

ВЛИЯНИЕ ВНЕШНИХ И ВНУТРЕННИХ РИСКОВ НА ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ ПРЕДПРИЯТИЙ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Михайловская Диана Дмитриевна

бакалавр, кафедра Экономики и управления, Санкт-Петербургский Гуманитарный университет профсоюзов, РФ, Санкт-Петербург

Хольнова Елена Георгиевна

научный руководитель, д-р. экон. наук, проф., кафедра Экономики и управления, Санкт-Петербургский Гуманитарный университет профсоюзов, РФ, Санкт-Петербург

THE IMPACT OF EXTERNAL AND INTERNAL RISKS ON THE FINANCIAL CONDITION OF ENTERPRISES IN THE OFFICE REAL ESTATE MARKET

Diana Mikhailovskaya

Bachelor's Degree, Department of Economics and Management, Saint-Petersburg University of Humanities and Social Sciences, Russia,

Elena Kholnova

Scientific supervisor, Doctor of Economics, Professor Department of Economics and Management, Saint-Petersburg University of Humanities and Social Sciences, Russia, Saint-Petersburg

Аннотация. В научной статье дан анализ динамики финансовых показателей компаний отрасли недвижимости. Определены внешние и внутренние риски, непосредственно влияющие на финансовое состояние компаний на рынке коммерческой недвижимости.

Abstract. The scientific article analyzes the dynamics of financial indicators of real estate companies. External and internal risks that directly affect the financial condition of companies in the commercial real estate market are identified.

Ключевые слова: офисная недвижимость, внешние и внутренние риски, аренда, бизнес-центр

Keywords: office real estate, external and internal risks, rent, business center

Высокая роль сферы недвижимости в развитии страны обуславливает необходимость обеспечения оптимального функционирования объектов недвижимости, их устойчивого положения. Проанализируем ряд внутренних и внешних рисков, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости и стоимость аренды. Внутренние риски: качество, прибыль.

Внешние риски: рынок нефти и COVID 19, курс рубля, инфляция, уровень доходов населения, законодательство, спрос и предложение, доля рынка, занимаемая компанией.

Качество. На рынке офисной недвижимости качество обслуживания напрямую зависит от класса объекта. На классы А и В+/В офисной недвижимости по данным на 3 квартал 2020 года (рисунок 1) приходится 3 619 тыс. кв. м., 66% принадлежит классу В+/В и 34% классу А [1].

ставки в СПб по районам[1]

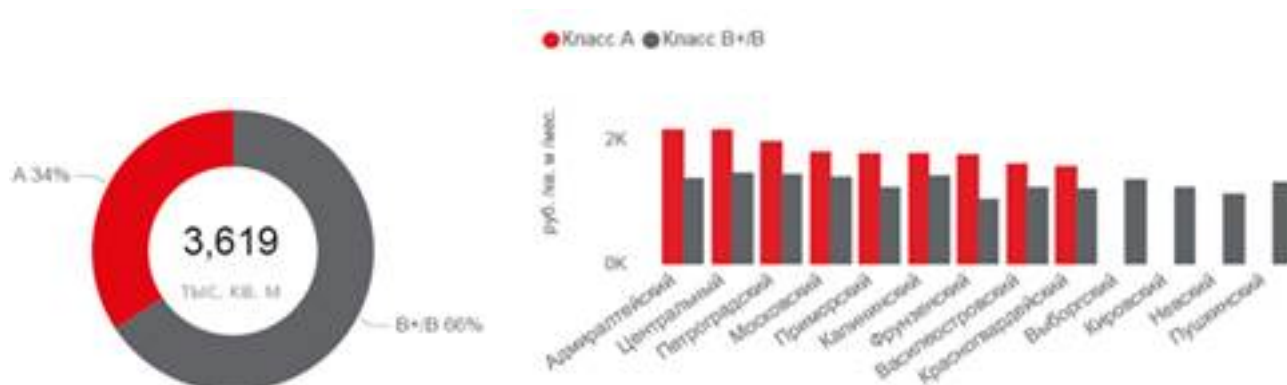


Рисунок 1. Структура рынка бизнес-центров по классам и арендные

Прибыль. На рынке офисной недвижимости прибыль напрямую зависит от ставки арендной платы за 1 кв. м. По данным АйБи Групп арендные ставки в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2020 года значительно упали и на протяжении всего 2020 года практически не изменились [2]. Тенденция сохранится по мере роста предложения на фоне низкого спроса [1].

В 2020-2021 годах одним из внешних рисков финансового состояния компании является **снижение курса рубля**. В первом квартале 2020 года курс доллара и евро к рублю увеличились до 75 рублей и 86 рублей, соответственно, на фоне обвала нефтяных котировок (рисунок 2).

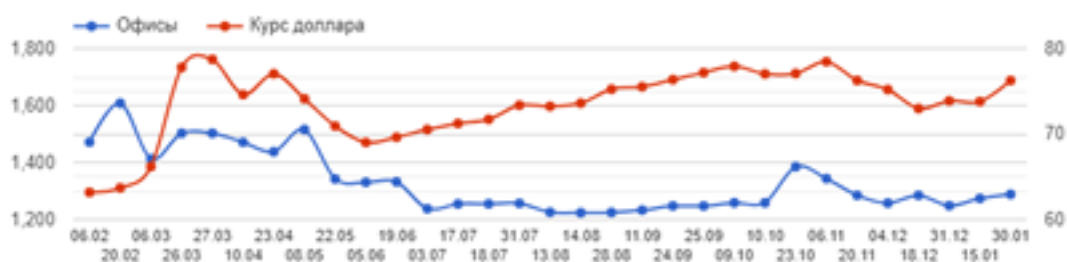


Рисунок 2. Зависимость арендных ставок и курса доллара 2020-2021 [4]

Инфляция. В соответствии с опубликованными данными Банка России инфляция выросла до 4,9% в декабре 2020 года. Банк России дает осторожные прогнозы на 2021 год, в рамках существующей денежно-кредитной политики, годовая инфляция должна оставаться на уровне 4% [6].

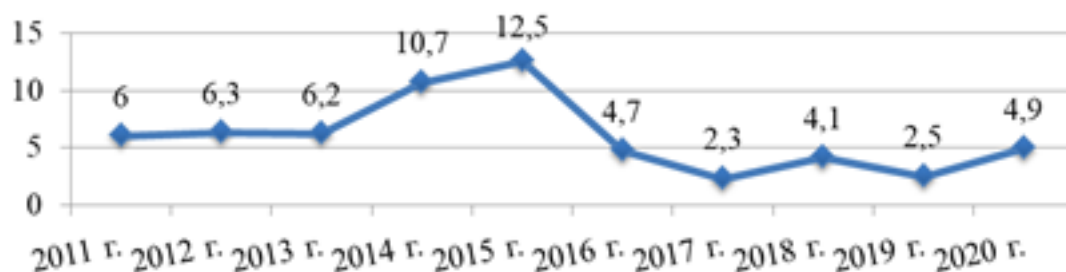


Рисунок 3. Динамика инфляции в РФ, % [7]

В настоящее время существуют два основных сценария кредитно-денежной политики: из-за кризиса 2020 г. ЦБ вынужден снизить ключевую ставку и влить в экономику огромное количество ликвидности; рост инфляции заставит ЦБ пересмотреть монетарную политику в сторону ее ужесточения (увеличение ключевой ставки) для поддержания курса рубля в пределах \$70 и уровня инфляции на уровне 3,5-4%.

Доходы населения, также, как и объемы ВВП, влияют на соотношение спроса и предложения. ВВП в 3 кв. 2020 года сократился на 3,4% по отношению к 3 кв. 2019 года, составив 27 941,3 млрд. Рублей [8]. Как ожидается, восстановление будет медленным, и, как следствие, произойдет снижение спроса на торговые площадки, офисы, что повлечет за собой падение цен [9].

По данным JLL доля свободных площадей увеличилась на 2,2% до 8,2% (класс А 4,2%, класс В 10,4%). На этом фоне наблюдается резкий спад заполняемости бизнес-центров в Санкт-Петербурге (рисунок 5). Среднегодовая заполняемость бизнес-центров класса А и В/В+ в Санкт-Петербурге на конец 2020 года составила 85% и 82% соответственно.

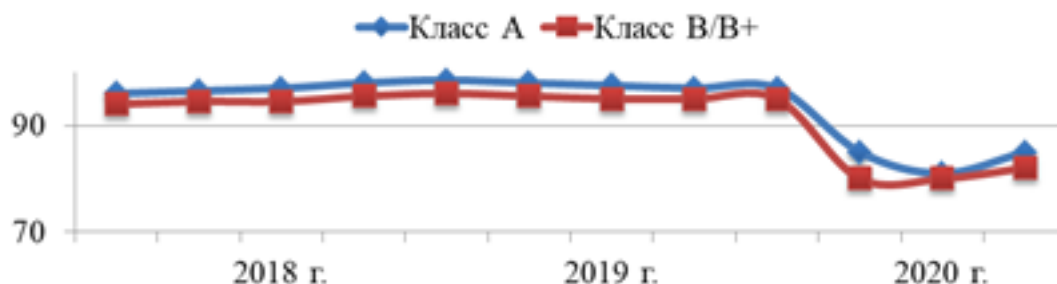


Рисунок 4. Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга, тыс. кв. м.

Спрос на рынке офисной недвижимости. Компания JLL разработала индекс неравномерности вакантности для определения стадии рынка и тренда его изменения. При значении индекса меньше 0,6 - рынок на стороне арендатора, значение индекса более 0,7 - рынок на стороне арендодателя, баланс рынка находится в пределах значения индекса 0,6-0,7. При «рынке арендатора» большое количество площадей под офисы вакантно и их распределение равномерно. При «рынке арендодателя» ситуация обратная, объем вакантных площадей мал и их распределение не равномерно. Индекс неравномерности вакантности бизнес-центров в Санкт-Петербурге равен 0,74 - рынок офисной недвижимости находится на стороне арендодателя [1].

Показателем спроса на рынке недвижимости, является объем чистого поглощения - разница между объемом занятых площадей на конец и начало исследуемого периода. Рынок нежилой недвижимости в XXI веке проходил через три кризиса, при этом заметна тенденция: продолжительность цикла между ростом и спадом равна шести годам (рисунок 6). Кризис отражается на спросе, и поэтому каждые 6 лет наблюдаются отрицательные показатели

объема чистого поглощения на рынке офисной недвижимости, при этом с каждым новым кризисом объем отрицательного чистого поглощения на рынке офисной недвижимости только увеличивается [10]. По данным JLL объем чистого поглощения офисной недвижимости в Санкт-Петербурге во втором квартале 2020 года впервые перешел отрицательную отметку одновременно для бизнес-центров класса А и В.

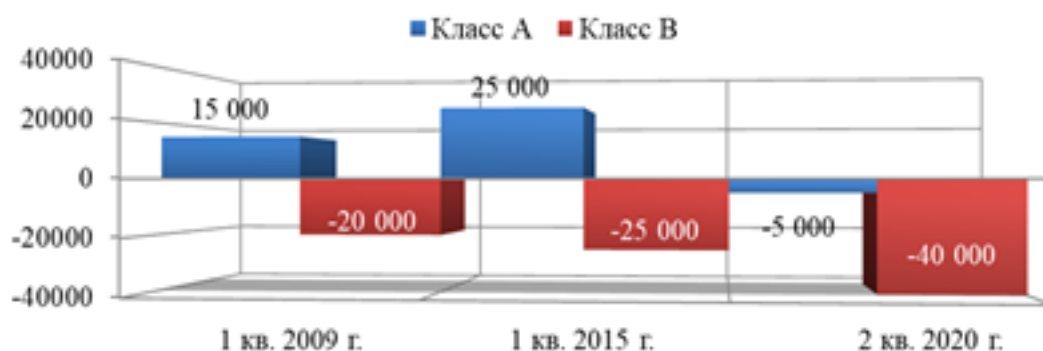


Рисунок 5. Объемы чистого поглощения на рынке офисной недвижимости СПб в кризисные периоды, тыс. кв. м. [1]

Вопреки нестабильной ситуации на рынке объем сделок с офисными площадями остается на уровне [2]. К концу 2020 года общий объем предложений офисных площадей в Петербурге составил 3 802 тыс. кв. м. (рисунок 7).

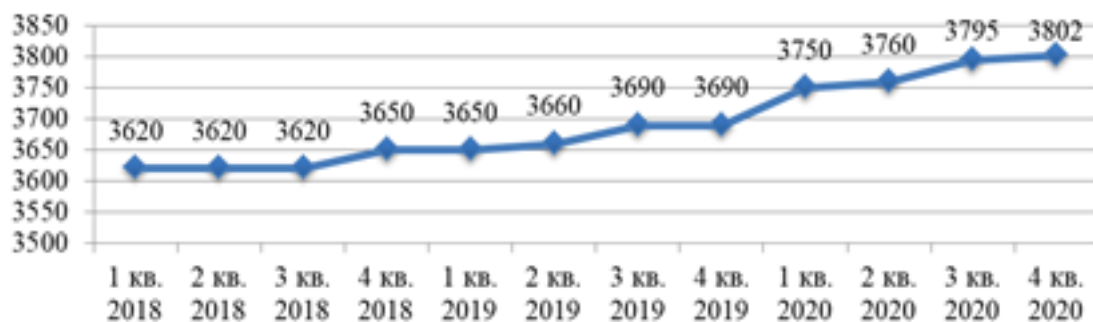


Рисунок 6. Объем предложения офисных площадей в СПб, тыс. кв. м.

С начала 2020 года введено в эксплуатацию 8 бизнес-центров общей площадью 138 тыс. кв. м., из них 80 тыс. кв. м. - «Лахта-центр» в Приморском районе. Из-за недостаточного спроса на офисную недвижимость девелоперы переносят сроки ввода в эксплуатацию новых объектов на 2021-2022 годы [3].



Рисунок 7. Динамика ввода офисных центров в Санкт-Петербурге [1]

Список литературы:

1. Агентство недвижимости JLL [Электронный ресурс] Официальный сайт JLL - Режим доступа: URL: <https://www.jll.ru/>
2. Аналитика и обзор рынка коммерческой недвижимости. [Электронный ресурс] Официальный сайт АйБи ГРУПП - Режим доступа: URL: <https://www.ibgroup.ru/about/analytics>
3. Фадеев В. Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости. [Электронный ресурс] Официальный сайт РБК - Режим доступа: URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>
4. Цена аренды офисов в Санкт-Петербурге. Restate Группа Эталон Сайт недвижимости Петербурга. [Электронный ресурс]. URL: <https://spb.restate.ru/graph/ceny-arendy-ofisov/#form5>
5. Фадеев В. Коммерческая недвижимость отреагирует на обвал рубля через полгода [Электронный ресурс] Официальный сайт РИА Новости - Режим доступа: URL: <https://realty.ria.ru/20200310/1568380730.html>
6. Информационно-аналитический комментарий о динамике цен в Санкт-Петербурге в ноябре. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] URL: <http://www.cbr.ru/press/reginfl/?id=8792>
7. Назаркин П.А. Итоги 2020 года. [Электронный ресурс] Официальный сайт CRE.ru - Режим доступа: URL: <https://www.cre.ru/news/82288>
8. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/>
9. Кузин Г. Постпандемия-2020: как изменился рынок недвижимости. [Электронный ресурс] Официальный сайт РБК - Режим доступа: URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f224c839a79471e55d7afda>
10. Кожин Д. Офисы уходят в минус. Коммерческая недвижимость. [Электронный ресурс] Официальный сайт Коммерсантъ - Режим доступа: URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4465821>