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

ОБЗОР

рынка коммерческой недвижимости (единых объектов коммерческой недвижимости) в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 1 полугодие 2018г. (ВЕРСИЯ 2018,09,19)

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 4
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 6
2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 6
2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 9
2.3.СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ- МАЕ 2018 ГОДА 10
2.4.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 19
2.5.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 23
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 26
3.1.ЗОНИРОВАНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 26
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 27
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РБ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2018Г. 28
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РБ 28
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН (КРОМЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ) 30
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 30
3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ 35
3.3.3.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО СДАЧЕ В АРЕНДУ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РБ 39
3.3.3.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 39
3.3.3.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТАВКИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 44
3.3.4.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН 46
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РБ 49
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 51

5.1.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (1391 ОБЪЕКТ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 52
5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ТОЛЬКО ГОРОДА - 932 ОБЪЕКТА) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 53
5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ТОЛЬКО СЕЛА - 459 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 54
5.4.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ АРЕНДЫ (931 ОБЪЕКТ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 54

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 информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей может быть иная интерпретация этой информации.
2. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости 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 для анализа 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 может 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 объектов для коммерческого использования в регионе и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам в рамках настоящего обзора в том числе анализировались объекты, имеющие некоммерческое назначение, но предлагаемые в качестве потенциально коммерческих (индивидуальные жилые дома; индивидуальные гаражные боксы; жилые квартиры, предлагаемые в качестве потенциальных помещений коммерческого назначения и т.д.).
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.
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.

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

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 (сентябрь 2018г. 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.
14. Объектом исследования в настоящем обзоре являются единые объекты коммерческой недвижимости, расположенные в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 1 полугодие 2018г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Объекты недвижимости в РБ».
15. При анализе рынка аренды единицей измерения является показатель «Руб./кв.м в месяц». В дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное наименование: «руб./кв.м»

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[2]

Картина экономики. Июнь 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2%. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по -прежнему растет умеренными темпами (2,4% г/г в мае после 2,7% г/г 2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 %г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20% в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта –апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами , при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам.

Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Феде-

[2] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

рации (Указ No 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации

Таблица 1

Основные показатели социально-экономического развития России (прирост/снижение)

ПОКАЗАТЕЛИ	2017 год												2018 год				
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май
Промышленное производство [1)2)]																	
% м/м	-24,0	-3,3	13,9	-4,1	1,7	1,3	-2,0	3,8	3,1	4,2	1,1	7,4	-20,7	-2,5	13,4	-3,1	1,5
% г/г	5,6	-0,3	3,5	3,2	6,9	3,4	0,2	4,0	3,5	0,2	-1,5	-1,7	2,4	3,2	2,8	3,9	3,7
% г/г, с нач.года	5,6	2,6	2,9	3,0	3,8	3,7	3,2	3,3	3,3	3,0	2,5	2,1	2,4	2,8	2,8	3,1	3,2
Добыча полезных ископаемых																	
% м/м	-4,6	-7,5	9,7	-2,9	4,2	-1,9	3,2	0,4	-3,3	3,0	-4,1	4,9	-3,4	-7,2	11,0	-2,8	3,0
% г/г	3,9	0,8	2,7	3,1	4,5	4,2	4,1	3,5	0,1	0,1	-0,4	-0,4	0,8	1,2	2,4	2,5	1,3
% г/г, с нач.года	3,9	2,4	2,5	2,6	3,0	3,2	3,4	3,4	3,0	2,7	2,4	2,1	0,8	1,0	1,5	1,8	1,7
Обрабатывающие производства																	
% м/м	-34,6	0,5	19,8	-3,7	2,9	4,2	-4,5	5,7	6,0	2,4	2,5	7,9	-30,7	0,9	16,8	-0,8	3,0
% г/г	8,0	-1,5	4,5	3,1	8,8	3,4	-1,4	4,8	5,6	0,6	-1,0	-1,6	4,3	4,7	2,2	5,3	5,4
% г/г, с нач.года	8,0	3,1	3,6	3,5	4,6	4,4	3,5	3,6	3,9	3,5	3,0	2,5	4,3	4,5	3,7	4,1	4,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха																	
% м/м	-2,0	-9,6	-4,4	-13,1	-16,2	-11,9	0,9	3,6	4,7	28,9	9,5	11,4	4,1	-7,7	2,6	-19,7	-17,2
% г/г	-1,2	3,3	-0,4	5,5	5,0	1,4	1,0	1,9	0,5	-2,1	-6,9	-6,6	-0,7	1,4	8,8	0,5	-0,7
% г/г, с нач.года	-1,2	0,9	0,5	1,5	2,0	2,0	1,9	1,9	1,7	1,3	0,4	-0,4	-0,7	0,3	2,9	2,4	2,0
Индекс цен производителей промышленных товаров [3)4)], на конец периода																	
% м/м	3,3	0,8	-0,3	-1,5	-0,5	-0,3	-0,5	1,5	2,4	1,2	0,9	1,2	0,2[5)]	0,9[5)]	-0,9	1,2	3,9[4)]
% к дек. предыдущ. года	3,3	4,1	3,8	2,2	1,8	1,4	0,9	2,4	4,9	6,1	7,0	8,4	0,2[5)]	1,2[5)]	0,3	1,5	5,5[4)]
Сельское хозяйство (в сопоставимых ценах)																	
% м/м	-43,8	10,0	43,4	13,5	12,1	-0,4	83,3	49,5	71,4	-35,3	-31,2	-56,0	-44,3	10,1	43,6	13,3	11,9
% г/г	0,8	0,4	1,4	1,0	0,5	-1,1	-2,5	5,4	8,7	-2,3	1,4	3,4	2,5	2,6	2,7	2,5	2,3
% г/г, с нач.года	0,8	0,6	0,9	1,0	0,9	0,5	-0,3	1,1	3,4	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5
Коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного)																	
млрд. т-км	218,2	203,6	233,0	223,4	234,1	227,9	234,2	234,5	230,6	237,2	230,5	237,3	129,8[1)]	111,3[1)]	140,6[1)]	133,1[1)]	242,7
% м/м	-3,6	-6,7	14,5	-4,1	4,8	-2,7	2,8	0,1	-1,6	2,9	-2,9	2,9	-3,1	-8,1[1)]	13,9[1)]	-3,1[1)]	4,1
% г/г	10,4	1,4	7,7	8,1	7,6	7,2	5,0	5,0	5,5	5,5	5,2	4,8	5,3	3,8[1)]	3,3	4,3[1)]	3,7
% г/г, с нач.года	10,4	5,9	6,5	6,9	7,1	7,1	6,8	6,5	6,4	6,3	6,2	6,1	5,3	4,6	4,1[1)]	4,2	4,1
Объем коммерческих перевозок (отправление) грузов транспортом (без трубопроводного)																	
млн. тонн	213,8	210,9	250,0	238,4	250,5	254,0	264,4	265,7	266,9	275,3	256,7	260,8	219,8	216,3	256,0	144,5[1)]	256,7
% м/м	-15,6	-1,3	18,5	-4,6	5,1	1,4	4,1	0,5	0,4	3,2	-6,8	1,6	-15,7	-1,6	18,4	-4,5[1)]	5,0
% г/г	7,2	0,9	2,6	3,9	2,0	1,0	-0,5	1,5	0,9	0,2	3,1	2,9	2,8	2,5	2,4	2,5[1)]	2,5
% г/г, с нач.года	7,2	3,9	3,4	3,6	3,2	2,8	2,3	2,2	2,0	1,8	1,9	2,0	2,8	2,7	2,6	2,6[1)]	2,5
Объем погрузки на железнодорожном транспорте																	
млн. тонн	100,4	96,4	109,4	105,7	106,9	104,3	107,0	106,7	104,3	108,5	106,1	110,6	103,9	100,1	112,8	109,3	110,7
млн. тонн, с нач. года	100,4	196,8	306,3	412,0	518,9	623,2	730,2	837,0	941,3	1049,8	1155,9	1266,5	103,9	204,0	316,8	426,2	536,9
% м/м	-4,9	-4,0	13,5	-3,4	1,1	-2,4	2,6	-0,3	-2,3	4,1	-2,2	4,2	-6,1	-3,6	12,7	-3,1	1,3
% г/г	6,8	0,9	3,8	3,9	3,5	2,6	2,2	0,4	1,8	4,6	3,5	4,7	3,4	3,9	3,1	3,4	3,6
% г/г, с нач.года	6,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,6	3,4	3,0	2,9	3,0	3,1	3,2	3,4	3,6	3,4	3,4	3,5
Пассажирооборот транспорта общего пользования																	
млрд. пасс.-км	34,4	30,9	35,2	36,4	40,4	47,5	55,3	55,6	47,0	41,3	37,3	37,9	37,3	33,1	37,6	38,9[1)]	42,0
% м/м	-1,7	-10,1	13,8	3,6	11,0	17,5	16,3	0,5	-15,5	-12,1	-9,6	1,7	-1,6	-11,4	13,8	3,4[1)]	7,9
% г/г	9,8	9,4	11,6	12,4	11,9	9,3	8,1	6,8	7,7	7,7	7,7	8,5	8,7	7,0	7,0	6,8[1)]	3,9
% г/г, с нач.года	9,8	9,6	10,3	10,9	11,1	10,7	10,2	9,6	9,4	9,2	9,1	9,0	8,7	7,9	7,6	7,4[1)]	6,6
Индекс тарифов на грузовые перевозки																	
% м/м	0,2	0,1	0,0	6,8	0,0	0,2	6,8	0,0	0,1	-5,8	0,5	0,5	-5,7	1,5	0,1	5,5	0,2[2)]
% к дек. предыдущ. года	0,2	0,3	0,2	7,0	7,0	7,2	14,4	14,5	14,6	7,9	8,5	9,0	-5,7	-4,3	-4,2	1,1	1,3[2)]
Объем работ по виду деятельности "Строительство"																	
млрд. рублей	311,9	363,6	468,7	466,2	505,7	665,2	676,1	690,6	741,2	760,7	808,1	1087,9	332,5	372,6	464,6	495,6	563,7

ПОКАЗАТЕЛИ	2017 год												2018 год				
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май
% м/м	-69,3	12,6	35,4	-2,0	6,1	30,9	0,4	0,5	6,8	2,2	7,7	34,1	-69,7	12,1	22,5	10,1	13,3
% г/г	-2,5	-5,0	-5,4	-5,4	-1,9	-1,0	-0,6	0,6	0,1	-3,1	-1,1	1,3	0,2	-0,2	-9,7	1,4	5,6
% г/г, с нач.года	-2,5	-3,9	-4,5	-4,8	-4,1	-3,4	-2,9	-2,3	-2,0	-2,1	-1,9	-1,4	0,2	0,0	-4,0	-2,5	-0,9
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования)																	
млн.кв.м общ. площади жилых помещений	4,3	3,9	4,9	4,2	4,3	6,4	5,4	6,3	6,7	6,9	7,1	18,8	5,0	5,2	5,5	4,5	3,5
% м/м	-	-9,7	27,3	-15,6	2,6	49,0	-15,6	16,7	7,1	2,5	3,4	163,6	-	3,9	5,9	-18,5	-22,2
% г/г	-21,4	-16,8	-8,9	-10,9	-3,0	-6,7	-5,5	12,8	-0,1	13,6	-1,9	8,3	16,3	33,8	11,3	7,5	-18,4
% г/г, с нач.года	-21,4	-19,3	-15,7	-14,6	-12,5	-11,2	-10,4	-7,3	-6,4	-4,2	-3,9	-1,3	16,3	24,6	19,6	16,7	9,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода																	
% м/м	0,3	1,6	-2,7	0,5	1,2	0,4	1,0	0,8	0,0	0,2	-0,3	0,2	-0,2[2)]	0,2[2)]	0,3[2)]	1,2[2)]	0,7[1)]
% к дек. предыдущ. года	0,3	1,9	-0,9	-0,3	0,8	1,2	2,2	3,0	3,0	3,2	2,9	3,1	-0,2[2)]	0,0[2)]	0,3[2)]	1,5[2)]	2,2[1)]
Потребительская инфляция, на конец периода																	
% м/м	0,6	0,2	0,1	0,3	0,4	0,6	0,1	-0,5	-0,1	0,2	0,2	0,4	0,3	0,2	0,3	0,4	0,4
% с нач. года	0,6	0,8	1,0	1,3	1,7	2,3	2,4	1,8	1,7	1,9	2,1	2,5	0,3	0,5	0,8	1,2	1,6
% г/г	-95,0	-95,4	-95,7	-95,9	-95,9	-95,6	-96,1	-96,7	-97,0	-97,3	-97,5	-97,5	-97,8	-97,8	-97,6	-97,6	-97,6
Оборот розничной торговли																	
млрд.руб. (в ценах соответств.лет)	2214,9	2176,6	2361,2	2336,8	2386,3	2421,3	2509,9	2585,5	2569,9	2594,0	2571,2	3085,7	2328,2	2268,1	2466,5	2455,3	2507,0
% м/м	-24,6	-1,9	8,3	-1,3	1,9	1,1	3,8	3,5	-0,5	0,6	-1,2	19,4	-24,8	-2,8[1)]	8,4[1)]	-0,8[1)]	1,5
% г/г	-2,0	-2,8	0,0	0,3	1,1	1,4	1,3	1,7	3,1	3,4	3,1	3,3	2,9[1)]	2,0[1)]	2,2[1)]	2,7[1)]	2,4
% г/г, с нач.года	-2,0	-2,4	-1,6	-1,1	-0,6	-0,3	0,0	0,2	0,5	0,8	1,1	1,3	2,9[1)]	2,5[1)]	2,4[1)]	2,5[1)]	2,4
Доходы федерального бюджета [1)], на конец периода (по данным Минфина)																	
млрд. рублей	1266,0	2291,0	3633,3	4763,7	5830,5	7122,0	8371,2	9607,9	10971,5	12283,6	13418,7	15088,9	1304,5	2534,7	4076,3	5527,9	
в % к ВВП	19,9	17,9	17,7	17,1	16,6	16,7	16,6	16,5	16,5	16,4	16,2	16,4	19,0	18,3	18,4	18,4	
Расходы федерального бюджета [1)], на конец периода (по данным Минфина)																	
млрд. рублей	1230,0	2371,9	3825,5	5196,5	6308,5	7529,9	8715,6	9926,4	11191,2	12502,2	13880,7	16420,3	1060,3	2233,3	3671,0	5346,6	
в % к ВВП	19,3	18,5	18,6	18,7	18,0	17,7	17,2	17,0	16,8	16,7	16,7	17,8	15,5	16,2	16,6	17,8	
Профицит федерального бюджета [1)], на конец периода (по данным Минфина)																	
млрд. рублей	36,0	-148,0	-192,2	-432,8	-478,0	-407,8	-344,4	-318,5	-219,8	-218,6	-462,0	-1331,4	244,2	301,4	405,3	181,3	
в % к ВВП	0,6	-1,2	-0,9	-1,6	-1,4	-1,0	-0,7	-0,5	-0,3	-0,3	-0,6	-1,4	3,6	2,2	1,8	0,6	
Ключевая ставка Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50	7,25	7,25	
Ставка рефинансирования Банка России, на конец периода, % годовых	10,0	10,0	9,75	9,75	9,25	9,00	9,00	9,00	8,50	8,25	8,25	7,75	7,75	7,50	7,25	7,25	
Доходы и расходы на душу населения [3)]:																	
денежные доходы, руб.	22890[3)] / 24400[3)]	29334	29327	30553	29281	32241	30735	30972	31135	31593	31581	46675	23550	31434	31513	33091	30438
денежные расходы, руб.	25511	28756	29137	29353	29062	31518	30014	30797	30905	31611	31552	44146	25283	30847	30872	32264	29755
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций																	
руб.	34422	35497	37899	39225	39679	41454	38073	37099	38047	38333	38848	51197	39017	40443	42364	43381[1]	43815[2]
% г/г	6,0	5,4	7,5	8,1	6,9	8,3	7,0	5,7	7,4	8,3	8,4	8,9	13,4	12,9	11,3	10,2[1)]	9,9[2)]
% г/г, с нач.года	-	5,8	6,5	6,9	6,8	7,1	7,0	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3	-	13,6	12,7	11,9[1)]	11,5[2)]
долл. США	574,1	607,9	652,3	695,5	694,1	716,9	638,1	621,9	659,5	664,0	659,3	873,7	687,2	711,9	742,8	718,2[1)]	704,4[2)]
Реальная начисленная заработная плата работников организаций (с учетом ИПЦ)																	
% г/г	1,0	0,8	3,1	3,8	2,7	3,8	3,0	2,3	4,3	5,4	5,8	6,2	11,0	10,5	8,7	7,6[1)]	7,3[2)]
% г/г, с нач. года	-	0,9	1,8	2,3	2,3	2,6	2,6	2,5	2,7	3,0	3,3	3,5	-	11,2	10,2	9,4[1)]	9,0[2)]
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода																	
млн. рублей	3232	3613	3635	3848	3331	3207	3455	3354	3387	3505	3123	2487	2676	2795	2860	3001	2818
% м/м	18,6	11,8	0,6	5,9	-13,4	-3,7	7,7	-2,9	1,0	3,5	-10,9	-20,4	7,6	4,5	2,3	4,9	-6,1

ПОКАЗАТЕЛИ	2017 год												2018 год				
	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май
Прирост сбережений населения во вкладах и ценных бумагах, включая валюту [3], млрд. рублей	4,3	429,2	310,6	397,3	279,2	583,7	204,8	279,8	322,0	296,6	403,0	1253,3	-249,4	573,6	402,9	620,9	191,4
Общая численность безработных, на конец периода [5], тыс. чел.	4288,1	4226,3	4109,4	4049,8	3945,0	3845,9	3905,0	3791,7	3815,5	3858,8	3886,6	3876,1	3917,8	3807,6	3806,9	3709,8	3605[4]
Численность официально зарегистрированных безработных, на конец периода, тыс. чел.	897,3	927,4	911,3	879,5	842,9	815,7	797,0	772,6	731,9	707,4	732,1	775,5	778,0	798,9	784,2	757,9	730,4[4]
Уровень безработицы (безработные к численности ЭАН), на конец периода, %																	
общей безработицы [5]	5,6	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,1	4,9	5,0	5,1	5,1	5,1	5,2	5,0	5,0	4,9	4,7[4]
официально зарегистрированной	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0
Экспорт товаров [1] - всего																	
млрд. долл.США	25,4	25,8	31,3	26,1	28,3	29,5	24,7	29,1	30,8	31,5	33,3	37,1	33,4	31,2	36,9	36,2	36,0
ЦБ РФ																	
в том числе страны вне СНГ																	
млрд. долл.США	22,3	22,4	27,3	22,3	24,2	25,1	20,9	25,0	26,4	26,7	28,5	31,7	29,5	26,8	32,1	31,5	31,5
ЦБ РФ																	
Импорт товаров [1] - всего																	
млрд. долл.США	13,6	15,5	19,0	18,3	19,6	20,7	20,8	22,4	20,6	21,5	21,9	24,1	16,4	19,0	21,9	20,9	21,6
ЦБ РФ																	
в том числе страны вне СНГ																	
млрд. долл.США	12,0	13,7	16,9	16,3	17,4	18,5	18,7	20,2	18,4	19,3	19,6	21,8	14,5	17,0	19,5	18,6	19,3
ЦБ РФ																	
Сальдо торгового баланса [1]																	
млрд. долл.США	11,8	10,3	12,3	7,8	8,6	8,8	3,8	6,7	10,3	10,0	11,5	13,0	17,0	12,2	15,0	15,3	14,3
ЦБ РФ																	
Официальный курс долл.США к рублю, на конец периода, рубль/долл.США	60,2	57,9	56,4	57,0	56,5	59,1	59,5	58,7	58,0	57,9	58,3	57,6	56,3	55,7	57,3	62,0	62,6

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. 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, Салават, 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- МАЕ 2018 ГОДА[3]

На фоне федеральных показателей социально-экономического развития показатели Республики Башкортостан и, особенно, г.Уфы выглядят достаточно позитивно.

Таблица 2. Ключевые индикаторы социально-экономического развития Республики Башкортостан (темпы роста, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	май 2017		май 2018	
	Значение	Накопленный итог	Значение	Накопленный итог
Индекс промышленного производства (B, C, D, E)	106,5	103,4	103,7	101,1
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства»	109,9	104,9	103,2	99,2
Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых»	100,2	100,0	103,9	104,8
Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»	117,5	106,9	106,0	100,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий	102,1	102,8	96,8	99,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	88,4	88,9	83,2	80,2
Ввод в действие жилых домов	97,5	88,1	68,8	85,6
Оборот розничной торговли	104,4	104,0	103,8	103,7
Оборот общественного питания	103,5	103,6	103,8	103,6
Объем платных услуг населению	99,3	98,6	101,0	100,1
Индекс потребительских цен	103,6	103,9	101,5	101,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости	87,2		88,4	
Реальные располагаемые доходы населения*	104,0	97,7	104,2	98,0
Реальная заработная плата*	95,6	100,1	108,2	108,7

Промышленность

По данным Башкортостанстата, за январь-май 2018 г. объем отгруженных товаров промышленных видов экономической деятельности (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений) оценивается в 628,2 млрд. рублей или 70,4% в суммарном объеме отгруженных товаров Республики Башкортостан.

[3] https://economy.bashkortostan.ru/dejatelnost/makrojekonomika/analiz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rb/ekonomicheskiy-barometr/

По сравнению с предыдущим годом объем отгруженных товаров промышленных предприятий вырос на 7,8%.

Диаграмма 1

Рост в обрабатывающих производствах составил 8,0%, в структуре объема отгруженных товаров промышленных организаций доля обрабатывающих производств выросла до 73,0%. Удельный вес объема промышленной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» снизился до 9,5%. Доля организаций по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составляет 16,0%. За период с января по май 2018 года промышленное производство выросло на 1,1%, в т.ч. в «Добыче полезных ископаемых» - рост на 4,8%, в «Обрабатывающих производствах» - снижение на 0,8%.

Диаграмма 2

При этом увеличение объемов производства в мае 2018 г. зафиксировано по следующим видам деятельности: добыча прочих полезных ископаемых (на 13,7%), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (на 4,8%), обработка древесины и

производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 32,4%), производство кокса и нефтепродуктов (на 3,0%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 28,2%), производство прочей неметаллической минеральной продукции (на 18,0%), производство металлургическое (на 5,0%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 17,3%), прочих транспортных средств и оборудования (на 5,8%), мебели (на 37,4%), производство прочих готовых изделий (на 12,7%).

Спад объемов производства в мае 2018 г. зафиксирован по следующим видам деятельности: добыча сырой нефти и природного газа (на 2,0%), добыча металлических руд (на 7,8%), производство пищевых продуктов (на 2,3%), производство напитков (на 11,4%), текстильных изделий (на 14,3%), производство одежды (на 15,9%), производство кожи и изделий из кожи (на 32,6%), бумаги и бумажных изделий (на 44,7%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 16,9%), химических веществ и химических продуктов (на 6,6%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 0,3%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 50,3%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 16,7%), производство электрического оборудования (на 75,1%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 4,9%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 22,0%).

Диаграмма 3

Сельское хозяйство

За январь-май 2018 г. зафиксирована негативная динамика производства продукции сельского хозяйства. Снижение за май 2018 г. производства сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составляет 96,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

В регионе имеет место негативная тенденция сокращения поголовья крупного рогатого скота.

Диаграмма 4

Строительство

В январе-мае 2018 г. снижение объёма работ по виду деятельности «Строительство» составило 19,8% к аналогичному периоду прошлого года, при этом жилищное строительство снизилось в январе-мае 2018 г. на 31,2% по сравнению с прошлым годом.

В январе-мае 2018 г. предприятиями и организациями всех видов экономической деятельности произведены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 49 712,6 млн. рублей (включая объёмы работ, выполненных организациями других областей на территории республики). По сравнению с прошлым годом объём строительных работ уменьшился на 16,8% (в сопоставимой оценке).

Диаграмма 5

В январе-ноябре 2017 г. предприятиями и организациями всех видов экономической деятельности произведены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 173 723,3 млн. рублей (включая объёмы работ, выполненных организациями других областей на территории республики). По сравнению с прошлым годом объём строительных работ уменьшился на 19,6% (в сопоставимой оценке).

На конец мая 2018 г. строительными организациями (без субъектов малого предпринимательства) заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 18 226,4 млн. рублей.

Диаграмма 6

Жилищное строительство

а январь-май 2018 г. за счет всех источников финансирования введено жилых домов общей площадью 616,8 тыс. кв. метров, что составило 85,6% к уровню аналогичного периода предыдущего года и по сравнению с маем 2017 года - 68,8%.

Диаграмма 7

Диаграмма 8

Из введённого по республике жилья за счёт собственных и заёмных средств населением построено 81,7% площади

ИНФЛЯЦИЯ

По данным Росстата, за май 2018 г. инфляция на потребительском рынке Российской Федерации составила 1,6% к декабрю предыдущего года. Относительно показателя годом ранее (1,7%) инфляция замедлилась в 1,1 раза.

В мае 2018 г. снижение цен на продовольственные товары по Российской Федерации составило 1,8% к декабрю предыдущего года против 2,4% год назад. На непродовольственные товары рост цен в мае 2018 г. составил 1,9% к декабрю предыдущего года (год назад 1,2%).

Диаграмма 9

Диаграмма 10

В мае 2018 г. по сравнению с декабрем предыдущего года цены на продовольственные товары, включая алкогольные напитки, выросли на 1,5% (в аналогичном периоде прошлого года – на 2,8%).

За май 2018 г. снижение цен на продовольственные товары составило 0,6%, что в 7,2 раза ниже, чем прирост цен за прошлый год (4,3%). На непродовольственные товары прирост составил 2,3%, что в 1,2 раза ниже, чем прирост цен за прошлый год (2,7%).

Стоимость минимального набора продуктов питания на конец мая 2018 г. составила по республике 3 583,5 рублей и понизилась за месяц на 0,4%. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года стоимость набора выросла на 4,2%.

Рост цен на платные услуги составил в мае 2018 г. 3,8%, в аналогичном периоде предыдущего года - 3,5%. Среди платных услуг рост показали тарифы на жилищно-коммунальные услуги – за май 2018 г. в среднем на 0,4%.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СПРОС

Инвестиции в основной капитал

В Республике Башкортостан за I квартал 2018 года объём инвестиций в основной капитал снизился к соответствующему периоду прошлого года на 6,9%, в то время как по России, в целом, вырос на 3,6%.

В I квартале 2018 г. освоено 22 595,5 млн. рублей инвестиций в основной капитал – 93,1% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

Диаграмма 11

Диаграмма 12

Основная доля инвестиций в основной капитал в I квартале 2018 г. осуществлялась организациями по видам экономической деятельности: обрабатывающие производства

(31,7% в общем объёме инвестиций в основной капитал) и добыча полезных ископаемых (23,3%).

Ситуация на потребительском рынке

В январе-мае 2018 г. наблюдался рост оборота розничной торговли, который составил 3,7% к соответствующему периоду предыдущего года. При этом в мае 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года оборот вырос на 3,8%.

Диаграмма 13

МАКРОЭКОНОМИКА

По данным Федерального Казначейства, за январь-май 2018 года консолидированный бюджет исполнен с профицитом в сумме 27 875,8 млн. рублей.

Диаграмма 14

Предприятия. Прибыль. Неплатежи

По имеющимся данным статистики, в январе-апреле 2018 года сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций Республики Башкортостан составил 54 395,7 млн. рублей (в январе-апреле 2017 г. – 58 732,0 млн. рублей).

С убытками отчетный период завершили 27,7% всех организаций республики.

Население. Финансы населения. Задолженность по заработной плате

Реальные располагаемые доходы населения Республики Башкортостан (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в апреле 2018 г., по оценке, увеличились на 4,2% к соответствующему периоду прошлого года. С начала года их сокращение составило 2,0%.

В расчёте на одного жителя республики денежный доход в апреле 2018 г. составил 25 381,1 рублей.

Диаграмма 15

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-апреле 2018 г. составила 30 975,4 рублей и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 10,3%. За январь-апрель 2018 г. относительно аналогичного периода прошлого года реальная заработная плата увеличилась на 8,7%, по сравнению с апрелем 2018 года увеличилась на 8,2%.

Диаграмма 16

По данным статистики, просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2018 г. составила 441,0 тыс. рублей. По состоянию на 1 мая 2018 г. размер просроченной задолженности в

расчёте на одного работника составлял по наблюдаемому кругу организаций 44 100,0 рублей.

В I квартале 2018 г. средний размер назначенных месячных пенсий составил 12 802,7 рублей.

РЫНОК ТРУДА

В мае 2018 года численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, составила 21,3 тыс.человек. Из числа обратившихся были признаны безработными 19,9 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы в мае 2018 г. составляет 1,0% к численности экономически активного населения, в мае 2017 г - 1,1%.

Численность безработных граждан, рассчитанная по методологии МОТ, в мае 2018 года составила 105,7 тыс. человек. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 5,4%.

Диаграмма 17

2.4.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. Последним актуальным (по дате создания) является прогноз[4], приведенный в рамках обзора «Картина экономики. Июнь 2018 Года»: раздел «Врезка: О прогнозе социально-экономического развития». Прогноз опубликован 04 июля 2018 г. Основные выдержки приведены ниже.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально - экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ No 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в насто-

[4] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

ящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9%. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18% до 20% оценивается в 1,3 п.п.

Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется , что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1% г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019г. составит 4,3% г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4% (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8% г/г).

Таблица 3

Основные показатели прогноза социально-экономического развития

ПОКАЗАТЕЛЬ	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института[5] «Центр развития»

Таблица 4
Консенсус-прогнозы на 2018–2024гг.

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Последний опрос (24.04-04.05.2018)							
Реальный ВВП, % прироста	1.7	1.7	1.6	1.8	1.6	1.7	1.9
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3.8	3.9	4.1	4.1	4.1	4.2	3.9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6.8	6.3	6.2	6.0	6.1	6.3	6.1
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	60.2	61.1	63.2	64.0	67.0	68.6	69.4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	62	60	60	62	61	62	64
Предыдущий опрос (14.02-22.02.2018)							
Реальный ВВП, % прироста	1,7	1,6	1,6	1,8	1,6	1,8	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6,8	6,3	6,2	6,1	6,2	6,3	6,3
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	59,3	60,2	62,7	63,2	66,4	67,2	69,1
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60	59	59	60	59	60	60
Прогноз МЭР РФ, базовый сценарий (27.10.2017)							
Реальный ВВП, % прироста	2,1	2,2	2,3	-	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,0	4,0	4,0	-	-	-	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	64,7	66,9	68,0	-	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	43,8	41,6	42,4	-	-	-	-

В период с 24 апреля по 4 мая 2018 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2018-2019 гг. и далее до 2024 г. В опросе приняли участие 22 эксперта из России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в середине февраля, консенсус-прогнозы большинства макропоказателей практически не изменились (табл. 4). Следуя за текущей динамикой, несколько выросли прогнозы нефтяных цен и немного слабее (впрочем, только в перспективе ближайших трех лет) стал выглядеть рубль. Качественно это общей картины не меняет, тем более что изменений в прогнозируемых темпах роста реального ВВП и потребительской инфляции фактически –если принять во внимание точность наших измерений – вообще не было. Суть макроэкономического сценария, предполагаемого консенсус-прогнозами, можно выразить буквально в двух коротких фразах: а) Банк России добьется достижения своего инфляционного таргета и в дальнейшем сможет держать ситуацию под контролем; б) несмотря на это, темпы роста российской экономики будут невелики, в среднем всего лишь около 1,7% в год в течение семи ближайших лет.

Наши консенсус-прогнозы позволяют сделать еще два существенных вывода. Во-первых, на ожидания макропрогнозистов очевидным образом фактически никак не повлияли антироссийские санкции, введенные США в начале апреля, как раз в промежуток между двумя нашими опросами.

Во-вторых, «в среднем» эксперты ориентируются на инерционный сценарий и не верят в то, что темпы роста выше мировых будут достигнуты (по прогнозу МВФ, мировая экономика в 2018–2023 гг. будет расти темпом 3,8% в год, в два с лишним раза быстрее российской).

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

Прогноз социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2018 год и на период до 2020 года[6]

Прогноз разработан в конце 2017 г. Более актуальные прогнозы на дату составления обзора отсутствуют во всех открытых источниках.

Разработка прогноза социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2018 год и на период до 2020 года осуществлялась в соответствии со сценарными условиями социально-экономического развития Российской Федерации в трех вариантах: «базовый», «консервативный» и «целевой».

Таблица 5
Основные макропараметры сценариев и экономической составляющей прогноза Республики Башкортостан на 2018-2020 годы

Вариант	Цена на нефть марки Urals, долларов США за баррель			Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США			Темп прироста мирового ВВП, %			Темп прироста ВРП РБ, %		
	2018 год	2019 год	2020 год	2018 год	2019 год	2020 год	2018 год	2019 год	2020 год	2018 год	2019 год	2020 год
	Прогноз											
Консервативный	36,8	35,0	35,0	70,3	70,8	73,2	2,9	2,7	2,5	0,8	1,4	1,8
Базовый	43,8	41,6	42,4	64,7	66,9	68,0	3,0	2,9	2,8	2,2	2,6	3,2
Целевой	43,8	41,6	42,4	64,2	66,0	67,4	3,0	2,9	2,8	2,6	3,8	4,7

В зависимости от вариантности темпы прироста республиканской экономики спрогнозированы:

в 2018 году в границах от 0,8% по консервативному варианту до 2,6% по целевому варианту;

в 2019 году – соответственно от 1,4% до 3,8%;

в 2020 году – от 1,8% до 4,7%.

Общий прирост валового регионального продукта Республики Башкортостан за 2018-2020 годы по консервативному варианту составит 4,1%, по базовому варианту – 8,2%, по целевому варианту – 11,5%.

Вклад в прирост валового регионального продукта в разной степени внесут практически все сферы экономики. В промышленности общий прирост за 2018-2020 годы по консервативному варианту составит 2,7%, по базовому варианту – 7,5%, по целевому варианту – 10,2%. В сельском хозяйстве соответственно 3,5%, 8,2% и 11,8%, в строительстве – 0,4%, 4,3% и 8,5%, в торговле – 4,4%, 7,9% и 9,5%.

При заданных параметрах в разрезе видов экономической деятельности объем валового регионального продукта оценивается на уровне 1,6 трлн. рублей в 2018 году и 1,8 трлн. рублей в 2020 году.

За основу для разработки проекта бюджета Республики Башкортостан в соответствии с решением Межведомственной правительственной комиссии по бюджетным проектировкам был принят базовый вариант прогноза.

ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

1. В 2013г. - 2018 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 ро-

[6] https://economy.bashkortostan.ru/upload/iblock/a8d/prognoz-ser-rb-na-2018_2020g.pdf

ста даже официальной инфляции (не говоря уже о фактической), рост безработицы и т.д. Правда к началу 2016г. за счет роста цен на энергоносители ситуация стабилизировалась. В первую очередь - 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 в середине 2018 г. 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. При этом недвижимость, как отрасль экономики, даже за счет девальвации рубля и политических проблем с поставкой имортной техники, едва ли может получить новые имульсы для роста.

2.5.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 Республике Башкортостан (без учета г.Уфы) за период с начала 2010г. по июль 2018г., 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»), собственный анализ КИТ Инженеръ за 2 квартал 2015г. – 2 полугодие 2017г.

Результаты анализа по ценам продажи приведены в Таблице 6 и диаграммах 18 и 19.

Таблица 6

Изменение среднего уровня цен предложения коммерческой недвижимости по сегментам рынка в РБ (кроме г.Уфы). В % к 01.04.2010г. и в % к предыдущему периоду.

Категория	01.04.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.04.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017	01.07.2017	01.01.2018	01.07.2018
Общественно-торговая к 01.04.2010	100,0													
Общественно-торговая к предыдущему периоду	100,0													
Произв-складская к 01.04.2010	100,0													
Произв-складская к предыдущему периоду	100,0													
Среднее по всем сегментам к 01.04.2010	100,0													
Среднее по всем сегментам к предыдущему периоду	100,0													

Диаграмма 18

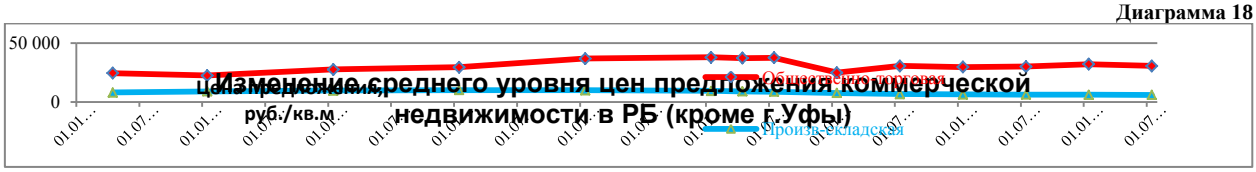
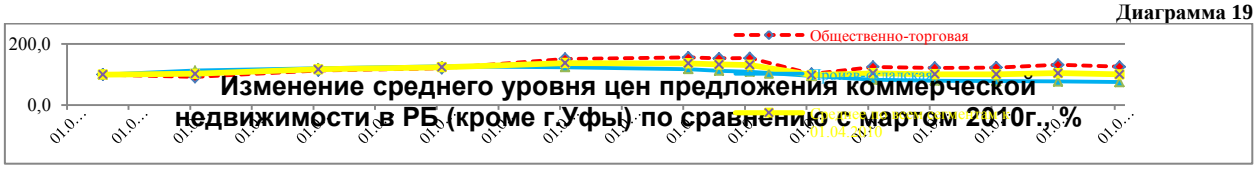


Диаграмма 19



Незначительный рост средней цены предложения в середине 2015г. по сравнению с предыдущим периодом, показанный в Таблице и на диаграммах выше, объясняется неразвитостью рынка, значительной неопределенностью на рынке и (предположительно) несопоставимостью исходных баз данных АН «Авеню» и ООО КИТ «Инженеръ».

Основными причинами периодического роста средней цены предложения по общественно-торговой недвижимости в 2016г. – 2017г., показанного в Таблице и на диаграммах выше, являются:

1.Коррекция после очень резкого падения в конце 2015г.

2.Развитие кризиса (как ни странно), вследствие чего на рынок было выброшено большое число объектов небольшой площади (менее 50 кв.м), расположенных в центральной части крупных городов. Ранее собственники предпочитали получать высокий постоянный доход от аренды или собственной эксплуатации. Кроме того, из-за высокой ликвидности, большая часть таких объектов зачастую не доходила до публичной продажи.

3.Значительный прирост доли объектов в городах в суммарном числе объектов на рынке: 57% в декабре 2015г. ,73% в июне 2016г., 63% в конце 2017 г., 67% в июне 2018г.

4.Увеличилось предложение объектов с активами, не относящимися к недвижимости: производственное или торговое оборудование, зерно и т.д. Некоторые собственники категорически отказываются продавать только недвижимость: «…а куда я все это буду девать потом?…..».

5.Наличием в составе объявлений о продаже так называемых «фейков», в которых в силу различных причин или указывается заведомо завышенная цена предложения или

цена не обновляется много лет. Правда, за пределами г. Уфы доля таких объявлений является незначительной.

6.Попыткой применения реальными продавцами различных «технологичеких приемов», которые по их мнению могут ускорить продажу объекта. Одним из элементов таких технологий является повышение цены предложения для последующего торга. По телефону (в месенджере Авито) такие «технологи», как правило, сразу же называют более низкую цену. Но в рамках обзора невозможно обзвонить несколько сотен объявлений. По этой причине часть объявлений с повышенной ценой остается в обзоре.

7.Появлением новых объектов, собственники которых в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

По подавляющему числу «реально» продаваемых объектов цена предложения снижена в последние 6-12 месяцев или постепенно снижается в течение всего периода их экспозиции.

Продолжительный и значительный рост среднего периода экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста.

Итоговый средний уровень цен значительно ниже пикового уровня 2014- 2015г.г.

Результаты анализа по ставкам арендной платы приведены в Таблице 7 и диаграммах 20 и 21.

Таблица 7. Изменение среднего уровня ставок аренды коммерческой недвижимости по сегментам рынка в РБ (кроме г.Уфы). В % к 01.04.2010г. и в % к предыдущему периоду.

Категория	01.04.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	01.04.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016	01.01.2017	01.07.2017	01.01.2018	01.07.2018
Общественно-торговая к 01.04.2010	100,0													
Общественно-торговая к предыдущему периоду	100,0													
Произв-складская к 01.04.2010	100,0													
Произв-складская к предыдущему периоду	100,0													
Среднее по всем сегментам к 01.04.2010	100,0													
Среднее по всем сегментам к предыдущему периоду	100,0													

Диаграмма 20

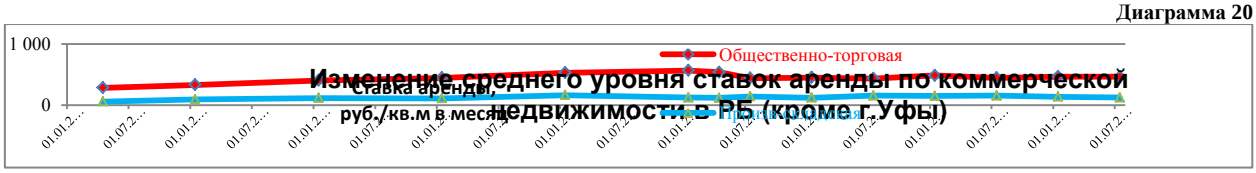
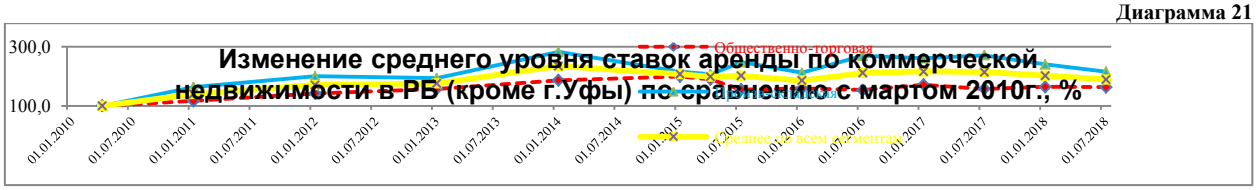


Диаграмма 21



Приведенная выше информация свидетельствует о том, что динамика и направление уровня цен на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан 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[7] 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 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 РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с небольшим числом источников обзоров рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан общепринятого разделения региона на условных районы (зоны, сектора) нет. В единственном выпускаемом до 2015 г. обзоре АН «Авеню» разделение производилось по географическому принципу: Северное направление, Восточное направление, Южное направление, Западное направление и Центральная часть (районы расположенные вокруг г.Уфы и Уфимского района РБ).

Однако, при таком зонировании в одно условное направление включаются совершенно несопоставимые районы: например, расположенные в Белокатайском районе, Бирском районе (включая г.Бирск) и Краснокамском районе (включая г.Нефтекамск). Более точная детализация практически невозможна в связи с небольшим числом объектов во многих районах. В некоторых районах вообще объектов к продаже или аренде нет.

По мнению автора при объеме всего рынка в 1391 (продажа) и около 1000 (аренда) объектов какие-либо территориальные градации, не являющиеся (хотя бы на уровне гипотез) ценообразующими факторами, в принципе не нужны и невозможны.

С учетом всего вышесказанного территориальная группировка объектов была произведена по следующим критериям:

1.Муниципальный. «Города» - «Села- райцентры» (села, являющиеся районными центрами) – «Села» (обычные сельские населенные пункты). Перечень городов взят из документа[8] «Утвержденная оценка численности населения Республики Башкортостан по

[7] 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.

[8] Сайт «БашкортостанСтата» http://bashstat.gks.ru/

муниципальным образованиям на 1 января 2015г.». Перечень районных центров взят с Информационного портала Республики Башкортостан[9].

2.По удаленности от г.Уфы. Все населенные пункты (далее - НП), расположенные: «ближе 50 км от Уфы» - «от 50 до 200 км от Уфы» - «более 200 км от Уфы». Данная градация является условной и вполне может быть заменена на другую. Однако, в рамках некоторых обзоров данный фактор оказывается значимым.

3.По численности населения (тыс. чел).

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

3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Детальный ретроспективный анализ рынка коммерческой недвижимости за пределами г.Уфы до 01 июля 2015г. автором не производился. При этом автор периодически производит локальный анализ в рамках конкретных отчетов об оценке.

По итогам проведенных ранее анализов можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для объктов коммерческой недвижимости в регионе являются:

-качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка; развитость окружающей инфраструктуры; 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 центральной части населенного пункта, от г.Уфы, от крупных автодорог и т.д., а также различных комбинированных удаленностях на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности от г.Уфы или крупных автодорог, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

-качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; состояние внутренней инженерной инфраструктуры здания; передаваемые в ходе сделки права на улучшения и на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях (ОПУ); общая площадь земельного участка[10] (ОПЗУ); этаж; и т.д.

Все эти факторы часто 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-

[9] https://www.bashkortostan.ru/
[10] По отдельностоящим зданиям

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.

АН «Авеню» в течение 2010г.- 1 кв. 2015г. регулярно составляло обзоры рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан. По информации этих обзоров можно сделать вывод о том, что в период с 1 квартала 2010г. по март 2015г. ценообразующими факторами для объектов коммерческой недвижимости являлись: вид населенного пункта (город - район); вид возможного использования («производственно-складское» - «общественно-торговое»); наличие внешней и состояние внутренней инженерной инфраструктуры; этаж расположения.

По объектам, передаваемым в аренду, в целом ценообразующие факторы совпадают. Основным отличием является отсутствие влияния прав на земельный участок под улучшениями.

3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РБ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2018Г.

3.3.1.Анализ источников получения данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке коммерческой недвижимости в РБ

Рынок коммерческой недвижимости в РБ является абсолютно неразвитым.

На рынке преимущественно представлены две группы объектов:

1.Объекты, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, и предлагаемые в аренду или собственность. Такие объекты, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции. К этой же группе можно отнести объекты, реализуемые в рамках процедур банкротства и реализации арестованного имущества.

Так анализ результатов торгов муниципальным имуществом на территории г.Уфы и РБ за 2 кв 2015г. - 1 полугодие 2018г. (особенно в рамках ФЗ-159) показал, что уровень цен по состоявшимся торгам является крайне низким. Несмотря на то, что с формальной точки зрения все эти цены являются рыночными: открытое объявление, открытые торги, - фактические результаты торгов свидетельствуют о том, что это совершенно отдельный сегмент, лишь отчасти связанный с рынком. Аналогичный анализ по иным муниципальным образованиям Республики Башкортостан не проводился в связи с невозможностью столь глубокого анализа в рамках общего обзора рынка. Однако, общий экспресс-анализ этого сегмента показал, что на торги выставляются преимущественно объекты за пределамир крупных городов, реализуемые в том числе в рамках ФЗ-159 и по существенно более низким (иногда в несколько раз) по сравнению с открытым рынком ценам. Однако, в отличие от цен предложения, часто отражающих абстрактные пожелания продавцов и риэлторов, эти цены зачастую отражают цены реально совершенных сделок, по которым покупатели заплатили реальные деньги. Кроме того, объем таких торгов является незначительным и не может существенным образом изменить картину рынка.

2. Объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности.

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

- Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (http://www.expert-russia.ru); АН «Квартал» (http://www.kvartal-ufa.ru/); АН «Центр коммерческой недвижимости» (http://www.cknufa.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» (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); База данных о недвижимости «ЦИАН» (http://ufa.cian.ru/commercial/) 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); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); риэлтор Рябов Денис; «Стройинвест» (Хафизова Альбина); 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 перестала размещаться в 2017г.

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

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

1. Сайт бесплатных объявлений «AVITO».

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Продам» - «Цена более 1руб.», - было найдено 0 объявления. Из них 0 - в Уфе. То есть собственно по РБ - 0. В декабре 2017г. - 0. В июне 2017 г. – 0. В декабре 2016г. - 0. В июне 2016г. - 0. В декабре 2015г. – 0. В июне 2015г. - 0.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Куплю», - было найдено всего 0 объявления. Из них 0 в Уфе. То есть собственно по РБ - 0 (0,0% от продажи и 0,9% от продажи без сортировки по цене). В декабре 2017г. - 0. В июне 2017 г. – 0. В декабре 2016г. - 0. В июне 2016г. - 0. В декабре 2015г. – 0. В июне 2015г. - 0.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Сдам» - «Цена более 1руб.», - было найдено 0 объявлений. Из них 0- в Уфе. То есть собственно по РБ - 0. В декабре 2017г. - 0. В июне 2017 г. – 0. В декабре 2016г. - 0. В июне 2016г. - 0. В декабре 2015г. – 0. В июне 2015г. - 0. Распределение объявлений примерно совпадает со структурой при продаже. Лишь число повторов одинаковых объявлений чуть выше.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Коммерческая недвижимость» - «Сниму», - было найдено 0 объявлений. Из них 0- в Уфе. То есть собственно по РБ - 0 (0% от предложения аренды без сортировки по цене). В

декабре 2017г. - 0. В июне 2017 г. – 0. В декабре 2016г. - 0. В июне 2016г. - 0. В декабре 2015г. – 0 объявление. В июне 2015г. - 0 объявлений.

В этом источнике колебание частично связано с изменением ценовой политики самого ресурса. Часть объявлений повторяется по нескольку раз: то есть уникальных объявлений около 90%. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Республика Башкортостан», фактически относятся к г.Уфе и даже другим населенным пунктам РФ (Челябинск, Магнитогорск и т.д.), В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

В некоторых подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес объект. 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».

В силу различных причин популярность данного ресурса у коммерческих продавцов значительно ниже, чем «AVITO». В результате было обнаружено несколько десятков объявлений, ни одно из которых не является уникальным.

3. База данных о недвижимости «ЦИАН».

Структурированный поиск по запросу «Республика Башкортостан» на этом ресурсе является не очень удобным. Большая часть объектов за пределами г.Уфы на этом ресуре размещены в различных сегментах коммерческой недвижимости столицы региона.

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

В перечисленных выше источниках было обнаружено еще более сотни объявлений (оферты) о продаже объектов коммерческой недвижимости и информация о нескольких десятках сделок с объектами.

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

В результате для анализа был выявлен 1391 объект по продаже (В декабре 2017г. – 1425, в июне 2017 г. – 1238, в декабре 2016г. – 916, в июне 2016г. - 934, в декабре 2015г. – 683, в июне 2015 г. - 1279) и 931 объект по аренде (В декабре 2017г. – 614, в июне 2017 г. – 478, в декабре 2016г. – 473, в июне 2016г. - 583, в декабре 2015г. – 348, в июне 2015г. - 663). В том числе при продаже 41 - с ценами реально совершенных сделок и 141 - несостоявшихся открытых аукционов (торгов).

Общее число предложений в 1 полугодии 2018г. является одним из максимальных за много лет.

3.3.2.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами)

3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Как было отмечено ранее, рынок коммерческой недвижимости изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Результаты анализа числа сделок и предложений на рынке продажи коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан приведены в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 8

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости

№ №	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В том числе по площади ОКС, шт.			В том числе по удаленности от Уфы, шт.			В том числе по возможному назначению, шт.					Ср.срок экспозиции по возможному назначению, лет		
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Общественно-торговое (ОТ)	Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)	Среднее по всем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Города															
2	Села - райцентры															
3	Села															
4	ВСЕГО по РБ	1391														

Диаграмма 22, шт.

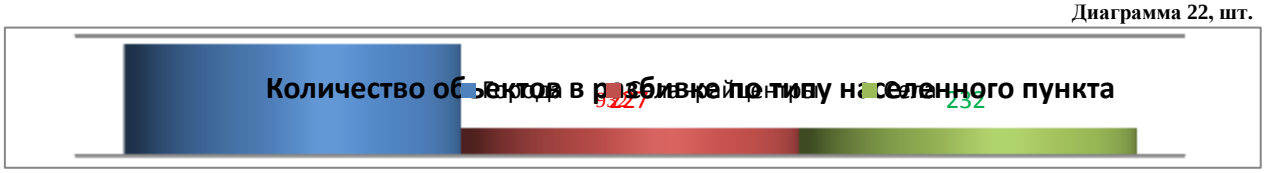
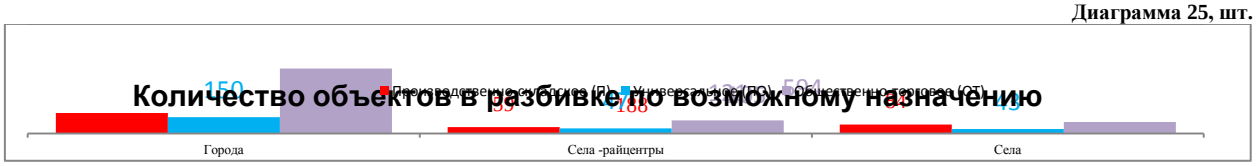


Диаграмма 23, шт.

Диаграмма 24, шт.

Диаграмма 25, шт.



Как видно из приведенной выше таблицы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по региону - 0,0 года, а с учетом площади объекта (среднее взвешенное по площади) - 0,0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов. По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Средний период экспозиции …….. по сравнению со вторым полугодием 2017 г. (0,0 и 0,0 соответственно), с 1 полугодием 2017 г. (0,0 и 0,0), со вторым полугодием 2016 г. (0,0 и 0,0) и 1 полугодием 2016г. (0,0 и 0,0).

Информация о средних ценах в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 9, руб./кв.м

№№	Дислокация	Средняя цена всего	По площади ОКС			По удаленности от Уфы			По возможному назначению (3 вида)		
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Универсальное (ОТ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Города										
2	Села - райцентры										
3	Села										
4	ВСЕГО по РБ										

Диаграмма 26
Средние цены в зависимости от площади, руб./кв.м

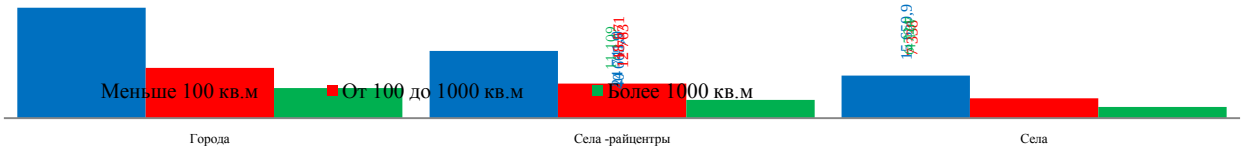


Диаграмма 27
Средние цены в зависимости от удаленности от г.Уфы, руб./кв.м

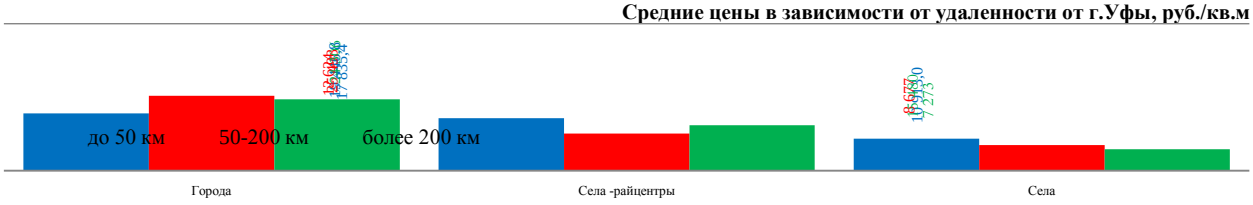
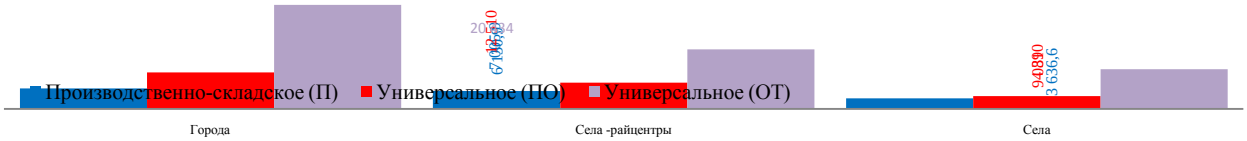


Диаграмма 28
Средние цены в зависимости от назначения, руб./кв.м



Информация о средних ценах в разрезе двух укрупненных видов возможного назначения приведена в таблице ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбрасывается много объектов небольшой площади и неадекватно высокой цены. В таблице ниже приведены средние показатели по всем объектам из выборки; по выборке с исключенными выбросами по цене; по выборке с площадью более 50 кв.м.

Таблица 10, руб./кв.м

№№	Дислокация	Средняя цена всего	Полная выборка объектов		Выборка без выбросов по цене		Выборка без объектов менее 50 кв.м	
			Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)	Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)	Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Города							
2	Села - райцентры							
3	Села							
4	ВСЕГО по РБ							

Как видно из таблицы выше, все предварительные гипотезы: средняя цена предложения в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя цена по назначению «Общественно-торговое» выше, чем средняя цена по «Производственно-складское»;

средняя цена объектов большей площади ниже, чем по меньшей площади; - в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по большей части градаций. Лишь один показатель не вполне соответствует предварительной гипотезе: в городах средняя цена с удалением от Уфы растет. Данный факт имеет очень простое географическое объяснение: в пределах 50 км от Уфы расположен лишь один небольшой город - Благовещенск с относительно низким уровнем экономического развития. Кроме того, по различным городам соотношение производственно-складской и общественно-торговой недвижимости является неодинаковым: по крупным городам в связи с достаточным числом объектов предложение более или менее сбалансировано, что снижает среднюю цену по городу, а по небольшим удаленным городам и селам преобладает предложение общественно-торговых объектов.

Информация о средних ценах в разбивке по отдельным городам приведена в таблицах ниже.

Таблица 11, руб./кв.м

№ №	Дислокация	Число объектов всех типов, шт.	Средняя цена по возможному назначению			Средняя цена по этажу расположения (для О, Т, ОТ)				Численность населения, тыс.чел
			П	ПО	ОТ	Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Агидель	5								
2	Баймак	7								
3	Белебей	45								
4	Белорецк	20								
5	Бирск	32								
6	Благовещенск	33								
7	Давлеканово	16								
8	Дюртюли	21								
9	Ишимбай	25								
10	Кумертау	63								
11	Мелеуз	58								
12	Межгорье	6								
13	Нефтекамск	152								
14	Октябрьский	82								
15	Салават	75								
16	Сибай	57								
17	Стерлитамак	130								
18	Туймазы	54								
19	Учалы	24								
20	Янаул	27								
21	ВСЕГО по городам	932								

Таблица 12, руб./кв.м

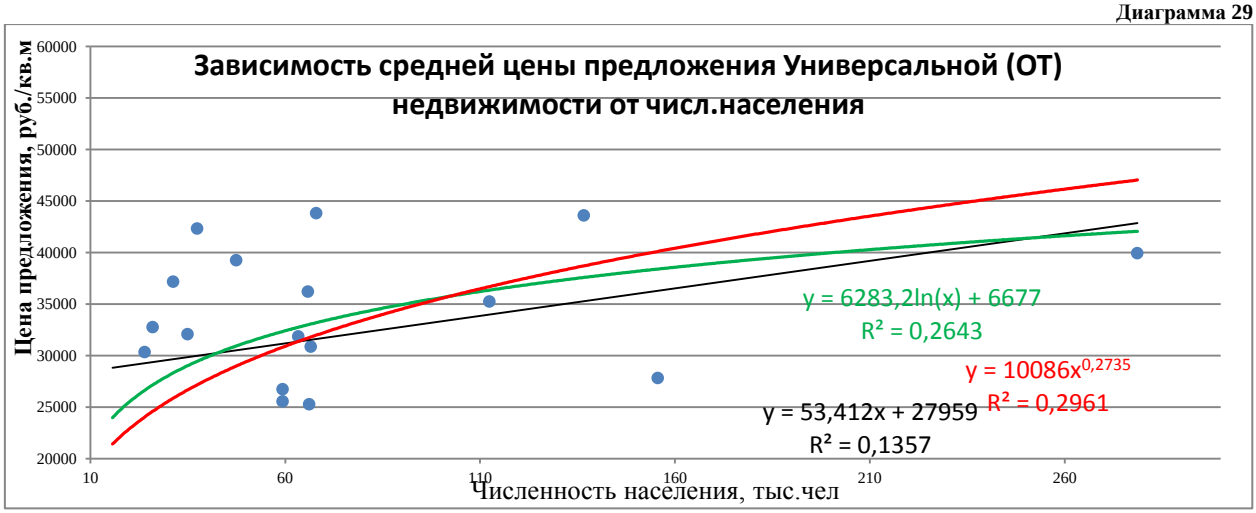
№№	Дислокация	Число объектов всех типов, шт.	Средняя цена по наличию отопления (для П, ПО)			По площади ОКС			Численность населения, тыс.чел
			Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Агидель	5							
2	Баймак	7							
3	Белебей	45							
4	Белорецк	20							
5	Бирск	32							
6	Благовещенск	33							
7	Давлеканово	16							
8	Дюртюли	21							
9	Ишимбай	25							
10	Кумертау	63							
11	Мелеуз	58							
12	Межгорье	6							
13	Нефтекамск	152							
14	Октябрьский	82							
15	Салават	75							
16	Сибай	57							

17	Стерлитамак	130							
18	Туймазы	54							
19	Учалы	24							
20	Янаул	27							
21	ВСЕГО по городам	932							

Примечание к Таблицам 11, 12.
П-Производственно-складское
ПО-Универсальное: Производственно-складское или Общественно-торговое
О - Офисное
Т - Торговое
ОТ - Универсальное Офисно-торговое (Общественно-торговое)

Информация о зависимости средних цен по универсальной общественно-торговой недвижимости от численности населения в городе приведена на диаграмме ниже. По остальным сегментам рынка зависимость является еще менее выраженной.

Диаграмма 29



Информация о средних ценах в зависимости от этажа расположения объекта общественно-торговой недвижимости приведена в таблице ниже.

Таблица 13

№№	Дислокация	Средняя цена по этажу расположения, руб./кв.м			
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации
1	2	3	4	5	6
1	Города				
2	Села -райцентры				
3	Села				
4	ВСЕГО по РБ				

Информация о средних ценах на производственно-складские объекты в разрезе наличия отопления приведена в таблице ниже.

Таблица 14

№№	Дислокация	Средняя цена по наличию отопления, руб./кв.м		
		Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые
1	2	3	4	5
1	Города			
2	Села -райцентры			
3	Села			
4	ВСЕГО по РБ			

3.3.2.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ 1391 ОБЪЕКТ

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»;

- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;

-«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

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 2 модели.

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0+ 9911,8 * «Этаж» + 47,2* «Население, тыс.чел» + 6563,4* «Тех.состояние» + 2696,8 * «Назначение» - 2990,4* «Ln(площадь ОКС)» + 3542,9 * «Удаленность от центральной части Н.П.» + 2231,6 * «Красная линия» + 1914,7 * «Тип НП» - 14793,7 * «Sокс/Sзу», где:

-Цп - цена предложения объекта недвижимости в РБ, руб./кв.м

- Этаж - характеристика этажа расположения объекта недвижимости, выраженная в баллах. Стандартные комбинации: подвал – 0,77; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 1,30; 1 этаж – 2,88; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации - 2,36.

- Ln(площадь ОКС). Натуральный логарифм от площади ОКС.

- Тех.состояние - характеристика технического состояния объекта недвижимости по 3- балльной шкале. Все промышленные объекты и общественно-торговые объекты с черновой отделкой – 0,79 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением - 3,59 балла; Все остальные объекты – 2,09 балла.

- Назначение - характеристика технического состояния объекта недвижимости по 3- балльной шкале. Все чисто производственно-складские объекты - 1,07 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты - 1,24 балла; Чисто общественно-торговые объекты – 3,33 балла.

- Население, тыс.чел - численность населения в НП, тыс.чел.

- Тип НП (г,ср,с) - тип населенного пункта: город, село-райцентр, село, - в соответствии с описанием в разделе 3.1. Села – 1,01 балла; Села-райцентры – 1,71 балла; Города – 3,42 балла.

- Удаленность от красной линии - характеристика качества местоположения объекта. Определяется по 3-х балльной шкале: 1,13; 1,17 и 3,99 балла.

- Удаленность от центральной части НП - характеристика качества местоположения объекта. Определяется по 3-х балльной шкале: 0,94; 1,66 и 3,92 балла.

- «Sокс/Sзу». Отношение площади ОКС к площади ЗУ, сгруппированная дискретно по диапазонам: Меньше или равно 1,5 (все помещения в зданиях условно отнесены к этому диапазону) – 1,82 балла; от 1,5 до 2,0 – 1,92 балла; от 2,0 до 5,0– 3,00 балла; более 5,0– 3,50 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= - 108891,8+ 11361,4 * «Этаж» + 41,1* «Население, тыс.чел» + 1413,0 * «Тип НП» + 7435,7* «Тех.состояние» + 2292,0 * «Назначение» + 5090,6* «Площадь ОКС, 5 баллов» + 3573,9 * «Удаленность от центральной части Н.П.» + 2194,9 * «Красная линия» + 15743,8 * «Тип здания (ос, пос)» + 3773,3 * «Тип сделки», где:

- Этаж: подвал – 0,82; цоколь и комбинация подвала с цоколем - 1,24; 1 этаж – 2,74; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации - 2,39.

- Площадь ОКС, 5 баллов. Площадь ОКС, сгруппированная дискретно по диапазонам: Меньше или равно 50 кв.м – 3,77 балла; от 50 до 100 кв.м – 3,06 балла; от 100 до 1000 кв.м – 1,58 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,43 балла; более 10000 кв.м – 0,44 балла.

- Тех.состояние. Все промышленные объекты и общественно-торговые объекты с черновой отделкой – 0,98 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением - 3,21 балла; Все остальные объекты – 1,99 балла.

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты - 1,01 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты - 1,46 балла; Чисто общественно-торговые объекты – 3,05 балла.

- Тип НП (г,ср,с). Села – 1,01 балла; Села-райцентры – 1,85 балла; Города – 3,18 балла.

- Удаленность от красной линии: 1,20; 1,26 и 3,79 балла.

- Удаленность от центральной части НП: 1,04; 1,69 и 3,41 балла.

- Тип здания (ос, пос). Отдельностоящие здания – 2,50 балла. Помещения в любых зданиях (ТЦ, БЦ, ЖД) – 3,00 балла.

-Тип сделки (с, на, о) – фактор учитывающий наличие (отсутствие) скидки на торг в расчетной стоимости. «С» (сделка – учет скидки на торг) – 2,13 балла, «О» - (оферта – скидка на торг не учитывается) – 3,22 балла.

ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО ГОРОДА) 932 ОБЪЕКТА

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»;

- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;

-«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента позволяет повысить качество модели, но делает баллы по факторам дробными числами.

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 2 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 + 12085,0 * «Этаж» + 6477,2* «Тех.состояние» + 4336,4 * «Удаленность от центральной части Н.П.» + 2962,4 * «Красная линия» - 3668,5* «Ln(площадь ОКС)» + 3857,1* «Назначение» +5224,8* «Ln(Население)» - 25405,2 * «Sокс/Sзу», где:

-Цп - цена предложения объекта недвижимости в городах РБ, руб./кв.м

- Этаж: подвал – 0,84; цоколь и комбинация подвала с цоколем – 1,47; 1 этаж – 2,86; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации - 2,35.

- Тех.состояние. Все промышленные объекты и общественно-торговые объекты с черновой отделкой – 0,79 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением – 3,51 балла; Все остальные объекты – 2,16 балла.

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты – 0,93 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты - 1,56 балла; Чисто общественно-торговые объекты – 3,05балла.

- Удаленность от красной линии: 1,07; 1,32 и 3,93 балла.

- Удаленность от центральной части НП: 0,92; 1,95 и 3,38 балла.

- «Sокс/Sзу». Меньше или равно 1,5 (все помещения в зданиях условно отнесены к этому диапазону) – 1,84 балла; от 1,5 до 2,0 – 1,88 балла; от 2,0 до 5,0– 3,00 балла; более 5,0– 3,50 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -155024,2 + 7051,9 * «Тип сделки» + 7338,8 * «Капитальность» + 13887,1 * «Этаж» + 7113,5 * «Тех.состояние» + 4024,0 * «Удаленность от центральной части Н.П.» + 2788,1 * «Красная линия» + 4269,9* «Площадь 6 баллов» + 3572,0* «Назначение» +4473,2* «Ln(Население)» + 12565,3* «Тип здания (ос, пос)», где:

-Тип сделки (с, на, о): «С» (сделка – учет скидки на торг) – 2,08 балла, «О» - (оферта – скидка на торг не учитывается) – 3,10 балла.

- Этаж: подвал - 0,91; цоколь и комбинация подвала с цоколем – 1,42; 1 этаж – 2,71; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 2,36.

- Тех.состояние. Все промышленные объекты и общественно-торговые объекты с черновой отделкой - 0,97 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением – 3,15 балла; Все остальные объекты – 2,00 балла.

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты - 0,94 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты - 1,66 балла; Чисто общественно-торговые объекты – 2,79 балла.

- Удаленность от красной линии: 1,16; 1,27 и 3,68 балла.

- Удаленность от центральной части НП: 1,01; 1,91 и 3,11 балла.

- Площадь ОКС, 6 баллов: Меньше или равно 50 кв.м – 5,26 балла; от 50 до 100 кв.м – 4,24 балла; от 100 до 500 кв.м – 2,47 балла; от 500 до 2000 кв.м – 1,87 балла; от 2000 до 10000 кв.м – 1,25 балла; более 10000 кв.м – 0,44 балла.

- Тип здания (ос, пос). Отдельностоящие здания – 2,50 балла. Помещения в любых зданиях – 3,00 балла.

- Капитальность (в, ср, н) - характеристика капитальности объекта недвижимости по 3-балльной шкале. Все деревянные объекты, со стенами из мелкоштучных материалов

с низким качеством строительства – 2,00 балла. Здания с любыми стенами при наличии перекрытий из ж/б или конструкционной стали от 2-х этажей и выше – 3,03 балла. Все остальные объекты - 2,47 балла.

ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО СЕЛА) 459 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»;

- с использованием функции «=ЛИНЕЙН(Y;X;Const;Статистика)»;

-«Данные» → «Поиск решения». Применение последнего инструмента

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 1 модель

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 + 1037,1 * «Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)» + 1210,0 * «Назначение» - 1858,7* «Ln(площадь ОКС)» + 5683,4* «Тех.состояние» + 251,2 * «Население» + 1366,8 * «Капитальность», где:

-Цп - цена предложения объекта недвижимости в селах и селах-райцентрах РБ, руб./кв.м

- Тех.состояние. 1,00 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением - 3,36 балла; Все остальные объекты - 2,11 балла.

- Назначение. Все чисто производственно-складские объекты – 0,47 балла; Универсальные производственно-складские или общественно-торговые объекты – 0,57 балла; Чисто общественно-торговые объекты – 3,63 балла.

- Комбинир показатель (Кр лин+Кач улиц). Удаленность от красной линии: 1,15; 1,34 и 3,79 балла. Удаленность от центральной части НП: 0,61; 0,81 и 2,63 балла.

- Капитальность (в, ср, н). Все деревянные объекты, со стенами из мелкоштучных материалов с низким качеством строительства – 1,36 балла. Здания с любыми стенами при наличии перекрытий из ж/б или конструкционной стали от 2-х этажей и выше – 4,93 балла. Все остальные объекты - 2,18 балла.

ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ

Анализ, произведенный выше, показал, что на рынке коммерческой недвижимости в РБ действуют стандартные и общепринятые ценообразующие факторы (некоторые - в сложившейся именно для РБ интерпретации):

1.Количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях (ОКС); общая площадь земельного участка[11]; этаж расположения; и т.д.

[11] По отдельностоящим зданиям

2.Качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д.

3.Качественные факторы, описывающие местоположение объекта недвижимости (общегородское и локальное): Окружающая застройка, Общее местоположение, Удаленность от Красной линии и от Центральной части НП.

4.Количественные факторы, описывающие местоположение объекта недвижимости (общегородское): Удаленность от Центральной части НП, Удаленность от г.Уфы, Комбинированные показатели удаленности и т.д.

Данный вывод вполне подтверждается ретроспективной информацией, приведенной в разделах 3.2 и 3.3.4.

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.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений по сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости в РБ

3.3.3.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Результаты анализа цен предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан приведены в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 15

Основные характеристики рынка аренды коммерческой недвижимости

№№	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В том числе по площади ОКС, шт.			В том числе по удаленности от Уфы, шт.			В том числе по возможному назначению, шт.		
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Общественно-торговое (ОТ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Города										
2	Села - райцентры										
3	Села										
4	ВСЕГО по РБ	931									

Диаграмма 30, шт.

Диаграмма 31, шт.

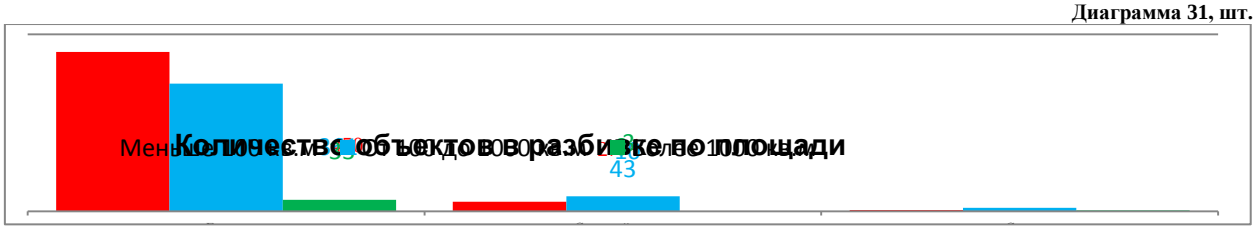
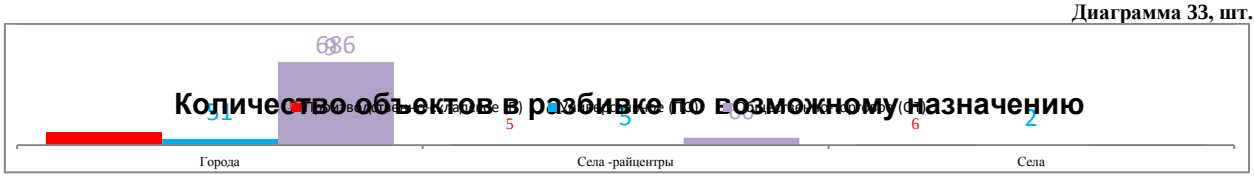


Диаграмма 32, шт.

Диаграмма 33, шт.



Период экспозиции по предложениям рынка не анализировался в связи с тем, что по значительной части объектов на этом рынке изначально предполагается постоянная смена арендаторов.

Информация о средних ставках аренды в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 16, руб./кв.м

№ №	Дислокация	Средняя ставка	По площади ОКС			По удаленности от Уфы			По возможному назначению (3 вида)			По возможному назначению (2 вида)	
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Общественно-торговое (ОТ)	Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Города												
2	Села - райцентры												
3	Села												
4	ВСЕГО по РБ												

Диаграмма 34
Средние ставки аренды в зависимости от площади, руб./кв.м

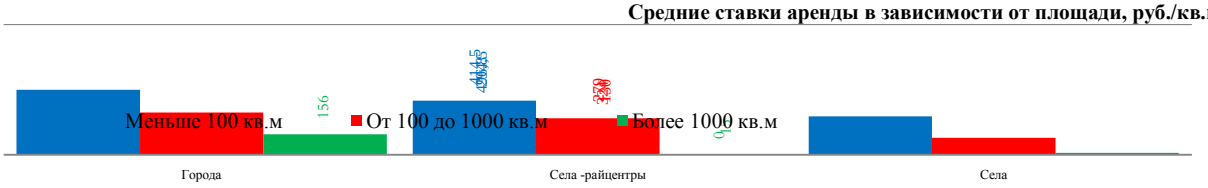


Диаграмма 35
Средние ставки аренды в зависимости от удаленности от г.Уфы, руб./кв.м

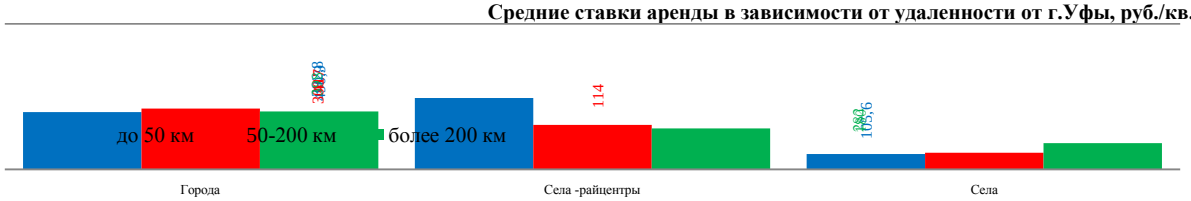


Диаграмма 36
Средние ставки аренды в зависимости от назначения, руб./кв.м

Как видно из таблицы выше, все предварительные гипотезы: средняя ставка аренды (цена предложения) в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя ставка аренды по назначению «Общественно-торговое» выше, чем средняя цена по «Производственно-складское»; средняя ставка аренды объектов большей площади ниже, чем по меньшей площади;- в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по

большей части градаций. По некоторым градациям средняя ставка аренды с удалением от Уфы растет. Данный факт имеет простое географическое объяснение: в пределах 50 км от Уфы расположен лишь один небольшой город - Благовещенск с относительно низким уровнем экономического развития. Кроме того, по различным городам соотношение производственно-складской и общественно-торговой недвижимости является неодинаковым: по крупным городам в связи с достаточным числом объектов предложение более или менее сбалансировано, что снижает среднюю цену по городу, а по небольшим удаленным городам и селам преобладает предложение общественно-торговых объектов. И наконец, неопределенность на рынке недвижимости, вызванная кризисом, приводит к увеличению дисперсии цен, что при малых выборках формальным образом «разрушает» предварительные гипотезы.

Информация о средних ставках аренды в разбивке по отдельным городам приведена в таблице ниже.

Таблица 17, руб./кв.м

№ №	Дислокация	Число объектов, шт.	Средняя ставка по возможному назначению			Средняя ставка по этажу расположения (для О, Т, ОТ)				Средняя ставка по наличию отопления (для П, ПО)			Средняя ставка по площади ОКС			Численность населения, тыс.чел
			П	ПО	ОТ	Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	до 100 кв.м	от 100 до 1000 кв.м	более 1000 кв.м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Агидель	8														
2	Баймак	5														
3	Белебей	30														
4	Белорецк	15														
5	Бирск	21														
6	Благовещенск	7														
7	Давлеканово	10														
8	Дюртюли	15														
9	Ишимбай	23														
10	Кумертау	19														
11	Межгорье	0														
12	Мелеуз	28														
13	Нефтекамск	161														
14	Октябрьский	82														
15	Салават	91														
16	Сибай	20														
17	Стерлитамак	219														
18	Туймазы	54														
19	Учалы	14														
20	Янаул	22														
21	ВСЕГО по городам	844														

Примечание к Таблице 17.
П-Производственно-складское
ПО-Универсальное: Производственно-складское или Общественно-торговое
О - Офисное
Т - Торговое
ОТ - Универсальное Офисно-торговое (Общественно-торговое)

Информация о средних ставках аренды в зависимости от этажа расположения объекта общественно-торговой недвижимости приведена в таблице ниже.

Таблица 18

№№	Дислокация	Средняя ставка по этажу расположения, руб./кв.м			
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации
1	2	3	4	5	6
1	Города				
2	Села -райцентры				
3	Села				
4	ВСЕГО по РБ				

Информация о средних ставках аренды на производственно-складские объекты в разрезе наличия отопления приведена в таблице ниже.

Таблица 19

№№	Дислокация	Средняя ставка по наличию отопления, руб./кв.м		
		Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые
1	2	3	4	5
1	Города			
2	Села -райцентры			
3	Села			
4	ВСЕГО по РБ			

В Таблице ниже приведены сведенные в удобный для анализа вид краткие выводы по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины Валового рентного мультипликатора (ВРМ) и ставки капитализации (СК), полученной методом рыночной экстракции.

Таблица 20

ВРМ и СК по объектам коммерческой недвижимости в РБ

№ №	Населенный пункт	Адрес	Тип зд	Назначение	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Архангельское	Ульяновых 15/2	помещение в здании	общторг											2 полуг.2016
2	Белебей	Красная 112	помещение в здании	общторг											1 полуг.2017
3	Белебей	Красная 136	помещение в здании	общторг											1 полуг.2017
4	Белебей	Ленина 74	осз	произскл											1 полуг.2018
5	Белокатайский рн, Новобелокатай	Советская 114	помещение в здании	общторг											1 полуг.2018
6	Белорецк	Кирова 48	помещение в здании	общторг											2 полуг.2016
7	Белорецк	Кирова 68	помещение в здании	общторг											2 полуг.2016
8	Кумертау	Палатникова 3	осз	произскл											2 полуг.2016
9	Кумертау	Комсомольская 18	осз	общторг											2 полуг.2016
10	Кушнаренковский рн, с.Ахта		осз	произскл											1 полуг.2018
11	Межгорье	Мира 9	помещение в здании	общторг											2 полуг.2016

№ №	Населенный пункт	Адрес	Тип зд	Назначение	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
12	Мраково	Зайнаб Биишевой 137Б	осз	общ-торг											1 полуг.2016
13	Нефтекамск	Дзержинского 18А	осз	общ-торг											1 полуг.2016
14	Нефтекамск	Дорожная 57	помещение в здании	общ-торг											1 полуг.2017
15	Нефтекамск	Промышленная 7А и 9А	осз	произ-скл											1 полуг.2018
16	Стерлитамак	Немчинова 5	помещение в здании	произ-скл											2 полуг.2017
17	Стерлитамак	Калинина 29	помещение в здании	общ-торг											2 полуг.2017
18	Стерлитамак	Уральская 14	помещение в здании	общ-торг											2 полуг.2017
19	Туймазы	Островского 8А	осз	общ-торг											2 полуг.2016
20	Учалы	Первостроителей 5/6	помещение в здании	произ-скл											1 полуг.2018
21	Учалы	Тельмана 70	помещение в здании	общ-торг											2 полуг.2017
22	Янаул	Кирзаводская 17	помещение в здании	общ-торг											2 полуг.2017
23	Янаул	Победы 60	помещение в здании	общ-торг											1 полуг.2018
24	СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ														
25	Среднее по городу														
26	Минимальное значение														
27	Максимальное значение														
28	Среднее по Общественно-торговым														
29	Минимальное значение														
30	Максимальное значение														
31	Среднее по Производственно-складским														
32	Минимальное значение														
33	Максимальное значение														

По приведенным данным какие либо формальные зависимости, определяющие ВРМ и СК (город, 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 1/ВРМ и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины 1/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.

3.3.3.2.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТАВКИ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ 931 ОБЪЕКТ.

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 было выбрано 3 модели

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -1226,8 +374,8* «ОБРД» + 86,3 * «Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)» - 45,8* «Ln(площадь ОКС)» + 33,9 * «Ln(Население)» + 103,8* «Техсостояние» + 28,5* «Этаж», где:

-Цп - ставка аренды объекта недвижимости в РБ (кроме г.Уфы и пригородов), руб./кв.м

- ОБРД - фактор, характеризующий наличие в составе объекта оборудования или иных дополнительных улучшений, непосредственно не относящихся к объекту недвижимости, но повышающих его стоимость. Данный фактор учитывается в случае невозможности точной идентификации дополнительных улучшений, но при наличии прямого указания на их наличие. 2-х балльная шкала: Да – 3,00 балла, нет - 2,50 балла.

- Комбинир показатель (Кр лин+Кач улиц). Удаленность от красной линии: 1,01; 1,68 и 3,72 балла. Удаленность от центральной части НП: 1,07; 1,60 и 3,28 балла.

- Тех.состояние. Все промышленные объекты и общественно-торговые объекты с черновой отделкой – 1,00 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением – 3,02 балла; Все остальные объекты – 1,99 балла.

- Этаж. Стандартные комбинации: подвал - 0,90; цоколь и комбинация подвала с цоколем – 1,73; 1 этаж – 7,28; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 2,90.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,00 +34,6* «Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)» + 33,3 * «Ln(Население)» - 45,4* «Ln(площадь ОКС)» + 45,2* «Техсостояние» + 20,3* «Этаж», где:

- Комбинир показатель (Кр лин+Кач улиц). Удаленность от красной линии: 0,05; 1,81 и 6,88 балла. Удаленность от центральной части НП: 0,28; 1,44 и 5,62 балла.
- Тех.состояние. Все промышленные объекты и общественно-торговые объекты с черновой отделкой – 0,12 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением – 4,84 балла; Все остальные объекты – 2,29 балла.
- Этаж: подвал - 0,61; цоколь и комбинация подвала с цоколем – 1,69; 1 этаж – 9,63; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 3,49.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -1257,9 - 46,4* «Ln(площадь ОКС)» + 107,0* «Техсостояние» + 29,9* «Этаж» + 55,3 * «Тип НП» +373,0* «ОБРД» + 83,9* «Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)», где:

- ОБРД: Да – 3,00 балла, нет - 2,50 балла.
- Комбинир показатель (Кр лин+Кач улиц). Удаленность от красной линии: 0,98; 1,74 и 3,82 балла. Удаленность от центральной части НП: 1,07; 1,63 и 3,25 балла.
- Тех.состояние. Все промышленные объекты и общественно-торговые объекты с черновой отделкой – 1,00 балла; Общественно-торговые объекты с высококачественным ремонтом и полным инженерным обеспечением – 3,03 балла; Все остальные объекты – 1,99 балла.
- Этаж. Стандартные комбинации: подвал - 0,90; цоколь и комбинация подвала с цоколем – 1,76; 1 этаж – 7,11; этажи от 2 и выше и любые иные комбинации – 2,89.
- Тип НП (г,ср,с) - тип населенного пункта: город, село-райцентр, село, - в соответствии с описанием в разделе 3.1. Села – 1,04 балла; Села-райцентры – 1,33 балла; Города – 3,59 балла.

ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ

Анализ, произведенный выше, показал, что на рынке аренды коммерческой недвижимости в РБ действуют стандартные и общепринятые ценообразующие факторы (некоторые - в сложившейся именно для РБ интерпретации):

1.Количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях; общая площадь земельного участка[12]; этаж; и т.д.

2.Качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние улучшений; разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д.

3.Качественные факторы, описывающие местоположение объекта недвижимости (общегородское и локальное): Окружающая застройка, Общее местоположение, Удаленность от Красной линии и от Центральной части НП.

4.Количественные факторы, описывающие местоположение объекта недвижимости (общегородское): Удаленность от Центральной части НП, Удаленность от г.Уфы, Комбинированные показатели удаленности и т.д.

Данный вывод вполне подтверждается ретроспективной информацией, приведенной в разделах 3.2 и 3.3.4.

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 факто-

[12] По отдельностоящим зданиям с учетом дополнительных факторов

ра в значительной степени нивелируется субъективной, зачастую неадекватной оценкой рынка собственником (продавцом).

3.3.4.Мнение специалистов агентств недвижимости по состоянию рынка коммерческой недвижимости Республики Башкортостан

Таблица 21

Выдержки из комплексного опроса специалистов крупных агентств недвижимости регионального уровня в части, относящейся к недвижимости Республики Башкортостан

№ №	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 ИЮЛЯ 2018Г.						
1	ОБЩАЯ оценка текущего состояния рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ и изменений, произошедших за последний год						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Общественно-торговые здания и помещения-АРЕНДА						
	Общественно-торговые здания и помещения-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
2	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период)						
	В том числе:	X	X		X	X	X
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X

№ №	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
	Общественно-торговые здания и помещения-АРЕНДА						
	Общественно-торговые здания и помещения-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Общественно-торговые здания и помещения-АРЕНДА						
	Общественно-торговые здания и помещения-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
5	Общая оценка среднего уровня вакантных площадей в бизнес-центрах и торговых центрах						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Бизнес-центры						
	Торговые центры						
6	Оценка отличия в ЦЕНЕ РЕАЛЬНОЙ СДЕЛКИ (примерно) при условии:						
	АРЕНДА помещения в общественно-торговом здании/Аренда всего здания целиком						
	ПРОДАЖА помещения в общественно-торговом здании/ПРОДАЖА всего здания целиком						
	АРЕНДА помещения в производственно-складском здании/Аренда всего здания целиком						
	ПРОДАЖА помещения в производственно-складском здании/ПРОДАЖА всего здания целиком						
7	Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям 1,2 этажа /3 этажа и выше /цоколя /подвала (примерно), %						
	В том числе:						
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						

№ №	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
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
8	Оценка границ диапазона по цене сделок по помещениям с очень хорошим ремонтом /просто нормальный ремонт /без ремонта (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Административные (офисные) здания -АРЕНДА						
	Административные (офисные) здания -ПРОДАЖА						
	Торговые здания-АРЕНДА						
	Торговые здания-ПРОДАЖА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-АРЕНДА						
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах-ПРОДАЖА						
	Производственно-складские здания и комплексы-АРЕНДА						
	Производственно-складские здания и комплексы-ПРОДАЖА						
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %						
10	Информация об экспертах (аналитиках)						
	Ф.И.О.						
	место работы						
	специализация	коммерческая недвижимость		зам. Директора по маркетингу		эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли	
	стаж работы в данной области, лет	6 лет		20 лет		21 год (с 1997 года)	
	стаж работы в смежных областях, лет	11 лет		30 лет		-	
	телефон						

Примечание к Таблице 21. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РБ

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан является неразвитым (неактивным). По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами деятельности: административной, развлекательной, торговой 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. С учетом всего вышесказанного деление объектов по «близким» видам производилось фактически произвольно по информации в объявлении (парных объявлениях).

1. Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России и Республике Башкортостан, обострившаяся в 2014 - 2015г., в последнее время остается стабильно тяжелой.

2.Ситуация на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и, в частности, сегменте единых объектов недвижимости внешне (судя по среднему уровню цен предложения) остается достаточно стабильной. При наличии разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, реальных сделок.

Незначительный рост цен предложения по некоторым объектам в течение 2016г. – 2017 г. представляется «виртуальным» (ненастоящим, не вполне соответствующим фактическому состоянию рынка) и объясняется тем, что часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытаются тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию. При этом подавляющее большинство продавцов в телефонном разговоре сразу же предлагали существенное снижение цены относительно заявленной в объявлении.

Значительный рост среднего периода экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста.

В любом случае средний уровень цен в середине 2018 г. значительно ниже уровней всех периодов с 01.01.2013 по 01.07.2015г.

3.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже и аренде единых объектов недвижимости в частной собственности в Республике Башкортостан практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось. При этом все реальные сделки проходят на крайне низких ценовых уровнях и на невыгодных для продавца сопутующих условиях: рассрочка платежа, неденежная оплата и т.д.

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 Республике Башкортостан не представляется возможным.

Обзор иных рынков

Единые объекты коммерческой недвижимости и активы, стоимость которых влияет на стоимость единых объектов коммерческой недвижимости, могут в определенной степени зависеть от ситуации и на иных рынках, не отраженных в настоящем обзоре. Все такие рынки оказывают (могут оказывать) лишь локальное (менее значительное по сравнению с явно обозначенными факторами) влияние на стоимость объекта недвижимости.

5.ПРИЛОЖЕНИЯ

5.1.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (1391 ОБЪЕКТ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 22. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8707							
R-квадрат	0,7581							
Нормированный R-квадрат	0,7560							
Стандартная ошибка	15081,7							
Наблюдения	1391							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	9	9,8507E+11	1,09452E+11	481,2	0			
Остаток	1382	3,1435E+11	227458864,6					
Итого	1391	1,2994E+12						
	Коэффициен-ты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Этаж 4 балла	9 911,8	1112,0	8,9132	0,00000	7730,3	12093,3	7730,3	12093,3
Население, тыс.чел.	47,2	6,4	7,4056	0,00000	34,7	59,7	34,7	59,7
Тех.состояние, 3 балла	6 563,4	672,4	9,7607	0,00000	5244,3	7882,5	5244,3	7882,5
Назначение (п, по, от), баллов	2 696,8	529,1	5,0965	0,00000	1658,8	3734,8	1658,8	3734,8
Ln(площадь ОКС)	-2 990,4	327,4	-9,1323	0,00000	-3632,7	-2348,0	-3632,7	-2348,0
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	3 542,9	468,0	7,5698	0,00000	2624,8	4461,0	2624,8	4461,0
Красная линия, 3 балла	2 231,6	349,0	6,3948	0,00000	1547,0	2916,1	1547,0	2916,1
Sокс/Sзу (4 балла)	-14 793,7	2458,3	-6,0179	0,00000	-19616,1	-9971,3	-19616,1	-9971,3
Тип НП (г,ср,с)	1 914,7	531,3	3,6038	0,00032	872,5	2957,0	872,5	2957,0

Таблица 23. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7470							
R-квадрат	0,5580							
Нормированный R-квадрат	0,5548							
Стандартная ошибка	14648,2							
Наблюдения	1391							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	10	3,73814E+11	37381365236	174,2	2,1E-236			
Остаток	1380	2,96107E+11	214570577,1					
Итого	1390	6,69921E+11						
	Коэффици-енты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	-108 891,8	7168,7	-15,1898	0,00000	-122954,7	-94829,0	-122954,7	-94829,0
Этаж 4 балла	11 361,4	1256,7	9,0406	0,00000	8896,2	13826,7	8896,2	13826,7
Население, тыс.чел.	41,1	6,2	6,6207	0,00000	28,9	53,3	28,9	53,3
Тип НП (г,ср,с)	1 413,0	605,1	2,3352	0,01967	226,0	2599,9	226,0	2599,9
Тех.состояние, 3 балла	7 435,7	854,6	8,7011	0,00000	5759,3	9112,1	5759,3	9112,1
Назначение (п, по, от), баллов	2 292,0	622,4	3,6823	0,00024	1071,0	3513,0	1071,0	3513,0
Площадь 5 баллов	5 090,6	544,6	9,3469	0,00000	4022,2	6159,0	4022,2	6159,0
Удаленность от централь-ной части Н.П., 3 балла	3 573,9	606,3	5,8948	0,00000	2384,6	4763,2	2384,6	4763,2
Красная линия, 3 балла	2 194,9	378,6	5,7975	0,00000	1452,2	2937,6	1452,2	2937,6
Тип здания (ос, пос)	15 743,8	2223,4	7,0810	0,00000	11382,2	20105,4	11382,2	20105,4
Тип сделки	3 773,3	1172,0	3,2196	0,00131	1474,3	6072,3	1474,3	6072,3

5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ТОЛЬКО ГОРОДА - 932 ОБЪЕКТА) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 24. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8841							
R-квадрат	0,7817							
Нормированный R-квадрат	0,7789							
Стандартная ошибка	16634,3							
Наблюдения	932							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	8	9,1527E+11	1,14409E+11	413,5	5,6E-299			
Остаток	924	2,5567E+11	276699492,5					
Итого	932	1,1709E+12						
	Коэффициен-ты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Этаж 4 балла	12 085,0	1529,4	7,9019	0,00000	9083,5	15086,4	9083,5	15086,4
Тех.состояние	6 477,2	895,1	7,2362	0,00000	4720,5	8233,8	4720,5	8233,8
Удаленность от центральной части Н.П.	4 336,4	814,4	5,3247	0,00000	2738,1	5934,7	2738,1	5934,7
Красная линия	2 962,4	483,3	6,1300	0,00000	2014,0	3910,8	2014,0	3910,8
Ln(площадь ОКС)	-3 668,5	423,9	-8,6537	0,00000	-4500,5	-2836,6	-4500,5	-2836,6
Назначение (п, по, от)	3 857,1	899,7	4,2869	0,00002	2091,4	5622,9	2091,4	5622,9
Ln(Население)	5 224,8	778,0	6,7157	0,00000	3698,0	6751,7	3698,0	6751,7
Sокс/Sзу	-25 405,2	3783,6	-6,7146	0,00000	-32830,6	-17979,8	-32830,6	-17979,8

Таблица 25. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати-стика								
Множественный R	0,7363							
R-квадрат	0,5421							
Нормированный R-квадрат	0,5372							
Стандартная ошибка	16258,8							
Наблюдения	932							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	10	2,8829E+11	28829022724	109,1	9,6719E-149			
Остаток	921	2,43465E+11	264348514,3					
Итого	931	5,31755E+11						
	Коэффици-енты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	-155 024,2	14679,6	-10,5605	0,00000	-183833,6	-126214,8	-183833,6	-126214,8
Тип сделки	7 051,9	2395,3	2,9440	0,00332	2350,9	11752,8	2350,9	11752,8
Капитальность	7 338,8	3911,8	1,8761	0,06096	-338,3	15015,8	-338,3	15015,8
Этаж 4 балла	13 887,1	1732,1	8,0176	0,00000	10487,8	17286,4	10487,8	17286,4
Тех.состояние	7 113,5	1158,9	6,1381	0,00000	4839,1	9387,9	4839,1	9387,9
Удаленность от централь-ной части Н.П.	4 024,0	963,5	4,1764	0,00003	2133,0	5914,9	2133,0	5914,9
Красная линия	2 788,1	524,8	5,3123	0,00000	1758,1	3818,2	1758,1	3818,2
Площадь 6 баллов	4 269,9	523,9	8,1505	0,00000	3241,7	5298,0	3241,7	5298,0
Назначение (п, по, от)	3 572,0	1041,0	3,4312	0,00063	1528,9	5615,1	1528,9	5615,1
Ln(Население)	4 473,2	781,3	5,7255	0,00000	2939,9	6006,5	2939,9	6006,5
Тип здания (ос, пос)	12 565,3	3048,1	4,1224	0,00004	6583,4	18547,2	6583,4	18547,2

5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ ПРОДАЖИ (ТОЛЬКО СЕЛА - 459 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 26. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8224							
R-квадрат	0,6763							
Нормированный R-квадрат	0,6706							
Стандартная ошибка	9580,9							
Наблюдения	459							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	8,69E+10	14482521488	157,8	1,6152E-107			
Остаток	453	4,16E+10	91794289,79					
Итого	459	1,28E+11						
	Коэффициен-ты	Стандарт-ная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Комбинир показа-тель(Кр.лин+Удал)	1 037,1	373,1	2,7793	0,00567	303,8	1770,4	303,8	1770,4
Назначение (п, по, от), бал-лов	1 210,0	387,7	3,1211	0,00192	448,1	1971,9	448,1	1971,9
Ln(площадь ОКС)	-1 858,7	232,6	-7,9918	0,00000	-2315,8	-1401,6	-2315,8	-1401,6
Тех.состояние, 3 балла	5 683,4	935,3	6,0764	0,00000	3845,3	7521,5	3845,3	7521,5
Население, тыс.чел.	251,2	79,3	3,1689	0,00163	95,4	407,0	95,4	407,0
Капитальность	1 366,8	379,7	3,5997	0,00035	620,6	2113,0	620,6	2113,0

5.4.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ ПО РЫНКУ АРЕНДЫ (931 ОБЪЕКТ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 27. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная стати-стика								
Множественный R	0,7071							
R-квадрат	0,5000							
Нормированный R-квадрат	0,4967							
Стандартная ошибка	213,5							
Наблюдения	931							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	42114455,98	7019075,996	154,0	2,3E-135			
Остаток	924	42116142,86	45580,24119					
Итого	930	84230598,83						
	Коэффициен-ты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	-1226,8	283,7	-4,3246	0,00002	-1783,5	-670,1	-1783,5	-670,1
ОБРД, баллов	374,8	111,4	3,3634	0,00080	156,1	593,5	156,1	593,5
Комбинир показа-тель(Кр.лин+Удал)	86,3	5,2	16,6874	0,00000	76,1	96,4	76,1	96,4
Ln(Население)	33,9	6,6	5,1646	0,00000	21,0	46,8	21,0	46,8
Ln(площадь ОКС)	-45,8	5,2	-8,7917	0,00000	-56,1	-35,6	-56,1	-35,6
Тех.состояние, 3 балла	103,8	16,7	6,2276	0,00000	71,1	136,5	71,1	136,5
Этаж, баллов	28,5	3,0	9,5317	0,00000	22,6	34,4	22,6	34,4

Таблица 28. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,9037							
R-квадрат	0,8166							
Нормированный R-квадрат	0,8148							
Стандартная ошибка	214,6							
Наблюдения	931							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	5	1,9E+08	37967260	824,8	0			
Остаток	926	42626954	46033,43					
Итого	931	2,32E+08						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	0,0	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д	#Н/Д
Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)	34,6	2,0	17,2166	0,00000	30,6	38,5	30,6	38,5
Ln(Население)	33,3	4,8	6,8668	0,00000	23,8	42,8	23,8	42,8
Ln(площадь ОКС)	-45,4	3,9	-11,6182	0,00000	-53,1	-37,7	-53,1	-37,7
Тех.состояние, 3 балла	45,2	6,9	6,5899	0,00000	31,8	58,7	31,8	58,7
Этаж, баллов	20,3	2,0	10,0812	0,00000	16,3	24,2	16,3	24,2

Таблица 29. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7078							
R-квадрат	0,5010							
Нормированный R-квадрат	0,4978							
Стандартная ошибка	213,3							
Наблюдения	931							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	42203300,32	7033883,386	154,6	8,7E-136			
Остаток	924	42027298,52	45484,0893					
Итого	930	84230598,83						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	-1257,9	284,1	-4,4282	0,00001	-1815,4	-700,4	-1815,4	-700,4
Ln(площадь ОКС)	-46,4	5,2	-8,9324	0,00000	-56,6	-36,2	-56,6	-36,2
Тех.состояние, 3 балла	107,0	16,6	6,4482	0,00000	74,4	139,6	74,4	139,6
Этаж, баллов	29,9	3,1	9,6807	0,00000	23,8	36,0	23,8	36,0
Тип НП, баллов	55,3	10,4	5,2990	0,00000	34,8	75,7	34,8	75,7
ОБРД, баллов	373,0	111,3	3,3509	0,00084	154,5	591,4	154,5	591,4
Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)	83,9	5,1	16,5566	0,00000	74,0	93,8	74,0	93,8