

УДК 332

© Татьяна Леонидовна Силина

кандидат экономических наук, доцент,
Владимирский филиал РАНХиГС
г. Владимир
silinatata@mail.ru

Tatyana L. Silina
Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor,
Vladimir Branch of RANEPА,
Vladimir

© Наталья Денисовна Гришина

студент факультета экономики,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
grinata11@yandex.ru

Natalia D. Grishina
Student of Economics Faculty,
Vladimir Branch of RANEPА,
Vladimir

© Валерия Алексеевна Савельева

студент факультета экономики
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
saveleva18@mail.ru

Valeria A. Savelyeva
Student of Economics Faculty,
Vladimir Branch of RANEPА,
Vladimir

АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ В СЕГМЕНТЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ ГОРОДА ВЛАДИМИРА

Analysis of pricing factors in the segment of industrial and warehouse facilities in the city of Vladimir

Аннотация. В данной статье проводится исследование тенденций на рынке недвижимости, авторами проведен анализ рынков аренды и продажи производственно-складских помещений в городе Владимире в 2024 году. Проведена оценка факторов, влияющих на стоимость аренды и продажи зданий и помещений. По результатам исследования сделаны выводы об интервалах стоимости аренды и продажи производственно-складских объектов в городе Владимире.

Abstract. This article examines trends in the real estate market, the authors conducted an analysis of the rental and sale markets for industrial and warehouse premises in the city of Vladimir in 2024. An assessment of the factors influencing the cost of renting and selling buildings and premises has been carried out. Based on the results of the study, conclusions were drawn about the cost intervals for renting and selling industrial and warehouse facilities in the city of Vladimir.

Ключевые слова: рынок недвижимости, оценка недвижимости, аренда и продажа зданий и помещений производственно-складского назначения, ценообразующие факторы.

Keywords: the real estate market, real estate valuation, rental and sale of industrial and warehouse buildings and premises, price-forming factors.

Рынок недвижимости создает мультипликативный эффект на общие социально-экономические процессы в целом по стране, на уровне отдельных субъектов, а также отдельных локальных рынков и во многом определяет их конкурентоспособность. Рынок коммерческой недвижимости формирует и определяет экономические отношения между субъектами посредством создания инфраструктуры для ведения предпринимательской деятельности. Рынок коммерческой недвижимости весьма разнообразен. Существует множество классификаций, которые разграничивают объекты на торговые, складские и производственные помещения, гостиницы, развлекательные центры, туристические базы, дома отдыха, спортивно-оздоровительные комплексы, земельные участки и другие виды. Каждый объект недвижимости индивидуален. У объектов формируются индивидуальные характеристики в зависимости от потенциала местоположения, уровня конкуренции, проявляющейся в спросе на арендные площади, по расположению потенциальных арендаторов, архитектурно-строительным решениям, функциональному назначению, площадям, сложившимся арендным ставкам на сопоставимые объекты, представленные на том или ином рынке и многому другому. Коммерческая недвижимость обладает высоким инвестиционным потенциалом, перспективы развития которого высоко оцениваются российскими и зарубежными инвесторами. При этом в настоящее время, по различным оценкам, доля затрат на аренду и эксплуатацию недвижимости в структуре себестоимости продукции занимает от 20 % до 70 %, что негативно влияет на инвестиционные ожидания предпринимательства.

Посредством вовлечения объектов недвижимости в рыночный оборот осуществляется воздействие на происходящие трансформационные процессы на всех уровнях экономики. В свою очередь, рыночные отношения формируют и предъявляют требования к объектам недвижимости, придавая им стоимостную оценку.

	2022	2023	2024O	2025П
Объем инвестиционных сделок	497	875	1 050-1 100	500-600
Офисная недвижимость	95	143	380	125-150
Жилая недвижимость	222	271	320	165-200
Складская недвижимость	83	66	203	100-120
Торговая недвижимость	47	340	60	75-90
МФК	33	2	52	15-18
Гостиничная недвижимость	18	54	35	25-30

Рис. 1. Динамика объема инвестиций в недвижимость, млрд. рублей

По данным IBC Real Estate [1], объем инвестиций в недвижимость установил в 2024 году исторический рекорд, превысив 1 трлн. руб. Как видно по данным рисунка 1, высокая активность конечных пользователей наблюдалась во всех сегментах, особенно в офисном и складском.

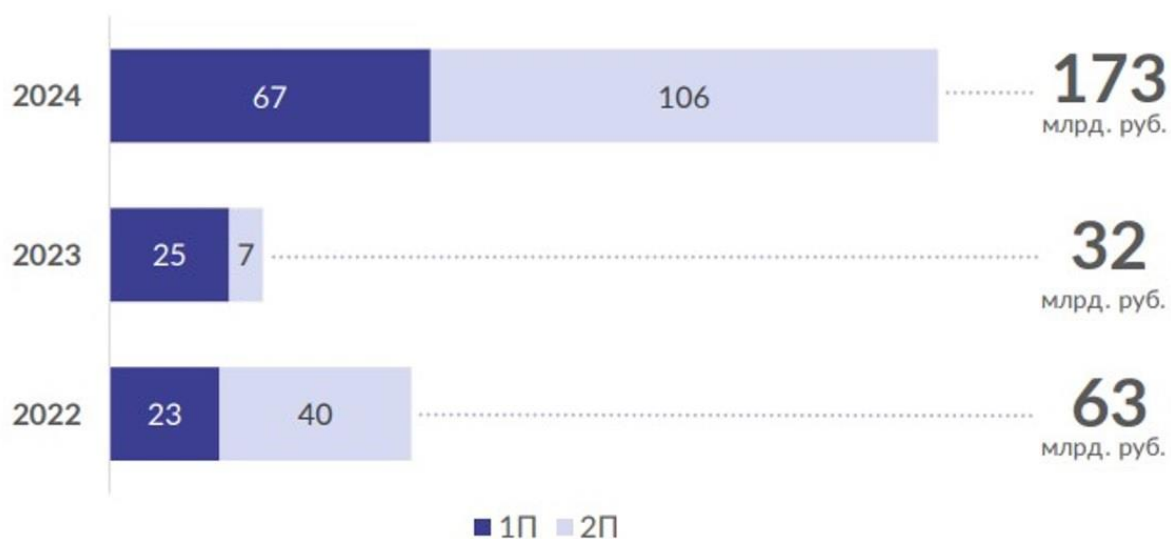


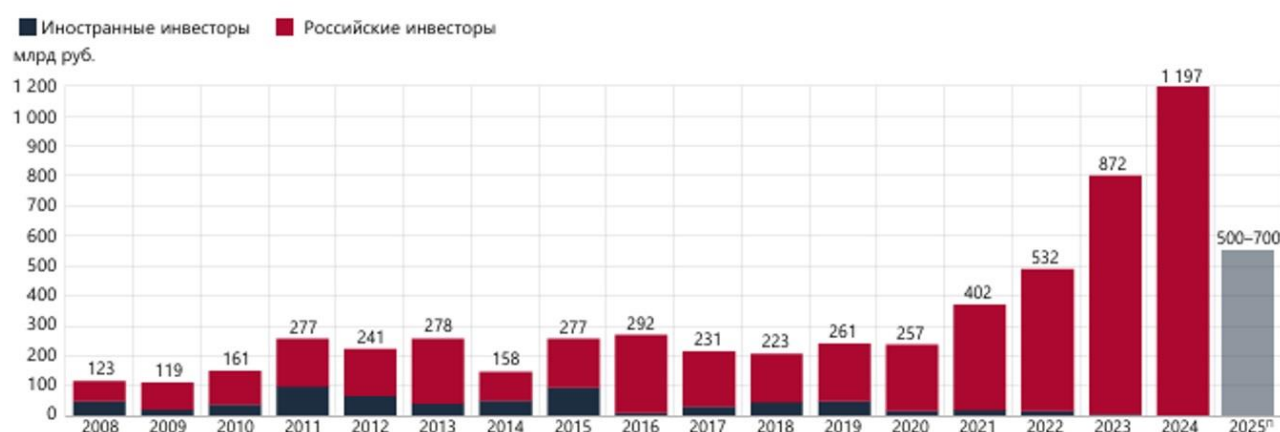
Рис. 2. Динамика объема инвестиционных сделок в складском сегменте

Например, в складском сегменте объём инвестиций за 2024 год стал максимальным за последние 3 года – более чем в 5 раз превысил показатели 2023 года и почти в 2 раза суммарные годовые результаты 2022 и 2023 годов. Прогнозы рынка инвестиций в недвижимость в 2025 году: 30-40 % снижение инвестиционной активности [2].

Общий объем предложения качественных складских площадей в России по итогам 2024 года составил 49,8 млн. кв. метров, из них 52 % (или 25,9 млн. м²) приходится на Московский регион, 11% (5,5 млн. м²) – на Санкт-Петербург и Ленинградскую область и порядка 37% (18,4 млн. м²) – на остальные регионы России [3].

Участникам рынка недвижимости необходимо понимание складывающихся тенденций, процессов, перспектив развития, количественных и качественных параметров, дающих возможность оценивать инвестиционные процессы. Наличие объективной информации позволит избежать неправильных управленческих решений участниками предпринимательской деятельности на рынке коммерческой недвижимости, а также минимизировать инвестиционные риски.

Объем инвестиций в недвижимость и доля иностранного капитала



Источник: Центральный банк РФ, NF GROUP Research, 2025

Рис. 3. Динамика объема инвестиций в недвижимость, млрд. рублей

Несмотря на временный переход экономических отношений в виртуальную сферу в 2020-2022 годах, в прогнозный период качественных изменений в использовании коммерческой недвижимости в хозяйственной практике не ожидается.

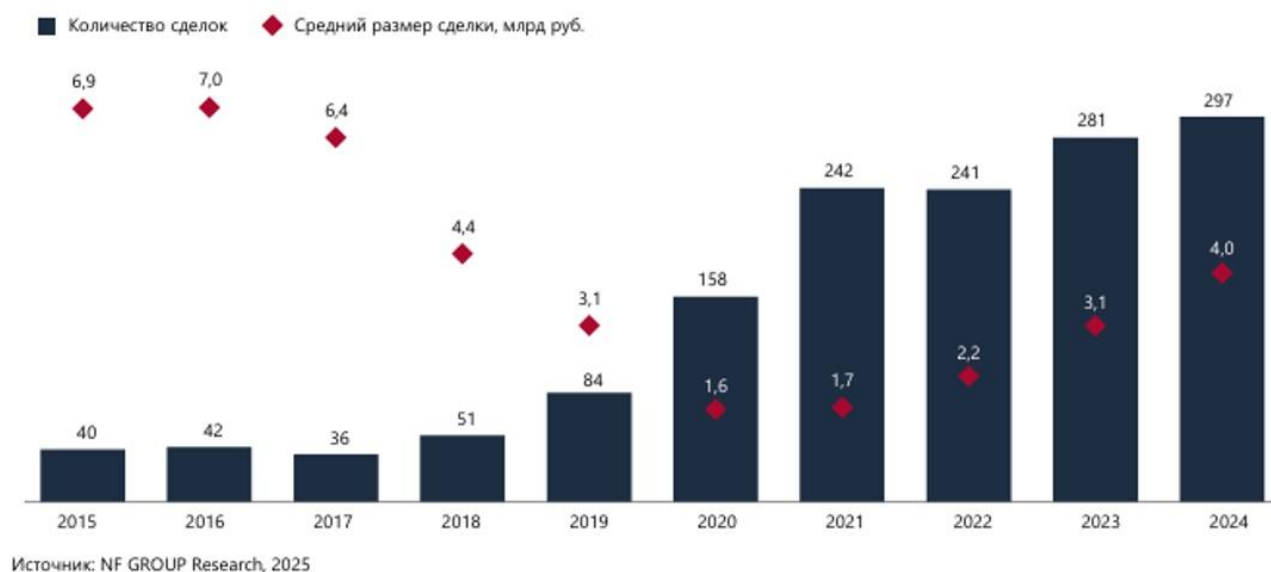


Рис. 4. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд. рублей

Развитие рынка недвижимости является одним из инструментов влияющих на преобразования экономических отношений в современной России. Стабилизация экономического роста во многих сферах экономики зависит от инвестиционной активности в строительстве и развития рынка недвижимости. Инвестиционная потребность в сфере строительства не вызывает сомнений.

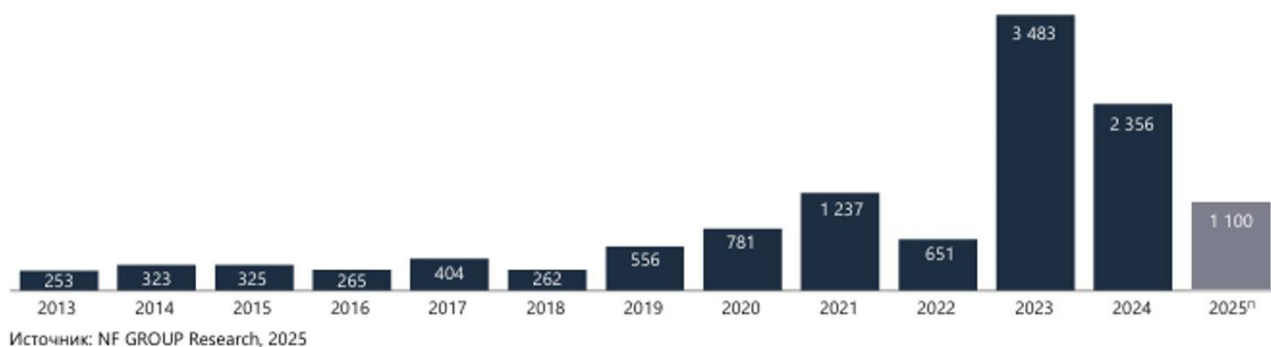


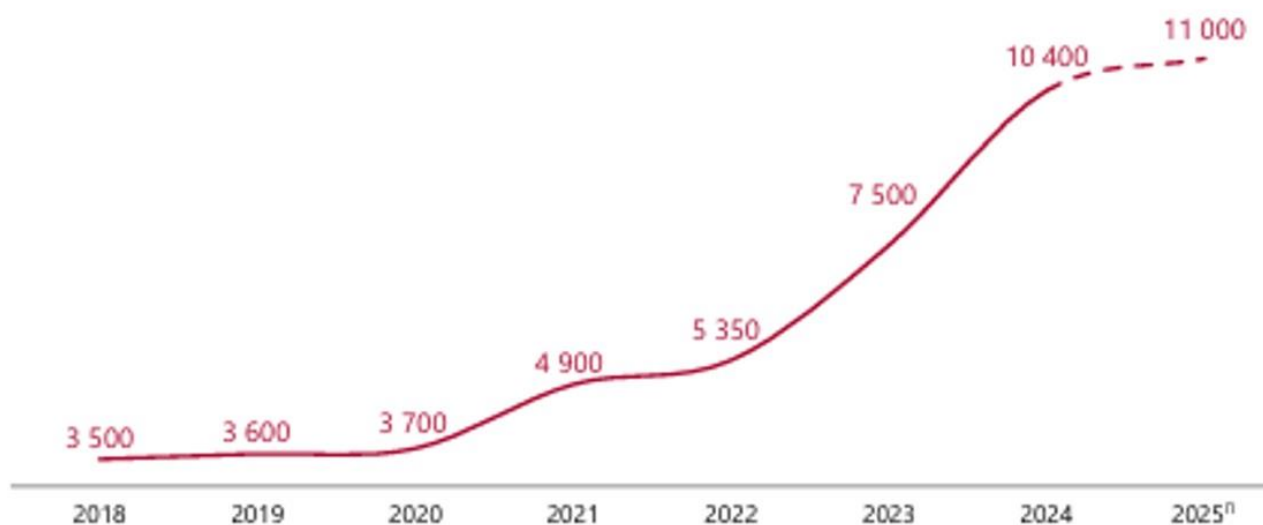
Рис. 5. Общая динамика объема сделок с недвижимостью в регионах России, тыс. кв. метров

Оценку инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости целесообразно рассматривать как совокупность таких характеристик как: арендный доход, емкость недвижимости в виде совокупности технических характеристик, эффективности использования площадей, обеспеченность парковочными местами, плотность застройки земельного участка, уровень риска осуществления инвестиций и много другое. Оценка инвестиционной

привлекательности коммерческой недвижимости в различных экономических условиях будет иметь свои специфические особенности.

Важным сектором недвижимости, который инфраструктурно обеспечивает эффективное функционирование промышленности, является рынок производственно-складских объектов.

Рынок производственно-складской недвижимости оказывает влияние на экономику от локального рынка до государственного. Данный рынок служит, с одной стороны, индикатором развития и происходящих процессов на локальном рынке, а с другой – формируется под влиянием процессов, происходящих на территории и в стране в целом.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Рис. 6. Динамика средневзвешенной ставки аренды в складских объектах, класса А, рублей/кв. метр/год triple net

Коммерческая торгово-офисная недвижимость в основном является источником доходов от сдачи помещений в аренду, а также перепродажи объектов по окончании инвестиционного цикла. В отличие от торгово-офисной, промышленная и складская недвижимость преимущественно рассматривается как составляющая инвестиций в развитие сферы услуг или производства продукции в отдельно взятой отрасли. Рынок производственно-складской недвижимости достаточно насыщен предложениями к продаже и аренде таких помещений и производственно-складских комплексов. Данный сегмент недвижимости представлен объектами недвижимости с существенными техническими различиями, стоимость которых подвержена влиянию множества факторов.

В настоящей статье исследуются ценообразующие факторы, влияющие на стоимость аренды и продажи производственно-складских объектов локального

рынка – в городе Владимире. Теоретическая и методологическая основа исследования включает в себя совокупность общенаучных подходов и методов, а также методологию оценочной деятельности.

Объектами исследования данной научной статьи являются производственные и складские помещения, которые располагаются в г. Владимире. В ходе данного научного исследования была собрана информация о 75 объектах выбранного сегмента, предлагаемых для сдачи в аренду, и 65 объектах недвижимости, выставленных на продажу.

В настоящее время эксперты выделяют следующие ценообразующие факторы в сегменте производственно-складской недвижимости: местоположение; общая площадь; физическое состояние здания; наличие отопления; материал стен; площадь земельного участка, относящегося к объекту; доля административно-бытовых помещений в общей площади; доступная электрическая мощность; наличие железнодорожной ветки; тип объекта; этаж расположения; ограниченность доступа к объекту; наличие грузоподъёмных механизмов; рабочая высота потолка; расположение на огороженной территории и т.д.

В рамках нашего исследования мы рассмотрели влияние на стоимость аренды и продажи объектов таких факторов, как состояние объекта, наличие административной части, наличие оборудования. По каждому ценообразующему фактору была исследована выборка объектов.

В ходе исследования каждая из представленных и анализируемых выборок была проверена на однородность с использованием статистических показателей. Все выборки на основании расчёта коэффициента вариации отвечают требованиям среднего колебания признака в исследуемой совокупности и могут быть использованы для целей анализа.

Фактор состояния объекта был рассмотрен в разрезе трёх вариантов: «плохое» состояние, «рабочее» состояние и «хорошее» состояние.

Под «хорошим» состоянием понимается проведение большого перечня ремонтных работ: отделка потолка, выравнивание и облицовка стен и полов, работа с сантехникой и электрикой. Для данного состояния характерно использование качественных материалов.

«Рабочее» состояние подразумевает необходимость в незначительном ремонте, частичной замене отделки потолка, окон полов или стен. Также к этому состоянию покраска отдельных элементов, монтаж электропроводки.

«Плохое» состояние требует капитального ремонта объекта, перепланировки, переоборудования, замены коммуникаций. Возможно полное отсутствие отделки помещения.

Для анализа фактора состояния объекта в сегменте продажи производственно-складских зданий и помещений исходными данными являются выборки, представленные на рис. 1.

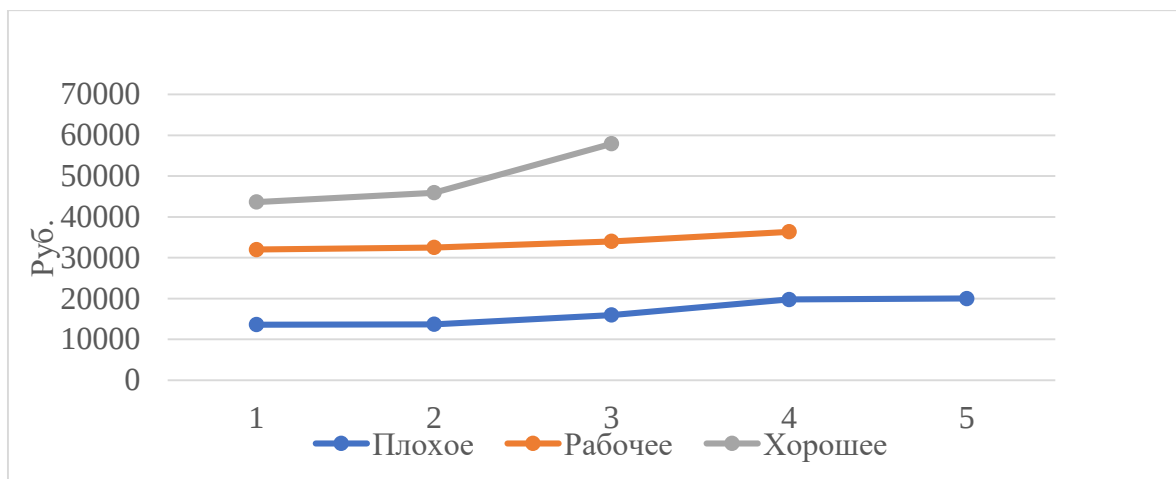


Рис. 7. Выборки по ценообразующему фактору «состояние отделки» в сегменте производственно-складских помещений, цена за 1 м², руб. Рынок продажи

В выборку включены объекты, отличающиеся состоянием отделки при прочих равных условиях.

В ходе проведенного анализа можно сделать вывод о том, в среднем разница между стоимостью продажи объекта с «плохим» состоянием отделки и «рабочим» состоянием отделки составляет 17 098 руб. за 1 м². Разница между стоимостью продажи объекта с «рабочим» состоянием отделки и с «хорошим» состоянием отделки составляет 15 457 руб. за 1 м².

Далее рассмотрим анализ фактора состояния объекта в сегменте аренда производственно-складских зданий и помещений, исходными данными также являются выборки, которые представлены на рис. 2.

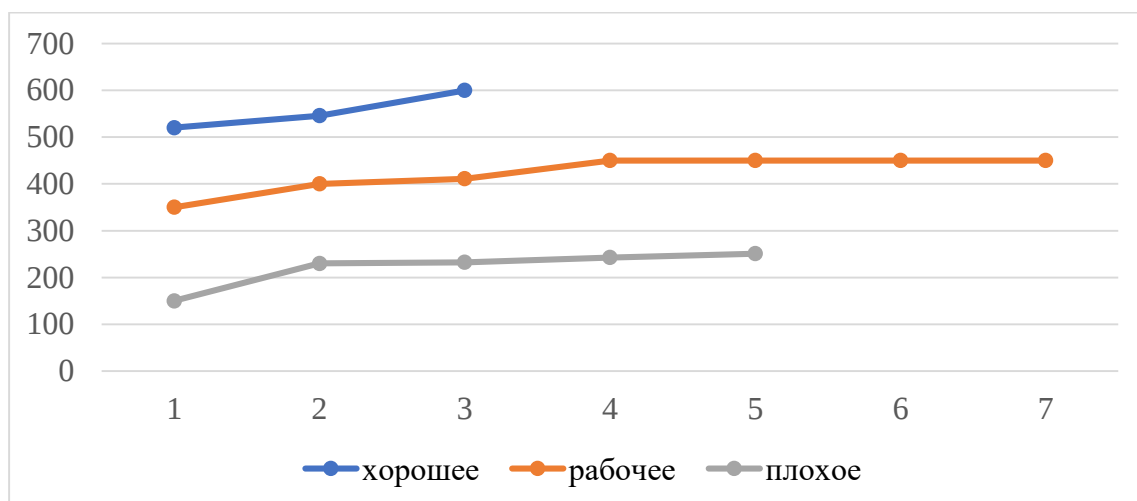


Рис. 8. Выборки по ценообразующему фактору «состояние отделки» в сегменте производственно-складских помещений, цена за 1 м², руб. Рынок аренды

Исходя из представленных данных, можно сделать вывод о том, в среднем разница между стоимостью аренды объекта с «плохим» состоянием отделки и «рабочим» состоянием отделки составляет 197 руб. за 1 м². Разница между стоимостью продажи объекта с «рабочим» состоянием отделки и с «хорошим» состоянием отделки составляет 137 руб. за 1 м².

Следующим рассматриваемым фактором является наличие административных помещений. Под административными помещениями понимаются служебные помещения, предназначенные для выполнения административно-производственных функций персоналом. Они включают кабинеты руководителей, бухгалтерии, главной кассы, гардеробные, комнаты отдыха и другие помещения, необходимые для работы сотрудников.

В выборку включены объекты, административная часть в которых представлена внутри производственного здания, в пристроенном или отдельно стоящем здании. Выборки, используемые для анализа фактора «наличие административных помещений», представлены на рис. 8.

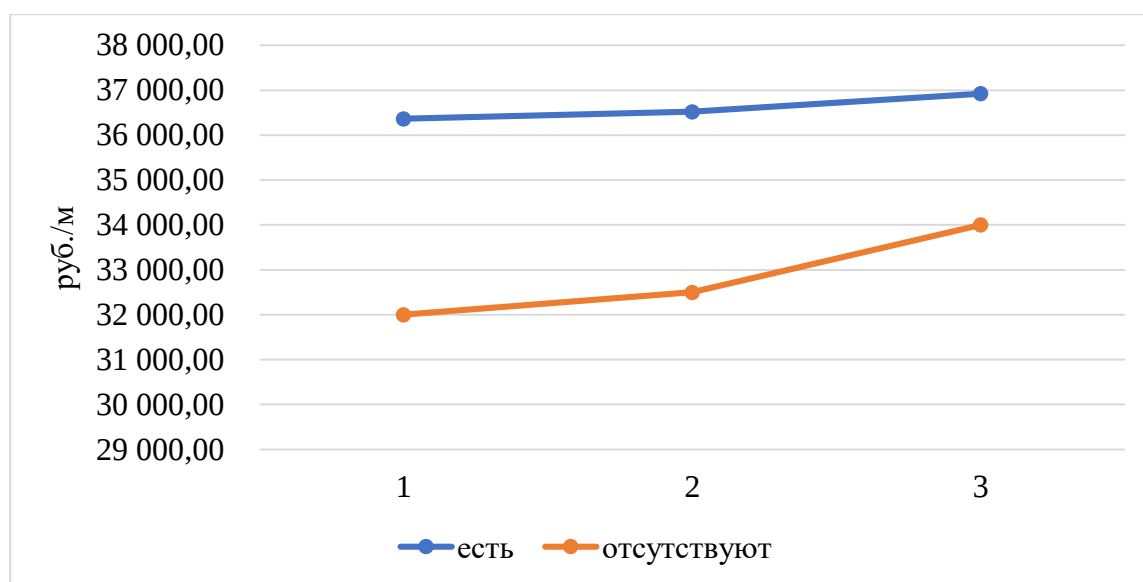


Рис. 9. Выборки по ценообразующему фактору «наличие административных помещений» в сегменте производственно-складских помещений, цена за 1 м², руб. Рынок продажи

В выборку вошли объекты с состоянием отделки «рабочее», отличающиеся наличием административных помещений, при прочих равных условиях. Исходя из данных, можно сделать вывод о том, в среднем разница между стоимостью продажи объектов с административными помещениями и объектов без таких помещений составляет 3 770 руб. за 1 м².

Что касается аренды производственно-складских помещений и зданий, то выборки, используемые для анализа фактора «наличие административных помещений», представлены на рис. 9.

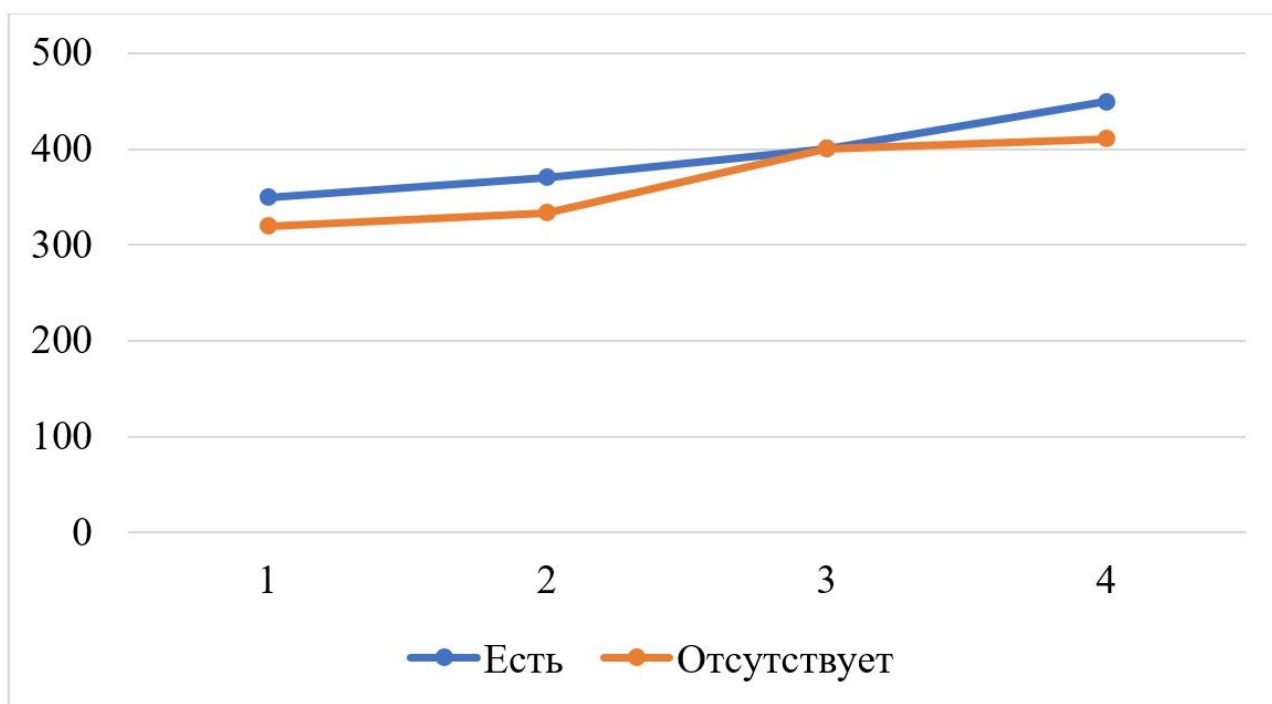


Рис.10. Выборки по ценообразующему фактору «наличие административных помещений» в сегменте производственно-складских помещений, цена за 1 м², руб. Рынок аренды

В выборку вошли объекты с состоянием отделки «рабочее», отличающиеся наличием административных помещений, при прочих равных условиях.

Исходя из данных, можно сделать вывод о том, в среднем разница между стоимостью аренды объектов с административными помещениями и объектов без таких помещений составляет 41 руб. за 1 м².

Также в ходе исследования было проанализировано влияние такого фактора, как наличие оборудования. В выборку включены объекты, оснащенные в различной степени производственным, технологическим, энергетическим, транспортным и прочим оборудованием.

Для анализа фактора наличия оборудования в сегменте продажи производственно-складских зданий и помещений, исходными данными являются выборки, представленные на рис. 10.

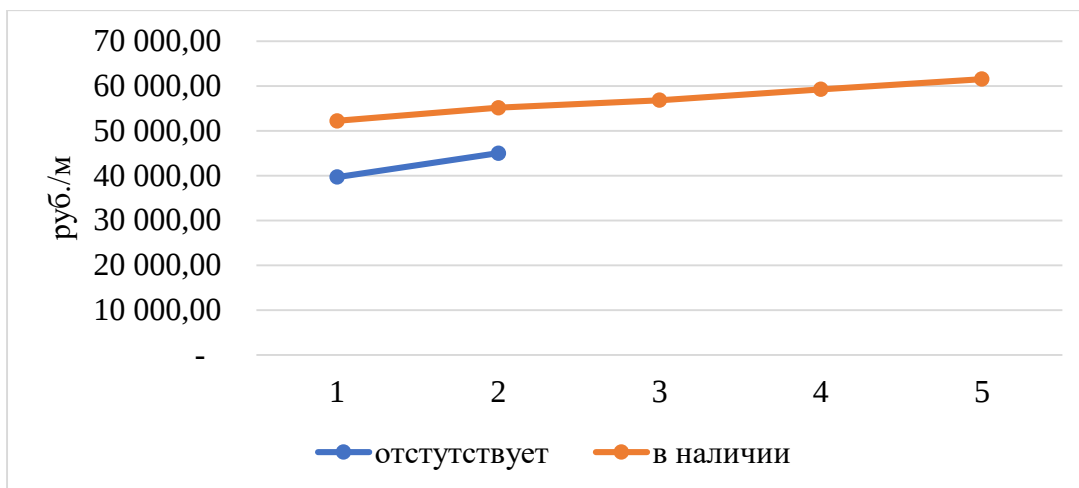


Рис. 11. Выборки по ценообразующему фактору «наличие оборудования» в сегменте производственно-складских помещений, цена за 1 м², руб. Рынок продажи

В выборку вошли объекты с состоянием отделки «хорошее» и наличием административных помещений, отличающиеся наличием оборудования, при прочих равных условиях.

Исходя из данных, можно сделать вывод о том, в среднем разница между стоимостью продажи объектов с наличием оборудования и без него составляет 14 663 руб. за 1 м².

Также рассмотрим анализ фактора наличия оборудования в сегменте аренды производственно-складских помещений и зданий, исходными данными являются выборки, которые представлены на рис. 11.

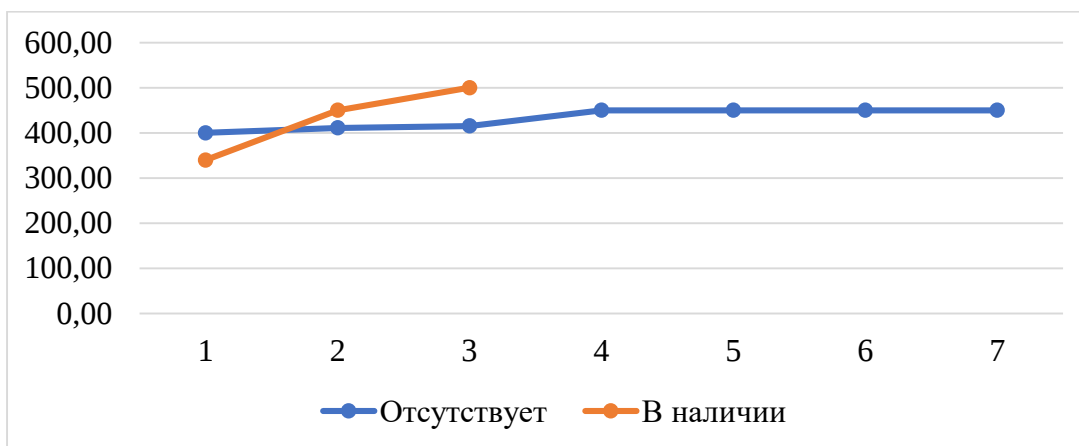


Рис. 12. Выборки по ценообразующему фактору «наличие оборудования» в сегменте производственно-складских помещений, цена за 1 м², руб. Рынок аренды

В выборку вошли объекты с состоянием отделки «рабочее», отличающиеся наличием оборудования, при прочих равных условиях.

Исходя из данных, можно сделать вывод о том, в среднем разница между стоимостью аренды объектов с наличием оборудования и без него составляет 25 руб. за 1 м².

Также в рамках нашего исследования был рассчитан коэффициент текущей доходности для производственно-складских помещений г. Владимира. Коэффициент текущей доходности показывает соотношение цены актива на рынке к чистому доходу на протяжении 12 месяцев. При расчёте коэффициента была использована формула, по которой 12-месячный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости делится на стоимость продажи объекта. Коэффициент текущей доходности был рассчитан для выявленных ранее групп объектов недвижимости. Результаты представлены в таблице 1.

Таблица 1

Коэффициент текущей доходности производственно-складских помещений
в г. Владимире

Ценообразующий фактор	Коэффициент текущей доходности		
	Среднее значение, %	Доверительный интервал, %	
Состояние объекта			
Плохое	15,96	15,81	16,11
Рабочее	14,89	14,65	15,14
Хорошее	13,55	13,49	13,62
Наличие административных помещений			
есть	13,34	13,32	13,35
отсутствует	13,38	13,36	13,40
Наличие оборудования			
отсутствует	12,26	12,18	12,33
в наличии	9,05	8,78	9,33

Расширенный интервал значений ожидаемой текущей доходности производственно-складских помещений в соответствии с исследованиями Лейфера Л. А. составляет от 8,3 % до 15,4 %.

Полученные в результате нашего исследования значения коэффициента соответствуют методическим указаниям. Значение коэффициента текущей доходности по отдельным ценообразующим факторам объяснимо недостаточным объемом выборок объектов.

Таким образом в результате исследования были выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость зданий и помещений производственно-складского назначения. Для каждого выявленного фактора был установлен доверительный интервал стоимости продажи и аренды, выраженный

в рублях за 1 м². Также получены значения коэффициента капитализации для рынка производственно-складских помещений в г. Владимире.

Список литературы

ванесов А. В. Сравнительный анализ стоимости ценообразующих факторов на рынке зданий и помещений производственно-складского назначения в городе Владимире в условиях санкций // Молодёжные инновации для устойчивого развития региона : материалы студенческой научно-практической конференции 27 апреля 2023 года / под общ. ред. А. Е. Илларионова. – Владимир : Владимирский филиал РАНХиГС, 2023. – С. 5-9.

о

ИССИ: Обзор инвестиционного рынка недвижимости. Итоги 2024 года. URL:

м

ынок складской недвижимости регионов России. URL: NF Group_Рынок складской недвижимости регионы России_итоги 2024.pdf (дата обращения:

ч

правочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Н. Новгород,

к

илина Т. Л. Практические вопросы обоснования сегментирования рынка земельных участков // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 4 (117). – С. 534-537.

н

е

д

в

и

ж

и

м

о

с

т

ь

(дата обращения: 17.03.2025).