ООО КИТ «Инженеръ»
Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200
Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44

ОБЗОР

рынка земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и пригородах за 4 квартал (октябрь - декабрь) 2015г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 3
2.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ 5
2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 5
2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 6
2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-МАЕ 2015 ГОДА 7
2.4.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА 10
2.5.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 13
2.6.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 17
3.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ 19
3.1.ЗОНИРОВАНИЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 19
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 20
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г. УФЫ И ПРИГОРОДОВ ЗА 4 КВАРТАЛ 2015Г. 23
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.УФЕ И ПРИГОРОДАХ 23
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.УФЕ И ПРИГОРОДАХ 25
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 25
3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЙХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.УФЕ В 4 КВАРТАЛЕ 2015Г. РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 156 ОБЪЕКТОВ. 31
3.3.2.3.РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 79 ОБЪЕКТОВ 35
3.3.2.4.РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО ПРИГОРОД. 78 ОБЪЕКТОВ 36
3.3.2.5.ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ 36
3.3.3.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г.УФЫ 37
3.3.4.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г.УФЫ 39
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 41
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 42

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя (далее - автора) относительно состояния рынка коммерческой недвижимости, основанное на полученной автором открытой информации. Автор допускает, что у иных пользователей этой же информации может быть иная интерпретация этой информации.
2. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости и, в частности, рынка земельных участков для коммерческого использования, действительно только на дату составления обзора. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.
4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке[1], не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не должно быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
6. В связи с недостаточным числом свободных от застройки земельных участков для коммерческого использования в различных районах города и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам, в рамках настоящего обзора в том числе анализировались земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые к продаже в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект предлагается к продаже как земельный участок.
7. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF-файлы распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

8. База данных объектов, на основании которых составлен обзор, в связи с большим геометрическим размером не может быть вставлена в обзор. Эти материалы также не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
9. По мнению автора База данных объектов, на основании которых составлен обзор, не должна использоваться в качестве источника аналогов (сопоставимых объектов) для оценки в связи с тем, что на дату ее предоставления пользователям (февраль 2016г. и позже) на рынке могут появиться более актуальные объекты (может быть актуализирована информация об объектах, включенных в Базу данных). Кроме того, в связи с большим объемом Базы данных и ручным вводом данных при ее составлении могли быть произведены чисто механические ошибки: описки, опечатки, и т.д. В случае если пользователь все же сочтет возможным использовать Базу данных в качестве источника аналогов (сопоставимых объектов) для оценки, автор рекомендует использовать ее только вместе с материалами, указанными в п.7 настоящего раздела.
10. Часть информации, не указанной в объявлении (или информации, уточняющей объявление), была получена в качестве ответов на запрос по электронной почте и в результате телефонного общения с продавцом (риэлтором). Информация о таком уточнении указана при описании соответствующего объекта в базе данных.
11. В связи с отсутствием в открытом доступе большого объема информации о реальных сделках с объектами недвижимости, настоящий обзор построен преимущественно на основании объявлений о продаже, то есть фактически отражает цены предложения. Цены реальных сделок могут отличаться от цен предложения (порой - значительно). Использование при оценке цен предложения допускается законодательством в сфере оценочной деятельности.
12. Полный пакет прав на настоящий обзор принадлежит исключительно его автору. Легальные приобретатели обзора получают только неисключительное право личного пользования обзором. Настоящий обзор может быть использован его легальными приобретателями исключительно для получения информации о рынке коммерческой недвижимости: вставка в отчет об оценке, решение различных вопросов, связанных с оценкой, принятие управленческих решений, связанных со стоимостью. Настоящий обзор не может быть передан его легальным пользователем третьему лицу без согласия автора ни на каких условиях, в том числе и безвозмездно.
13. От автора не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу настоящего обзора, иначе как по официальному вызову суда или иных уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

Данный обзор составил оценщик ООО КИТ «Инженеръ» Ризванов М.Р.

8-917-48-53200

2.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ

2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Таблица 1

Основные[2] показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Ситуация в экономике Российской федерации, сложившаяся на начало 2016г., в целом может характеризоваться исключительно как негативная. Даже по сравнению с двумя предыдущими кризисами положение оценивается как более сложное. Все возможные факторы: падение ВВП, девальвация национальной валюты, снижение мировых цен на энергоносители, повышение темпов роста инфляции, рост безработицы, снижение инвестиционной активности, рост дефицита бюджетов всех уровней, снижение реальных доходов и покупательной способности населения, внешнее давление, и т.д., - являются отрицательными при наличии негативных трендов. При подготовке настоящего обзора не удалось обнаружить ни одного реально позитивного фактора. Несколько новостей, которые на этом фоне можно условно отнести к позитивным, связаны с тем, что некоторые показатели ухудшились меньше, чем прогнозировалось, или со сравнением ситуации с некоторыми другими странами.

Итоговая[3] порция данных Росстата, позволяет констатировать: большинство основных показателей 2015 года оказалось хуже, чем ожидали в Минэкономики уже в начале 2016 года. Прежде всего, это касается внутреннего спроса — инвестиций, которые за год сократились на 8,4% (оценка министерства — минус 7%), реальных зарплат, падение которых составило 9,5% (8,9%), и оборота розницы, снизившегося на 10% (9,8%). "Слабость этих цифр можно объяснить неблагоприятными эффектами базы - валютный кризис в декабре 2014 года стимулировал ажиотажный спрос",— приводит агентство Reuters комментарий Уильяма Джексона из Capital Economics. Согласно оценкам Дмитрия Полевого из банка ING, частное потребление в декабре 2015 года в годовом выражении просело на 13% (11% в ноябре), а внутренний спрос — на 11,4% (9% в ноябре). Спад инвестиций, согласно Росстату, ускорился в декабре 2015 года до 8,7% (с 4,9% в ноябре) после нескольких месяцев устойчивого замедления. Замедление спада в строительстве с 3,9% в ноябре до 1,5% в декабре свидетельствует, что вложения в основной капитал, не связанные со стройкой, в декабре упали на 12,3% (минус 5,7% в ноябре), подсчитал Дмитрий Полевой. "Российские компании сократили инвестпрограммы не только в новые проекты, но, может быть, даже и приморозили действующие. По многим компаниям идет серьезный пересмотр инвестпрограмм — это первое, на чем начинают экономить",— комментировал

[2] http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2015281202
[3] http://www.kommersant.ru/doc/2900954

вчера спад капвложений на 8,4% в 2015 году глава РСПП Александр Шохин. Хотя окончательные итоги 2015 года пока подводить рано, оценки Росстата позволяют констатировать: в четвертом квартале вместо ожидавшегося экономическими властями возврата экономического роста произойдет усиление падения. Об этом свидетельствуют не только динамика инвестиций (по оценкам ЦМАКП, в четвертом квартале их падение усилилось), но и плохие данные о промпроизводстве, прежде всего в обработке,— минус 0,2% в декабре против 0,6% в ноябре с учетом сезонности (по оценке Росстата). ЦМАКП констатирует возвращение спада и в квартальном выражении — на уровне 0,5% в четвертом квартале после роста на 0,1% в третьем. Наблюдается и заметное усиление спада частного потребления после его ослабления во втором и третьем кварталах. По оценкам Игоря Полякова из ЦМАКП, с учетом сезонности среднемесячные темпы снижения потребления продовольствия в четвертом квартале 2015 года составили 0,8% (1% — во втором и 0,6% — в третьем квартале), непродовольственных товаров — 1,1% (первый квартал — 4,9%, второй — 0,6%, третий — 0,8%). Схожая картина наблюдается в динамике реальных зарплат (в четвертом квартале они сокращались среднемесячными темпами в 1,3% против снижения на 0,9%, 0,3% и 1,7% в предыдущие три квартала) и безработицы — 5,7% в четвертом квартале, которая вернулась к показателю первого квартала с 5,2% в третьем квартале. Хотя годовые оценки потребления и инвестиций Росстата и Минэкономики заметно различаются, общий результат экономики в 2015 году оба ведомства видят одинаково — падение ВВП составило 3,7-3,8%. Между тем, сообщив, что с учетом сезонности падение ВВП за декабрь замедлилось до 0,1% с 0,3%, Алексей Улюкаев резюмировал: "Ноябрьская яма завершена". Аналитики же считают, что перспективы рецессии в 2016 году будут ухудшаться, вынудив в ближайшее время Минэкономики ухудшить свои прогнозы на 2016 год — прежде всего в отношении уровня жизни населения. Вчера же Всемирный банк (ВБ) ухудшил свой прогноз мировых цен на сырье на ближайшие два года. По сравнению с оценками октября 2015 года ожидаемая динамика цен на основные составляющие российского экспорта снижена, а риски усугубления ситуации выросли: теперь ВБ ждет среднегодовой цены нефти в 2016 году на уровне $37 за баррель.

2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

В республике 54 административных района, 21 город, 4674 населённых пункта. Города: Агидель, Баймак, Белебей, Белорецк, Бирск, Благовещенск, Давлеканово, Дюртюли, Ишимбай, Кумертау, Межгорье, Мелеуз, Нефтекамск, Октябрьский, Салават, Сибай, Стерлитамак, Туймазы, Учалы, Янаул.

Важнейшие отрасли промышленности — нефтедобыча (23% промышленного продукта) (Башнефть) и нефтепереработка (20 %); химия и нефтехимия (16 %) (Салаватнефтеоргсинтез, Уфанефтехим, Уфимский НПЗ, Ново-Уфимский НПЗ, Уфаоргсинтез, Приютовский и Туймазинский ГПЗ).

Электроэнергетика (13% промышленного продукта) представлена Кармановской ГРЭС, Салаватскими, Стерлитамакскими, Уфимскими, Приуфимской, Кумертауской и Зауральской ТЭЦ; Павловской, Юмагузинской и малыми ГЭС на реках Сакмара, Дёма и Большой Ик. В районе дер. Тюпкильды Туймазинского района расположена опытно-экспериментальная ветряная электростанция мощностью. По федеральной программе развития атомной энергетики (2005) возможно возобновление строительства Башкирской АЭС (г. Агидель).

Имеется также деревообрабатывающая промышленность и промышленность строительных материалов. Крупнейшие промышленные центры — Уфа, Стерлитамак, Сала-

ват, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Развиты машиностроение и металлообработка.

Сельское хозяйство — зерново-животноводческого направления. Выращиваются пшеница, рожь, овёс, ячмень (зерновые культуры) и сахарная свёкла, подсолнечник (технические культуры). Мясо-молочное животноводство, свиноводство, мясо-шёрстное овцеводство, птицеводство, коневодство и пчеловодство.

Уфа связана железными дорогами с Самарой, Челябинском, Ульяновском и другими городами. Через регион проходит автомагистраль М5 «Урал», до Уфы проложена М7 «Волга». Судоходные реки — Белая и Уфа. Развит трубопроводный транспорт.

Регион обладает высоким инвестиционным рейтингом и относится к субъектам страны с наименьшим инвестиционным риском. Республика Башкортостан имеет долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового агентства Standard&Poor's на уровне BB+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Ba1 также с прогнозом «стабильный».

По объему внешнеторгового оборота республика входит в десятку крупнейших субъектов России. Башкортостан поддерживает внешнеэкономические связи с 90 странами мира. Крупнейшими торговыми партнерами традиционно являются Чехия, Великобритания, Казахстан, Нидерланды, Китай, Лихтенштейн, Италия, Германия, Финляндия, Украина и другие страны.

2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2015 ГОДА

На фоне федеральных показателей социально-экономического развития показатели Республики Башкортостан и, особенно, г.Уфы выглядят достаточно позитивно. При этом в отличие от общероссийских некоторые ключевые показатели даже выросли.

Таблица 2

Основные показатели[4] социально-экономического развития Республики Башкортостан за январь-ноябрь 2015 г. (темпы роста, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	Ноябрь 2014		Ноябрь 2015	
	Значение	Накопленный итог	Значение	Накопленный итог
Индекс промышленного производства (C, D, E)				
Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых»				
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства»				
Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»				
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий				
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"				
Ввод в действие жилых домов				
Оборот розничной торговли				
Оборот общественного питания				
Объем платных услуг населению				
Индекс потребительских цен				
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости				
Реальные располагаемые доходы населения*				
Реальная заработная плата*				

[4] По данным, полученным из открытых источников: http://minecon.bashkortostan.ru/, http://bashstat.gks.ru/. На дату составления обзора более актуальные данные отсутствуют

Таблица 3

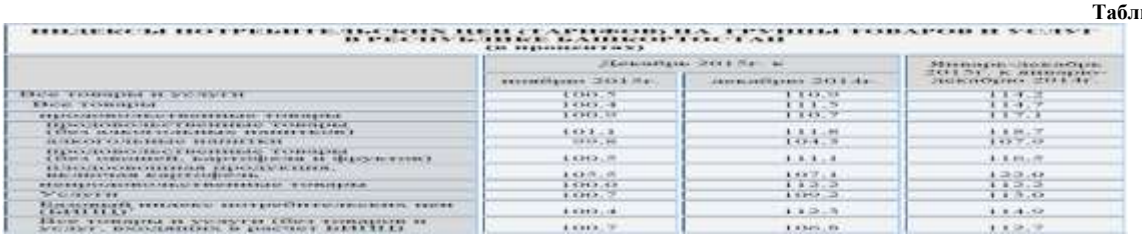


Диаграмма 1

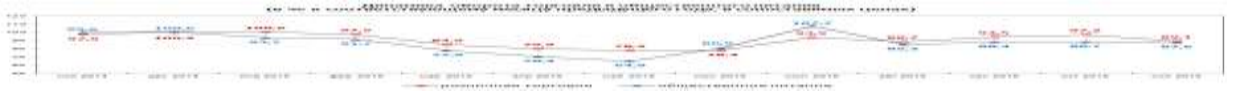
Суммарная задолженность по обязательствам крупных и средних предприятий и организаций (включающая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам банков и займам) на конец ноября 2015г. составила 1065,8 млрд. рублей, из нее просроченная – 17,2 млрд. рублей, или 1,6 % от общей суммы задолженности.

В Республике Башкортостан на III квартал 2015 года объём инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям вырос к соответствующему периоду прошлого года на 7,3%, в то время как по России в целом снизился на 5,8%. В III квартале 2015 г. крупными и средними организациями Республики Башкортостан освоено 113 790,6 млн. рублей инвестиций в основной капитал – 107,3% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

Диаграмма 2

В январе-ноябре 2015 г. наблюдалось снижение оборота розничной торговли, которое составило 11,8% к соответствующему периоду предыдущего года. При этом в ноябре 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года оборот уменьшился на 10,9%. Рынок платных услуг населению сократился на 4,8% по сравнению с прошлым годом.

Диаграмма 3



По имеющимся данным статистики, в январе-октябре 2015 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций Республики Башкортостан составил 76 561,3 млн. рублей прибыли (январе-октябре 2014 г. – 84 916,8 млн. рублей прибыли). С убытками отчетный период завершили 21,4% всех организаций республики.

Серьезное давление на экономическое развитие республики оказывает инфляционный фактор, который положительную разницу в объемных параметрах по ряду показателей зачастую перекрывает.

Реальные располагаемые доходы населения Республики Башкортостан (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в октябре 2015 г., по оценке, снизились на 4,9% к соответствующему периоду прошлого года. С начала года их сокращение составило 5,9%. В расчёте на одного жителя республики денежный доход в октябре 2015 г. составил 31 121,3 рублей.

Таблица 4

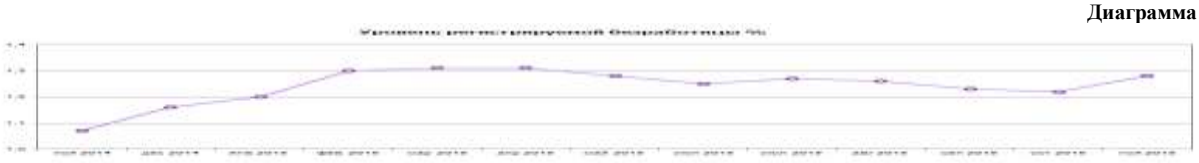
Динамика номинальной и реальной средней заработной платы работников предприятий и организаций в РБ

Период	Средняя номинальная начисленная заработная плата, рублей	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Реальная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года
2014			
январь			
февраль			
март			
апрель			
май			
июнь			
июль			
август			
сентябрь			
октябрь			
ноябрь			
декабрь			
январь-декабрь			
2015			
январь			
февраль			
март			
апрель			
май			
июнь			
июль			
август			
сентябрь			
октябрь			
ноябрь			
январь-ноябрь			

В ноябре 2015 года численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, составило 28,0 тыс. человек. Из числа обратившихся были признаны безработными 25,4 тыс. человек.

Уровень зарегистрированной безработицы в ноябре 2015 г. составляет 1,3% к численности экономически активного населения, в ноябре 2014 г - 1,1%. Численность безработных граждан, рассчитанная по методологии МОТ в ноябре 2015 года составила 126,5 тыс. человек, что в 1,2 раз больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 6,2%.

Диаграмма 4



Высокий уровень инфляции продолжает принижать реальное значение доходов населения и заработной платы. По последним данным Башкортостанстата за январь-март 2015 года относительно аналогичного периода предыдущего года реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 3%, реальная заработная плата – на 9,1%. При том, что номинальный рост доходов населения составил 8,5%,заработной платы – 4,8%.

По состоянию на 1 января 2015г. численность населения Республики Башкортостан составила 4071987 человек. По сравнению с началом 2014г. наблюдается увеличение на 2289 человек (на 0,05%). Рост численности населения в республике в 2014г. сложился за счет естественного прироста (+ 6730 человек), миграционная убыль составила (-4441 человек) населения.

2.4.КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА[5]

Город Уфа - столица Республики Башкортостан - крупный административный, промышленный, культурный и научный центр, основан в 1574г. Численность населения ГО г.Уфа составляет 1096702 человека, или 26,4% от общей численности населения республики. По численности населения занимает 11-е место в РФ. Площадь - 753,7 км². Город вытянут с юго-запада на северо-восток более чем на 70 км в междуречье рек Белая и Уфа. Уфа расположена на берегу р.Белой, при впадении в неё рек Уфа и Дёма, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Башкирского (Южного) Урала.

В Уфе 7 административных районов: Дёмский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Советский.

Уфа - крупнейший транспортный узел: железнодорожные, трубопроводные, автомобильные магистрали, воздушные и речные пути связывают столицу Башкортостана с другими регионами России. Автомобильные дороги соединяют город с Москвой, Челябинском, Казанью, Самарой и Оренбургом. Связь с районами РБ и ближайшими соседями поддерживается автобусным сообщением с Южного и Северного автовокзалов. С 1938 в г.Уфе действуют регулярные авиалинии. Железнодорожные магистрали, проходящие через Уфу, обеспечивают связь западных и центральных районов России с Уралом и Сибирью. Трубопроводный транспорт осуществляет перекачку их транзитных потоков по территории Республики, тем самым, сохраняя единство транспортной системы РБ и РФ.

Уфа является одним из ведущих городов Российской Федерации (муниципальных образований) по уровню экономического потенциала.

Несмотря[6] на сложные явления в экономике, международное рейтинговое агентство Standard & Poor's по результатам очередных исследований, проведенных в августе текущего года, улучшило прогноз по рейтингам города Уфы с «Негативного» на «Стабильный». Необходимо отметить, что за 2014 – 2015 годы среди регионов и муниципалитетов России Уфа стала единственным городом, которому Агентство Standard & Poor's улучшило прогноз. Ялалов выразил надежду, что благодаря слаженной работе всех подразделений муниципалитета и городских служб, Уфа пройдет этот сложный период без особых потрясений.

Одна из основных отраслей экономики города - промышленность - достаточно успешно завершила отчетный период. За январь-август 2015 года предприятиями промышленного комплекса отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг на сумму более 443 млрд рублей, что выше уровня прошлого года на 18,5 процентов.

Предприятиями и организациями города за январь-июль 2015 года получено более 12,5 млрд рублей балансовой прибыли.

По объему отгруженных товаров собственного производства на 1000 человек населения Уфа занимает третье место среди городов-миллионников России, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга (впереди нас – Пермь и Омск).

Положительная тенденция сохраняется и в сфере инвестиций. В 1 полугодии 2015 года объем инвестиций составил почти 40 млрд рублей, что на 13,5 процентов выше соответствующего периода прошлого года. По итогам года ожидается объем инвестиций на уровне порядка 110 млрд рублей. В настоящее время на территории города реализуется 128 проектов с объемом инвестиций порядка 176 млрд рублей. При условии их полной реализации будет создано почти 12 тысяч рабочих мест. 90 процентов общего объема ин-

5 http://ufacity.info/history/info/.
6 http://ufacity.info/press/news/206209.html

вестиций – это частные средства инвесторов. Большое влияние на рост инвестиций оказали динамичные темпы роста жилищного строительства.

Особое внимание журналистов глава столичного муниципалитета Ирек Ялалов обратил на тему строительства жилья. В 2015 г. в Уфе сохраняется положительная динамика ввода жилья. С начала года в Уфе введено 420 тысяч квадратных метров жилья, что на 6,5 % больше аналогичного период 2014 г.

По показателю ввода в эксплуатацию жилья Уфа занимает лидирующие позиции среди городов-миллионников России. Для сравнения, в соседней Перми построено за период с января по июнь 204 тысячи квадратных метров жилья, в Казани – 247 тысяч квадратных метров, в Самаре – 244 тысячи квадратных метров жилой площади. Как видим, в Уфе показатели почти в два раза выше.

По итогам социологических опросов, уже не первый год уфимцев беспокоят высокие цены на покупку жилья (об этом говорят 62% горожан). С учетом этого, в городе взят курс на существенное увеличение ввода социального жилья в ближайшее время, в том числе, за счет реализации адресных программ по переселению граждан, развития новых городских территорий, комплексной малоэтажной застройки. Стоимость квадратного метра жилья по социальным программам сегодня составляет 33 800 рублей.

Сегодня в Уфе осуществляется реализация программы «Жилье для российской семьи». В рамках реализации данной программы в городе проводится большая работа в жилом комплексе «Яркий» в Демском районе, в микрорайоне «Шакша-4Б» жилого района «Шакша-Южная» и в жилых комплексах «Новобулгаково», «Миловский парк» на территории Уфимского района республики.

Было рассмотрено и положение дел на рынке труда Уфы. Сегодня в этой сфере не наблюдается критических изменений, хотя определенные сложности, конечно, есть. Уровень безработицы в городе по состоянию на 2 октября 2015 года составляет 1,26 процента.

По уровню среднемесячной заработной платы Уфа находится на 5 месте среди городов-миллионников за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, при этом Уфа входит в тройку городов, где зарплата в производственной сфере выше, чем в целом по городу.

Также наш город входит в шестерку городов, в которых отсутствует задолженность по выплате заработной платы. Развитие реального сектора экономики оказывает положительное влияние на рост уровня оплаты труда.

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий и организаций в целом по городу за 7 месяцев 2015г. составила 34 634 руб., что выше уровня 2014г. почти на 3,5 % (по РБ - 25 086 руб.).

Положение дел на потребительском рынке также остается предсказуемым и стабильным. За 1 полугодие 2015 года оборот розничной торговли по полному кругу предприятий достиг 185 млрд рублей. Есть незначительное уменьшение к уровню 2014 года – на 1,5 процента.

В бюджет городского округа по состоянию на 25 сентября 2015 года поступило около 16 млрд рублей, из них собственные доходы – более 8 млрд рублей. Бюджет по доходам исполнен на 108,5 процентов к уровню 2014 года.

Наш город в лидерах по благоустройству территорий, развитию парков, скверов, аллей, реконструкции уличного освещения. Эа последние 3 года в Уфе создано два новых и полностью отремонтировано 23 парка, сквера и аллеи. На всех объектах заменено покрытие пешеходных дорожек, установлены ограждения, малые архитектурные формы, опоры освещения и посажены деревья-крупномеры. При выполнении ремонтных работ особое внимание уделено сохранению исторического вида парков и скверов.

В городе продолжается модернизация уличного освещения. Под особым вниманием – вопрос освещенности пешеходных переходов. За последние четыре года увеличилось

количество светильников в уфимских парках и скверах на 2700 единиц, на дорогах города их количество возросло на 11 тысяч единиц. Всего в городе порядка 86 тысяч светоточек.

Уфа становится местом проведения различных профильных форумов, выставок, конференций. Помимо всем известных международных саммитов, яркими примерами таких мероприятий в последнее время стали Градостроительный форум Urban-байрам, Фестиваль науки, Всероссийская конференция отельеров и другие.

Потенциал развития нашего города изучили эксперты школы «Сколково» в рамках масштабного исследования «Скрытые ресурсы развития Уфы», посвященного взаимосвязи бюджетной, земельной и градостроительной политики города. Практические наработки и выводы, сделанные в ходе всех этих мероприятий, планируется использовать в Стратегии развития города Уфы до 2030 года.

Таблица 5

Основные показатели социально-экономического развития г.Уфы

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Отчет	Оценка
			2014	2015
1.	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (по крупным и средним предприятиям), - всего:			
	в ценах соответствующих лет	млн. руб.	637 018	671 068
		% к пред. году	115,0	105,3
	в сопоставимых ценах	млн. руб.	637 018	642 114
		% к пред. году	109,7	100,8
2.	Оборот розничной торговли			
	в ценах соответствующих лет	млн. руб.	450 560	489 835
		% к пред. году		108,7
	в сопоставимых ценах	млн. руб.	450 560	419 031
		% к пред. году		93,0
3.	Объем реализации платных услуг населению			
	в ценах соответствующих лет	млн. руб.	124 151	132 740
		% к пред. году		106,9
	в сопоставимых ценах	млн. руб.	124 151	121 669
		% к пред. году		98,0
4.	Оборот общественного питания			
	в ценах соответствующих лет	млн. руб.	16 770	17 468
		% к пред. году		104,2
	в сопоставимых ценах	млн. руб.	16 770	15 598
		% к пред. году		93,0
5.	Объем инвестиций за счет всех источников финансирования			
	в ценах соответствующих лет	млн. руб.	105 567	110 010
		% к пред. году		104,2
	в сопоставимых ценах	млн. руб.	105 567	102 918
		% к пред. году		97,5
9.	Численность населения (среднегодовая)	чел.	1 111 760	1 117 108
10.	Численность занятых в экономике (среднегодовая)	чел.	513 832	500 010
11.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	руб.	187 000	193 180
	в ценах соответствующих лет	% к пред. году		103,3
12.	Среднемесячная номинальная пенсия	рубль	30 106	31 784
	в ценах соответствующих лет	% к пред. году		104,5
13.	Среднедневная денежная выручка на душу населения в ценах соответствующих лет	рубль	35 016	37 377
		% к пред. году		106,6
14.	Уровень зарегистрированных убытков (по данным отчетности предприятий, нарастающим итогом) в % к численности предприятий, представивших бухгалтерскую отчетность	%	1,13	1,20

Промышленность г.Уфы сохраняет[7] стабильность. Как сообщили в пресс-службе Администрации столицы, за январь-ноябрь 2015г. предприятия промышленного комплекса отгрузили продукции собственного производства и выполнили работы и услуги на сумму более 623,5 млрд.руб. К соответствующему периоду 2014г. темп роста составляет 105,4%. Это более половины (56,2%) республиканского объема. Ожидается, что по итогам года объем отгруженной продукции по г.Уфе составит около 671 млрд.руб.

Число[8] туристических агентств, работающих на рынке в Башкирии, за последний год, с начала кризиса, сократилось в два с половиной раза — с 540 до 200 компаний, сообщил сегодня на пресс-завтраке с «Коммерсантом» директор туристического агентства «Спутник Юлдаш» Виктор Романов.

Авторынок[9] Башкирии в истекшем году установил печальный рекорд последних лет: продажи новых легковых автомобилей в регионе, по данным аналитического агентства «Автостат», упали в среднем на 48,1%. В России, по оценке Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), падение составило в среднем 36%.

Предновогодние[10] недели, которые традиционно обеспечивали российским ретейлерам бум продаж, остались в прошлом. Согласно данным компании Watcom, посещае-

[7] Газета Вечерняя Уфа за 21.01.2016г.
[8] http://www.kommersant.ru/doc/2901991
[9] http://www.kommersant.ru/doc/2897540
[10] http://www.rbc.ru/rbcfreenews/569f0d069a7947ab08eadb48

мость торговых центров на 52-й неделе прошлого года (21–27 декабря) сократилась на 1,5% по отношению к аналогичному периоду 2014 года и на 20% в сравнении с показателями двухлетней давности. Рынок достиг дна, считает президент Watcom Роман Скороходов. «Посещаемость в период перед новогодними праздниками в этом году не оправдала ожидания ретейлеров, которые рассчитывали на значительный рост продаж». В период каникул снижение продолжилось: за первую неделю 2016 года торговые центры потеряли 7,26% клиентов по сравнению с предыдущей неделей и 5,9% по отношению к аналогичному периоду прошлого года, отмечают в Watcom.

Все три вышеуказанных сегмента напрямую связаны с рынком коммерческой недвижимости.

2.5.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ

Что будет происходить с российской экономикой в последующие годы - не знает никто. Многие аналитики отмечают, что такие факторы, как долговой кризис в еврозоне, чреватый полным погружением мировой экономики в рецессию, а также политическая нестабильность и предвыборный популизм в России могут сдерживать рост отечественной экономики.

Правительством РФ периодически разрабатываются среднесрочные и долгосрочные прогнозы развития. Все последние актуальные (по дате создания) прогнозы в целом предусматривают снижение основных показателей в 2016г. с замедлением темпов снижения к концу года и выход на небольшой рост в середине 2017г.

Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института[11] «Центр развития» на 18.12.2015 г.

Начало 2016 года показало, что ставка на постепенное приспособление экономики к плохим, но относительно стабильным внешним условиям, и возврат через это на траекторию пусть слабого, но роста, не сыграла. Актуальным оказался волатильный сценарий, выражающийся не только в новом падении цен на нефть, но и в предельной неопределенности относительно их будущей динамики. На нефтяном рынке сохраняется избыточное предложение; бюджет Саудовской Аравии приспосабливается к низким ценам (29-35 долл./барр.); непонятно, когда даст свой эффект снижение инвестиций в нефтедобычу в США; новости из Китая носят по преимуществу негативный характер. Исходя из нашего анализа ситуации на нефтяном рынке, возврат среднегодовой цены нефти к 40 долл./барр. все еще является достаточно вероятным, однако и более низких уровней исключать нельзя

В конце ноября – начале декабря 2015 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2015–2016 гг. и далее до 2024 г. В опросе приняли участие 29 экспертов из России и других стран[12].

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в конце июля – начале августа, экспертные оценки по темпам роста ВВП и темпам инфляции изменились незначительно, что отчасти и удивительно: геополитическая ситуация и конъюнктура нефтяных рынков в этот период испытали несколько дополнительных шоков, которые, впрочем, не идут ни в какое сравнение с шоками полуторалетней давности. При этом ожидаемые значения нефтяных цен снизились на 7–10 долл./барр. и даже более, а ожидаемый уровень курса рубля стал слабее на 5–7 руб./долл., что никак нельзя счесть совсем незначительным

[11] http://dcenter.hse.ru/prog/

[12] В прогнозах не учтен декабрьский и январский обвал нефтяных цен

изменением. С другой стороны, можно предположить, что эксперты, прежде всего, скорректировали свои прогнозы с учетом текущих уровней нефтяных цен и курса, а их базовая интуиция осталась прежней: постепенный рост нефтяных цен с текущего (хотя и более низкого) уровня и фактическая стабилизация курса рубля на текущем (более слабом) уровне. Поскольку за прошедшие месяцы макропоказатели российской экономики (прежде всего, темпы роста ВВП и инфляции) изменились несущественно, не было повода радикально пересматривать их прогнозы на более отдаленную перспективу. Эксперты явно считают, что российская экономика в ближайшие годы будет развиваться инерционно, без резких спадов и подъемов (Консенсус-прогноз ВВП на 2015 г. остался практически неизменным (минус 3,6% вместо минус 3,7%), а на 2016 г. он оказался чуть более пессимистическим (-0,1% вместо +0,3%). При этом 45% экспертов прогнозируют продолжение вялой рецессии в следующем году (четыре месяца назад на такую возможность указывали 35%, а семь месяцев назад – 22% экспертов). Три участника опроса ожидают, что нынешняя рецессия затянется и на 2017 г.

Сценарий быстрого «выздоровления» российской экономики явно не слишком популярен. Лишь один из экспертов прогнозирует на 2016 г. прирост ВВП на 2,5%, все остальные прогнозы не превышают 1,6%. Долгосрочные прогнозы роста ВВП по-прежнему едва достигают 2% в год.

Таблица 6

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Последний опрос (28.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-3,6	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,8	2,0
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	12,8	7,5	5,2	5,7	5,4	5,1	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,4	68,6	64,6	65,2	64,3	65,4	64,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	52	55	60	64	67	69	73
Предыдущий опрос (27.07–03.08.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-3,7	0,3	1,6	1,9	2,1	2,1	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (среднегодовой)	11,7	7,1	5,2	5,5	5,0	4,8	4,4
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	69,8	69,4	68,4	69,3	68,8	68,0	69,0
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	53	55	71	75	79	82	84

Источник: Росстат, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ

Долгосрочный консенсус-прогноз нефтяных цен скорректировался с учетом их текущего уровня. Сейчас он предполагает рост с 52 долл./барр. в среднем за 2015 г. до 73 долл./барр. в 2021 г. Нынешний уровень (чуть выше 40 долл./барр.) явно рассматривается как временный.

Общий вид прогнозной траектории курса рубля к доллару за прошедшие четыре месяца изменился мало: вся кривая переместилась «параллельным сдвигом» на 5–7 руб. в сторону ослабления рубля. С учетом прогнозируемой инфляции, которая, как предполагается, должна резко замедлиться сразу после исчерпания эффекта девальвационного шока, это означает довольно существенное (около 30%) реальное укрепление рубля, а вместе с этим – значительное снижение ценовой конкурентоспособности российских производителей. Правда, нарастание автаркии может привести к тому, что сама по себе конкурентоспособность российских товаров и услуг в сравнении с мировыми аналогами перестанет играть существенную роль в формировании экономической динамики. Однако впоследствии, при следующем раунде интеграции России в мировую экономику, отсутствие конкурентоспособной продукции может вновь – как в последние годы советской плановой системы – сыграть с нашей страной злую шутку. Сейчас не очень понятно, что этому можно было бы противопоставить.

Дайджест различных прогнозов и идей по РФ, РБ и г.Уфе на начало 2016 г.

По оценке экономистов[13], опрошенных Bloomberg, российская экономика окажется в числе худших в наступающем году, сократившись по его итогам на 0,5%. Она заняла четвертое место с конца в рейтинге, включающем 93 страны.

[13] http://www.rbc.ru/economics/11/01/2016/569398549a79475bf5a0cabd

Дальнейшее падение[14] цен на нефть наверняка потребует пересмотра бюджетных параметров, при этом готовиться нужно к «худшему сценарию», предупредил глава правительства Дмитрий Медведев.

Обновленная[15] версия прогноза социально-экономического развития России в 2016 году, которую разработали в Минэкономразвития, предполагает ухудшение основных показателей: ВВП сократится на 0,8% против ожидавшегося роста на 0,7%; среднегодовой курс рубля составит 68,2 руб. за доллар; цена Urals — $40, инфляция — 8,5%; отток капитала — $50 млрд. С документом ознакомилась редакция газеты «Ведомости». Как следует из расчетов министерства, россияне в 2016 году будут беднеть более быстрыми темпами: реальная зарплата сократится не на 0,2%, а на 3,5%, доходы населения — на 4%, а не на 0,7%, безработица возрастет до 6,3% вместо 5,8%.

В прогнозе[16] экономического развития Уфы на 2016-2018 годы городские власти рассчитывают на сохранение основных показателей и даже на рост. Согласно базовому прогнозу администрации города, в 2016 году объем промпроизводства в сопоставимых ценах возрастет на 1%. По пессимистическому варианту возможно падение на 0,3%, по оптимистическому – рост на 3,1%. Ожидания вполне реалистичны. Промышленный потенциал Уфы определяет работа крупных предприятий: заводов АНК «Башнефть», ОАО «УМПО» и ряда других производств, в основном, связанных с авиапромом. Прогнозы на 2016 год в области нефтепереработки по негативному сценарию предполагают сохранение достигнутых результатов, а по базовому и оптимистическому — рост, соответственно, на 1% и 2%. Еще лучше будет чувствовать себя химическое производство, которое в пессимистическом варианте прогноза подрастет на 0,3%, а в базовом – на 1,5%.Улучшение показателей ожидается в производстве транспортных средств, где ведущую роль играет ОАО «УМПО». В 2016 году показатели в сопоставимых ценах могут вырасти на 0,5% в базовом и на 10,3% в оптимистическом варианте прогнозов, что весьма неплохо, учитывая прошлогоднюю высокую базу. Стабильности машиностроительной отрасли способствует гособоронзаказ и экспортные поставки российских боевых самолетов, двигатели которых делают в Уфе. В октябре прошлого года на одном из оперативных совещаний управляющий директор УМПО Евгений Семивеличенко заявил, что «в настоящее время готовится подписание нескольких контрактов, в исполнении обязательств по которым мы примем участие». Рост ожидается и в других отраслях уфимской промышленности. Выпуск электронного оборудования в базовом варианте прогноза на 2016 год в сопоставимых ценах возрастет на 6%, деревообработка – на 6,2%. Объемы текстильного и швейного производства увеличатся на 3,8%, пищепрома – на 0,2%.

Весьма оптимистично администрация оценивает перспективы строительного сектора. По итогам 11 месяцев минувшего года в Уфе было введено в эксплуатацию более 667 тысяч квадратных метров жилья — на 8% больше аналогичного показателя 2014-го. При этом доля построенных индустриальным способом многоквартирных домов составила 63,5%, увеличившись на треть. Аналитики администрации прогнозируют, что темпы жилищного строительства в течение ближайших трёх лет не только сохранятся примерно на достигнутом уровне, но и будут расти. По базовому варианту прогноза в 2016-2017 годах будет вводиться по 835 тысяч квадратных метров, в 2018-м – 850 тысяч. По пессимистическому сценарию в ближайшие три года в Уфе ежегодно будет строиться около 800 тысяч «квадратов», а оптимистический прогноз предполагает строительство в 2016-2018 годах по 850-890 тысяч квадратных метров жилплощади. Однако способность строительного сектора не то, что увеличить, но и просто сохранить набранный темп вызывает много

[14] http://www.rbc.ru/economics/13/01/2016/56961d689a79470cee438640
[15] http://www.rbc.ru/economics/15/01/2016/5698494b9a794730908f2993
[16] http://ufa.rbc.ru/ufa/18/01/2016/569ca0079a7947622c92b31e. Газета Вечерняя Уфа за 29.12.2015

вопросов. В условиях удорожания кредитов и резкого падения реальных доходов населения платежеспособный спрос на жилье будет неизбежно снижаться. По оценке директора Сети агентств недвижимости «Эксперт» Елены Андреевой, до 80% жилья в Уфе приобретается с использованием кредитных средств. Но одобрение банков сейчас получает в среднем только половина потенциальных заёмщиков. Среднерыночная цена уфимских квартир за последний год упала с 67,2 тыс.руб./кв.м до 60,5 тыс. Падение цен снижает прибыль застройщиков, а значит, и возможности инвестировать в новые проекты. О сложностях, с которыми вскоре может столкнуться строительный сектор Уфы, говорят и представители муниципальных властей. На профильном круглом столе курирующий строительный блок первый замглавы администрации Александр Филиппов заявил, что «пока на 2016 год мы просматриваем достаточно неплохую ситуацию. При отсутствии катаклизмов мы введем как минимум не меньше, чем в 2015 году. Но в 2017 году будет сложнее. Динамика торгов и продажи земельных участков говорят, что определенные проблемы существуют». По данным Государственного комитета по строительству и архитектуре, объем работ по подготовке строительных участков снизился в 2015 году в три раза. Это означает, что часть застройщиков приостановили реализацию своих проектов. Уже в следующем году, со сдачей большинства строящихся домов, Уфа может столкнуться с существенным падением объемов ввода жилья, особенно в многоэтажном сегменте.

На фоне всё более сложной экономической обстановки администрация продолжает рассчитывать на рост привлекаемых инвестиций. По итогам 2015 года объем инвестиций в основной капитал Уфы составил около 110 млрд рублей. В 2016 г. по базовому варианту показатель должен вырасти на 5% до 115,6 млрд руб., а в 2017-2018 годах — сохранить достигнутые темпы роста. Пессимистический сценарий предполагает увеличение инвестиций на 2% в текущем году и на 3,8-4,2% — в период 2017-2018 годов. По предварительным итогам прошедшего года, рост инвестиций в столице Башкирии составил чуть более 4%, хотя в его пользу работали такие факторы, как рекордные объемы строительства жилья и подготовка города к крупным международным саммитам. Курирующий инвестиционно-экономический блок заместитель главы администрации Уфы Ильдар Хасанов признал, что на объеме инвестиций в 2015 году «безусловно, сказалась реализация инвестиционных проектов по строительству гостиничных комплексов к саммитам ШОС и БРИКС, выполненные работы по дорожному строительству и благоустройству». В перспективе ближайших трёх лет подготовка к крупным международным мероприятиям в Уфе не планируется, а на рынке недвижимости намечается серьезный спад. Практически перестанет работать и вносивший немалый вклад в общий инвестиционный портфель фактор — строительство новых торговых центров. Оборот розничной торговли в Башкирии в январе-ноябре 2015 года упал на 12%, по сравнению с соответствующим периодом 2014 года. В таких условиях на повестку дня встает не строительство новых, а загрузка существующих торговых площадей.

ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

1.В 2013г. - 2015 г. экономика РФ в целом испытывает определенные трудности, которые в конце 2015г. стали перерастать в значительные: падение ВВП, девальвация национальной валюты, снижение мировых цен на энергоносители, повышение темпов роста даже официальной инфляции (не говоря уже о фактической), рост безработицы и т.д. Причем, к концу 2015г. ситуация стала ухудшаться даже в финансовой сфере и экспортноориентированных отраслях.

2.С учетом фактических данных (и прогнозов) о росте мировой экономики (в первую очередь развитых стран), а также с учетом опыта предыдущих кризисов: конца 80-

х и 90-х годов 20 века, 2009-2010г.г., - можно сделать вывод о том, что продолжительность пиковой, наиболее тяжелой стадии, ранее не превышала одного года. Последующий рост с учетом низкой стартовой базы и сокращения издержек достаточно быстро компенсировал потери рынка. Однако, все вышеуказанные кризисы имели чисто экономическую сущность. Текущие кризисные явления в экономике накладываются на резкое обострение геополитической ситуации.

3.С учетом вышесказанного сделать обоснованное предположение о дате начала стабильного значительного роста экономики РФ не представляется возможным. Старый анекдот: «Для чего Бог создал экономистов? Только для того, чтобы на фоне их прогнозов синоптики выглядели лучше», - остается актуальным.

4.В то же время нельзя не отметить, что некоторые отрасли и рынки за счет девальвации рубля и ввода санкций (и контрсанкций) получили дополнительные преференции и имульсы для роста.

2.6.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Все сказанное в предыдущем разделе не может не привести к снижению спроса на коммерческую недвижимость, что уже наблюдалось в конце 2008г. - начале 2011г. Несмотря на кратковременность острой фазы того кризиса: восстановление экономики началось уже в 2009г., - и отсутствия геополитических факторов, восстановление рынка недвижимости до уровня 2007г. происходило вплоть до середины 2013г. В то же время инфляционные процессы (те же самые политические и экономические риски) могут привести к инвестициям в недвижимость не как в источник накопления, а как в источник сбережения. В таком качестве объекты недвижимости в собственности представляются достаточно надежным инструментом для долгосрочного инвестирования. Они медленнее (по сравнению с движимым имуществом) амортизируют и в меньшей степени подвержены волатильности. Правда и ликвидность объектов недвижимости, как правило, значительно ниже. Низкая стоимость является ключевым фактором, действующим на рынке. Особенно в кризис.

Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на объекты коммерческой недвижимости по г.Уфе за период с середины 2008г. (пик роста цен на недвижимость до предыдущего кризиса) по декабрь 2015г., указанные в обзорах агентств г.Уфы, публикующих такие сведения: ООО «Рейнгрупп-Недвижимость» (после 01 января 2011г. - ООО «United Regions», после 01 апреля 2012г. - ООО АН «Авеню»), ООО ЕИСН АЗИМУТ, ЗАО «САН», ООО АН «Эксперт». Данные по ЗАО «САН» предоставлялись только в период до 01 января 2010г. После 1 января 2011г. данные имеются только по ООО «United Regions» (ООО АН «Авеню»). Разброс диапазона значений и средних значений по различным компаниям на одну и ту же дату сильно отличаются, что объясняется: различным набором объектов, используемых различными компаниями для составления обзоров; различиями в алгоритмах расчетов; и, наконец, банальными ошибками в вычислениях. Именно по этой причине оценщик и использовал для анализа информацию не одной компании, а всех имеющихся: в общем случае суммарная информация нивелирует ошибки одного составителя, а суммарная выборка по объектам всех компаний становится ближе к генеральной совокупности всех аналогов на рынке. Результаты анализа приведены в Таблице 7 и диаграммах 5 и 6.

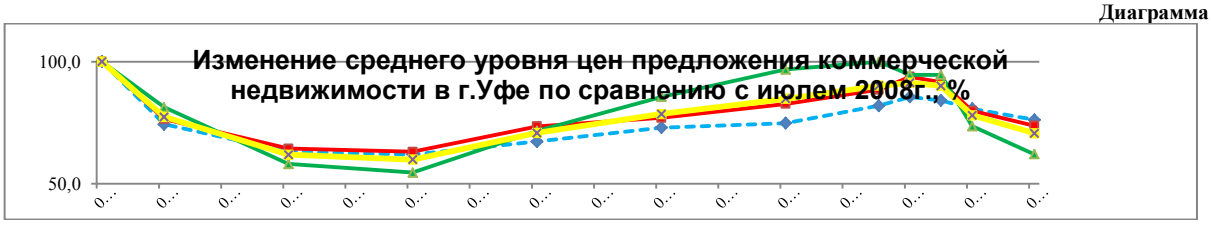
Таблица 7

Изменение среднего уровня цен предложения коммерческой недвижимости по сегментам рынка в г.Уфе. В % к 01.07.2008г. и в % к предыдущему периоду.

Категория	01.07.2008	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.10.2014	01.01.2015	01.04.2015	01.07.2015	01.01.2016
Торговая к 01.07.2008												
Торговая к предыдущему периоду												
Офисная к 01.07.2008												
Офисная к предыдущему периоду												
Произв-складская к 01.07.2008												
Произв-складская к предыдущему периоду												
Среднее по всем сегментам к 01.07.2008												
Среднее по всем сегментам к предыдущему периоду												

Диаграмма 5

Диаграмма 6



После резкого падения цен продажи и, особенно, ставок аренды в конце 2008г. - первой половине 2009г. в последующем рынок стабилизировался. Стабилизация сопровождалась стагнацией: продажи практически не происходили, а хоть какая-то активность на рынке аренды сопровождалась катастрофическим падением ставок. В течение 2010г. - начала 2011г. аналитики рынка периодически пытались фиксировать рост рынка. Однако, вплоть до апреля 2011г. весь рост происходил в пределах погрешности расчетов. Значительная часть объектов, выставляемых в течение длительного времени (иногда по не самым высоким ценам), не продавалась. В апреле 2011г. продавцы (особенно в центральной части г.Уфы и г.Стерлитамак) стали поднимать цены. В четырнадцати подряд обзорах рынка коммерческой недвижимости: за 3 кв. 2011г. - 4 кв. 2014г.) аналитики «Юнайтед Ридженс» и АН «Авеню» указывали на рост цен. Однако, анализ, самостоятельно проведенный оценщиком на основе данных всех обзоров за 2008г. - 2014г., показывал, что в целом рост в 2011г.- 4 квартале 2014г. являлся не столь значительным. Средний уровень цен по всем трем укрупненным сегментам (и в среднем по рынку) на конец 2014г. был значительно (на 5-15%) ниже уровня июля 2008г. При этом значительное число объектов, выставленных по таким ценам, продаются в течение длительного периода времени. Инфор-

мации об объектах, ушедших с рынка: проданы или просто сняты с продажи собственником, а если проданы, то по какой цене - нет. Неофициальная информация, получаемая оценщиком из различных источников, свидетельствует о том, что цены сделок (особенно по крупным объектам) значительно ниже заявленных в объявлениях. Различные мнения и информация о ситуации на рынке и ее возможном развитии в будущем приведены в иных разделах Обзора.

В 1 квартале 2015г. начал формироваться тренд на понижение цен.

Аналогичный анализ по более узкому сегменту, например: земельные участки коммерческого назначения в г.Уфе, - невозможен в связи с недостаточным уровнем развития рынка в предшествующие периоды.

Приведенная выше информация свидетельствует о том, что динамика и направление уровня цен на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и г.Уфы в целом совпадают с динамикой и направлением изменения общеэкономических показателей в стране.

Эксперты также прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте[17] APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные (несколько десятков лет) темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

3.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1.ЗОНИРОВАНИЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В г. Уфа, общепринятым является разделение города на 9 условных районов:

1. Центр.
2. Пр. Октября
3. Зеленая роща.
4. Черниковка.
5.Инорс
6. Сипайлово.
7. Затон.
8.Шакша
9. Дема.

[17] Авторы: Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Зельдин М.А. Адрес, по которому статью можно скачать: http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3262.

Плюс пригородные районы: часть каждого из районов г.Уфа, находящаяся за пределами «малого города», плюс большая часть Уфимского района РБ, часть Иглинского района РБ и небольшая часть Кармаскалинского района РБ.

Однако, при таком зонировании в один условный район включаются совершенно несопоставимые объекты: например, расположенные на Пр.Октября и ул.Комсомольская. Для повышения однородности группировок внутри каждого из районов в настоящем обзоре разделение производится по следующим условным районам:

1.Малый центр.
2.Большой центр.
3.Пр.Октября, включая всю ул 50 лет Октября и дорогую часть ул.50 лет СССР.
4.Комсомольская-Зорге, за минусом разрыва в районе ул. 50 лет СССР.
5.Новостройка
6.пр.С.Юлаева
7.Зеленая Роща
8.Кузнецовский затон
9.Сипайлово
10.Лихачевская промышленная зона
11.Инорс
12.Черниковка
13.Северная промышленная зона
14.Шакша
15.Нижегородка
16.Затон
17.Дема
18.Пригороды

Карта с границами районов приведена в разделе Приложения.

Как и любая другая, приведенная выше классификация не является идеальной. Однако, она позволяет группировать более сопоставимые, с точки зрения общегородского положения, объекты.

3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ[18]

В Таблице 8 приведены сведенные в удобный для анализа вид краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе с пригородами, периодически проводимого автором самостоятельно.

[18]Краткие выводы по материалам самостоятельного исследования рынка, периодически проводимого автором с начала 2009г.

Таблица 8

№№	Показатель (Ценообразующий фактор)	Характеристика значимости
1	2	3
1	Общегородская модель (все районы) 11 объектов. Апрель 2012г. Три итоговые модели	
1.1.	Комбинированный показатель удаленности от Историч центра и Горсовета, км	
1.2.	Расположение в центральной части города	
1.3.	Передаваемые права, баллов	
1.4.	Готовность инженерной инфраструктуры, площадь участка	
2	Общегородская модель (все районы) 20 объектов. Июнь 2013г. Восемь итоговых моделей	
2.1.	Качество улицы, 3 балла	
2.2.	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	
2.3.	Вид использования, баллов	
2.4.	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	
2.5.	Местоположение	
2.6.	Наличие наружных сетей, 5 баллов, Площадь	
3	Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 24 объекта. Июнь 2014г. Шесть итоговых моделей	
3.1.	Местоположение	
3.2.	Вид использования (возможный)	
3.3.	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	
3.4.	Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет)	
3.5.	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	
3.6.	Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км	
3.7.	Площадь	
4	Общегородская модель (Без Демы, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов, но с Нижегородкой) 13 объектов. февраль 2014г. Одна итоговая модель	
4.1.	Площадь	
4.2.	Местоположение	
4.3.	Вид использования, баллов	
5	Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 30 объектов. ноябрь 2014г. Шесть итоговых моделей	
5.1.	Вид использования (возможный)	
5.2.	Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок)	
5.3.	Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет)	
5.4.	Местоположение, баллов	
5.5.	Удаленность от красной линии, 3 балла	
5.6.	Площадь	
5.7.	Наличие наружных сетей, баллов	
6.	Общегородская модель (Все районы) 30 объектов. ноябрь 2014г. Шесть итоговых моделей	
6.1.	Площадь	
6.2.	Местоположение, баллов	
6.3.	Окружающая застройка, 3 балла	
6.4.	Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км	
6.5.	Наличие обременений	
6.6.	Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км	
6.7.	Передаваемые права, баллов	
7.	Примечание	
7.1.	Отличия в названии похожих факторов объясняются ретроспективным изменением, учитывающим накопленный опыт.	
7.2.	Некоторые факторы включались в модели в логарифмированном виде.	
7.3.	Значительные изменения в составе факторов по различным периодам и моделям объясняются неразвитостью рынка, приводящей к резким изменениям за счет ухода (появления) одного или нескольких объектов.	

Кроме вышеуказанных анализов автор периодически производит локальный анализ в рамках конкретных отчетов об оценке.

По итогам проведенных анализов можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для земельных участков коммерческого назначения в г.Уфе являются:

-качественные показатели, характеризующие местоположение (общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая за-

стройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от различных центров (от выявленных трех ключевых точечных центров, от двух линейных центров и комбинированных удаленностях на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

-качественные показатели, характеризующие сам земельный участок: наличие и техническое состояние улучшений; наличие инженерной инфраструктуры; передаваемые в ходе сделки права на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенный (возможный) вид использования объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие земельный участок: общая площадь земельного участка (ОПЗУ); - при существенной разнице в площадях.

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная, - вообще отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования земельного участка» определяется не реальной разницей в стоимости различных видов использования, а тем, что большая часть участков для заведомо производственно-складского использования расположена на окраинах города в промзонах и имеет большую площадь. Аналогично большая часть участков под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части города и имеет меньшую площадь. То есть значимость фактора «Вид использования участка» фактически определяется не видом разрешенного использования (ВРИ), а площадью, местом расположения и окружающей застройкой. С юридической точки зрения выбор ВРИ в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

Конечно же, данные модели ни в коем случае не могут быть использованы в качестве единственного инструмента для определения рыночной стоимости объекта. Однако, они могут быть использованы в качестве дополнительного инструмента для обоснования выбора влияющих факторов, примерных расчетов и обоснования корректировок.

3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Г. УФЫ И ПРИГОРОДОВ ЗА 4 КВАРТАЛ 2015Г.

3.3.1.Анализ источников получения данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и пригородах

Рынок земельных участков под коммерческое использование в г.Уфе и пригородах является неразвитым.

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

1.земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Уфа, и предлагаемые городом в аренду на период строительства. Такие участки, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции.

Большая часть предложений - участки большой площади в застроенных районах для целей комплексного освоения или развития территории с объемом затрат, не поддающимся предварительной оценке. В том числе и по этой причине цены на такие участки являются очень низкими. И даже по таким ценам большая часть торгов не вызывает интереса у инвесторов.

2. земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Уфы, уже переданные городом в аренду на период строительства, права на которые перепродаются вместе с юридическим лицом, на которое права оформлены.

3.земельные участки, находящиеся в частной собственности. Как правило, такие участки являются частью территории ранее приватизированных предприятий или участки под индивидуальными жилыми домами.

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

Была проанализирована информация, имеющаяся в открытом и ограниченно открытом доступе:

- Сайты агентств недвижимости: АН «Эксперт» (http://www.expert-russia.ru); АН «Квартал» (http://www.kvartal-ufa.ru/); АН «САН (http://www.san1993.ru); АН «Kailasgroup» (http://www.kailasgroup.ru); АН «Экополис» (http://www.ecopolis.biz); АН «БКСБ-Недвижимость» (http://bcsb-realty.ru/) и т.д., всего около 20 агентств.
- Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки – Уфа» (http://ufa.irr.ru/); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (http://v-nedv.ru); Форум по недвижимости «NERS.ru» (http://ru.ners.ru/2); Сайт бесплатных объявлений «AVITO» (https://www.avito.ru/ufa); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru/Ufa) и т.д., всего около 10 сайтов.
- Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат Рифхатович); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); риэлтор Сафронов Валерий.
- Сайт филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан. http://zkprb.ru/
- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов http://torgi.gov.ru
- Сайты торговых систем: b2b, Сбербанк -АСТ, Центр дистанционных торгов, Российский аукционный дом и т.д.

На сайте филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан информация о сделках с объектами недвижимости не содержит важные качественные характеристики: адрес; точная цена, которую можно отнести к земельному участку и расположенным на нем улучшениям. То есть не может быть использована для подбора аналогов или сопоставимых объектов. Однако, общая информация о числе совершенных сделок подтверждает выводы, сделанные в настоящем Обзоре ранее. Так общее число сделок с объектами недвижимости всех типов (включая все виды жилой) за 2 полугодие 2015г. сократилось по сравнению с аналогичным периодом 2014г. с XXX до XXX (минус XXX%). Большая часть сделок - связаны с переоценкой обеспечения ипотечных кредитов по жилью и переоформление закладных по ипотечным кредитам, ранее выданным по непостроенным объектам, то есть реальных сделок там очень мало. Всего по г.Уфе за 2 полугодие 2015г. было совершено XXXX сделок с объектами недвижимости без обременения, в том числе ни одного объекта коммерческого назначения. Год назад - XXX и XXXX соответственно. В 2013г. - XXXX и XXXX. То есть налицо значительное снижение активности на рынке коммерческой недвижимости.

Практически все агентства недвижимости предлагают по нескольку объектов. Большая часть предложения объектов на сайтах агентств недвижимости одновременно размещена на сайтах бесплатных объявлений.

Аналогичный результат был получен при анализе большей части сайтов бесплатных информационных систем по недвижимости.

1. Сайт бесплатных объявлений «AVITO».

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения» - «Цена более 1руб.», - было найдено всего XXXX объявления. В июне 2015г. - XXXX объявления. В этом источнике сокращение частично связано с изменением политики самого ресурса: если раньше риэлторы могли размещать одно и то же объявление несколько раз в сутки, то сейчас - только раз в месяц. Небольшая часть объявлений повторяется по нескольку раз: то есть уникальных объявлений около [[[%. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Уфа», фактически относятся к другим населенным пунктам РБ и даже России (Челябинск, Магнитогорск и т.д.). В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

В нескольких подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес объекта. По телефону авторы объявлений предложили сообщить данную информацию лишь при личной встрече. По всем объявлениям с недостающими характеристиками были произведены запросы на уточнение по электронной почте. Небольшая часть писем с ответами была использована для обзора. На остальные запросы ответы не были получены.

2. Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки – Уфа».

В связи с неудобным поиском популярность данного ресурса у коммерческих продавцов была значительно ниже, чем «AVITO». Однако, после изменения правил размещения на «AVITO» популярность обоих ресурсов немного выровнялась. В результате было обнаружено несколько десятков объявлений, имеющихся на «AVITO» и ни одного уникального.

3.Сайты агентств недвижимости, иные ресурсы, указанные выше и результаты случайного поиска.

В перечисленных выше источниках было обнаружено еще несколько десятков объявлений (оферт) о продаже земельных участков для коммерческого использования и информация о нескольких сделках с объектами.

Большая часть объектов, по которым имеется информация о ценах реально совершенных сделок, были проданы в рамках приватизации государственного (муниципального) имущества или в рамках торгов по продаже имущества банкротов.

В результате для анализа было собрано 156 земельных участков. В том числе 7 - с ценами реально совершенных сделок. Ни одного земельного участка не было в условном районе Инорс и Малый центр. Общее число предложений в течение 2015г. резко выросло. Как было отмечено в предыдущих разделах, общегородская модель 2012г. включала всего 11 объектов (правда часть объектов не была включена в выборку в связи с отсутствием необходимой информации). Общегородская модель 2013г. - 20 объектов (с тем же уточнением). В конце 2014г. даже без учета окраинных районов и пригородов - 30 объектов. В середине 2015г. - 120.

Общий уровень цен предложения по городу снизился в течение 2015г., и границы диапазона стали чуть шире.

3.3.2.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и пригородах

3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

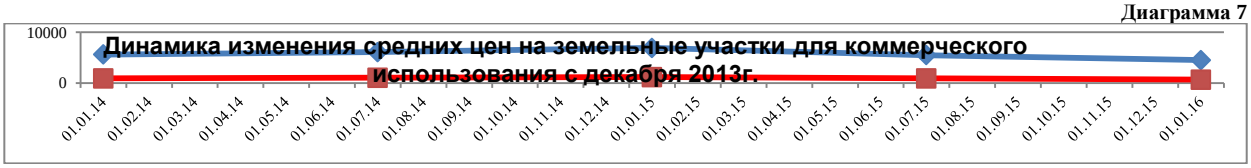
Как было отмечено ранее, рынок земельных участков для коммерческого использования изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Таблица 9

Динамика изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования с декабря 2013г.

№№	Показатель	01.01.2014	01.07.2014	01.01.2015	01.07.2015	01.01.2016
1	2	3	4	5	6	7
1	Ср.цена предложения ЗУ в г.Уфе (без пригородов)					
2	Изменение, %					
3	Ср.цена предложения ЗУ в пригородах г.Уфы					
4	Изменение, %					
5	Примечание. С 01.01.2014 по 01.01.2015 - данные АН "Авеню"					

Диаграмма 7



Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе приведен в таблицах и на диаграммах ниже.

Таблица 10

Основные характеристики рынка земельных участков для коммерческого использования

№№	Дислокация	Количество участков	Суммарная площадь, кв.м	В т.ч. по правам, шт			Ср.срок экспозиции, лет	В т.ч. по типу сделки, шт.		
				ПС	ПА	ПКА		Сделки	Несостоявшиеся аукционы	Оферты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Город без пригородов, в т.ч.									
1.1.	Малый центр									
1.2.	Большой центр									
1.3.	Проспект									
1.4.	Комсомольская и Зорге									
1.5.	Зеленая Роща									

№№	Дислокация	Количество участков	Суммарная площадь, кв.м	В т.ч. по правам, шт			Ср.срок экспозиции, лет	В т.ч. по типу сделки, шт.		
				ПС	ПА	ПКА		Сделки	Несостоявшиеся аукционы	Оферты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.6.	Кузнецовский затон									
1.7.	Новостройка									
1.8.	Салавата Юлаева									
1.9.	Сипайлово									
1.10.	Черниковка									
1.11.	Инорс									
1.12.	Лихачевская промзона									
1.13.	Северная промзона									
1.14.	Шакша									
1.15.	Дема									
1.16.	Затон									
1.17.	Нижегородка									
2	Пригород									
3	ВСЕГО по городу и пригородам									
4	Ср.взвешенное									

Примечание к Таблице 10

1.ПС - передаваемое право собственности

2.ПА - передаваемое право арендовать участок на длительный срок для целей капитального строительства.

3.ПКА - передаваемое право арендовать участок на короткий срок для целей, не связанных со строительством.

Диаграмма 8

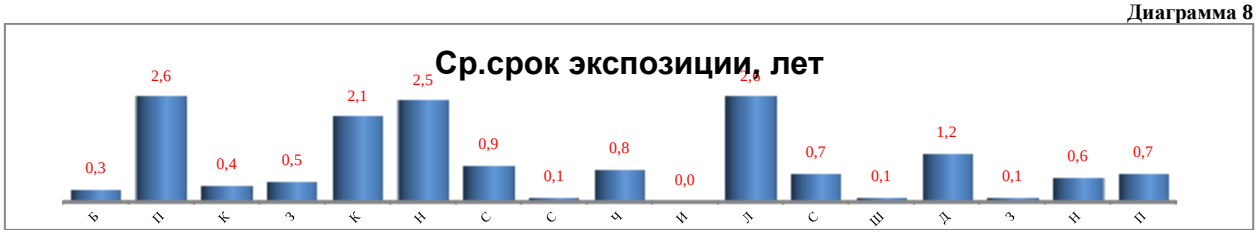


Диаграмма 9

Как видно из приведенной выше таблицы и диаграмм, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по городу – хх года, а с учетом площади участка (среднее взвешенное по площади) - ХХ года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это участки, которые выставлены на продажу недавно или участки, проданные с торгов. По участкам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц.

Информация о диапазоне цен по условным районам приведена в таблице ниже.

Таблица 11

№№	Дислокация	Количество участков, шт	Мин.цена, руб./кв.м	Ср.цена, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6
1	Город без пригородов, в т.ч.				
1.1.	Малый центр				
1.2.	Большой центр				
1.3.	Проспект				
1.4.	Комсомольская и Зорге				

№№	Дислокация	Количество участ-ков, шт	Мин.цена, руб./кв.м	Ср.цена, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6
1.5.	Зеленая Роща				
1.6.	Кузнецовский затон				
1.7.	Новостройка				
1.8.	Салавата Юлаева				
1.9.	Сипайлово				
1.10.	Черниковка				
1.11.	Инорс				
1.12.	Лихачевская промзона				
1.13.	Северная промзона				
1.14.	Шакша				
1.15.	Дема				
1.16.	Затон				
1.17.	Нижегородка				
2	Пригород				
3	ВСЕГО по городу и приго-родам				
4	Ср.взвешенное				

Информация о средних ценах в разрезе (сделки/несостоявшиеся аукционы/оферты) приведена в таблице и на диаграммах ниже.

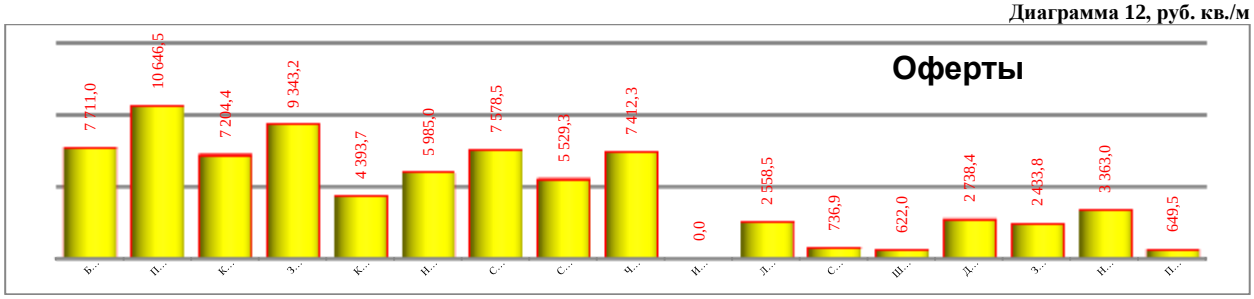
Таблица 12

№№	Дислокация	Сделки (состояв-шиеся торги), руб./кв.м	Несостоявшиеся торги, руб./кв.м	Оферты, руб./кв.м
1	2	3	4	5
1	Город без пригородов, в т.ч.			
1.1.	Малый центр			
1.2.	Большой центр			
1.3.	Проспект			
1.4.	Комсомольская и Зорге			
1.5.	Зеленая Роща			
1.6.	Кузнецовский затон			
1.7.	Новостройка			
1.8.	Салавата Юлаева			
1.9.	Сипайлово			
1.10.	Черниковка			
1.11.	Инорс			
1.12.	Лихачевская промзона			
1.13.	Северная промзона			
1.14.	Шакша			
1.15.	Дема			
1.16.	Затон			
1.17.	Нижегородка			
2	Пригород			
3	ВСЕГО по городу и пригоро-дам			

Диаграмма 10, руб./кв.м

Диаграмма 11, руб./кв.м

Диаграмма 12, руб. кв./м



Как видно из таблицы выше, средняя цена сделки значительно ниже, чем средняя цена предложения (оферты): в среднем по городу на XX%, по городу без пригородов - на XX%, по Пригороду - на XX%. Примерно такое же соотношение наблюдается по большей части условных районов города. То есть в целом можно сделать вывод о том, что с учетом определенных допущений средняя величина скидки на торг по городу составляет примерно 30% при очень широком диапазоне. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.3., подтверждает такой вывод.

Информация о средних ценах в разрезе передаваемых прав и наличию обременений приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 13, Руб./кв.м

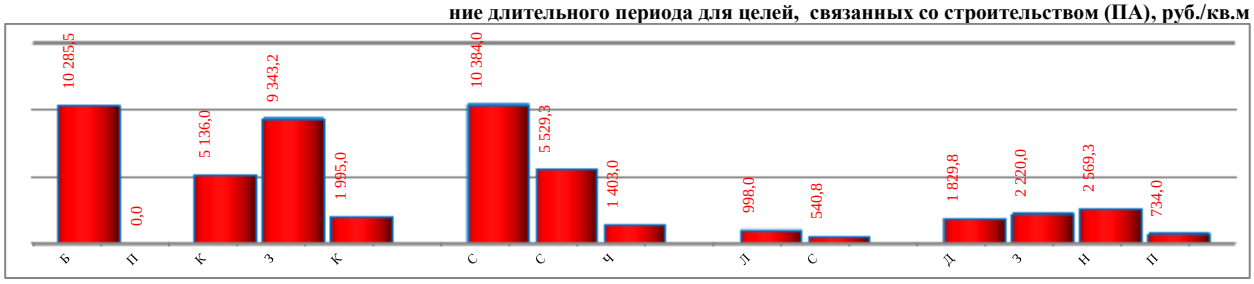
№№	Дислокация	Право собственности (ПА)	Право арендовать участок в течение длительного периода для целей, связанных со строительством (ПА)	Право арендовать участок в течение 1 (одного) года для целей, не связанных со строительством (ПКА)	Без ограничений и обременений	При наличии ограничений или обременений
1	2	3	4	5	6	7
1	Город без пригородов, в т.ч.					
1.1.	Малый центр					
1.2.	Большой центр					
1.3.	Проспект					
1.4.	Комсомольская и Зорге					
1.5.	Зеленая Роща					
1.6.	Кузнецовский затон					
1.7.	Новостройка					
1.8.	Салавата Юлаева					
1.9.	Сипайлово					
1.10.	Черниковка					
1.11.	Инорс					
1.12.	Лихачевская промзона					
1.13.	Северная промзона					
1.14.	Шакша					
1.15.	Дема					
1.16.	Затон					
1.17.	Нижегородка					
2	Пригород					
3	ВСЕГО по городу и пригородам					

Диаграмма 13

Средние цены по объектам с передаваемым правом собственности, руб./кв.м

Диаграмма 14

Средние цены по объектам с передаваемым правом арендовать участок в течение длительного периода для целей, связанных со строительством (ПА), руб./кв.м

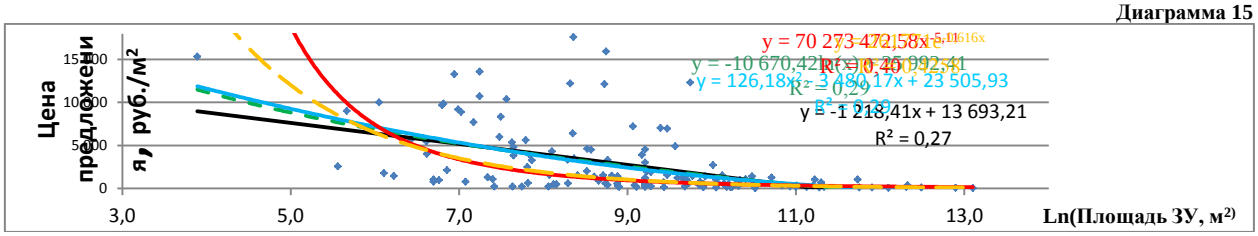


Информация о средних ценах в зависимости от площади участка приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 14, Руб./кв.м

№№	Дислокация	Меньше 1000 кв.м	От 1000 до 10000 кв.м	Больше 10000 кв.м
1	2	3	4	5
1	**Город без пригородов, в т.ч.**			
1.1.	Малый центр			
1.2.	Большой центр			
1.3.	Проспект			
1.4.	Комсомольская и Зорге			
1.5.	Зеленая Роща			
1.6.	Кузнецовский затон			
1.7.	Новостройка			
1.8.	Салавата Юлаева			
1.9.	Сипайлово			
1.10.	Черниковка			
1.11.	Инорс			
1.12.	Лихачевская промзона			
1.13.	Северная промзона			
1.14.	Шакша			
1.15.	Дема			
1.16.	Затон			
1.17.	Нижегородка			
2	**Пригород**			
3	ВСЕГО по городу и пригородам			

Диаграмма 15



В Таблице ниже приведены сведенные в удобный для анализа вид краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины Валового

рентного мультипликатора (ВРМ) и ставки капитализации (СК), полученной методом рыночной экстракции. Анализ был произведен по ограниченной выборке объектов, представленных в 2015г. - 4 пары объектов.

Таблица 15

ВРМ и СК по земельным участкам в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Катего-рия	ВРИ	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена про-дажи, руб./кв.м	ВРМ	Величина земельного налога, руб./кв.м	ЧОД, руб.	Ставка капитали-зации (ЧОД/цена)	Актуаль-ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	г.Уфа, Орджоникидзевский рн, ул. Путейская 25 (площадка бывшего Химпром). Внутри площадки											
2	г.Уфа, Орджоникидзевский рн, ул. Путейская 25 (площадка бывшего Химпром). На Бирском тракте											
3	Вавилово											
4	Ст.Дема 2, в районе Демской развязки											
5	Среднее по городу											
6	Минимальное значение											
7	Максималь-ное значение											

По 4 парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. По указанным парам какие либо формальные зависимости, определяющие ВРМ и СК (район города, тип недвижимости, этаж и т.д.), отсутствуют. По всем парам объектов наблюдается значительный разброс значений, определяемый готовностью части собственников для поддержания текущей ликвидности и уменьшения собственных затрат снизить ставки арендной платы, но не готовых окончательно избавляться от объектов по сопоставимо низким ценам (очень низкие величины ВРМ и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины ВРМ и СК). Видимо эта группа собственников имеет очень низкие издержки по содержанию объектов недвижимости (в первую очередь налоги и коммунальные платежи) и ликвидность (свободные денежные средства), не требующую экстренной поддержки от сдачи объекта по низким ставкам.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Право долгосрочной аренды»/ «Право собственности», полученной с рынка. Анализ был произведен по ограниченной выборке объектов, представленных в 1 полугодии 2015г. - 2 пары объектов.

Таблица 16

Соотношение ПА/ПС по земельным участкам в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена пред-ложения ПА, руб./кв.м.	Цена пред-ложения ПС, руб./кв.м.	Поправка ПА/ПС, ко-эффициент	Актуаль-ность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	г.Уфа, Октябрьский рн, площадка между д.Жилино и д.Зинино (у придорожной полосы автодороги М5 "Урал" км 1473+300 м.справа по ходу километража от г.Москвы)							

2	г.Уфа, Октябрьский рн, д.Зинино (площадка строит.магазина)							

По двум парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. Однако, соотношение по обеим парам в целом укладывается в диапазоны, указанные в Таблице 13.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Наличие жд ветки»/ «Отсутствие жд ветки», полученной с рынка. Анализ был произведен по ограниченной выборке объектов, представленных в 1-2 полугодии 2015г. - 1 пара объектов.

Таблица 17

Соотношение «без ЖД/с ЖД» по земельным участкам в г.Уфе

№№	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Цена предложения без жд ветки, руб./кв.м.	Цена предложения с жд веткой, руб./кв.м.	Поправка ПА/ПС, коэффициент	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Уфимский рн, с/с Кирилловский, д Кириллово. Красная линия выезда из Шакши и рядом с трассой М5							

По единственной паре объектов невозможно сделать какой-либо вывод о рынке в целом.

3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.УФЕ В 4 КВАРТАЛЕ 2015Г. РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 156 ОБЪЕКТОВ.

ОПИСАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

Большая часть ценообразующих факторов, примененных в расчете, является общеизвестной и не требует особого описания. Часть факторов является экспертной или разработана автором обзора самостоятельно. Описание этих факторов приведено ниже.

1.Местоположение.

Для определения поправки на местоположение применен балльный метод.

При балльном методе каждому из выбранных элементов, характеризующих местоположение, объекту недвижимости и каждому из аналогов выставляется определенное число баллов. В связи с тем, что данный расчет является в определенной степени условным, к полученной поправке был применен степенной поправочный коэффициент, учитывающий отсутствие прямой зависимости между количеством баллов объекта недвижимости и его рыночной стоимостью - 0,90. Применение подобного коэффициента, аналогичного по своей сущности коэффициенту торможения, применяемому при оценке оборудования, рекомендовано различными источниками, в частности книгой «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», указанной в разделе «Перечень использованной литературы и источников» настоящего отчета. Расчет приведен в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится. Критерии определения баллов приведены ниже.

Описание критериев присвоения баллов.

А.Общегородское положение (5 баллов).

Общие критерии.

5 баллов. Расположение в пределах центральной, самой дорогой части города.

4 балла. Расположение в жилой части города за пределами центральной, самой дорогой части.

3 балла. Расположение на границе жилой и промышленной частей города в пределах видимости жилых домов.

2 балла. Расположение на границе жилой и промышленной частей города за пределами видимости жилых домов.

1 балл. Расположение непосредственно в промышленной зоне или на значительном удалении от любой застройки.

Б. Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц), 5 баллов.

Общие критерии.

5 баллов. Наличие на незначительном (до 500м) удалении двух и более крупных магистральных улиц или дорог.

4 балла. Наличие на более значительном (500-1000м) удалении двух и более крупных магистральных улиц или дорог. Или наличие на незначительном (до 500м) удалении одной крупной магистральной улицы или дороги.

3 балла. Ближайшая крупная автодорога расположена далее 500м.

2 балла. Ближайшая крупная автодорога расположена далее 1000м.

1 балл. Расположение на значительном удалении от крупных автодорог.

В. Удаленность от «красной линии» (5 баллов).

Общие критерии.

5 баллов. Расположение непосредственно на «Красной линии» улицы. Между зданием и «Красной линией» отсутствуют любые ограничивающие факторы.

4 балла. Расположение на «Красной линии» улицы, но при наличии дополнительных ограничивающих факторов: инженерные сети, расположение чуть в глубине, наличие на фасаде павильонов и т.д.

3 балла. Расположение на второй линии домов или внутри квартала при наличии хорошего доступа. Здание проглядывается с улицы.

2 балла. Расположение на третьей линии домов или глубоко внутри квартала при наличии удовлетворительного доступа. Здание не проглядывается с улицы.

1 балл. Расположение очень глубоко внутри большого квартала (дальше чем третья линия) при наличии сложного доступа.

С. Внутрирайонное расположение (окружающая застройка, коммерческая престижность), 5 баллов.

Общие критерии.

5 баллов. Объект расположен значительно лучше среднего по району: в торговом коридоре, на рынке, крупной остановке, в ином создающем значительный трафик месте.

4 балла. Объект расположен лучше среднего по району.

3 балла. Среднее для данного района место: есть значительно лучше и значительно хуже.

2 балла. Объект расположен в стороне от районных локальных узлов.

1 балл. Объект расположен на окраине района при полном отсутствии транзитного трафика или при отсутствии застройки .

2.Удаленности от трех точечных центров.

Наличие зависимости между ценой предложения объекта недвижимости и его удаленностью от: исторического центра города (Главпочтампт), географического центра города (Горсовет), дополнительного центра - Центральный рынок и комбинированным показателем удаленности от трех центров, - подтверждено общегородским анализом рынка недвижимости и более узкими анализами по условным районам. Практически по всем выборкам эти показатели и их комбинации имели самую высокую корреляцию по сравнению

с остальными факторами. Как правило, самую высокую зависимость показывал комбинированный показатель удаленности.

Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС».

3. Удаленности от двух линейных центров.

Первый центр - границы условного района - «Малый центр» (МЦ).

Второй центр - красная линия Проспекта Октября от Центрального рынка (пересечение с Малым центром) до Бульвара Славы (Пр).

Комбинированные показатели удаленности от двух центров.

Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС».

4.Передаваемые права.

Баллы по передаваемым правам проставлены по принципу убывания: Объекты, по которым передается право собственности, - 2,5 балла; объекты с передаваемым правом долгосрочной аренды - 2,0 балла, объекты с передаваемым правом краткосрочной аренды без права капстроительства - 1,0 балл. По объектам, часть участка которых находится в собственности, а часть - в аренде, баллы пересчитываются исходя из доли участка с соответствующими правами.

5.Качество улицы. Максимальное значение (3 балла) - несколько центральных наиболее дорогих улиц города: Пр.Октября, 50 лет Октября, Ленина (в центральной части), Цюрупы (в центральной части), К.Маркса(в центральной части), Коммунистическая (в центральной части), Пушкина (в центральной части), Чернышевского (в центральной части), Кирова (в центральной части), Достоевского (в центральной части), Первомайская (в центральной части). Минимальное (1 балл) - все окраинные удаленные улицы и совсем второстепенные проезды в удаленных местах, Вся Северная промзона, все ближние пригороды. Дальние пригороды - 0,5 балла. 2 балла - все остальные улицы города.

6.Окружающая застройка. Максимальное значение (3 балла) - Чисто жилая и общественно-торговая застройка. Минимальное (1 балл) - Чисто производственно-складская застройка. 2 балла - возможность совмещения жилой, общественно-торговоой и производственно-складской застройки.

7.Удаленность от красной линии. Максимальное значение (3 балла) - Прямой выход на красную линию улицы. Минимальное (1 балл) - значительное удаление. 2 балла - все остальные варианты.

8.Тип сделки. Максимальное значение: оферта -3 балла. Несостоявшийся аукцион - 2,5 балла. Сделка (состоявшийся аукцион) - 2,0 балла.

9.Наличие разрешения на строительство. Максимальное значение - имеется (указано в объявлении) -2 балла. Минимальное - нет разрешения (не заявлено) - 1 балл.

10.УПКС. Величина Удельного показателя кадастровой стоимости по участку, руб./кв.м.

11. Наличие наружных сетей. 1 балл - 1 сеть, если сети просто есть рядом; +1 балл за каждую сеть, если имеется подключение к сети (технические условия на подключение).

12.Условный район. Каждый условный район, в котором имеются объекты для сравнения, был принят в качестве ценообразующего фактора со значением: 1 балл при нахождении в данном конкретном районе и 0 баллов - если нет.

ОПИСАНИЕ МОДЕЛЕЙ

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов и цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам при-

ведены в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет производился стандартными средствами MS Excel:

- по моделям с числом факторов менее 16: «Данные» → «Анализ данных» → «Корреляция».

- по моделям с числом факторов более 16: с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)».

Описание выбранных моделей в формате представления MS Excel приведено в разделе «Приложения» настоящего обзора.

Полученные модели имеют достаточно хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем больше удаленность - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге было выбрано 4 модели

Модель №1 со свободным членом имеет следующий вид:

$Ц_п$= XX+ XX * Окружающая застройка, 3 балла - XX * Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) - XX * Ln(площадь ЗУ)+ XX * Ln(Передаваемые права, баллов) + XX * Местоположение, баллов + XX * УПКС, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в Уфе, руб./кв.м

-Ценообразующие факторы в соответствии с описанием выше

Модель №2 с нулевым свободным членом имеет следующий вид:

$Ц_п$= XX + XX * Окружающая застройка, 3 балла - XX * Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) - XX * Ln(площадь ЗУ)+ XX * Ln(Передаваемые права, баллов) + XX * Местоположение, баллов + XX * УПКС, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в Уфе, руб./кв.м

-Ценообразующие факторы в соответствии с описанием выше

Модель №3 со свободным членом и Условными районами в составе ценообразующих факторов имеет следующий вид:

$Ц_п$= XX + XX * Большой Центр + XX * Проспект + XX *Комсомольская-Зорге + XX * Зеленая Роща + XX * Кузнецовский Затон + XX * Новостройка + XX *Пр.С.Юлаева + XX * Сипайлово + XX * Черниковка + XX *Лихачевская Промзона + XX * Сев Промзона + XX * Дема + XX * Затон + XX * Нижегородка + XX * Пригород - XX * Ln(площадь ЗУ)+ XX * Ln(Передаваемые права, баллов) + XX * Местоположение, баллов, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в Уфе, руб./кв.м

-Ценообразующие факторы в соответствии с описанием выше.

Модель №4 со свободным членом и Условными районами в составе ценообразующих факторов имеет следующий вид:

$Ц_п$= XX + XX * Большой Центр + XX * Проспект + XX *Комсомольская-Зорге + XX * Зеленая Роща + XX * Кузнецовский Затон + XX * Новостройка + XX *Пр.С.Юлаева + XX * Сипайлово + XX * Черниковка + XX *Лихачевская Промзона + XX * Сев Промзона + XX * Дема + XX * Затон + XX * Нижегородка + XX * Пригород - XX * Ln(площадь ЗУ)+ XX * Ln(Передаваемые права, баллов) + XX * Местоположение, баллов + XX * УПКС, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в Уфе, руб./кв.м

-Ценообразующие факторы в соответствии с описанием выше

Ниже приведены расчетные значения по всем условным районам, включенным в модели №3 и №4, в сравнении с фактическими данными по этим же районам.

Таблица 18

Условный район	Расчетное значение по модели №3, руб./кв.м			Фактические данные по ценам предложения (сделок), руб./кв.м			Расчетное значение по модели №4, руб./кв.м		
	Мин	Среднее	Макс	Мин	Среднее	Макс	Мин	Среднее	Макс
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Малый центр	н/д	н/д	н/д	0	0	0	н/д	н/д	н/д
Большой центр									
Проспект									
Комсомольская и Зорге									
Зеленая Роща									
Кузнецовский затон									
Новостройка									
Салавата Юлаева									
Сипайлово									
Черниковка									
Инорс									
Лихачевская промзона									
Северная промзона									
Шакша									
Дема									
Затон									
Нижегородка									
Пригород									

3.3.2.3.РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 79 ОБЪЕКТОВ

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов и цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам приведены в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет производился стандартными средствами MS Excel:

- по моделям с числом факторов менее 16: «Данные» → «Анализ данных» → «Корреляция».

- по моделям с числом факторов более 16: с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)».

Описание выбранной модели в формате представления MS Excel приведено в разделе «Приложения» настоящего обзора.

Полученные модели имеют достаточно хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем больше площадь - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге было выбрано 3 модели

Модель №1 со свободным членом имеет следующий вид:

$Ц_п$= XX + XX * Окружающая застройка, 3 балла - XX * Ln(Удал от Пр Октября) - XX * Ln(площадь ЗУ)+ XX * Передаваемые права, баллов + XX * Местоположение, баллов + XX * Наличие наружных сетей, баллов + XX * УПКС, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в Уфе без Пригородов, руб./кв.м

-Ценообразующие факторы в соответствии с описанием выше

Модель №2 с нулевым свободным членом имеет следующий вид:

$Ц_п$= XX + XX * Окружающая застройка, 3 балла - XX * Ln(Удал от Пр Октября) - XX * Ln(площадь ЗУ)+ XX * Передаваемые права, баллов + XX * Местоположение, баллов + XX * Наличие наружных сетей, баллов + XX * УПКС, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в Уфе без Пригородов, руб./кв.м

-Ценообразующие факторы в соответствии с описанием выше

Модель №3 со свободным членом и Условными районами в составе ценообразующих факторов имеет следующий вид:

$Ц_п$= - XX + XX * Большой Центр + XX * Проспект + XX *Комсомольская-Зорге + XX * Зеленая Роща + XX * Кузнецовский Затон + XX * Новостройка + XX *Пр.С.Юлаева + XX * Сипайлово + XX * Черниковка + XX *Лихачевская Промзона + XX * Сев Промзона + XX * Дема + XX * Затон + XX * Нижегородка - XX * Ln(площадь ЗУ) + XX * Передаваемые права, баллов+ XX * Окружающая застройка, 3 балла + XX * Местоположение, баллов, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в Уфе без Пригородов, руб./кв.м

-Ценообразующие факторы в соответствии с описанием выше.

3.3.2.4.РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО ПРИГОРОД. 78 ОБЪЕКТОВ

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов и цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам приведены в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel: «Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия».

Описание выбранной модели в формате представления MS Excel приведено в разделе «Приложения» настоящего обзора.

Полученные модели имеют достаточно хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о высокой значимости модели в целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем больше площадь - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге была выбрана одна модель с нулевым свободным членом, которая имеет следующий вид

$Ц_п$= XX + XX * Окружающая застройка, 3 балла - XX * Ln(Удаленность от Главпочтампта, км) - XX * Ln(площадь ЗУ)+ XX * Передаваемые права, баллов + XX * Местоположение, баллов + XX * Качество улицы+ XX * Обременения и доп затраты, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в Пригороде г.Уфы, руб./кв.м

-Ценообразующие факторы в соответствии с описанием выше

3.3.2.5.ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ

Анализ, произведенный выше, показал, что на рынке земельных участков в Уфе действуют стандартные и общепринятые ценообразующие факторы (некоторые - в сложившейся именно для Уфы интерпретации):

1.Количественные показатели, характеризующие земельный участок: площадь земельного участка.

2.Качественные показатели, характеризующие земельный участок: Передаваемые права, Наличие наружных сетей и т.д.

3.Качественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское и локальное): Окружающая застройка, Общее местоположение, Удаленность от Красной линии и т.д.

4.Количественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское): Удаленность от различных центров, Комбинированные показатели удаленности, Условный район расположения и т.д.

Достаточно неожиданной оказалась значимость УПКС. Однако, этот факт имеет вполне простое объяснение: модель, на основании которой производилась кадастровая оценка, имеет достаточно хорошие статистические показатели, но значительно смещена вверх относительно рыночной стоимости по всему городу.

Данный вывод вполне подтверждается ретроспективной информацией, приведенной в разделах 3.2 и 3.3.3.

Удаленности от различных центров действуют при сравнении объектов, имеющих значительные удаленности друг от друга и расположенные в различных районах.

На неразвитом рынке с небольшим числом объектов, большим территориальным разбросом, неоднородностью и различной плотностью застройки влияние каждого фактора в значительной степени нивелируется субъективной, зачастую неадекватной оценкой рынка собственником (продавцом).

3.3.3.Мнение специалистов агентств недвижимости по состоянию рынка земельных участков для коммерческого использования г.Уфы

Таблица 19

Выдержки из комплексного опроса в части, относящейся к земельным участкам

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	ОПРОС НА НАЧАЛО ЯНВАРЯ 2016Г.						
1	ОБЩАЯ оценка текущего состояния рынка коммерческой недвижимости в РБ в целом						
	В том числе:						
	г.Уфа						
	Земельные участки для коммерческого использования						
2	ОБЩАЯ оценка изменений на рынке коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ за последний год в целом						
	В том числе:						
	Земельные участки для коммерческого использования						
3	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период)						
	В том числе:						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	Земельные участки для коммерческого использования						
4	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:						
	г.Уфа						
	Земельные участки для коммерческого использования						
5	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:						
	г.Уфа						
	Земельные участки для коммерческого использования						
6	Оценка изменения среднего уровня ЦЕН РЕАЛЬНЫХ СДЕЛОК						
	В том числе:						
	г.Уфа						
	Земельные участки для коммерческого использования						
11	Оценка наличия (отсутствия) на рынке зависимости между ценой сделки и размером (площадью) объекта коммерческой недвижимости						
12	Основные факторы, определяющие стоимость объекта коммерческой недвижимости						
	Земельные участки для коммерческого использования						
	Удаленность от центральной части города (Главпочтампт, Центр.рынок, иной центр)						
	Удаленность от красной линии						
	Размер объекта недвижимости (площадь)						
	Наличие (отсутствие) права собственности на земельный участок под объектом недвижимости						
	Категория земель						
	Вид разрешенного использования						
	Наличие наружных инженерных сетей рядом						
	Наличие техусловий на подключение к наружным инженерным сетям						
	Иное (указать фактор)						
13	Информация об экспертах (аналитиках)						
	ф.и.о.						
	место работы						
	специализация						

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристи-ка)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	стаж работы в данной области, лет						
	стаж работы в смежных областях, лет						
	телефон						

3.3.4.Общая информация по состоянию рынка земельных участков для коммерческого использования г.Уфы

1.Описание земельного участка на ул. Степана Злобина, указан кадастровый номер, инвестиционная привлекательность и т.д.

2. Описание земельного участка на лице Ленина, указан кадастровый номер, инвестиционная привлекательность и т.д.

3.Земля в Нагаево. Описание ситуации.

4.Общая информация.

Отрасль[19] коммерческой недвижимости пока избежала череды громких банкротств – потери равномерно распределились между собственниками, банками, арендаторами и потребителями. Сейчас основной проблемой рынка является кризис идей», – отмечает Денис Соколов, партнер Cushman & Wakefield (C&W). Однако новые инвестиционные идеи, если и появляются, то вызывают «здоровый скепсис» банкиров, которые не спешат предоставлять финансирование. «Между регионами началась здоровая конкуренция за инвесторов», – говорил на конференции Агентства стратегических инициатив в Мюнхене его гендиректор Андрей Никитин. Инвесторы не слишком торопятся выходить за 100-й км от столицы. Всем нужен просто устойчивый cash-flow, признавался на складской конференции Knight Frank Артур Абдрахманов, глава департамента развития индустриально-логистических проектов PPF Real Estate Russia (группа PPF). И пока инвесторы получают его в привычных бизнесах, они осторожничают с выходом за их рамки. Консультанты, опрошенные «Ведомостями», тем не менее отмечают не наблюдавшееся с 2008 г. оживление иностранных инвесторов. Особенно тех, кто занимается дистресс-активами. «Для тех, кто рассматривает долгосрочные проекты, возможность вложить деньги в недвижимость близко к нижней точке экономического цикла весьма привлекательна», – объясняет Соколов. По данным CBRE, объем инвестиций растет третий квартал подряд, только в июле – сентябре в коммерческую недвижимость России было вложено $925 млн. С начала года этот показатель составил $2,013 млрд. Впрочем, это почти на $0,8 млрд меньше, чем за девять месяцев 2014 г. …. В хороших торговых центрах спрос арендаторов позволяет поддерживать заполняемость площадей на уровне 94–96%, в то время как в среднем по рынку она едва превышает 90%. Тем не менее ротация такова, что собственники даже самых востребованных объектов вынуждены договариваться с клиентами на новых, более выгодных для последних, условиях, подчеркивают аналитики JLL.

Переоценка активов, активно проходившая в первом полугодии, сейчас почти сошла на нет, говорит Соколов. Девелоперы перешли в «режим саморегуляции», иначе говоря, замораживают проекты, объясняет Гаврилов. По данным JLL, в III квартале на рынок вышло 214 000 кв. м офисных площадей, что в 2 раза меньше, чем за III квартал 2014 г. ….«Ритейлеры занимаются оптимизацией, планы развития умеренные», – резюмируют в C&W…... Несколько московских предприятий уже заявили о проектах по расширению

[19] http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2015/11/16/617055-rezhim-zamorozki

производственных площадей. Но барьером для их осуществления стали все те же заградительные ставки банковского финансирования (от 20%) и сама сфера промышленности – пока инвесторам понятно только то, что срок окупаемости вложений в такие проекты составит от 10 лет.

5.Общая информация.

В отличие от застройщиков, эксперты[20] финансового рынка относятся к инвестициям в недвижимость скептически. Директор уфимского офиса «Финам» Руслан Валиев не считает инвестиции в недвижимость прибыльным инструментом. «Лавинообразный рост цен, который мы наблюдали в 2005-2007 годах, вряд ли может повториться в обозримом будущем. С учетом кризисных явлений в экономике, в ближайшем будущем мы увидим продолжение спада на вторичном рынке. …. Плюс ко всему, в этих условиях снижается ликвидность недвижимости. Если учитывать влияние девальвации рубля и инфляцию, то покупка недвижимости является убыточным мероприятием». По мнению эксперта, в выигрыше находятся вложения в инвестиционные стратегии на фондовом рынке. С ним согласны и в компании БКС, где считают, что риэлторы, прогнозирующие рост числа сделок, выдают желаемое за действительное. «У нас есть клиенты, которые долгое время не могут избавиться от ранее приобретенной недвижимости. Кроме того, нужно учитывать издержки на ее содержание и низкую ликвидность». «Вложения в финансовые инструменты как минимум догнали по доходности вложения в недвижимость, а зачастую - и опередили её. Однако это не обозначает, что недвижимость - плохая инвестиция. Всё зависит от целей человека. Если получить доход максимально быстро - тогда недвижимость плохой помощник. А вот если сохранить средства или просто обзавестись «своим углом» - то недвижимость отличный вариант».

6.Тарифы на коммуналку.

Правительство РФ установило индексы платы за коммунальные услуги на 2016 год. В Башкортостане тарифы на коммунальные услуги во втором полугодии следующего года вырастут на 5,8%, передает «Башинформ». После 1 июля регионы смогут поднять размеры коммунальных платежей, но не выше установленного уровня.

7.Общая информация.

Сегодня на рынке недвижимости[21] действует два фактора: репрайсинг, вызванный девальвацией, и коррекция под давлением избыточного предложения при дефиците спроса. В четвертом квартале рынок будет пытаться нащупать дно в условиях новой реальности. Мы полагаем, что техническим (если ориентироваться на индикаторы) дном рынка станет первый квартал 2016г. Что касается инвестиционной активности, то мы уже отмечаем всплеск интереса к подешевевшим активам со стороны иностранных инвесторов, и в ближайшие месяцы инвесторам предстоит сформировать бизнес-модели инвестирования в т.н. «рублевые» активы.

8. Земельный участок на ул.Революционная: описание, указан кадастровый номер, инвестиционная привлекательность и т.д.

9. Земельный участок в Деме, инвестиционная привлекательность.

[20] http://ufa.rbc.ru/ufa/06/11/2015/563c7fe79a794768621695dd

[21] Отдел исследований Cushman & Wakefield. III КВАРТАЛ2015

4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Необходимо отметить, что рынок земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и ее пригородах является недостаточно развитым. По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами с сопоставимыми по доходу видами разрешенного использования (видами деятельности): административная, развлекательная, торговая и т.д., - с одной стороны, и производственной и складской, - с другой стороны. Практически во всех открытых базах данных одни и те же объекты недвижимости предлагаются на продажу или в аренду в качестве торговых и в качестве административных, или сразу относятся к категории помещений (зданий) свободного назначения. Аналогично происходит по производственной и складской недвижимости. Кроме того, большая часть объектов недвижимости для перехода из одного сопоставимого по доходу вида деятельности в другой не требует значительных инвестиций. В крупных общественно-торговых центрах вообще практически невозможно установить какой-либо один вид деятельности. В таких зданиях совмещаются практически все возможные виды деятельности: торговля (разных направлений и форматов), общественное питание (кафе, рестораны, закусочные, фаст-фуд и т.д.), сфера развлечений (кинозалы, казино и т.д.), сфера обслуживания, административные помещения (администрация комплекса и крупных арендаторов), вспомогательные и складские помещения, и т.д.

1.Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России, Республике Башкортостан и в г.Уфе в последнее время значительно обострилась и продолжает ухудшаться.

2.Ситуация на рынке коммерческой недвижимости г.Уфы и, в частности, сегменте земельных участков внешне остается достаточно стабильной. При наличии выраженной динамики на понижение по ценам предложения и, особенно, реальных сделок.

3.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в г.Уфе практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось.

4.На рынке в настоящий момент действуют два основных мотива: инфляционный (накопительный) и защитный (сберегательный). Оба мотива в целом могут способствовать обеспечению ликвидности объектов, расположенных в «удачных» местах и находящихся в частной собственности.

5.С учетом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в г.Уфе не представляется возможным.

Обзор иных рынков

Земельные участки и активы, стоимость которых влияет на стоимость земельных участков, могут в определенной степени зависеть от ситуации и на иных рынках, не отраженных в настоящем разделе. Все такие рынки оказывают (могут оказывать) лишь локальное (незначительное) влияние на стоимость земельного участка.

5.ПРИЛОЖЕНИЯ

ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ (156 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 20. Модель №1

Таблица 21. Модель №2

Таблица 22

Таблица 23

ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ - 79 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 24. Модель №1

Таблица 25. Модель №2

Таблица 26. Модель №3

ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ПРИГОРОД - 78 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 27. Модель №1