

В. А. Малащенко¹, В. А. Павленко¹

Исследование рынка офисной недвижимости в г. Новосибирске: анализ цен

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: mvamabmovm07@gmail.com

Аннотация. Статья представляет собой исследование рынка офисной недвижимости в Новосибирске с акцентом на анализ арендных ставок за август 2024 года. Для проведения исследования была собрана актуальная база данных, охватывающая 324 предложения, которые были сгруппированы по районам города. На основе средних значений стоимости и площади помещений были определены как самые дорогие, так и самые дешевые районы для аренды офисных пространств. Результаты анализа показали значительную дифференциацию арендных ставок, что связано с различными факторами, такими как близость к транспортным узлам, наличие развитой инфраструктуры и качество объектов недвижимости. Полученные выводы могут быть полезны для инвесторов, предпринимателей и специалистов в области недвижимости, желающих принимать более обоснованные решения на основе анализа рыночных трендов.

Ключевые слова: Офисная недвижимость, анализ рынка, коммерческая недвижимость, недвижимость, анализ стоимости, оценка офисной недвижимости

V. A. Malashenko¹, V. A. Pavlenko¹

Office real estate market research in Novosibirsk: price analysis

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: mvamabmovm07@gmail.com

Abstract. The article is a study of the office real estate market in Novosibirsk with an emphasis on the analysis of rental rates for August 2024. To conduct the study, an up-to-date database was collected, covering 324 proposals, which were grouped by city districts. Based on the average values of cost and floor space, both the most expensive and the cheapest areas for office space rental were determined. The results of the analysis showed a significant differentiation of rental rates, which is associated with various factors such as proximity to transport hubs, the availability of developed infrastructure and the quality of real estate. The findings can be useful for investors, entrepreneurs and real estate professionals who want to make more informed decisions based on the analysis of market trends.

Keywords: Office real estate, market analysis, commercial real estate, real estate, value analysis, valuation of office real estate

Введение

Офисная недвижимость играет ключевую роль в экономическом развитии городов, являясь индикатором деловой активности и инвестиционного климата. Новосибирск, третий по величине город страны и важный экономический центр Сибири, демонстрирует активный рост и развитие рынка офисной недвижимо-

сти. Определение динамики этого рынка и факторов, влияющих на стоимость аренды офисных помещений, имеет важное значение для принятия обоснованных решений как инвесторами, так и арендаторами [1, 2].

Цель данного исследования заключается в систематизации и анализе цен на офисную недвижимость в Новосибирске, а также оценке текущего состояния этого рынка. Настоящее исследование имеет практическое значение для различных участников рынка – инвесторов, девелоперов и арендаторов, предоставляя им информацию для принятия обоснованных решений. В дальнейшем в статье будет представлен подробный анализ, включающий ценовые тренды, характеристики объектов недвижимости, а также рекомендации по наиболее эффективным стратегиям на рынке офисной недвижимости в Новосибирске.

Описание объекта и методов анализа

Объектом данного исследования является рынок офисной недвижимости и помещений свободного назначения в городе, актуальная информация о котором была собрана на основе 324 предложений о продаже, действительных в августе 2024 года. Эти предложения включают разнообразные виды офисных помещений, находящихся в разных районах города, что позволяет получить целостную картину ценового сегмента в данном сегменте рынка.

Каждое предложение содержит важные данные, такие как район расположения, адрес, стоимость за квадратный метр и общая площадь помещения. Это позволяет провести детальный анализ и выявить тенденции, характерные для конкретных районов. Рынок офисной недвижимости является важным индикатором экономической активности и состояния делового климата в регионе, поэтому анализ собранных данных представляет собой значимый вклад в исследование этого сектора [3, 4].

Для анализа рынка офисной недвижимости были использованы следующие методы:

1. Сбор и систематизация данных. На первом этапе была создана таблица исходных данных, включающая все актуальные предложения. В таблице указаны такие параметры, как район, адрес, показатель «Стоимость, м²» и «Площадь, м²».

2. Статистический анализ. На основании собранных данных были рассчитаны средние величины площади и стоимости по каждому району города. Этот этап включал:

– Подсчет средней площади офисных помещений путем суммирования всех площадей помещений в каждом районе и деления на количество предложений.

– Вычисление средней стоимости за квадратный метр аналогичным образом [5].

3. Расчет средней стоимости офисного помещения. После получения усредненных показателей площади и стоимости, была произведена операция умножения средней площади на среднюю стоимость за квадратный метр для каждого

района. Это дало возможность определить среднюю стоимость офисного помещения в разных частях города.

4. Визуализация данных. Полученные результаты были наглядно представлены в виде графиков, отображающих варьирование цен на офисные помещения по районам. Графическая визуализация позволила выделить районы с наиболее высокой и низкой стоимостью, что значительно упростило восприятие результатов анализа.

5. Сравнительный анализ. На заключительном этапе был проведен сравнительный анализ полученных данных, который позволил определить самые дорогостоящие и дешевые районы, а также выявить потенциальные факторы, влияющие на ценовые колебания [6].

Таким образом, применяя комплексные методы анализа, был получен всесторонний и детализированный обзор состояния рынка офисной недвижимости в данном регионе на заданный период.

Стоимостной анализ офисной недвижимости в Новосибирске

Средняя стоимость квадратного метра офисного помещения может сильно варьироваться в зависимости от географического расположения, класса и состояния здания, а также других факторов. В крупных мегаполисах и деловых центрах цены за квадратный метр офисного пространства обычно выше, чем в менее развитых регионах. Класс А офисного здания (высокий уровень комфорта и технического оснащения) будет стоить значительно дороже, чем класс В или С [7, 8].

В среднем, в крупных городах мира стоимость аренды офисного помещения может колебаться от нескольких десятков до нескольких сотен долларов за квадратный метр в год. В некоторых эксклюзивных районах цены могут быть еще выше. Однако, следует помнить, что эти цифры могут изменяться со временем и зависеть от текущей конъюнктуры рынка недвижимости.

Анализ данных средних ценовых и площадных позиций офисного помещения по каждому району г. Новосибирск представляет собой важную задачу для понимания рыночной динамики недвижимости в данном регионе. Путем анализа таких данных можно выявить тенденции ценообразования, определить наиболее привлекательные районы для инвестиций, а также принять обоснованные решения при покупке, продаже или аренде офисных помещений. В данном контексте анализ данных может включать в себя сравнение цен на офисные помещения в различных районах города, выявление факторов, влияющих на ценообразование, и прогнозирование будущих изменений на рынке недвижимости.

Анализ был составлен на основе всех (324) предложений о продаже офисных помещений и помещений свободного назначения, которые были актуальны на август месяц 2024 г.

Для начала была создана таблица с исходными данными с указанием района, адреса, показателя «стоимость, м²» и «площадь, м²». В таблице 1 представлены значения одного из десяти районов г. Новосибирска – Дзержинского, который включил в себя 16 помещений [9].

Таблица 1

Исходные данные по Дзержинскому району г. Новосибирска

Район	Адрес	Стоимость, руб/м ²	Площадь, м ²
р-н Дзержинский	проспект Дзержинского, 81	60 417	240
	улица 25 лет Октября, 8	154 203	69
	улица Королева, 40к5	43 750	800
	улица Адриена Лежена, 25	77 632	76
	улица Королева, 40к40	35 000	300
	улица Ползунова, 1	96 667	120
	проспект Дзержинского, 2А	139 592	51,5
	улица Королева, 40к40	27 766	449
	улица Кошурникова, 53/1	97 333	150
	улица Дениса Давыдова, 1/2	115 152	49,5
	проспект Дзержинского, 81	67 308	260
	Электрозаводская улица, 2к2	42 681	991,5
	улица Коминтерна, 166	50 000	600
	улица Новая Заря, 2А	67 568	74
	улица Есенина, 31/1	129 011	46,5
	улица Бориса Богаткова, 248А	100 016	564,9

По такому же принципу распределены данные по остальным районам. Железнодорожный район включил в себя 43 помещения, Заельцовский – 40, Калининский – 22, Кировский – 23, Ленинский – 36, Октябрьский – 57, Первомайский – 5, Советский – 23 и Центральный район – 59.

В другую таблицу приводим средние значения по двум показателям на каждый район, цветами выделяем наибольшее и наименьшее значение (табл. 2).

На основе значений в таблице 2 была высчитана средняя стоимость офисного помещения в каждом районе (табл. 3).

На основе таблицы 3 для наглядности варьирования стоимостей был создан график (рис. 1).

Таблица 2

Усредненные показатели офисных помещений в г. Новосибирске по районам

Усредненные показатели ОП в г. Новосибирске по районам		
Район	Показатель	Значение
Дзержинский р-н	Стоимость, руб/м ²	81 506
Железнодорожный р-н	Стоимость, руб/м ²	150 345
Заельцовский р-н	Стоимость, руб/м ²	118 826
Калининский р-н	Стоимость, руб/м ²	75 061
Кировский р-н	Стоимость, руб/м ²	71 585
Ленинский р-н	Стоимость, руб/м ²	99 405
Октябрьский р-н	Стоимость, руб/м ²	130 121
Первомайский р-н	Стоимость, руб/м ²	115 829
Советский р-н	Стоимость, руб/м ²	117 217
Центральный р-н	Стоимость, руб/м ²	155 702
Дзержинский р-н	Площадь, м ²	303
Железнодорожный р-н	Площадь, м ²	187
Заельцовский р-н	Площадь, м ²	165
Калининский р-н	Площадь, м ²	189
Кировский р-н	Площадь, м ²	141
Ленинский р-н	Площадь, м ²	173
Октябрьский р-н	Площадь, м ²	131
Первомайский р-н	Площадь, м ²	105
Советский р-н	Площадь, м ²	227
Центральный р-н	Площадь, м ²	211

Таблица 3

Средняя стоимость офисного помещения в г. Новосибирске по районам

Средняя стоимость ОП в г. Новосибирске по районам	
Район	Значение, руб
Дзержинский р-н	24 665 244
Железнодорожный р-н	28 115 861
Заельцовский р-н	19 641 295
Калининский р-н	14 194 087
Кировский р-н	10 112 501
Ленинский р-н	17 173 183
Октябрьский р-н	16 996 092
Первомайский р-н	12 165 731
Советский р-н	26 579 170
Центральный р-н	32 795 431



Рис.1. Анализ средней цены офисного помещения в г. Новосибирске по районам

Результаты и обсуждение

После обработки данных были вычислены средние величины площади и стоимости для каждого района города. Эти расчеты позволили получить усредненные показатели, необходимые для дальнейшего анализа средней стоимости офисных помещений. Путем умножения усредненных показателей площади и стоимости за квадратный метр была определена средняя цена офисного помещения в каждом районе.

Графическое представление изменений цен на офисные помещения продемонстрировало значительное варьирование, что подтверждает наличие высоких и низких цен в различных районах города. планировании.

Результаты анализа показали, что наиболее высокая цена (32 795 431 рублей) наблюдается в Центральном районе Новосибирска. Основными факторами, влияющими на высокую стоимость недвижимости в этом районе, являются:

- Близость к центру города: высокая транспортная доступность и удобство для клиентов.
- Развитая инфраструктура: наличие офисных зданий, учреждений и удобств делает Центральный район привлекательным для бизнеса.
- Престижность района: Центральный район является местом сосредоточения знаменитых компаний и высококлассных бизнес-центров, что создает дополнительный спрос на офисные помещения [10].

С другой стороны, самая низкая цена (10 112 501 рублей) фиксируется в Кировском районе. Здесь влияние на стоимость недвижимости обусловлено:

- Удаленностью от центра: данный район находится на значительном расстоянии от основных бизнес-центров, что уменьшает привлекательность для арендаторов.

– Менее развитой инфраструктурой: наличие социальных и коммерческих объектов ограничено, что также влияет на спрос на офисные помещения.

Заключение

Собранная и проанализированная информация о стоимости офисных помещений по различным районам Новосибирска может быть использована для принятия более обоснованных решений инвесторами и специалистами в области недвижимости. Рекомендуются дальнейшее изучение факторов, влияющих на стоимость офисных помещений, таких как динамика спроса и предложения, изменения в законодательстве и экономической политике, а также влияние социальных и экологических аспектов. Будущие исследования могут сосредоточиться на анализе трендов в долгосрочной перспективе, что позволит лучше предсказывать изменения в рыночной ситуации и адаптироваться к новым условиям.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Котович, И. О. Исследование рынка офисных помещений / И. О. Котович, Н. П. Кузьмич // Проблемы современной аграрной науки : материалы международной научной конференции, Красноярск, 15 октября 2022 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2022. – С. 137-139. – EDN OJOBVB.
2. Воробьева, В. И. Факторы, влияющие на формирование объектов офисной недвижимости / В. И. Воробьева // НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ студентов и УЧАЩИХСЯ : сборник статей Международной научно-практической конференции в 2 частях, Пенза, 30 мая 2021 года. Том Часть 1. – Пенза: Наука и Просвещение, 2021. – С. 273-275. – EDN BAAPXI.
3. Власова, Н. А. Анализ современного состояния рынка офисной недвижимости / Н. А. Власова, Е. О. Ушакова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2020. – Т. 1. – С. 130-135. – DOI 10.33764/2687-041X-2020-1-130-135. – EDN NGAZAC.
4. Панова, Е. В. Анализ рынка предложений продажи и аренды торгово-офисной недвижимости / Е. В. Панова, В. В. Сильченко // Генезис экономических и социальных проблем субъектов рыночного хозяйства в России. – 2021. – № 14. – С. 43-46. – EDN CVANHA.
5. Лунева, С. Д. Анализ арендной платы объектов рынка офисной недвижимости города Самары / С. Д. Лунева, М. С. Иванкина // Наука XXI века: актуальные направления развития. – 2022. – № 1-1. – С. 364-369. – DOI 10.46554/ScienceXXI-2022.03-1.1-pp.364. – EDN RQUAVG.
6. Особенности использования сравнительных рыночных коэффициентов в оценке рыночной и справедливой стоимости офисной недвижимости / Н. М. Якупова, Г. С. Клычова, С. Ю. Левачкова, Е. Б. Сайфеева // Международный бухгалтерский учет. – 2023. – Т. 26, № 2(500). – С. 124-148. – DOI 10.24891/ia.26.2.124. – EDN PXKLLK.
7. Рузанов, Н. С. Общие параметры объекта оценки офисной недвижимости / Н. С. Рузанов // Риск-ориентированное управление в государственном и корпоративном секторе экономики города Москвы : Сборник статей / Под ред. А.А. Шестемирова, М.В. Ефимовой. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Издательство "КноРус", 2020. – С. 120-127. – EDN QPJUOJ.
8. Зудилов, А. В. Офисная недвижимость мегаполисов - проблема и источник раскрытия экономического потенциала России / А. В. Зудилов // Перспективы развития науки в современном мире : Сборник трудов по материалам XII Всероссийского конкурса научно-исследовательских работ. В 2 частях, Уфа, 20 февраля 2023 года. Том Часть 1. – Уфа: Общество

с ограниченной ответственностью "Научно-издательский центр "Вестник науки", 2023. – С. 153-159. – EDN IMXYPX.

9. База данных о продаже офисных помещений: <https://novosibirsk.cian.ru/kupit-ofis/>

10. Магомедов, Д. М. Местоположение как фактор инвестиционной привлекательности объектов офисной недвижимости / Д. М. Магомедов, А. М. Эсетова // Актуальные вопросы современной науки. – 2020. – № 3/4(27/28). – С. 54-56. – EDN MANCFR.

© В. А. Малащенко, В. А. Павленко, 2025