

полный ход!

предпринимательство на рынке коммерческой недвижимости

Развитие сферы платных услуг в современных российских условиях, как и в мировой экономике в целом, порождает рост потребности в соответствующей инфраструктуре, основным элементом которой – недвижимость.

Услуги на рынке коммерческой (нежилой) недвижимости – это посреднические услуги, связанные с выполнением операций по купле-продаже и сдаче внаем:

– недвижимого имущества производственно-технического и непромышленного назначения (кроме жилья);

– недвижимого имущества с использованием в качестве посредников бирж, брокерских контор и риэлторских агентств.

Отличительная особенность услуг на рынке коммерческой недвижимости – высокая комплексность, вследствие которой наличие типичных свойств, зависящих от соотношения материальных и нематериальных элементов, в конкретных видах сервисной деятельности неодинаково¹.

Для среднего и малого бизнеса строительство или покупка зданий, сооружений, офисных и других помещений означает изъятие из оборота средств, окупаемость которых требует длительного времени. Гибкость рыночной политики средних и малых предприятий, в ответ на изменчивость конъюнктуры рынка, довольно часто побуждает менять местоположение, тогда как наличие собственных основных средств сдерживает перемещение. Аренда

Семенец С.С.
*аспирант
экономического
факультета
Московского
государственного
университета
им. М.В.Ломоносова*

¹ Восколович Н.А. Экономика платных услуг. - М.: ЮНИТИ-Дана, 2007, С. 209.

и лизинг недвижимости для среднего и малого бизнеса становятся привлекательными способами относительно дешевой и быстрой организации предпринимательской деятельности. Как аренда, так и лизинг сегодня достаточно широко используются для пополнения недвижимого имущества, причем выбор варианта инвестирования должен учитывать особенности этих услуг.

За период 2000-2005 гг. инвестиции в основной капитал по видам экономической деятельности, относящиеся к сфере услуг, возросли весьма интенсивно – в 3-6 раз. Рост капиталовложений, как в новое строительство, так и в реконструкцию создает предпосылки для быстрого развития первичного рынка недвижимости и аренды. О положительной динамике рынка недвижимости свидетельствует целый ряд показателей за 1995-2005 гг.: рост числа посреднических организаций – в 4,4 раза, численности занятых работников – в 5,2 раза, выручки от посреднической деятельности – в 13,3 раза².

Число завершенных посреднических сделок с нежилой недвижимостью за 1995-2005 гг. возросло в 6,5 раза, что также подтверждает интенсивные темпы формирования этой отрасли.

Рынок коммерческой недвижимости дифференцирован по различным признакам. Так, рынок офисной недвижимости в зависимости от местоположения, стоимости и комфортности здания и других показателей делится на три сегмента: А, В и С. Так, в Москве по экспертным оценкам, офисная площадь составляет примерно 11 млн. кв. м., в том числе около 4 млн. кв. м. – А и В категории. Сегмент «С» – самый востребованный, поскольку к нему относят недорогие здания,

² Российский статистический ежегодник. 2006. – М.: Изд-во «Статистика России», 2006, С.582.

***рост капиталовложений,
как в новое строительство,
так и в реконструкцию
создает предпосылки
для быстрого развития
первичного рынка
недвижимости и аренды***

которые практически никогда не пустуют³. Если в категории «С» аренда офисов обычно краткосрочная и нигде не регистрируется, то в сегментах «А» и «В» такие сделки исключены. Некоторые предприниматели переоборудуют офисы категории «С» в уровень сегмента «В», что дает определенную выгоду. Каждый из сегментов требует разработки собственной концепции, маркетингового продвижения, консалтингового обслуживания и т.п.

Лизинг недвижимости, как специфическая форма аренды, занимает на рынке пока еще небольшую, но быстро растущую нишу. Стоимость договоров финансового лизинга зданий и инженерных сооружений составила 2,3% от общей стоимости договоров финансового лизинга. При этом около 70% из них приходится на субъекты малого предпринимательства, что способствует повышению его значимости в сфере услуг.

Как свидетельствуют выборочные обследования, среди факторов, отрицательно влияющих на рост услуг финансового лизинга, преобладают:

- высокий процент коммерческого кредита (77%);
- существующий уровень налогообложения (63%);
- несовершенство нормативно-правового регулирования лизинговой деятельности (60%);
- информационная непрозрачность деятельности потребителя (17%)⁴.

Современное состояние лизинга зданий и сооружений на российском рынке может быть охарактеризовано как начальная стадия его формирования. Вместе с тем, целый ряд компаний заняли прочное положение в этом бизнесе

³ Поскольку отсутствуют данные официальной статистики, то используются материалы выборочных обследований: Рынок бизнес-центров класса «С». I полугодие 2005 г. М.: BECAR COMMERCIAL PROPERTY, 2005. - 39 с.

⁴ Инвестиционная деятельность в России: условия, факторы, тенденции. – М.: Издательство «Статистика России», 2006.

и активизируют свою деятельность в регионах. Наряду с формированием рынка нежилой недвижимости происходит становление и развитие сервисной деятельности как аренды коммерческой недвижимости, так и лизинга зданий и сооружений. В основном – это малое предпринимательство, доля которого неуклонно увеличивается. Роль его усиливается возрастающим вкладом как в развитие малого предпринимательства различных отраслей сферы услуг, так в совершенствование своей собственной профильной деятельности. Ежегодный рост числа малых предприятий, занимающихся операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением дополнительных услуг составляет примерно 15% от их общего количества.

Сервисная деятельность по операциям с недвижимым имуществом и аренде не только способствует обновлению основного капитала в отраслях сферы услуг, но и обеспечивает определенный вклад в занятость экономически активного населения. По данным Росстата, на начало 2007 г. деятельностью по операциям с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением соответствующих услуг было занято около 3,2 млн. чел. (или 8,0% от общей занятости населения в национальной экономике Российской Федерации), в т.ч. 3,0 млн. чел. списочного состава ⁵.

Значительной доле занятости населения в сервисной деятельности с недвижимостью способствовали ее положительные коммерческие результаты. Тем не менее, Российская Федерация еще пока не сопоставима с многими странами по количеству малых предприятий, занятых операциями с недвижимым имуществом и арендой.

Как свидетельствует мировая практика и опыт стран

⁵ Социально-экономическое положение России. 2007. Выпуск III. – М.: Росстат, 2007. - с. 236.

на начало 2007 г.

деятельностью по операциям

с недвижимым имуществом,

арендой и предоставлением

соответствующих услуг было

занято около 3,2 млн. чел.

с переходной экономикой, аренда и особенно лизинг активно применяются для формирования и обновления основных средств. Специалисты отмечают, что тенденции глобализации своеобразно отражаются на рынке недвижимости, где постепенно вырабатываются если не единые, то достаточно общие подходы к регулированию сервисной деятельности, распространяемые и в отечественной теории и практике. Тем не менее, потенциал используется далеко не в полной мере, поскольку не получает должной поддержки на государственном и муниципальном уровне.

Представляется, что государственное и муниципальное регулирование развития сферы платных услуг должно осуществляться посредством воздействия на имущественные отношения предпринимателей с использованием инструментов рынка недвижимости. Так, регулирование размера арендной платы за использование нежилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, может предусматривать:

– установление предельных ставок арендной платы, чтобы сдерживать ее рост, который может быть вызван увеличением спроса на нежилые помещения;

– установление арендной платы по ставкам, более низким, чем равновесная цена на рынке недвижимости с тем, чтобы стимулировать деятельность социально значимых объектов.

Расширение сферы применения лизинга недвижимого имущества, как представляется, можно регулировать посредством налога на имущество

и порядка ускоренной амортизации эксплуатируемого имущества на период лизинговой сделки.

Этот подход должен быть конкретизирован применительно к приоритетным видам сервисной деятельности, их возможностям в создании дополнительных рабочих мест, в том числе для лиц с ограниченной трудоспособностью. Дальнейшее развитие лизинга недвижимости целесообразно

***предпринимательство
на рынке коммерческой
недвижимости постепенно
набирает силу и требует
соответствующей
поддержки государства***

связывать с его объединением с банковскими услугами потребительского кредитования и микролизинговых операций, как это принято в мировой практике. В России такое объединение сдерживается отсутствием необходимой правовой основы, поскольку лизинг разрешен только в предпринимательских целях. За рубежом банки изыскивают пути объединения небольших лизинговых сделок в рамках единого розничного портфеля, что ведет к снижению затрат и создает предпосылки для комплексного объединения. Таким образом, предпринимательство на рынке коммерческой недвижимости постепенно набирает силу и требует соответствующей поддержки государства.

Литература

1. Восколович Н.А. Экономика платных услуг. - М. : ЮНИТИ-Дана, 2007. – 399 с.
2. Егоров Е.В., Потапова М.В. Экономика жилищного хозяйства России : учебное пособие. – М. : ТЕИС, 2002. – 171 с.
3. Морозов В.А. Маркетинг услуг (в сфере недвижимости) : учебное пособие для студентов вузов. – М. : МГУ, 2007. – 426 с.
4. Попков Ю.С., Дарховский Б.С., Ресин В.И. Вероятностные технологии в управлении развитием города. – М. : Издательство: Едиториал УРСС, 2004. – 352 с.

pn

S.S. Semenets,

Postgraduate student at Economics Faculty of Lomonosov Moscow State University

Private enterprise in the commercial property market

E*stablishment and development of service activities (leasing of commercial space, hire purchase of buildings and structures) takes place concurrently with the emergence of the non-residential property market proper. State and municipal regulation of the development of the sector of charged services must be arranged by influencing property relations between businessmen using tools of real estate market. Private enterprise in the commercial property market requires adequate support from the State.*