

УДК 338.1

***МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ В КРУПНЕЙШЕМ ГОРОДЕ
(НА ПРИМЕРЕ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ)***

Иванова О.Ю.

к.э.н., доцент,

*ФГБОУ ВО Уральский государственный экономический университет,
Екатеринбург, Россия*

Аннотация

В статье проведен анализ рынка коммерческой недвижимости крупнейшего города на территории Уральского федерального округа – Екатеринбурга, а также выявлены его проблемы и особенности. Показано, какие механизмы регулирования могут применяться для развития рынка коммерческой недвижимости с высоким спросом и дефицитом предложения. В качестве основного механизма предложена модель ипотечной программы с господдержкой, нацеленной на расширение строительства объектов коммерческой недвижимости, а также вовлечение в оборот недостроенных, требующих реновации или реконструкции объектов.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, рынок коммерческой недвижимости, конъюнктура рынка, механизмы регулирования и развития, ипотечные программы.

***MECHANISMS OF COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET
DEVELOPMENT IN THE BIGGEST CITY
(ON THE EXAMPLE OF YEKATERINBURG)***

Ivanova O. Yu.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,

Ural State University of Economics

Yekaterinburg, Russia

Abstract

The article analyzes the commercial real estate market in Yekaterinburg, the largest city in the Ural Federal District, and identifies its problems and features. It shows what regulatory mechanisms can be used to develop the commercial real estate market in areas with high demand and limited supply. The article proposes a model of a government-supported mortgage program aimed at expanding the construction of commercial real estate and involving unfinished buildings that require renovation or reconstruction.

Keywords: commercial real estate, commercial real estate market, market conditions, regulation and development mechanisms, and mortgage programs.

Коммерческая недвижимость играет важную роль в экономике любого муниципального образования. Она обеспечивает материальную основу функционирования бизнеса и способствует развитию инфраструктуры. В экономике крупных и крупнейших городов коммерческая недвижимость наиболее востребована. Это связано с концентрацией на их территории компаний, нуждающихся в офисных помещениях, торговых площадях, складских и производственных объектах для ведения своей деятельности. Кроме того, развитие рынка коммерческой недвижимости способствует привлечению инвесторов, созданию новых рабочих мест, повышению уровня налоговых сборов, а в конечном итоге обеспечению устойчивого развития экономики муниципального образования.

В законодательстве Российской Федерации нет конкретного определения понятия «коммерческая недвижимость», однако различные трактовки этого понятия достаточно широко представлены в различных исследовательских работах [1,3,7]. Обобщая результаты, рассмотренных исследований можно заключить, что коммерческая недвижимость – это объекты нежилого фонда (помещения, здания, сооружения и участки), которые используются для коммерческой деятельности, сдачи в аренду и инвестиций с целью извлечения прибыли, которая может поступать как от аренды, так и от прямого использования владельцем для бизнеса, обеспечивая стабильный доход в долгосрочной перспективе¹. По признаку целевого назначения к коммерческой недвижимости можно отнести следующие группы объектов: торговые (магазины, торговые центры, уличные рынки, торговые павильоны, торговые комплексы); офисные (офисы разных классов); индустриальные (складские и логистические комплексы, производственные объекты); социальные (медицинские, научные, спортивные, детские центры, фитнес-центры, и т.д.).

Рынок коммерческой недвижимости в экономике муниципального образования можно трактовать как ее сегмент, представляющий собой совокупность экономических, правовых, культурных отношений субъектов по поводу создания, распределения и изменения прав на объекты коммерческой недвижимости, а также потребления ее полезных свойств при осуществлении экономических процессов [8]. Когда говорят о субъектах рынка коммерческой недвижимости, то чаще всего подразумевают владельцев, арендаторов и покупателей. Но это только лишь малая часть участников. Полноценными субъектами рынка коммерческой недвижимости муниципального образования также являются застройщики, инвесторы, девелоперы, оценщики, юристы в сфере недвижимости, брокеры, агентства недвижимости и управляющие компании. Кроме того, к полноценным участникам рынка можно отнести органы государственной регистрации, в которых регистрируется право

¹ Составлено автором по [1, 3, 7]

собственности на коммерческую недвижимость и банковские организации, финансирующие ее покупку.

Механизмы развития рынка коммерческой недвижимости – это совокупность процессов, обеспечивающих более эффективное функционирование и рост рынка недвижимости. Они могут быть *финансово-экономическими, административно-правовыми, институционально-функциональными* и др. Так, *финансово-экономические механизмы* регулирования рынка недвижимости «обеспечивают воздействие государства путем направленного действия государственных органов на совокупность экономических отношений, выраженных в законах и закономерностях развития экономики» [2]. Реализуются данные механизмы с помощью: системы налогообложения имущества; реализации государственных целевых программ; выпуска и обращения жилищных сертификатов и др. В основном результат применения финансово-экономических механизмов воздействия проявляется в изменении возможностей субъектов рынка привлекать финансовые ресурсы, т.е. изменении условий ипотечного кредитования, строительных кредитов, инвестиционного финансирования. *Административно-правовые механизмы* заключаются в использовании силы государственной власти и включают в себя меры запрета, принуждения или разрешения. К административно-правовым механизмам можно отнести разработку нормативной базы (законов, постановлений, инструкций, правил, положений, регулирующих функционирование рынка недвижимости), алгоритмов отбора и удостоверения статуса профессиональных участников рынка недвижимости, требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам, контроль за соблюдением всеми участниками рынка установленных норм и правил, введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимостью и др. Механизмы *институционально-функционального* регулирования направлены, на регулирование содержания и функций конкретных институтов, прежде

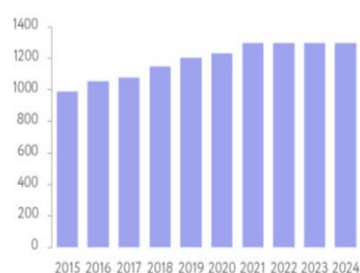
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

всего, института собственности, повышение качества управления ими, определяют правила совершения отдельных операций на рынке. Важным блоком в данной группе механизмов является развитие инфраструктуры рынка и создания благоприятных условий для совершения сделок с недвижимостью (развитие посреднических услуг, создание единого информационного пространства и др.).

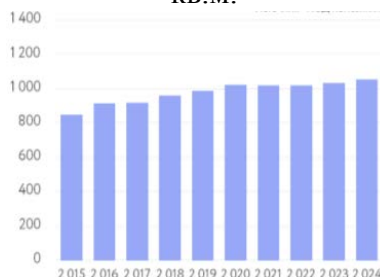
Важно понимать, что выбор и применение механизма (или нескольких механизмов) развития к рынку коммерческой недвижимости конкретного муниципального образования должны базироваться, прежде всего, на тщательном анализе динамики этого рынка, выявлении трендов и особенностей, а также проблем его функционирования. Анализ позволяет оценить современное состояние рынка, выявить потенциальные точки роста и зоны риска, определить стратегию регулирования и спрогнозировать результаты ее применения.

Предметом настоящей статьи является рынок коммерческой недвижимости административного центра Свердловской области и Уральского федерального округа, крупнейшего на их территории города – Екатеринбурга. С учетом вышесказанного, остановимся на анализе показателей, характеризующих современное состояние рынка коммерческой недвижимости в муниципальном образовании г. Екатеринбург.

Торговые центры
Торговая площадь в
торговых центрах г.
Екатеринбурга, тыс. кв.м.



Бизнес-центры
Качественный офисный
фонд г. Екатеринбурга
(классы А, А+, В, В+), тыс.
кв.м.



Склады
Складской фонд г.
Екатеринбурга и пригорода
(классы А, А+, В, В+), тыс.
кв.м.

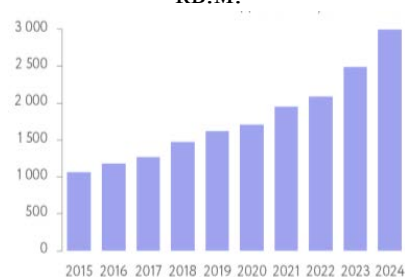
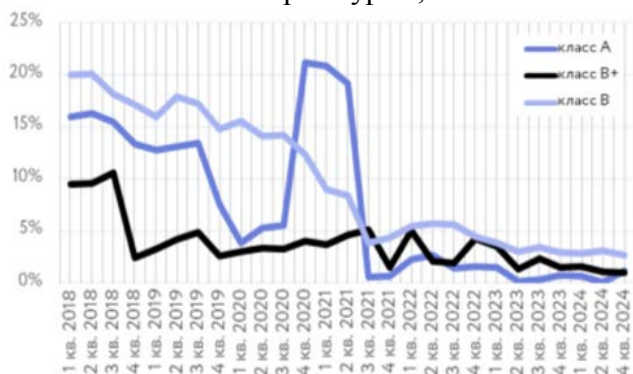


Рис. 1 – Динамика площади основных объектов коммерческой недвижимости в г. Екатеринбурге в 2015-2024 гг. [9]

Как показано на рис. 1, в г. Екатеринбурге довольно большой рынок коммерческой недвижимости, характеризующийся высоким уровнем концентрации объектов и конкуренции. Однако, основываясь на представленных графических данных, можно заметить и негативные аспекты развития данного рынка. Так, количество торговых и бизнес-центров демонстрирует рост до 2020 г, далее наступает период стагнации. Новых, современных объектов почти не появляется, доля вакантных площадей стремится к нулю. Большая часть небольшого количества строящихся объектов возводится инвесторами для собственной эксплуатации. По количеству складских помещений можно наблюдать положительную динамику на всем рассматриваемом периоде (за 10 лет складской фонд города вырос почти в 3 раза), однако и в этом сегменте предложение не успевает за спросом. Рынок демонстрирует стабильно низкие показатели вакантных площадей; высвобождаемые площади быстро находят новых арендаторов (чаще всего по более высоким ставкам). Динамика удельного веса вакантных площадей на рынках торговой и складской недвижимости г. Екатеринбурга представлена на рис. 2.

Доля вакантных площадей в бизнес-центрах г. Екатеринбурга, %



Доля вакантных площадей на рынке складов г. Екатеринбурга и пригорода, %

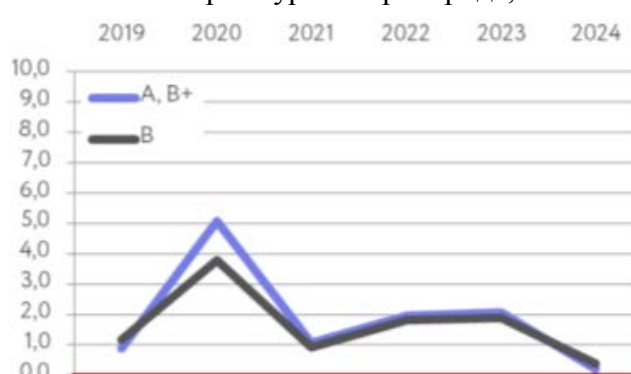


Рис. 2 – Удельный вес вакантных площадей на рынках торговой и складской недвижимости г. Екатеринбурга, % [9]

Одной из причин, вызвавший дефицит коммерческой недвижимости является растущая деловая активность в экономике Екатеринбурга (что является имманентной характеристикой крупнейшего города), рост числа компаний и занятых в разных сферах бизнеса (занятость в сфере услуг и торговле в последние годы растет, а именно эти сектора формируют основной запрос на рынке офисов). В результате дисбаланса спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Екатеринбурга можно наблюдать стремительное изменение арендных ставок и цен продажи. Динамика медианных цен предложений продажи и запрашиваемых ставок аренды на разные виды коммерческой недвижимости в разрезе районов г. Екатеринбурга представлена в таблице 1. По данным таблицы видно, что наиболее значительный рост цен наблюдается в Ленинском и приближенных к нему Верх-Исетском и Октябрьском районах. Так, по данным ООО «Ход Консалтинг»², величина арендных ставок по офисам класса В за 2024 г. относительно 2023 г. увеличилась на 38%, а величина цен продажи за аналогичный период увеличилась на 31%; также за последние 5 лет темп роста арендных ставок по офисам класса В вырос на 91%, а темп роста цен продажи составил 131% [9].

Таблица 1 – Медианы цен предложений продажи и запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов г. Екатеринбурга³

Районы города	Виды коммерческой недвижимости	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
		Цены предложений продажи, руб./кв.м с НДС				Запрашиваемые ставки аренды, руб./кв.м/год с НДС			
Верх-Исетский	Склады/промышленные помещения	-	50000	31600	41100	4188	4000	4250	5000
	Офисы	65697	85000	94200	152800	7872	9000	9693	11000
	Торговые площади	90877	113000	109400	142300	10620	10856	10200	12000
	ПСН	-	90400	108700	129700	-	8388	10000	11900

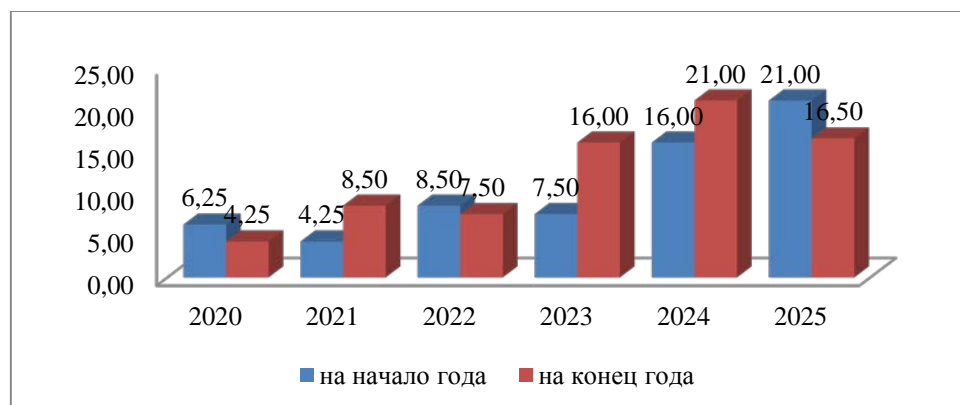
² ООО «Ход Консалтинг» - аналитическая компания, которая специализируется на исследовании региональных рынков недвижимости, выполняющая с 2021 г. функции аналитического отдела РИЦ УПН.

³ Составлено автором по: [6]

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

Железно-дорожный	Склады/промышленные помещения	-	-	16500	84500	3444	4000	5000	6300
	Офисы	57029	65000	92400	98300	6396	6958	7200	8642
	Торговые площади	88347	106000	127400	138300	10860	10771	10000	12500
	ПСН	-	83900	100000	136600	-	7000	10000	9450
Кировский	Склады/промышленные помещения	-	45300	55100	57400	3444	4094	4000	4500
	Офисы	67083	69300	90000	119500	6744	7200	7200	10000
	Торговые площади	95813	93000	116800	147900	10104	9600	10000	13000
	ПСН	-	89500	82100	114700	-	7900	10000	11025
Ленинский	Склады/промышленные помещения	-	25200	46600	45400	3756	4560	3035	5495
	Офисы	79214	75900	106000	168700	7800	7500	10000	12545
	Торговые площади	99457	120000	119700	171500	12168	10300	12700	13890
	ПСН	-	77600	115900	148000	-	10050	10000	12000
Октябрьский	Склады/промышленные помещения	-	38000	53800	70000	3336	4616	3600	4875
	Офисы	66955	85900	98900	128300	7044	7200	9904	10554
	Торговые площади	86932	105500	108200	181400	10284	9000	7800	13020
	ПСН	-	80000	84400	130100	-	5616	7205	10000
Орджони-кидзевский	Склады/промышленные помещения	-	31600	45200	49800	3660	4280	5000	5721
	Офисы	59499	66600	80000	128500	6228	6500	6500	9000
	Торговые площади	84907	83800	113700	131100	8316	10000	12000	13727
	ПСН	-	69700	86600	87700	-	7800	8400	10472
Чкаловский	Склады/промышленные помещения	-	32300	40000	54400	3120	4000	4500	6000
	Офисы	56303	49300	110900	111300	6084	5445	6520	8296
	Торговые площади	77489	75600	94000	136200	9912	9600	12000	15000
	ПСН	-	70900	100000	125000	-	7049	9550	9768

Ситуация с ростом цен продажи и арендных ставок по всем объектам коммерческой недвижимости усугубляется высокими ставками по кредитам, эскалация которых связана с ростом ставки рефинансирования (рис. 3).

Рис. 3 – Динамика ключевой ставки в РФ, %⁴

При ставке рефинансирования в РФ по состоянию на конец 2025 г. 16,5%, взять ипотеку на покупку коммерческой недвижимости в г. Екатеринбурге возможно с минимальной ставкой 19,75%. Предлагаемые различными банками программы на покупку коммерческой недвижимости в г. Екатеринбурге рассмотрены в таблице 2.

Таблица 2 – Характеристики ипотечных программ на покупку коммерческой недвижимости, предлагаемых различными банками по состоянию на конец 2025 г.⁵

Банк	Ставка, %	Полная стоимость кредита, %	Сумма, млн. руб.	Первоначальный взнос, %
Альфа-Банк	20,19	19,336 – 33,061	до 100	от 20,1
Совкомбанк	21,99	23,976 – 25,857	до 50	от 30
Банк Уралсиб	19,79	19,687 – 40,236	до 20	от 30
Банк Центр-инвест	19,75	18,611 – 28,875	от 300	от 30
МТС Банк	23,80	24,303 – 26,273	до 50	от 30,1
ТБК Банк	22,00	21,779 – 25,847	от 500	от 40,01
ВТБ	24,70	25,148 – 32,988	до 60	от 30,1

Покупка коммерческой недвижимости с господдержкой в 2025 г. возможна лишь в рамках применения «промышленной ипотеки», предусмотренной Государственной программой «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» [5]. По этой программе можно

⁴ Составлено автором по: [4]

⁵ Составлено автором по: <https://www.sravni.ru/ipoteka/kommercheskaja/region/ekaterinburg/>
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

получить кредит в размере до 500 млн. руб. на срок до 7 лет. Ставка по кредиту зависит от ставки рефинансирования в РФ и в настоящее время составляет: для технологических компаний будет 9,5% ($3\% + 16,5\% - 10\%$), а для остальных заёмщиков – 11,5% ($5\% + 16,5\% - 10\%$). Нюанс заключается в том, что заемщиками по указанной программе с господдержкой могут быть лишь компании и ИП, осуществляющие деятельность, которая относится к разделу С «Обрабатывающие производства» ОКВЭД. Все остальные заемщики, намеревающиеся приобрести коммерческую недвижимость не для осуществления промышленного производства (например, офиса или торгового склада), численность которых преобладает, претендовать на льготную ставку по кредиту не могут.

В сложившихся условиях – дефиците количества объектов коммерческой недвижимости, высоких ценах аренды и продажи, заградительных ставках по кредитам – единственно возможными для поддержки рынка коммерческой недвижимости в г. Екатеринбурге могут стать финансово-экономические механизмы, в частности расширение кредитных программ с господдержкой. Наибольшее внимание в городах с высоким спросом и дефицитом предложения должно получить развитие ипотечных программ, направленных на финансирование строительства, реновации и реконструкции коммерческих объектов, которые были бы доступны для малого и среднего бизнеса.

Условия модели ипотечной программы с господдержкой, комфортной для большинства заемщиков и стимулирующей развитие рынков коммерческой недвижимости с высоким спросом и дефицитом предложения, предложены в таблице 3.

Таблица 3 – Модель ипотечной программы с господдержкой, нацеленной на поддержку и развитие рынков коммерческой недвижимости с высоким спросом и дефицитом предложения (в т.ч. применимой для г. Екатеринбурга)

Характеристика	Описание
Ставка	7% годовых
Первоначальный взнос	От 20 % стоимости

Срок кредитования	До 30 лет
Сумма кредита	От 1 до 50 млн Р
Для каких целей доступна	Покупка земельного участка; Строительство с нуля; Покупка незавершённого объекта; Реновация/реконструкция существующего объекта.
Требования к заемщику	Программа доступна для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в РФ. Должны отсутствовать: – просроченные платежи по кредитам; – банкротство за последние 3 года; – задолженности перед налоговыми органами.
Требования к недвижимости	Объект должен относиться к категории коммерческой недвижимости; Объект должен соответствовать нормам капитального строительства и санитарным, противопожарным, градостроительным требованиям;

Рассмотрим подробнее предложенные в модели условия. Так, предложенная процентная ставка (7%) является значительно ниже процентных ставок по ипотеке без специальных программ, но близка к значениям ставок по другим принятым в РФ льготным программам (например, ипотека для семей с детьми, ипотека для IT-специалистов). Минимальный первоначальный взнос в размере 20 % является наименьшим для предлагаемых в настоящее время ипотечных программах (таблица 2) и служит условием для снижения кредитных рисков и обеспечения финансовой ответственности заёмщика. Срок кредитования до 30 лет позволяет снизить нагрузку на заёмщика и сделать бизнес рентабельным даже при небольшом доходе. Минимальная сумма в 1 миллион рублей делает программу доступной для приобретения небольших объектов (это позволит сделать программу массовой). Максимальная сумма 50 миллионов рублей оптимальная сумма кредита для малого и среднего бизнеса. Она охватывает: офисную недвижимость в среднем до 400 м²; торговую недвижимость в среднем до 250 м²; помещения свободного назначения в среднем до 250 м²; складскую недвижимость в среднем до 500 м².

Ожидаемый эффект от внедрения предложенной ипотечной программы:

– увеличение ввода новых объектов коммерческой недвижимости;

- сокращение количества объектов коммерческой недвижимости «замороженных» на стадии строительства;
- повышение доступности качественных объектов коммерческой недвижимости;
- обеспечение стабильных налоговых поступлений.

В долгосрочной перспективе прогнозируется снижение средних цен продажи, а также стоимость аренды различных типов коммерческой недвижимости.

Своевременное применение адекватных механизмов развития рынков коммерческой недвижимости является важнейшим условием их стабильного функционирования и развития, а в конечном итоге основой обеспечения роста экономики крупнейшего города.

Библиографический список:

1. Бычкова М. В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. № 4 С. 86-91.
2. Городнова Н.В., Маврина И.Н. Экономические аспекты управления рынком недвижимости: учебное пособие / Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та. 2020. 104 с.
3. Касаткина Е. А. Экономика коммерческой недвижимости: учеб. пособие / Ижевск: Издательский центр «Удмуртский университет», 2020. 75 с.
4. Ключевая ставка Банка России / Банк России. URL: <https://cbr.ru>
5. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности»: постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. N 328. URL: <https://base.garant.ru/70643464/>
6. Обзор рынка коммерческой недвижимости городов России // Информ-оценка. URL: <https://irnr.ru>

7. Подсорин В.А., Евдокимов О.Г. Экономика недвижимости: учеб. Пособие. - Москва: РУТ (МИИТ), 2020. 232 с.

8. Попов А.П., Арсабаев Д.И. Рынок недвижимости: определение, развитие в РФ, сегментация / Форум молодых ученых. 2019. №1(29). С. 244-249.

9. Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга. Итоги 2024 г. / ООО «Ход Консалтинг» URL: <https://leader-id.storage.yandexcloud.net/upload/2696516/4b0f1d05-8f2e-4bc9-a098-f19fdd3c5e59.pdf>