

**А. А. Панфилова**Аспирант кафедры финансов  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»

## НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ОТЕЧЕСТВЕННОМ РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ

**Аннотация.** На современном этапе развития рыночных отношений заметно стремительное становление рынка недвижимости, который является важным звеном любой национальной экономики. В настоящей статье автором проанализировано текущее состояние отечественного рынка коммерческой недвижимости, определены новые тенденции инвестирования в отрасль, идентифицированы риски, возникающие в современной мировой обстановке, а также даны авторские прогнозы, касающиеся дальнейших перспектив развития сегмента.

**Ключевые слова:** Офисная недвижимость, риски, рынок коммерческой недвижимости, сегмент, складская недвижимость, тенденции.

**A.A. Panfilova**

## NEW TRENDS IN THE DOMESTIC COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN CONDITIONS OF ECONOMIC INSTABILITY

**Abstract.** The growing development of market relations causes a sharp development of the real estate market, which is an important link in any national economy. In this article, the author analyzes the state of the domestic commercial real estate market, the need for new investments in management, identifies the risks that arise in modern world development, and also gives the author's forecasts regarding the prospects for the development of the segment.

**Keywords:** Office real estate, risks, commercial real estate market, segment, warehouse real estate, trends.

### Введение

Одним из важнейших показателей развития страны является состояние как рынка недвижимости в целом, так и его отдельно взятых сегментов. Автор убежден, что рынок коммерческой недвижимости является важнейшей составляющей в экономических отношениях, поскольку практически любое ведение предпринимательской деятельности подразумевает под собой некое имущественное обеспечение.

Несмотря на отсутствие в отечественном законодательстве четкого определения сущности понятия «коммерческая недвижимость», проблемам развития и современного состояния рынка коммерческой недвижимости посвящено множество научных трудов как отечественных, так и зарубежных исследователей. Так, например, Михеев Г. В., Шунеев М.В., Измestьева В. В., Щербатюк Е. В., Барова М. Б. в своей работе отмечают, что коммерческая недвижимость необходима для развития предпринимательства и является основным источником занятости и экономического роста страны. Кроме того, исследователи убеждены, что рынок коммерческой недвижимости имеет устойчивую тенденцию к развитию в трех основных сегментах (офисы, торговые центры и склады) [2, с.3].

Коростелкина И.А. и Воронкова Н. В. в своей статье также отмечают, что складской сегмент в период пандемии был самым востребованным и стабильным [1].

Автор придерживается такой же точки зрения и считает, что данные сегменты развиваются достаточно стремительными темпами, которые подкрепляются, в свою очередь, увеличением статистических данных крупномасштабных инвестиционных проектов.

## ПОБЕДИТЕЛИ

Таким образом, следует отметить, что в настоящей статье сделан акцент на наиболее перспективных, по мнению автора, видах коммерческой недвижимости: офисной и складской.

### Гипотеза

Последние несколько лет (до конца февраля 2022 года) наблюдалась постепенная заинтересованность к складской и офисной недвижимости во многих регионах нашей страны, подтверждающаяся как увеличением инвестиционных вложений, так и ростом количества реализованных сделок. Автор убежден в том, что дальнейшее развитие рынка коммерческой недвижимости будет напрямую зависеть от экономической ситуации в России и внешних факторов. Но тем не менее очевидно одно, что рынок ввиду современных обстоятельств ждет существенная коррекция с точки зрения спроса и предложения, сроков реализации проектов, а также изменение объемов инвестирования в отрасль со стороны как отечественных, так и зарубежных инвесторов, соответственно.

### Методы

Автор проанализировал фактическое состояние, проблемы и возможности развития рынка коммерческой недвижимости в Российской Федерации. Для проведения такого комплексного исследования отечественного рынка коммерческой недвижимости и новейших тенденций инвестирования его сегментов автором были использованы эмпирические методы и приемы исследования, такие как методы наблюдения, сравнения, конкретизации. Информационной базой для исследования послужили статистические материалы, публикуемые различными консалтинговыми компаниями.

### Результаты и обсуждение

До текущего момента складской сегмент являлся одним из лидирующих секторов коммерческой недвижимости, занимая в 2021 году первое место по объемам вложенных средств в абсолютном выражении (54 млрд руб.) (рис.1).

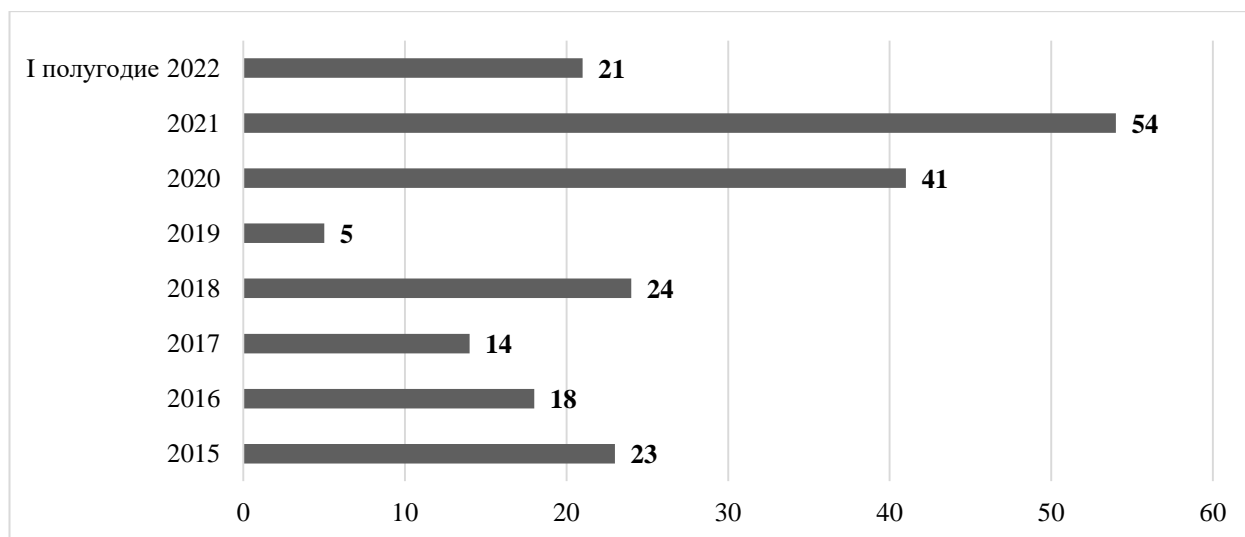


Рисунок 1. Объем инвестиций в складской сегмент в Российской Федерации с 2015 по I полугодие 2022 гг., млрд руб. [составлено автором на основе [4]]

Повышенный интерес к складскому сектору в 2020-2021 гг., на взгляд автора, был связан, в первую очередь, с продолжающимся ростом спроса и усилением дефицитного состояния рынка в период пандемии. Кроме того, общее позитивное состояние рынка коммерческой недвижимости и оптимистичные прогнозы участников являлись основными драйверами достижения высоких объемов инвестиционных вложений.

Отдельно стоит отметить первое полугодие 2022 года. Так, несмотря на то что доля закрытых сделок составила только 11% в общей структуре инвестиционных сделок на рынке недвижимости, сократившись на 4% по сравнению с 1 полугодием 2021 года, объем инвестиций, как видно из рисунка 1, составил около 21,2 млрд руб. Автор считает, что такие показатели связаны в большей степени с финализацией достигнутых ранее договоренностей между участниками сделок до текущего кризиса.

Кроме того, согласно данным компании Knight Frank Russia, совокупный объем складских площадей в Российской Федерации по итогам 1 полугодия 2022 года составил более 37 млн кв. м. Также подчеркнем, что за 6 месяцев 2022 года на рынке качественной складской недвижимости в Российской Федерации было введено в эксплуатацию 1231,5 тыс. кв. м, что, в свою очередь, на 79% больше, чем за идентичный период 2021 года (рис. 2)

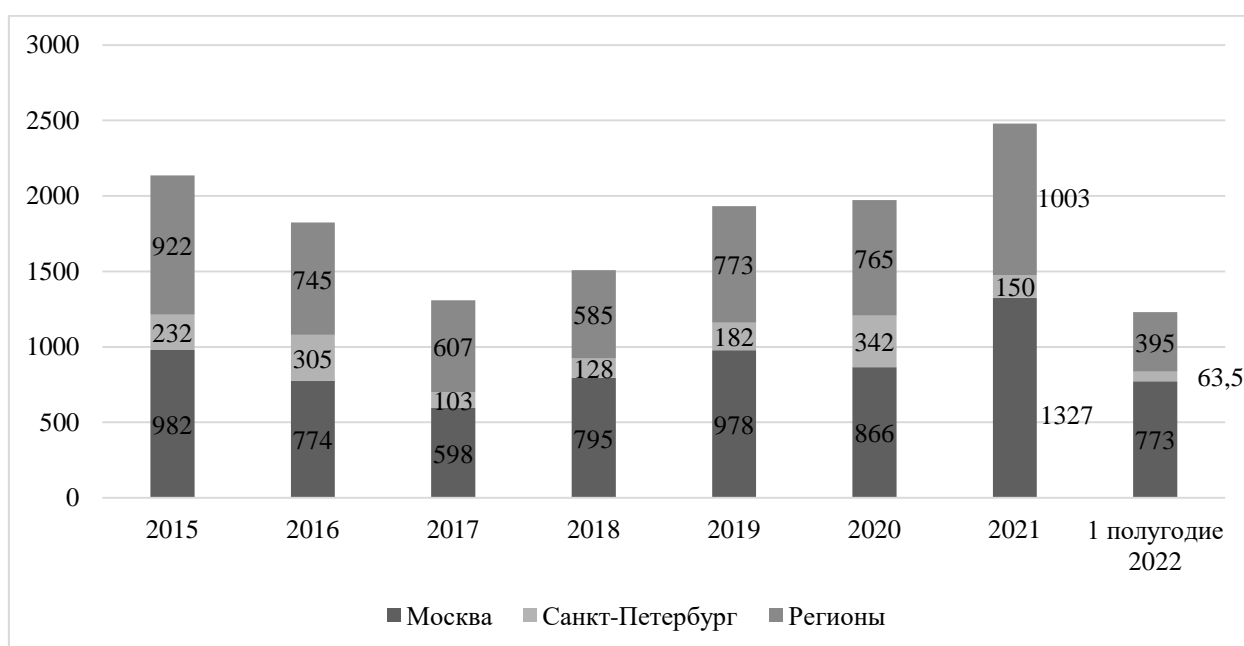


Рисунок 2. Объем введенных складских площадей в Российской Федерации с 2015 по 1 полугодие 2022 гг., тыс. кв. м [составлено автором на основе [5]]

Из опубликованных на рисунке 2 консалтинговой компанией Knight Frank Russia итогов следует, что за шесть месяцев в Московском регионе было введено свыше 773 тыс. кв. м качественных складских помещений, в Санкт-Петербурге - 63,5 тыс. кв. м и в регионах - 395 тыс. кв. м. Заметим, что показатели как в Москве, так и в Санкт-Петербурге на протяжении длительного периода времени демонстрировали колебание, а сейчас ощутимо небольшое снижение темпов роста. Но, тем не менее, автор прогнозирует, что, вероятнее всего, по итогам 2022 года общий объем ввода качественных складских помещений в Российской Федерации превысит 2 тыс. кв. м исключительно благодаря ранее заключенным контрактам, поскольку абсолютное большинство складских площадей, заявленных к вводу в 2022 году, являются проектами, которые стартовали еще в 2021 году. Таким образом, находящиеся на этапе строительства проекты должны быть введены в заявленные сроки, либо с минимальным временным отклонением. А касательно новых идейных проектов, автор убежден, что дальнейшее принятие решений о начале строительства будет напрямую зависеть от развития экономической ситуации в нашей стране, действий Центрального банка Российской Федерации в отношении ключевой ставки, а также мер поддержки Правительством РФ экономики и отрасли строительства, в частности.

Затрагивая основные тренды на складском сегменте, следует подчеркнуть, что актуальным и востребованным за последние несколько лет стал рынок индивидуального

## ПОБЕДИТЕЛИ

хранения self-storage, подразумевающий под собой аренду физическим или юридическим лицом мини-бокса, ячейки или контейнера в помещении, которое предназначено для хранения различных бытовых вещей.

По мнению автора, особый интерес со стороны главных потребителей (физических лиц) в 2020-2021 гг. вызвали следующие основные причины:

- 1) Сокращение площадей приобретаемого жилья;
- 2) Снижение количества личных гаражей;
- 3) Оптимизация жилого пространства под рабочее место в период пандемии Covid-19.

Наиболее активно развитие складских помещений self-storage заметно в крупнейших городах России, таких как Москва и Санкт-Петербург. Так, например, в Северной столице России - городе Санкт-Петербург на конец предыдущего года действовало свыше 130 складских комплекса в данном формате, основными из которых являлись «Мини Склад», «Простор», «Smart Склад» и многие другие. Также необходимо отметить, что в 2021 году, в отличие от 2020 года, сегмент прирастал за счет более дорогих качественных и отапливаемых помещений, на которые пришлось 26%. Конечно же, на данный момент неотапливаемые складские помещения self-storage занимают лидирующую позицию, а именно 69% от общего объема предложения складов такого формата.

Автор считает, что формат self-storage продолжит свое развитие и становление в нашей стране, возможно, не такими стремительными темпами, которые были ощутимы ранее.

Не менее перспективным сектором рынка коммерческой недвижимости на протяжении длительного периода времени являлся офисный сегмент. Так, на конец 2021 года инвестиции в офисный сегмент составили свыше 45 млрд руб. (рис.3).

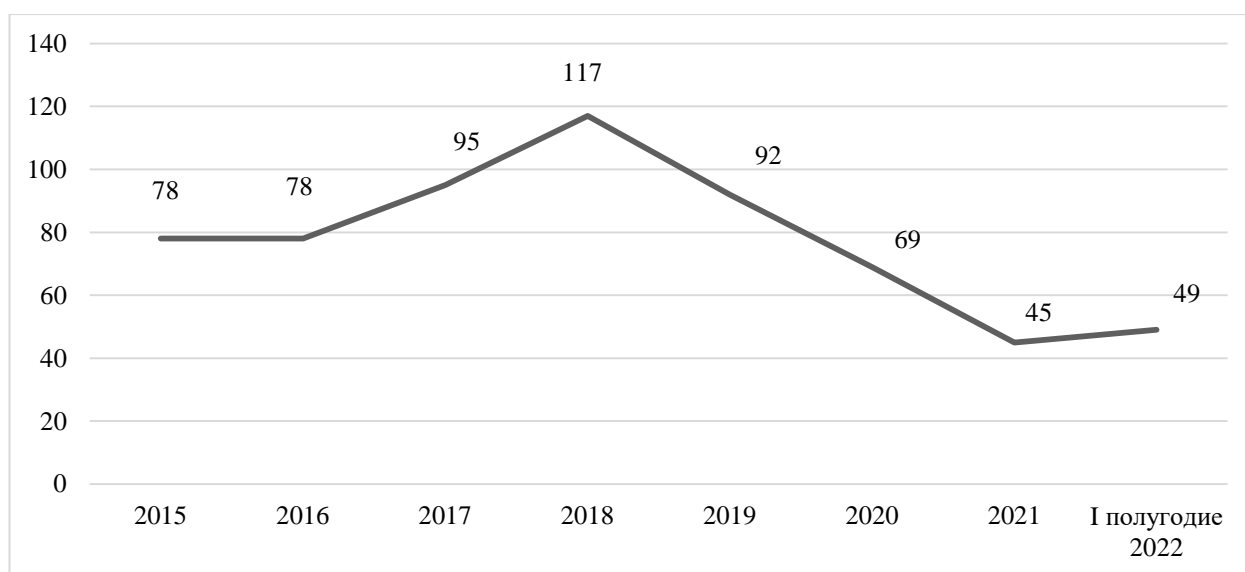


Рисунок 3. Динамика инвестиционных вложений в офисную недвижимость в России в период с 2015 по I полугодие 2022 г., млрд руб. [составлено автором на основе [4]]

После сниженной активности девелоперских компаний в связи с пандемией Covid-19, по итогам 2021 года можно было смело утверждать, что рынок офисной недвижимости начинает восстанавливаться, о чем свидетельствовали основные показатели. Так, например, за 2021 год в Санкт-Петербурге было введено около 158 тыс. кв. м, что превышает показатели за 2020 г. и 2019 г. на 12% и 24%, соответственно. В то же время общий объем сделок по аренде и купле-продаже также демонстрировал максимальный показатель за всю историю наблюдений - свыше 330 тыс. кв. м.

Что касается настоящего времени, то инвестиции в Российской Федерации в первом полугодии 2022 года, согласно рисунку 3, составили 49,2 млрд руб. Как и в случае со

складским сегментом, автор считает, что такие показатели получились вследствие закрытия сделок с прошлых годов. Подчеркнем, что офисный сегмент по итогам первого полугодия 2022 года опередил складской, составив 27% в общей структуре инвестиций на рынке недвижимости.

Авторский прогноз развития офисного сегмента сводится к тому, что, скорее всего, в третьем-четвертом кварталах текущего года произойдет замедление инвестиционных вложений из-за продолжения российской «спецоперации» на Украине и введенных против Российской Федерации западных санкций.

Отмечая же основные современные тенденции в офисах, следует указать, что ключевым трендом является оптимизация офисных пространств. Иными словами, с каждым днем набирает большую популярность новый тип офисов-коворкинг, предполагающий под собой гибкое пространство, где происходит трудовая деятельность людей совершенно разных профессий, каждый из которых занят своим делом [3, с. 124].

Согласно оценкам консалтинговой компании Knight Frank Russia, к маю 2022 года в Москве функционируют 93 гибких пространства сетевых операторов общей площадью свыше 230 тыс. кв. м (против 88 пространств общей площадью 212 тыс. кв. м в мае прошлого года). Суммарно в таких пространствах размещено около 35 тысяч рабочих мест, где почти 8 тысяч из них являются вакантными. В отношении текущей экономической ситуации следует подчеркнуть, что она незначительно затронула рынок коворкингов. Безусловно, как видно из статистических данных, действительно, наблюдается увеличение числа свободных мест, приводящее к росту вакансии, но окончательный результат будет замечен только после введения осенью 2022 года запланированных девелоперами и операторами новых объектов.

Рассматривая текущее состояние рынка коммерческой недвижимости в целом, отметим, что в первом полугодии 2022 года совокупный объем инвестиций составил более 185 млрд руб. (рис.4). На достижение такого высокого объема инвестиций, по мнению автора, оказали два ключевых фактора: во-первых, в предложении на рынке недвижимости появилось множество активов, включая активы зарубежных компаний, ранее не доступных, но интересных для покупки со стороны локальных инвесторов; во-вторых, снижение Центральным банком Российской Федерации ключевой ставки до значения начала 2022 года, что позволило сделать заемное финансирование для многих корпораций снова более доступным.

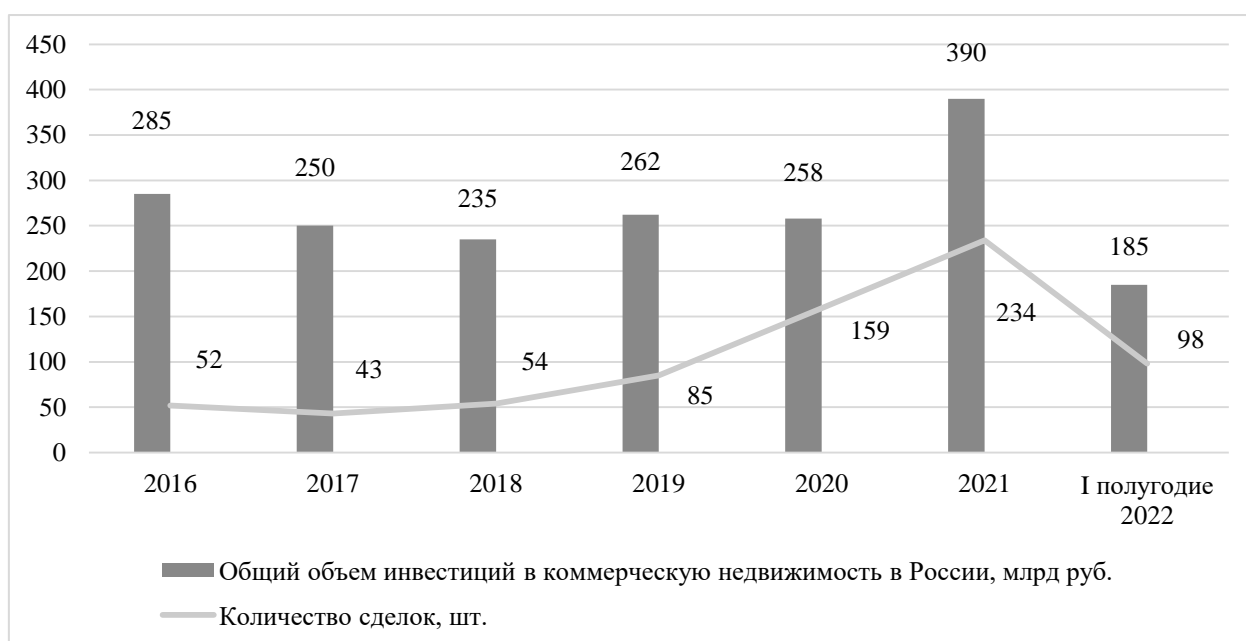


Рисунок 4. Динамика объема инвестиций и количества сделок на рынке коммерческой недвижимости в России с 2016 по I полугодие 2022 гг. [составлено автором на основе [4]]

## ПОБЕДИТЕЛИ

Как можно заметить, гипотеза, выдвинутая автором о том, что на протяжении последних нескольких лет наблюдался постепенный интерес со стороны инвесторов подтверждается. Ведь, согласно рисунку 4, действительно, очевидно не только увеличение общего объема инвестиций в отрасль, но и рост количества сделок. Так, например, в 2020 году было проведено всего 159 сделки, а уже в 2021 году показатель увеличился на 47%.

Помимо этого, как и отмечалось автором ранее в научной статье, источником такого высокого объема вложенных средств в первом полугодии 2022 года стали локальные инвесторы, так как, по оценкам аналитиков, доля зарубежного капитала не превысила и 1,5% [4]. Следует заметить, что на практике после большинства кризисов XXI века, а именно финансового кризиса 2008 года, «Крымского кризиса» в 2014 году, западных санкций в 2015-2016 годах - на отечественном рынке коммерческой недвижимости наблюдалось снижение активности иностранных инвесторов. Таким образом, по мнению автора, в следующие 2-3 года не следует ожидать высокий показатель иностранных инвестиций, поскольку текущие изменения в экономических отношениях Российской Федерации с другими странами создадут барьеры для традиционных групп зарубежных инвесторов из ЕС и США. Ожидаемо лишь одно, что в недалеком будущем возможен рост активности со стороны инвесторов, которые представлены компаниями из стран Азии, но, к сожалению, и для них сейчас отечественный рынок является достаточно рискованным для финансовых вложений.

Автор приходит к заключению и считает, что первое полугодие 2022 года для отечественного рынка коммерческой недвижимости было достаточно разнообразным. Так, если в первой половине данного периода инвестиционная активность была достаточно высокой за счет нереализованных ранее сделок, то во второй половине периода активность большинства инвесторов сократилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении Российской Федерации.

Отметив текущее состояние рынка коммерческой недвижимости, следует перейти к идентификации рисков, встречающихся в современных реалиях и сдерживающих вложения инвестиций со стороны большинства профильных участников в отрасль.

Так, автором приведена систематизация основных рисков (рис.5).

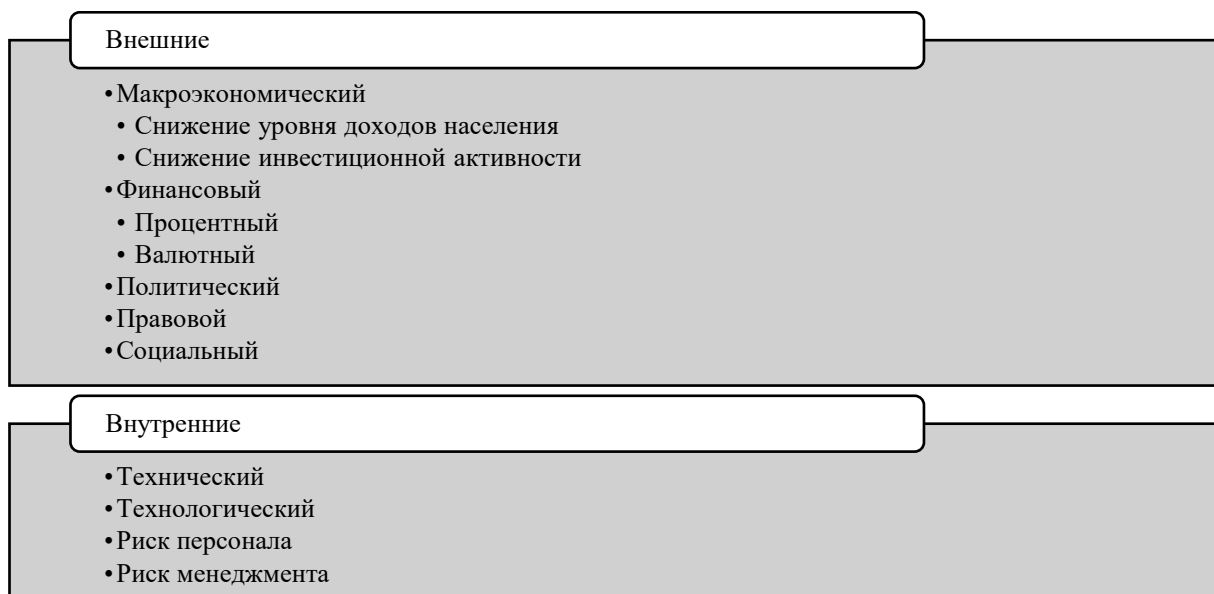


Рисунок 5. Систематизация рисков на отечественном рынке коммерческой недвижимости в условиях экономической нестабильности [составлено автором]

На взгляд автора, и внешние, и внутренние риски, представленные на рисунке 5, оказывают существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости. Так, например, автор считает, что одним из основных внешних рисков является снижение инвестиционной активности со стороны инвесторов, подтверждающееся изменением доли иностранного капитала в коммерческую недвижимость. Как уже было отмечено автором, не исключено, что к концу текущего года доля зарубежного инвестирования может приблизиться к нулю ввиду международной напряженности и роста неопределенности.

Также в текущих реалиях процентный риск является существенным для рынка коммерческой недвижимости. Так, например, с целью сдерживания роста инфляции на фоне введенных санкций и ослабления рубля Центральный банк Российской Федерации в феврале 2022 года повысил ключевую ставку до 20%, затем в течение шести месяцев шло постепенное снижение ключевой ставки, которое на 22 июля 2022 года составляет 8%. Безусловно, с таким резким повышением ключевой ставки в феврале для многих профильных участников рынка заемное финансирование было менее доступно, что в итоге может сказаться на конечных результатах 2022 года.

Теперь хотелось бы отметить внутренние риски на отечественном рынке коммерческой недвижимости. Одним из весомых рисков является технический риск, связанный с нарушением условий и сроков поставок комплектующих на объекты, техническими неполадками и многим другими факторами. Как известно, страны Европейского Союза практически перестали пропускать российских и белорусских перевозчиков, для которых в итоге единственным альтернативным вариантом стали транзитные маршруты через Грузию и Турцию. Таким образом, сроки реализации большинства проектов, которые уже нельзя было приостанавливать и замораживать, сдвинулись в большую сторону, что также подтверждает выдвинутую гипотезу. Автор считает, что приоритетной задачей для бизнеса сегодня является формирование новых транспортных коридоров и замещение товаров, попавших под западные санкции.

Следующим не менее важным риском является технологический риск, заключающийся, прежде всего, в устаревании импортных технологий и дальнейшей невозможности использования импортных технологий в связи со значительным увеличением стоимости проектов. Так, например, одна из старейших и крупнейших компаний-производителей подъемного оборудования «Otis» в связи с последними событиями приостановила принятие новых заказов в Российской Федерации, продолжая соблюдать, на сколько это возможно, условия ранних договоров в отношении техобслуживания. Тем не менее, как известно, почти треть лифтов в прошлом 2021 году в Российской Федерации были привезены из-за границы. Из этого следует то, что собственникам новых запроектированных, но еще не реализующихся объектов, придется вносить корректировки в планы, адаптировать шахты и поправлять свою документацию, что также, безусловно, создаст большие проблемы.

Таким образом, проанализировав современное состояние отечественного рынка коммерческой недвижимости и сопутствующие риски, автор предполагает несколько сценариев дальнейшего развития отрасли.

Так, самым неблагоприятным на сегодняшний день сценарием, по мнению автора, является полное эмбарго на экспорт из России в зарубежные страны, в том числе прекращение любых торговых контрактов. При таком сценарии на рынке коммерческой недвижимости резко сократится спрос как со стороны западных арендаторов и инвесторов, так и со стороны государственных компаний. Очевидно, что предложение в таком случае в несколько раз будет превышать спрос.

Следующий альтернативный сценарий предполагает сохранение санкций против Российской Федерации на сегодняшнем уровне — активы и все транспортные коридоры будут заморожены, но сохранится экспорт энергоносителей. Как и при первом сценарии Россия лишится не только западных инвесторов, но и западных арендаторов, что окажет существенное влияние на все сектора рынка недвижимости, так как внутренний рынок не

## ПОБЕДИТЕЛИ

сможет одновременно заместить свободные площади. В то же время пострадают и отечественные корпорации, которые взаимосвязаны с иностранными контрагентами. Помимо этого, такой сценарий может предполагать как снижение ставок на 25-30%, так и увеличение доли вакантных площадей в основных секторах. К тому же автор не исключает, что вероятен и резкий рост уровня инфляции, что приведет к вынужденным ситуациям продажи объектов с дисконтом и выводам денежных средств в зарубежные юрисдикции. Инвесторы, которые не смогут продать помещения, вынуждены будут надеяться исключительно на текущий денежный поток.

И, наконец, третий оптимистичный сценарий — возвращение к полноценной торговле между странами. Безусловно, при таком сценарии некоторые компании могут уйти с рынка, но в то же время собственники будут иметь возможность продать свои активы, которые внутренний рынок сможет легко поглотить. Показатели в данном случае будут постепенно возвращаться к значениям конца 2021 года.

Подводя итоги научному исследованию, хотелось бы подчеркнуть, что текущие события в Российской Федерации и мире в целом существенно влияют как на мировую экономику, так и на экономику нашей страны, в том числе на сферу коммерческой недвижимости. Факторы, которые связаны с неопределенностью рынков, снижением доступности заемного финансирования, отсутствием зарубежных инвестиций, сегодня являются для инвесторов главными при разработке инвестиционной стратегии в краткосрочной и долгосрочной перспективах. Таким образом, автор считает, что несмотря на некое затишье рынок коммерческой недвижимости в любом случае будет постепенно адаптироваться к новым реалиям согласно одному из предполагаемых сценариев.

### Благодарности

Выражаю особую благодарность своему научному руководителю Панфиловой Ольге Вячеславовне, канд. экон. наук, доценту кафедры финансов Санкт-Петербургского государственного экономического университета, за бесценный опыт, переданный мне в процессе научного исследования.

### Список литературы

1. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. - №1. - 2021. - С.51-62
2. Михеев Г.В., Шунеев М.В., Измestьева В.В., Щербатюк Е.В., Барова М.Б. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Краснодар // Вестник Евразийской науки. - №5. - Том 11. - 2019. – URL: <https://esj.today/PDF/34ECVN519.pdf>
3. Панфилова А.А. Современные тенденции инвестирования в сегменты рынка коммерческой недвижимости // Проблемы современной экономики. - №4(80). - 2021. - С.122 -126
4. Рынок инвестиций. 1 полугодие 2022 [Электронный ресурс] – URL: [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/524/Invest\\_Msc\\_rus\\_Q2\\_2022%20\(3\).pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/524/Invest_Msc_rus_Q2_2022%20(3).pdf) (дата обращения: 07.08.2022)
5. Рынок складской недвижимости России. 1 полугодие 2022 [Электронный ресурс] – URL: [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/523/Industrial\\_Russia\\_rus\\_Q2\\_2022.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/523/Industrial_Russia_rus_Q2_2022.pdf) (дата обращения: 07.08.2022)