

В. А. Павленко^{1✉}, В. А. Малащенко¹

Влияние «эффекта соседства» на стоимость офисной недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: mvamabmovm07@gmail.com

Аннотация. В статье исследуется влияние «эффекта соседства» на стоимость офисной недвижимости. Анализируются различные факторы, такие как экономическое развитие ближайших районов, уровень престижности и инфраструктуры, наличие бизнес-центров, экологическая обстановка и другие, которые могут оказывать значительное воздействие на ценовые показатели офисных помещений. Проведенное исследование подтверждает, что положительное окружение способствует увеличению стоимости офисной недвижимости, в то время как негативные факторы могут вести к ее снижению. В работе также приведены примеры положительного и отрицательного «эффекта соседства». Также в статью включены исследования в данной сфере и предложены рекомендации для инвесторов, застройщиков и владельцев офисной недвижимости. Их применение в практике оценки позволит сделать более обоснованные инвестиционные решения.

Ключевые слова: Офисная недвижимость, анализ рынка, факторы влияния, недвижимость, анализ стоимости, эффект соседства

V. A. Pavlenko^{1✉}, V. A. Malashenko¹

The impact of the "neighborhood effect" on the value of office real estate

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: mvamabmovm07@gmail.com

Abstract. This article examines the impact of the "neighborhood effect" on the cost of office real estate. Various factors are analyzed, such as the economic development of the surrounding areas, the level of prestige and infrastructure, the availability of business centers, the environmental situation and others that can have a significant impact on the price indicators of office space. The study confirms that a positive environment contributes to an increase in the value of office real estate, while negative factors can lead to a decrease in it. The paper also provides examples of the positive and negative "neighborhood effect". The article also includes research in this area and offers recommendations for investors, developers and owners of office real estate. Their application in valuation practice will make it possible to make more informed investment decisions.

Keywords: Office real estate, market analysis, influence factors, real estate, cost analysis, neighborhood effect

Введение

Исследование вопроса влияния «эффекта соседства» на стоимость офисной недвижимости является актуальной и значимой задачей в современной эконо-

мике. Феномен «эффекта соседства» означает, что на стоимость одного объекта недвижимости могут существенно повлиять характеристики и статус соседних объектов. Первостепенная значимость этого исследования обосновывается тем, что современные компании все чаще обращают внимание не только на сам объект, но и на его местоположение среди других коммерческих зданий [1]. Тенденция к формированию деловых кластеров, таких как бизнес-парки или специализированные деловые районы, делает вопросы изучения «эффекта соседства» особенно актуальными.

В рамках данной статьи будет проведен анализ различных аспектов и примеров влияния «эффекта соседства» на стоимость офисной недвижимости, основанный на сравнении исследований в данной области, а также различных рыночных данных и статистики. Сопоставление полученных данных позволит лучше понять механизмы, через которые окружение влияет на стоимость офисных помещений и определить возможные стратегии для инвесторов и арендаторов на рынке недвижимости.

Определение понятия «эффект соседства»

Эффект соседства описывает влияние микроокружения на оценку и восприятие определённого объекта недвижимости. В контексте офисной недвижимости это явление может быть проанализировано с точки зрения качества, статуса и функциональности близлежащих зданий и инфраструктуры.

Эффект соседства формируется через совокупность факторов, таких как уровень и качество доступных сервисов, близость деловых центров, транспортная доступность, наличие зелёных зон, а также социальный и деловой статус района [2]. Особенно значимым данный эффект становится в отношении офисов премиум-класса, где ожидания арендаторов значительно выше по сравнению с более стандартными офисными помещениями. Эти ожидания могут быть направлены на наличие вокруг офиса высококлассных ресторанов, фитнес-центров, коммерческих и деловых структур, что напрямую влияет на их стоимость. С точки зрения инвесторов и девелоперов, эффект соседства может служить стратегическим драйвером решений по размещению новых офисных проектов [3].

Таким образом, выбор местоположения объекта недвижимости не отделяется от анализа окружающей инфраструктуры и потенциального соседства, поскольку эти факторы существенно влияют на привлекательность объекта в глазах арендаторов и быстроту его заполнения арендаторами.

Факторы, усиливающие эффект соседства

Эффект соседства оказывает существенное влияние на стоимостные показатели офисной недвижимости через различные факторы. Основные из них включают в себя престижность района, наличие крупных бизнес-центров или главных офисов ведущих компаний, общий уровень развития инфраструктуры, транспортная развязка, а также экологическая обстановка [4].

Престижность района и его репутация существенно влияют на стоимость аренды и покупки офисных площадей. Влияние соседних объектов можно также

оценивать через репутацию самих соседних компаний или учреждений. Присутствие крупных компаний и узнаваемых брендов в непосредственной близости от офиса может значительно повысить его рыночную стоимость. Это связано с тем, что такие соседи увеличивают поток посетителей и деловые контакты, что положительно сказывается на привлекательности заведения. Офисные помещения, расположенные в престижных деловых районах, традиционно стоят дороже из-за высокого спроса, обусловленного положительной репутацией этих объектов.

Кроме того, немаловажным фактором является близость торговых центров. Офисы, расположенные вблизи крупных бизнес-центров или популярных торговых центров, как правило, характеризуются интенсивным пешеходным движением, что особенно привлекательно для клиентоориентированных компаний.

Инфраструктура района также оказывает существенное влияние на стоимость офисной недвижимости. Наличие различных объектов, таких как кафе, рестораны, фитнес-центры и другие объекты сферы обслуживания, делает офисы более привлекательными для сотрудников. Удобный доступ к местам для обедов, деловых встреч и отдыха после работы является важным фактором, влияющим на комфорт, следовательно, и на стоимость аренды и продажи. Таким образом, доступность и характеристики непосредственно прилегающих к офисному зданию объектов имеют значительное влияние на его рыночную стоимость.

Наиболее значимым фактором является наличие рядом транспортных узлов – станций метро, автобусных и железнодорожных станций. Удобство транспортной доступности улучшает логистику для сотрудников и клиентов, что автоматически повышает привлекательность офиса и, как следствие, его стоимость.

Качество окружающей среды – это немаловажный фактор. Офис, расположенный в более экологичном районе, будет обладать более высокой рыночной стоимостью. Причем эта разница в цене может быть существенной – вплоть до 20–30 % и более. Ведь чистый воздух, отсутствие шума и визуальной загрязненности создают благоприятные условия для работы сотрудников, что высоко ценится арендаторами [5, 6]. Кроме того, "экологичный" офис способствует формированию позитивного корпоративного имиджа компании.

Таким образом, факторы, усиливающие эффект соседства, играют ключевую роль в формировании стоимости офисной недвижимости и могут существенно отличаться в зависимости от конкретного местоположения и его характеристик. Инвесторы и арендаторы всегда внимательно оценивают эти факторы при выборе офисных помещений.

Примеры положительного и отрицательного соседства

Положительные примеры соседства, влияющие на стоимость офисной недвижимости, часто связаны с присутствием престижных компаний и брендов в одном бизнес-центре или районе. К примеру, офис класса А, расположенный в Центральном районе г. Новосибирска по адресу ул. Красный проспект, 46, площадью 92,46 м², оценивается в стоимость 17 567 400 Р или 190 000 Р/м² (рис. 1).

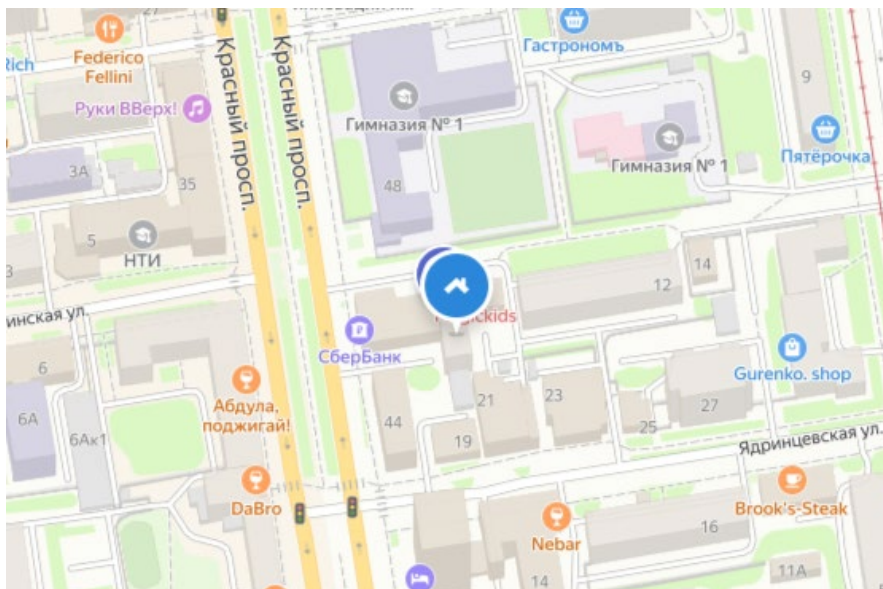


Рис. 1. Пример офисного помещения с положительным «эффектом соседства»

Данное помещение в новейшем бизнес-центре класса А имеет высокую инвестиционную привлекательность. Проект представляет собой финансовый квартал, состоящий из трех башен: бизнес-центр – башня из 24 этажей. Еще две башни – доходные апартаменты. Башни объединены между собой первым этажом, где располагаются торговые площади (ресторан, гриль-кафе и фитнес-бассейн). Интереснейшая локация: Центральный район, 4 станции метро в шаговой доступности, главные магистрали города в быстром доступе. Имеется двухуровневая парковка. Близ помещения имеются самые различные объекты инфраструктуры (парки и скверы, кафе и рестораны, супермаркеты и магазины, гимназии и университеты, театры и филармонии, отделения банков и т. д.) [7].

Отрицательные примеры соседства, наоборот, могут заметно снизить стоимость офисных площадей. Это может быть связано с наличием в непосредственной близости предприятий, выделяющих загрязняющие вещества, или с высоким уровнем преступности в районе. Кроме того, соседство с заброшенными или ветхими зданиями может создавать негативное впечатление и отпугивать потенциальных арендаторов. Офисные здания рядом с неэксплуатируемыми промышленными объектами часто страдают от пониженного интереса клиентов из-за визуальной и экологической непривлекательности территории. Примером с отрицательным соседством может послужить офисное здание, расположенное в Ленинском районе г. Новосибирска по адресу ул. Планировочная, 5. Площадь 4 127,1 м² оценивается в 200 000 000 Р или 48 461 Р/м², что на 26 % ниже, чем ранее описанный объект офисной недвижимости (рис. 2).

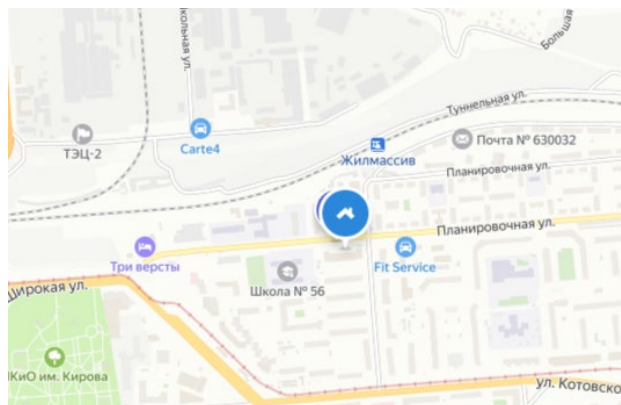


Рис. 1. Пример офисного помещения с отрицательным «эффектом соседства»

Коммерческое помещение свободного назначения находится в приличной отдаленности от центра города. До ближайшей станции метро примерно 22 минут пешком, до ближайшей остановки общественного транспорта 7 минут пешком, однако имеется удобный выезд для личного транспорта на Октябрьский и Димитровский мост. Парковочные места имеются в достаточном количестве. Рядом имеется столовая и супермаркет, а в 500 метрах от здания расположен не-большой парк. Данный район оснащен двумя ТЭЦ, что достаточно пагубно влияет на экологический фон [7].

Таким образом, фактор соседства играет значительную роль в формировании стоимости офисной недвижимости, и арендодателям следует учитывать эти аспекты при выборе местоположения своих объектов.

Исследования и статистические данные

Эффект соседства оказывает значительное влияние на стоимость офисной недвижимости, что подтверждают различные исследования и собранные статистические данные. Привлекательность и экономическая активность района, где расположены офисные помещения, напрямую коррелирует с арендной ставкой и стоимостью покупки офисных зданий.

Согласно исследованию, проведенному московским центром международной торговли (ЦМТ) в 2023 году, офисный рынок переживает бум инвестирования, при этом активные позиции и у крупных игроков, и у частных инвесторов. Все больше компаний делают выбор в пользу покупки, а не аренды офиса [8]. Аналитические исследования показывают, что в Москве и крупных региональных городах востребованы высококачественные офисные площади. Эта тенденция стала настолько устойчивой, что консультанты постепенно исключили класс С из официальной классификации.

По итогам 2023 года в московских бизнес-центрах класса А было продано более 200 тыс. кв. м офисных площадей, что стало рекордным показателем за всю историю развития рынка. Эта тенденция сохраняется и сегодня. Кроме того, стоит отметить, что близость крупных торговых центров и остановок общественного транспорта может увеличить стоимость офисных помещений до 20 %. Это

связано с улучшенной транспортной доступностью, которая является привлекательным фактором как для арендаторов, так и для покупателей.

Анализ рыночных тенденций показывает стремление современных компаний размещать офисы в местах с высоким социальным капиталом, например, в бизнес-кластерах или хорошо развитых деловых районах. Ярким примером являются центральные районы крупных городов, где сосредоточены офисы ведущих компаний и наблюдается высокая деловая активность, что отражается на более высоких арендных ставках и ценовых категориях.

Таким образом, исследования и статистические данные убедительно подтверждают ключевую роль «эффекта соседства» в формировании стоимости офисной недвижимости [9]. Инвестиции в благоустройство и инфраструктуру не только повышают привлекательность для арендаторов, но и значительно повышают инвестиционную привлекательность объектов и создают благоприятные условия для роста стоимости активов.

Практические рекомендации для инвесторов

При изучении влияния «эффекта соседства» на стоимость офисной недвижимости инвесторам следует учитывать несколько ключевых аспектов, которые могут существенно повлиять на инвестиционные решения и общую прибыльность.

Прежде всего, необходимо тщательно проанализировать текущее и перспективное экономическое состояние района, в котором находится недвижимость. Этот анализ должен включать в себя изучение демографических показателей, уровня доходов населения, а также оценку наличия развитой инфраструктуры и коммерческих объектов, поддерживающих жизнедеятельность.

Не менее важно учитывать планы местных властей по развитию и модернизации территории. Особенно важна информация о государственных и частных инвестициях в инфраструктурные проекты и новые объекты. Оценка этих планов позволяет инвесторам прогнозировать потенциальное улучшение экономической и социальной привлекательности района, что, в свою очередь, положительно скажется на спросе на офисные помещения и арендных ставках, обеспечивая рост стоимости активов.

Анализ состава и состояния соседних зданий также является ключевым фактором. Присутствие успешных компаний в соседних офисах может привлечь дополнительные инвестиции в этот район и, как следствие, увеличить стоимость всех расположенных поблизости офисных помещений.

Необходимо также учитывать фактор доступности офисной недвижимости. Это включает в себя наличие развитой транспортной инфраструктуры, удобных парковочных мест для сотрудников и клиентов, а также близость к главным городским магистралям, обеспечивающим комфортное перемещение.

Хорошая транспортная доступность напрямую влияет на привлекательность офиса для потенциальных арендаторов, что, в свою очередь, может привести к повышению арендных ставок и, соответственно, к увеличению общей стоимости объекта.

Особое внимание следует уделить экологическому состоянию района. Наличие зеленых насаждений, парков и отсутствие крупных промышленных объектов делают офисное здание более привлекательным для арендаторов, что, в свою очередь, повышает его рыночную стоимость [10]. Правильный выбор времени для инвестирования

в офисные здания, расположенные в определенных районах, может значительно повысить доходность инвестиций.

При оценке предложений на рынке инвесторам следует рассмотреть возможность приобретения недвижимости в тот момент, когда район только начинает набирать популярность, а рост цен на недвижимость еще не достиг своего верха.

Заключение

Влияние «эффекта соседства» на стоимость офисной недвижимости значительно, что подчеркивает важность окружающей среды, которая оказывает не меньшее влияние, чем характеристики самой недвижимости. Наличие поблизости престижных компаний повышает интерес арендаторов и покупателей, делая недвижимость более привлекательной для инвесторов, которые готовы платить большие деньги за статус и благоприятную деловую среду. Напротив, районы с низкой деловой активностью снижают спрос и ведут к падению цен из-за неразвитой инфраструктуры [11]. Разработчикам, инвесторам и владельцам недвижимости важно учитывать этот эффект при стратегическом планировании, поскольку он играет ключевую роль в определении рыночной стоимости офисных объектов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гудкова, В. С. Влияние факторов местоположения на стоимость недвижимости / В. С. Гудкова, Г. Р. Ряхимова, Ю. О. Смирнова. – Текст: непосредственный // Молодой ученый. – 2017. – № 11 (145). – С. 200-204. – URL: <https://moluch.ru/archive/145/40768/> (дата обращения: 30.09.2024).
2. Слугин О. В. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости [Электронный ресурс]: http://abc.vvsu.ru/Books/up_oczenkanedvish/page0002.asp (дата обращения 29.09.2023).
3. Монин, А. А. Местоположение как ключевой фактор формирования стоимости объекта недвижимости / А. А. Монин, А. Р. Плоткина // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. – 2018. – № 6. – С. 80-87. – EDN ZAESRN.
4. Урбан, Н. А. Факторы стоимости на рынке коммерческой недвижимости г. Новокузнецка / Н. А. Урбан, О. А. Урбан // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2010. – № 1(41). – С. 90-95. – EDN MBHLWL.
5. Тлехуч Э.Р. Влияние экологических факторов на стоимость объекта недвижимости. – 2017. - Том 8 № 3 Часть 2. [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/vliyanie-ekologicheskikh-faktorov-na-stoimost-nedvizhimosti> (Дата обращения: 01.10.2023).
6. Кечемайкина, М. А. Особенности оценки недвижимости на основе влияния экологических факторов / М. А. Кечемайкина // Актуальные вопросы современной науки : сборник статей X Международной научно-практической конференции, Пенза, 15 декабря 2023 года. – Пенза: Наука и Просвещение (ИП Гуляев Г.Ю.), 2023. – С. 114-117. – EDN XYQOKP.
7. База данных о продаже офисных помещений: <https://novosibirsk.cian.ru/kupit-ofis-novosibirskaya-oblast/>
8. Обзор рынка: Итоги офисного рынка 2023 [Электронный ресурс]: <https://wtcmoscow.ru/company/news/2407/>
9. Местоположение и окружение недвижимости [Электронный ресурс]: <http://snip1.ru/house/development-nedvizhimosti-2/mestopolozhenie-i-okruzhenie-nedvizhimosti/> (дата обращения 01.10.2024).
10. Ларин, С. Н. Выбор и обоснование системы факторов, влияющих на инвестиционную стоимость объектов недвижимости / С. Н. Ларин, М. И. Елизарова, Н. А. Соколов // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2013. – Т. 9, № 14(203). – С. 16-23. – EDN PYDKCF.
11. 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. Павленко, В. А. Малащенко, 2025