

## СТРУКТУРНО-ДИНАМИЧЕСКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД ВЛИЯНИЕМ COVID-19

© 2021 Е.С. Смолина, А.Ю. Власов\*

В статье рассматривается влияние новой коронавирусной инфекции на рынок коммерческой недвижимости. Проведен структурно-динамический анализ основных показателей развития данного рынка в РФ, определены ключевые факторы его развития и воздействие на него пандемии новой коронавирусной инфекции.

**Ключевые слова:** коммерческая недвижимость, недвижимость, коронавирус, инвестиции.

### Основные положения:

- ◆ проведен анализ современного состояния структуры рынка коммерческой недвижимости;
- ◆ исследована динамика основных параметров рынка: предложения, спроса и стоимости аренды квадратного метра;
- ◆ рассмотрены факторы, влияющие на состояние рынка аренды коммерческой недвижимости;
- ◆ оценены тенденции развития рынка на ближайшую перспективу.

### Введение

Коммерческая недвижимость представляет собой один из наиболее важных сегментов рынка недвижимости, поскольку оказывает существенное влияние на состояние достаточно большого числа различных отраслей национальной экономики. Данное влияние в первую очередь связано с использованием в процессе деятельности (производственной, коммерческой, административной) различных ее объектов.

В связи с этим можно говорить о наличии прямой взаимосвязи состояний отдельных отраслей (наиболее явно это заметно на примере торговли и сферы услуг) экономики.

### Методы

При проведении исследования были применены структурно-динамический анализ, коэффицентный анализ, анализ средних величин, графический и табличный методы. Построение диаграмм производилось авторами самостоятельно на основе статистических данных, опубликованных в официальных источниках.

### Результаты

Исследование состояния национальных экономик мира в процессе пандемии новой коронавирусной инфекции позволяет говорить о том, что наблюдается предкризисное, а для некоторых и кризисное их состояние. В значительной степени такое положение обосновывается полной остановкой деятельности предприятий в отдельных отраслях.

Данная ситуация все еще отмечается во многих странах Европы, однако в отечественной экономике имеет место постепенное ее восстановление, в связи с чем исследование динамики развития отдельных отраслей национальной экономики РФ уже позволяет сделать вывод относительно влияния на них новой коронавирусной инфекции.

Актуальность исследования выбранной темы обосновывается и тем, что отрасль коммерческой недвижимости является одной из наиболее сильно пострадавших вследствие реализации мер по предупреждению распространения коронавирусной инфекции.

Это объясняется тем, что многие арендаторы просто не смогли продолжить свою дея-

\* Смолина Екатерина Станиславовна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры прикладного менеджмента; Власов Аркадий Юрьевич, магистрант. – Самарский государственный экономический университет.

тельность из-за запретов на уровне федерального и регионального законодательства, что впоследствии повлекло за собой рост числа банкротств.

Ключевым фактором, оказавшим влияние на сохранение деятельности многих арендаторов, является наличие в договорах аренды высоких санкций за несвоевременный выход из договора аренды. Это позволило минимизировать общее число «ушедших» арендаторов и свободных площадей.

С целью анализа динамики отдельных показателей развития рынка коммерческой недвижимости применялись данные, имеющиеся на официальном ресурсе «СберБизнес».

Немаловажной частью исследования послужил анализ соотношения динамики предложения, спроса и цены использования коммерческой недвижимости. В рамках исследования данные, представленные на официальном ресурсе, систематизировались (рис. 1).

Данные рис. 1 свидетельствуют о том, что сегодня наблюдается ряд неоднозначных тенденций, например, прирост стоимости аренды коммерческой недвижимости, что

обосновывается стремлением к минимизации уровня расходов управляющих компаний и девелоперов из-за мер по предупреждению распространения новой коронавирусной инфекции.

Одновременно с этим увеличился и объем вакансии по всем видам коммерческой недвижимости. Такая тенденция говорит о том, что, даже несмотря на существенные санкции со стороны арендодателей, многие арендаторы принимали решение относительно отказа от использования в своей деятельности коммерческой недвижимости.

Важно отметить и тот факт, что при росте вакансии коммерческой недвижимости по двум важнейшим ее видам – складским и офисным помещениям – наблюдается существенное сокращение. Это также обосновывается наличием ограничений в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

Таким образом, можно говорить о присутствии неоднозначной динамики: о росте объема предложения коммерческой недвижимости при одновременном росте цен на ее аренду.

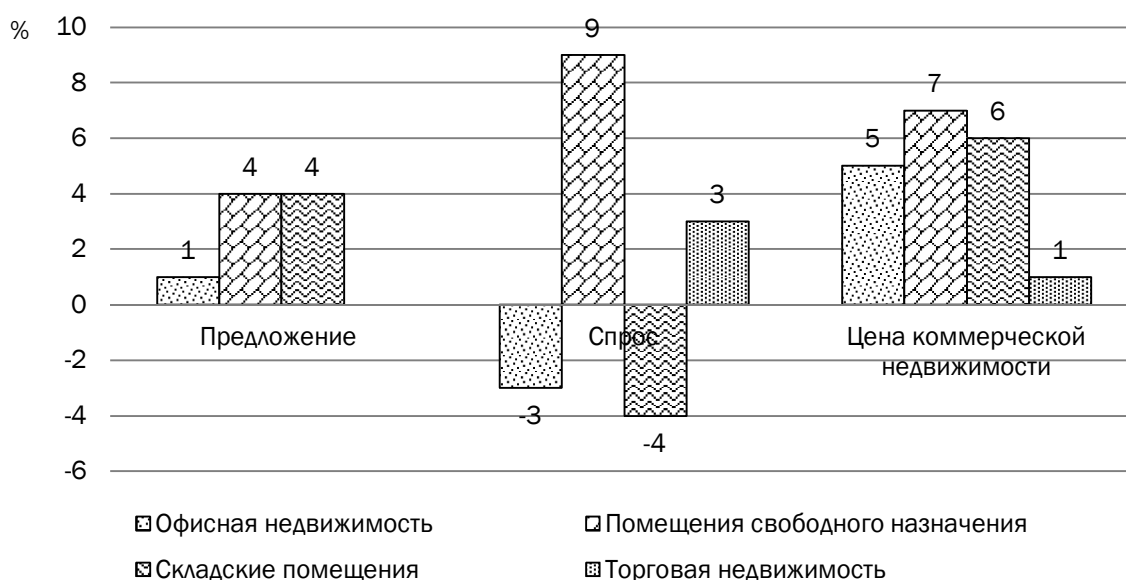


Рис. 1. Прирост основных показателей рынка коммерческой недвижимости в 2020 г. против 2019 г.\*

\* Составлено по данным: Дорожали, несмотря на кризис: как изменились цены на аренду и покупку коммерческих помещений в 2020 году. URL: <https://sberbusiness.live/publications/dorozhali-nesmotria-na-krizis-kak-izmenilis-tseny-na-arendu-i-pokupku-kommercheskikh-pomeshchenii-v-2020-godu> (дата обращения: 14.03.2021).

Сложившаяся ситуация противоречит основным рыночным законам: рост предложения должен приводить к снижению цены аренды, но в российской практике реализация данного закона осложнена из-за того, что в условия договора можно включить возможность возмещения затрат девелоперу или управляющей компании со стороны арендатора.

Немаловажным показателем, характеризующим уровень эффективности развития рынка коммерческой недвижимости в нашей стране, является структура рынка. С целью ее исследования воспользуемся данными, представленными в рамках портала «СберБизнес», о структуре договоров на аренду коммерческой недвижимости в РФ в 2019 и 2020 гг.

Для повышения наглядности исследования данные проиллюстрированы на рис. 2.

Остальные же виды коммерческой недвижимости пользуются определенным спросом, но все же меньшим, чем описанный выше вид помещений.

Кроме того, наблюдается наличие некоторых структурных сдвигов в спросе на коммерческую недвижимость:

- ◆ увеличение спроса на площади свободного назначения (на 1% относительно уровня 2019 г.);
- ◆ увеличение спроса на складские помещения (на 1% относительно уровня 2019 г.);
- ◆ сокращение спроса на услуги по аренде офисных помещений (на 2% относительно уровня 2019 г.).

Данные изменения связаны с текущей ситуацией на рынке коммерческой недвижимости в стране.

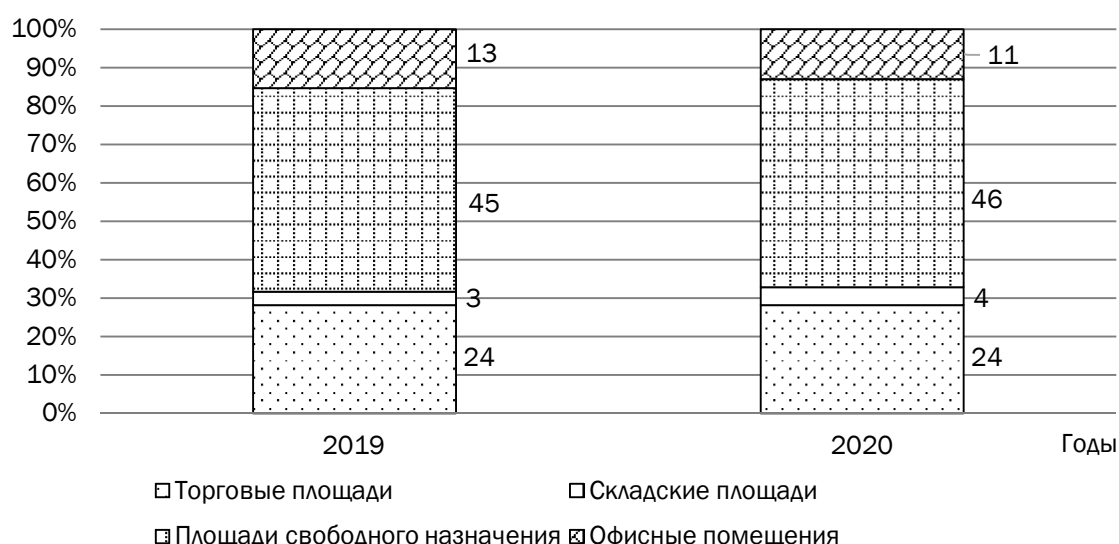


Рис. 2. Структура договоров аренды коммерческой недвижимости в РФ в 2019-2020 гг.\*

\* Составлено по данным: Дорожали, несмотря на кризис: как изменились цены на аренду и покупку коммерческих помещений в 2020 году. URL: <https://sberbusiness.live/publications/dorozhalinesmotria-na-krizis-kak-izmenilis-tseny-na-arendu-i-pokupku-kommercheskikh-pomeshchenii-v-2020-godu> (дата обращения: 14.03.2021).

Представленные на рис. 2 данные говорят о том, что наибольшая доля арендованных площадей относится к площадям свободного назначения. Это обосновывается тем, что такие площади могут быть использованы в соответствии с требованиями и желаниями арендатора, в связи с чем они более привлекательны для них.

Достаточно важным показателем, описывающим состояние рынка коммерческой недвижимости в РФ, является анализ динамики уровня инвестиций в коммерческую недвижимость.

Необходимость исследования этого показателя продиктована тем, что именно уровень инвестиций оказывает существенное влияние

на будущий размер вакансии коммерческой недвижимости.

В соответствии с данными компании «Knight Frank», общее сокращение инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости в РФ оценивается в 1,6 млрд руб. Это также обусловлено воздействием новой коронавирусной инфекции и ростом спроса на другие, более доходные финансовые инструменты.

Важной частью исследования служит сравнение в рамках структуры инвестиций в коммерческую недвижимость. Для этого используем данные рис. 3.

Исследование представленной на рис. 3 структуры позволяет говорить о том, что наблюдается наличие существенных структурных сдвигов в объеме финансирования инвестиционных проектов в области строительства коммерческой недвижимости.

Это обосновывается изменением предпочтений инвесторов к инвестиционным проектам: происходит рост спроса на проекты в сфере складской недвижимости, площадок под возведение новых объектов, а также снижение спроса на торговую, гостиничную недвижимость и прочие проекты.

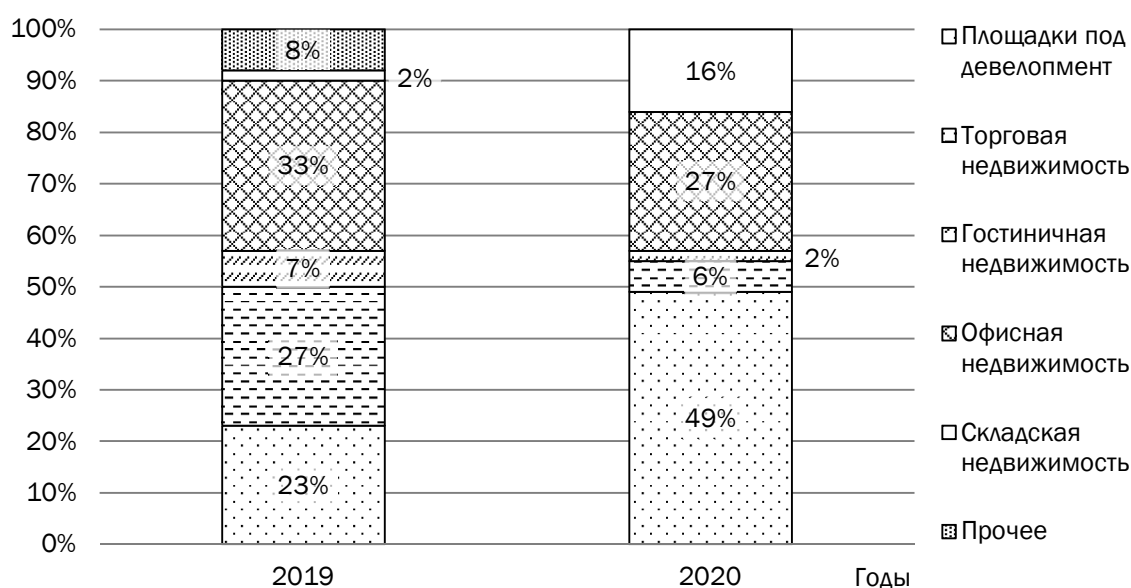


Рис. 3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость в РФ по типам проектов в 2019-2020 гг.\*

\* Составлено по: Рынок инвестиций 2020. URL: <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf> (дата обращения: 14.03.2021).

Отраслевая специфика изменения спроса на рынке коммерческой недвижимости в РФ в 2019-2020 гг.\*

Отрасль экономики	Темп роста свободных площадей в 2020 г. относительно 2019 г., %	Динамика запрашиваемой арендной площади в 2020 г. относительно 2019 г., %
Торговля	11,6	-20
Общественное питание	20	-16,7
Офисная недвижимость	10	-4
Складская недвижимость	2	+4
Апартаменты (в том числе гостиничные)	-	-3
Коворкинг	10	+12

\* Составлено по: Рынок коммерческой недвижимости в 2020 году. Как понять эффективность вложений? URL: <https://ce-na.ru/articles/o-nedvizhimosti/rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-2020-godu-kak-ponyat-effektivnost-vlozheniy> (дата обращения: 14.03.2021).

Немаловажной частью исследования выступает и анализ отраслевых особенностей развития рынка коммерческой недвижимости в РФ.

В рамках исследования использовались данные, представленные аналитическим агентством «Капиталь». Данные для проведения анализа проиллюстрированы в таблице.

Представленные в таблице данные свидетельствуют о постепенном росте объема временно свободных площадей, которые могут быть переданы в аренду. В значительной степени рост вакансии наблюдается среди предприятий общественного питания, торговли, офисной недвижимости и коворкинга.

При сравнении показателей, характеризующих динамику изменения рынка коммерческой недвижимости, необходимым является и исследование соотношения динамики вакансии коммерческой недвижимости с перечнем наиболее пострадавших отраслей национальной экономики РФ<sup>1</sup>.

Так, если сопоставить перечень отраслей, утвержденный Правительством РФ, с выявленными тенденциями рынка, можно отметить отрасли общественного питания (рост вакансии на 20%) и коворкинга (рост вакансии – 10%). В связи с этим можно говорить о наличии прямой зависимости между динамикой развития рынка коммерческой недвижимости и влиянием коронавируса на систему национального хозяйствования.

Более детальный анализ представленных в таблице данных позволяет прийти к выводу, что наибольшее падение спроса на арендные площади наблюдается среди все тех же отраслей, а также офисной недвижимости.

Последнее в существенной степени связано с ликвидацией определенной доли предпринимателей, в том числе в туристической сфере, а следовательно, с сокращением уровня потребности в офисных площадях.

Значимой частью анализа является исследование уровня влияния коронавируса на изменение уровня спроса на рынке коммерческой недвижимости, которая задействована в процессе предоставления гостиничных услуг<sup>2</sup>. Необходимость актуализации изменения рынка коммерческой недвижимости именно относительно гостиничной отрасли обосновывается тем, что она (отрасль) относится к наиболее пострадавшим по всему миру отраслям<sup>3</sup>.

Исследование различных источников позволило установить, что уровень востребованности гостиничных площадей в 2020 г. стал самым низким в истории – около 35% (по данным CBRE).

Тариф на проживание в гостиницах Москвы снизился за год на 13%, и только в люксовом сегменте рост тарифа составил 6%. Уже к осени 2020 г., по данным Лиги малых отелей и хостелов, более 1/3 небольших отелей и хостелов прекратили свое существование.

Статистический анализ динамических рядов позволяет утверждать, что в 2021 г. вектор развития показателей 2020 г. будет сохраняться. С учетом мнения аналитиков из числа профессиональных участников рынка, следует ожидать сокращения «глубины бронирований» (длительность срока заблаговременного бронирования до даты заселения) из-за неопределенности, увеличение числа внутренних туристических поездок преимущественно в частный сектор и гостевые дома, сокращение трафика деловых поездок и командировок. Восстановление рынка возможно не ранее 2021 г., а восстановление международного спроса – не ранее III квартала, при условии стабилизации эпидемиологической ситуации<sup>4</sup>.

За минувший год спрос на приобретение помещений, пригодных для размещения розничных торговых точек, упал на 8%, а заинтересованность в аренде таких площадей снизилась на 19%. Эти данные приводятся в совместном исследовании «Авито Недвижимость» и JLL. Следует отметить, что некоторым крупным городам с населением свыше 1 млн человек удалось не только избежать отрицательной динамики, но и выйти по итогам года на прирост спроса на рынке аренды коммерческой недвижимости на 33%. Факторы подобного роста планируется изучить авторами при проведении последующих исследований вопроса.

Ряд крупных офисных центров потеряли привлекательность для бизнеса вследствие вынужденного перевода офисных сотрудников на дистанционный режим работы<sup>5</sup>. В то же время наблюдается возрастающий спрос на помещения в ближних пригородах, потенциально пригодные для развития складской и логистической инфраструктуры. Кроме того, имеет место рост на уровне 4% сегмента помещений сво-

бодного назначения как в части аренды, так и в части купли-продажи.

Такие помещения, как правило, размещаются на первых этажах жилой застройки, на первой линии в зоне хорошей проходимости и транспортной доступности. Их используют чаще всего под размещение предприятий сферы индустрии красоты, бытового и сервисного обслуживания, розничной торговли товарами повседневного спроса, общественного питания и предоставления других услуг населению. Развитие данного сегмента выгодно и арендодателям, поскольку при неблагоприятном для арендатора изменении рыночной конъюнктуры минимизируется время простоя площадей<sup>6</sup>.

### Обсуждение

Вопросы тенденций развития различных отраслевых рынков и влияния на них эпидемиологической ситуации, обусловленной распространением вируса SARS-CoV-2, исследуются в настоящий момент не только учеными по всему миру, но и профессионалами в области построения аналитических прогнозов, рейтинговыми агентствами, крупнейшими банками. Анализ динамики развития коммерческой недвижимости может привести к более качественному пониманию основных тенденций развития этого рынка. Среди наиболее значимых следует, на наш взгляд, отметить статистические исследования рынка недвижимости, проведенные ПАО Сбербанк и Консалтинговой компанией «Knight Frank».

### Заключение

Градус влияния новой коронавирусной инфекции на рынок коммерческой недвижимости достаточно высок. При этом существует также определенная корреляция между наиболее пострадавшими отраслями экономики, перечень которых установлен соответствующим нормативно-правовым документом РФ, и динамикой востребованности коммерческой недвижимости.

В связи с этим при исследовании отдельных вопросов развития рынка коммерческой недвижимости необходимым сегодня является не только учет отдельных особенностей развития рынка коммерческой недвижимости, но и

учет отраслевой специфики, что позволит более качественно прогнозировать уровень развития данного рынка.

Таким образом, можно говорить о том, что современный отечественный рынок коммерческой недвижимости характеризуется достаточно разносторонними тенденциями:

- ◆ увеличением стоимости аренды и реализации недвижимости;
- ◆ структурными предпочтениями инвесторов относительно инвестиционных проектов;
- ◆ изменениями в спросе на те или иные типы коммерческой недвижимости;
- ◆ наличием корреляции между уровнем развития спроса и предложения коммерческой недвижимости и отраслью, в рамках которой они функционируют; и т.д.

Данная ситуация может быть продиктована как особенностями российского рынка коммерческой недвижимости, так и влиянием на него новой коронавирусной инфекции.

Однако следует отметить, что многими аналитиками прогнозируется восстановление рынка купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости, а также инвестиционного рынка, в связи с чем активным становится исследование дальнейшего потенциала их развития.

<sup>1</sup> Лазарева Е.А., Тюленева Н.А. Анализ цен недвижимости на примере рынка коммерческой недвижимости г. Томска // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2019. № 45. С. 201-215.

<sup>2</sup> Осипова И.В., Стрекозова Л.В., Моисеев М.В. Влияние пандемического кризиса на рынок коммерческой недвижимости // Московский экономический журнал. 2021. № 6. С. 269-277.

<sup>3</sup> Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-v-period-pandemii-sovremennye-trendy-i-prognozy> (дата обращения: 12.07.2021).

<sup>4</sup> Что ждет коммерческую недвижимость в 2021 году. URL: <https://rg.ru/2021/01/08/reg-cfo/chto-zhdet-kommercheskuiu-nedvizhimost-v-2021-godu.html> (дата обращения: 14.03.2021).

<sup>5</sup> Землянский О.А. Анализ рынка недвижимости для предпринимательской деятельности // Вестник университета. 2021. № 5. С. 60-68.

<sup>6</sup> Что ждет коммерческую недвижимость в 2021 году ...

## STRUCTURAL AND DYNAMIC CHANGES IN THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET UNDER THE INFLUENCE OF COVID-19

© 2021 E.S. Smolina, A.Yu. Vlasov\*

The article examines the impact of the new coronavirus infection on the commercial real estate market. A structural and dynamic analysis of the main indicators of the development of this market in the Russian Federation was carried out, the key factors of its development and the impact of the pandemic of a new coronavirus infection on it were determined.

**Keywords:** commercial real estate, real estate, coronavirus, investments.

**Highlights:**

- ◆ the analysis of the current state of the structure of the commercial real estate market is carried out;
- ◆ the dynamics of the main parameters of the market is studied: supply, demand and the cost of renting a square meter;
- ◆ the factors influencing the state of the commercial real estate rental market are considered;
- ◆ the market development trends for the near future are estimated.

*Received for publication on 27.06.2021*

---

\* Ekaterina S. Smolina, Candidate of Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Applied Management; Arkady Yu. Vlasov, Master's Student. – Samara State University of Economics.