – 154 с.

8. Кузбасс. История в цифрах [Текст]: стат. сб. / РОССТАТ, Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области; отв. за выпуск О. В. Терехина. – Кемерово, 2008. – 322 с.

9. Труд и занятость в Кемеровской области (2004-2008) [Текст]: стат. сб. – Кемерово: Кемерово-стат, 2009. – 309 с.
10. Шилова, А. Л. Сущность, методы оценки и факторы влияния на инвестиционную привлекательность объекта промышленной недвижимости [Текст] / А. Л. Шилова // Проблемы современной экономики. – 2007. – № 1 (21). – С. 42.
11. Урбан, О. А., Малое предпринимательство в условиях реструктуризации предприятий [Текст] / О. А. Урбан, И. А. Дейч // Государственная служба. – 2006. – № 4. – С. 110 – 115.
12. Урбан, О. А. Консалтинг как инструмент развития предпринимательства в условиях реструктуризации экономики Кузбасса [Текст] / О. А. Урбан // Российское предпринимательство. – 2007. – № 10. – выпуск 1. – С. 144 – 149.
13. Урбан, О. А. Малый бизнес Кузбасса в свете социологического мониторинга [Текст] / О. А. Урбан, В. В. Барыльников, И. М. Гензель // Уголь. – 2008. – № 9. – С. 39 – 41.
14. Урбан, О. А. Социальная среда региона для организации образовательной деятельности в сфере малого бизнеса [Текст] / О. А. Урбан, В. В. Барыльников, И. М. Гензель // Уголь. – 2008. – № 10. – С. 42 – 44.
15. Гриненко, С. В. Экономика недвижимости [Текст]: конспект лекций / С. В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 264 с.