

УДК 332.72

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ОСОБЕННОСТИ РЫНКА,
СОПУТСТВУЮЩИЕ РИСКИ И МЕРЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ
НАДЕЖНОСТИ**

Котанджян А. В.

к.э.н., доцент,

Вятский государственный университет,

Киров, Россия

Валова Н. А.

студент,

Вятский государственный университет,

Киров, Россия

Рыжкова В. Р.

студент,

Вятский государственный университет,

Киров, Россия

Аннотация: В настоящей статье представлено исследование сегмента коммерческой недвижимости, охватывающее его концептуальные аспекты, организацию, движущие силы спроса и предложения, стратегии оценки уязвимостей и инструменты государственного вмешательства. Путем систематизации различных точек зрения на определение коммерческой недвижимости были выявлены ее отличительные характеристики, а именно – направленность на ведение бизнеса и генерацию прибыли. Исследованы роли рынка в экономической системе, такие как создание рабочих мест, мобилизация капитала и фискальные взносы, а также его разделение на первичный и вторичный сег-

менты. Проанализированы ключевые метрики для оценки рынка, включая динамику цен, объемы сделок, показатели деловой активности и опережающие индикаторы. Значительное внимание уделено взаимосвязи спроса и предложения, типологии рисков и способам их минимизации. Подчеркнута роль целенаправленной государственной политики в поддержании устойчивости и ясности рыночных процессов.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, спрос, предложение, риски, государственное регулирование.

***COMMERCIAL REAL ESTATE: MARKET FEATURES, RELATED RISKS,
AND SAFETY MEASURES***

Kotandzhyan A.V.

*PhD in Economics, Associate Professor,
Vyatka State University,
Kirov, Russia*

Valova N. A.

*Student,
Vyatka State University,
Kirov, Russia*

Ryzhkova V.R.

*Student,
Vyatka State University,
Kirov, Russia*

Abstract: This article presents a study of the commercial real estate segment, covering its conceptual aspects, organization, drivers of supply and demand, vulnerability assessment strategies, and government intervention tools. By systematizing various perspectives on the definition of commercial real estate, the article identifies its distinctive characteristics, such as its focus on business operations and profit generation. The article explores the market's roles in the economic system, including job creation, capital mobilization, and fiscal contributions, as well as its division into primary and secondary segments. Key metrics for market assessment have been analyzed, including price dynamics, transaction volumes, business activity indicators, and leading indicators. Significant attention has been paid to the relationship between supply and demand, the typology of risks, and ways to minimize them. The role of targeted government policies in maintaining the stability and clarity of market processes has been emphasized.

Key words: commercial real estate, demand, supply, risks, government regulation

Рынок коммерческой недвижимости — ключевой элемент рыночной экономики, формирующий систему отношений по купле-продаже, аренде и управлению объектами, предназначенными для извлечения прибыли. Несмотря на отсутствие законодательного определения коммерческой недвижимости в РФ, опираясь на взгляды М.В. Бычковой [3], О.В. Мезенцевой [11] и А. Асаула [2], ее можно трактовать как совокупность объектов недвижимости, используемых для предпринимательской деятельности и/или получения дохода. К ним относятся как доходогенерирующие объекты (офисы, магазины, гостиницы), так и инфраструктурные (склады, промзоны).

Рынок коммерческой недвижимости выполняет многогранные экономические функции: создание рабочих мест, привлечение инвестиций, генерация налогов, развитие инфраструктуры, а также служит индикатором макроэкономических трендов [15].

Рынок подразделяется на первичный (продажа новых объектов без предшествующих прав собственности) [8] и вторичный (перепродажа существующих объектов) [13]. Эти сегменты взаимосвязаны: цены первичного рынка задают ориентиры, а конкуренция со вторичного сдерживает ценовые амбиции девелоперов. Ликвидность вторичного рынка обеспечивает рефинансирование активов, поддерживая развитие первичного.

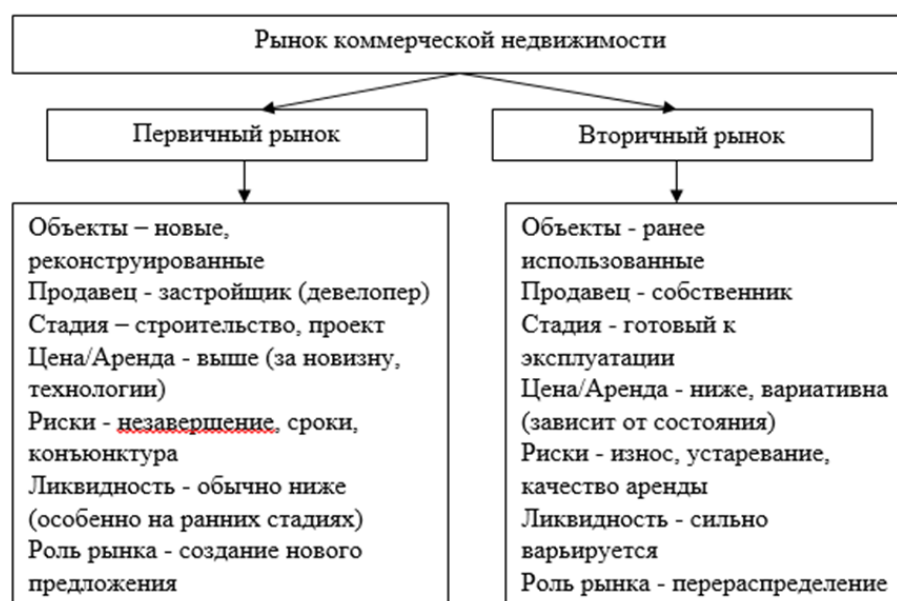


Рисунок 1 – Особенности первичного и вторичного рынков

Для анализа рынка применяется комплекс показателей:

- Ценовые (уровень цен предложения, арендные ставки, индекс стоимости строительства).
- Объемные (объем продаж, предложения, незанятых площадей).
- Деловой активности (индекс доходности жилья, рыночной активности).
- Опережающие индикаторы (срок экспозиции объектов, норма вакансий, «навес над рынком» — соотношение предложения к реализации) [14].

Анализ спроса на коммерческую недвижимость является ключевым этапом в понимании рыночной конъюнктуры и прогнозировании его развития. Спрос на коммерческую недвижимость представляет собой потребность предприятий и организаций в офисных, торговых, складских и производственных

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

помещениях для осуществления своей деятельности. Спрос этот неоднороден и подразделяется на несколько видов в зависимости от целей использования, типов объектов и других факторов. Виды спроса на коммерческую недвижимость [17]:

- Офисный: формируется компаниями различных отраслей, зависит от экономического роста региона и деловой активности. Классифицируется по классам (А, В, С) и локации.
- Торговый: обусловлен потребностями ритейла и сферы услуг, чувствителен к покупательной способности населения. Включает форматы (ТЦ, street retail).
- Складской: связан с логистикой, e-commerce и производством, зависит от близости к транспортным узлам.
- Производственный: определяется развитием промышленности и сырьевой базы.
- Инвестиционный: ориентирован на получение дохода от аренды или перепродажи, зависит от процентных ставок и экономической конъюнктуры.

Анализ предложения коммерческой недвижимости является вторым ключевым элементом анализа рынка. Предложение коммерческой недвижимости представляет собой совокупность объектов коммерческой недвижимости (офисных, торговых, складских, производственных и других), доступных для приобретения или аренды на рынке. Анализ предложения позволяет оценить текущее состояние рынка, выявить тенденции и прогнозировать его дальнейшее развитие.

Предложение коммерческой недвижимости анализируется через:

- Структуру (доля типов объектов, классов, локаций, площадей) [10].
- Объемы (общее количество объектов, площади, объемы нового строительства, вакантные площади) [7].

Эффективность функционирования рынка коммерческой недвижимости является важным показателем, характеризующим его способность удовлетворять потребности участников рынка и способствовать экономическому развитию, оценивается по следующим критериям:

- Ценовой эффективности (соответствие цен фундаментальным факторам) [1].
- Оптимального размещения ресурсов (баланс спроса-предложения) [16].
- Информационной прозрачности (доступность данных о сделках) [6].
- Операционной эффективности (минимизация транзакционных издержек) [5].

Рынок коммерческой недвижимости, как и любой другой рынок, подвержен различным рискам, которые могут привести к финансовым потерям для участников рынка. Управление рисками является важным аспектом деятельности в сфере коммерческой недвижимости, позволяющим снизить вероятность наступления негативных событий и минимизировать их последствия.

Для оценки рисков на рынке коммерческой недвижимости используются различные методы, которые позволяют определить вероятность наступления негативных событий и оценить их потенциальные последствия. К основным методам оценки рисков относятся:

1. Качественный анализ: Экспертная оценка рисков, их вероятности и последствий.
2. Количественный анализ: Оценка рисков в числовом выражении на основе статистики и моделей.
3. Анализ чувствительности: Определение влияния изменений факторов на результаты проекта.
4. Сценарный анализ: Оценка результатов проекта в различных сценариях развития.

5. Метод Монте-Карло: Многократное моделирование для оценки вероятности исходов и уровня риска [12].

Государственное регулирование рынка коммерческой недвижимости играет важную роль в обеспечении его стабильности, прозрачности и эффективности. Целью государственного регулирования является создание благоприятных условий для развития рынка, защита прав собственности, обеспечение безопасности сделок и предотвращение мошеннических действий.

Государственное регулирование обеспечивает стабильность через:

- Административные методы: лицензирование, нормативные требования (например, по безопасности объектов), санкции за нарушения.
- Экономические инструменты: налогообложение (на имущество, землю), госпрограммы поддержки [4].
- Институциональные механизмы: регулирование прав собственности.
- Функциональные правила: стандарты проведения сделок [9].

Рынок коммерческой недвижимости — динамичная система, играющая критическую роль в экономическом развитии. Его устойчивость зависит от сбалансированности спроса и предложения, эффективного управления рисками и прозрачного регулирования. Ключевые направления для дальнейшего исследования: адаптация регуляторных механизмов к цифровизации рынка и разработка методов оценки системных рисков в условиях геополитической нестабильности.

Библиографический список

1. Айткенов Д. Е. Факторы, влияющие на ценообразование недвижимости: анализ и прогнозирование // Инновации и инвестиции. 2023. №10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/factory-vliayayuschie-na-tsenoobrazovanie-nedvizhimosti-analiz-i-prognozirovanie> (дата обращения: 07.07.2025).

2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563581> (дата обращения: 03.07.2025).
3. Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» / М.В. Бычкова // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 4(91). — С.86-91.
4. Городнова, Н. В. Экономические аспекты управления рынком недвижимости : учебное пособие / Н. В. Городнова, И. Н. Маврина ; Мин-во науки и высш. обр. РФ. — Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та. 2020 — 104 с.
5. Дмитрий К. Б. Анализ методических подходов к оценке операционной эффективности предприятия // Вестник экономической безопасности. 2025. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-metodicheskikh-podhodov-k-otsenke-operatsionnoy-effektivnosti-predpriyatiya> (дата обращения: 07.07.2025).
6. Исалова М. Н., Дуллуева Р. М., Изиева Т. С. Основные принципы формирования информационного обеспечения эффективного управления недвижимостью // РППЭ. 2014. №8 (46). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-printsipy-formirovaniya-informatsionnogo-obespecheniya-effektivnogo-upravleniya-nedvizhimostyu> (дата обращения: 07.07.2025).
7. Коммерческая недвижимость 2024-2025 / [Электронный ресурс] // IBC Real Estate : [сайт]. — URL: <https://676.su/0wgX> (дата обращения: 07.07.2025).
8. Кузнецова О. П. Экономика недвижимости : учеб. пособие / [О. П. Кузнецова и др.]; Э40 Минобрнауки России, ОмГТУ. — Омск : Изд-во ОмГТУ, 2020 — 256 с. : ил.

9. Лебедева О. И. Формы и методы государственного регулирования рынка недвижимости в российской экономике // УЭкС. 2012. №4 (40). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formy-i-metody-gosudarstvennogo-regulirovaniya-rynka-nedvizhimosti-v-rossiyskoj-ekonomike> (дата обращения: 07.07.2025).
10. Махотаева М.Ю. Экономика и управление недвижимостью: методические указания к выполнению исследований по развитию рынка недвижимости. - СПб: Изд-во СПбГТУ, 2022. -21с.
11. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О.В. Мезенцева. — Екатеринбург: УрФУ, 2011. — 115 с.
12. Некрасова Н. Д. Риски в секторе недвижимости // Вопросы науки и образования. 2018. №24 (36). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/riski-v-sektore-nedvizhimosti> (дата обращения: 07.07.2025).
13. Носкова В. И. Рынок недвижимости и его структура / В. И. Носкова, Г. В. Вяткина // Молодежь и наука. – 2021. – № 8. – EDN QPVMRX.
14. Петрова Е.Е., Бикезина Т.В., Арапов С.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие / Е.Е. Петрова, Т.В. Бикезина, С.В. Арапов. – Санкт-Петербург : РГГМУ, 2023 – 308 с.
15. Сорокин А. А., Малявина А. Д. Роль коммерческой недвижимости в развитии бизнеса // Экономика и бизнес: теория и практика. 2018. №10-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-razvitiibiznesa> (дата обращения: 03.07.2025).
16. Стрижакова Е. Н. Показатели оценки эффективности использования ресурсов промышленных предприятий // Транспортное машиностроение. 2016. №2 (50). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pokazateli-otsenki-effektivnosti-ispolzovaniya-resursov-promyshlennyh-predpriyatij> (дата обращения: 07.07.2025).
17. Цветков, Ю. А. Сегменты рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге: основные тенденции и прогноз развития / Ю. А. Цветков, Х. В. Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

Чичерова // Ученые записки Тамбовского отделения РосМУ. – 2020. – № 20.
– С. 81-93. – EDN ZYPPMM.