

**Сергей Васильевич Пастухов**

*аспирант направления «Финансы и кредит» кафедры экономики и финансов  
Тюменского государственного университета,  
генеральный директор АО «Пастухов Капиталис», г. Тюмень, [ceo@capitalis.pro](mailto:ceo@capitalis.pro)*

## **РАЗВИТИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ**

**Аннотация.** Статья посвящена современному состоянию и проблематике развития рынка коммерческой недвижимости. Исследована взаимосвязь рынка коммерческой недвижимости с финансовым рынком страны и тенденции, связанные с этим. Проведен анализ текущего состояния рынка коммерческой недвижимости. Сделан вывод о том, что развитие рынка коммерческой недвижимости имеет стратегическое значение для стабильности экономики страны.

**Ключевые слова:** рынок коммерческой недвижимости, финансирование в рынок коммерческой недвижимости, проблемы рынка коммерческой недвижимости.

**Sergey Vasilyevich Pastukhov**

*Postgraduate student in the field of Finance and Credit of the Department  
of Economics and Finance Tyumen State University, General Director  
of the Joint-Stock Company Pastukhov Capitalis Tyumen, [ceo@capitalis.pro](mailto:ceo@capitalis.pro)*

## **DEVELOPMENT OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN RUSSIA: STATUS AND PROBLEMS**

**Abstract.** The article is devoted to the current state and problems of the development of the commercial real estate market. The interrelation of the commercial real estate market with the financial market of the country and the trends associated with it are investigated. The analysis of the current state of the commercial real estate market is carried out. It is concluded that the development of the commercial real estate market is of strategic importance for the stability of the country's economy.

**Keywords:** commercial real estate market, financing in the commercial real estate market, problems of the commercial real estate market.

Важность развития рынка коммерческой недвижимости обусловлена тем, что сектор недвижимости играет решающую роль в стимулировании экономического роста страны. По мере роста экономики растет спрос на недвижимость, что, в свою очередь, способствует увеличению валового внутреннего продукта (ВВП) страны. Рынок коммерческой недвижимости поддерживает различные сектора: от финансового до сектора строительных материалов и туристического (особенно большое значение имеет для развивающихся экономик, где подсекторы строительства и туризма обеспечивают высокую занятость) [1, с. 53-59]. Кроме того, некоторое количество недвижимости, продаваемой иностранцам, особенно в странах с развивающейся экономикой, обеспечивает приток иностранной валюты в страну. Рост капитала в странах способствует снижению процентных ставок и увеличению инвестиций. Кроме того, покупка и продажа недвижимости приводит к коммерческим сделкам и уплате налогов, которые напрямую поступают в доходы бюджетов.

Цель исследования — изучить общее состояние и основные проблемы развития рынка коммерческой недвижимости в России.

Исходные первичные данные были получены посредством изучения научных статей русскоязычных авторов из рецензируемых журналов экономического профиля [2, с. 29-34].

Для анализа тенденций развития рынка и проблем, существующих в этой сфере, необходимо хорошо понимать, что означает понятие «коммерческая недвижимость». Недвижимость можно разделить на жилую и коммерческую. К жилой недвижимости относятся здания и сооружения, предназначенные непосредственно для проживания в них людей. Коммерческая недвижимость включает в себя объекты, используемые, в первую очередь, для получения коммерческой выгоды.

Коммерческая недвижимость делится на четыре основных вида:

- офисы;
- производственные помещения;
- торговые площади;
- многоквартирная арендная недвижимость (апартаменты).

Объекты коммерческой недвижимости могут принадлежать как юридическим, так и физическим лицам [3, с. 89-94].

Доход от коммерческой недвижимости может формироваться несколькими способами:

1. Ведение бизнеса. Недвижимость покупается или арендуется для организации собственного производства (бизнеса). Под бизнесом понимается ведение различных видов деятельности: производство продукции, оказание услуг и т.д.

2. Аренда. Сдача помещения в аренду другими предпринимателям с целью получения пассивного дохода.

3. Перепродажа. Покупая помещение в нерабочем состоянии или без ремонта, его можно улучшить и затем продать дороже. Или просто подождать, когда рыночная стоимость купленного объекта со временем вырастет, и его можно будет продать по более выгодной цене.

Рынок коммерческой недвижимости может оказывать влияние на глобальную финансовую стабильность, и его можно использовать в качестве индикатора состояния экономики. Развитый рынок недвижимости со стабильными ценами и растущим числом сделок повышает доверие инвесторов и стимулирует экономическую активность [4, с. 134-139].

Пример России позволяет ценить влияние экономической ситуации и других факторов на состояние и объем инвестиций на рынок коммерческой недвижимости (рис. 1).

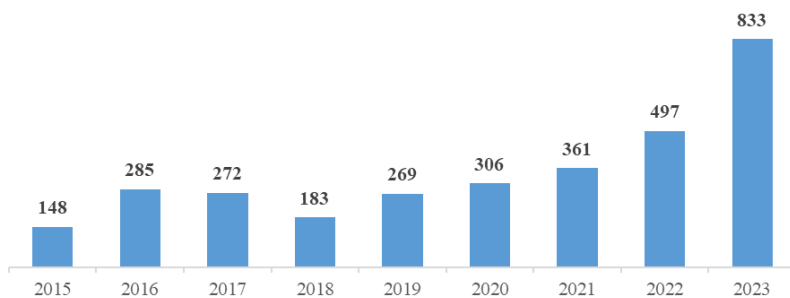


Рис. 1. Динамика объема инвестиций в недвижимость в России в 2015-2023 гг., млрд руб.

Источник: составлено автором на основе данных [5].

Как видно из рис. 1, в 2015 году из-за валютного кризиса в России уровень вложений в недвижимость был низкий. Причиной кризиса было падение мировых цен на нефть, а также свою роль сыграли и санкции против России из-за присоединения Крыма. В 2016 году благодаря антикризисным мерам, принятым Правительством России, объем инвестиций увеличился в 2 раза. В 2018 году в связи с очередной волной санкций ситуация на рынке снова ухудшилась. В связи с пандемией COVID-19 в 2021-2022 годах прирост инвестиций был слабый.

В 2022 году с началом СВО прирост тоже остался небольшим и только в 2023 году ситуация существенно изменилась в положительную сторону. По итогам 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России стал пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

Изменение геополитической ситуации предоставило возможность в 2023 году для инвесторов из России и дружественных стран пополнить свои портфели качественной недвижимостью. Рекордные показатели прошлого года инвестиций в недвижимость обусловлены, в основном, выходом иностранных инвесторов/предпринимателей из российских активов и появлением на рынке объектов институционального качества.

На рис. 2 отражена структура инвестиций в коммерческую недвижимость в 2023 году по регионам страны.

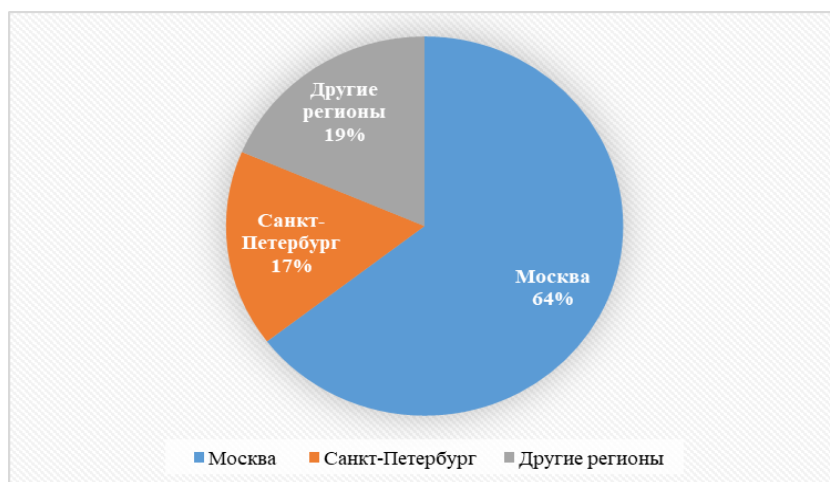


Рис. 2. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по регионам Российской Федерации, %

Источник: составлено автором на основе данных [5].

Лидером является Москва, на долю которой приходится 64% всех вложений (538 млрд руб.). Второе место занимает Санкт-Петербург — 17% (140 млрд руб.). На все остальные регионы приходится 19% (155 млрд руб.). Это свидетельствует о том, что в регионах данная форма инвестирования развита еще крайне слабо.

С точки зрения инвестирования по типам недвижимости, в 2023 г. рис. 3 отражает следующую структуру: в торговую недвижимость было инвестировано 39% всех инвестиций (325 млрд руб.); вторым по привлекательности

объектом вложений является жилая недвижимость, на ее долю приходится 32% (267 млрд руб.); третьим популярным направлением вложений является офисная недвижимость — 16% (133 млрд руб.); инвестиции в гостиничную и складскую недвижимость составляют 7 и 6% (соответственно 58 и 50 млрд руб.).

Таким образом, в структуре инвестирования по объему инвестиций выделяется направление торговой недвижимости, ключевые инвестирующие регионы — это город Москва и Санкт-Петербург.

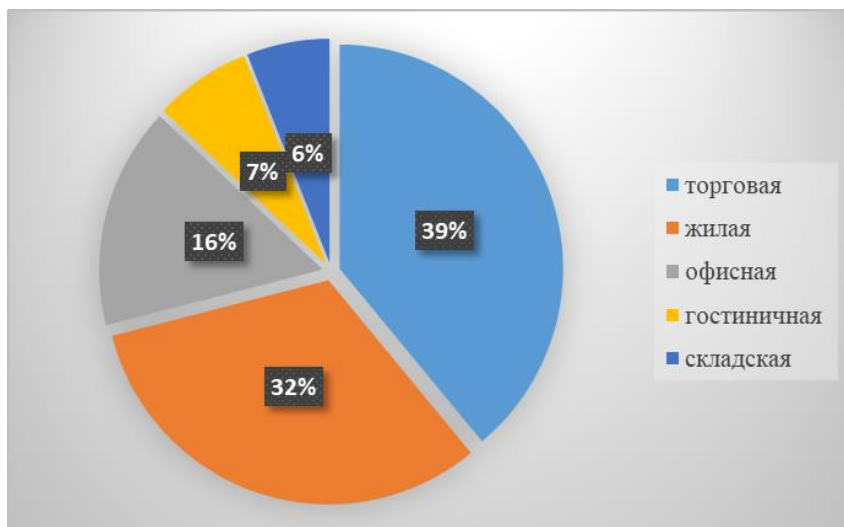


Рис. 3. Структура инвестиций в зависимости от типа недвижимости в 2023 г., %

Источник: составлено автором на основе данных [5].

К основным проблемам рынка коммерческой недвижимости относятся:

1. Бюрократия: сложности бюрократических процедур для получения разрешения на строительство или использование коммерческой недвижимости могут существенно повлиять на развитие рынка.

2. Экономическая нестабильность в стране: нестабильность создает угрозу для капиталовложения инвесторов, предпринимателей и таким образом существенно влияет на спрос и предложение на рынке.

3. Слаборазвитая инфраструктура: отсутствие благоприятной среды для бизнеса — один из факторов, который может сдерживать развитие коммерческой недвижимости.

4. Финансирование: отсутствие или же слабое финансирование (трудности в получении кредитов) мешает развитию рынка коммерческой недвижимости.

5. Спекуляции: спекуляции возникают в случае резкого роста цен на недвижимость, а затем быстрого снижения, что приводит к возможности возникновения финансового кризиса и создает «пузырь» на рынке [6, с. 27-33].

Одним из наиболее важных направлений деятельности банков и кредитных учреждений является предоставление ипотечных кредитов и финансирование проектов, которые связаны с недвижимостью. С помощью этих транзакций

можно получить проценты и комиссионные доходы, которые способствуют росту финансового сектора и экономическому благополучию.

Главными проблемами в области финансирования являются:

1. Влияние процентных ставок на рынок недвижимости: высокие ставки по коммерческим кредитам существенно сдерживают развитие рынка коммерческой недвижимости, в особенности в разрезе малого и среднего бизнеса.

2. Регулятивные ограничения в сфере кредитования: могут осуществляться как государством, так и финансовыми институтами с целью регулирования экономической активности, снижения рисков развития финансовых кризисов.

3. Невыгодные условия кредитования для заемщиков.

Во многих странах кредиты на коммерческую недвижимость составляют существенную часть общего кредитного портфеля. Как сами банки, так и небанковские финансово-кредитные учреждения играют важную роль в кредитовании рынка коммерческой недвижимости. Являясь одним из наиболее доходных и стабильных видов инвестиций, в том числе на длительном периоде, в отличие, например от акций, инвестиции в недвижимость стимулируют развитие финансовых рынков. В период экономической и политической неопределенности и рисков вложения в недвижимость становятся наименее рискованным объектом для инвесторов.

Проводимая Центральными банками денежно-кредитная политика оказывает существенное влияние на рынок недвижимости. При снижении ключевой ставки, когда и ставки по ипотечным кредитам снижаются, кредиты становятся более доступными, что расширяет спрос на недвижимость и приводит к росту цен. При повышении процентных ставок по кредитам сопровождается снижением потребительского спроса и охлаждению рынка.

В результате, политика экспансии, направленная на снижение ставок по ипотечным кредитам, может обеспечивать более доступное финансирование недвижимости, повышать спрос на нее и способствовать росту стоимости. С другой стороны, рестрикционная или ограничительная денежно-кредитная политика, направленная на сдерживание инфляции, путем повышения процентных ставок по кредитам, может привести к пониженной активности на рынке коммерческой недвижимости и сокращению потребительского спроса. В то же время, на фоне высокой инфляции инвестирование в коммерческую недвижимость может стать инструментом, обеспечивающим не только сохранение, но и рост капитальных вложений.

Как следствие, рынок коммерческой недвижимости, являясь неотъемлемой частью общего рынка недвижимости, играет важную роль в стимулировании роста экономики страны. Особое место в развитии этой сферы играют финансово-кредитные учреждения, как банковские, так и небанковские, выступая основными финансирующими институтами на рынке недвижимости. А значит, имея высокий потенциал роста, рынку коммерческой недвижимости крайне необходимы финансово-кредитные программы, которые бы дополнительно стимулировали инвестиции в этот сегмент рынка недвижимости.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Иванов В.В. Модель международной экономической интеграции на рынках коммерческой недвижимости / В.В. Иванов, Р.О. Шохин // Российский внешнеэкономический вестник. — 2023. — № 7. — С. 53-59.
2. Калыгина В.В. Инструментарий маркетингового онлайн-продвижения строительных компаний на российском рынке коммерческой недвижимости в современных условиях / В.В. Калыгина, Е.И. Сухова // Инновационная наука. — 2022. — № 8-1. — С. 29-34.
3. Головин Н.А. Теоретические аспекты оценки коммерческой недвижимости / Н.А. Головин, И.А. Азанова, В.Д. Балабаев, К.Д. Гладких // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2022. — № 12-1 (94). — С. 89-94.
4. Жаров А.Н. Недвижимость как объект инвестирования / А.Н. Жаров, А.Ф. Румянцев, В.Н. Гераськин // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. — 2022. — № 11-1. — С. 134-139.
5. Рынок коммерческой недвижимости в России: итоги 2023 года // Газпромбанк инвестиции: сайт. — URL: <https://gazprombank.investments/blog/market/rynok-nedvizhimosti-prognoz/> (дата обращения: 15.04. 2024).
6. Дронь В.А. Анализ рынка коммерческой недвижимости в целях оспаривания ее кадастровой стоимости на примере г. Томска / В.А. Дронь, А.З. Валиева, Е.В. Предко // Интерэкспо Гео-Сибирь. — 2022. — Т. 7, № 1. — С. 27-33.