

## АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

**Груздева К.В.,  
Научный руководитель Крелина Е.В.  
Сибирский федеральный университет**

Арендная ставка и цена продажив отношении объектов производственно-складского назначения города Красноярск зависит от ряда характеристик, таких как инженерно-технические коммуникации, а именно отопление, водоснабжение, водоотведение; наличие подъездных путей и удобной транспортной развязки; небольшая отдаленность от рынков или других мест для сбыта продукции производящейся и/или хранящейся на объекте производственно-складского назначения. Особенностью таких объектов является то, что в отличие от торговых и офисных помещений административный район расположения существенно не влияет на арендную ставку и цену продажи 1 м<sup>2</sup>. Большой привлекательностью пользуются объекты с наличием железнодорожного тупика и необходимого оборудования для определенного вида деятельности (например, холодильных камер или специализированного оборудования для автосервиса). Результаты анализа производственно-складских помещений г. Красноярск по качеству представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Характеристика производственно-складских помещений, представленных на рынке города Красноярск

Название объекта	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Характеристики подъездных путей	Характеристики инфраструктуры	Адрес	Этажность	Класс
Производственно-складской комплекс «Красфарма»	40 796	-	Наличие ж/д тупика	Ул. 60 лет Октября, 2	До 5 эт.	С
«Тетра-Логистик»	30 000	-	Наличие мощностей по хранению режимных грузов (холодильники), складского мезонина, системы автоматического пожаротушения, системы дымоудаления, системы принудительной вентиляции	Ул. Норильская, 7	6 уровней хранения	А
Складская база «На Караульной 13»	23 661	-	-	Ул. Караульная, 13	До 3 эт.	С
Логистическо-складской комплекс «Терминал	22 545	Подъезд с федеральной трассы М55	Подъемные секционные ворота, гидравлические доклевеллеры с	Северное шоссе, 17	4 Эт.	А

Северный»			регулировкой по высоте.Наличие ж/д тупика, возможность единовременной приемки 8-ми вагонов			
Производственно-складской комплекс «На Кутузова»	16 316	Въезд на территорию возможен с ул. Мичурина и ул. Грунтовая	Наличие ж/д тупика	ул.Кутузова, д. 1, стр. 36	4 эт.	С
Производственная база «Красн. рабочий, 37»	15 425	Въезд на территорию возможен с ул. Семафорная , ул. Красн. рабочий, пер. Каучуковый	Наличие ж/д тупика общей протяженностью 728 м	Пр. Красноярский рабочий, 27	До 2 эт.	С
«СТК-Логистика»	-	-	Автоматизированная система складского учета, собственная котельная, дизельная электростанция	Северное шоссе, 17	-	А

По данным представленным в таблице 1 видно, что в основном производственно-складские помещения более высокого класса расположены на правом берегу города Красноярска. Это объясняется тем, что данная часть города является промышленной, имеет развитую сеть железнодорожных путей и большое количество свободных производственных площадей.

С целью анализа рынка производственно-складских помещений была проведена их типизация по местоположению. Результаты анализа расположения объектов производственно-складского назначения представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Расположение производственно-складских помещений в г. Красноярске

Анализ расположения объектов по административным районам г. Красноярска по площади (рис. 2) показал, что более половины имеющихся производственно-складских помещений расположены в Советском и Центральном районе города Красноярска, что объясняется большой площадью этих административных районов.

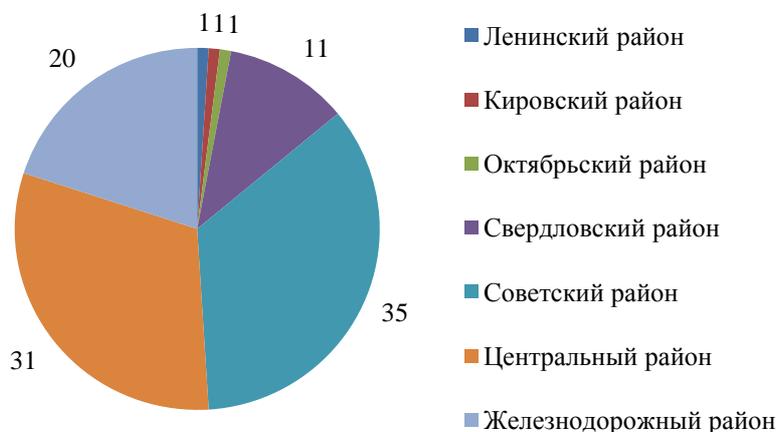


Рисунок 2 – Структура расположения объектов производственно-складского назначения по административным районам г. Красноярска

Изменения арендных ставок и стоимости продажи 1-го м<sup>2</sup> на объекты производственно-складского назначения за последние 3 года представлены на рисунке 3 и 4.

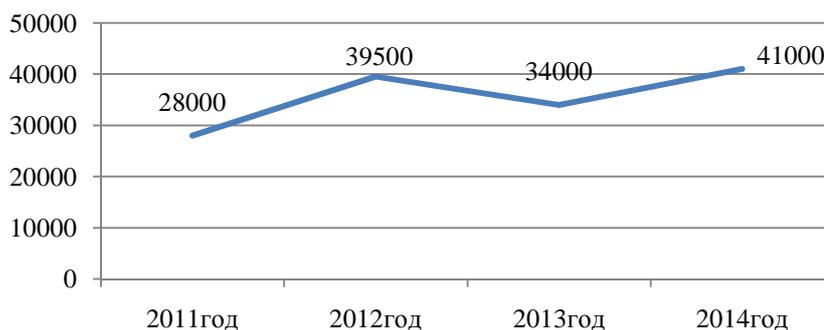


Рисунок 3 – Стоимость продажи производственно-складских помещений, руб/кв.м.

За последние 3 года темпы роста стоимости продажи производственно-складских помещений составили 146%. Стоимость продажи на 2014 год по сравнению с предыдущим периодом возросла на 21%.

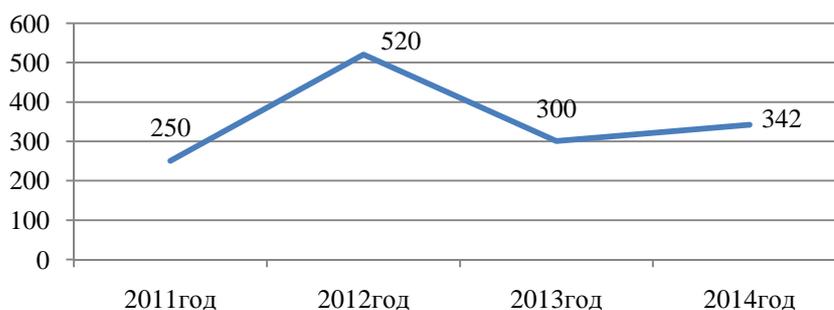


Рисунок 4 – Стоимость аренды производственно-складских помещений, руб/кв.м.

Рост стоимости аренды по сравнению с базовым периодом составил 137%, по отношению к предыдущему периоду – 114%.

Как правило, большим спросом для сдачи в аренду пользуются склады небольших площадей. Такие объекты вызывают интерес у участников среднего бизнеса.

Сделки по купле-продаже производственно-складских помещений совершаются в основном компаниями федерального масштаба, которые решают зайти на рынок города Красноярск.

Анализ рынка производственно-складских помещений показал, что основными ценообразующими факторами являются:

- отпаливаемое/неотпаливаемое помещение;
- наличие и состояние инженерных коммуникаций объекта;
- технические условия (наличие кран-балки, дебаркадера и др.);
- местоположение объекта;
- транспортная доступность;
- площадь и срок аренды.

На текущий момент в г. Красноярске присутствует устойчивый интерес к качественным объектам производственно-складского назначения.

#### **Список использованных источников:**

1. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – Москва: Экономика, 2009. – 930с.

2. Сайт агентства недвижимости «АРЕВЕРА недвижимость». – Режим доступа: <http://www.arevera.ru>.

3. Открытая база коммерческой недвижимости города Красноярск. – Режим доступа: <http://www.knkras.ru>.