Бесланов Руслан Даудович. Финансовые аспекты управления арендой коммерческой недвижимости : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2004 162 c. РГБ ОД, 61:05-8/699

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава I. Сущность арендных отношений, их роль и место на рынке коммерческой недвижимости 10

1.1 Понятие и сущность аренды коммерческой недвижимости 10

1.2 Развитие аренды коммерческой недвижимости в зарубежных странах 22

1.3 Содержание и особенности рынка коммерческой недвижимости 29

1.4 Рынок аренды коммерческой недвижимости Москвы (недвижимости 50 для ведения бизнеса)

Глава II. Финансовые инструменты аренды коммерческой недвижимости 71

2.1 Лизинг как финансовый инструмент аренды коммерческой недвижимости 71

2.2 Финансовые особенности формирования арендной платы коммерческой недвижимости 85

Глава III. Оценка влияния внешних факторов на эффективность бизнеса в сфере аренды коммерческой недвижимости 113

3.1 Классификация объектов рынка аренды коммерческой недвижимости с учетом экономических факторов 113

3.2 Оценка влияния рисков на рынок аренды коммерческой недвижимости 118

\* 3.3 Анализ влияния макропоказателей на аренду коммерческой недвижимости (на примере офисной недвижимости) 136

Заключение 146

Список использованной литературы 149

Приложения 157

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Процесс становления рыночных отношений в экономике России связан в значительной мере с развитием рынка коммерческой недвижимости и объектами аренды такой недвижимости, которые выступают в качестве средств производства (производственные, складские, торговые, административные и прочие здания, помещения и т.д.).

По мере развития рынка коммерческой недвижимости происходит переход от абсолютного юридического запрета сделок с недвижимым имуществом к их разрешению, путем постоянного расширения видов разрешенных сделок. Широко развивающийся рынок недвижимости служит гарантией реализации основного конституционного права граждан - права частной собственности, права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

В процессе совершения огромного количества сделок с коммерческой недвижимостью возникает много споров, связанных с рынком недвижимости. Причина таких споров - непонимание субъектами гражданского оборота статуса недвижимого имущества, незнание современного нормативного регулирования в этой области.

Все это обуславливает необходимость изучения теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком коммерческой недвижимости, изучение финансовых инструментов на рынке аренды коммерческой недвижимости, изучение взаимодействия составляющих компонентов рынка коммерческой недвижимости, оптимизации аренды коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость обладает особенностями товара, который продается, покупается, сдается в аренду, то есть обращается на рынке. Переход к рыночным отношениям, связанный с появлением новых собственников средств производства, немыслим без развития рынка коммерческой недвижимости.

В условиях развивающейся рыночной экономики в стране, развития рынка коммерческой недвижимости как важной составляющей этого процесса -

**4**требуется активное применение аренды, поскольку посредством ее происходит разграничение прав собственности и хозяйствования. Экономические, правовые и политические условия в России пока недостаточно благоприятны для приобретения нежилых помещений под офисы, торговые помещения, хотя этот процесс немного оживился в последнее время на рынке. К тому же, как показывает практика, приобретение недвижимости в собственность в существующих условиях под силу только крупным процветающим предпринимательским структурам. Поэтому на рынке коммерческой недвижимости преобладающей формой владения является аренда.

По мере развития предпринимательства возрастает спрос на» офисные помещения, складские, торговые помещения, и повышаются' требования арендаторов к их качеству. Рынок аренды коммерческой недвижимости имеет хорошие перспективы для развития, так как экономическая свобода вызывает к жизни все новые предприятия и структуры, которым необходимы площади для размещения и функционирования.

Аренда коммерческой недвижимости получила широкое распространение во многих странах мира: США, Канада, странах Европейского Союза (ЕС) и других странах.

Москва представляет собой самый большой рынок аренды коммерческой недвижимости в России, который развивается наиболее динамично по сравнению с другими крупными городами и на котором хорошо просматриваются типичные особенности развития этого сегмента рынка на современном этапе. Для офисного и торгового сегмента рынка коммерческой недвижимости Москвы характерно, что наряду с отечественными субъектами рынка сформировался и постоянно расширяется круг иностранных участников.

Арендные отношения в России, в частности в Московском регионе, получили широкое распространение в 90-е годы. Активизация арендных отношений в сфере коммерческой недвижимости задействовала треть помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, начала

**5**приносить бюджету города Москвы большие денежные поступления, что позволило дальше развивать динамично этот рынок.

В связи с переходом к рыночным отношениям произошли существенные изменения в экономическом механизме хозяйствования, и возникла необходимость в разработке методологических , и методических вопросов применения арендных отношений на рынке коммерческой недвижимости. В настоящее время комплекс проблем, связанных с арендой коммерческой недвижимости, не является в достаточной степени разработанным применительно к особенностям нынешнего состояния рынка аренды коммерческой недвижимости. Для разработки современных научных концепций и практических предложений требуются новые исследования, которые отвечали бы современному уровню развития данного рынка.

С этих позиций исследование экономических, финансовых проблем отношений аренды коммерческой недвижимости становится актуальным, необходимым для совершенствования этого сегмента рынка и исследование факторов для решения вышеуказанных задач предопределяет актуальность диссертации, ее теоретическую и практическую значимость.

Степень разработанности проблемы. Настоящее исследование опирается на работы известных отечественных и зарубежных экономистов, посвященных вопросам теории и практики аренды недвижимости. Существенный вклад в разработку научных проблем аренды коммерческой недвижимости внесли отечественные ученые. Среди них можно выделить труды таких ученых, как Стерник Г.М., Белых Л.П., Новиков Б.Д., Рахман И.А., Авекова В.В., Баранова Т.В., Райзберг Б.А., Витрянский В. В., Крутик А.Б.

Большой вклад в теорию и практику аренды ком\*мерческой недвижимости внесли зарубежные ученые, такие как Харрисон Генри, Фридман Дж., Ордуэй Ник, Дж.К.Эккерт и другие.

Теоретический и методологический потенциал, созданный

исследователями, служит предпосылкой для дальнейших исследований в этой области. Однако для разработки современных научных концепций и практических

предложений требуются новые исследования, которые отвечали бы современному уровню развития экономических отношений на рынке аренды коммерческой недвижимости. Практическая реализация потенциальных возможностей аренды коммерческой недвижимости, повышение экономической эффективности такой аренды требуют совершенствования управления арендными процессами, возникающими в ходе аренды, отношениями между арендаторами и арендодателями. Для этого необходимо широко использовать в управлении арендой научные методы и подходы, анализировать накопленный опыт.

Относительная неразработанность указанных вопросов обусловила необходимость их дальнейшего исследования, что определило" цель и задачи представленной диссертации.

**Цель и задачи исследования**состоят в разработке научно-обоснованных рекомендаций и практических предложений по совершенствованию отношений на рынке аренды коммерческой недвижимости. **Для достижения цели исследования намечено решение**следующих задач:

1. Исследовать теоретические и методические основы арендных отношений, их роль и место в области коммерческой недвижимости.
2. Проанализировать методологии финансовых механизмов аренды коммерческой недвижимости.
3. Исследовать и обобщить опыт арендных отношений в секторе коммерческой недвижимости в Московском регионе и в секторе коммерческой\* недвижимости зарубежных стран.

4. Проанализировать развитие аренды коммерческой недвижимости:

- определить взаимосвязь между размером арендных ставок на  
коммерческую недвижимость и макроэкономическими показателями;

выявить и изучить риски, присущие рынку аренды коммерческой недвижимости;

исследовать различные варианты расчетов аренды за использование коммерческой недвижимости;

- разработать предложения по применению эффективных форм арендных отношений в секторе аренды коммерческой недвижимости.

**Область исследования.**Область исследования соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» - 7.6. «Методологические основы определения стоимости различных объектов собственности в условиях неопределенности».

**Объектом исследования**являются участники арендных взаимоотношений различной организационно - правовой формы, имеющие в собственности объекты коммерческой недвижимости.

**Предметом исследования,**является финансовый механизм арендных отношений на рынке коммерческой недвижимости.

**Теоретическую и методологическую основу исследования**составляют научные труды современных отечественных **и**зарубежных ученых экономистов по вопросам совершенствования рынка аренды коммерческой недвижимости. Исследование базируется на Законах РФ, нормативных документах местных органов власти, их программы, стратегии и концепции, регулирующие вопросы сектора аренды коммерческой недвижимости.

В ходе исследования применялись монографический, абстрактно-логический, экономико-статистический, экспериментальный метод, методы системного, сравнительного анализа, методы графической интерпретации рассматриваемых явлений и процессов. Анализ статистических данных проведён с применением методов группировки сравнения и обобщения.

**Фактологическую и статистическую основу диссертации**составили:

официальные материалы федеральных органов исполнительной власти, российское законодательство в области аренды недвижимости;

материалы Госкомстата Российской Федерации, различных изданий освещающих статистику на данном сегменте рынка, данные, опубликованные в электронных средствах информации, а также иностранные источники;

материалы коммерческих организаций, администраций районов, комитетов по недвижимости;

информационные материалы российских агентств недвижимости;

материалы аналитических журналов по рынку коммерческой недвижимости, литературные источники.

**Научная новизна исследования**состоит в комплексной разработке и обосновании путей совершенствования аренды коммерческой недвижимости для обеспечения надежности и стабильности функционирования данного рынка в современных условиях. Конкретные результаты, полученные лично соискателем, заключаются в следующем:

- проведена систематизация рынка аренды коммерческой недвижимости,  
классификация его объектов, что позволило выявить отличительные особенности,  
недостатки, необходимые компоненты управления такой недвижимостью для  
превращения ее в актив, а не в пассив бизнес-структур - п.7.6.  
«Методологические основы определения стоимости различных объектов  
собственности в условиях неопределенности» Паспорта специальностей ВАК;

- предложены финансовые инструменты для анализа рынка аренды  
коммерческой недвижимости с целью достижения экономической эффективности  
от аренды коммерческой недвижимости. Использование финансовых  
инструментов позволит определять реальную арендную плату за пользование  
недвижимостью в условиях меняющегося рынка коммерческой недвижимости —  
п.7.6. «Методологические основы определения стоимости различных объектов  
собственности в условиях неопределенности» Паспорта специальностей ВАК;

- предложены оценки влияния внешних факторов на эффективность бизнеса  
в сфере аренды коммерческой недвижимости, что позволило формировать методы  
предупреждения и предотвращения финансовых потерь - п.7.6.  
«Методологические основы определения стоимости различных объектов  
собственности в условиях неопределенности» Паспорта специальностей ВАК.

**Практическая значимость исследования**заключается в том, что основные положения, выводы и рекомендации исследования, отражающие позицию автора, доведены до конкретных методических положений и практических предложений. Использование материалов диссертационной работы поможет в выявлении и

**9**решении наиболее важных сторон организации и совершенствования инфраструктуры рынка аренды коммерческой недвижимости для обеспечения надежности и стабильности функционирования данного рынка в новых экономических условиях современной России.

**Апробация и внедрение основных результатов исследования.**Основные положения и выводы диссертации докладывались на научной конференции в МУПК и на Международных Плехановских чтениях в РЭА им. Г.В. Плеханова.

Практическая сторона исследования реализуется в деятельности компании «Сталкер» г. Москва (справка о внедрении от 25.03.2004г.) и на предприятии «Информэлектро» г. Москва (справка о внедрении от **1**1.05.2004г.).

**Публикации. По**теме диссертационного исследования опубликовано 3 научной работы общим объемом 4,60 п.л. (авторских - 4,60 п.л.).

**Структура диссертационного исследования**обусловлена целью и задачами, поставленными и решенными в процессе исследования, и включает введение, три главы, заключение, содержит 19 таблиц, 14 рисунков, 120 наименований библиографического списка литературы и 5 приложений. Объем диссертационной работы составляет 162 страницы машинописного текста.

## Понятие и сущность аренды коммерческой недвижимости

Аренда представляет собой имущественный наем, договор, по которому одна сторона (арендодатель, наймодатель) представляет другой стороне (арендатору, нанимателю) имущество во временное владение и пользование за определенную плату.

История договора аренды уходит своими корнями еще в римское право.

Договор аренды назывался договором найма вещей (location-conduction retrum). Наймом вещей назывался такой договор, по которому одна сторона обязана была предоставить другой стороне одну или несколько определенных вещей для временного пользования, а другая сторона обязывалась уплачивать за пользование предоставленными вещами определенное вознаграждение и по окончании пользования, возвратить вещи в сохранности наймодателю. Римское право признавало три различных вида найма: наем вещей, наем работы или подряд и наем услуг. Срок не являлся необходимым элементом договора найма. Договор найма мог быть прекращен односторонним отказом от него той или другой стороной. Смерть одной из сторон не прекращала действие договора.

Так аренда получила широкое распространение и в древневосточных государствах как следствие частной земельной собственности, которую за определенную плату владелец мог передавать в возмездное пользование. В Древней Вавилонии Кодекс законов царя Хаммурапи, правившего в 18 веке до н.э., предусматривал и регулировал аренду. Срок аренды изменялся в пределах от одного года до 5 лет, оплата могла быть как денежной, так и натуральной, в виде доли урожая (от трети до половины с поля и две трети с сада).

Согласно историческим свидетельствам крестьянская земельная аренда была обычным явлением в Древней Индии в 4-3 вв. до н.э., Древней Греции и Древнем Риме в 3-2 вв. до н.э. Арендаторами становились безземельные крестьяне, расплачивавшиеся за предоставленные участки земли долей урожая.

То есть, еще в то время договор аренды был необходим для урегулирования определенных отношений в хозяйственной жизни общества, поэтому он получал свое дальнейшее развитие и в других странах, с другими правовыми системами, что в свою очередь вызвало необходимость дальнейшей детальной разработки такого вида договорных отношений.

Сейчас договор аренды - один из самых распространенных договоров гражданско-правового характера, применяемых в хозяйственной деятельности различными предприятиями, комхмерческими структурами, различными учреждениями и индивидуальными предпринимателями (приложение 1).

Правовые и экономические основы аренды и арендных отношений регулируются Гражданским Кодексом Российской Федерации.

До принятая второй части Гражданского кодекса, действующего с 1 марта 1996 года, арендные отношения регулировались нормами гл. X Основ гражданского законодательства. 1991 г. и в части, им не противоречащей, нормами Гражданского кодекса 1964 г., а также положениями Основ законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде 1989 г.

В ныне действующем Гражданском кодексе теме аренды отведена глава 34. В отличие от Гражданского кодекса 1964 г. в отдельный парафаф вьщелены общие положения об аренде, которые применяются ко всем видам арендных сделок независимо от вида арендуемого имущества и состава участников договора, если иное не предусмотрено специальными нормами.

Наряду с Гражданским кодексом, детально регламентирующим порядок сдачи имущества в аренду, в ряде случаев важно учитывать действие специального законодательства (водное, лесное, земельное законодательство).

В соответствии с действующим законодательством в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не идущие в личное употребление, а идущие в производственное потребление) [3, 6].

## Лизинг как финансовый инструмент аренды коммерческой недвижимости

Лизинг широко распространен в странах Западной Европы и в США. Считается, что предприятию проще получить имущество по лизингу, чем брать кредит на его приобретение, так как лизинговое имущество выступает в качестве залога [97, с. 297].

Переход к рыночной экономике, изменение условий хозяйствования и экономических отношений вызвали необходимость поиска и внедрения нетрадиционных методов обновления материально-технической базы и модификации основных фондов. Одним из таких нетрадиционных для нашей страны методов явился лизинг. В современных российских условиях практически все субъекты предпринимательской деятельности сталкиваются с проблемой нехватки денежных средств как для пополнения оборотных, так и для приобретения основных средств. Поэтому, помимо традиционных (таких как кредит или собственные средства) коммерсанты вынуждены искать и разрабатывать альтернативные схемы финансирования инвестиций. Коммерческая недвижимость относится к одному из тех видов ресурсов, без которых успешное ведение бизнеса невозможно или крайне затруднено.

Лизинговая деятельность представляет собой вид инвестиционной деятельности по приобретению Ихмущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем [62].

Предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество, которое может использоваться для предпринимательской деятельности. Предметом лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения [29].

Основными документами, регулирующими лизинговые взаимоотношения, являются Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая и Федеральный закон «О лизинге». До принятия Федерального закона «О лизинге» действовало Временное положение о лизинге, утвержденное постановлением Правительства РФ от 29 июня 1995 г. № 633 (в ред. постановлений Правительства РФ от 23 апреля 1996 г. № 528, от 27 июня 1996г. № 752, от 21 июля 1997 г. № 915).

У современных западных юристов финансовый лизинг (а точнее -финансовая аренда), является разновидностью института аренды, хотя финансовая аренда и осложнена дополнительным элементом - фигурой продавца арендуемого имущества. Согласно Гражданскому кодексу РФ, экономическая суть договора финансовой аренды (лизинга) состоит в том, что арендодатель осуществляет финансирование хозяйственной деятельности арендатора. С точки зрения арендодателя, это инвестиции, при которых, приобретая для арендатора по выбору последнего и необходимое для его деятельности имущество и сохраняя за собой право собственности на это имущество, он передает его во владение и пользование для хозяйственной эксплуатации арендатору, получая с него арендные платежи. Для арендатора финансовая аренда служит альтернативой приобретения имущества с использованием заемных средств, требующих уплаты процентов по ссуде. Кроме того, в странах, цивилизованным образом регулирующих отношения, связанные с финансовой арендой, арендодатели и арендаторы имеют возможность получить льготный налоговый режим через механизм ускоренной амортизации и путем включения арендных платежей в себестоимость продукции. В Гражданском кодексе РФ термин «лизинг» обозначает то же самое, что и термины финансовый лизинг и финансовая аренда. То есть, Гражданский кодекс РФ лизинг представляет как один из видов арендных отношений.

## Классификация объектов рынка аренды коммерческой недвижимости с учетом экономических факторов

Рынок аренды коммерческой недвижимости, как и другие сегменты рыночной экономики, является динамичной системой. В своем развитии, по нашему мнению, он проходит ряд этапов, при переходе от одного этапа к другому соблюдаются определенные условия, которые сводятся в итоге в определенную закономерность. Сущность этой закономерности будет заключаться в том, что рынок аренды коммерческой недвижимости в своем развитии проходит ряд стадий. При переходе от одной стадии к другой существенно меняются значения следующих факторов, на которые в свою очередь будут оказывать влияние специфические моменты, присущие этому рынку:

- начальный уровень арендных ставок;

- соотношение спроса и предложения;

- степень активности рынка (доля арендных сделок в общем числе зарегистрированных объектов коммерческой недвижимости того или иного типа);

- правовая среда (состояние законодательной, нормативной базы);

- степень развития инфраструктуры рынка аренды коммерческой недвижимости (состояние методической базы, информационной обеспеченности и открытости рынка).

На каждой стадии возможны два сценария перехода к стабилизации:

когда арендные ставки вначале растут и, переходя за разумные пределы, затем несколько снижаются, после одного-двух колебаний, стабилизируются на более низком уровне;

когда цены плавно подходят к равновесному уровню.

Спрос на аренду объектов коммерческой недвижимости зависит в основном от экономической ситуации, поэтому при ее определении стоит анализировать динамику сдачи в аренду таких объектов. Практическая схема определения арендной ставки изображена на рис.6.

Практическая схема определения арендной ставки Изучение зданий-конкурентов позволяет определить «усредненную рыночную арендную ставку». К зданиям-конкурентам относятся не только здания, сходные по качеству, «классности» и расположению, но и здания, у которых невыгодное по сравнению с анализируемым объектом месторасположение компенсируется другими плюсами (например, более низкой ценой). Основные параметры изучения зданий-конкурентов - это цена, расположение, качество здания.

При выборе объекта для аренды потенциальный арендатор учитывает и месторасположение. Месторасположение является главным фактором для установления арендной ставки для объекта коммерческой недвижимости. Мы можем наглядно увидеть на графике разброс арендных платежей (рис.7) на примере офисной недвижимости в зависимости от ее месторасположения [85].