

Проблемы и перспективы рынка коммерческой недвижимости в современных условиях

© И. П. Верхотуров, М. В. Матвеева

Иркутский национальный исследовательский технический университет, г. Иркутск, Российская Федерация

Аннотация. В статье представлен обзор проблемы и перспектив развития рынка коммерческой недвижимости в современных условиях. Из проведённого исследования становится очевидным, что пандемия нанесла ощутимый удар по коммерческой недвижимости в целом по стране, в том числе существенно сократился не только трафик ТРЦ, но и снизилась покупательская способность населения. Это привело к тому, что большим спросом стали пользоваться различные дисконт-магазины. В статье определены основные тенденции на рынке коммерческой недвижимости: снижение международных брендов в ритейле, активное развитие фуд-ритейла, возросшая взаимосвязь торговых центров и арендаторов. Последнее на самом деле можно отнести к важным положительным изменениям 2020 года. Многие руководители торговых центров осознали, что сохранить и преумножить бизнес поможет только эффективное и плодотворное сотрудничество со своими арендаторами.

Ключевые слова: строительная отрасль, коммерческая недвижимость, тенденции на рынке коммерческой недвижимости

Problems and Prospects of the Commercial Real Estate Market in Modern Conditions

© Ivan P. Verkhoturov, Maria V. Matveyeva

Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russian Federation

Abstract. The article presents an overview of the problem and prospects for the development of the commercial real estate market in modern conditions. From the study, it becomes obvious that the pandemic has dealt a significant blow to commercial real estate throughout the country, including not only the traffic of the shopping and entertainment center has significantly decreased, but also the purchasing power of the population has decreased. This led to the fact that various discount stores began to be in great demand. The article identifies the main trends in the commercial real estate market: the decline of international brands in retail, the active development of food retail, the increased relationship between shopping centers and tenants. The latter can actually be attributed to the important positive changes of 2020. Many shopping centers have realized that only effective and fruitful cooperation with their tenants will help to maintain and increase their business.

Keywords: construction industry, commercial real estate, trends in the commercial real estate market

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что современный рынок коммерческой недвижимости представляет собой одну из важнейших сфер российской экономики. Вне зависимости от общественного устройства недвижимое имущество занимает особое место в системе хозяйственных отношений. Коммерческая недвижимость напрямую связана с функционированием субъектов всех категорий бизнеса и активно используется в значительном количестве экономических операций. Российский рынок коммерческой недвижимости, а в частности рынок Иркутска, обладает высоким потенциалом как с позиции спроса, так и предложения. Топ-10 крупнейших строительных организаций на рынке коммерческой недвижимости в Рос-

сийской Федерации представлен на рис. 1.

Первые позиции в топе актуального рейтинга крупнейших застройщиков России занимают три компании. Группа компаний «ПИК» является бессменным лидером на рынке строительства и девелопмента. Компания занимает всё новые ниши и придерживается идеи о создании «экосистемы» дома [1].

Второе место рейтинга отдано Петербургской компании ПАО ГК «ЛСР». В сферу деятельности крупнейшего строительного холдинга Российской Федерации входит не только возведение и развитие жилых и нежилых зданий, но и производство железобетонных конструкций, кирпича, цемента, щебня и прочих материалов.

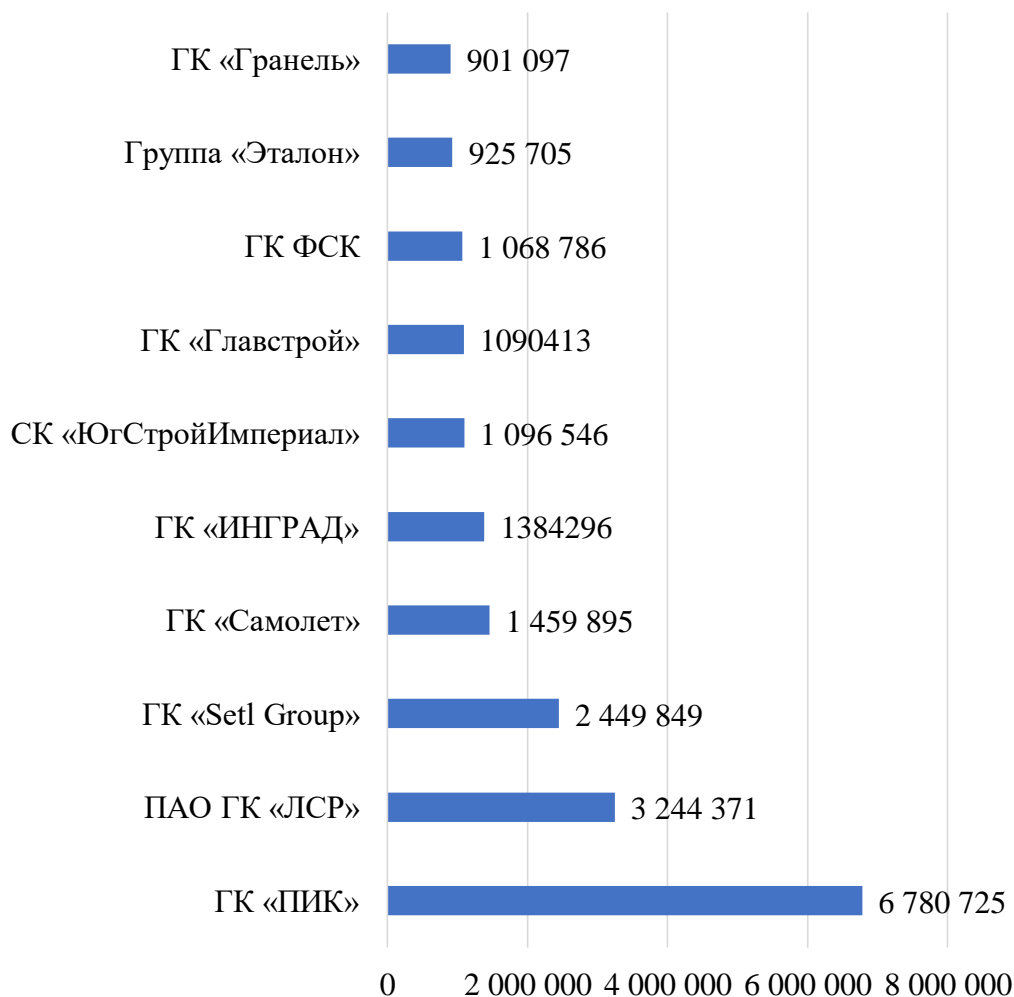


Рис. 1. Топ-10 крупнейших строительных организаций в Российской Федерации

На третьей позиции рейтинга находится финансово-промышленный холдинг «Setl Group», чей объём застройки на 1 октября 2020 года составил 2 449 849 квадратных метров. Компания занимается строительством в сфере жилой и коммерческой недвижимости. Также в сфере её интересов находится консалтинг, девелопмент и брокеридж¹.

Несмотря на то, что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, ещё не преодолен. Наиболее уверенно сегодня чувствует себя тот, кто научился адаптироваться под меняющиеся условия и запросы населения и создал хорошие возможности для работы онлайн и на удалённом режиме. К

сожалению, воспользоваться этой способностью удалось лишь некоторым сегментам данной отрасли российской экономики.

Рынок офисной недвижимости на момент начала пандемии уже испытывал большой дефицит свободных качественных площадей. Итоги 2020 года показали снижение ставок аренды.

Изменение средней стоимости продажи и аренды коммерческой недвижимости (офисной, торговой и отдельно стоящих зданий) в Иркутске за последние пять лет представлено в таблице.

За последний год стоимость продажи объектов в рассматриваемых сегментах рынка снизилась².

¹ Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gks.ru> (05.06.2021).

² Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gks.ru> (05.06.2021).

Таблица. Средняя стоимость коммерческой недвижимости в г. Иркутске в 2015–2020 гг.

Год	Отдельно стоящее здание		Офисы		Офисы		Торговые объекты		Торговые объекты	
	Продажа, р./м ²	Темп роста, %	Продажа, р./м ²	Темп роста, %	Аренда, р./м ²	Темп роста, %	Продажа, р./м ²	Темп роста, %	Аренда, р./м ²	Темп роста, %
2015	41043	–	69443	–	670	–	77814	–	990	–
2016	48073	117,13	58557	84,32	604	90,15	83633	107,48	1046	105,66
2017	56971	118,51	62118	106,08	615	101,82	99773	119,30	908	86,81
2018	67417	118,34	61129	98,41	493	80,16	92313	92,52	633	69,71
2019	63461	94,13	55782	91,25	579	117,44	89992	97,49	594	93,84
2020	62900	99,12	52200	93,58	606	104,66	63000	70,01	696	117,17

В основном это происходило потому, что многие компании вынуждены были пересмотреть свои потребности к арендуемым помещениям и оценить, насколько сильно они в них нуждаются. Переход большинства сотрудников на удалённую работу подтолкнул бизнес изменить формат своей работы и подход к организации рабочего пространства. Лидером аренды за последние полгода стали офисные помещения класса «В» как наиболее доступные. Можно предположить, что в будущем спрос на них возрастет [2].

Корректировка показателя связана с замедлением бизнес-активности в первой половине года. К концу года возможна стабилизация спроса, однако возросшая активность придётся на пересогласование условий договоров, а не на заключение новых сделок аренды.

На рынке складских помещений на сегодняшний день всё хорошо. Доля свободных площадей очень низкая, наблюдается существенный рост спроса на формат складских площадей.

Складская недвижимость действительно занимает позицию бенефициара и продолжает наращивать мощности. На момент пандемии сегмент складской недвижимости оказался самым подготовленным к новым вызовам времени. Пережив карантин, потребитель на первое место ставит вопросы безопасности, совмещения потраченного времени и получения большей выгоды, саморазвития и заботы о семье [3].

Онлайн-торговля показала всем, насколько эффективно продавать товары прямо со склада и осуществлять доставку до пунктов самовывоза.

Таким образом, наблюдается существенный рост доли свободных торговых площадей. Если первые этажи торговых центров заполнены арендаторами, то на вторых и третьих всегда есть множество свободных мест, владельцы которых готовы сдать их по цене сервисных затрат, пока рынок находится в периоде полной неопределённости, связанной с непонятными сроками окончания карантинных мер или ввода новых ограничительных мер [4]. Чем дольше они будут сохраняться, тем больше будет арендаторов, которые уйдут из торговых центров. Тем не менее влияние экономических факторов без ограничений на работу торговых центров, которые были бы сопоставимы с ожидаемым падением доходов населения, товарооборота, привело бы к росту доли вакантных площадей в ближайшие шесть-девять месяцев.

Вероятнее всего в текущий кризис рост доли вакантных площадей будет даже выше. Впервые за долгое время кризис, который мы переживаем, является внешним для экономической системы, а не внутренним.

Согласно утверждениям аналитиков, предпосылки развития пандемии и рынка коммерческой недвижимости могут развиваться по следующим сценариям.

Пандемия взята под контроль в четвёртом квартале 2020 года, происходит замедление развития рынка недвижимости до тех пор, пока резкий отскок к докризисным показателям не вернётся в 2021 году, возможное улучшение на рынке недвижимости произойдёт к концу 2021, а полное восстановление – в 2022 году.

Следующий сценарий самый негативный и неблагоприятный. Речь идёт о новой волне

коронавируса, пандемии новых вирусов, в результате чего государство не справляется со всеми своими обязательствами, и рынок недвижимости захватывает череда банкротств. Этого сценария, конечно же, боятся все, поэтому мы говорим о защитных активах. Здесь стоит отметить, что недвижимость всегда считалась и остаётся защитным активом в любом инвестиционном портфеле [4].

Вопреки многочисленным заявлениям о том, что российская экономика вступила в очередную эпоху страшного кризиса, жизнь рынка коммерческой недвижимости действительно не останавливалась. Прежде всего потому, что сама экономика по большому счёту не рухнула: мир борется с вирусом за эпидемиологическую безопасность, а не с последствиями экономической нестабильности как таковой.

Характерной тенденцией современного рынка коммерческой недвижимости стало снижение спроса на офисные и торговые площади.

Рассмотрим эффективные способы решения проблемы пустующих площадей на

рынке коммерческой недвижимости.

Возможные способы решения проблемы пустующих площадей на рынке коммерческой недвижимости Иркутска представлены на рис. 2.

Данные меры могут повысить уровень деловой активности на рынке Иркутска и, возможно, приведут к росту привлекательности объектов недвижимости для инвесторов и арендаторов.

Инфраструктура во многом определяет будущую стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости.

Реконцепция офисов будет сопряжена с организацией площадей под бизнес-процессы компаний, арендные отношения будут смещаться в сторону более гибкого подхода к запросам арендаторов и расширения возможностей для них, в том числе в части перепланировок рабочих зон.

Также во многих районах города самостоятельно разрабатывают разного рода подходы к расчёту арендной платы, которые обычно не соответствуют реальности рынка.

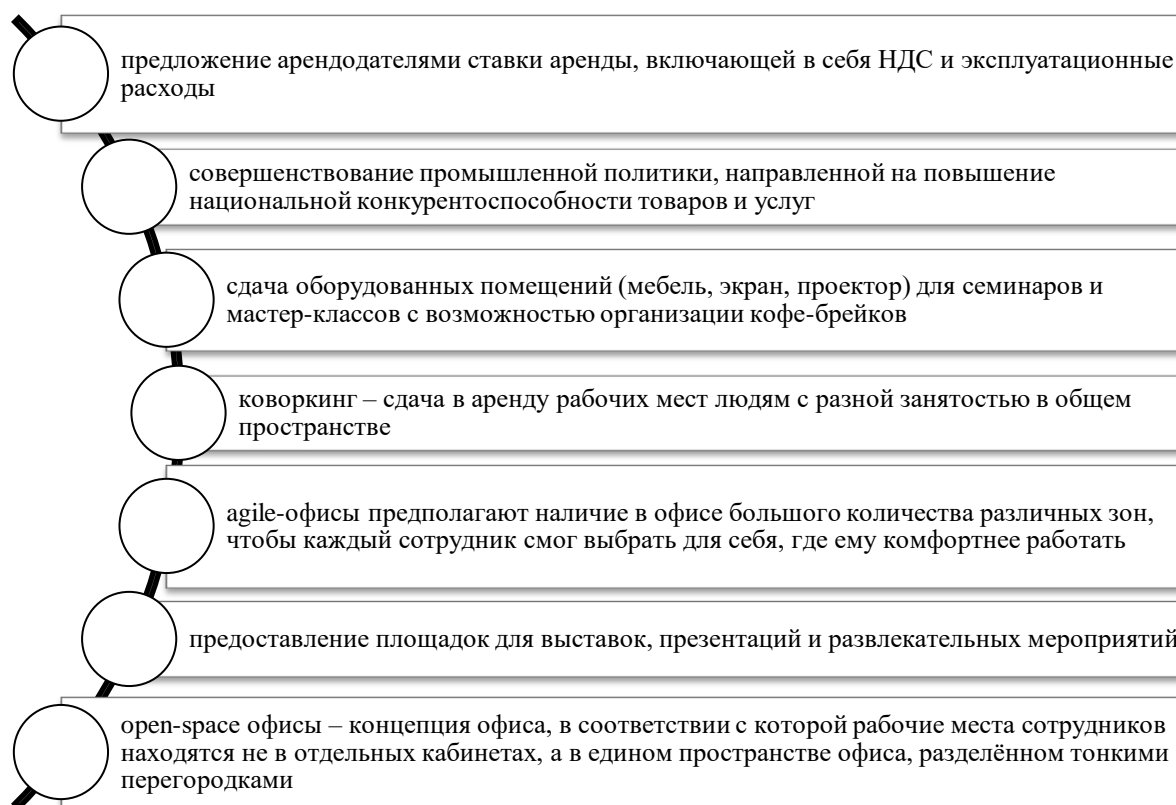


Рис. 2. Система мер, направленных на решение проблем пустующих площадей на рынке коммерческой недвижимости Иркутска

Для разрешения этой проблемы нужно сформировать такие возможные инструменты, которые позволят применить рыночные механизмы ценообразования и использовать системный подход для исследования анализа актуальной и перспективной ситуации на рынке недвижимости.

Мониторинг объектов имущественного комплекса даст возможность осуществлять контроль над данной сферой управленческой деятельности в целом.

Для рынка земли характерно нарушение земельного законодательства [5].

Наиболее распространёнными правонарушениями являются следующие: самовольное занятие земельного участка (незначительное снижение), невыполнение предписаний госземинспектора по устранению нарушений.

Также существуют иные нарушения, связанные с несоблюдением правообладателями земельных участков установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв.

Наиболее распространёнными видами правонарушений с причинением вреда почвам являются: захламливание почв и снятие или перемещение плодородного слоя почвы (карьеры и др.).

По результатам проведённого исследования были выявлены основные тенденции развития рынка коммерческой недвижимости.

В частности, на рынке недвижимости внесены изменения в законодательство об участии в долевом строительстве, что повысит уровень защищённости граждан. Основным

стимулом развития рынка жилья признана система ипотечного кредитования.

Рынок коммерческой недвижимости является индикатором экономической активности бизнеса. Характерная особенность рынка коммерческой недвижимости – применение собственниками новых форм привлечения арендаторов. Для рынка земли характерной тенденцией становится ненадлежащее использование земельных угодий, а именно загрязнение и захламливание [6].

До 2030 года ожидается создание федеральной сети ОРЦ. По словам респондентов, сектор качественных складских и промышленных площадей – это первый и основной сектор рынка недвижимости, который вряд ли претерпит какие-либо фундаментальные изменения в долгосрочной перспективе.

Заключение

В общем виде развитие сегментов рынка коммерческой недвижимости на данный момент происходит медленно. Это связано со сложившейся в стране экономической ситуацией, политической и экономической нестабильностью, девальвацией рубля, снижением платёжеспособности населения и отложенного спроса. Несмотря на это, рынок недвижимости Иркутска по-прежнему является перспективным для развития коммерческой недвижимости и, несмотря на текущую нестабильную экономико-политическую ситуацию, остаётся привлекательным для развития девелоперских проектов и сетевых операторов.

Список источников

1. Фадеев В. Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0> (10.05.2021).
2. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2019 года // Zdanie.info. Коммерческая недвижимость [Электронный ресурс]. URL: <https://zdanie.info/2393/2420/news/13663> (05.05.2021).
3. Обзор рынка офисной и индустриально-складской недвижимости по итогам 2019 года [Электронный ресурс]. URL: <https://brightrich.ru/about/> (05.06.2021).
4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга // The Property: Интернет-портал о коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://theproperty.ru/pressroom/articles/533/> (06.05.2021).
5. Наумов А. Е., Оберемок М. И. Совершенствование методологии пространственного синтаксиса в объемно-планировочных решениях коммерческой недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2019. № 4. С. 58–62.
6. Талонов А. В. Управление недвижимым имуществом. М.: Юрайт, 2019. 411 с. [Электронный ресурс]. URL: <https://avidreaders.ru/book/upravlenie-nedvizhimym-imuschestvom-uchebnik-dlya-spo.html> (05.06.2021).
7. Карпунов Ю. О. Структура и сущность механизма управления объектами коммерческой недвижимости // Студенческий. 2020. № 21-1 (107). С. 18–20.
8. Околелова Э. Ю., Попова Т. А. Мировой опыт оценки инвестиционной привлекательности объектов ком-

мерческой недвижимости // Цифровая и отраслевая экономика. 2020. № 2 (19). С. 139–144.
9. Орловский Н. В. Перспективные направления на рынке коммерческой недвижимости в условиях цифровой экономики // Вестник науки. 2020.

Т. 1. № 6 (27). С. 73–78.

10. Репченко О. Н. Рынок недвижимости 2019: тенденции, прогнозы и «черные лебеди» // Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://www.irn.ru/articles/40571.html> (18.05.2021).

Информация об авторах / Information about the Authors

Иван Петрович Верхотуров,

магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью,
Институт архитектуры, строительства и дизайна,
Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83,
Российская Федерация,
Vip-1505@mail.ru

Ivan P. Verkhoturov,

Postgraduate of Expertise and Real Estate Management Department,
Institute of Architecture, Construction and Design,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk, 664074,
Russian Federation,
Vip-1505@mail.ru

Мария Витальевна Матвеева,

кандидат экономических наук,
доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью,
Институт архитектуры, строительства и дизайна,
Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83,
Российская Федерация,
expertiza@istu.edu

Maria V. Matveyeva,

Cand. Sci. (Economics),
Associate Professor at Expertise and Real Estate Management Department,
Institute of Architecture, Construction and Design,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk, 664074,
Russian Federation,
expertiza@istu.edu