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

# ОБЗОР

## рынка земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 2 полугодие 2019г.

(ВЕРСИЯ 2020,03,06. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ, ТОЛЬКО ПРОДАЖА)

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 3
2.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ 5
2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 5
2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 10
2.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2019 ГОДА 11
2.4.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 24
2.5.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 31
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 34
3.1.ЗОНИРОВАНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 34
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 35
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ 36
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ 36
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 39
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 39
3.3.2.2.АНАЛИЗ ЦЕН В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН 43
3.3.2.3.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН. 44
3.3.3.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ 44
3.3.4.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН 45
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 46

# 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 таких источников может быть иная интерпретация полученной информации
2. Мнение автора относительно состояния рынка коммерческой недвижимости и, в частности, рынка земельных участков для коммерческого использования, действительно только на дату составления обзора. Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных 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 свободных от застройки земельных участков 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 земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект сразу предлагается к продаже как земельный участок. Необходимо отметить, что метод выделения является одним из признанных методов сравнительного подхода при оценке земельных участков.
7. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF-файлы распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

8. База данных объектов, на основании которых составлен обзор, в связи с большим геометрическим размером не может быть вставлена в обзор. Эти материалы также не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
9. По мнению автора База данных объектов, на основании которых составлен обзор, не должна использоваться в качестве источника аналогов (сопоставимых объектов) для оценки в связи с тем, что на дату ее предоставления пользователям (март 2020г. 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, месенджере Авито 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 земельные участки для коммерческого использования, расположенные в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 2 полугодие 2019г. 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: «Земельные участки в РБ».

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]

**Таблица 1**

**Основные показатели социально-экономического развития России**

| Показатель | Ноябрь 2019 г. | В % к | | Январь-ноябрь 2019 г.в % к январю-ноябрю 2018 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ноябрю 2018 г. | Октябрю 2019 г. | | ноябрь 2018 г. в % к | | январь-ноябрь 2018 г.в % к январю-ноябрю 2017 г. |
| | | | | | *Ноябрю 2017 г.* | *октябрю 2018 г.* | |
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 78675,61 | | | 101,12 | | | 102,12 |
| Индекс промышленного производства3) | | 100,3 | 97,5 | 102,4 | 102,4 | 99,8 | 102,9 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 488,8 | 105,8 | 58,2 | 104,1 | 94,5 | 57,9 | 99,8 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 467,9 | 98,5 | 95,6 | 100,7 | 102,3 | 97,0 | 102,8 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 213,2 | 96,7 | 95,9 | 100,4 | 104,5 | 99,1 | 104,4 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 2924,5 | 102,3 | 100,5 | 101,6 | 103,3 | 99,9 | 102,8 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 862,7 | 99,4 | 101,3 | 99,2 | 101,14 | 101,64 | 101,44 |
| Внешнеторговый оборот5), млрд долларов США | 59,86 | 95,27 | 106,98 | 96,79 | 118,27 | 107,58 | 119,59 |
| в том числе: экспорт товаров | 36,1 | 87,4 | 103,0 | 94,5 | 130,8 | 106,9 | 128,2 |
| импорт товаров | 23,7 | 110,2 | 113,3 | 100,7 | 99,8 | 108,6 | 106,7 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 11458,710 | | | 100,72 | | | 105,12 |
| Индекс потребительских цен | | 103,5 | 100,3 | 104,6 | 103,8 | 100,5 | 102,7 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров3) | | 93,7 | 99,2 | 103,6 | 116,8 | 100,7 | 111,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы11) | | | | 100,22 | | | 100,92 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 465496 | 107,77 | 102,18 | 107,39 | 108,97 | 101,58 | 110,59 |
| реальная | | 103,87 | 102,08 | 102,59 | 105,27 | 101,18 | 107,79 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 3,512 | 96,0 | 100,9 | 94,8 | 94,0 | 101,2 | 91,9 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,7 | 100,5 | 103,0 | 103,0 | 90,3 | 104,7 | 87,3 |

Картина деловой активности. Декабрь 2019 года Экономическая активность Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом. Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и

[2] https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-11-2019.pdf; http://www.gks https://www.economy.gov.ru/material/file/7fed75992138ced8232cecd71e80ab78/191218_.pdf

начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

**Диаграмма 1. Рост ВВП в ноябре замедлился**

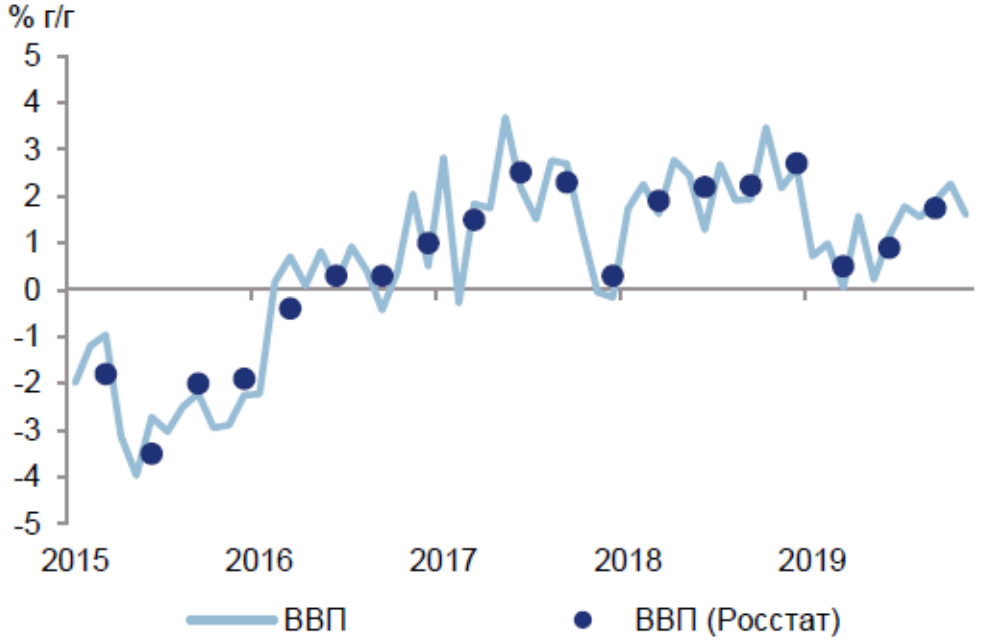
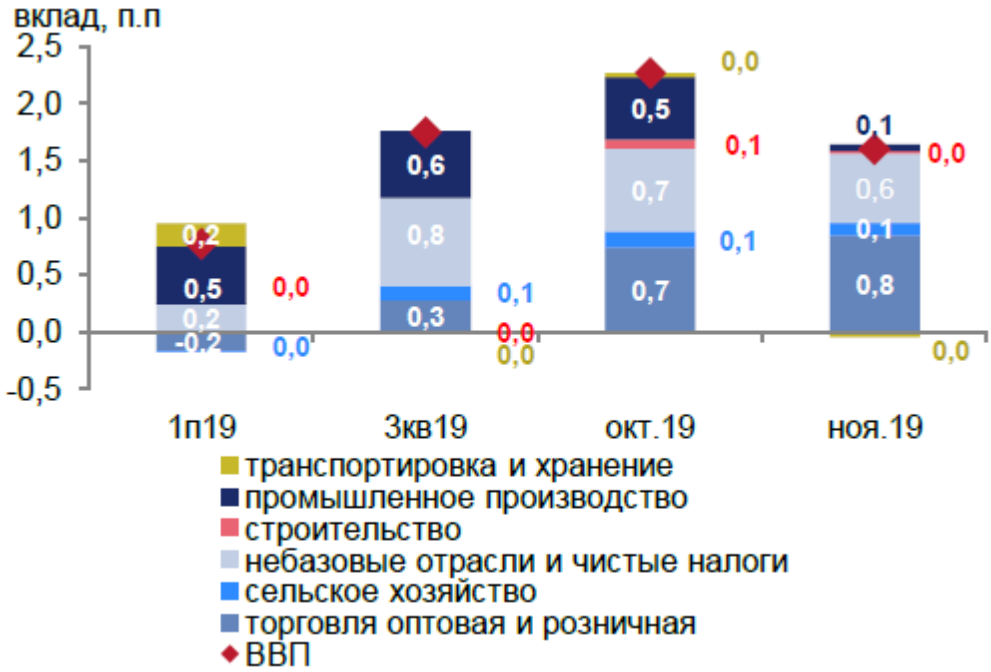



**Диаграмма 2**
**… при резком ухудшении динамики в промышленности**




Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре2 , а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне– октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.

**Диаграмма 3**
**Рост розничного товарооборота в ноябре – максимальный с начала года**

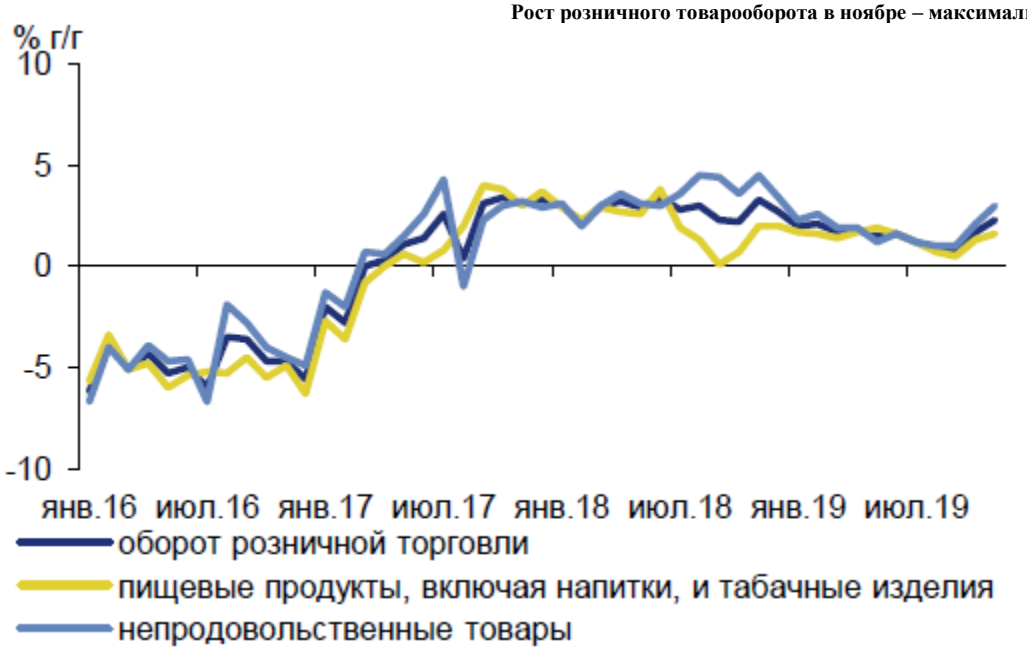



**Диаграмма 4**
**Объёмы строительных работ продолжают стагнировать**

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Рынок труда. Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на

19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.

**Диаграмма 5**

**Безработица в ноябре вернулась на минимальное значение – 4,5 % от рабочей силы мая**

**Диаграмма 6**

**Третий месяц подряд продолжается ускорение роста заработных плат**

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

**Таблица 2**
**Показатели деловой активности**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 11 мес. | ноя.19 | окт.19 | 3кв19 | 2кв19 | 1кв19 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВВП** | **1,3*** | **1,6*** | **2,3*** | **1,7** | **0,9** | **0,5** | **2,3** | **1,6** |
| **Сельское хозяйство** | **4,1** | **5,8** | **5,2** | **5,1** | **1,2** | **1,1** | **-0,2** | **2,9** |
| **Строительство** | **0,4** | **0,2** | **1,0** | **0,5** | **0,1** | **0,2** | **5,3** | **-1,2** |
| **Розничная торговля** | **1,6** | **2,3** | **1,7** | **0,9** | **1,6** | **1,9** | **2,8** | **1,3** |
| **Грузооборот транспорта** | **0,7** | **-1,5** | **0,0** | **-0,6** | **1,3** | **2,2** | **2,9** | **5,6** |
| **Промышленное производство** | **2,4** | **0,3** | **2,6** | **2,9** | **3,0** | **2,1** | **2,9** | **2,1** |
| ***Добыча полезных ископаемых*** | **3,2** | **1,4** | **0,9** | **2,9** | **3,3** | **4,7** | **4,1** | **2,1** |
| добыча угля | 1,6 | 3,0 | 5,3 | 0,0 | -0,1 | 3,1 | 4,2 | 3,7 |
| добыча сырой нефти и | 2,4 | -0,1 | -0,7 | 1,3 | 3,1 | 4,5 | 2,8 | 0,4 |
| добыча металлических руд | 5,4 | 4,5 | 2,0 | 1,3 | 5,3 | 10,9 | 4,6 | 3,5 |
| добыча прочих полезных | 3,3 | 3,6 | 2,2 | 12,1 | 1,4 | -3,5 | 4,0 | 15,6 |
| ***Обрабатывающие производства*** | ***2,1*** | ***0,1*** | ***3,7*** | ***2,9*** | ***2,4*** | ***1,3*** | ***2,6*** | ***2,5*** |
| пищевая промышленность | 3,0 | 4,1 | 4,9 | 3,3 | 0,7 | 4,0 | 4,4 | 1,5 |
| легкая промышленность | -0,8 | 5,1 | 6,6 | 0,2 | -4,6 | -2,6 | 2,3 | 5,4 |
| деревообработка | 3,4 | 2,5 | -0,2 | 1,3 | 3,1 | 7,3 | 11,7 | 3,9 |
| производство кокса и | 1,2 | 4,1 | 6,8 | 0,6 | -1,6 | 2,0 | 1,8 | 1,1 |
| химический комплекс | 5,0 | 3,4 | 8,1 | 6,2 | 5,1 | 3,3 | 3,3 | 5,8 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 4,7 | 0,1 | 2,6 | 2,2 | 5,8 | 8,4 | 4,4 | 11,2 |
| металлургия | 1,9 | -4,9 | -0,5 | 2,1 | 3,9 | 2,6 | 1,6 | 0,8 |
| машиностроение | -3,0 | -4,4 | 5,8 | 0,8 | -4,6 | -7,7 | 1,2 | 5,6 |
| прочие производства | 6,3 | 0,7 | -2,1 | 10,0 | 6,7 | 6,9 | 1,4 | -2,3 |
| ***Обеспечение электроэнергией, газом и паром*** | **0,9** | **0,0** | **2,5** | **2,4** | **1,5** | **-1,5** | **1,6** | **-0,4** |
| ***Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов*** | **-0,2** | **-8,9** | **-6,7** | **1,3** | **2,1** | **0,9** | **2,0** | **-2,1** |

**Таблица 3**
**Показатели рынка труда**

| | 11 мес. | ноя.19 | окт.19 | 3кв19 | 2кв19 | 1кв19 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 3,8 | 3,0 | 2,6 | 1,3 | 8,5 | 2,9 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | 1,1 | 1,5 | 1,5 | 1,1 | - | - |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | 7,7 | 7,4 | 7,7 | 6,5 | 11,6 | 6,7 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | - | - | 1,2 | 2,3 | 2,4 | 2,2 | - | - |
| **Численность рабочей силы*** | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,1 | -0,1 | -0,7 | -1,2 | -1,3 | -1,2 | -0,1 | -0,7 |
| млн. чел. (SA) | 75,4 | 75,7 | 75,4 | 75,3 | 75,3 | 75,5 | | |
| **Численность занятых*** | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,9 | 0,1 | -0,6 | -1,0 | -1,1 | -0,9 | 0,3 | -0,3 |
| млн. чел. (SA) | 71,9 | 72,2 | 71,9 | 71,8 | 71,9 | 72,0 | | |
| **Численность безработных*** | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -5,2 | -4,0 | -3,7 | -5,2 | -5,3 | -6,0 | -7,8 | -6,5 |
| млн. чел. (SA) | 3,5 | 3,4 | 3,5 | 3,4 | 3,5 | 3,5 | | |
| **Уровень занятости*** | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 59,4 | 59,7 | 59,5 | 59,4 | 59,4 | 59,4 | | |
| **Уровень безработицы**** | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе /SA | 4,6/4,6 | 4,6/45 | 4,6/4,6 | 4,4/4,6 | 4,6/4,6 | 4,8/4,6 | 4,8/- | 5,2/- |

Картина инфляции. Декабрь 2019 года[3] В ноябре 2019 г. потребительская инфляция продолжила замедление до 3,53 % г/г после 3,75 % г/г месяцем ранее, что соответствует

[3] https://www.economy.gov.ru/material/file/5e1246973ba7903cbe252f73b8baecc9/191206_cpi_pic_fin.pdf.

ожиданиям Минэкономразвития России. Темпы роста цен третий месяц подряд сохраняются на относительно низких уровнях (около 0,2 % м/м SA). Вклад в снижение годовой инфляции также внес эффект высокой базы предыдущего года, сформированной в условиях более низкого урожая 2018 сельскохозяйственного года и ухудшения эпизоотической обстановки в конце прошлого года. Продовольственная инфляция ускорилась (до 0,45 % м/м после 0,18 % м/м в октябре) при сезонном удорожании плодоовощной продукции. Ценовая динамика в секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции сохранилась практически на уровне предыдущего месяца (0,21 % м/м после 0,15 % м/м в октябре). Динамика цен на продовольствие с исключением сезонного фактора соответствовала октябрю – 0,1 % м/м SA. Нормализация годовых темпов роста цен на продовольственные товары произойдет в ближайшие два месяца. В сегменте непродовольственных товаров помесячные темпы роста цен вернулись на уровень апреля–сентября (0,23 % м/м) после незначительного ускорения в октябре до 0,31 % м/м, что нетипично для ноября. Снижению темпа роста цен с исключением сезонного фактора (0,17 % м/м SA после 0,20 % м/м SA в октябре) способствовала околонулевая динамика цен на одежду и обувь при сохраняющейся дефляции в группе электро- и телерадиотоваров. За годовой период инфляция на непродовольственные товары продолжила замедление – до 3,06 % г/г после 3,21 % г/г месяцем ранее. Цены на услуги в ноябре выросли после двухмесячной дефляции (0,11 % м/м после -0,4 % за сентябрь–октябрь). С исключением сезонного фактора темп прироста цен в ноябре незначительно ускорился – до 0,39 % м/м SA с 0,33 % м/м SA в октябре. Основной вклад в рост цен текущего месяца внесло удорожание услуг связи, а также услуг, связанных с туризмом и отдыхом. В результате в сфере услуг по итогам ноября наблюдалось ускорение годовой инфляции – до 3,93 % г/г после 3,82 % г/г в октябре. Монетарная инфляция1 по-прежнему находится значительно ниже целевого ориентира Банка России (2,79 % м/м SAAR в ноябре после 2,48 % м/м SAAR в октябре). В последние 9 месяцев монетарная инфляция «заякорилась» в диапазоне 2–3 %. По оценке Минэкономразвития России, в декабре не ожидается значительного изменения ценовой конъюнктуры на потребительском рынке. По итогам года рост цен составит 3,0–3,1 % г/г после 4,3 % в 2018 году. В январе 2020 года годовая инфляция замедлится до 2,5–2,7 % г/г на фоне выхода из базы расчета эффекта повышения НДС в начале 2019 года.

**Диаграмма 7**

## 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-НОЯБРЕ 2019 ГОДА[4]

**Таблица 4.**

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

| Показатели | ноябрь 2018 года | | ноябрь 2019 года | |
|---|---|---|---|---|
| | значение | Накопленный итог | значение | Накопленный итог |
| Индекс промышленного производства (B, C, D, E) | 100,2 | 103,1 | 102,3 | 104,2 |
| Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» | 91,5 | 100,0 | 96,2 | 99,9 |
| Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» | 117,9 | 109,2 | 114,6 | 113,3 |
| Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» | 114,6 | 102,8 | 86,3 | 103,4 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий | 106,1 | 99,5 | 110,0 | 101,0 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" | 91,7 | 84,6 | 84,9 | 106,7 |
| Ввод в действие жилых домов | 144,0 | 94,1 | 87,0 | 104,0 |
| Оборот розничной торговли | 103,4 | 102,4 | 102,8 | 101,0 |
| Оборот общественного питания | 100,8 | 100,3 | 102,6 | 100,0 |

[4] https://economy.bashkortostan.ru/dejatelnost/makrojekonomika/analiz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-rb/ekonomicheskiy-barometr/; ….. https://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/table.aspx?opt=807010002019. Более актуальные данные на дату составления обзора отсутствуют во всех источниках.

| Показатели | ноябрь 2018 года | | ноябрь 2019 года | |
|---|---|---|---|---|
| | значение | Накоплен-ный итог | значение | Накоплен-ный итог |
| Объем платных услуг населению | 101,2 | 100,2 | 99,8 | 99,2 |
| Индекс потребительских цен | 103,7 | 102,1 | 103,6 | 104,7 |
| Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости | 94,2 | | 97,0 | |
| Реальная заработная плата* | 106,0 | 107,2 | 103,9 | 102,7 |

Позитивные тенденции

Индекс промышленного производства (B, C, D, E) в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 102,3%, за январь-ноябрь 2019 года – 104,2% к соответствующему периоду прошлого года.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 114,6%, за январь-ноябрь 2019 года – 113,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 110,7%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 110,0%, за январь-ноябрь 2019 года – 101,0% к соответствующему периоду прошлого года.

Оборот розничной торговли в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 102,8%, за январь-ноябрь 2019 года – 101,0% к соответствующему периоду прошлого года.

Объём инвестиций в основной капитал в III квартале 2019 года по сравнению с аналогичным кварталом предыдущего года составляет 115,1%.

Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 97,0%.

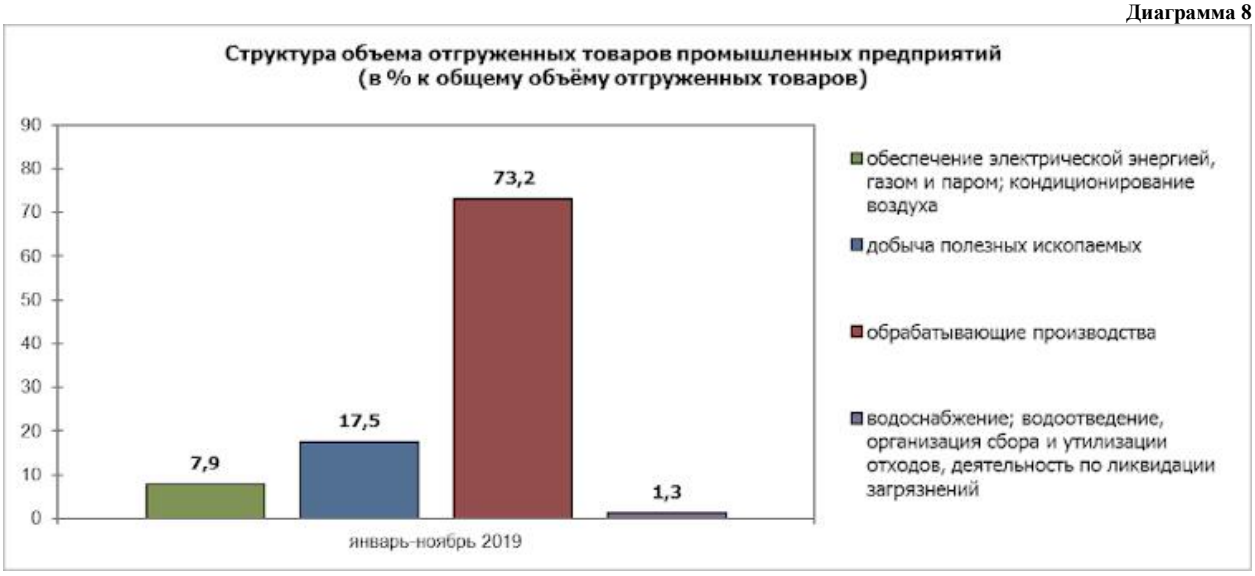
Число зарегистрированных преступлений в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года составляет 93,3%.

## РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ

### Промышленность

По данным Башкортостанстата, за январь-ноябрь 2019 года 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 1618,2 млрд. рублей или 69,2% в суммарном объеме отгруженных товаров Республики.

**Диаграмма 8**




По сравнению с предыдущим годом объем отгруженных товаров промышленных предприятий вырос на 3,9%.

Рост в обрабатывающих производствах составил 1,4%, в структуре объема отгруженных товаров промышленных организаций доля обрабатывающих производств снизилась до 73,2%.

Удельный вес объема промышленной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» возрос до 7,9%0,3. Доля организаций по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составляет 17,5%.

За период с января по ноябрь 2019 года промышленное производство выросло на 4,2%, в т.ч. в «Добыче полезных ископаемых» – рост на 13,3%, в «Обрабатывающих производствах» – снижение на 0,1%.

**Диаграмма 9**

**Диаграмма 10**

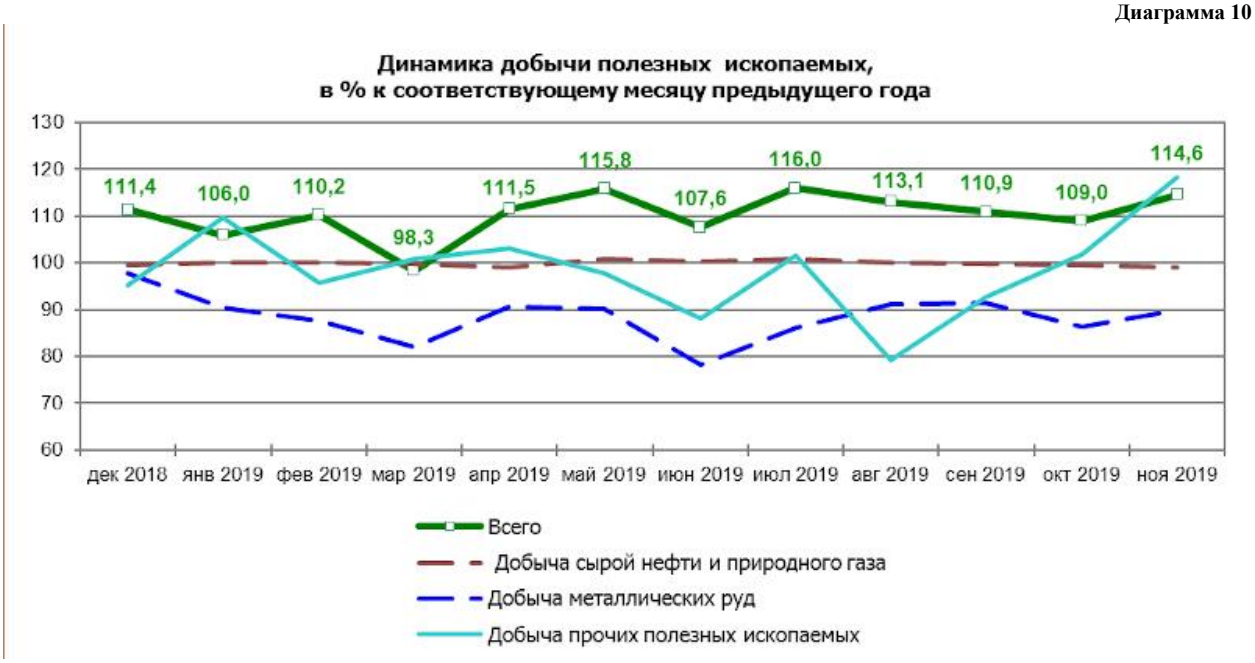



**Диаграмма 11**

При этом увеличение объемов производства в ноябре 2019 года зафиксировано по следующим видам деятельности: добыча прочих полезных ископаемых (на 18,4%), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (на 16,4%), производство напитков (на 30,9%), бумаги и бумажных изделий (на 75,7%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 31,8%), производство кокса и нефтепродуктов (на 11,2%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 3,4%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 0,9%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 16,5%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 3,5%), прочих транспортных средств и оборудования (на 71,9%), производство прочих готовых изделий (на 11,8%).

Спад объемов производства в ноябре 2019 года зафиксирован по следующим видам деятельности: добыча сырой нефти и природного газа (на 0,9%), добыча металлических руд (на 10,0%), производство пищевых продуктов (на 4,7%), производство табачных изделий (на 100,0%), текстильных изделий (на 42,2%), производство одежды (на 18,3%), производство кожи и изделий из кожи (на 0,9%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 18,0%), химических веществ и химических продуктов (на 0,7%), производство

прочей неметаллической минеральной продукции (на 12,2%), производство металлургическое (на 7,0%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 60,5%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 42,8%), производство электрического оборудования (на 46,0%), мебели (на 20,7%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 8,5%).

Сельское хозяйство

**Диаграмма 12**

За январь-ноябрь 2019 года зафиксирована позитивная динамика производства продукции сельского хозяйства. Прирост за ноябрь 2019 года сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составляет 110,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

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

Строительство

В январе-ноябре 2019 года рост объёма работ по виду деятельности «Строительство» составило 6,7% к аналогичному периоду прошлого года, при этом жилищное строительство снизилось в январе-ноябре 2019 года на 13,0% по сравнению с прошлым годом.

В январе-ноябре 2019 года предприятиями и организациями всех видов экономической деятельности произведены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 184 188,3 млн. рублей (включая объёмы работ, выполненных организациями других областей на территории республики). По сравнению с прошлым годом объём строительных работ уменьшился на 15,1% (в сопоставимой оценке).

**Диаграмма 13**

**Диаграмма 14**

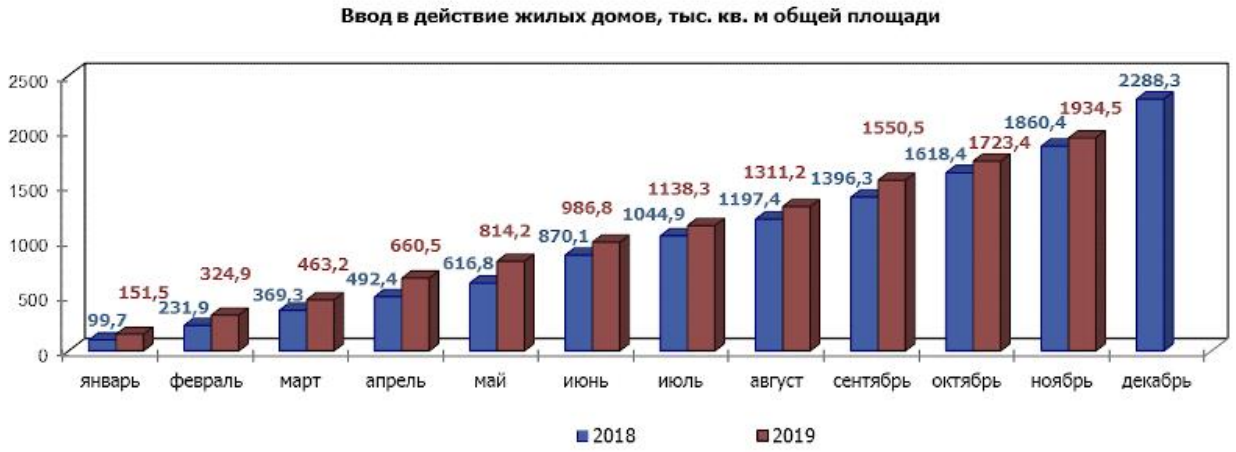
На конец ноября 2019 года строительными организациями (без субъектов малого предпринимательства) заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 11 197,4 млн. рублей.

Жилищное строительство

За январь-ноябрь 2019 года за счет всех источников финансирования введено жилых домов общей площадью 1 934,5 тыс. кв. метров, что составило 104,0% к уровню аналогичного периода предыдущего года и по сравнению с ноябрем 2018 года – 87,0%.

**Диаграмма 15**

**Диаграмма 16**




Из введённого по республике жилья за счёт собственных и заёмных средств населением построено 66,5% площади.

ИНФЛЯЦИЯ

По данным Росстата, за ноябрь 2019 года инфляция на потребительском рынке составила 2,7% к декабрю предыдущего года. Относительно показателя годом ранее (3,4%) инфляция замедлилась в 1,3 раза.

**Диаграмма 17**

**Диаграмма 18**

Сводный индекс потребительских цен по республике в ноябре 2019 года увеличился по отношению к аналогичному месяцу предыдущего года на 0,5%.

**Диаграмма 19**

Стоимость минимального набора продуктов питания на конец ноября 2019 года составила по республике 3 650,1 рублей и повысилась за месяц на 0,4%. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года стоимость набора снизилась на 0,1%.

Рост цен на платные услуги составил в ноябре 2019 года 4,1%, в аналогичном периоде предыдущего года – 3,9%. Среди платных услуг рост показали тарифы на жилищно-коммунальные услуги – за ноябрь 2019 года в среднем на 4,4%.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СПРОС

Инвестиции в основной капитал

В Республике Башкортостан за III квартал 2019 года объём инвестиций в основной капитал вырос к соответствующему периоду прошлого года на 15,1%, в то время как по России, в целом, вырос на 0,7%.

В III квартале 2019 года освоено 120 377,0 млн. рублей инвестиций в основной капитал – 115,1% к соответствующему периоду прошлого года (в сопоставимых ценах).

**Диаграмма 20**

**Диаграмма 21**

Основная доля инвестиций в основной капитал в III квартале 2019 года осуществлялась организациями по видам экономической деятельности: обрабатывающие производства (33,5% в общем объёме инвестиций в основной капитал) и добыча полезных ископаемых (17,2%).

Ситуация на потребительском рынке

В январе-ноябре 2019 года наблюдался рост оборота розничной торговли, который составил 1,0% к соответствующему периоду предыдущего года. При этом в ноябре 2019 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года оборот вырос на 2,8%.

**Диаграмма 22**

В январе-ноябре 2019 года рынок платных услуг населению сократился на 0,8% по сравнению с прошлым годом. Населению оказано платных услуг в целом по Республике Башкортостан на сумму 246 975,3 млн. рублей.

**Таблица 5**

| | млн. рублей | в % к | |
|---|---|---|---|
| | | итогу | 2018 года |
| бытовые | 32 442,6 | 13,1 | 101,3 |
| транспортные | 42 679,0 | 17,3 | 99,7 |
| жилищные | 13 223,8 | 5,4 | 84,9 |
| коммунальные | 44 772,4 | 18,1 | 89,2 |
| учреждений культуры | 2 365,7 | 1,0 | 98,7 |
| туристские | 3 816,2 | 1,5 | 91,0 |
| гостиниц | 2 658,9 | 1,1 | 105,9 |
| физической культуры и спорта | 2 161,2 | 0,9 | 104,0 |
| медицинские | 28 276,9 | 11,4 | 107,2 |
| санаторно-оздоровительные | 4 518,6 | 1,8 | 108,5 |
| ветеринарные | 438,5 | 0,2 | 96,8 |
| правового характера | 1 433,6 | 0,6 | 96,4 |
| в системе образования | 24 875,6 | 10,1 | 109,0 |

В январе - ноябре 2019 года отмечено снижение объёмов предоставления услуг по видам: транспортные услуги – на 0,3%, жилищные услуги – на 15,1%, коммунальные

услуги – на 10,8%, услуги учреждений культуры – на 1,3%, туристские услуги – на 9,0%, ветеринарные услуги – на 3,2%, услуги правового характера – на 3,6%.

Рост отмечен по видам: бытовые услуги – на 1,3%, услуги гостиниц – на 5,9%, услуги физической культуры и спорта – на 4,0%, медицинские услуги – на 7,2%, санаторно-оздоровительные услуги – на 8,5%, услуги в системе образования – на 9,0%.

МАКРОЭКОНОМИКА

Государство. Бюджет и налоговые поступления

По данным Федерального Казначейства, за январь-ноябрь 2019 года консолидированный бюджет исполнен с дефицитом в сумме 1 501,1 млн. рублей.

Сведения об исполнении основных плановых показателей консолидированного бюджета Республики Башкортостан по итогам ноября 2019 года представлены в таблице:

**Таблица 6**

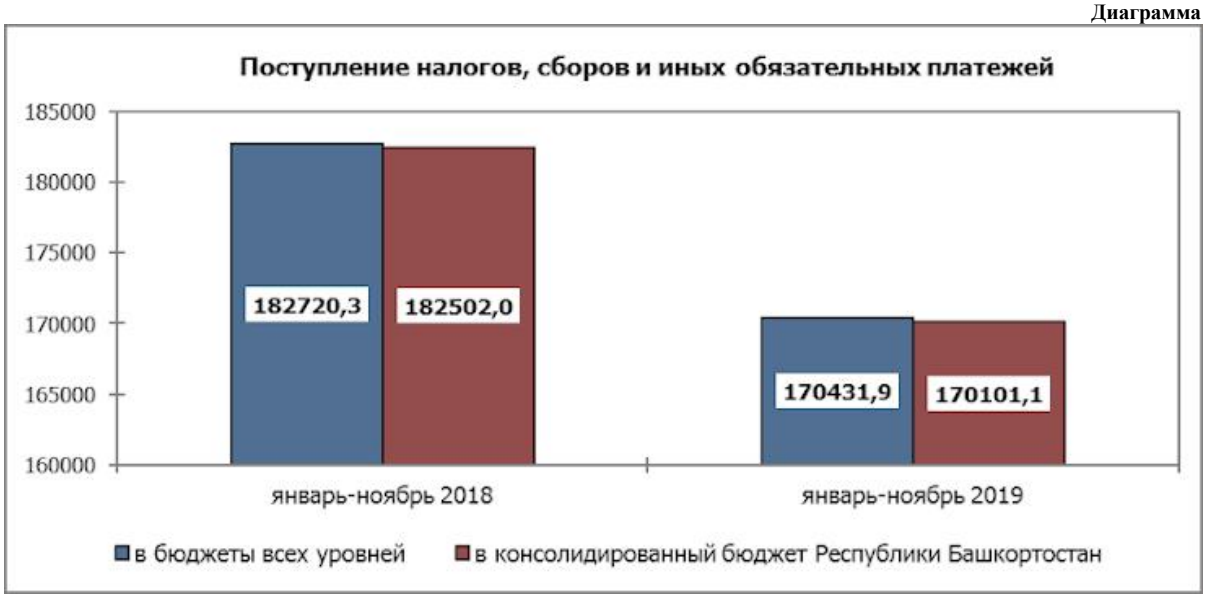
| Показатель | План, млн. руб. | Исполнено, млн. руб. | Процент исполнения бюджета, % |
|---|---|---|---|
| Доходы | 238 019,2 | 210 659,0 | 88,5 |
| Расходы | 268 797,0 | 212 160,2 | 78,9 |
| Результат исполнения бюджета (профицит (+) / дефицит (-)), млн. руб | -30 777,8 | -1 501,1 | |

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в январе-ноябре 2019 года доходы консолидированного бюджета уменьшились на 5 904,1 млн. рублей (на 2,7%) и составили 210 659,0 млн. рублей.

**Диаграмма 23**

Доходы от использования государственного и муниципального имущества (аренда, проценты по кредитам), по данным Федерального Казначейства, увеличились на 9,2%, поступления по налогу на доходы физических лиц увеличились на 4,3%, по налогу на прибыль - на 27,0%, поступление акцизов увеличились на 19,2%, безвозмездных поступлений увеличились на 19,1%.

**Диаграмма 24**




По сравнению с аналогичным периодом прошлого года поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней сократилось на 6,7%. Уменьшилась доля платежей в консолидированный бюджет республики: с 99,9% до 99,8%.

Предприятия. Прибыль. Неплатежи

По имеющимся данным статистики, в январе-октябре 2019 года сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций Республики Башкортостан составил 215 590,0 млн. рублей (в январе-октябре 2018 года – 203 010,0 млн. рублей).

С убытками отчетный период завершили 26,9% всех организаций республики. Сальдированный финансовый результат организаций в разрезе видов экономической деятельности представлен на диаграммах:

**Диаграмма 25**

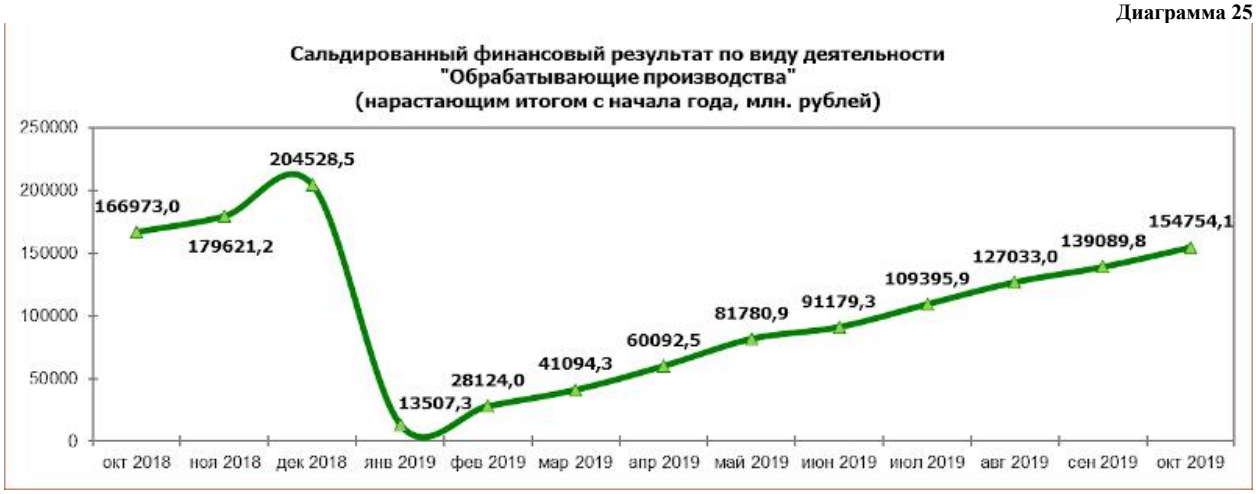


**Диаграмма 26**

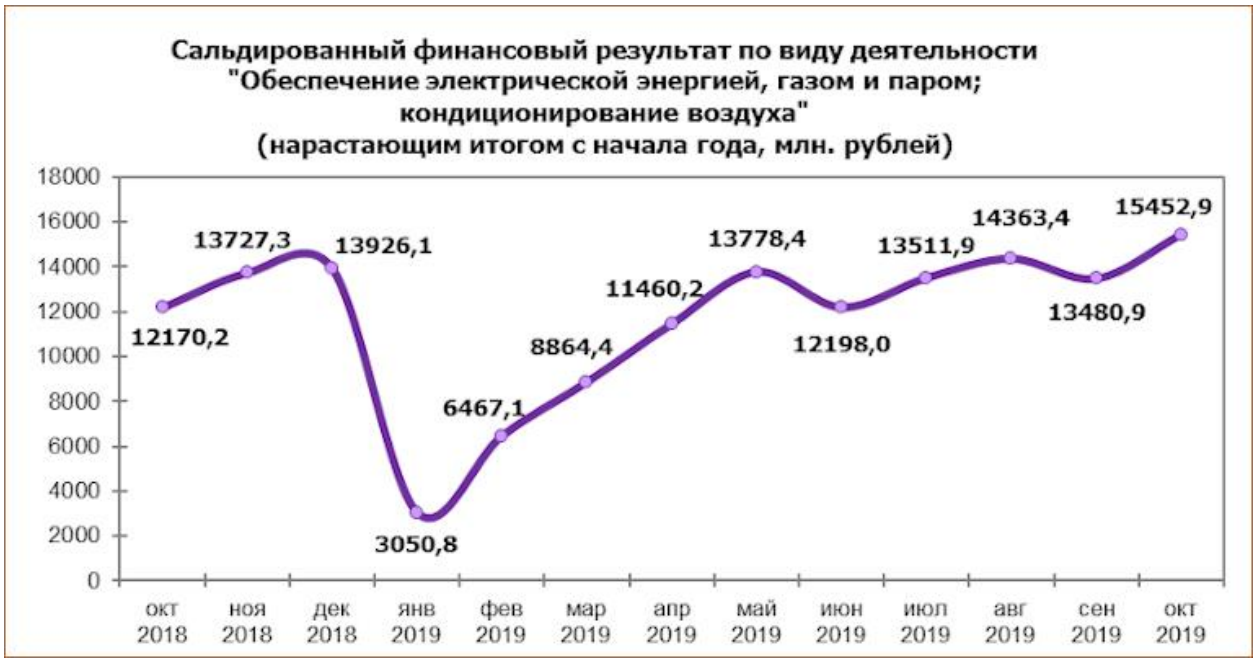



**Диаграмма 27**

Население. Финансы населения. Задолженность по заработной плате

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-октябре 2019 года составила 35 760,0 рублей и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 7,7%. За январь-октябрь 2019 года относительно аналогичного периода прошлого года реальная заработная плата увеличилась на 2,7%, по сравнению с октябрем 2019 года увеличилась на 3,9%.

Уровень заработной платы в январе-октябре 2019 года по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 62 605,1 рублей, по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 43 364,1 рубля, по виду деятельности «Обрабатывающие производства» – 39 285,5 рублей.

**Диаграмма 28**

По данным статистики, просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2019 года составила 46 092,0 тыс. рублей. По состоянию на 1 ноября 2019 года размер просроченной задолженности в расчёте на одного работника составлял по наблюдаемому кругу организаций 217 415,0 рублей.

В III квартале 2019 года средний размер назначенных месячных пенсий составил 13 700,9 рублей.

**Диаграмма 29**

РЫНОК ТРУДА

В ноябре 2019 года численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, составила 19,6 тыс.чел. Из числа обратившихся были признаны безработными 17,9 тыс. человек. Уровень

зарегистрированной безработицы в ноябре 2019 года составляет 0,9% к численности экономически активного населения, в ноябре 2018 года – 0,9%.

Численность безработных граждан, рассчитанная по методологии МОТ, в ноябре 2019 года составила 80,8 тыс. человек, что в 0,8 раз меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Уровень безработицы, по методологии МОТ, составил 4,3%.

**Диаграмма 30**

## 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[5] приведенный в рамках обзора «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года». Прогноз опубликован в сентябре 2019 г. Основные выдержки приведены ниже.

Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года. Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном.

Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня.

Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового

[5] http://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf
http://economy.gov.ru/material/file/baa3709f2a33facdd290d13136287470/Prognoz.zip

экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 2,7 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта.

Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами.

Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента.

Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки).

В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году.

В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года).

По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

**Таблица 7**

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития**

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Валовой внутренний продукт,** млрд. рублей | | | | | | | |
| **Базовый** | 103 876 | 108 414 | 112 863 | 120 364 | 128 508 | 137 548 | 147 511 |
| **Консервативный** | 103 876 | 108 414 | 108 738 | 115 208 | 122 607 | 130 503 | 139 267 |
| **темп роста ВВП,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 2,3 | 1,3 | 1,7 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,3 |
| **Консервативный** | 2,3 | 1,3 | 1,1 | 1,9 | 2,3 | 2,5 | 2,5 |
| **дефлятор ВВП,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 10,3 | 3,1 | 2,4 | 3,5 | 3,5 | 3,7 | 3,8 |
| **Консервативный** | 10,3 | 3,1 | -0,8 | 4,0 | 4,0 | 3,8 | 4,1 |
| **Цены на нефть Urals (мировые),** долл. / барр. | | | | | | | |
| **Базовый** | 70,0 | 62,2 | 57,0 | 56,0 | 55,0 | 54,0 | 53,0 |
| **Консервативный** | 70,0 | 62,2 | 42,5 | 43,3 | 44,2 | 45,0 | 45,9 |
| **Курс доллара среднегодовой,** рублей за доллар США | | | | | | | |
| **Базовый** | 62,5 | 65,4 | 65,7 | 66,1 | 66,5 | 66,9 | 67,4 |
| **Консервативный** | 62,5 | 65,4 | 68,7 | 69,3 | 69,8 | 70,1 | 70,5 |
| **Индекс потребительских цен**, на конец года | | | | | | | |
| **Базовый** | 4,3 | 3,8 | 3,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| **Консервативный** | 4,3 | 3,8 | 3,2 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| **Индекс потребительских цен**, в среднем за год | | | | | | | |
| **Базовый** | 2,9 | 4,7 | 3,0 | 3,7 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| **Консервативный** | 2,9 | 4,7 | 3,1 | 3,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| **Промышленность,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 2,9 | 2,3 | 2,4 | 2,6 | 2,9 | 3,0 | 3,1 |

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Консервативный** | 2,9 | 2,3 | 1,7 | 1,8 | 2,0 | 2,2 | 2,2 |
| **Инвестиции в основной капитал,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 4,3 | 2,0 | 5,0 | 6,5 | 5,8 | 5,6 | 5,3 |
| **Консервативный** | 4,3 | 2,0 | 3,6 | 3,4 | 3,1 | 3,4 | 3,8 |
| **к % ВВП** | | | | | | | |
| **Базовый** | 16,9 | 17,8 | 18,6 | 19,3 | 19,8 | 20,3 | 20,7 |
| **Консервативный** | 16,9 | 17,8 | 19,2 | 19,5 | 19,6 | 19,7 | 19,9 |
| **доля инвестиций в основной капитал** | | | | | | | |
| **Базовый** | 20,7 | 21,6 | 22,6 | 23,4 | 24,0 | 24,5 | 25,0 |
| **Консервативный** | 20,7 | 21,6 | 23,3 | 23,6 | 23,7 | 23,9 | 24,1 |
| **Объем платных услуг населению,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 1,4 | -0,5 | 0,5 | 1,9 | 2,3 | 2,7 | 3,0 |
| **Консервативный** | 1,4 | -0,5 | 0,4 | 1,3 | 1,8 | 2,0 | 2,4 |
| **Оборот розничной торговли,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 2,8 | 1,3 | 0,6 | 2,2 | 2,5 | 2,6 | 2,7 |
| **Консервативный** | 2,8 | 1,3 | 0,5 | 1,4 | 1,9 | 2,1 | 2,3 |
| **Реальные располагаемые доходы населения,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 0,1 | 0,1 | 1,5 | 2,2 | 2,3 | 2,3 | 2,4 |
| **Консервативный** | 0,1 | 0,1 | 1,1 | 1,4 | 1,7 | 1,7 | 1,9 |
| **Реальная заработная плата,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 8,5 | 1,5 | 2,3 | 2,3 | 2,5 | 2,5 | 2,6 |
| **Консервативный** | 8,5 | 1,5 | 1,8 | 1,4 | 1,9 | 2,0 | 2,1 |
| **Производительность труда,%** | | | | | | | |
| **Базовый** | 2,0 | 1,9 | 1,7 | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,6 |
| **Консервативный** | 2,0 | 1,9 | 1,1 | 1,4 | 2,0 | 2,2 | 2,2 |
| **Экспорт, всего** млрд. долл. США | | | | | | | |
| **Базовый** | 443,1 | 406,8 | 405,7 | 426,2 | 447,7 | 478,2 | 515,6 |
| **Консервативный** | 443,1 | 406,8 | 337,7 | 354,8 | 374,9 | 396,6 | 424,2 |
| **темп роста,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 4,2 | -0,1 | 3,3 | 3,7 | 3,9 | 5,4 | 6,2 |
| **Консервативный** | 4,2 | -0,1 | 1,9 | 2,4 | 2,8 | 3,2 | 4,0 |
| **к % ВВП** | | | | | | | |
| **Базовый** | 26,7 | 24,5 | 23,6 | 23,4 | 23,2 | 23,2 | 23,5 |
| **Консервативный** | 26,7 | 24,5 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,5 |
| **Экспорт ненефтегазовый,** млрд. долл. США | | | | | | | |
| **Базовый** | 181,8 | 171,6 | 183,3 | 202,8 | 230,3 | 262,0 | 298,0 |
| **Консервативный** | 181,8 | 171,6 | 170,4 | 182,9 | 199,5 | 217,5 | 237,5 |
| **темп роста, %** | | | | | | | |
| **Базовый** | 105,3 | 96,7 | 105,2 | 106,6 | 109,3 | 109,4 | 109,3 |
| **Консервативный** | 105,3 | 96,7 | 103,4 | 104,2 | 105,5 | 105,4 | 105,4 |
| **к % ВВП** | | | | | | | |
| **Базовый** | 10,9 | 10,4 | 10,7 | 11,1 | 11,9 | 12,7 | 13,6 |
| **Консервативный** | 10,9 | 10,4 | 10,8 | 11,0 | 11,4 | 11,7 | 12,0 |
| **Экспорт нефтегазовый,** млрд. долл. США | | | | | | | |
| **Базовый** | 261,4 | 235,2 | 222,4 | 223,4 | 217,4 | 216,1 | 217,6 |
| **Консервативный** | 261,4 | 235,2 | 167,3 | 171,9 | 175,4 | 179,1 | 186,7 |
| **темп роста, %** | | | | | | | |
| **Базовый** | 3,3 | 2,1 | 1,9 | 1,4 | -0,9 | 1,1 | 2,5 |
| **Консервативный** | 3,3 | 2,1 | 0,8 | 0,7 | -0,1 | 0,6 | 2,3 |
| **к % ВВП** | | | | | | | |
| **Базовый** | 15,7 | 14,2 | 13,0 | 12,3 | 11,2 | 10,5 | 9,9 |
| **Консервативный** | 15,7 | 14,2 | 10,6 | 10,3 | 10,0 | 9,6 | 9,5 |
| **Импорт, всего** млрд. дол. США | | | | | | | |
| **Базовый** | 248,7 | 247,7 | 259,2 | 276,0 | 296,0 | 318,1 | 343,9 |
| **Консервативный** | 248,7 | 247,7 | 246,9 | 261,3 | 278,7 | 299,8 | 324,6 |
| **темп роста,** % | | | | | | | |
| **Базовый** | 1,7 | -0,4 | 2,6 | 3,5 | 4,0 | 3,9 | 4,1 |
| **Консервативный** | 1,7 | -0,4 | 1,5 | 2,3 | 2,9 | 3,5 | 3,8 |
| **к % ВВП** | | | | | | | |
| **Базовый** | 15,0 | 14,9 | 15,1 | 15,1 | 15,3 | 15,5 | 15,7 |
| **Консервативный** | 15,0 | 14,9 | 15,6 | 15,7 | 15,9 | 16,1 | 16,4 |
| **Уровень безработицы,** % раб. силе | | | | | | | |
| **Базовый** | 4,8 | 4,6 | 4,5 | 4,5 | 4,5 | 4,4 | 4,3 |
| **Консервативный** | 4,8 | 4,6 | 4,6 | 4,6 | 4,5 | 4,5 | 4,5 |
| **Численность рабочей силы, млн.чел.** | | | | | | | |
| **Базовый** | 76,2 | 75,5 | 75,5 | 75,9 | 76,3 | 76,8 | 77,2 |

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Консервативный** | 76,2 | 75,5 | 75,5 | 75,9 | 76,1 | 76,3 | 76,5 |
| **Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб.** | | | | | | | |
| **Базовый** | 23 165 | 24 569 | 25 909 | 27 591 | 29 545 | 31 699 | 34 063 |
| **Консервативный** | 23 165 | 24 569 | 25 808 | 27 241 | 28 950 | 30 799 | 32 805 |
| **Фонд заработной платы работников организаций, % г/г** | | | | | | | |
| **Базовый** | 11,3 | 6,1 | 5,5 | 6,5 | 7,1 | 7,3 | 7,5 |
| **Консервативный** | 11,3 | 6,1 | 5,0 | 5,6 | 6,3 | 6,4 | 6,5 |
| **Численность занятых в экономике** | | | | | | | |
| **Базовый** | 72,5 | 72,1 | 72,1 | 72,5 | 72,9 | 73,4 | 73,9 |
| **Консервативный** | 72,5 | 72,1 | 72,1 | 72,4 | 72,6 | 72,9 | 73,1 |

## Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института[6] «Центр развития»

**Таблица 8**

**Консенсус-прогноз Центра развития (опрос 21-29 октября 2019 г.)**

| Показатель | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Реальный ВВП, % прироста | 1,1 | 1,7 | 1,8 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,1 |
| Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) | 3,5 | 3,8 | 3,9 | 4,1 | 4,2 | 4,0 | 3,9 |
| Ключевая ставка Банка России, % (на конец года) | 6,40 | 6,00 | 6,00 | 6,17 | 6,23 | 5,98 | 5,91 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 65,5 | 66,5 | 67,8 | 70,3 | 71,0 | 72,2 | 71,8 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 64,0 | 61,2 | 63,1 | 62,1 | 61,8 | 62,7 | 65,7 |

В период с 21 по 29 октября 2019 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2019–2020 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 27 экспертов из России и других стран.

**Таблица 9**

**Консенсус-прогнозы на 2019–2025 гг. в сравнении с прогнозами иных источников**

| Показатель | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Последний опрос (21.10–29.10.2019)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | 1,1 | 1,7 | 1,8 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,1 |
| Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) | 3,5 | 3,8 | 3,9 | 4,1 | 4,2 | 4,0 | 3,9 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 6,40 | 6,00 | 6,00 | 6,17 | 6,23 | 5,98 | 5,91 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 65,5 | 66,5 | 67,8 | 70,3 | 71,0 | 72,2 | 71,8 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 64,0 | 61,2 | 63,1 | 62,1 | 61,8 | 62,7 | 65,7 |
| **Предыдущий опрос (19.07–29.07.2019)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | 1,1 | 1,7 | 1,7 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 2,0 |
| Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) | 4,3 | 4,0 | 4,0 | 4,2 | 4,2 | 4,1 | 4,0 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 7,06 | 6,62 | 6,47 | 6,50 | 6,68 | 6,28 | 6,13 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 65,5 | 66,7 | 68,6 | 71,7 | 71,5 | 73,6 | 72,1 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 64,2 | 62,2 | 62,0 | 60,2 | 61,1 | 61,7 | 64,7 |
| **Прогноз МЭР РФ, базовый сценарий (30.09.2019)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | 1,3 | 1,7 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,3 | - |
| Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) | 3,8 | 3,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | - |
| Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой) | 65,4 | 65,7 | 66,1 | 66,5 | 66,9 | 67,4 | - |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 62,2 | 57,0 | 56,0 | 55,0 | 54,0 | 53,0 | - |
| **Прогноз Банка России (06.09.2019)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | 0,8-1,3 | 1,5-2,0 | 1,5-2,5 | 2,0-3,0 | - | - | - |
| Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) | 4,0-4,5 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | - | - | - |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 63 | 55 | 50 | 50 | - | - | - |
| **Прогноз МВФ (11.10.2019)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | 1,1 | 1,9 | 2,0 | 2,0 | 1,9 | 1,8 | - |
| Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.) | 3,8 | 3,7 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | - |
| Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой) | 66,6 | 69,2 | 71,0 | 72,5 | 73,7 | 74,8 | - |

*Источник:* Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ, МЭР РФ, МВФ.

[6] http://dcenter.hse.ru/prog/;.....https://dcenter.hse.ru/data/2019/12/04/1522011482/Cf-19-Q4.pdf

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился три месяца назад, консенсуспрогноз ВВП вырос на 0,1 п.п. для всех лет, кроме 2019–2020 г., для которых консенсуспрогноз остался прежним. Таким образом, ожидания экспертного сообщества в отношении темпов роста российской экономики практически не изменились. Прогнозируемые темпы роста на ближайшие годы ограничиваются 1,7–2,2% даже в условиях ожидаемого снижения ключевой ставки (еще примерно на 0,5 п.п. в следующем году).

Следуя за текущими тенденциями в динамике нефтяных цен и валютного курса, эксперты спрогнозировали несколько более дорогую нефть и несколько более сильный рубль (все – в сравнении с июльским опросом), но, по большому счету, изменения минимальны: в долгосрочной перспективе ожидается достаточно стабильный курс рубля и достаточно стабильные нефтяные цены.

Базовый сценарий Министерства экономического развития, опубликованный в сентябре, для 2019–2020 гг. не слишком сильно отличается от ожиданий независимых экспертов. Обращает на себя внимание лишь прогноз замедления инфляции до 3% в 2020 г., поскольку среди участников опроса только двое ожидают прироста ИПЦ на уровне 3,3%, остальные придерживаются оценок ближе к 4% (таргет Банка России).

Начиная с 2021 г. расхождения нарастают: МЭР гораздо пессимистичнее смотрит на перспективы нефтяных цен, но при этом гораздо оптимистичнее – на динамику ВВП. В частности, с 2021 г. МЭР ожидает ускорения экономического роста до 3,1–3,3% в год, что существенно выше не только оценок участников консенсус-прогноза, но и экспертов Банка России, которые ожидают в 2021 г. ускорения роста ВВП максимум до 2,5%, а в 2022 году – до 2,5–3,0%. При этом прогноз МВФ по России не отличается принципиальным образом от консенсус-прогноза.

В целом, в более или менее длительной временной перспективе, консенсус-прогноз предполагает такой сценарий: прирост ВВП – менее 2% в год, инфляция – 4%, ключевая ставка Банка России – примерно 2% в реальном выражении. При этом ожидается, что цена нефти колеблется в диапазоне 60–65 долл./барр., а валютный курс ослабляется примерно на 1 руб./долл. в год, иногда чуть больше, иногда чуть меньше. Таким образом, большинство экспертов ожидает достаточно спокойной ситуации в финансовом секторе и продолжения медленного роста в реальном. Два прогнозиста предсказывают рецессию в 2022 г. и один – в 2023 г., но их точка зрения не разделяется большинством экспертного сообщества. Только один эксперт из 27 рассчитывает на достижение 3%-ного роста ВВП в 2023–2025 гг. Очевидно, что большинство макропрогнозистов пока ориентируется на инерционный сценарий, не закладывая в свои оценки возможный позитивный эффект от «регуляторной гильотины», инфраструктурных проектов, законодательства о защите капвложений и других мер по стимулированию деловой активности, разрабатываемых в настоящее время.

## ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

### Варианты и основные составляющие сценариев социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2020-2022 годы[7]

Вариантность и характеристика развития экономики

Разработка прогноза социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2020 год и на плановый период до 2021 и 2022 годов осуществлялась в соответствии со сценарными условиями социально-экономического развития Российской Федерации, одобренными Правительством Российской Федерации и доведенными письмами Министерства экономического развития Российской Федерации от 26 апреля 2019 года № Д14и-14298 и от 26 сентября 2019 года № Д14и-32899.

Прогноз социально-экономического развития Республики Башкортостан разработан в трех вариантах: консервативный, базовый и целевой.

[7] https://economy.bashkortostan.ru/upload/iblock/12a/prognoz-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-respubliki-bashkortostan-na-2020-god-i-na-planovyy-period-2021-i-2022-godov.docx

В базовом варианте прогноза, согласно сценарным условиям социально-экономического развития Российской Федерации, закладывается постепенное снижение цены на нефть марки Urals с 57,0 долларов США за баррель в 2020 году до 55,0 долларов США за баррель в 2022 году. Курс доллара США при этом ожидается в границах 65,7-66,5 рубля за доллар США.

Консервативный вариант рассматривает сценарий в условиях более низкой динамики цены на нефть марки Urals, высокой волатильности курса рубля и сдержанной динамики социально-экономического развития относительно базового варианта прогноза. Цена на нефть марки Urals в 2020-2022 годах сложится в границах 42,5-44,2 долларов США за баррель, курс доллара – 68,7-69,8 рубля за доллар США.

Целевой вариант отражает развитие экономики в условиях реализации активной государственной политики, предусматривающей полномасштабную реализацию Стратегии социально-экономического развития Республики Башкортостан на период до 2030 года, а также концептуальных и программных документов по развитию отдельных видов экономической деятельности и социальной сферы, и исходит из более высоких темпов экономического роста.

В зависимости от вариантности темпы прироста республиканской экономики спрогнозированы в 2020 году в границах от 1,7% по консервативному варианту до 3,0% по целевому варианту, в 2021 году – соответственно от 2,5% до 3,7%, в 2022 году – от 2,8% до 3,7%.

Общий прирост валового регионального продукта Республики Башкортостан за 2020-2022 годы по консервативному варианту составит 5,3%, по базовому варианту – 8,8%, по целевому варианту – 10,8%.

Вклад в прирост валового регионального продукта в разной степени внесут практически все сферы экономики. В промышленности общий прирост за 2020-2022 годы по консервативному варианту составит 7,2%, по базовому варианту – 9,2%, по целевому варианту – 11,2%. В сельском хозяйстве соответственно 1,0%, 4,5% и 7,3%, в торговле – 4,4%, 6,4% и 7,7%.

При заданных параметрах в разрезе видов экономической деятельности объем валового регионального продукта оценивается на уровне 1,6 трлн. рублей в 2020 году и 1,8 трлн. рублей в 2022 году.

За основу для разработки проекта бюджета Республики Башкортостан в соответствии с решением Стратегического комитета принят базовый вариант прогноза (протокол № 1 заседания Стратегического комитета 28 июня 2019 года).

**Таблица 10**

**Прогнозные параметры социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2020 год и на плановый период до 2021 и 2022 годов по консервативному (I), базовому (II) и целевому (III) вариантам**

**Макроэкономические показатели**

| **Наименование показателя** | Единица измерения | **2018 год отчет** | **2019 год оценка** | **прогноз** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | **2020 год** | | | **2021 год** | | | **2022 год** | | |
| | | | | **I** | **II** | **III** | **I** | **II** | **III** | **I** | **II** | **III** |
| Индекс потребительских цен | в % к декабрю предыдущего года | 104,3 | 104,2 | 104,1 | 103,7 | 103,6 | 103,9 | 103,9 | 103,8 | 103,9 | 103,9 | 103,8 |
| Валовой региональный продукт в основных ценах | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 1450778,7* | 1533700,0 | 1595821,5 | 1601910,3 | 1613469,7 | 1677645,5 | 1691785,5 | 1707110,6 | 1768811,6 | 1788237,5 | 1806316,2 |
| | в % к предыдущему году | 101,0* | 101,4 | 101,7 | 102,1 | 103,0 | 102,5 | 103,2 | 103,7 | 102,8 | 103,3 | 103,7 |
| Индекс промышленного производства | в % к предыдущему году | 103,3 | 102,4 | 102,1 | 102,8 | 103,7 | 102,3 | 103,0 | 103,5 | 102,5 | 103,1 | 103,7 |
| Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 157486,1 | 163487,1 | 169869,3 | 170068,5 | 171088,1 | 176506,8 | 178893,0 | 181399,8 | 184337,1 | 188854,5 | 192949,5 |
| | в % к предыдущему году | 99,4 | 100,3 | 100,1 | 100,8 | 101,7 | 100,2 | 101,7 | 102,6 | 100,7 | 101,9 | 102,8 |
| Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 267868,1 | 297569,3 | 314280,5 | 319000,3 | 326197,0 | 332194,5 | 342266,5 | 358947,1 | 353603,8 | 369767,7 | 397986,2 |
| | в % к предыдущему году | 92,4 | 104,8 | 100,3 | 102,0 | 104,9 | 100,0 | 101,7 | 105,0 | 100,8 | 102,5 | 106,0 |

| Наименование показателя | Единица измерения | 2018 год отчет | 2019 год оценка | прогноз | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2020 год | | | 2021 год | | | 2022 год | | |
| | | | | I | II | III | I | II | III | I | II | III |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 188578,6 | 199327,6 | 221730,1 | 232841,8 | 242395,2 | 246323,5 | 314408,9 | 326811,2 | 274164,0 | 370319,0 | 384397,5 |
| | в % к предыдущему году | 91,5 | 100,0 | 105,3 | 110,7 | 115,5 | 105,4 | 128,1 | 128,3 | 105,6 | 111,9 | 112,0 |
| Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования | тыс. кв. м общей площади | 2290,0 | 2100,0 | 2063,3 | 2300,0 | 2400,0 | 2094,3 | 2919,0 | 3050,0 | 2136,2 | 3230,0 | 3380,0 |
| Оборот розничной торговли | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 879483,7 | 923069,2 | 964852,8 | 965862,6 | 969707,2 | 1020505,5 | 1028619,6 | 1033742,8 | 1082530,8 | 1098660,3 | 1106295,0 |
| | в % к предыдущему году | 102,6 | 101,8 | 100,7 | 101,0 | 101,5 | 101,7 | 102,5 | 102,8 | 101,9 | 102,8 | 103,2 |
| Объем платных услуг населению | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 261351,3 | 273385,3 | 281368,4 | 285722,1 | 286595,2 | 291677,7 | 299785,3 | 301319,9 | 304193,6 | 314853,7 | 316810,8 |
| | в % к предыдущему году | 100,2 | 100,2 | 98,3 | 100,3 | 100,8 | 99,2 | 100,5 | 100,9 | 99,8 | 100,6 | 101,0 |
| Прибыль по всем видам деятельности | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 278554,1 | 316450,0 | 312970,0 | 330380,0 | 336070,0 | 325800,0 | 349210,0 | 358250,0 | 339810,0 | 370660,0 | 383690,0 |
| Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 331555,9 | 373500,0 | 371630,0 | 391050,0 | 398520,0 | 389470,0 | 414130,0 | 426820,0 | 409330,0 | 440220,0 | 458400,0 |
| Фонд заработной платы | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 443506,5 | 475147,5 | 495940,3 | 507962,2 | 518604,8 | 528702,0 | 543533,3 | 555982,0 | 563631,9 | 581931,9 | 596607,9 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | в % к предыдущему году | 98,4 | 100,1 | 101,2 | 101,5 | 101,7 | 101,9 | 102,2 | 102,4 | 102,1 | 102,3 | 102,5 |
| Уровень безработицы по методологии МОТ | % | 4,90 | 4,90 | 5,00 | 4,80 | 4,70 | 4,90 | 4,75 | 4,65 | 4,80 | 4,70 | 4,60 |
| Уровень зарегистрированной безработицы | % | 0,98 | 1,07 | 1,20 | 1,02 | 0,97 | 1,18 | 0,97 | 0,90 | 1,16 | 0,94 | 0,85 |
| Внешнеторговый оборот | млн. долл. США | 5484,1 | 4952,4 | 5014,9 | 5158,1 | 5292,1 | 5348,2 | 5506,1 | 5650,0 | 5712,0 | 5886,2 | 6043,2 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| экспорт | млн. долл. США | 4464,7 | 4237,4 | 4189,2 | 4328,3 | 4448,0 | 4495,7 | 4649,4 | 4780,6 | 4833,9 | 5003,7 | 5149,3 |
| импорт | млн. долл. США | 1019,4 | 715,0 | 825,7 | 829,8 | 844,1 | 852,5 | 856,7 | 869,4 | 878,1 | 882,5 | 893,9 |

## ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

1. В 2013г. - 2019 г. экономика РФ в целом испытывает определенные трудности, которые в конце 2015г. стали перерастать в значительные: падение ВВП, девальвация национальной валюты, снижение мировых цен на энергоносители, повышение темпов роста даже официальной инфляции (не говоря уже о фактической), рост безработицы и т.д. Правда к началу 2016г. за счет роста цен на энергоносители ситуация стабилизировалась. В первую очередь - в финансовой сфере и экспортноориентированных отраслях. Рост при этом является незначительным и зачастую не ощущается вне статистических данных.

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 начале января 2020 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 импортной техники, едва ли может получить новые импульсы 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 земельные участки для коммерческого использования по Республике Башкортостан (без учета г.Уфы) за период с декабря 2014г. по начало января 2020г., 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. – начало января 2020г.

Результаты анализа приведены в Таблице 11 и диаграмме 31.

**Таблица 11**

**Динамика[8] изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования с декабря 2013г.**

| № № | Показатель | 01.01.14 | 01.07.14 | 01.01.15 | 01.07.15 | 01.01.16 | 01.07.16 | 01.01.17 | 01.07.17 | 01.01.18 | 01.07.18 | 01.01.19 | 01.07.19 | 01.01.2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Ср.арифметич цена ЗУ в РБ, руб./кв.м | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Изменение, % | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Ср.взвешенная (по площади) цена ЗУ в РБ, руб./кв.м | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Изменение, % | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Выборка, штук | | | | | | | | | | | | | |

**Диаграмма 31, руб./кв.м**

[8] С 01.01.2014 по 01.01.2015 - данные АН "Авеню"

Информация о динамике изменения средних цен и периода экспозиции на земельные участки для коммерческого использования по типам НП с 2015г. приведена в таблице и на диаграммах ниже.

**Таблица 12**

| №№ | Показатель | 01.07.15 | 01.01.16 | 01.07.16 | 01.01.17 | 01.07.17 | 01.01.18 | 01.07.18 | 01.01.19 | 01.07.19 | 01.01.2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | **Города** | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Выборка, штук | 101 | 59 | 82 | 100 | 172 | 160 | 142 | 151 | 116 | 143 |
| 1.2. | Ср.цена, руб./кв.м | | | | | | | | | | |
| 1.3. | Изменение, % | | | | | | | | | | |
| 1.4. | Ср.Период экспозиции | нет данных | | | | | | | | | |
| 2 | **Села-райцентры** | | | | | | | | | | |
| 2.1. | Выборка, штук | 32 | 23 | 22 | 31 | 55 | 60 | 54 | 61 | 57 | 69 |
| 2.2. | Ср.цена, руб./кв.м | | | | | | | | | | |
| 2.3. | Изменение, % | | | | | | | | | | |
| 2.4. | Ср.Период экспозиции | нет данных | | | | | | | | | |
| 3 | **Села** | | | | | | | | | | |
| 3.1. | Выборка, штук | 27 | 85 | 56 | 62 | 134 | 186 | 211 | 284 | 182 | 205 |
| 3.2. | Ср.цена, руб./кв.м | | | | | | | | | | |
| 3.3. | Изменение, % | | | | | | | | | | |
| 3.4. | Ср.Период экспозиции | нет данных | | | | | | | | | |

**Диаграмма 32**

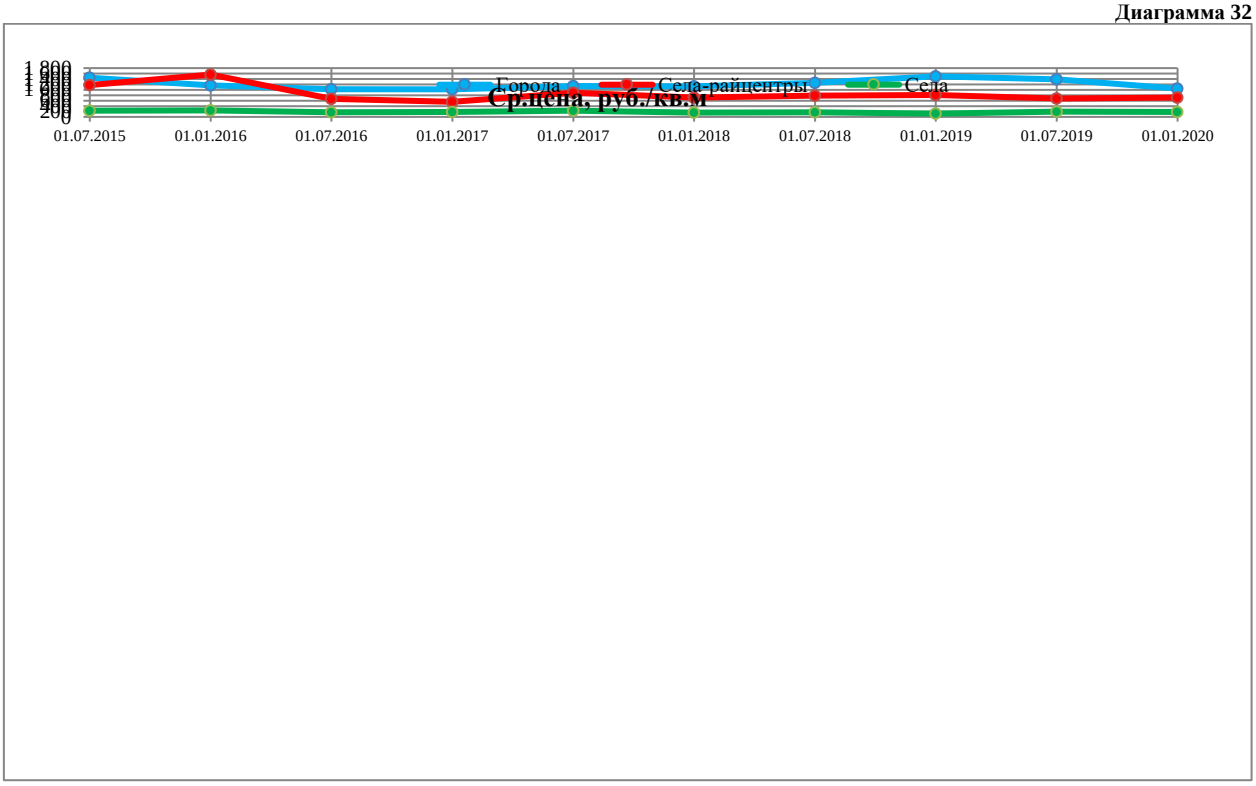
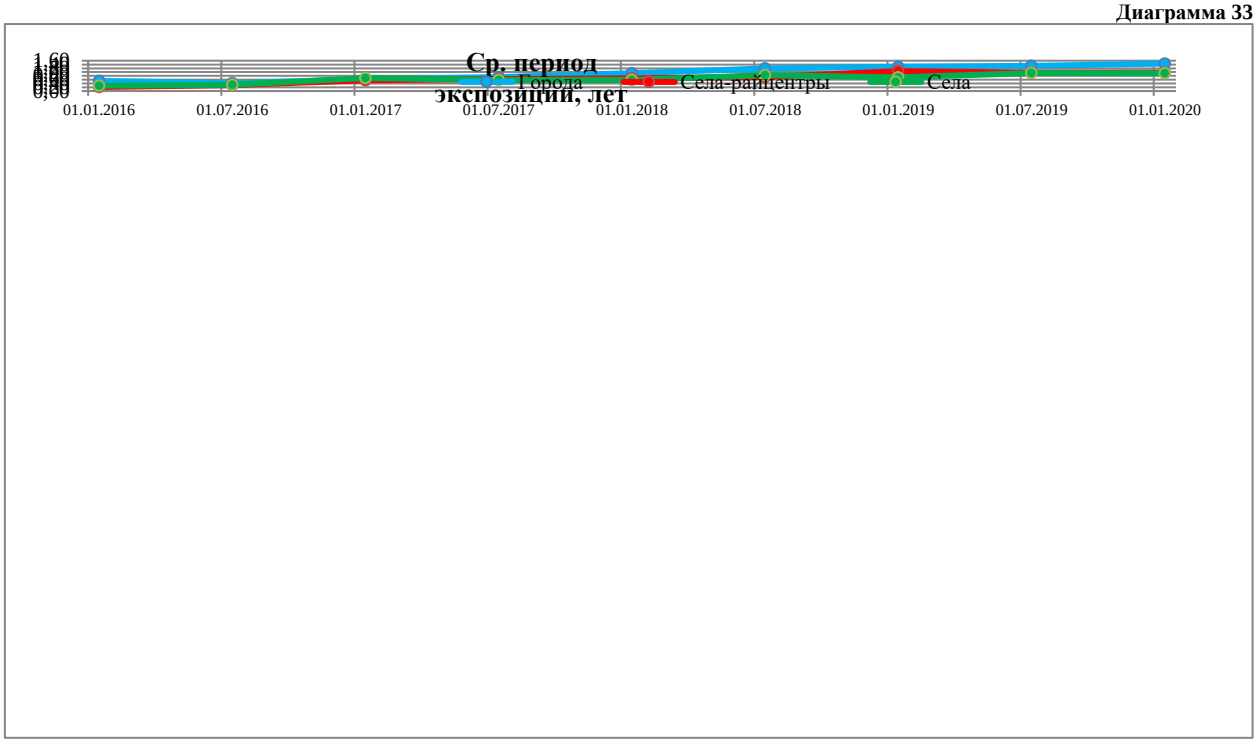


**Диаграмма 33**




Рост цен предложения в 1 полугодии 2015г. по сравнению с предыдущим периодом, показанный в Таблице и на диаграмме выше, объясняется неразвитостью рынка, значительной неопределенностью на рынке и (предположительно) несопоставимостью исходных баз данных АН «Авеню» и ООО КИТ «Инженеръ».

Периодический рост в отдельные периоды в значительной степени носит «технический» характер и объясняется следующими причинами:

1.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.

2.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.

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

4.Развитие кризиса (как ни странно), вследствие чего на рынок выбрасывается большое число объектов небольшой площади (менее 500 кв.м), расположенных в центральной части крупных городов. Ранее собственники планировали самостоятельно осваивать участки или держали их «впрок». Кроме того, из-за высокой ликвидности большая часть таких объектов зачастую не доходила до публичной продажи.

Рост начала 2019 г. определяется исключительно ростом средней цены ЗУ в селах, что в свою очередь обусловлено уходом с рынка большого числа ЗУ сельскохозяйственного назначения большой площади, продаваемых с торгов в течение 2018 г. и всерьез снижавших среднюю цену (особенно - средневзвешенную по площади). По городам и селам-райцентрам средняя цена в этот период снизилась. Аналогичный рост 2 половины 2019г. произошел исключительно за счет сел-райцентров, в которых появились предложения сразу нескольких ЗУ небольшой площади, расположенных в центральной части.

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

В любом случае средний уровень цен в выборке в конце 2019г. - начале 2020г. является одним из самых низких за весь проанализированный период.

Приведенная выше информация свидетельствует о том, что динамика и направление изменения 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[9] 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 для обзоров рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан общепринятого разделения региона на условных районы (зоны, сектора) нет. В единственном выпускаемом в последние годы (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). То есть зонирование лишается всякого смысла. Более точная детализация практически невозможна в связи с небольшим числом объектов во многих районах.

По мнению автора, при объеме всего рынка менее 500 объектов какие-либо территориальные градации, не являющиеся (хотя бы на уровне гипотез) ценообразующими факторами, в принципе не нужны.

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

[9] 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.

документа[10] «Утвержденная оценка численности населения Республики Башкортостан по муниципальным образованиям на 1 января 2015г.». Перечень районных центров взят с Информационного портала Республики Башкортостан[11].

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 в населенном пункте (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 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Детальный ретроспективный анализ рынка земельных участков для коммерческого использования 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 анализов можно сделать вывод о том, что в общем случае ценообразующими факторами для земельных участков коммерческого назначения 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); численность населения в НП. 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 сам земельный участок: наличие и техническое состояние улучшений; наличие инженерной инфраструктуры; передаваемые в ходе сделки права на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенный (возможный) вид использования объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

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

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

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная, - вообще отсутствует. То есть в общем

[10] Сайт «БашкортостанСтата» http://bashstat.gks.ru/
[11] https://www.bashkortostan.ru/

случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования участка» в значительной степени определяется не реальной разницей в стоимости, а тем, что большая часть участков для заведомо производственно-складского использования расположены на окраинах НП в промзонах. Аналогично большая часть участков под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части НП. То есть значимость фактора «Вид использования участка» фактически определяется не видом разрешенного использования (ВРИ), а площадью, местом расположения и окружающей застройкой. С юридической точки зрения выбор ВРИ в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

АН «Авеню» в течение 2014г. выпустило три обзора рынка земельных участков в Республике Башкортостан. По информации этих обзоров можно сделать вывод о том, что в период с декабря 2013г. по декабрь 2014г. ценообразующими факторами для земельных участков являлись: вид населенного пункта (город - район); удаленность от г.Уфы; назначение участка; передаваемые права (ПА/ПС); наличие инженерной инфраструктуры.

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

## 3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ

### 3.3.1.Анализ источников получения данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке земельных участков в РБ

Рынок земельных участков под коммерческое использование в РБ (кроме г.Уфы с пригородами) является абсолютно неразвитым.

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

1.Земельные участки, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности различных уровней, и предлагаемые в аренду на период строительства с последующей пролонгацией или в собственность. Такие участки, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции.

Часть предложений - участки большой площади с улучшениями с объемом затрат, не поддающимся предварительной оценке. В том числе и по этой причине цены на такие участки являются очень низкими. И даже по таким ценам большая часть торгов не вызывает интереса у инвесторов.

2.Земельные участки, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности, уже переданные в аренду на период строительства, права на которые перепродаются вместе с юридическим лицом, на которое права оформлены.

3.Земельные участки, находящиеся в частной собственности. Как правило, такие участки являются частью территории ранее приватизированных предприятий, участки под индивидуальными жилыми домами или участки под гаражными (садовыми) товариществами.

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

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»-ООО «Халзан» (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» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения», - было найдено 0 объявлений. Из них 0 - в Уфе. То есть, собственно по РБ - 0. В июне 2019 г. – 0. В декабре 2018г. – 0. В июне 2018 г. – 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» - «Земельные участки» - «Продам» - «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)+ Поселений (ИЖС)» - «Более 50 соток[12]», - было найдено после ручной сортировки 0 объявления. Из них 0 - в Уфе. То есть, собственно по РБ - 0. В июне 2019 г. – 0. В декабре 2018г. – 0. В июне 2018 г. – 0. В декабре 2017г. – 0. В июне 2017 г. – 0. В декабре 2016г. – 0. Даже после сортировки более 50% объявлений этой группы – садовые и дачные участки.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю» - «Промназначения», - было найдено всего 5 объявлений. Из них 2 -в Уфе. То есть собственно по РБ - 3 (3,1% от продажи).

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю» - «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)», - было найдено 4 объявления. Все - ИЖС. Из них - 1 в Уфе.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Сдам» - «Промназначения», - было найдено всего 24 объявления. Из них – 12 в Уфе.

[12] Единственный способ отсева чисто садовых, дачных участков и участков для ижс.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Сниму», - не было найдено ни одного объявления на аренду участка для коммерческих целей - только ИЖС и дачи.

В этом источнике колебание частично связано с изменением ценовой политики самого ресурса. В последние периоды ни одно из объявлений не повторяется по нескольку раз: то есть каждое из объявлений является уникальным. Часть объявлений, несмотря на указание на регион «Республика Башкортостан», фактически относится к г.Уфе и даже другим населенным пунктам РФ. В части объявлений предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

В нескольких подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) адрес 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 мессенджеру Авито. 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». Было обнаружено несколько объявлений, и ни одного уникального.

3.База данных о недвижимости «ЦИАН».

Структурированный поиск по запросу «Земельные участки» на этом ресурсе является не очень удобным. Часть земельных участков на этом ресуре размещена в различных сегментах коммерческой недвижимости. Было обнаружено несколько предложений с преобладанием повторов из других источников.

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

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

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

В результате для анализа была собрана выборка:

-417 земельных участков по продаже. В том числе: 60 с ценами несостоявшихся открытых аукционов и 24 с ценами реально совершенных сделок. Общее число объектов во 2 полугодии 2019г. является вторым максимальным за весь период наблюдений.

На некоторых участках имеются улучшения (ОКСы). Однако, эти участки были выбраны для анализа ввиду того что:

-Площадь ОКСов несопоставима с площадью земельных участков (в несколько раз меньше).

-Как правило, техническое состояние и капитальность ОКСов снижают их вклад в суммарную стоимость единого объекта недвижимости.

-В большинстве объявлений о продаже таких объектов указано о продаже земельного участка. По некоторым объектам в объявлении ОКС даже не упоминается, и наличие ОКСа было установлено лишь в процессе проверки информации из объявлений.

-Общее число объектов для анализа невелико и каждый дополнительный объект значительно увеличивает размеры выборки.

- Метод выделения является одним из признанных и распространенных методов сравнительного подхода при оценке земельных участков.

## 3.3.2.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке продажи земельных участков в Республике Башкортостан

### 3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Как было отмечено ранее, рынок земельных участков для коммерческого использования изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности. Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан и период экспозиции по ним приведены в таблице и на диаграммах ниже.

**Таблица 13**

**Основные характеристики рынка земельных участков для коммерческого использования**

| № № | Дислокация | Количество объектов всего, шт. | В том числе по категориям, шт | | | В том числе по правам, шт | | | В том числе по удаленности от Уфы, шт | | | Ср. период экспозиции, лет |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта…. | Земли сельскохозяйственного назначения и прочие | Право собственности | Право долевой собственности (пай) | Право аренды | до 50 км | 50-200 км | более 200 км | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Города | 143 | | | | | | | | | | |
| 2 | Села -райцентры | 69 | | | | | | | | | | |
| 3 | Села | 205 | | | | | | | | | | |
| 4 | ВСЕГО по РБ | 417 | | | | | | | | | | |

**Диаграмма 34, шт.**

**Диаграмма 35, шт.**

Период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по республике - 0 года, с диапазоном от 0,01 до 0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов (выставленные на торги). По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. По сравнению с предыдущим периодом рост среднего значения составил около 0%.

Информация о средних ценах в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграммах ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбросывается определенное число объектов различной площади и неадекватно высокой цены. По этой причине средние показатели по основным группам: города, села-райцентры, села, - приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (417 земельных участков по РБ) и по выборке с исключенными выбросами по цене (10 земельных участков, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - превышает цены предложения сопоставимых земельных участков), - всего 407 земельных участков.

**Таблица 14, руб./кв.м**

| № № | Дислокация | Средняя цена всего | Средняя цена без выбросов по цене | В том числе по категориям: | | | В том числе по площади: | | | В том числе по правам | | | В том числе по удаленности от Уфы | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта…. | Земли сельскохозяйственного назначения и прочие | меньше 1000 кв.м | 1000-10000 кв.м | больше 10000 кв.м | Право собственности | Право долевой собственности (пай) | Право аренды | до 50 км | 50-200 км | более 200 км |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 1 | Города | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Села - райцентры | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Села | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | ВСЕГО по РБ | | | | | | | | | | | | | | |

**Диаграмма 36, руб./кв.м**

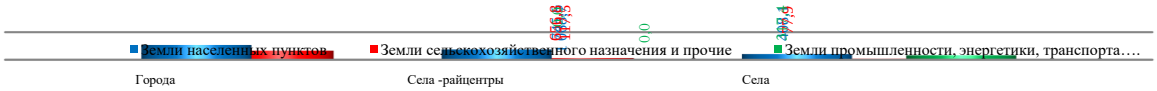



**Диаграмма 37, руб./кв.м**

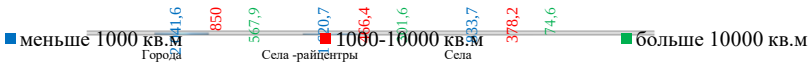
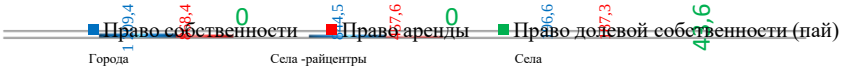



**Диаграмма 38, руб./кв.м**



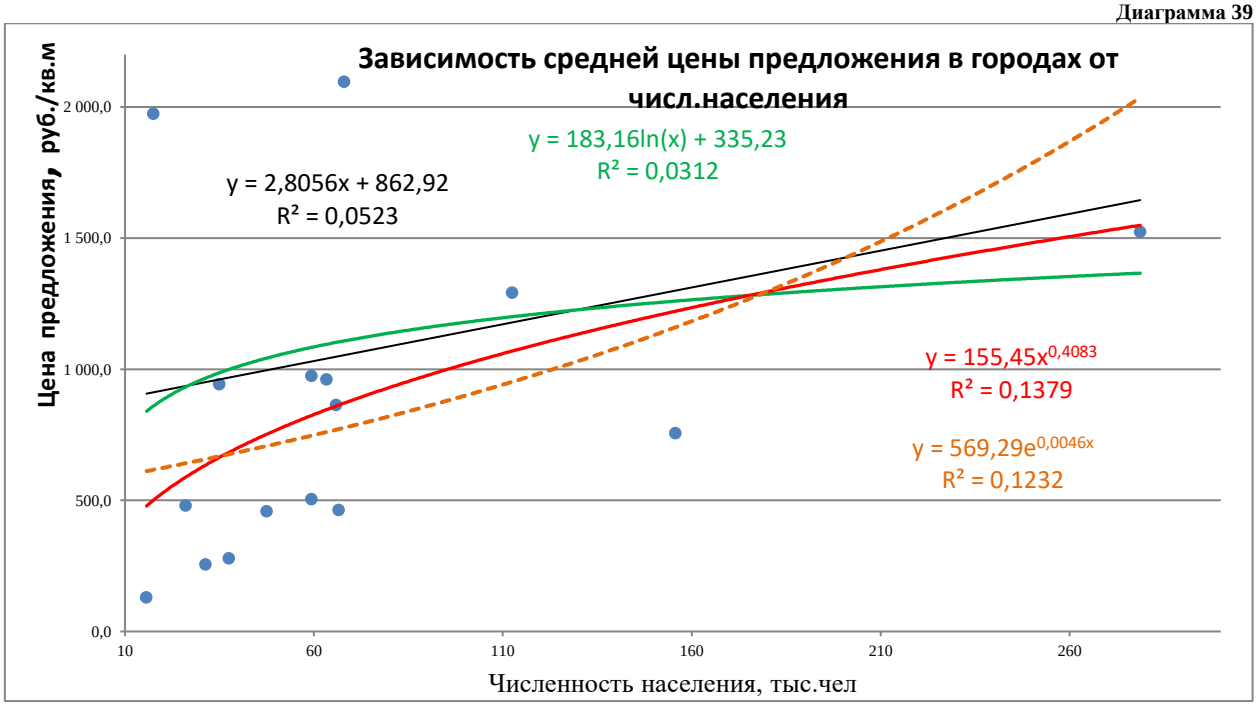
Как видно из таблицы выше, все предварительные гипотезы: средняя цена предложения в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя цена по категории «Земли населенных пунктов» выше, чем средняя цена по землям сельхозназначения и землям промышленности; Средняя цена участков большей площади ниже, чем по меньшей площади,- в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по большей части градаций. Иные соотношения по некоторым градациям объясняются недостаточной развитостью рынка и небольшими выборками по таким градациям. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.4., подтверждает такой вывод.

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

**Таблица 15**

| №№ | Дислокация | Число объектов, шт. | Мин.цена, руб./кв.м | Ср.цена, руб./кв.м | Средняя цена без выбросов по цене, руб./кв.м | Макс.цена, руб./кв.м | Численность населения, тыс.чел |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Агидель | 3 | | | | | |
| 2 | Баймак | 2 | | | | | |
| 3 | Белебей | 6 | | | | | |
| 4 | Белорецк | 1 | | | | | |
| 5 | Бирск | 3 | | | | | |
| 6 | Благовещенск | 9 | | | | | |
| 7 | Давлеканово | 3 | | | | | |
| 8 | Дюртюли | 1 | | | | | |
| 9 | Ишимбай | 0 | | | | | |
| 10 | Кумертау | 12 | | | | | |
| 11 | Мелеуз | 2 | | | | | |
| 12 | Нефтекамск | 8 | | | | | |
| 13 | Октябрьский | 20 | | | | | |
| 14 | Салават | 8 | | | | | |
| 15 | Сибай | 8 | | | | | |
| 16 | Стерлитамак | 44 | | | | | |
| 17 | Туймазы | 6 | | | | | |
| 18 | Учалы | 5 | | | | | |
| 19 | Янаул | 2 | | | | | |
| 20 | ВСЕГО по городам | 143 | | | | | |

**Диаграмма 39**




В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Цена сделки ЗУ, проданного с торгов/Цена предложения объекта в открытых источниках», полученной с рынка.

Таблица 16

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Передаваемые права | Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м. | Цена сделки, руб./кв.м. | Поправка ЦП/ЦС, коэффициент | Актуальность | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Благовещенск, Социалистическая, д 34 | Земли населенных пунктов | кка: производственная деятельность….. Для размещения промышленных объектов. | 1 759,0 | Собственность | 284 | 94 | 3,0213 | 2017-2018 | |
| 2 | Благовещенск, Седова 117 (северо-западная сторона от многоквартирного жилого дома) | Земли населенных пунктов | кка: Для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения …..Для объектов общественно-делового значения …..для размещения парка. | 1 200,0 | Собственность | 3 500 | 36 | 97,2222 | 2017-2018 | |
| 3 | Иглино, Целинная 2 | Земли населенных пунктов | кка:Для иных видов сельскохозяйственного использования… Для размещения комбикормового завода. | 6280,0/ 12030,0 | Собственность | 812 | 136 | 5,9706 | 2018 | На Авито предлагается только свободная часть ЗУ, а на торгах весь ЗУ с застроенной частью. |
| 4 | Сосновый Бор, Школьная 1 | Земли населенных пунктов | кка: Для объектов общественно-делового значения…. Для размещения объектов образования. | 9 298,0 | Собственность | 73 | 8 | 9,1250 | 2018-2019 | 1.есть окс 2.На Авито цена: 126 и 73 руб./кв.м. |
| 5 | Саузбаш, Центральная 2 | Земли населенных пунктов | кка: Для сельскохозяйственного производства…….Размещение МТП | 25 374,0 | Собственность | 30 | 14 | 2,0556 | 2017-2019 | 1.есть окс 2.На Авито цена: 27 и 25 руб./кв.м. |

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от площади и передаваемых прав. По ЗУ этой категории выбросов в указанном периоде не было.

Таблица 17

| №№ | Показатель | Количество объектов в выборке, шт. | Средняя цена по всем, руб./кв.м | Средняя цена без учета выбросов по цене, руб./кв.м | Мин.цена, руб./кв.м | Макс.цена, руб./кв.м |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | По всем объектам | | | | | |
| 2 | Без учета выбросов по цене | | | | | |
| 3 | В т.ч. по площади (без учета выбросов): | X | X | X | X | X |
| 4 | меньше 5000 кв.м | | | | | |
| 5 | 5000-10000 кв.м | | | | | |
| 6 | 1 - 10га | | | | | |
| 7 | более 10га | | | | | |
| 8 | В т.ч. по правам (без учета выбросов): | X | X | X | X | X |
| 9 | Право собственности | | | | | |
| 10 | Право долевой собственности | | | | | |
| 11 | Право аренды | | | | | |

## 3.3.2.2.АНАЛИЗ ЦЕН В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

СТЕРЛИТАМАК

Информация о средних ценах предложения в разрезе различных характеристик приведена в таблице ниже.

Таблица 18, руб./кв.м

| № № | Средняя цена всего | В том числе по категориям: | | | В том числе по площади: | | | В том числе по правам | | В том числе по удаленности от центральной части города | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта…. | Земли сельскохозяйственного назначения | меньше 1000 кв.м | 1000-10000 кв.м | больше 10000 кв.м | Право собственности | Право аренды | Центральная часть | Средняя часть города | Удаленная часть и пром-зоны |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | | | нет объектов | | | | | | | | | |

НЕФТЕКАМСК

Впервые с 2015г. нформация о средних ценах предложения по г.Нефтекамск не приводится в связи с недостаточным числом объектов – всего 8.

ОКТЯБРЬСКИЙ

Информация о средних ценах предложения в разрезе различных характеристик приведена в таблице ниже.

Таблица 19, руб./кв.м

| № № | Средняя цена всего | В том числе по категориям: | | | В том числе по площади: | | | В том числе по правам | | В том числе по удаленности от центральной части города | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта…. | Земли сельскохозяйственного назначения | меньше 1000 кв.м | 1000-10000 кв.м | больше 10000 кв.м | Право собственности | Право аренды | Центральная часть | Средняя часть города | Удаленная часть и пром-зоны |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | | | нет объектов | нет объектов | | | | | | нет объектов | | |

Как видно из приведенных выше таблиц, не все из общепризнанных гипотез соблюдаются на локальных выборках, что объясняется незначительным размером выборок: 1-2 объекта по отдельным градациям.

Превышение в некоторых городах средней цены участков с правом аренды над участками с правом собственности дополнительно объясняется незначительным количеством участков для коммерческого использования, находящихся в частной собственности по городам РБ. Как правило, это участки, расположенные в неудобных местах и промышленных окраинах. Кроме того, в связи с изменениями в системе налогообложения недвижимости и кризисом все большее число предпринимателей не стремится в обязательном порядке стать собственниками земельного участка.

### 3.3.2.3.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН.

Раздел будет в более поздней версии обзора.

## 3.3.3.Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке аренды земельных участков в РБ

Раздел будет в более поздней версии обзора.

## 3.3.4.Мнение специалистов агентств недвижимости по состоянию рынка земельных участков Республики Башкортостан

**Таблица 20**

**Выдержки из комплексного опроса специалистов крупных агентств недвижимости регионального уровня в части, относящейся к земельным участкам в Республике 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 ЯНВАРЯ 2020Г.** | | | | | | |
| 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 |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |
| 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 | X |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |
| 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 |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |
| 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 |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |
| 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 | | Заместитель директора по маркетингу | | эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли | |
| | стаж работы в данной области, лет | 8 | | 20 лет | | 22 года (с 1997 года) | |

| № № | Вопрос | Специалист 1 | | Специалист 2 | | Специалист 3 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ответ (Краткая характери-стика) | Развернутый комментарий (если есть) | Ответ (Краткая характери-стика) | Развернутый комментарий (если есть) | Ответ (Краткая характери-стика) | Развернутый комментарий (если есть) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | стаж работы в смежных областях, лет | 12 | | 30 лет | | - | |
| | телефон | | | | | | |

Примечание к Таблице 20. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

# 4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Необходимо отметить, что рынок земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан является неразвитым (неактивным). По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами разрешенного использования (видами деятельности): административная, развлекательная, торговая и т.д., - с одной стороны, и производственная и складская, - 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.

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 земельных участков внешне остается достаточно стабильной. При наличии разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, ценам реальных сделок.

Незначительный фрагментарный периодический рост в 2016-2019 г.г. объясняется несколькими причинами:

-выброс на рынок большого числа новых объектов по очень высоким ценам, но имеющих хорошие характеристики или небольшую площадь.

-часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытаются тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию.

-часть роста носила чисто технический характер: выросла доля объектов небольшой площади.

-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. Доля таких объявлений является значительной.

-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.

-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. Во 2 полугодии 2019 г. средний период экспозиции впервые незначительно (в пределах погрешности) снизился, оставаясь на очень высоком уровне.

В любом случае средний уровень цен предложения в конце 2019г. – начале 2020г. является одним из самых низких за весь проанализированный период.

3.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в Республике Башкортостан недостаточно. 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.

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

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