

**Зарапина Дарья Игоревна**, студентка ОСУН

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный  
строительный университет», Москва, Россия

## **ОСОБЕННОСТИ РЫНКА УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

**Аннотация:** В данной статье проводится анализ российского рынка коммерческой недвижимости за 2018 год. Данное исследование затрагивает различные аспекты анализа инвестиционной деятельности институциональных инвесторов, с точки зрения назначения инвестиций. Кроме того, в рамках статьи проводится экономический обзор рынка российской недвижимости в рамках инвестиций в различные его сегменты: розничный, офисный и промышленный, а также объемы сделок и страновую принадлежность инвесторов.

**Ключевые слова:** недвижимость, инвестиции, офисная недвижимость, промышленная недвижимость.

**Annotation:** This article analyzes the Russian commercial real estate market in 2018. This study covers various aspects of the analysis of investment activities of institutional investors, in terms of the purpose of investment. In addition, the article provides an economic overview of the Russian real estate market in the framework of investments in its various segments: retail, office and industrial. The author examines the characteristics of transactions in the real estate market, from the point of view of their volume and the country of residence of investors.

**Key words:** real estate, investments, office premises, industrial premises.

В 2018 году на российском рынке недвижимости наблюдалось повышение инвестиционного спроса со стороны институциональных инвесторов, по сравнению с 2017 годом. Общий объем инвестиций в Российскую коммерческую недвижимость составил \$ 4,73 млрд, что на 12% больше, чем в 2017 году [3].

В первую очередь, тенденция к укрупнению и расширению рынка российской недвижимости может быть объяснена стабилизацией общей макроэкономической ситуации в стране. После двух лет спада российская экономика стабилизировалась в 2018 году и вступила в фазу роста, которая началась в IV квартале 2017 года и продолжалась в течение всего 2018 года. По оценкам Росстата, в 2018 году ВВП вырос на 1,5%, хотя этот темп роста не был равномерным. Прирост ВВП достиг своего локального пика во втором квартале, когда экономика выросла на 2,5%, а затем замедлилась во второй половине года [4].

Еще одной позитивной тенденцией 2018 года стало укрепление национальной валюты и снижение ее волатильности, изменением цен на нефть. Колебания курса рубля по отношению к среднему курсу не превышали 10% в 2018 году, тогда как в 2015 и 2017 годах колебания составляли 38% и 35% соответственно [5].

Укрепление курса рубля, рост цен на нефть, а также хороший сельскохозяйственный урожай способствовали снижению уровня инфляции в российской экономике в 2018 году: инфляция с июля была ниже целевого показателя Центрального банка в 4% [4].

На фоне низкой инфляции Центральный банк наметил курс на дальнейшее смягчение монетарных условий. В течение 2018 года ЦБ РФ постепенно снижал ключевую процентную ставку шесть раз подряд: с 10% в начале года, к декабрю ключевая процентная ставка снизилась до 7,75%.

Стабилизация макроэкономических показателей привела к возобновлению интереса со стороны инвесторов, продемонстрировавших готовность к приобретению коммерческой недвижимости на территории

Российской Федерации. В 2018 году произошло двукратное увеличение объема классических инвестиционных сделок (\$1,5 млрд в 2017 году против \$ 3,1 млрд в 2018 году). Что касается процентного соотношения целевого назначения инвестиций, то ситуация изменилась в диаметрально противоположную сторону: в 2018 году около 65% от общего объема сделок было совершено в сегменте доходных активов, в то время как в 2017 году такая же доля ушла на приобретение недвижимости для собственных нужд инвесторов. В 2018 году общий объем сделок составил \$ 4,6 млрд, что на 9% больше по аналогичному показателю за 2017 год [2].

Впервые за пять лет розничный сегмент завоевал лидирующие позиции по объему инвестиций с долей 46% от рыночного оборота. Общий объем инвестиций в ритейл достиг \$ 2,19 млрд. В 2017 году доля розничного сегмента составила только 10%, или \$ 411 млн. в денежном эквиваленте [3]. Эффективные направления получения доходов извлекаются из результатов проведения предпроектных исследований при выявлении формата МФК. Чтобы максимизировать прибыль от выявленных наиболее требуемых функций МФК, строительство стараются выполнить за минимальный срок с учетом технологических перерывов и с наименьшим форс-мажорным простоем производства, желательно, чтобы объект был выведен на рынок к моменту роста спроса соответствующего сегмента рынка недвижимости. Для снижения времени и затрат на беспрепятственный въезд в помещения арендаторов девелоперы прибегают к заключению предварительных договоров с потенциальными пользователями, а на основе уже известных требований и пожеланий оппонентов вносятся поправки в проектную документацию, заранее регулируя необходимость дополнения пространства, например, специфичным оборудованием. Однако даже самые точные расчеты не дают полных гарантий, что зонирование объекта не будет корректироваться уже на самом этапе реализации. Чтобы быть в курсе возможных тенденций изменения предпочтений на рынке сбыта, исследования окружающей экономической среды не останавливаются, а, наоборот, продолжают периодически проводить.

В офисный сектор инвестировано \$ 1,78 млрд. — 38% от общего объема. В совокупном объеме инвестиций доля офисного сектора снизилась с 72% в 2017 году, однако объем инвестиций в 2017 году в основном формировался за счет закупок офисных зданий конечными пользователями или в качестве долговых активов, а в 2018 году спрос на инвестиционные цели был более сбалансированным [3].

Доля промышленного сектора в 2018 году сопоставима с показателем 2017 года - 8% и 7% соответственно. Наибольшая доля инвестиций в складские помещения приходилась на институциональных инвесторов, которые пополняли списки своих инвестиционных активов [3].

В целом, средний размер сделки снизился с \$78,6 млн. в 2017 году до \$ 61,8 млн. в 2018 году. Однако, количество закрытых сделок на рынке увеличилось на треть. Более половины всех сделок приходится на сделки с объемом инвестиций менее \$ 30 млн.

В 2018 году Московская область вновь сформировала наибольшую долю инвестиций - \$ 3,77 млрд. Доля Санкт-Петербурга в региональном распределении сделок достигла своего пика с 2011 года-14%. Совокупный объем инвестиций на рынке недвижимости Санкт-Петербурга увеличился на 1,8-с \$380 млн. в 2017 году до \$690 млн. в 2018 году [3]. Аспект грамотного коммерческого управления нацелен на использование комплекса по наиболее выгодному функциональному назначению для извлечения максимальных доходов от реализации площадей комплекса. При этом применение того или иного управленческого организационного решения обязательно подвергается разносторонней проверке на рациональность и рентабельность во избежание неэффективного менеджмента и возникновения дополнительных затрат. В условиях несовершенной конкуренции рынка недвижимости и экономической ситуации перед УК стоит задача поддержания востребованной уникальной концепции, которая будет повышать привлекательность проекта в случае появления сильной конкуренции. Функциональная долевая зависимость площадей регулируется согласно сегментам, выходящим на пик спроса.

Задача развести транспортные и человеческие функциональные потоки при минимальном их пересечении после проектирования остается актуальной. УК корректирует проектное решение эффективным режимом работы комплекса, информационно сопровождает комплекс схемами планировки и даже предусматривает отдельные въезды и зоны паркинга между посетителями различных блоков.

Для развития отношений между собственником и арендаторами необходимо достичь консенсуса взаимной удовлетворенности. УК от лица собственника выполняет тщательный брокеридж на роли якорных, сезонных и др. типов арендаторов, предлагает самый выгодный, но наиболее рациональный размер арендной платы. Поскольку сотрудничество взаимовыгодно, в совокупности с проработкой технического аспекта управления поддержанием комфортного интерьерного дизайна и работы систем, УК, безусловно заинтересована в обеспечении арендаторов стабильным приходом клиентов, в результате чего образуется долгосрочная перспективная связь с многосторонней отдачей. Применяя личные маркетинговые разработки и интегрируя положительный опыт от других управленческих компаний

В 2018 году, доля иностранных инвесторов заметно выросла и составила 18% от всего объема, по сравнению с 2% в 2017 году. Однако российская экономика до сих пор находится в фазе восстановления от рецессии 2014-2105 годов: доля иностранных инвесторов в отечественную недвижимость до сих пор не достигла докризисных значений 2014 года в объеме 25% от общей величины инвестиций. Среди ключевых иностранных игроков на российском рынке в 2018 году выделяют инвесторов из Великобритании, Китая и Финляндии, а также глобальные инвестиционные фонды. Однако, не смотря на растущий интерес к российскому рынку коммерческой недвижимости со стороны зарубежных институциональных инвесторов, основополагающую часть контрагентов, генерирующих оборот рынка, составляют российские физические и юридические лица [1].

### **Библиографический список:**

1. Ольга Мамаева Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России сократился вдвое // Деловой журнал РБК. - 2018. [Электронный ресурс] // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5af01d829a794712cd9bc7c1> (дата обращения: 15.04.2019).
2. Екатерина Геращенко Инвесторы оправдали ожидания // Коммерсантъ- Daily. – 2018. [Электронный ресурс] // URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3515203> (дата обращения: 15.04.2019).
3. Росстат сообщил о росте ВВП РФ в 2017 году на 1,5% // Информационное агентство Интерфакс [Электронный ресурс] // URL: <http://www.interfax.ru/business/598085> (дата обращения: 15.04.2019).
4. Динамика курса рубля к доллару в 2017-2018 годах. // Информационное агентство России "ТАСС" [Электронный ресурс] // URL: <http://tass.ru/info/5107864> (дата обращения: 15.04.2019).
5. Инфляция в России в 2017 году составила 2,5% // Информационное агентство России "ТАСС" [Электронный ресурс] // URL: <http://tass.ru/ekonomika/4864636> (дата обращения: 15.04.2019).