

Б. Е. Цевелев^{1}, А. Л. Ильиных¹*

Анализ локального рынка нежилкой недвижимости г. Новосибирска и его влияние на рыночную стоимость объекта недвижимости

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

* e-mail: btsevelev@mail.ru

Аннотация. В статье проведен анализ ситуации на рынке нежилкой недвижимости г. Новосибирска на октябрь 2024 г. Приведены общие тенденции изменения ценовых показателей различных типов нежилых помещений в зависимости от периода времени и местоположения, состояние рынка недвижимости для крупного мегаполиса – г. Новосибирска. В данной работе показано состояние рынка недвижимости г. Новосибирска и проведен анализ факторов, которые влияют на конъюнктуру рынка и уровень рыночных цен на объекты нежилкой недвижимости в различных его сегментах. Рассмотрено влияние локального рынка недвижимости на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Ключевые слова: рыночная стоимость, объект недвижимости, нежилая недвижимость, аренда нежилого помещения, нежилое помещение, рынок недвижимости, локальный рынок недвижимости

B. Ye. Tsevelev^{1}, A. L. Ilinykh¹*

Analysis of the local non-residential real estate market in Novosibirsk and its impact on the market value of a real estate object

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

* e-mail: btsevelev@mail.ru

Abstract. The article analyzes the situation on the non-residential real estate market in Novosibirsk as of October 2024. General trends in price changes for various types of non-residential premises depending on the time period and location, and the state of the real estate market for a large metropolis - Novosibirsk are presented. This work shows the state of the Novosibirsk real estate market and analyzes the factors that affect the market situation and the level of market prices for non-residential real estate in its various segments. The influence of the local real estate market on the market value of a real estate object is considered.

Keywords: market value, real estate, non-residential real estate, lease of non-residential premises, non-residential premises, real estate market, local real estate market

Введение

Недвижимое имущество является неотъемлемой частью жизни и деятельности любого человека (квартира – помещение для жилья, офисное нежилое помещение – место работы и дислокации организации или отдельного человека). Под рынком недвижимости понимается совокупность участников имущественных отношений (продавец/покупатель, собственник, риэлтор, орган власти государственного/местного управления) и сделок (купля/продажа, аренда). Как на рынок

финансов, банков, услуг, товаров и услуг, труда на рынок недвижимости воздействует ряд факторов, которые могут привести к спаду или наоборот повышению цен на недвижимое имущество (инфляция, экономический спад, политическая мировая ситуация, санкции). Вследствие чего, необходимо производить мониторинг и анализ современного состояния рынка недвижимости, составлять прогноз его развития, потому что изменения на данном рынке вызывают огромный интерес не только среди специалистов в области земельно-имущественных отношений, но и у обычных граждан. Помимо этого, локальный рынок объектов недвижимости (спрос и предложения, информация о покупке и продаже недвижимости) в рамках процедуры определения рыночной стоимости объекта недвижимости, выполнения расчетов (в частности метода «корректировок» в сравнительном подходе оценки объекта недвижимости) влияет на результат оценки объекта недвижимости (рыночная стоимость).

Методы и материалы

При выполнении исследования использовались общие методы: наблюдение, обобщение, системный анализ, синтез, сравнение. Информационной базой проведенного исследования являются данные мониторинга исследовательской компании рынка недвижимости «RID Analytics», агентств недвижимости г. Новосибирска, опубликованные в периодических изданиях: журнал «Справочник по недвижимости», журнал «Недвижимость», данные сети Интернет – сайтов недвижимости: www.reforum.ru, www.realty.ngs.ru, Жилфонд.ру, статистические данные сайтов Авито.ру, Циан.ру, Яндекс. Недвижимость.

Результаты

На конец сентября 2024 года рынок нежилой (коммерческой) недвижимости в г. Новосибирске, исходя из данных по сделкам купля/продажа, представлен следующими видами нежилых помещений, показанных на рисунке 1.

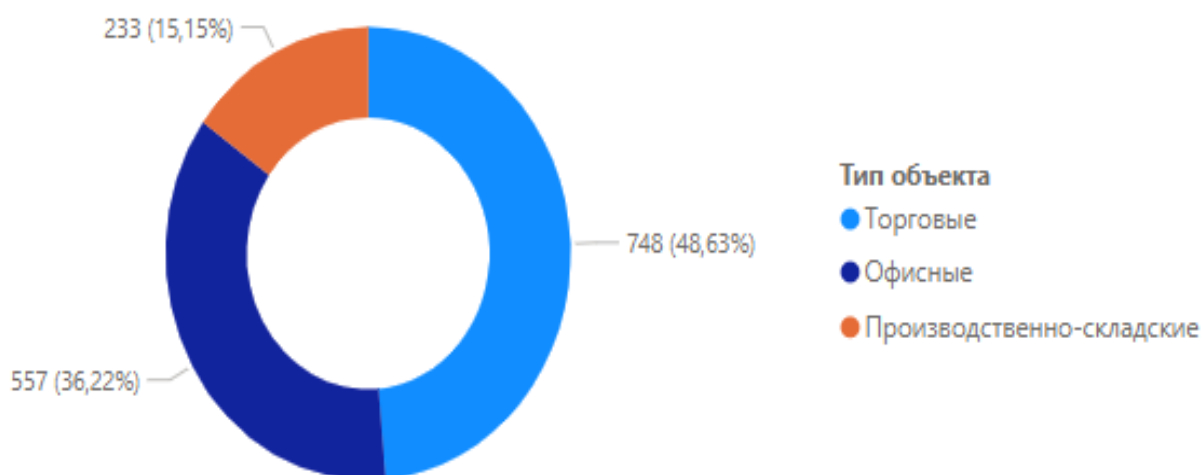


Рис. 1. Количественные показатели нежилой недвижимости в г. Новосибирске в 2024 г.

Из диаграммы, представленной на рисунке 1, видно, что преобладающим видом нежилой недвижимости являются торговые помещения (748 шт., или 48,63% от общей доли количества нежилых помещений – 1568 шт.). Затем по уровню спроса идут офисные и производственно-складские помещения [1].

Суммарная стоимость всех нежилых помещений, представленных на рынке недвижимости г. Новосибирска, составляет 28 569 млн. руб. Средняя цена за 1 кв.м. нежилой недвижимости в г. Новосибирске в октябре 2024 г. имеет следующие значения: офисные помещения – 86 127 руб./кв. м., торговые помещения – 101 589 руб./кв. м., производственно-торговые помещения – 32 042 руб./кв. м [2].

Средняя площадь нежилого помещения в г. Новосибирске варьируется в пределах от 270 до 285 кв. м.

Средняя цена за 1 кв. м. нежилой (коммерческой) недвижимости в г. Новосибирске зависит от периода спроса и предложения, а также от района (инфраструктуры) расположения данного помещения [3].

Изменение средней стоимости за 1 кв. м. в г. Новосибирске в зависимости от района показано на рисунке 2.

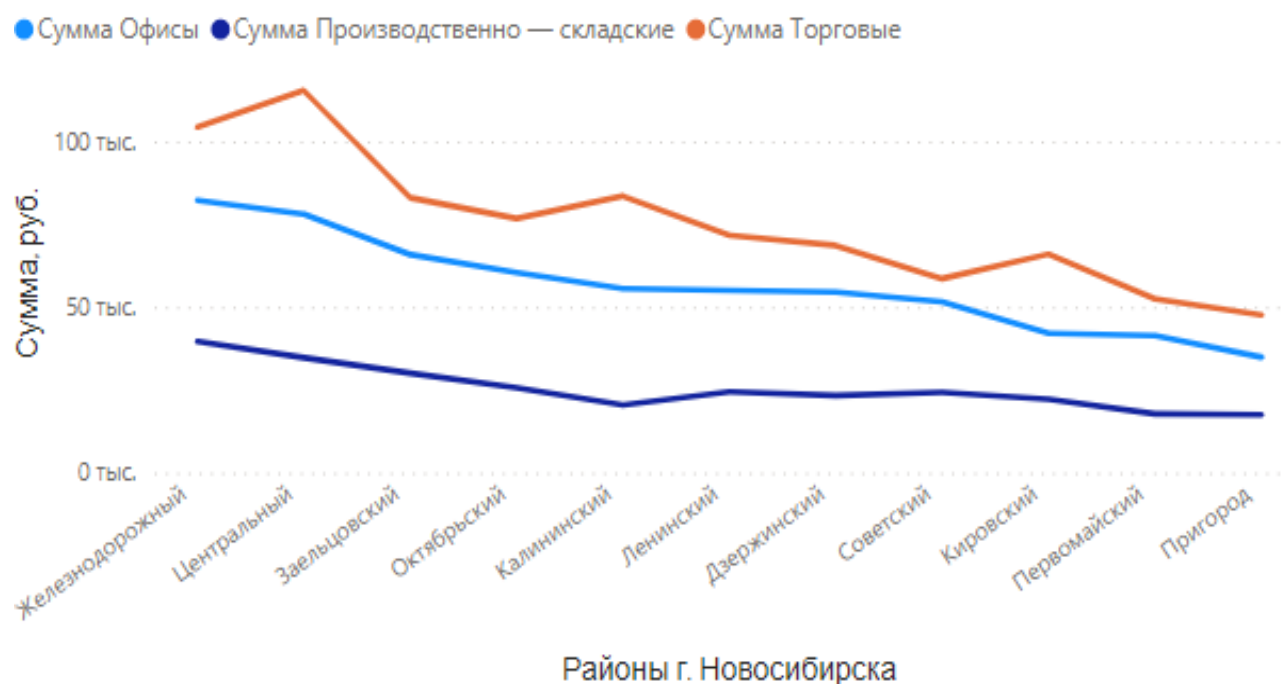


Рис. 2. Распределение средней цены нежилой недвижимости в зависимости от района г. Новосибирска за 1 кв. м. в 2024 г.

Исходя из рисунка 2, в период с 2023 по 2024 г. наблюдаются незначительные изменения в цене 1 кв. м. на нежилую недвижимость по всему г. Новосибирску. Наиболее высокие показатели стоимости нежилой недвижимости наблюдаются на территории Центрального района г. Новосибирска по всем типам нежилых помещений [2].

Также одним из способов получения дохода от нежилой недвижимости является арендная плата (ставка). Данные по нежилым помещениям, которые сдаются в аренду на начало октября 2024 г. приведены в таблице 1.

Таблица 1

Количественные данные по аренде нежилых помещений в г. Новосибирске

Тип объекта/ Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего количества, %	Суммарная площадь, кв.м	Средняя площадь объекта, кв.м.	Суммарная стоимость, тыс. руб. в месяц
Офисные	1 191	49	141 977	119	91 124
Производственно- складские	404	16	202 570	501	58 201
Торговые	856	35	122 791	142	113 809
По всем типам	2 459	100 %	467 338	190	263 133

Изменения арендной ставки за 1 кв. м в г. Новосибирске в зависимости от района города приведены в таблице 2.

Таблица 2

Данные по средним ценам аренды 1 кв. м нежилых помещений
в г. Новосибирске

Район города	Офисы	Производственно – складские	Торговые
Дзержинский	473	316	814
Железнодорожный	730	362	1 025
Заельцовский	607	309	922
Калининский	541	289	877
Кировский	482	240	886
Ленинский	608	284	938
Октябрьский	632	311	885
Первомайский	407	270	877
Советский	720	268	825
Центральный	736	448	1114
Пригород	527	255	782

Согласно таблицам 1 и 2, в г. Новосибирске в октябре 2024 г. на рынке нежилой недвижимости преобладают торговые и офисные помещения, со средними арендными ставками 923 руб./ кв. м и 634 руб./кв. м. соответственно. Местоположение, спрос/предложение также играет важную роль при формирова-

нии арендной ставки, потому наиболее высокие показатели преобладают в Центральном и Железнодорожном районах г. Новосибирска [3].

Обсуждение

При выполнении анализа рынка недвижимости, в ходе выполнения оценочных работ, важным аспектом является визуализация собранных и проанализированных данных, их анализ, и оценка их влияния на рыночную стоимость объекта оценки [4].

В ходе выполнения оценки объекта недвижимости по определению его рыночной стоимости, в большинстве случаев, используется метод сравнения продаж (метод корректировок). При использовании данного метода подбирается несколько объектов-аналогов, с помощью корректировок устраняются отличия между аналогами и объектом оценки, на заключительном этапе происходит обобщение скорректированных цен, вывод рыночной цены объекта оценки. Данный метод сравнительного подхода закреплён в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» [5].

Однако, на реальных несовершенных рынках наблюдается заметный разброс цен на однотипные объекты, а методологами и практиками оценки признаётся наличие «внутреннего», «виртуального» разброса цен на недвижимость.

В связи с этим сравнение по «паре продаж» лишь в исключительных случаях считается обоснованным, корректным приемом расчета величины корректировки. В большинстве случаев значения корректировок принимаются из иных источников информации, внешних по отношению к рассматриваемому локальному рынку (например, справочник).

При реализации метода корректировок на реальных рынках важно учитывать следующие особенности:

- наличие малого количества объектов-аналогов для расчета необходимых корректировок;
- при применении метода требуется привлечение дополнительной информации об аналогах, внешней по отношению к располагаемой оценщиком;
- по сути, метод является экспертным методом, так как о соответствии справочных значений корректировок конкретному локальному рынку судит «эксперт» - оценщик, не имея объективной информации об этом соответствии;
- оценщики на различных локальных рынках обычно используют справочные данные о средних значениях корректировок.

В целом, наличие доступных справочников корректировок делает метод сравнения продаж весьма «технологичным», что и объясняет его широкое распространение в практике оценки недвижимости, несмотря на обоснованные претензии в его адрес.

Поэтому важно задаться вопросом о соответствии значений корректировок в справочнике для оценки недвижимости и характеристик рынка определенной территории (локальный рынок недвижимости).

Рассмотрим процедуру расчета стоимости объекта недвижимости методом корректировок с учетом локального рынка недвижимости.

Предположим, что у оценщика есть объект оценки и шесть объектов-аналогов, надлежащим образом отобранных для расчетов. Цены объектов-аналогов отличаются от объекта оценки и требуют внесения корректирующих значений (приближенных к справочным). При этом объект оценки и его аналоги принадлежат одному рыночному сегменту.

Также допускается, что значения корректировок из справочника могут не соответствовать характеристикам локального рынка.

У данного метода, как и у любого другого, в сравнительном подходе есть возможность применить аналогичные показатели приближения к рынку. Этим признаком являются единые условия ценообразования объекта оценки и его аналогов.

Если выполнить расчет рыночной стоимости каждого объекта-аналога (представить его в роли объекта оценки) с использованием метода корректировок и сведениями о других объектах-аналогах, а затем проанализировать расхождение между установленным значением рыночной стоимости и полученным, то можно получить информацию о приближении результатов оценки к рыночным данным. Эта дополнительная информация в условиях единого ценообразования аналогов и объекта оценки дает основание считать результат расчета стоимости объекта оценки приближенным к рынку в той же мере, в которой к нему в среднем приближены оценки стоимости аналогов [6].

Для обеспечения «связи с локальным рынком» на первом этапе необходимо провести поочередную оценку стоимости всех аналогов по данным о других аналогах. После этого можно выбрать целевую функцию (критерий оптимизации) и провести оптимизацию значений корректировок.

Процедура расчета корректировок с учетом влияния тенденций локального рынка состоит из следующих этапов, представленных на рисунке 3.

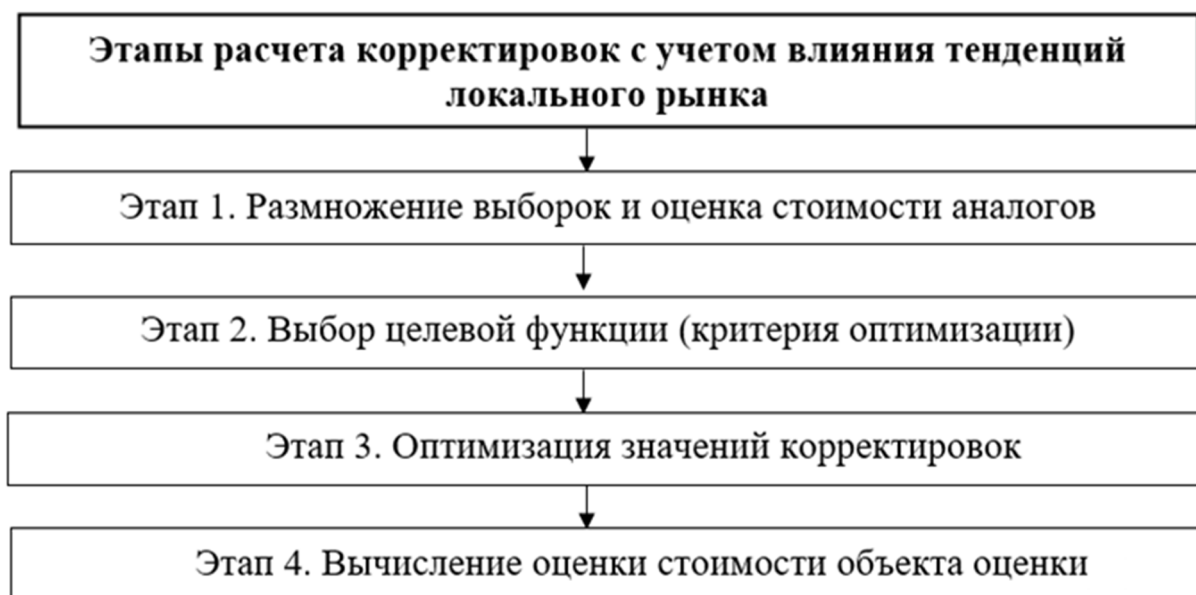


Рис. 3. Порядок действий при расчете корректировок с учетом влияния тенденций локального рынка

По результатам этапа №1 получаются разности цен и оценок стоимости каждого аналога, которые дают связь с данными локального рынка – чем в среднем меньше (в разумном диапазоне) эти разности, тем точнее оценка стоимости.

На протяжении этапа №2 оценщик рассчитывает и запоминает значение суммы квадратов невязок – отклонений наблюдаемых цен аналогов от полученных оценок их стоимости при средних значениях корректировок.

На протяжении этапа №3 оценщик изменяет значения корректировок в пределах возможных значений каждой из них, добивается, чтобы сумма квадратов невязок при «оптимальных» значениях корректировок была меньше аналогичной суммы при их средних значениях. Задача оценщика – получить результат, удовлетворяющий здравому смыслу (экономической логике) и не противоречащий имеющимся данным локального рынка. Такой результат может соответствовать сумме квадратов невязок, которая меньше исходного значения (при средних значениях корректировок), но превышает формальный минимум без учета разумных ограничений на величины корректировок [6].

На заключительном этапе №4 используются значения корректировок, соответствующие полученному на предыдущем шаге минимуму суммы квадратов невязок, рассчитывается оценка стоимости объекта оценки по данным о аналогах. Эта оценка может рассматриваться как наилучшая при выбранных аналогах и наборе корректировок.

Заключение

С каждым годом наблюдаются различные изменения в развитии рынка нежилой недвижимости в РФ в целом, а также в ее регионах. Необходимо отметить, что рынок недвижимости представляет сложную систему, и через свою инфраструктуру вовлекает в процессы своего функционирования всех субъектов.

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что на рынке нежилой недвижимости в г. Новосибирске преобладают нежилые помещения, а именно: торгового и офисного типа. На среднюю стоимость 1 кв. м, главным образом, влияют спрос и предложение в различные временные промежутки, и местоположение объекта нежилой недвижимости.

Основные рекомендации по анализу и прогнозированию развития рынка нежилой недвижимости включают в себя следующее: периодический мониторинг общего состояния рынка недвижимости, выявление проблемных вопросов в финансово-инвестиционной политике в отношении нежилой недвижимости, контроль за субъектами рынка и изменением законодательства в сфере недвижимости.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости важно учитывать влияние локального рынка на конечный результат выполнения оценочных работ. Влияние локального рынка можно увидеть в сравнительном подходе (метод корректировок), когда расчет строится на информации о ценах объектов недвижимости одного сегмента. Необходимо адекватно оценивать существующую модель расчета рыночной стоимости, найти объективный критерий и процедуру, помо-

гающие подобрать значения оптимизированных корректировок для дальнейшей оценки объектов-аналогов (приблизиться к их реальной стоимости).

При этом важно учитывать единые условия ценообразования объектов сравнения, которые помогут определить рыночную стоимость объекта, рассчитывать и дать более точную оценку стоимости объекта оценки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Информация о стоимости объектов нежилой недвижимости. – Текст: электронный // rosreestr.gov.ru. – 2024. – URL: <https://www.cian.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-b2b/> (дата обращения: 18.10.2024 г.). – Режим доступа: для всех пользователей.
2. Мониторинг спроса и предложения аренды и продажи коммерческой недвижимости (октябрь 2024 г.) - официальный сайт RID Analytics – [Электронный ресурс] – URL: <http://www.ridasib.com/> (дата обращения: 17.10.2024). – Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.
3. Ильиных А.Л. Факторы формирования стоимости недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVII Междунар. науч. конгр., 19–21 мая 2021 г., Новосибирск [Текст]: сб. материалов в 8 т. Т. 3: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск: СГУГиТ, 2021. – № 2. – С. 79-86. - DOI: 10.33764/2618-981X-2021-3-2-79-86. – Текст : непосредственный.
4. Головин Н. А., Азанова И. А., Балабаев В. Д., Гладких К. Д. Теоретические аспекты оценки коммерческой недвижимости // Экономика и бизнес: теория и практика. 2022. №12-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-aspekty-otsenki-kommercheskoy-nedvizhimosti> (дата обращения: 25.10.2024).
5. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) от 14.04.2022 г. №200 – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

© Б. Е. Цевелев, А. Л. Ильиных, 2025