

Список использованных источников

1. Наука, инновации и технологии: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/statistics/science> (дата обращения: 15.12.2025).
2. Иващенко, Н. П. Экономика инноваций [Электронный ресурс] : учебник / Под ред. Н.П. Иващенко. - М.: Экономический факультет МГУ имени М.В. Ломоносова, 2024. - ISBN 978-5-907690-72-1. – Текст : электронный. - URL: <https://books.econ.msu.ru/Economics-of-innovation/sect02/chap06/6.1/> (дата обращения: 15.12.2025).

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ПРИМЕРЕ Г.О. САМАРА

Я. Д. Степанова

Научный руководитель Е. П. Ростова

Самарский национальный исследовательский университет им. ак. С.П. Королева

Рынок коммерческой недвижимости стремительно развивается в настоящее время. Данный рынок играет непосредственную роль в развитии региональной экономики, внося разнообразие в городскую инфраструктуру, бизнес-среду, и тем самым способствует созданию рабочих мест. Городской округ Самара является ядром агломерации регионального рынка недвижимости. Он не только является торговым и промышленным центром, но и отличается массовым характером коммерческой деятельности и высоким уровнем дохода. В условиях неопределенности и рисков инвесторам сложно самостоятельно сравнить возможные варианты для инвестирования, оценить выгоду и спрогнозировать доход.

Объектом исследования являются объекты коммерческой недвижимости, расположенные в г. Самара, а именно: складские, офисные, производственные и торговые помещения.

Коммерческая недвижимость – это объекты, направленные на извлечение прибыли посредством ведения коммерческой деятельности на них. Данный вид недвижимости используется для реализации товарной продукции и предоставления услуг, организации процессов производства и хранения, а также размещения офисных помещений и прочей деятельности. К объектам коммерческой недвижимости относятся офисные помещения, торговая недвижимость, склады и складские комплексы, производственные объекты, земельные участки и иные объекты.

Несмотря на нестабильную макроэкономическую ситуацию в стране рынок коммерческой недвижимости остается привлекательным для инвестирования физическими и юридическими лицами. Данный вариант вложения денежных средств имеет следующие преимущества – получение пассивного дохода от сдачи объекта в аренду, сохранение накоплений с защитой от обесценивания, получение дохода от перепродажи с наценкой.

На конец октября 2025 г. на рассматриваемом рынке предложения по продаже объектов находились в следующем диапазоне:

1. Торговые помещения: от 26 400 руб. до 214 300 руб. за 1 м² с учетом НДС;
2. Офисы: от 28 900 до 190 300 руб. за 1 м² с учетом НДС;
3. Объекты промышленного и складского назначения: от 4 800 до 65 200 руб. за 1 м² с учетом НДС;
4. Помещения свободного назначения: от 14 500 руб. до 189 200 руб. за 1 м² с учетом НДС.

Исходя из географического положения наиболее дорогостоящий объект коммерческой недвижимости из сегмента офисных и торговых помещений можно приобрести в таких районах, как: Железнодорожный, Октябрьский и Ленинский. Так, например, медиана цен торговых площадей в Железнодорожном районе составляла 133 100 руб./м², а офисных в Ленинском – 89 200 руб./м². Наибольшая стоимость помещений свободного назначения наблюдается в Куйбышевском районе, медиана цен составляет 120 000 руб./м², в то время как в других районах города это значение варьируется от 70 000 руб./м² до 85 000 руб./м². [1] На рисунке 1 представлено изменение цены 1 м² объектов из разных сегментов на рынке коммерческой недвижимости г. о. Самара.

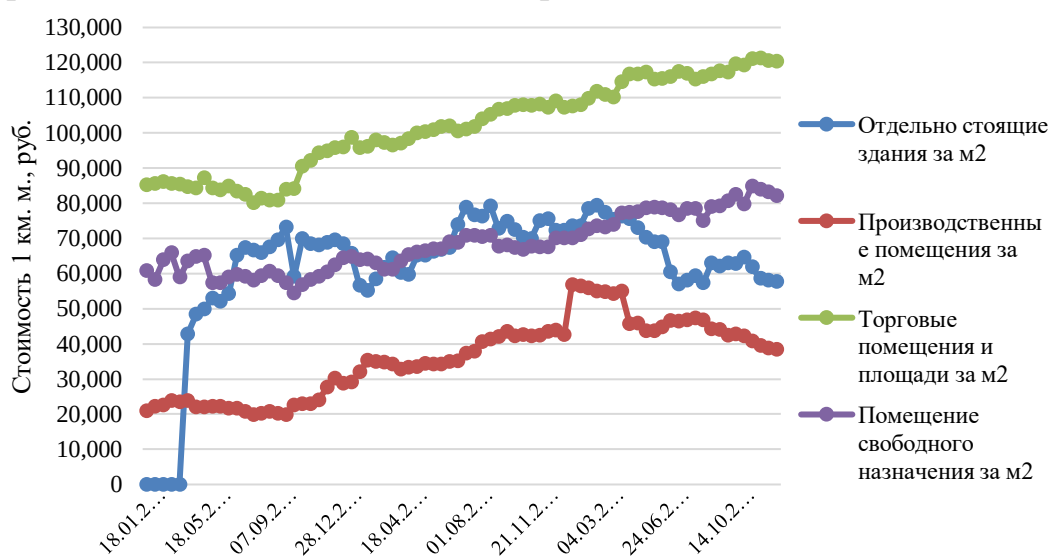


Рисунок 1 – Динамика цен 1 м² различных категорий объектов коммерческой недвижимости в г. о. Самара

Сдача помещения в аренду остается самым востребованным вариантом для инвесторов. Он связан с высокой доходностью – 7-10% при долгосрочной аренде, относительно низким уровнем риска, высокой вовлеченностью инвестора и потенциального арендатора, а также низким уровнем дополнительных расходов, связанных с объектом, при сравнении с вариантом его дальнейшей перепродажи. В случаях аренды недвижимости сделки, в большинстве своем, имеют долгосрочный характер, что является выгодным для инвестора при получении дохода. В г. о. Самара эффективность инвестирования в коммерческую недвижимость дополнена большим разнообразием, а также довольно высокой доходностью бизнеса, требующего соответствующих помещений для ведения деятельности.

В зависимости от категории, к которой относится объект, средняя арендная ставка за 1 м² распределяется следующим образом: для торговых помещений она составляет 13 100 руб./м², для офисных – 9 200 руб./м², для помещений свободного назначения – 9 500 руб./м², для объектов промышленного и складского назначения – 4 700 руб./м². Стоимость варьируется в зависимости от расположения объекта в районах города. [2]

Для исследования эффективности инвестирования в объекты коммерческой недвижимости г. о. Самара были рассмотрены два объекта из разных сегментов рынка, офисное и складское помещения, расположенные в Октябрьском районе города. Стоимость, площадь объектов, а также валовой арендный доход, операционные затраты и чистый операционный доход за год представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Данные по объектам коммерческой недвижимости

Показатели	Офисное помещение	Складское помещение
Стоимость объекта, руб.	30 000 000,0	20 000 000,0
Площадь объекта, м ²	258,7	861,5
Валовой арендный доход, руб.	7 140 120,0	4 614 883,2
Средние годовые операционные затраты, руб.	1 085 811,0	760 785,2
Чистый операционный доход, руб.	6 054 309,0	3 854 098,0
Коэффициент загрузки, %	15,2	16,5

В качестве офисного помещения был выбран объект класса В, располагающийся в Октябрьском районе г. о. Самара, на 1 этаже здания, площадью 258,7 м². Для сотрудников офиса предусмотрена парковка в размере 40 парковочных мест, офис планируется к сдаче с некоторым количеством мебели и предметами интерьера. Средняя ставка аренды для офисного помещения данного класса составляет 27 600 руб./м² в год. Таким

образом, валовой арендный доход составит 7 140 120 руб./год. В качестве средних годовых операционных затрат были учтены: управление недвижимостью, коммунальные услуги и эксплуатация недвижимости, оплата налога на имущество, страховые платежи и резерв на капитальный ремонт, что составило 1 085 811 руб./год. Учитывая затраты, чистый операционный доход составит 6 054 309 руб./год.

Складское помещение представляет собой объект площадью 861,5 м². Средняя ставка аренды для данного помещения составляет 5 356,8 руб./м² за год. Соответственно, валовой арендный доход за год составит 4 614 883,2 руб., а чистый операционный доход – 3 854 098 руб./год, учитывая средние годовые операционные затраты (коммунальные услуги и эксплуатация недвижимости, оплата налога на имущество, резерв на капитальный ремонт, прочие расходы) в размере 760 785,2 руб. за год.

Для оценки эффективности двух инвестиционных проектов были использованы такие методы финансового анализа, как: расчет чистой приведенной стоимости (NPV), внутренней нормы доходности (IRR), срока окупаемости (DPP) и индекса прибыльности (PI). [3]

Таблица 2 – Сравнение результатов расчета показателей эффективности инвестиционных проектов

Показатели	Офисное помещение	Складское помещение
NPV, руб.	28 713 715,7	15 259 047,0
DPP, лет	7,35	8,05
PI	1,96	1,76
IRR, %	26-28	32-33

Исходя из проведенных расчетов можно сделать следующие выводы. Оба проекта являются экономически эффективными, на что указывают положительные, сильно отличающиеся от нуля, значения чистой приведенной стоимости. Значения индекса прибыльности в обоих случаях так же больше 1 – 1,96 и 1,76 для офисного и складского помещения соответственно. Второй проект, рассчитанный для складского помещения, демонстрирует более высокую процентную доходность на вложенный капитал, а значит, он более эффективен с точки зрения отдачи на каждую единицу инвестиций. Однако, срок окупаемости второго проекта на 8 месяцев превышает срок окупаемости первого проекта, учитывая то, что стоимость офисного помещения на 10 млн. руб. больше. Выбор инвестиционного проекта зависит от стратегических целей и финансового состояния инвестора.

Список использованных источников

1. Обзор рынка недвижимости города Самара // Макроскоп [Электронный ресурс]: URL: <https://macro-score.ru/city/samara/commercial/2025.10/> (дата обращения: 28.11.2025).
2. Обзор сегмента «Предпринимательство» рынка недвижимости (здания и помещения) в Самарской области в 1 полугодии 2025 г. с использованием цен сделок и предложений к продаже [Электронный ресурс]: PDF-документ. — URL: <https://cko63.ru/wp-content/uploads/2025/09/Обзор-сегмента-Предпринимательство-здания-и-помещения-1-полугодие-2025.pdf> ((дата обращения: 29.11.2025).
3. Обзор основных методов оценки эффективности инвестиционных проектов // Cyberleninka [Электронный ресурс]: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obzor-osnovnyh-metodov-otsenki-effektivnosti-investitsionnyh-proektov/viewer> (дата обращения: 29.11.2025).

ВЛИЯНИЕ ЦИФРОВОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ НА ОЦЕНКУ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПОДХОД

А.А. Тедеева

Научный руководитель М.В. Клёвина

Самарский национальный исследовательский университет им. ак. С.П. Королева

Процессы цифровой трансформации стали неотъемлемым элементом стратегического развития компаний в современных экономических условиях. Традиционные финансовые показатели зачастую не в полной мере отражают ценность цифровых инициатив, что создает потребность в разработке комплексных аналитических моделей оценки [1].

Целью данного исследования является систематизация ключевых показателей и предложение использования аналитического подхода для оценки возврата на инвестиции (ROI) в цифровую трансформацию с позиции инвестора.

В основе работы лежит анализ открытых данных консалтинговых компаний (Gartner, McKinsey, Deloitte, BCG) и корпоративных отчетов крупных российских компаний, таких как ПАО «ЕвроХим», ПАО «Сбербанк» и X5 Group, за 2023-2025 годы. Для структурирования информации были применены методы сравнительного и финансового анализа.

Как показывают данные (Таблица 1), глобальные инвестиции в цифровую трансформацию продолжают расти, однако лишь треть инициатив достигает своих целей, что подчеркивает высокие риски и необходимость тщательного отбора объектов для инвестирования [2, 3].