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

# ОБЗОР

## рынка земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и пригородах за 2020г.

# 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 14
2.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2020 ГОДА 15
2.4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА 29
2.5. АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 30
2.6.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 40
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 42
3.1. ЗОНИРОВАНИЕ Г.УФЫ С ПРИГОРОДАМИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 42
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 43
3.3. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФЫ 46
3.3.1. АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ 46
3.3.2. АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ 48
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 48
3.3.2.2. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 336 ОБЪЕКТОВ 60
3.3.2.3. РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 125 ОБЪЕКТОВ 63
3.3.2.4. РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО ПРИГОРОД. 217 ОБЪЕКТОВ 64
3.3.2.5.ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ 66
3.3.3. АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г.УФЕ 66
3.3.4.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ 68
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ 69
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 71
5.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ 72
5.2.ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ 84
5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ (336 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 93
5.4. ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ - 125 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 95
5.5.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ПРИГОРОД - 217 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 97

# 1.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий обзор представляет собой личное мнение составителя – оценщика ООО КИТ «Инженеръ» Ризванова Марата Римовича (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 должно быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
6. В связи с недостаточным числом свободных от застройки земельных участков для коммерческого использования в различных районах города и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам, в рамках настоящего обзора в том числе анализировались земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые к продаже в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект 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

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
8. База данных объектов, на основании которых составлен обзор, в связи с большим геометрическим размером не может быть вставлена в обзор. Эти материалы также не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут быть предоставлены по запросу любых уполномоченных органов в соответствии с законодательством.
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 2021г. 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 ООО КИТ «Инженеръ». 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 г.Уфе и пригородах за 12 месяцев (январь - декабрь) 2020г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного в предыдущем абзаце, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Земельные участки в г.Уфе».

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**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020 г. | В % к 2019 г. | Справочно 2019 г. в % к 2018 г. |
|---|---|---|---|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 106606,6 | 96,9 | 102,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 96,5 | 101,0 |

**Таблица 2**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Январь-сентябрь 2020 г. | В % к январю-сентябрю 2019 г. | Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г. |
|---|---|---|---|
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 11920,6 | 95,9 | 101,3 |

**Таблица 3**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020 г. | В % к 2019 г. | Декабрь 2020 г. | В % к | | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | декабрю 2019 г. | ноябрю 2020 г. | 2019 г.в % к 2018 г. | декабрь 2019 г. в % к декабрю 2018 г. | декабрь 2019 г. в % к ноябрю 2019 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 97,3 | | 100,3 | 111,4 | 102,0 | 102,1 | 109,5 |
| Индекс промышленного производства | | 97,1 | | 99,8 | 110,5 | 103,4 | 102,6 | 109,0 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 6110,8 | 101,5 | 220,1 | 100,5 | 47,8 | 104,3 | 105,8 | 46,8 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 5396,5 | 95,1 | 479,1 | 98,7 | 104,1 | 100,7 | 98,7 | 103,6 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 2544,9 | 97,8 | 226,4 | 103,3 | 104,0 | 100,2 | 97,4 | 102,6 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 33555,0 | 95,9 | 3547,6 | 96,4 | 117,3 | 101,9 | 101,8 | 118,0 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 8747,0 | 82,7 | 833,2 | 87,5 | 107,5 | 100,5 | 100,9 | 105,6 |
| Индекс потребительских цен | | 103,4 | | 104,9 | 100,8 | 104,5 | 103,0 | 100,4 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 97,1 | | 103,6 | 101,5 | 102,9 | 95,7 | 99,6 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 4,3[3)] | 124,7 | 4,4 | 127,6 | 96,0 | 94,7 | 93,9 | 99,0 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 2,4[3)] | в 3,2р. | 2,8 | в 4,0р. | 88,5 | 102,7 | 99,7 | 104,1 |

**Таблица 4**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Январь-ноябрь-2020 г. | В % к январю-ноябрю 2019 г. | Ноябрь 2020 г. | В % к | | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ноябрю 2019 г. | октябрю 2020 г. | январь-ноябрь-2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г. | ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г. | ноябрь 2019 г. в % к октябрю 2019 г. |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США | 511,0 | 83,7 | 52,5 | 88,9 | 105,0 | 97,0 | 96,0 | 96,9 |
| в том числе: экспорт товаров | 296,2 | 77,9 | 29,8 | 83,1 | 105,6 | 94,4 | 89,0 | 96,7 |
| импорт товаров | 214,8 | 93,3 | 22,7 | 97,7 | 104,2 | 101,7 | 109,3 | 97,3 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 49454 | 105,5 | 49274 | 104,6 | 99,2 | 107,2 | 106,3 | 99,4 |
| реальная | | 102,2 | | 100,2 | 98,5 | 102,5 | 102,7 | 99,1 |

[2] https://gks.ru/bgd/regl/b20_01/Main.htm+ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/rXaxNx93/social20.rar

Объем ВВП России за 2020 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 106606,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 96,9%. Индекс-дефлятор ВВП за 2020 г. по отношению к ценам 2019 г. составил 100,7%.

**Таблица 5**

**Производство ввп и валовой добавленной стоимости по отраслям экономики, в текущих ценах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020 г. | | Справочно 2019 г. | |
|---|---|---|---|---|
| | Млрд рублей | в % к итогу | Млрд рублей | в % к итогу |
| Валовой внутренний продукт в рыночных ценах | 106606,6 | | 109193,2 | |
| Валовая добавленная стоимость в основных ценах | 96010,7 | 100 | 97977,9 | 100 |
| в том числе: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 3935,1 | 4,1 | 3791,2 | 3,9 |
| добыча полезных ископаемых | 9393,8 | 9,8 | 12683,5 | 12,9 |
| обрабатывающие производства | 14074,0 | 14,7 | 14127,7 | 14,4 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2550,1 | 2,7 | 2562,9 | 2,6 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 484,4 | 0,5 | 478,2 | 0,5 |
| строительство | 5458,1 | 5,7 | 5342,1 | 5,5 |
| торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 12499,5 | 13,0 | 12754,3 | 13,1 |
| транспортировка и хранение | 6254,3 | 6,5 | 6708,1 | 6,8 |
| деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 704,6 | 0,7 | 895,6 | 0,9 |
| деятельность в области информации и связи | 2676,9 | 2,8 | 2552,5 | 2,6 |
| деятельность финансовая и страховая | 4686,1 | 4,9 | 4250,7 | 4,3 |
| деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 9996,5 | 10,4 | 9597,4 | 9,8 |
| деятельность профессиональная, научная и техническая | 4344,4 | 4,5 | 4230,6 | 4,3 |
| деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 1964,1 | 2,0 | 2013,3 | 2,1 |
| государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 8064,1 | 8,4 | 7381,7 | 7,5 |
| образование | 3250,9 | 3,4 | 3125,8 | 3,2 |
| деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3796,6 | 4,0 | 3382,6 | 3,5 |
| деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 901,7 | 0,9 | 984,7 | 1,0 |
| предоставление прочих видов услуг | 577,5 | 0,6 | 591,9 | 0,6 |
| деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 398,2 | 0,4 | 523,0 | 0,5 |
| Чистые налоги на продукты | 10595,9 | | 11215,2 | |

**Таблица 6**

**Ининдексы физического объема произведенного ввп и валовой добавленной стоимости по отраслям экономики в постоянных ценах, в % к предыдущему году**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020 г. | Справочно 2019 г. |
|---|---|---|
| Валовой внутренний продукт в рыночных ценах | 96,9 | 102,0 |
| в том числе: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 100,0 | 102,7 |
| добыча полезных ископаемых | 89,8 | 102,6 |
| обрабатывающие производства | 100,0 | 102,8 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 95,7 | 99,0 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 95,3 | 100,5 |
| строительство | 100,0 | 98,1 |
| торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 97,1 | 100,1 |
| транспортировка и хранение | 89,7 | 101,3 |
| деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 75,9 | 102,6 |
| деятельность в области информации и связи | 100,2 | 106,3 |
| деятельность финансовая и страховая | 107,9 | 112,0 |
| деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 99,9 | 102,6 |
| деятельность профессиональная, научная и техническая | 98,3 | 104,4 |
| деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 92,9 | 98,6 |
| государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 102,5 | 100,5 |
| образование | 98,5 | 98,9 |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020 г. | Справочно 2019 г. |
|---|---|---|
| деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 100,3 | 101,7 |
| деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 88,6 | 102,6 |
| предоставление прочих видов услуг | 93,2 | 104,7 |
| деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 74,1 | 98,0 |
| Чистые налоги на продукты | 94,5 | 102,2 |

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,3%.

**Таблица 7**

**Динамика физического объема выпуска по базовым видам экономической деятельности, в постоянных ценах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | В % к | |
|---|---|---|
| | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
| 2019 г. | | |
| Январь | 100,3 | 73,5 |
| Февраль | 101,8 | 99,2 |
| Март | 100,5 | 112,5 |
| I квартал | 100,8 | 79,6 |
| Апрель | 102,6 | 99,3 |
| Май | 99,2 | 98,3 |
| Июнь | 101,3 | 105,2 |
| II квартал | 101,0 | 107,5 |
| I полугодие | 100,9 | |
| Июль | 102,9 | 104,8 |
| Август | 102,5 | 103,5 |
| Сентябрь | 103,9 | 107,6 |
| III квартал | 103,1 | 113,1 |
| Январь-сентябрь | 101,7 | |
| Октябрь | 104,0 | 101,0 |
| Ноябрь | 101,8 | 94,0 |
| Декабрь | 102,1 | 109,5 |
| IV квартал | 102,7 | 106,1 |
| Год | 102,0 | |
| 2020 г.[1)] | | |
| Январь | 101,8 | 73,3 |
| Февраль | 104,6 | 101,9 |
| Март | 102,1 | 109,8 |
| I квартал | 102,8 | 79,7 |
| Апрель | 91,0 | 88,4 |
| Май | 90,5 | 97,7 |
| Июнь | 93,1 | 108,3 |
| II квартал | 91,5 | 95,8 |
| I полугодие | 97,0 | |
| Июль | 95,7 | 107,7 |
| Август | 97,1 | 105,0 |
| Сентябрь | 98,2 | 108,8 |
| III квартал | 97,0 | 119,8 |
| Январь-сентябрь | 97,0 | |
| Октябрь | 95,6 | 98,3 |
| Ноябрь | 98,6 | 97,0 |
| Декабрь | 100,3 | 111,4 |
| IV квартал | 98,2 | 107,4 |
| Год | 97,3 | |

**Таблица 8. Оборот организаций по видам экономической деятельности, в действующих ценах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020 г., млрд руб. | В % к 2019 г. | Декабрь 2020 г., млрд руб. | В % к | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | декабрю 2019г. | ноябрю 2020 г. |
| Всего | 207561,7 | 103,1 | 22513,1 | 111,6 | 118,0 |
| из них: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 3923,6 | 114,8 | 427,7 | 125,8 | 104,6 |
| в том числе: растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях | 3272,8 | 116,4 | 367,4 | 131,0 | 103,7 |
| лесоводство и лесозаготовки | 260,2 | 109,8 | 24,7 | 116,5 | 120,4 |
| рыболовство и рыбоводство | 390,6 | 105,8 | 35,5 | 92,9 | 104,9 |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020 г., млрд руб. | В % к 2019 г. | Декабрь 2020 г., млрд руб. | В % к | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | декабрю 2019г. | ноябрю 2020 г. |
| добыча полезных ископаемых | 15256,5 | 84,1 | 1531,1 | 98,7 | 109,3 |
| из нее:<br>добыча угля | 1198,2 | 84,3 | 106,0 | 104,1 | 97,6 |
| добыча нефти и природного газа | 9385,3 | 75,4 | 959,0 | 90,4 | 112,7 |
| добыча металлических руд | 1908,1 | 121,5 | 186,3 | 153,5 | 97,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 546,5 | 91,2 | 59,5 | 107,7 | 107,3 |
| обрабатывающие производства | 48977,5 | 99,6 | 5543,9 | 115,8 | 119,4 |
| из них:<br>производство пищевых продуктов | 6309,8 | 111,1 | 622,3 | 117,9 | 107,1 |
| производство напитков | 880,8 | 94,0 | 81,8 | 94,8 | 111,3 |
| производство табачных изделий | 293,3 | 120,9 | 28,2 | 122,2 | 109,3 |
| производство текстильных изделий | 285,7 | 110,3 | 26,9 | 102,6 | 96,7 |
| производство одежды | 280,9 | 111,3 | 24,5 | 105,6 | 95,4 |
| производство кожи и изделий из кожи | 67,6 | 83,9 | 5,6 | 82,9 | 94,8 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 724,9 | 111,3 | 72,4 | 133,5 | 108,2 |
| производство бумаги и бумажных изделий | 1099,6 | 104,3 | 113,2 | 122,8 | 104,3 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 288,0 | 91,7 | 26,8 | 98,1 | 109,4 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 10117,1 | 76,2 | 969,7 | 90,1 | 107,9 |
| производство химических веществ и химических продуктов | 3208,0 | 104,6 | 322,0 | 127,5 | 112,6 |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | 953,0 | 150,0 | 122,1 | 174,0 | 120,7 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 1315,5 | 116,5 | 121,8 | 132,8 | 103,7 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 1813,3 | 109,1 | 158,8 | 122,4 | 106,0 |
| производство металлургическое | 7814,6 | 116,1 | 821,0 | 134,8 | 116,1 |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 2839,1 | 104,1 | 416,1 | 112,0 | 121,8 |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 1539,0 | 105,6 | 294,3 | 152,7 | 173,8 |
| производство электрического оборудования | 1200,2 | 108,8 | 138,0 | 123,6 | 117,9 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 1504,1 | 106,1 | 185,5 | 108,4 | 136,4 |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 2743,8 | 94,9 | 342,2 | 118,2 | 114,3 |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | 2097,6 | 101,0 | 421,2 | 117,3 | 209,1 |
| производство мебели | 278,2 | 104,4 | 32,8 | 122,4 | 112,3 |
| производство прочих готовых изделий | 274,3 | 109,9 | 35,4 | 134,0 | 93,2 |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 10055,5 | 100,7 | 1108,9 | 105,5 | 115,6 |
| в том числе:<br>производство, передача и распределение электроэнергии | 7261,2 | 99,5 | 733,3 | 101,2 | 111,2 |
| производство и распределение газообразного топлива | 1348,3 | 95,5 | 178,1 | 107,7 | 126,9 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 1446,0 | 113,2 | 197,5 | 122,3 | 123,5 |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 1365,8 | 113,9 | 140,3 | 129,5 | 111,2 |
| строительство | 8875,5 | 116,5 | 1139,7 | 122,1 | 137,1 |
| торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 85175,7 | 108,8 | 8749,9 | 111,6 | 114,2 |
| в том числе:<br>торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт | 7316,3 | 103,3 | 765,2 | 105,9 | 107,4 |
| торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 58840,9 | 111,0 | 6005,4 | 114,2 | 113,2 |
| торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 19018,5 | 104,6 | 1979,3 | 106,6 | 120,6 |
| транспортировка и хранение | 12679,2 | 94,1 | 1127,6 | 98,8 | 107,2 |
| в том числе:<br>деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта | 6817,0 | 94,2 | 585,1 | 95,1 | 106,5 |
| в том числе:<br>деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки | 133,9 | 40,6 | 11,9 | 48,7 | 121,1 |
| деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки | 2240,2 | 102,3 | 194,9 | 110,8 | 101,7 |
| деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта | 434,7 | 87,9 | 38,8 | 89,6 | 105,4 |
| деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам | 1297,5 | 94,9 | 111,4 | 83,7 | 106,1 |
| деятельность трубопроводного транспорта | 2710,7 | 94,8 | 228,1 | 95,7 | 110,7 |
| деятельность водного транспорта | 290,4 | 108,9 | 19,7 | 104,9 | 88,0 |
| деятельность воздушного и космического транспорта | 1008,4 | 63,5 | 77,6 | 66,8 | 99,3 |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020 г., млрд руб. | В % к 2019 г. | Декабрь 2020 г., млрд руб. | В % к | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | декабрю 2019г. | ноябрю 2020 г. |
| складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность | 4253,6 | 102,8 | 395,6 | 107,9 | 105,6 |
| деятельность почтовой связи и курьерская деятельность | 309,8 | 127,5 | 49,5 | в 2,0р. | 181,2 |
| деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 1147,1 | 83,6 | 103,8 | 89,1 | 104,4 |
| в том числе:<br>деятельность по предоставлению мест для временного проживания | 193,6 | 68,7 | 15,9 | 76,7 | 107,8 |
| деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков | 953,5 | 87,4 | 88,0 | 91,8 | 103,8 |
| деятельность в области информации и связи | 4733,4 | 112,0 | 567,9 | 124,5 | 130,3 |
| из нее:<br>деятельность издательская | 136,6 | 104,6 | 17,3 | 140,8 | 139,1 |
| деятельность в сфере телекоммуникаций | 2139,6 | 107,0 | 201,9 | 113,7 | 107,3 |
| разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги | 1450,4 | 115,5 | 222,4 | 134,8 | 169,4 |
| деятельность в области информационных технологий | 641,7 | 133,9 | 81,3 | 131,2 | 126,0 |
| деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 3228,2 | 104,6 | 299,6 | 102,1 | 109,7 |
| деятельность профессиональная, научная и техническая | 5788,5 | 108,5 | 1080,4 | 118,4 | 181,3 |
| из нее научные исследования и разработки | 1543,2 | 91,3 | 438,8 | 116,3 | 215,7 |
| деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 1847,0 | 121,7 | 161,0 | 125,4 | 104,3 |
| образование | 563,6 | 91,9 | 76,8 | 106,1 | 132,6 |
| деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3202,8 | 107,3 | 367,8 | 113,3 | 119,1 |
| из нее деятельность в области здравоохранения | 3168,8 | 107,5 | 364,7 | 113,4 | 119,2 |
| деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 339,7 | 109,2 | 43,5 | 107,3 | 147,5 |

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

**Таблица 9. Индексы промышленного производства**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | В % к | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду | | среднемесячному значению 2017 г. | |
| | | фактически | с исключением сезонного и календарного факторов[3)] | фактически | с исключением сезонного и календарного факторов |
| 2019 г. | | | | | |
| Январь | 102,7 | 83,8 | 99,4 | 99,7 | 105,2 |
| Февраль | 104,2 | 97,2 | 100,2 | 96,9 | 105,4 |
| Март | 102,7 | 109,9 | 100,4 | 106,4 | 105,9 |
| I квартал | 103,2 | 89,1 | | | |
| Апрель | 105,2 | 97,7 | 101,0 | 104,0 | 107,0 |
| Май | 101,0 | 97,6 | 98,6 | 101,4 | 105,5 |
| Июнь | 103,2 | 102,3 | 101,7 | 103,8 | 107,3 |
| II квартал | 103,2 | 102,1 | | | |
| I полугодие | 103,2 | | | | |
| Июль | 104,3 | 102,1 | 100,5 | 106,0 | 107,8 |
| Август | 103,9 | 101,7 | 100,4 | 107,8 | 108,2 |
| Сентябрь | 105,0 | 100,9 | 100,5 | 108,7 | 108,7 |
| III квартал | 104,4 | 104,3 | | | |
| Январь-сентябрь | 103,6 | | | | |
| Октябрь | 104,4 | 106,3 | 100,5 | 115,6 | 109,3 |
| Ноябрь | 101,5 | 96,8 | 98,0 | 111,9 | 107,1 |
| Декабрь | 102,6 | 109,0 | 100,7 | 122,0 | 107,9 |
| IV квартал | 102,8 | 108,4 | | | |
| Год | 103,4 | | | | |
| 2020 г. | | | | | |
| Январь | 101,2 | 82,6 | 98,8 | 100,9 | 106,5 |
| Февраль | 104,6 | 100,4 | 101,4 | 101,3 | 108,0 |
| Март | 102,2 | 107,4 | 99,6 | 108,8 | 107,6 |
| I квартал | 102,6 | 88,9 | | | |
| Апрель | 95,3 | 91,1 | 94,7 | 99,0 | 101,9 |
| Май | 92,0 | 94,2 | 95,8 | 93,3 | 97,6 |
| Июнь | 92,7 | 103,1 | 100,9 | 96,2 | 98,5 |
| II квартал | 93,3 | 92,8 | | | |
| I полугодие | 97,9 | | | | |
| Июль | 93,9 | 103,5 | 103,0 | 99,6 | 101,4 |
| Август | 95,5 | 103,5 | 102,5 | 103,0 | 103,9 |
| Сентябрь | 96,0 | 101,3 | 99,9 | 104,4 | 103,8 |
| III квартал | 95,2 | 106,4 | | | |
| Январь-сентябрь | 97,0 | | | | |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | В % к | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду | | среднемесячному значению 2017 г. | |
| | | фактически | с исключением сезонного и календарного факторов[3)] | фактически | с исключением сезонного и календарного факторов |
| Октябрь | 94,3 | 104,4 | 99,8 | 109,0 | 103,6 |
| Ноябрь | 98,5 | 101,1 | 101,8 | 110,2 | 105,5 |
| Декабрь | 99,8 | 110,5 | 101,5 | 121,8 | 107,0 |
| IV квартал | 97,5 | 111,1 | | | |
| Год | 97,1 | | | | |

**Диаграмма 1**

В декабре 2020 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. индекс потребительских цен составил 100,8%, по сравнению с декабрем 2019 г. – 104,9% (в декабре 2019 г. – 100,4%, по сравнению с декабрем 2018 г. – 103,0%).

**Таблица 10. Индексы потребительских цен, в процентах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Декабрь 2020 г. к | | 2020 г. к 2019 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | декабрь 2019 г. к | | 2019 г. к 2018 г. |
| | ноябрю 2020 г. | Декабрю 2019г. | | ноябрю 2019г. | Декабрю 2018 г. | |
| Индекс потребительских цен | 100,83 | 104,91 | 103,38 | 100,36 | 103,04 | 104,46 |
| в том числе на: | | | | | | |
| товары | 100,98 | 105,77 | 103,63 | 100,40 | 102,80 | 104,46 |
| продовольственные товары | 101,53 | 106,69 | 103,91 | 100,65 | 102,58 | 105,05 |
| продовольственные товары без плодоовощной продукции | 100,70 | 105,44 | 103,68 | 100,30 | 103,11 | 105,05 |
| Плодоовощная продукция | 108,46 | 117,40 | 105,52 | 103,84 | 97,95 | 104,78 |
| непродовольственные товары | 100,40 | 104,79 | 103,32 | 100,14 | 102,95 | 103,76 |
| Услуги | 100,42 | 102,70 | 102,72 | 100,24 | 103,75 | 104,55 |
| Базовый индекс потребительских цен | 100,46 | 104,21 | 103,11 | 100,14 | 103,13 | 104,16 |

Рост потребительских цен на 0,9% и более зафиксирован в 47 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени (на 1,7%) – в Республике Ингушетия и Амурской области в связи с удорожанием продуктов питания в Республике Ингушетия на 3,0% и услуг в Амурской области – на 3,6%. Минимальный рост потребительских цен отмечен в Новосибирской области – на 0,1%.

В Москве цены за месяц выросли на 0,6%, Санкт-Петербурге – на 1,0% (с начала года – прирост цен составил 3,8% и 4,7% соответственно).

**Диаграмма 2**

**Таблица 11. Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг, в процентах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Декабрь 2020 г. к | | 2020 г. к 2019 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | декабрь 2019 г. к | | 2019 г. к 2018 г. |
| | ноябрю 2020 г. | Декабрю 2019 г. | | ноябрю 2019 г. | Декабрю 2018 г. | |
| Жилищно-коммунальные | 100,12 | 103,55 | 103,02 | 100,04 | 104,34 | 105,18 |
| жилищные | 100,15 | 103,33 | 103,32 | 100,09 | 103,10 | 103,90 |
| из них: оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов | 101,50 | 104,71 | 103,02 | 100,08 | 104,27 | 105,49 |
| содержание и ремонт жилья для граждан-собственников жилья | 100,02 | 102,35 | 102,66 | 100,15 | 103,28 | 104,06 |
| услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ | 100,06 | 101,67 | 101,80 | 100,03 | 103,46 | 104,09 |
| коммунальные | 100,09 | 103,73 | 102,93 | 100,03 | 105,07 | 105,95 |
| из них: водоснабжение холодное | 100,00 | 103,88 | 103,56 | 100,00 | 105,00 | 105,88 |
| водоотведение | 100,00 | 104,78 | 104,49 | 100,00 | 105,96 | 106,78 |
| водоснабжение горячее | 100,61 | 104,32 | 102,78 | 100,00 | 104,12 | 105,21 |
| отопление | 100,00 | 103,36 | 102,77 | 100,06 | 103,95 | 104,82 |
| газоснабжение | 100,00 | 103,22 | 102,33 | 100,00 | 103,71 | 104,24 |
| электроснабжение | 100,00 | 103,96 | 103,21 | 100,00 | 104,15 | 104,85 |
| Медицинские | 100,21 | 104,33 | 104,06 | 100,21 | 103,82 | 104,08 |
| Пассажирского транспорта | 103,30 | 101,06 | 102,16 | 102,47 | 106,13 | 106,75 |
| Связи | 99,68 | 103,06 | 104,93 | 100,13 | 104,17 | 103,44 |
| Организаций культуры | 100,23 | 102,02 | 103,34 | 100,46 | 104,35 | 103,29 |
| Санаторно-оздоровительные | 100,55 | 103,76 | 103,03 | 100,08 | 103,10 | 103,68 |
| Дошкольного воспитания | 100,03 | 102,22 | 102,85 | 100,25 | 103,78 | 104,01 |
| Образования | 100,09 | 101,89 | 104,03 | 100,06 | 105,55 | 107,56 |
| Бытовые | 100,23 | 103,26 | 102,84 | 100,18 | 103,02 | 103,24 |
| Зарубежного туризма | 100,00 | 99,54 | 99,25 | 99,04 | 100,32 | 104,23 |
| Физкультуры и спорта | 100,13 | 101,59 | 101,81 | 100,02 | 102,83 | 103,27 |
| Страхования | 101,13 | 103,25 | 100,87 | 99,95 | 99,55 | 98,80 |

В декабре проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже на 14,6-16,8%,

В 2020 г. сдано 1104,4 тыс. квартир в многоквартирных и жилых домах, включая построенные населением, общей площадью жилых помещений 80,6 млн кв. метров. По сравнению с 2019 г. объемы ввода в эксплуатацию жилья сократились на 1,8%. Без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства в 2020 году, введено в эксплуатацию 1053,4 тыс. квартир в многоквартирных и жилых домах площадью 75,5 млн кв. метров.

В 2020 г. населением построено 289,2 тыс. жилых домов общей площадью жилых помещений 38,7 млн кв. метров, что составило 100,5% к 2019 году. Без учета жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства построено 238,2 тыс. жилых домов площадью 33,6 млн кв. метров.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства) осуществлялись в Московской области, где введено 10,8% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Москве – 6,2%, Краснодарском крае – 5,6%, Санкт-Петербурге – 4,2%, Республике Татарстан – 3,3%, Ростовской области – 3,2%, Республике Башкортостан – 3,0%, Ленинградской и Свердловской областях – по 2,9%, Новосибирской области – 2,4%, Воронежской области – 2,1%, Тюменской области без автономных округов – 2,0%. В указанных субъектах Российской Федерации построено 39,3 млн. кв. метров общей площади жилья, введенной в России.

При значительных объемах жилищного строительства (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства) в 2020 г. наблюдалось снижение ввода жилья по сравнению с 2019 г. в Ленинградской области – на 18,9%, Воронежской области – на 8,3%, Москве – на 3,8%, Санкт-Петербурге – на 2,9%, Тюменской области без автономных округов – на 2,0%, Свердловской области – на 1,7%, Краснодарском крае – на 0,2%.

Доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 48,0%;

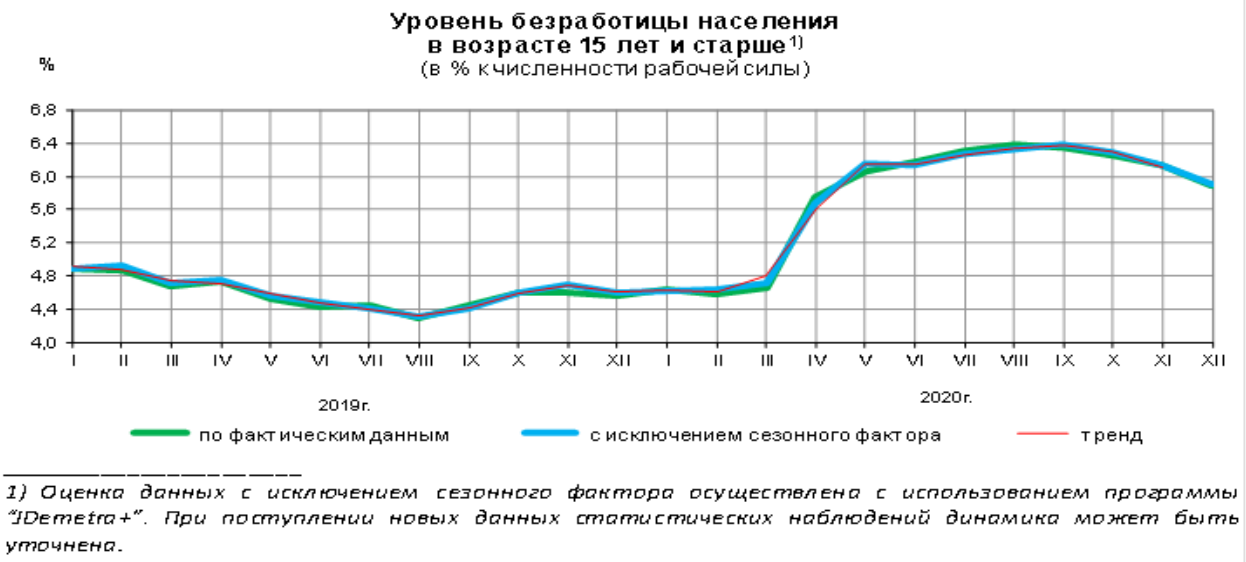
**Диаграмма 3**

**Диаграмма 4**

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек , из них 70,8 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 4,4 млн человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в декабре 2020 г. составил 5,9%.

**Диаграмма 5**




Уровень занятости населения (отношение численности занятого населения к общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) в декабре 2020 г. составил 58,6%.

**Таблица 12. Численность и состав рабочей силы в возрасте 15 лет и старше (без корректировки сезонных колебаний)**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | IV квартал 2020 г. | 2020 г. | | | Декабрь 2019 г. | Декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г., (+, -) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | октябрь | ноябрь | декабрь | | |
| Тыс.человек | | | | | | |
| Рабочая сила в возрасте 15 лет и старше | 75184 | 75008 | 75339 | 75205 | 75898 | -693 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| занятые | 70603 | 70314 | 70723 | 70772 | 72425 | -1653 |
| безработные | 4581 | 4694 | 4616 | 4433 | 3473 | 960 |
| В процентах | | | | | | |
| Уровень участия в рабочей силе (рабочая сила к численности населения в возрасте 15 лет и старше) | 62,2 | 62,1 | 62,3 | 62,2 | 62,7 | -0,5 |
| Уровень занятости (занятые к численности населения в возрасте 15 лет и старше) | 58,4 | 58,2 | 58,5 | 58,6 | 59,8 | -1,2 |
| Уровень безработицы (безработные к численности рабочей силы) | 6,1 | 6,3 | 6,1 | 5,9 | 4,6 | 1,3 |

Среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин в декабре 2020 г. составила 48,1%, городских жителей – 69,9%, молодежи от 15 до 25 лет – 16,5%, лиц, не имеющих опыта трудовой деятельности – 19,4%.

Уровень безработицы среди сельских жителей (7,8%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (5,3%). Уровень безработицы мужчин (6,0%) превышает уровень безработицы женщин (5,8%).

## 2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

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

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

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

Имеется также деревообрабатывающая промышленность и промышленность строительных материалов. Крупнейшие промышленные центры — Уфа, Стерлитамак, 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-ДЕКАБРЕ 2020 ГОДА[3]

Основные показатели, характеризующие итоги января-декабря 2020г., приведены ниже:

**Таблица 13**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020г. | | 2020г. в % к 2019г. | | Справочно: январь-декабрь 2019г. в % к январю-декабрю 2018г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | январь-декабрь | декабрь | январь- декабрь к январю- декабрю | декабрь к декабрю | |
| Оборот организаций млрд рублей | 3707,7 | 344,5 | 95,9 | 93,8 | 107,6 |
| Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами[1], млрд рублей | 2369,4 | 224,4 | 91,6 | 93,8 | 104,9 |
| Индекс промышленного производства | х | х | 98,0 | 103,3 | 104,4 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд рублей | 196,2 | 24,1 | 81,3 | 68,2 | 114,4 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м общей площади жилых помещений | | | | | |
| с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства | 2455,1 | 315,6 | 103,5 | 73,4 | х |
| без учета жилых домов на участках для ведения садоводства | 2371,6 | 315,0 | 100,4 | 73,2 | 103,2 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 189,6 | 9,6 | 103,1 | 105,0 | 102,2 |
| Грузооборот автомобильного транспорта, млрд тонно-км | 2,5 | 0,2 | 116,3 | 116,8 | 109,3 |
| Оборот оптовой торговли, млрд рублей | 875,3 | 79,8 | 94,6 | 92,7 | 112,2 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 911,1 | 103,5 | 94,5 | 94,8 | 101,3 |
| Оборот общественного питания, млрд рублей | 23,7 | 3,1 | 76,1 | 75,8 | 100,3 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 222,6 | 23,5 | 78,8 | 90,2 | 99,1 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода) | Х | 106,5 | х | в 5,8р. | 93,2 |
| Индекс потребительских цен на товары и услуги, % | 105,0 | 100,6 | 103,6 | 105,0 | 104,6 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), % | 105,3[4] | 101,0[5] | 99,6 | 105,3 | 101,1 |

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

**Таблица 14**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020г. | | 2020г. в % к 2019г. | | Справочно: январь- ноябрь 2019г. в % к январю- ноябрю 2018г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | январь-ноябрь | ноябрь | январь- ноябрь к январю- ноябрю | ноябрь к ноябрю | |
| Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек | 1056,5 | 1026,5 | 98,8 | 96,9 | 100,1 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций | | | | | |
| номинальная, рублей | 37656,0 | 38396,9 | 104,5 | 104,6 | 107,5 |
| реальная | х | х | 101,0 | 100,0 | 102,7 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млрд. рублей | 119,9 | х | 49,3 | х | 103,5 |

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2020г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,0%.

[3]https://www.gks.ru/region/docl1180/Main.htm+
https://bashstat.gks.ru/storage/mediabank/YoNTvJ2f/doklad_12_80_2020.pdf

**Таблица 15.**
**Индексы промышленного производства по основным видам деятельности:**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020г. в % к 2019г. | |
|---|---|---|
| | январь-декабрь | декабрь |
| Промышленное производство | 98,0 | 103,3 |
| Добыча полезных ископаемых | 87,8 | 74,9 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 68,9 | 46,0 |
| добыча металлических руд | 109,6 | 110,8 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 91,4 | 87,6 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 97,5 | 85,8 |
| Обрабатывающие производства | 99,4 | 107,4 |
| производство пищевых продуктов | 104,5 | 100,3 |
| производство напитков | 97,2 | 101,4 |
| производство текстильных изделий | 88,6 | 69,4 |
| производство одежды | 127,1 | 175,5 |
| производство кожи и изделий из кожи | 57,4 | 46,5 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 103,9 | 112,7 |
| производство бумаги и бумажных изделий | 102,1 | 119,6 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 67,4 | 180,6 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 86,4 | 76,8 |
| производство химических веществ и химических продуктов | 121,4 | 122,9 |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | 117,8 | 121,2 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 103,9 | 118,2 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 98,9 | 104,4 |
| производство металлургическое | 173,7 | 182,7 |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 84,5 | 68,7 |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 81,4 | 44,3 |
| производство электрического оборудования | 115,2 | 103,3 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 95,7 | 88,6 |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 132,3 | 112,0 |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | 114,4 | в 2,4р. |
| производство мебели | 104,9 | 106,2 |
| производство прочих готовых изделий | в 2,6р. | в 2,7р. |
| ремонт и монтаж машин и оборудование | 102,9 | 106,9 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 95,5 | 103,0 |
| производство, передача и распределение электроэнергии | 92,5 | 94,4 |
| производство и распределение газообразного топлива | 98,1 | 115,0 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 99,8 | 108,7 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 112,3 | 124,2 |
| забор, очистка и распределение воды | 109,1 | 117,5 |
| сбор и обработка сточных вод | 96,6 | 115,0 |
| сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья | 122,1 | 130,3 |

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по хозяйственным видам экономической деятельности:

**Таблица 16, в действующих ценах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020г., млн. рублей | | 2020г. в % к 2019г. | |
|---|---|---|---|---|
| | январь-декабрь | декабрь | январь-декабр | декабрь |
| Добыча полезных ископаемых | 180451 | 17687 | 105,2 | 106,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 14262 | 2907 | 180,7 | в 2,3р. |
| добыча металлических руд | 39167 | 3436 | 115,7 | 142,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 6916 | 501 | 97,7 | 90,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 120105 | 10844 | 97,9 | 87,1 |
| Обрабатывающие производства | 1219753 | 112581 | 83,0 | 88,2 |
| производство пищевых продуктов | 73172 | 8579 | 115,7 | 140,9 |
| производство напитков | 19382 | 1900 | 71,9 | 91,9 |
| производство текстильных изделий | 3061 | 361 | 116,8 | 161,1 |
| производство одежды | 5948 | 407 | 109,6 | 99,5 |
| производство кожи и изделий из кожи | 466 | 41 | 103,2 | 117,9 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 14888 | 1858 | 123,9 | 183,7 |
| производство бумаги и бумажных изделий | 6794 | 703 | 106,0 | 148,5 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 1709 | 147 | 86,7 | 81,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 573381 | 39363 | 66,4 | 53,4 |
| производство химических веществ и химических продуктов | 129263 | 13542 | 96,6 | 117,5 |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | 28973 | 2623 | 115,0 | 104,0 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 19405 | 1740 | 116,1 | 132,1 |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | 2020г., млн. рублей | | 2020г. в % к 2019г. | |
|---|---|---|---|---|
| | январь-декабрь | декабрь | январь-декабр | декабрь |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 52616 | 3909 | 106,0 | 110,0 |
| производство металлургическое | 27971 | 2923 | 104,9 | 137,1 |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 23091 | 2418 | 92,4 | 100,8 |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 14279 | 1152 | 89,6 | 54,8 |
| производство электрического оборудования | 9296 | 1327 | 101,4 | 86,0 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 40871 | 4321 | 98,9 | 86,3 |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 34937 | 3359 | 121,1 | 137,4 |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | 112370 | 18709 | 116,3 | в 2,7р |
| производство мебели | 3325 | 256 | 119,2 | 104,9 |
| производство прочих готовых изделий | 7525 | 958 | в 3,4р | в 3,5р |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 17030 | 1989 | 124,1 | 134,4 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 137063 | 15546 | 97,2 | 109,9 |
| производство, передача и распределение электроэнергии | 99941 | 9787 | 96,2 | 96,4 |
| производство и распределение газообразного топлива | 9132 | 1196 | 97,8 | 114,4 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 27990 | 4562 | 100,5 | 154,3 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 24997 | 2590 | 110,3 | 138,6 |
| забор, очистка и распределение воды | 7155 | 675 | 101,1 | 113,0 |
| сбор и обработка сточных вод | 2563 | 213 | 105,8 | 110,3 |
| сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья | 15278 | 1702 | 117,0 | 157,9 |

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

По предварительным расчётам, объём производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) за 2020г. в действующих ценах составил 189,6 млрд. рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", в январе-декабре 2020г., по предварительным данным, составил 196195,0 млн.руб. или 81,3% к 2019г.

Жилищное строительство. В декабре 2020г. за счет всех источников финансирования построено 5096 квартир, в январе-декабре 2020г. - 32034 квартиры.

Динамика ввода в действие жилых домов:

**Таблица 17. В % к**

| ПЕРИОД | Значение | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
|---|---|---|---|
| 2019г. | | | |
| январь | 151508 | 152,0 | 35,3 |
| февраль | 173356 | 130,8 | 114,4 |
| март | 138377 | 100,7 | 79,8 |
| I квартал | 463241 | 125,4 | x |
| апрель | 197239 | 160,2 | 142,5 |
| май | 153688 | 123,5 | 77,9 |
| июнь | 172596 | 68,3 | 112,3 |
| II квартал | 523523 | 104,7 | 113,0 |
| январь-июнь | 986764 | 113,4 | x |
| июль | 151504 | 86,7 | 87,8 |
| август | 172101/171589 | 112,53 | 113,3[3] |
| сентябрь | 239733/239268 | 120,3[3] | 139,4[3] |
| III квартал | 563338/562361 | 106,9[3] | 107,4[3] |
| январь-сентябрь | 1550102/1549125 | 111,0[3] | x |
| октябрь | 173642/172968 | 77,9[3] | 72,3[3] |
| ноябрь | 217950/211061 | 87,0[3] | 122,0[3] |
| декабрь | 430072/429985 | 100,1[3] | в 2,0р.[3] |
| IV квартал | 821664/814014 | 91,0[3] | 144,7[3] |

3 Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства

| ПЕРИОД | Значение | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
|---|---|---|---|
| Год | 2371766/2363139 | 103,2[3] | x |
| 2020г.[2] | | | |
| январь | 122673/115481 | 76,2[3] | 26,9[3] |
| февраль | 256569/237287 | 136,9[3] | в 2,1р.[3] |
| март | 242454/242454 | 175,2[3] | 102,2[3] |
| I квартал | 621696/595222 | 128,5[3] | x |
| апрель | 92431/91742 | 46,5[3] | 37,8[3] |
| май | 157161/148661 | 96,7[3] | 162,0[3] |
| июнь | 194530/188233 | 109,13 | 126,6[3] |
| II квартал | 444122/428636 | 81,9[3] | 72,0[3] |
| июль | 189048/184695 | 121,9[3] | 98,1[3] |
| август | 201647/196861 | 117,2/114,7 | 106,7/106,6 |
| сентябрь | 242573/216911 | 101,2/90,7 | 120,3/110,2 |
| III квартал | 633268/598467 | 106,4[1] | 139,6[1] |
| январь-сентябрь | 1699086/1622325 | 109,6/104,7 | x |
| октябрь | 229136/223326 | 132,0/129,1 | 87,9/83,9 |
| ноябрь | 211277/210982 | 96,9/99,9 | 92,2/94,5 |
| декабрь | 315567/314956 | 73,4/73,2 | 149,4/149,3 |
| IV квартал | 755980/749264 | 92,0/92,0 | 125,2[1] |
| январь-декабрь | 2455066/2371589 | 103,5/100,4 | x |

**Таблица 18. Объем перевозок грузов и грузооборот автомобильного транспорта**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Декабрь 2020г. | В % к | | Январь-декабрь 2020г. | Январь-декабрь 2020г. в % к январю-декабрю 2019г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ноябрю 2020г. | декабрю 2019г. | | |
| Перевезено грузов, млн.т. | 2,8 | 96,5 | 87,3 | 36,9 | 104,6 |
| Грузооборот, млн. т-км | 220,1 | 102,7 | 116,8 | 2525,4 | 116,3 |

**Таблица 19. Перевозки пассажиров и пассажирооборот автомобильного транспорта**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Декабрь 2020г. | В % к | | Январь-декабрь 2020г. | Январь-декабрь 2020г. в % к январю-декабрю 2019г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ноябрю 2020г. | декабрю 2019г. | | |
| Перевезено пассажиров, млн. человек | 21,5 | 106,7 | 72,0 | 254,9 | 70,7 |
| Пассажирооборот, млн. пасс.-км | 246,4 | 107,8 | 77,6 | 2830,3 | 74,3 |

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2020г. составил 911,1 млрд. рублей или 94,5% (в сопоставимых ценах) к январю-декабрю 2019г.

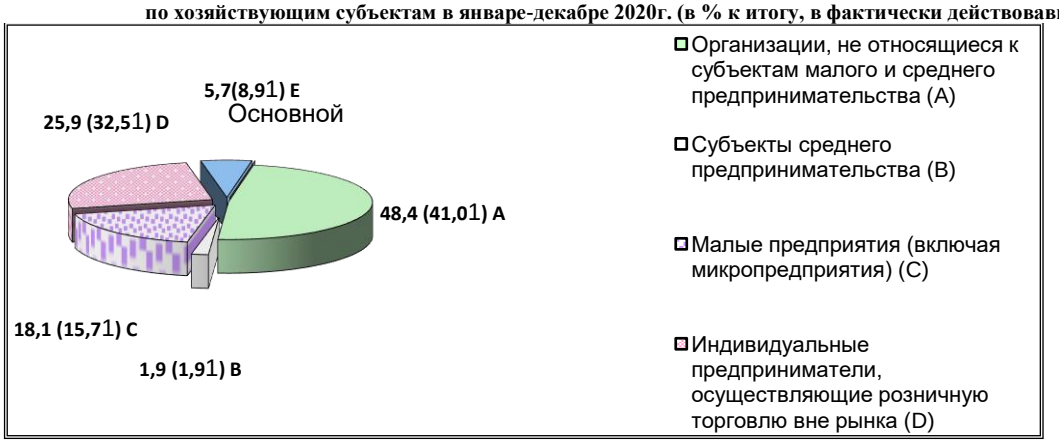
**Таблица 20.**
**Динамика оборота розничной торговли, в % к**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Млн.рублей | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
|---|---|---|---|
| 2019г. | | | |
| январь | 69658 | 103,1 | 71,1 |
| февраль | 63643 | 103,2 | 90,8 |
| март | 64005 | 103,2 | 100,3 |
| I квартал | 197306 | 103,2 | 68,9 |
| апрель | 62478 | 103,7 | 97,4 |
| май | 65213 | 103,4 | 104,0 |
| июнь | 67655 | 102,4 | 103,8 |
| II квартал | 195346 | 103,2 | 98,2 |
| январь-июнь | 392652 | 103,2 | x |
| июль | 74539 | 97,4 | 110,1 |
| август | 80174 | 97,1 | 108,0 |
| сентябрь | 87884 | 97,6 | 109,7 |
| III квартал | 242597 | 97,3 | 124,4 |
| январь-сентябрь | 635249 | 100,8 | x |
| октябрь | 95618 | 101,1 | 108,2 |
| ноябрь | 97266 | 102,8 | 101,7 |
| декабрь | 103396 | 103,9 | 106,1 |
| IV квартал | 296280 | 102,5 | 121,8 |
| Год | 931529 | 101,3 | x |
| 2020г. | | | |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Млн.рублей | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
|---|---|---|---|
| январь | 72642 | 102,3 | 70,0 |
| февраль | 66469 | 102,7 | 91,2 |
| март | 71576 | 109,1 | 106,5 |
| I квартал | 210687 | 104,7 | 70,4 |
| апрель | 46010 | 70,9 | 63,4 |
| май | 54509 | 80,9 | 118,4 |
| июнь | 67761 | 96,9 | 124,1 |
| II квартал | 168280 | 83,2 | 78,1 |
| январь-июнь | 378967 | 94,0 | x |
| июль | 72533 | 94,3 | 107,1 |
| август | 78507 | 94,6 | 108,3 |
| сентябрь | 86528 | 94,6 | 109,7 |
| III квартал | 237568 | 94,4 | 141,1 |
| январь-сентябрь | 616535 | 94,2 | x |
| октябрь | 94382 | 94,7 | 108,4 |
| ноябрь | 96716 | 94,7 | 101,7 |
| декабрь | 103472 | 94,8 | 106,3 |
| IV квартал | 294570 | 94,7 | 122,1 |
| Год | 911105 | 94,5 | x |

В январе-декабре 2020г. оборот розничной торговли на 94,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,7%, (в январе-декабре 2019г. – 91,1% и 8,9% соответственно).

**Диаграмма 6. Структура формирования оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе-декабре 2020г. (в % к итогу, в фактически действовавших ценах)**




В структуре оборота розничной торговли в январе-декабре 2020г. удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий и непродовольственных товаров составил соответственно 49,4% и 50,6%, (в январе-декабре 2019г. - 49,5% и 50,5%). Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий населению продано на 450,3 млрд. рублей или 93,3% (в сопоставимых ценах) к январю-декабрю 2019г., непродовольственных товаров соответственно на 460,8 млрд. рублей или 95,4%.

На 1 января 2021г. объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил 45,0 млрд. рублей или 42 дня торговли.

**Таблица 21.**
**Динамика объема платных услуг населению, В % к**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Млн. рублей | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
|---|---|---|---|
| 2019г. | | | |
| январь | 21794,4 | 99,8 | 88,9 |
| февраль | 21156,2 | 98,1 | 97,0 |
| март | 22060,4 | 99,3 | 104,1 |
| I квартал | 65010,9 | 100,2 | 89,9 |
| апрель | 21463,4 | 99,3 | 97,3 |
| май | 21466,4 | 99,4 | 99,6 |
| июнь | 21547,1 | 98,8 | 99,6 |
| II квартал | 64476,9 | 99,8 | 98,5 |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Млн. рублей | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
|---|---|---|---|
| январь-июнь | 129487,9 | 99,1 | х |
| июль | 23354,1 | 103,3 | 107,4 |
| август | 22916,9 | 99,0 | 97,6 |
| сентябрь | 23038,5 | 99,3 | 100,9 |
| III квартал | 69309,5 | 100,8 | 105,9 |
| январь-сентябрь | 198797,4 | 99,6 | х |
| октябрь | 23275,7 | 95,7 | 100,5 |
| ноябрь[1] | 24390,9 | 97,4 | 104,9 |
| декабрь[1] | 25216,4 | 99,6 | 103,0 |
| IV квартал | 72883,0 | 98,1 | 104,6 |
| январь-декабрь | 271680,3 | 99,1 | х |
| 2020г. | | | |
| январь[1] | 22003,2 | 97,4 | 87,1 |
| февраль[1] | 22018,8 | 100,2 | 99,7 |
| март[1] | 21921,4 | 95,6 | 99,3 |
| I квартал | 65943,4 | 97,8 | 89,6 |
| апрель[1] | 14083,4 | 62,9 | 64,0 |
| май | 13650,3 | 60,8 | 96,5 |
| июнь | 14534,0 | 64,5 | 106,4 |
| II квартал | 42267,7 | 63,2 | 63,7 |
| январь-июнь | 108211,0 | 80,3 | х |
| июль | 15922,2 | 65,1 | 108,5 |
| август | 16954,0 | 70,6 | 105,9 |
| сентябрь | 18091,2 | 75,5 | 107,3 |
| III квартал | 50967,4 | 71,0 | 119,0 |
| январь-сентябрь | 159178,4 | 76,8 | х |
| октябрь | 19509,5 | 81,1 | 107,7 |
| ноябрь | 20401,8 | 80,9 | 104,4 |
| декабрь | 23495,2 | 90,2 | 115,1 |
| IV квартал | 63406,4 | 85,2 | 124,4 |
| январь-декабрь | 222584,9 | 78,8 | х |

**Таблица 22. Объем платных услуг населению по основным видам**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Объем реализации платных услуг населению, млн. руб. январь-декабрь 2020г. | Январь-декабрь 2020г. в % к январю–декабрю 2019г. в сопоставимых ценах | Структура платных услуг населению, % | |
|---|---|---|---|---|
| | | | январь-декабрь | |
| | | | 2020г. | 2019г. |
| Платные услуги | 222584,9 | 78,8 | 100,0 | 100,0 |
| в том числе: | | | | |
| бытовые | 28737,4 | 77,8 | 12,9 | 13,2 |
| транспортные | 19761,1 | 41,2 | 8,9 | 17,2 |
| почтовой связи, курьерские услуги | 975,0 | 99,2 | 0,4 | 0,3 |
| телекоммуникационные | 34402,4 | 98,2 | 15,5 | 12,3 |
| жилищные | 14598,8 | 87,1 | 6,6 | 5,7 |
| коммунальные | 51676,0 | 98,5 | 23,2 | 18,8 |
| учреждений культуры | 1066,1 | 40,1 | 0,5 | 1,0 |
| туристских агентств, туроператоров, прочие услуги по бронированию и сопутствующие им услуги | 1622,9 | 37,5 | 0,7 | 1,6 |
| гостиниц и аналогичные услуги по предоставлению временного жилья | 1132,7 | 39,4 | 0,5 | 1,1 |
| физической культуры и спорта | 1233,3 | 55,2 | 0,6 | 0,8 |
| медицинские | 28529,9 | 93,3 | 12,8 | 10,8 |
| специализированных коллективных средств размещения | 2081,4 | 33,5 | 0,9 | 2,1 |
| из них: | | | | |
| санаторно-курортных организаций | 1705,0 | 39,6 | 0,8 | 1,5 |
| ветеринарные | 465,8 | 85,5 | 0,2 | 0,2 |
| юридические | 1584,5 | 91,3 | 0,7 | 0,6 |
| системы образования | 26993,7 | 94,9 | 12,1 | 9,9 |
| услуги, предоставляемые гражданам пожилого возраста и инвалидам | 237,9 | 92,1 | 0,1 | 0,1 |
| прочие платные услуги | 7486,0 | 61,7 | 3,4 | 4,3 |

**Таблица 23. Индексы цен и тарифов в процентах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Ноябрь 2020г. | Декабрь 2020г. | Декабрь 2020г. к декабрю 2019г. | Справочно декабрь 2019г. к декабрю 2018г. |
|---|---|---|---|---|
| | к предыдущему месяцу | | | |
| Индекс потребительских цен | 100,7 | 100,6 | 105,0 | 102,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | 101,4 | 101,0 | 105,3 | 91,9 |
| Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции | 105,2 | 104,3 | 115,9 | 94,5 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения | 100,6 | 99,6 | 105,6 | 108,1 |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки | 100,0 | 100,0 | 99,3 | 104,6 |

Индекс потребительских цен в декабре 2020г. составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,5%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 100,3%.

**Таблица 24. Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги к предыдущему периоду; в процентах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Все товары и услуги | в том числе: | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Продовольственные товары | Непродовольственные товары | услуги |
| 2019г. | | | | |
| январь | 100,9 | 101,1 | 100,7 | 100,7 |
| февраль | 100,5 | 100,7 | 100,5 | 100,2 |
| март | 100,2 | 100,2 | 100,3 | 100,1 |
| I квартал к концу предыдущего квартала | 101,6 | 102,0 | 101,5 | 101,0 |
| апрель | 100,2 | 100,0 | 100,3 | 100,2 |
| май | 100,4 | 100,7 | 100,2 | 100,2 |
| июнь | 100,2 | 100,0 | 100,0 | 100,8 |
| II квартал к концу предыдущего квартала | 100,8 | | 100,5 | 101,2 |
| июнь 2019г. к декабрю 2018г. | 102,4 | 102,8 | 102,1 | 102,2 |
| июль | 100,3 | 100,1 | 100,1 | 100,8 |
| август | 99,6 | 98,7 | 100,2 | 100,1 |
| сентябрь | 99,9 | 99,5 | 100,2 | 100,0 |
| III квартал к концу предыдущего квартала | 99,8 | 98,4 | 100,5 | 101,0 |
| сентябрь 2019г. к декабрю 2018г. | 102,1 | 101,1 | 102,5 | 103,2 |
| октябрь | 100,5 | 100,7 | 100,4 | 100,3 |
| ноябрь | 100,0 | 99,8 | 100,1 | 100,1 |
| декабрь | 100,2 | 100,6 | 99,8 | 100,2 |
| IV квартал к концу предыдущего квартала | 100,7 | 101,2 | 100,3 | 100,6 |
| декабрь 2019г. к декабрю 2018г. | 102,9 | 102,3 | 102,8 | 103,8 |
| январь-декабрь 2019г. к январю-декабрю 2018г. | 104,6 | 105,0 | 104,3 | 104,3 |
| 2020г. | | | | |
| январь | 100,3 | 100,3 | 100,3 | 100,5 |
| февраль | 100,4 | 100,8 | 99,9 | 100,5 |
| март | 100,8 | 101,3 | 100,9 | 99,97 |
| I квартал к концу предыдущего квартала | 101,5 | 102,4 | 101,1 | 101,0 |
| апрель | 101,1 | 102,2 | 100,5 | 100,2 |
| май | 100,2 | 99,97 | 100,2 | 100,5 |
| июнь | 100,1 | 100,1 | 100,2 | 100,0 |
| II квартал к концу предыдущего квартала | 101,4 | 102,3 | 100,9 | 100,8 |
| июнь 2020г. к декабрю 2019г. | 102,9 | 104,7 | 102,0 | 101,7 |
| июль | 100,2 | 100,1 | 99,9 | 100,9 |
| август | 99,99 | 99,0 | 100,5 | 100,8 |
| сентябрь | 100,1 | 99,9 | 100,9 | 99,2 |
| III квартал к концу предыдущего квартала | 100,3 | 98,9 | 101,3 | 100,9 |
| сентябрь 2020г. к декабрю 2019г. | 103,2 | 103,5 | 103,3 | 102,6 |
| октябрь | 100,5 | 100,6 | 100,5 | 100,0 |
| ноябрь | 100,7 | 101,3 | 100,3 | 100,1 |
| декабрь | 100,6 | 101,5 | 100,0 | 100,3 |
| IV квартал к концу предыдущего квартала | 101,8 | 103,5 | 100,9 | 100,4 |
| декабрь 2020г. к декабрю 2019г. | 105,0 | 107,1 | 104,2 | 103,1 |
| январь-декабрь 2020г. к январю-декабрю 2019г. | 103,6 | 104,1 | 102,9 | 103,5 |

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в декабре 2020г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, с начала года – 104,4% (в декабре 2019г. – 99,98%, с начала года – 103,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Республике Башкортостан в декабре 2020г. составила 15639,18 руб. в расчете на человека и за месяц увеличилась на 0,5%, с начала года – на 5,6% (в декабре 2019г.– выросла на 0,1%, с начала года – на 2,9%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем на конец декабря 2020г. составила 4077,88 руб. в расчете на человека и за месяц увеличилась на 2,2%, с начала года –на 10,9% (в декабре 2019г. – выросла на 1,2%, с начала года – на 1,0%).

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в декабре 2020г. составил 101,5%, с начала года – 107,1% (в декабре 2019г. – 100,6%, с начала года – 102,3%).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2020г. составил 100,0%, с начала года – 104,2% (в декабре 2019г. – 99,8%, с начала года – 102,8%).

**Таблица 25.**

**Изменение потребительских цен на автомобильное топливо в процентах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Декабрь 2020г. | |
|---|---|---|
| | к предыдущему месяцу | к декабрю 2019г. |
| Дизельное топливо | 100,1 | 102,7 |
| Бензин автомобильный марки АИ-92 | 99,9 | 102,3 |
| марки АИ-95 | 99,8 | 102,0 |
| марки АИ-98 | 100,6 | 103,6 |

Индекс потребительских цен (тарифов) на услуги в декабре 2020г. составил 100,3%, с начала года – 103,1% (в декабре 2019г. – 100,2%, с начала года – 103,8%).

**Таблица 26.**

**Максимальное и минимальное изменение цен (тарифов) на отдельные услуги в декабре 2020г., в процентах к декабрю 2019г.**

| Наименование услуг | Индекс цен (тарифов) в среднем по группе | Максимальное и минимальное изменение цен (тарифов) внутри группы | |
|---|---|---|---|
| | | услуги | индекс цен (тарифов) |
| Бытовые услуги | 102,4 | Изготовление фотографий для документов | 123,1 |
| | | Выполнение обойных работ | 98,8 |
| Услуги пассажирского транспорта | 102,7 | Проезд в городском автобусе | 110,0 |
| | | Полет в салоне экономического класса самолета | 89,5 |
| Услуги связи | 102,0 | Абонентская плата за пакет услуг сотовой связи | 103,8 |
| | | Абонентская плата за радиотрансляционную точку | 100,0 |
| Услуги в системе образования | 102,1 | Занятия на курсах профессионального обучения | 106,5 |
| | | Обучение в государственных и муниципальных образовательных организациях высшего профессионального образования | 99,8 |
| Услуги в сфере зарубежного туризма | 99,6 | Поездка на отдых в Испанию | 100,5 |
| | | Экскурсионная поездка во Францию | 98,2 |
| Медицинские услуги | 105,3 | Изготовление коронки | 109,2 |
| | | Пребывание пациента в круглосуточном стационаре | 99,8 |

**Таблица 27. Средние тарифы на жилищно-коммунальные услуги в декабре 2020г.**

| Виды жилищно-коммунальных услуг | Рублей | в % | |
|---|---|---|---|
| | | к предыдущему месяцу | к декабрю 2019г. |
| Плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищных фондов, м2 общей площади | 25,22 | 100,0 | 108,1 |
| Содержание и ремонт жилья для граждан - собственников жилья в результате приватизации, граждан - собственников жилых помещений по иным основаниям, м2 общей площади | 18,78 | 100,0 | 102,2 |
| Услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, м2 общей площади | 20,90 | 100,0 | 102,3 |
| Проживание в гостинице, сутки с человека | 1414,71 | 98,9 | 101,1 |
| Проживание в студенческом общежитии, месяц с человека | 825,91 | 100,0 | 103,4 |
| Водоснабжение холодное, м3 | 24,96 | 100,0 | 103,1 |
| Водоотведение, м3 | 27,25 | 100,0 | 101,0 |
| Отопление, Гкал | 2124,51 | 100,0 | 103,4 |
| Водоснабжение горячее, м3 | 165,18 | 100,0 | 103,4 |
| Электроэнергия в квартирах без электроплит за минимальный объем потребления, 100 кВт.ч | 333,00 | 100,0 | 105,1 |
| Газ сетевой, месяц с человека | 93,99 | 100,0 | 103,1 |

Индекс цен производителей промышленных товаров в целом в декабре 2020г. составил 101,0%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 101,1%, обрабатывающих производствах – 101,0%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 100,9%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

**Таблица 28.**

**Изменение цен производителей промышленных товаров к предыдущему периоду; в процентах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Промышленное производство | в том числе: по видам экономической деятельности | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Добыча полезных ископаемых | обрабатывающие производства | обеспечение электроэнергией, газом и паром | водоснабжение, водоотведение |
| 2019г. | | | | | |
| январь | 95,4 | 100,5 | 94,1 | 98,6 | 97,9 |
| февраль | 95,6 | 74,2 | 97,7 | 102,6 | 100,0 |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Промышленное производство | в том числе: по видам экономической деятельности | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Добыча полезных ископаемых | обрабатывающие производства | обеспечение электроэнергией, газом и паром | водоснабжение, водоотведение |
| март | 100,7 | 115,9 | 98,8 | 101,3 | 100,0 |
| I квартал к концу предыдущего квартала | 91,7 | 86,4 | 90,9 | 102,4 | 97,9 |
| апрель | 100,2 | 98,3 | 100,4 | 100,3 | 100,0 |
| май | 105,8 | 142,8 | 101,8 | 100,4 | 100,0 |
| июнь | 98,5 | 75,3 | 102,7 | 99,2 | 100,0 |
| II квартал к концу предыдущего квартала | 104,3 | 105,7 | 105,0 | 99,9 | 100,0 |
| июнь 2019г. к декабрю 2018г. | 95,7 | 91,3 | 95,4 | 102,3 | 97,9 |
| июль | 99,97 | 105,4 | 99,1 | 100,1 | 102,2 |
| август | 99,1 | 99,6 | 98,6 | 101,3 | 100,0 |
| сентябрь | 100,1 | 99,97 | 100,2 | 99,8 | 100,0 |
| III квартал к концу предыдущего квартала | 99,1 | 105,0 | 97,9 | 101,2 | 102,2 |
| сентябрь 2019г. к декабрю 2018г. | 94,9 | 95,9 | 93,4 | 103,5 | 100,0 |
| октябрь | 99,2 | 86,1 | 100,8 | 101,4 | 99,4 |
| ноябрь | 99,5 | 100,2 | 99,5 | 98,5 | 100,0 |
| декабрь | 98,1 | 110,1 | 96,5 | 98,9 | 100,0 |
| IV квартал к концу предыдущего квартала | 96,8 | 95,0 | 96,7 | 98,8 | 99,4 |
| декабрь 2019г. к декабрю 2018г. | 91,9 | 91,0 | 90,4 | 102,3 | 99,5 |
| январь-декабрь 2019г. к январю-декабрю 2018г. | 101,1 | 104,6 | 99,9 | 105,6 | 102,8 |
| 2020г. | | | | | |
| январь | 99,4 | 108,1 | 97,3 | 102,9 | 109,4 |
| февраль | 100,5 | 96,2 | 101,7 | 97,5 | 100,2 |
| март | 100,8 | 103,4 | 100,3 | 102,2 | 100,0 |
| I квартал к концу предыдущего квартала | 100,7 | 107,5 | 99,2 | 102,5 | 109,6 |
| апрель | 97,9 | 106,5 | 96,1 | 100,0 | 100,0 |
| май | 100,3 | 110,6 | 98,5 | 99,6 | 100,0 |
| июнь | 99,6 | 81,6 | 103,5 | 98,2 | 100,0 |
| II квартал к концу предыдущего квартала | 97,8 | 96,0 | 98,0 | 97,9 | 100,0 |
| июнь 2020г. к декабрю 2019г. | 98,5 | 103,2 | 97,2 | 100,3 | 109,6 |
| июль | 104,4 | 110,4 | 103,6 | 103,3 | 103,7 |
| август | 101,5 | 104,1 | 100,9 | 102,7 | 100,5 |
| сентябрь | 99,5 | 96,8 | 99,9 | 99,3 | 100,0 |
| III квартал к концу предыдущего квартала | 105,3 | 111,3 | 104,5 | 105,3 | 104,2 |
| сентябрь 2020г. к декабрю 2019г. | 103,8 | 114,9 | 101,6 | 105,7 | 114,2 |
| октябрь | 99,1 | 89,5 | 100,6 | 99,5 | 100,0 |
| ноябрь | 101,4 | 104,6 | 101,4 | 98,9 | 100,2 |
| декабрь | 101,0 | 101,1 | 101,0 | 100,9 | 100,0 |
| IV квартал к концу предыдущего квартала | 101,5 | 94,6 | 103,0 | 99,3 | 100,2 |
| декабрь 2020г. к декабрю 2019г. | 105,3 | 108,7 | 104,6 | 104,9 | 114,4 |
| январь-декабрь 2020г. к январю-декабрю 2019г. | 99,6 | 109,4 | 97,3 | 102,9 | 112,8 |

**Таблица 29. Индексы цен производителей промышленных товаров по видам экономической деятельности в процентах**

| | | |
|---|---|---|
| Промышленное производство | 105,3 | 91,9 |
| Добыча полезных ископаемых | 108,7 | 91,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 96,0 | 98,4 |
| добыча металлических руд | 134,6 | 101,6 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 110,5 | 120,3 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 101,1 | 86,2 |
| Обрабатывающие производства | 104,6 | 90,4 |
| производство пищевых продуктов | 124,6 | 99,3 |
| производство напитков | 104,9 | 96,9 |
| производство текстильных изделий | 100,0 | 100,8 |
| производство одежды | 112,7 | 92,5 |
| производство кожи и изделий из кожи | 100,0 | 100,1 |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 120,3 | 94,2 |
| производство бумаги и бумажных изделий | 108,7 | 74,4 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 115,7 | 97,4 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 100,5 | 74,3 |
| производство химических веществ и химических продуктов | 105,8 | 88,5 |

| | | |
|---|---|---|
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | 99,9 | 98,4 |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 105,2 | 129,8 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 103,9 | 104,3 |
| производство металлургическое | 102,0 | 93,2 |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 103,1 | 103,0 |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 100,6 | 103,7 |
| производство электрического оборудования | 103,7 | 100,4 |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 103,9 | 100,0 |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 106,2 | 102,5 |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | 100,0 | 101,4 |
| производство мебели | 103,4 | 107,5 |
| производство прочих готовых изделий | 101,0 | 103,6 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 93,3 | - |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 104,9 | 102,3 |
| производство, передача и распределение электроэнергии | 106,2 | 102,5 |
| производство и распределение газообразного топлива | 104,1 | 100,0 |
| производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха | 103,2 | 102,3 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 114,4 | 99,5 |
| забор, очистка и распределение воды | 104,5 | 99,1 |
| сбор и обработка сточных вод | 101,0 | 100,7 |
| сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья | 125,2 | - |

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в декабре 2020г. составил 104,3%, в том числе на продукцию растениеводства − 107,8%, животноводства – 102,4%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2020г. составил 99,6%, в том числе производителей на строительную продукцию – 100,0%, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 98,6%, прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,9%.

**Таблица 30.**

**Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения к предыдущему периоду; в процентах**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Сводный индекс цен | в том числе индексы цен: | | |
|---|---|---|---|---|
| | | производителей на строительную продукцию | приобретения машин и оборудования | на прочую продукцию |
| 2019г. | | | | |
| январь | 100,5 | 100,3 | 101,3 | 98,4 |
| февраль | 97,0 | 100,5 | 99,95 | 71,3 |
| март | 102,3 | 100,2 | 100,3 | 119,0 |
| I квартал к концу предыдущего квартала | 99,8 | 101,0 | 101,5 | 83,5 |
| апрель | 100,3 | 100,8 | 100,5 | 97,4 |
| май | 106,5 | 100,6 | 101,0 | 152,3 |
| июнь | 97,6 | 100,8 | 100,5 | 73,4 |
| II квартал к концу предыдущего квартала | 104,2 | 102,2 | 101,9 | 108,8 |
| июнь 2019г. к декабрю 2018г. | 103,9 | 103,2 | 103,4 | 90,8 |
| июль | 101,3 | 100,9 | 100,0 | 108,1 |
| август | 101,4 | 100,5 | 102,8 | 99,9 |
| сентябрь | 100,5 | 100,8 | 100,3 | 100,2 |
| III квартал к концу предыдущего квартала | 103,3 | 102,2 | 103,2 | 108,2 |
| сентябрь 2019г. к декабрю 2018г. | 107,3 | 105,5 | 106,7 | 98,3 |
| октябрь | 98,7 | 100,7 | 100,2 | 84,5 |
| ноябрь | 100,3 | 100,5 | 100,3 | 100,1 |
| декабрь | 101,7 | 100,8 | 99,95 | 112,2 |
| IV квартал к концу предыдущего квартала | 100,7 | 102,0 | 100,4 | 94,9 |
| декабрь 2019г. к декабрю 2018г. | 108,1 | 107,6 | 107,2 | 93,3 |
| январь-декабрь 2019г. к январю-декабрю 2018г. | 107,0 | 105,4 | 108,6 | 96,7 |
| 2020г. | | | | |
| январь | 101,2 | 100,6 | 99,21 | 109,6 |
| февраль | 100,1 | 99,99 | 101,8 | 94,9 |
| март | 103,6 | 100,7 | 106,8 | 104,4 |
| I квартал к концу предыдущего квартала | 104,9 | 101,2 | 107,9 | 108,5 |
| апрель | 101,5 | 100,4 | 101,2 | 106,5 |
| май | 101,4 | 100,0 | 98,7 | 115,2 |
| июнь | 96,6 | 100,1 | 97,8 | 80,0 |
| II квартал к концу предыдущего квартала | 99,4 | 100,5 | 97,7 | 98,1 |
| июнь 2020г. к декабрю 2019г. | 104,3 | 101,7 | 105,3 | 106,5 |
| июль | 101,7 | 99,6 | 101,6 | 109,6 |
| август | 101,1 | 100,3 | 101,8 | 102,3 |

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Сводный индекс цен | в том числе индексы цен: | | |
|---|---|---|---|---|
| | | производителей на строительную продукцию | приобретения машин и оборудования | на прочую продукцию |
| сентябрь | 99,6 | 99,7 | 100,9 | 95,1 |
| III квартал к концу предыдущего квартала | 102,4 | 99,6 | 104,3 | 106,6 |
| сентябрь 2020г. к декабрю 2019г. | 106,8 | 101,4 | 109,9 | 113,5 |
| октябрь | 98,7 | 100,2 | 101,2 | 85,4 |
| ноябрь | 100,6 | 100,1 | 99,7 | 105,6 |
| декабрь | 99,6 | 100,0 | 98,6 | 100,9 |
| IV квартал к концу предыдущего квартала | 98,9 | 100,2 | 99,4 | 91,0 |
| декабрь 2020г. к декабрю 2019г. | 105,6 | 101,6 | 109,3 | 103,3 |
| январь-декабрь 2020г. к январю-декабрю 2019г. | 109,4 | 105,1 | 110,4 | 112,5 |

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2020г. составил 100,0%, в том числе трубопроводным − 100,0%, автомобильным − 100,0%, внутренним водным − 100,0%.

**Таблица 31.**

**Индексы тарифов на грузовые перевозки отдельными видами транспорт к предыдущему периоду; в процентах**

| ПЕРИОД | Грузовой транспорт | в том числе: | | |
|---|---|---|---|---|
| | | трубопроводный | автомобильный | внутренний водный |
| 2019г. | | | | |
| январь | 96,3 | 96,2 | 100,6 | 100,0 |
| февраль | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| март | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| I квартал к концу предыдущего квартала | 96,3 | 96,2 | 100,6 | 100,0 |
| апрель | 108,4 | 108,5 | 100,0 | 100,0 |
| май | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| июнь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| II квартал к концу предыдущего квартала | 108,4 | 108,5 | 100,0 | 100,0 |
| июнь 2019г. к декабрю 2018г. | 104,4 | 104,4 | 100,6 | 100,0 |
| июль | 101,0 | 101,0 | 100,0 | 100,0 |
| август | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| сентябрь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| III квартал к концу предыдущего квартала | 101,0 | | 100,0 | 100,0 |
| сентябрь 2019г. к декабрю 2018г. | 105,4 | 105,5 | 100,6 | 100,0 |
| октябрь | 99,3 | 99,3 | 100,0 | 100,0 |
| ноябрь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| декабрь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| IV квартал к концу предыдущего квартала | 99,3 | 99,3 | 100,0 | 100,0 |
| декабрь 2019г. к декабрю 2018г. | 104,6 | 104,7 | 100,6 | 100,0 |
| январь-декабрь 2019г. к январю-декабрю 2018г. | 102,7 | 102,7 | 100,7 | 100,0 |
| 2020г. | | | | |
| январь | 97,9 | 97,9 | 100,0 | 100,0 |
| февраль | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| март | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| I квартал к концу предыдущего квартала | 97,9 | 97,9 | 100,0 | 100,0 |
| апрель | 101,1 | 101,1 | 100,1 | 100,0 |
| май | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| июнь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| II квартал к концу предыдущего квартала | 101,1 | 101,1 | 100,1 | 100,0 |
| июнь 2020г. к декабрю 2019г. | 99,0 | 99,0 | 100,1 | 100,0 |
| июль | 102,8 | 102,9 | 100,0 | 100,0 |
| август | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| сентябрь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| III квартал к концу предыдущего квартала | 102,8 | 102,9 | 100,0 | 100,0 |
| сентябрь 2020г. к декабрю 2019г. | 101,8 | 101,8 | 100,1 | 100,0 |
| октябрь | 97,5 | 97,5 | 100,0 | 100,0 |
| ноябрь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| декабрь | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| IV квартал к концу предыдущего квартала | 97,5 | 97,5 | 100,0 | 100,0 |
| декабрь 2020г. к декабрю 2019г. | 99,3 | 99,3 | 100,1 | 100,0 |
| январь-декабрь 2020г. к январю-декабрю 2019г. | 101,5 | 101,5 | 100,1 | 100,0 |

За январь-ноябрь 2020г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 119,9 млрд. рублей или 49,3% к январю-ноябрю 2019г.

Доля убыточных организаций составила 29,7% против 25,3% в январе-ноябре 2019г. Убыток нерентабельно работающих организаций увеличился до 37,5 млрд. рублей или в 2,2 раза по сравнению с январем-ноябрем 2019г.

**Таблица 32.**

**Финансовые результаты организаций по видам экономической деятельности**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Январь-ноябрь 2020г. | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | количество предприятий, единиц | сальдо прибылей и убытков, млн. рублей | в % к январю-ноябрю 2019г. | число убыточных организаций в % к общему числу организаций | сумма убытка, млн. руб. |
| Всего | 1170 | 119899,2 | 49,3 | 29,7 | 37464,3 |
| из них: | | | | | |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 102 | 3132,0 | в 5,6р. | 13,7 | 1421,2 |
| Добыча полезных ископаемых | 41 | 7771,4 | в 3,9р. | 31,7 | 1453,3 |
| Обрабатывающие производства | 257 | 50164,8 | 30,2 | 31,9 | 26051,4 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 68 | 10550,1 | 57,8 | 32,4 | 1347,4 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 45 | 195,7 | 163,2 | 22,2 | 96,7 |
| Строительство | 100 | 2258,2 | 38,1 | 24,0 | 749,4 |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 143 | 27654,4 | 127,1 | 14,0 | 487,4 |
| из них: оптовая торговля, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 92 | 9818,3 | 182,2 | 14,1 | 302,8 |
| розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами | 30 | 16429,2 | 103,1 | 16,7 | 136,7 |
| Транспортировка и хранение | 46 | 4172,7 | 34,9 | 37,0 | 2072,6 |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 30 | 331,4 | x | 56,7 | 434,9 |
| Деятельность в области информации и связи | 24 | 3660,8 | 119,5 | 50,0 | 76,5 |
| Деятельность финансовая и страховая | 3 | 395,0 | в 2,5р. | 33,3 | … |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 74 | 246,3 | x | 41,9 | 989,8 |
| из них: управление эксплуатацией жилого фонда | 36 | 100,1 | x | 30,6 | 243,5 |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая | 68 | 9201,0 | 125,0 | 41,2 | 516,6 |
| из них: научные исследования и разработки | 18 | 367,8 | 95,0 | 44,4 | 150,4 |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 30 | -446,3 | x | 30,0 | 1484,0 |
| Образование | 48 | 96,0 | x | 22,9 | 21,6 |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 47 | 567,0 | 133,4 | 31,9 | 219,5 |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 20 | 620,0 | 121,7 | 45,0 | 26,2 |
| Предоставление прочих видов услуг | 22 | 11,8 | x | 54,5 | 13,0 |

Суммарная задолженность по обязательствам организаций (включающая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам банков и займам) на конец ноября 2020г. составила 1250,0 млрд. рублей, из нее просроченная – 24,0 млрд. рублей, или 1,9% от общей суммы задолженности.

Кредиторская задолженность организаций на конец ноября 2020г. составила 642,0 млрд. рублей, из неё просроченная – 21,8 млрд. рублей, или 3,4% общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2019г. – 3,6%).

В структуре просроченной кредиторской задолженности задолженность организаций поставщикам составила 77,9%, по платежам в бюджет – 5,5%, во внебюджетные фонды – 6,2%. В общей сумме задолженности по платежам в бюджет 2,7% просрочено.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на конец ноября 2020г. составила 608,0 млрд. рублей, из нее 2,3 млрд. рублей или 0,4% – просрочено.

**Таблица 33. Динамика задолженности по полученным кредитам и займам на конец месяца, млн. рублей**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Декабрь 2019г. | Ноябрь 2020г. |
|---|---|---|
| Задолженность по кредитам и займам, всего | 568278,1 | 608036,8 |
| в том числе просроченная | 1957,5 | 2263,3 |
| из них: | | |
| краткосрочные кредиты и займы | 188669,9 | 213271,3 |
| в том числе просроченная | 784,9 | 1042,8 |

Дебиторская задолженность организаций составила 767,8 млрд. рублей, просроченная – 44,0 млрд. рублей. На долю просроченной дебиторской задолженности приходится 5,7% (на конец ноября 2019г. – 6,5%).

Соотношение общей кредиторской и дебиторской задолженности составляет 83,6%, просроченной – 49,5% (на конец ноября 2019г. – соответственно 85,8% и 46,9%).

## ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

**Таблица 34**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | ноябрь 2020г. | В % к | | Январь - ноябрь 2020г. в % к январю - ноябрю 2019г. | Справочно: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ноябрь 2019г. в % к | | январь - ноябрь 2018г. в % к январю - ноябрю 2019г. |
| | | ноябрю 2019г. | октябрю 2020г. | | ноябрю 2018г. | октябрю 2019г. | |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 38396,9 | 104,6 | 99,7 | 104,5 | 106,2 | 99,2 | 107,5 |
| реальная | х | 100,0 | 99,1 | 101,0 | 102,5 | 99,2 | 102,7 |

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2020г. составила 38396,9 рублей и по сравнению с октябрем 2020г. уменьшилась на 0,3%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась - на 4,6%.

**Таблица 35.**

**Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций**

| ПЕРИОД | Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, рублей | В % к | | Реальная начисленная заработная плата в % к | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | соответствующему периоду предыдущего года | Предыдущему периоду | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
| 2019г. | | | | | |
| январь | 32247,7 | 107,3 | 81,1 | 102,1 | 80,4 |
| февраль | 32332,4 | 104,5 | 98,0 | 99,3 | 97,5 |
| март | 34995,8 | 108,5 | 108,0 | 103,1 | 107,8 |
| I квартал | 33459,8 | 107,6 | 94,9 | 102,3 | 93,0 |
| апрель | 35840,8 | 107,6 | 102,3 | 102,3 | 102,1 |
| май | 37403,0 | 103,6 | 104,3 | 98,4 | 103,9 |
| июнь | 38719,4 | 113,6 | 103,5 | 108,3 | 103,3 |
| II квартал | 37323,7 | 108,2 | 111,5 | 102,9 | 110,6 |
| I полугодие | 35397,0 | 107,9 | х | 102,6 | х |
| июль | 36098,9 | 108,0 | 93,1 | 103,1 | 92,8 |
| август | 36540,0 | 106,4 | 101,0 | 101,8 | 101,4 |
| сентябрь | 35779,2 | 106,4 | 97,9 | 102,2 | 98,0 |
| III квартал | 36165,7 | 107,0 | 96,8 | 102,5 | 96,6 |
| январь-сентябрь | 35659,7 | 107,6 | х | 102,6 | х |
| октябрь | 36638,1 | 108,2 | 102,4 | 103,9 | 101,9 |
| ноябрь | 36266,7 | 106,2 | 99,2 | 102,5 | 99,2 |
| январь-ноябрь | 35794,4 | 107,5 | х | 102,7 | х |
| декабрь | 44208,2 | 108,5 | 121,9 | 105,5 | 121,6 |
| IV квартал | 39008,2 | 107,6 | 107,9 | 104,0 | 107,5 |
| год | 36464,6 | 108,0 | х | 103,3 | х |
| 2020г. | | | | | |
| январь | 35783,0 | 107,6 | 80,9 | 105,1 | 80,6 |
| февраль | 35570,2 | 109,4 | 100,2 | 107,0 | 99,8 |

| ПЕРИОД | Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, рублей | В % к | | Реальная начисленная заработная плата в % к | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | соответствующему периоду предыдущего года | Предыдущему периоду | соответствующему периоду предыдущего года | предыдущему периоду |
| март | 36571,2 | 104,5 | 102,8 | 101,6 | 102,0 |
| I квартал | 35879,6 | 106,8 | 91,9 | 104,2 | 91,0 |
| апрель | 37123,9 | 103,6 | 102,0 | 99,9 | 100,9 |
| май | 37889,7 | 100,2 | 102,1 | 96,8 | 101,9 |
| июнь | 40278,3 | 103,0 | 107,2 | 99,6 | 107,1 |
| II квартал | 38316,7 | 102,0 | 107,0 | 98,5 | 105,0 |
| I полугодие | 37055,5 | 104,2 | x | 101,2 | x |
| июль | 38271,2 | 105,0 | 94,9 | 101,6 | 94,7 |
| август | 37854,2 | 103,0 | 98,9 | 99,3 | 98,9 |
| сентябрь | 38357,6 | 106,6 | 101,3 | 102,5 | 101,2 |
| III квартал | 38165,3 | 104,9 | 99,6 | 101,2 | 99,2 |
| январь-сентябрь | 37423,1 | 104,4 | x | 101,1 | x |
| октябрь | 38324,4 | 103,6 | 98,5 | 99,7 | 98,1 |
| ноябрь | 38396,9 | 104,6 | 99,7 | 100,0 | 99,1 |
| январь-ноябрь | 37656,0 | 104,5 | x | 101,0 | x |

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

По данным выборочного обследования рабочей силы численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре - ноябре 2020г. составила 1925,1 тыс. человек, в их числе 1801,3 тыс. человек, или 93,6% рабочей силы классифицировались как занятые экономической деятельностью и 123,8 тыс. человек (6,4%) - как безработные, соответствующие критериям Международной Организации Труда (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Регистрируемая безработица. К концу декабря 2020г. в органах службы занятости населения состояли на учете 108,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них численность официально зарегистрированных в качестве безработных составила 106,5 тыс. человек, в том числе пособие по безработице получают 50,4 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 5,6 % к численности рабочей силы.

В декабре 2020г. статус безработного получили 14,8 тыс. человек, трудоустроено за месяц 8,9 тыс. человек, что в 4,0 раза больше, чем в декабре 2019г.

Потребность организаций в работниках, заявленная в ЦЗН работодателями республики, на конец декабря 2020г. составила 50,7 тыс. человек, по сравнению со значением на конец ноября 2020г. увеличилась на 16,2%. Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в ЦЗН, на одну заявленную вакансию составила 2,1 человека.

Численность работников организаций. В ноябре 2020г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 750,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 26,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020г. составило 777,2 тыс. человек, что меньше, чем в ноябре 2019г. на 18,3 тыс. человек, или на 2,3%.

ДЕМОГРАФИЯ

Демографическая ситуация в январе-ноябре 2020г. характеризуется уменьшением числа родившихся и увеличением числа умерших по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. За отчётный период наблюдается естественная убыль населения.

**Таблица 36. Естественное движение населения в Республике Башкортостан**

| ПОКАЗАТЕЛЬ | Январь-ноябрь | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | человек | | | на 1000 человек населения | |
| | 2020г. | 2019г. | прирост (+), снижение (-) | 2020г. | 2019г. |
| Родившихся | 37522 | 38690 | -1168 | 10,2 | 10,4 |
| Умерших | 53569 | 45144 | 8425 | 14,5 | 12,2 |
| из них детей в возрасте до 1 года | 2063 | 241 | -35 | 5,44 | 5,94 |
| Естественный прирост (+), убыль (-) | -16047 | -6454 | х | -4,3 | -1,8 |
| Браков | 17877 | 22784 | -4907 | 4,8 | 6,2 |
| Разводов | 12967 | 14087 | -1120 | 3,5 | 3,8 |

Общая миграционная убыль населения за январь-ноябрь 2020г. составила -3616 человек, за январь-октябрь -2040 человек (в январе-ноябре 2019г. -5348 человек, в январе-октябре 2019г. -4216 человек). Сальдо миграции в январе-ноябре 2020г. отрицательное в другие регионы России -3276 человек (в январе-октябре -1837 человек), со странами СНГ -800 человек (в январе-октябре -648 человек); положительное с другими странами 460 человек (в январе-октябре 445 человек).

## 2.4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. УФА[4]

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

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

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

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

### Об итогах[5] социально-экономического развития городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2020 год

Доклад главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан С.Н.Грекова "Об итогах социально-экономического развития, деятельности Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в 2020 году и основных задачах на 2021 год".

4 http://ufacity.info/history/info/. На дату составления обзора более актуальная информация по г.Уфа отсутствует во всех источниках.

5 http://docs.cntd.ru/document/574632661

Основой реального сектора экономики города Уфы по-прежнему остаются крупные и средние предприятия. Объем отгруженной продукции собственного производства по всем видам экономической деятельности по крупным и средним предприятиям города за 2020 год составил 1 триллион 91,4 миллиарда рублей, что составляет 56,6% от республиканского объема.

Объем отгруженной продукции по промышленности за 2020 год составил 785,4 миллиарда рублей, темп - 77,8%. Доля Уфы - 54,4% от республиканского объема.

Объем розничного товарооборота за 2020 год составил 494,6 миллиарда рублей, темп - 95,1% в сопоставимых ценах. Доля Уфы в республиканском товарообороте - 54,3%.

Объем реализации платных услуг населению за 2020 год составил 133,8 миллиарда рублей, темп - 79,4% в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания за 2020 год сократился на 24,1% (75,9% в сопоставимых ценах) и составил 11,1 миллиарда рублей.

Объем инвестиций за счет всех источников финансирования за 9 месяцев 2020 года достиг 69,9 миллиардов рублей, что на 10,0 миллиардов рублей больше, чем за аналогичный период 2019 года, темп роста - 107,5% в сопоставимых ценах.

Предприятиями и организациями за 11 месяцев 2020 года получено 83,7 миллиарда рублей балансовой прибыли, темп - 50,1%.

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий и организаций за 11 месяцев 2020 года возросла на 4,4% и составила 51 тысячу 579 рублей.

Уровень регистрируемой безработицы на 1 января 2021 года составил 6,16% (на 1 января 2020 года - 0,84%).

Общая площадь построенного жилья за 2020 год составила 773 тысячи квадратных метров, темп роста - 107,3%. Доля жилья, построенного индустриальным способом, составила 79,0%.

В соответствии с законодательством решения вопросов местного значения исполнялись в рамках утвержденных муниципальных программ.

Всего в 2020 году реализовывались 25 муниципальных программ.

Целевые показатели муниципальных программ соответствуют основным направлениям развития городского округа город Уфа Республики Башкортостан и устанавливаются на основании целевых индикаторов национальных проектов и Стратегии социально-экономического развития городского округа город Уфа Республики Башкортостан до 2030 года.

Во исполнение постановления Правительства Республики Башкортостан от 8 декабря 2016 года N 514 "Об утверждении методических рекомендаций по организации подведения итогов социально-экономического развития Республики Башкортостан за год" итоги работы за 2020 год рассмотрены на отраслевых итоговых совещаниях.

В Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2020 год поступило 31 тысяча 363 обращения граждан (275 обращений на 10 тысяч населения города).

Большая часть из них приходится на электронные обращения (22366 или 71,3%).

Анализ показывает, что наиболее часто жители нашего города обращались с заявлениями по вопросам жилищно-коммунального хозяйства - 46,7%, строительства - 12,4%, землепользования - 8,1%, законности и порядка - 7,2%, транспорта - 6,2%, улучшения жилищных условий - 5,8%.

## 2.5. АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ

Что будет происходить с российской экономикой в последующие годы - не знает никто. Многие аналитики отмечают, что такие факторы, как долговой кризис в еврозоне, чреватый полным погружением мировой экономики в рецессию, а также политическая

нестабильность и предвыборный популизм в России могут сдерживать рост отечественной экономики.

Правительством РФ периодически разрабатываются среднесрочные и долгосрочные прогнозы развития. Последним актуальным (по дате создания) является прогноз[6], приведенный в рамках обзора «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов». Прогноз опубликован в октябре 2020 г. Основные выдержки приведены ниже.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн тонн в 2020 г., 517,8 млн тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн тонн. в 2022 г. и 560,0 млн тонн в 2023 году.

Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).

В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем

6 https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf

предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году).

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

**Таблица 37**

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель** | | | | | |
| базовый | 63,8 | 41,8 | 45,3 | 46,6 | 47,5 |
| консервативный | | 41,8 | 43,3 | 44,1 | 45,0 |
| **Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США** | | | | | |
| базовый | 64,7 | 71,2 | 72,4 | 73,1 | 73,8 |
| консервативный | | 71,2 | 73,4 | 73,9 | 74,5 |
| **Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю** | | | | | |
| базовый | 3,0 | 3,8 | 3,7 | 4,0 | 4,0 |
| консервативный | | 3,8 | 3,5 | 4,0 | 4,0 |
| **Валовой внутренний продукт, %** | | | | | |
| базовый | 1,3 | -3,9 | 3,3 | 3,4 | 3,0 |
| консервативный | | -3,9 | 2,7 | 2,9 | 2,5 |
| **Инвестиции в основной капитал, %** | | | | | |
| базовый | 1,7 | -6,6 | 3,9 | 5,3 | 5,1 |
| консервативный | | -6,6 | 3,7 | 4,6 | 4,3 |
| **Промышленное производство, %** | | | | | |
| базовый | 2,3 | -4,1 | 2,6 | 3,6 | 2,3 |
| консервативный | | -4,1 | 2,4 | 3,3 | 2,1 |
| **Реальные располагаемые доходы населения, %** | | | | | |
| базовый | 1,0 | -3,0 | 3,0 | 2,4 | 2,5 |
| консервативный | | -3,0 | 1,9 | 1,6 | 1,9 |
| **Реальная заработная плата, %** | | | | | |
| базовый | 4,8 | 1,5 | 2,2 | 2,3 | 2,5 |
| консервативный | | 1,5 | 1,9 | 1,9 | 2,2 |
| **Оборот розничной торговли, %** | | | | | |
| базовый | 1,9 | -4,2 | 5,1 | 2,9 | 2,8 |
| консервативный | | -4,2 | 4,5 | 2,3 | 2,2 |
| **Экспорт товаров, млрд долл. США** | | | | | |
| базовый | 419,9 | 321,3 | 354,6 | 381,7 | 403,1 |
| консервативный | | 321,3 | 337,5 | 355,9 | 372,6 |
| **Импорт товаров, млрд долл. США** | | | | | |
| базовый | 254,6 | 235,2 | 249,9 | 267,3 | 284,7 |
| консервативный | | 235,2 | 245,9 | 259,3 | 272,8 |

*Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России*

**Таблица 38**

**Исходные условия для формирования вариантов развития экономики**

| ПОКАЗАТЕЛИ | вариант | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | отчет | прогноз | | | |
| 1. Внешние и сопряженные с ними условия | | | | | | |
| Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр. | Базовый | 63,8 | 41,8 | 45,3 | 46,6 | 47,5 |
| | Консервативный | | 41,8 | 43,3 | 44,1 | 45,0 |
| Добыча нефти, млн. тонн | Базовый | 560,8 | 507,4 | 517,8 | 552,4 | 560,0 |
| | Консервативный | | 507,4 | 517,3 | 548,4 | 556,0 |
| Добыча газа, млрд. куб.м | Базовый | 738,4 | 690,8 | 728,4 | 770,1 | 795,6 |
| | Консервативный | | 690,8 | 698,3 | 743,1 | 773,1 |
| Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м | Базовый | 189,4 | 129,1 | 156,3 | 159,8 | 160,6 |
| | Консервативный | | 129,1 | 150,8 | 150,9 | 152,6 |
| Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м | Базовый | 204,8 | 129,9 | 153,7 | 157,3 | 158,4 |
| | Консервативный | | 129,9 | 148,1 | 148,6 | 150,4 |
| Экспорт нефти, млн. тонн | Базовый | 269,2 | 225,0 | 231,0 | 256,6 | 266,2 |
| | Консервативный | | 225,0 | 232,0 | 255,6 | 263,2 |
| Экспорт природного газа, млрд. куб. м | Базовый | 220,6 | 184,5 | 220,2 | 238,4 | 240,5 |
| | Консервативный | | 184,5 | 206,2 | 231,9 | 234,0 |
| Экспорт СПГ, млн. тонн | Базовый | 29,0 | 29,7 | 30,3 | 30,3 | 37,8 |
| | Консервативный | | 29,7 | 29,9 | 30,3 | 36,0 |
| Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн | Базовый | 142,9 | 143,0 | 141,0 | 140,5 | 140,0 |
| | Консервативный | | 143,0 | 140,5 | 140,0 | 139,5 |
| Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро | Базовый | 1,12 | 1,14 | 1,18 | 1,20 | 1,21 |
| | Консервативный | | 1,14 | 1,18 | 1,19 | 1,20 |
| 2. Внутренние условия | | | | | | |
| Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю | Базовый | 3,0 | 3,8 | 3,7 | 4,0 | 4,0 |
| | Консервативный | | 3,8 | 3,5 | 4,0 | 4,0 |
| в среднем за год | Базовый | 4,5 | 3,2 | 3,6 | 3,9 | 4,0 |
| | Консервативный | | 3,2 | 3,6 | 3,8 | 4,0 |
| Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США | Базовый | 64,7 | 71,2 | 72,4 | 73,1 | 73,8 |
| | Консервативный | | 71,2 | 73,4 | 73,9 | 74,5 |

| ПОКАЗАТЕЛИ | вариант | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | отчет | прогноз | | | |
| Демографическая ситуация в среднем за год, млн. чел. | | | | | | |
| Численность населения* | Базовый | 146,8 | 146,7 | 146,5 | 146,4 | 146,4 |
| | Консервативный | | 146,7 | 146,5 | 146,4 | 146,4 |
| Численность населения трудоспособного возраста** | Базовый | 82,0 | 82,3 | 82,6 | 82,9 | 83,3 |
| | Консервативный | | 82,3 | 82,6 | 82,9 | 83,3 |
| Численность населения старше трудоспособного возраста** | Базовый | 37,3 | 36,9 | 36,5 | 36,1 | 35,7 |
| | Консервативный | | 36,9 | 36,5 | 36,1 | 35,7 |

**Таблица 39**

**Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (Базовый вариант)**

| ПОКАЗАТЕЛИ | Ед. изм. | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | отчет | прогноз | | | |
| Цена на нефть, долл. за баррель | | 63,8 | 41,8 | 45,3 | 46,6 | 47,5 |
| Индекс потребительских цен | | | | | | |
| на конец года | % к декабрю | 103,0 | 103,8 | 103,7 | 104,0 | 104,0 |
| в среднем за год | % г/г | 104,5 | 103,2 | 103,6 | 103,9 | 104,0 |
| Валовой внутренний продукт | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 110046 | 106974 | 115533 | 124223 | 132822 |
| Темп роста | % г/г | 101,3 | 96,1 | 103,3 | 103,4 | 103,0 |
| Индекс-дефлятор ВВП | % г/г | 103,8 | 101,1 | 104,5 | 104,0 | 103,9 |
| Объем отгруженной продукции (работ. услуг) | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 69735 | 65478 | 70443 | 75625 | 80273 |
| индекс промышленного производства | % г/г | 102,3 | 95,9 | 102,6 | 103,6 | 102,3 |
| Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий) | % г/г | 97,9 | 97,9 | 104,8 | 103,6 | 103,7 |
| Продукция сельского хозяйства | | | | | | |
| Темп роста | % г/г | 104,0 | 101,0 | 102,1 | 102,1 | 102,1 |
| Индекс-дефлятор | % г/г | 106,2 | 99,3 | 102,6 | 103,8 | 103,9 |
| Инвестиции в основной капитал | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 19319 | 19144 | 20895 | 23048 | 25350 |
| Темп роста | % г/г | 101,7 | 93,4 | 103,9 | 105,3 | 105,1 |
| Индекс-дефлятор | % г/г | 106,8 | 106,2 | 105,1 | 104,8 | 104,7 |
| Оборот розничной торговли | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 33624 | 33313 | 36329 | 38850 | 41551 |
| Темп роста | % г/г | 101,9 | 95,8 | 105,1 | 102,9 | 102,8 |
| Индекс-дефлятор | % г/г | 104,5 | 103,4 | 103,8 | 103,9 | 104,0 |
| Объем платных услуг населению | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 10240 | 9509 | 10500 | 11236 | 12045 |
| Темп роста | % г/г | 100,5 | 89,7 | 106,7 | 103,1 | 103,0 |
| Индекс-дефлятор | % г/г | 105,0 | 103,5 | 103,5 | 103,8 | 104,1 |
| Прибыль по всем видам деятельности | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 23062 | 17996 | 19860 | 21518 | 23083 |
| Темп роста | % г/г | 134,0 | 78,0 | 110,4 | 108,3 | 107,3 |
| к ВВП | % | 21,0 | 16,8 | 17,2 | 17,3 | 17,4 |
| Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 28031 | 25698 | 28178 | 30462 | 32646 |
| Темп роста | % г/г | 111,0 | 91,7 | 109,6 | 108,1 | 107,2 |
| Амортизация | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 7438 | 8044 | 8662 | 9347 | 10109 |
| Темп роста | % г/г | 106,5 | 108,1 | 107,7 | 107,9 | 108,1 |
| к ВВП | % | 6,8 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,6 |
| Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 125528 | 135748 | 146186 | 157746 | 170592 |
| Темп роста | % г/г | 108,3 | 108,1 | 107,7 | 107,9 | 108,1 |
| к ВВП | % | 114,1 | 126,9 | 126,5 | 127,0 | 128,4 |
| Фонд заработной платы работников организаций | | | | | | |
| Номинальный объем | млрд. руб. | 25209 | 26055 | 27890 | 29815 | 31904 |
| Темп роста | % г/г | 108,8 | 103,4 | 107,0 | 106,9 | 107,0 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций | руб./мес. | 47867 | 50131 | 53096 | 56404 | 60157 |
| | % г/г | 109,5 | 104,7 | 105,9 | 106,2 | 106,7 |
| Реальная заработная плата работников организаций | % г/г | 104,8 | 101,5 | 102,2 | 102,3 | 102,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | % г/г | 101,0 | 97,0 | 103,0 | 102,4 | 102,5 |
| Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год) | руб./мес. | 10890 | 11241 | 11653 | 11762 | 12580 |
| | % г/г | 105,9 | 103,2 | 103,7 | 100,9 | 107,0 |
| Экспорт товаров | | | | | | |
| Номинальное значение | $ млрд. | 419,9 | 321,3 | 354,6 | 381,7 | 403,1 |
| Темп роста в номинальном выражении | % г/г | 94,6 | 76,5 | 110,4 | 107,7 | 105,6 |

| ПОКАЗАТЕЛИ | Ед. изм. | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | отчет | прогноз | | | |
| Темп роста в реальном выражении | % г/г | 97,9 | 93,7 | 104,2 | 104,6 | 103,6 |
| к ВВП | % | 24,7 | 21,4 | 22,2 | 22,5 | 22,4 |
| Ненефтегазовый экспорт | | | | | | |
| Номинальное значение | $ млрд. | 181,0 | 172,1 | 189,1 | 201,6 | 214,6 |
| Темп роста в реальном выражении | % г/г | 92,4 | 100,1 | 104,3 | 102,8 | 104,4 |
| к ВВП | % | 10,6 | 11,5 | 11,9 | 11,9 | 11,9 |
| Нефтегазовый экспорт | | | | | | |
| Номинальное значение | млрд. долл. США | 238,9 | 149,2 | 165,5 | 180,1 | 188,4 |
| Темп роста в реальном выражении | % г/г | 101,7 | 88,8 | 104,0 | 106,6 | 102,8 |
| к ВВП | % | 14,1 | 9,9 | 10,4 | 10,6 | 10,5 |
| Экспорт услуг | | | | | | |
| Номинальное значение | $ млрд. | 62,8 | 42,1 | 53,9 | 62,9 | 69,3 |
| Темп роста в реальном выражении | % г/г | 96,4 | 69,1 | 127,8 | 114,9 | 108,5 |
| к ВВП | % | 3,7 | 2,8 | 3,4 | 3,7 | 3,8 |
| Импорт товаров | | | | | | |
| Номинальное значение | $ млрд. | 254,6 | 235,2 | 249,9 | 267,3 | 284,7 |
| Темп роста в номинальном выражении | % г/г | 102,3 | 92,4 | 106,2 | 107,0 | 106,5 |
| Темп роста в реальном выражении | % г/г | 103,3 | 94,2 | 105,1 | 104,7 | 104,3 |
| к ВВП | % | 15,0 | 15,7 | 15,7 | 15,7 | 15,8 |
| Торговый баланс | | | | | | |
| Номинальное значение | $ млрд. | 165,3 | 86,0 | 104,7 | 114,4 | 118,4 |
| к ВВП | % | 9,7 | 5,7 | 6,6 | 6,7 | 6,6 |
| Счет текущих операций | | | | | | |
| Номинальное значение | $ млрд. | 65,3 | 29,9 | 28,8 | 31,2 | 28,5 |
| к ВВП | % | 3,8 | 2,0 | 1,8 | 1,8 | 1,6 |
| Численность рабочей силы | млн.чел. | 75,4 | 75,2 | 75,7 | 75,8 | 75,9 |
| Численность занятых в экономике | млн.чел. | 71,9 | 70,9 | 71,7 | 72,2 | 72,4 |
| Общая численность безработных граждан | млн.чел. | 3,5 | 4,3 | 4,0 | 3,6 | 3,5 |
| Уровень безработицы | % к рабочей силе | 4,6 | 5,7 | 5,2 | 4,7 | 4,6 |
| Производительность труда | % | 102,1 | 97,5 | 102,3 | 102,7 | 102,6 |
| Курс Доллара | рублей за доллар | 64,7 | 71,2 | 72,4 | 73,1 | 73,8 |
| Госкапвложения БС | млрд. руб. | 1964,5 | 2515,4 | 2485,0 | 2613,3 | 2526,8 |

**Таблица 40**

**Прогноз показателей инфляции (Базовый вариант)**

| ПОКАЗАТЕЛИ | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Отчет | Прогноз | | | |
| **Показатели инфляции:**<br>• потребительские цены (ИПЦ) | | | | | |
| рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года | 103,0 | 103,8 | 103,7 | 104,0 | 104,0 |
| в среднем за год, % | 104,5 | 103,2 | 103,6 | 103,9 | 104,0 |
| **Товары** | | | | | |
| рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года | 102,8 | 104,0 | 103,5 | 104,1 | 103,9 |
| в среднем за год, % | 104,5 | 103,2 | 103,6 | 103,8 | 104,0 |
| продовольственные товары | | | | | |
| рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года | 102,6 | 104,1 | 103,3 | 104,2 | 103,5 |
| в среднем за год, % | 105,1 | 103,4 | 103,4 | 103,8 | 103,5 |
| непродовольственные товары | | | | | |
| рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года | 103,0 | 103,9 | 103,8 | 103,9 | 104,4 |
| в среднем за год, % | 103,8 | 103,1 | 103,9 | 103,9 | 104,5 |
| **Услуги** | | | | | |
| рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года | 103,8 | 103,2 | 104,0 | 103,9 | 104,3 |
| в среднем за год, % | 104,6 | 103,0 | 103,6 | 104,0 | 104,2 |
| организаций ЖКХ | | | | | |
| рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года | 104,6 | 104,0 | 104,0 | 104,0 | 103,9 |
| в среднем за год, % | 105,6 | 103,4 | 103,8 | 104,0 | 103,9 |
| прочие услуги | | | | | |
| рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года | 103,3 | 102,8 | 104,0 | 103,9 | 104,5 |
| в среднем за год, % | 104,1 | 102,7 | 103,5 | 103,9 | 104,3 |

## Консенсус-прогноз показателей РФ по данным Института[7] «Центр развития»

**Таблица 41. Консенсус-прогнозы на 2020–2026гг.**

| Показатель | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Последний опрос (25.10–02.11.2020)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | -4,0 | 2,7 | 2,3 | 2,3 | 2,2 | 2,0 | 2,0 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 3,9 | 3,6 | 4,0 | 4,0 | 3,8 | 3,8 | 3,8 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 4,11 | 4,08 | 4,53 | 4,88 | 4,70 | 4,68 | 4,54 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 75,2 | 73,3 | 73,2 | 73,2 | 74,5 | 75,9 | 78,1 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 41,2 | 46,9 | 50,6 | 50,6 | 49,3 | 50,7 | 52,0 |
| **Предыдущий опрос (12.08–20.08.2020)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | -4,2 | 3,1 | 2,3 | 2,2 | 2,2 | 2,1 | 2,0 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 3,8 | 3,6 | 4,0 | 4,0 | 3,9 | 3,9 | 3,8 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 4,09 | 4,22 | 4,63 | 4,90 | 4,77 | 4,65 | 4,61 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 72,7 | 72,0 | 73,3 | 73,8 | 74,3 | 75,8 | 76,4 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 41,1 | 48,0 | 50,0 | 49,9 | 49,6 | 50,8 | 51,7 |
| **Прогноз МЭР РФ, базовый вариант (23.10.2020)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | -3,9 | 3,3 | 3,4 | 3,0 | - | - | - |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 3,8 | 3,7 | 4,0 | 4,0 | - | - | - |
| Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой) | 71,2 | 72,4 | 73,1 | 73,8 | - | - | - |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 41,8 | 45,3 | 46,6 | 47,5 | - | - | - |
| **Прогноз Банка России, базовый вариант (26.09.2020)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | -(4,0-5,0) | 3,0-4,0 | 2,5-3,5 | 2,0-3,0 | - | - | - |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 3,9-4,2 | 3,5-4,0 | 4,0 | 4,0 | - | - | - |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 41 | 45 | 45 | 50 | - | - | - |
| **Прогноз МВФ (13.10.2020)** | | | | | | | |
| Реальный ВВП, % прироста | -4,1 | 2,8 | 2,3 | 2,1 | 2,0 | 1,8 | - |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 3,8 | 3,3 | 3,7 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | - |
| Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой) | 71,5 | 71,0 | 71,6 | 72,6 | 73,9 | 75,1 | - |

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ, Банк России, МВФ.

Опрос профессиональных прогнозистов: прогнозы фактически не изменились

25 октября – 2 ноября 2020 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020–2021 гг. (с разбивкой по кварталам) и далее до 2026г. В опросе приняли участие 25 экспертов из России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в середине августа, консенсус-прогнозы годовых темпов прироста ВВП изменились незначительно: в текущем году теперь ожидается падение реального ВВП на 4,0% (было 4,2%), в следующем году – его восстановительный рост на 2,7% (было 3,1%, и это самая значительная корректировка консенсус-прогноза). С 2022 г. российская экономика, согласно консенсус-прогнозу, выйдет на траекторию долгосрочного роста 2–2,3% в год (этот темп давно рассматривается большинством экспертного сообщества как наиболее адекватная оценка потенциального роста ВВП России).

Прогнозы по росту потребительских цен тоже изменились незначительно, не больше чем на 0,1 п.п., что вполне может быть списано на точность измерений. В 2021 г. ожидается замедление инфляции до 3,6%, после чего она незначительно ускорится, не превысив, однако, инфляционного таргета Банка России (4%). При этом нельзя не обратить внимания, что консенсус-прогноз допускает снижение ключевой ставки Банка России еще на 0,25 п.п. до конца 2020 г.; это означает, что ускорение инфляции сейчас вообще не рассматривается

7 http://dcenter.hse.ru/prog/

экспертами в качестве существенного риска. В последующие годы эксперты ожидают некоторого увеличения инфляционных рисков и постепенного повышения ключевой ставки на 0,25–0,75 п.п.

Соблюдение основными игроками соглашения в рамках ОПЕК+ привело к тому, что прогнозы цен на нефть марки Urals также изменились незначительно: на 2020 г. – около 41 долл./барр., после этого – постепенное повышение до 52 долл./барр. Курс рубля ожидается фактически стабильным: 73–78 руб./долл., несколько выше текущего уровня. Иными словами, эксперты видят потенциал для укрепления, а не для ослабления рубля.

Квартальные консенсус-прогнозы, рассчитанные на основе оценок 17 экспертов, скорректировались по сравнению с августовским опросом с учетом фактической динамики показателей. При этом прогнозы по динамике реального ВВП на ближайшие четыре квартала (20Q4–21Q3) стали немного пессимистичнее. Первым кварталом заметного роста, согласно консенсус-прогнозу, станет второй квартал 2021 г., когда решающую роль сыграет эффект базы.

**Таблица 42**

**Квартальные консенсус-прогнозы, 2020–2022 гг.**

| Показатель | 20Q4 | 21Q1 | 21Q2 | 21Q3 | 21Q4 | 22Q1 | 22Q2 | 22Q3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Опрос 12–20.08.2020** | | | | | | | | |
| Реальный ВВП, год к году, % прироста | -4,2 | -2,4 | 6,3 | 3,4 | 3,7 | 3,0 | 2,1 | 2,1 |
| Индекс потребительских цен, год к году, % прироста | 4,0 | 4,0 | 3,7 | 3,6 | 3,6 | 3,8 | 3,9 | 4,0 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 4,10 | 4,06 | 4,01 | 4,03 | 4,06 | 4,09 | 4,17 | 4,31 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец периода) | 75,2 | 74,4 | 73,0 | 72,6 | 72,7 | 72,1 | 72,5 | 73,9 |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за период) | 40,3 | 42,3 | 46,1 | 49,2 | 50,2 | 43,8 | 48,5 | 50,1 |
| **Опрос 12–20.08.2020** | | | | | | | | |
| Реальный ВВП, год к году, % прироста | -3,9 | -2,1 | 6,6 | 4,3 | 3,2 | 2,6 | 2,0 | - |
| Индекс потребительских цен, год к году, % прироста | 3,7 | 3,9 | 3,6 | 3,6 | 3,7 | 3,9 | 4,0 | - |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 4,03 | 4,07 | 4,05 | 4,11 | 4,18 | 4,16 | 4,18 | - |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец периода) | 72,1 | 72,1 | 72,0 | 71,7 | 72,2 | 73,1 | 73,5 | - |
| Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за период) | 42,6 | 44,5 | 47,9 | 50,5 | 50,4 | 48,5 | 48,5 | - |

*Источник:* Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

## ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН НА 2021 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2022 И 2023 ГОДОВ[8]

Варианты и основные составляющие сценариев социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2021-2023 годы

Вариантность и характеристика развития экономики

Разработка прогноза социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2021 год и на плановый период до 2022 и 2023 годов осуществлялась в соответствии со сценарными условиями социально-экономического развития Российской Федерации, доведенными письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 сентября 2020 года № Д14и-31259.

В условиях распространения новой коронавирусной инфекции и существующих как внешних, так и внутренних факторов риска, разработка прогноза на республиканском уровне осуществлялась по трем основным вариантам: консервативному, базовому и целевому.

В базовом варианте прогноза, согласно сценарным условиям социально-экономического развития Российской Федерации, цена на нефть марки Urals закладывается в

8 https://economy.bashkortostan.ru/upload/uf/dd8/Prognoz-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-Respubliki-Bashkortostan-na-2021-god-i-na-planovyy-period-2022-i-2023-godov.pdf; https://economy.bashkortostan.ru/upload/uf/565/Prognoz-sotsialno_ekonomicheskogo-razvitiya-Respubliki-Bashkortostan-na-2021-god-i-na-planovyy-period-2022-i-2023-godov.docx

диапазоне 45,3-47,5 доллара США за баррель, курс доллара США – 72,4-73,8 рубля за доллар США.

В рамках реализации базового варианта темпы роста валового регионального продукта (далее – ВРП) в 2021-2023 годах при относительно благоприятных оценках внешних условий согласно прогнозным расчетам сложатся в границах от 103,8% до 105,5%.

Консервативный вариант рассчитан с учетом более низкой динамики цены на нефть марки Urals (43,3-45,0 доллара США за баррель), высокой волатильности курса рубля и сдержанной динамики социально-экономического развития относительно базового варианта прогноза. Темпы роста ВРП согласно консервативному сценарию в 2021-2023 годах сложатся в границах от 100,7% до 102,2%.

При целевом варианте динамика развития экономики будет выше, чем по базовому варианту. Закладывается постепенное повышение темпа роста ВРП с 104,5% в 2021 году до 105,8% в 2023 году.

Целевой вариант отражает развитие экономики в условиях реализации активной государственной политики, предусматривающей 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.

Общий прирост валового регионального продукта Республики Башкортостан за 2021-2023 годы по консервативному варианту составит 4,8%, по базовому варианту – 14,7%, по целевому варианту – 16,0%.

Вклад в прирост валового регионального продукта в разной степени внесут практически все сферы экономики. В промышленности общий прирост за 2021-2023 годы по консервативному варианту составит 3,9%, по базовому варианту – 13,2%, по целевому варианту – 14,8%. В сельском хозяйстве соответственно 1,8%, 8,3% и 10,4%, в торговле – 7,3%, 13,1% и 16,3%.

При заданных параметрах в разрезе видов экономической деятельности объем валового регионального продукта оценивается на уровне 1,9 трлн. рублей в 2021 году и 2,3 трлн. рублей в 2023 году.

Прогнозные параметры социально-экономического развития Республики Башкортостан на 2021 год и на плановый период до 2022 и 2023 годов по консервативному (I), базовому (II) и целевому (III) вариантам

**Таблица 43. Макроэкономические показатели**

| Наименование показателя | Единица измерения | 2019 отчет | 2020 оценка | прогноз | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2021 год | | | 2022 год | | | 2023 год | | |
| | | | | I | II | III | I | II | III | I | II | III |
| Индекс потребительских цен | в % к декабрю предыдущего года | 102,9 | 104,2 | 104,1 | 103,9 | 103,8 | 104,1 | 103,9 | 103,8 | 104,0 | 103,9 | 103,8 |
| Валовой региональный продукт в основных ценах | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 1750527 | 1805333,3 | 1875793,3 | 1931020,5 | 1961163,9 | 1977828,0 | 2090494,0 | 2139194,2 | 2095543,5 | 2284704,1 | 2354014,8 |
| | в % к предыдущему году | 102,6 | 99,1 | 100,7 | 103,8 | 104,5 | 101,8 | 104,7 | 104,9 | 102,2 | 105,5 | 105,8 |
| Индекс промышленного производства | в % к предыдущему году | 104,2 | 100,1 | 100,6 | 103,9 | 104,4 | 101,6 | 104,3 | 104,7 | 101,7 | 104,5 | 105,0 |
| Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 167120,5 | 174710,4 | 181537,1 | 184986,2 | 186251,1 | 189590,6 | 197011,8 | 199131,3 | 198566,2 | 210226,0 | 213726,8 |
| | в % к предыдущему году | 102,0 | 101,3 | 100,2 | 102,4 | 103,2 | 100,7 | 102,8 | 103,3 | 100,9 | 102,9 | 103,6 |
| Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 322104,2 | 352414,2 | 379964,5 | 408960,5 | 433024,0 | 413289,3 | 471545,7 | 533842,0 | 451724,4 | 552617,7 | 667596,1 |
| | в % к предыдущему году | 113,6 | 104,2 | 102,1 | 110,1 | 116,8 | 103,1 | 109,5 | 117,3 | 103,7 | 111,4 | 119,1 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 216829,9 | 217317,8 | 206147,6 | 231343,5 | 232969,0 | 230533,7 | 261631,4 | 262963,8 | 270911,2 | 311016,9 | 312 812,7 |
| | в % к предыдущему году | 107,6 | 95,0 | 90,0 | 101,0 | 102,0 | 106,1 | 107,4 | 107,5 | 111,6 | 113,0 | 113,4 |
| Ввод в эксплуатацию жилых | тыс. кв. м общей площади | 2363,1 | 2172,0 | 2000,0 | 2160,0 | 2200,0 | 2100,0 | 2293,0 | 2338,6 | 2310,0 | 2569,0 | 2619,2 |

| Наименование показателя | Единица измерения | 2019 отчет | 2020 оценка | прогноз | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2021 год | | | 2022 год | | | 2023 год | | |
| | | | | I | II | III | I | II | III | I | II | III |
| домов за счет всех источников финансирования | | | | | | | | | | | | |
| Оборот розничной торговли | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 931528,9 | 919705,9 | 982319,5 | 1003353,1 | 1006190,4 | 1043046,5 | 1076885,9 | 1095590,5 | 1111870,8 | 1168119,7 | 1194084,0 |
| | в % к предыдущему году | 101,3 | 95,3 | 102,7 | 105,0 | 105,5 | 102,0 | 103,3 | 105,0 | 102,4 | 104,3 | 105,0 |
| Объем платных услуг населению | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 271720,0 | 256471,1 | 266915,2 | 269271,3 | 270266,3 | 280748,6 | 283356,8 | 284939,7 | 293646,1 | 298290,2 | 300394,7 |
| | в % к предыдущему году | 99,1 | 90,1 | 99,6 | 100,6 | 101,1 | 100,7 | 100,8 | 101,3 | 100,3 | 101,0 | 101,4 |
| Прибыль по всем видам деятельности | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 254723,1 | 145446,9 | 131047,6 | 145737,8 | 148792,2 | 131178,7 | 150255,7 | 156380,6 | 137475,3 | 160773,6 | 169360,2 |
| Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 312173,4 | 191050,1 | 172709,3 | 191623,3 | 195826,4 | 173400,1 | 197946,8 | 206205,2 | 183284,0 | 212199,0 | 224145,0 |
| Фонд заработной платы | млн. рублей в ценах соответствующих лет | 475803,7 | 470683,1 | 484721,2 | 491958,0 | 501536,4 | 508137,1 | 526690,2 | 539464,4 | 535237,4 | 564259,0 | 580127,2 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | в % к предыдущему году | 100,3 | 93,5 | 98,7 | 100,1 | 100,3 | 100,0 | 100,8 | 101,2 | 100,8 | 101,3 | 101,6 |
| Уровень безработицы по методологии МОТ | % | 4,40 | 6,66 | 6,41 | 6,19 | 6,02 | 5,72 | 5,37 | 5,25 | 5,23 | 5,10 | 4,98 |
| Уровень зарегистрированной безработицы | % | 0,94 | 6,00 | 3,58 | 3,05 | 2,82 | 3,05 | 2,30 | 2,00 | 2,38 | 1,72 | 1,53 |
| Внешнеторговый оборот | млн. долларов США | 4951,3 | 4642,3 | 5348,2 | 5506,1 | 5650,0 | 5712,1 | 5886,2 | 6043,2 | 6111,9 | 6304,4 | 6492,5 |
| в том числе: | | | | | | | | | | | | |
| экспорт | млн. долларов США | 4190,6 | 3895,5 | 4495,7 | 4649,4 | 4780,6 | 4834,0 | 5003,7 | 5149,3 | 5209,0 | 5397,1 | 5580,7 |
| импорт | млн. долларов США | 760,7 | 746,8 | 852,5 | 856,7 | 869,4 | 878,1 | 882,5 | 893,9 | 902,9 | 907,3 | 911,8 |

## ВЫВОДЫ ПО МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИМ ПРОГНОЗАМ

1. В 2013г. - 2020 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 и пандемию коронавируса.

3. С учетом вышесказанного в начале января 2021 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.

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

Все сказанное в предыдущем разделе не может не привести к снижению спроса на коммерческую недвижимость, что уже наблюдалось в конце 2008г. - начале 2011г. и после 2014 г. 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 в г.Уфе за период с конца 2011г. (информация за предыдущие периоды отсутствует во всех источниках, а число объектов в информационных базах недостаточно для анализа) по начало января 2020г. Результаты анализа приведены в Таблице 44 и диаграмме 7.

**Таблица 44**

**Динамика изменения средних цен на земельные участки с декабря 2011г.**

| №№ | Показатель | 01.01.2012 | 01.07.2012 | 01.01.2013 | 01.07.2013 | 01.01.2014 | 01.07.2014 | 01.01.2015 | 01.07.2015 | 01.01.2016 | 01.07.2016 | 01.01.2017 | 01.07.2017 | 01.01.2018 | 01.07.2018 | 01.01.2019 | 01.07.2019 | 01.01.2020 | 01.01.2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 1 | Только город (без пригородов), руб./кв.м | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Изменение, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Только пригороды, руб./кв.м | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Изменение, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Город и пригороды, руб./кв.м | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Изменение, % | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Примечание. С 01.01.2014 по 01.01.2015 - данные АН "Авеню"

**Диаграмма 7, руб./кв.м**

Значительный рост в течение 2020 г. формально является несколько неожиданным и объясняется следующими причинами:

1. Коррекцией после снижения во второй половине 2020г.

2. Развитием кризиса (как ни странно) и состоянием полной неопределенности в перспективах рынка, вследствие чего на рынок было выброшено большое число новых объектов, которые ранее собственники планировали использовать самостоятельно или выжидали дополнительного роста цен. Кроме того, ранее из-за высокой ликвидности, часть таких объектов просто не доходила до публичной продажи. Собственники некоторых объектов в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

3. Появлением новых объектов по очень высоким ценам, имеющих хорошие характеристики и не очень большую для своего сегмента площадь. Продавцы так дорого оценивают инженерную инфраструктуру и местоположение.

4. 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.

5. 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 мессенджере сайта 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.

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

7. Общая паника на рынке сбережений у непрофессиональных инвесторов, возникшая из-за нереально низких по сравнению с инфляцией ставок по банковским депозитам и отсутствием альтернативных сопоставимых по надежности инструментов, имеющих более высокую доходность. Бум на рынке жилья (квартир и индивидуальных жилых домов), стимулированный высокими ценами на энергоносители и мультиплицированный низкой ипотечной ставкой, автоматически повысил спрос и на земельные участки, которые можно в последующем использовать под жилье. При этом участки большой площади (от 2 га) в пригороде, уже размежеванные под ижс по 6-15 соток, зачастую предлагаются по цене, сопоставимой с ценой предложения для конечных потребителей (до 1500руб/кв.м.).

8. Весь рост определяется ценами предложения (офертами), а не реальными сделками. Однако, рост цен предложения не говорит о реальном росте уровня цен на рынке: риэлторы в рамках опроса специалистов рынка дружно говорят об отсутствии предпосылок для роста и об отсутствии снижения (незначительном снижении) уровня цен лишь по наиболее ликвидным объектам. Соотношение средней цены сделки к средней цене оферты по всей выборке на дату обзора является минимальным с середины 2015 г. (до этого времени анализ не производился). При этом все самые близкие значения (15% и 20%) приходились на периоды роста средней цены по обзору.

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

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

В любом случае средний уровень цен предложения в конце 2020г. значительно ниже уровня начала 2016г.

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

Эксперты также прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте[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 (несколько десятков лет) темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

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

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

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

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

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

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

1.Малый центр.
2.Большой центр.
3.Пр.Октября, включая всю ул 50 лет Октября и дорогую часть ул.50 лет СССР.
4.Комсомольская-Зорге, за минусом разрыва по оси Пр.Октября и в районе ул. 50 лет СССР.
5.Новостройка
6.Зеленая Роща
7.Кузнецовский затон

[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.

8.Сипайлово
9.Лихачевская промышленная зона (Лихачевская промзона и Трамвайная)
10.Инорс
11.Черниковка
12.Северная промышленная зона
13.Шакша
14.Нижегородка
15.Затон
16.Дема
17.Пригороды

Начиная с обзора на 01.01.2017 г., ранее выделяемый условный район «Проспект Салавата Юлаева» был исключен из деления в связи со стабильно незначительным числом объектов.

Только в сегменте земельных участков, начиная с 01.07.2017 г., ранее выделяемый условный район «Новостройка» был исключен из деления в связи со стабильным отсутствием объектов в его границах. Территориально этот район присоединен к району «Зеленая роща». В сегменте единых объектов недвижимости условный район «Новостройка» сохранен.

Карта с границами районов и подробное текстовое описание границ приведены в разделе Приложения.

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

## 3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ[10]

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

**Таблица 45**

| №№ | Показатель (Ценообразующий фактор) | Характеристика значимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Общегородская модель (все районы) 11 объектов. Апрель 2012г. Три итоговые модели | |
| 1.1. | Комбинированный показатель удаленности от Историч центра и Горсовета, км | Значим во всех трех моделях. |
| 1.2. | Расположение в центральной части города | Значим во всех трех моделях. |
| 1.3. | Передаваемые права, баллов | Малозначим во всех трех моделях |
| 1.4. | Готовность инженерной инфраструктуры, площадь участка | Факторы незначимы во всех трех моделях, но их исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 2 | Общегородская модель (все районы) 20 объектов. Июнь 2013г. Восемь итоговых моделей | |
| 2.1. | Качество улицы, 3 балла | Значим в 7 моделях. |
| 2.2. | Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км | Значим в 3 моделях |
| 2.3. | Вид использования, баллов | Значим в 2 моделях и малозначим в 1 |
| 2.4. | Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок) | Значим в 1 модели |
| 2.5. | Местоположение | Значим в 1 модели |
| 2.6. | Наличие наружных сетей, 5 баллов, Площадь | Факторы незначимы во всех моделях, но их исключение понижает R2 и значимость всей модели. |

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

| №№ | Показатель (Ценообразующий фактор) | Характеристика значимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 3 | Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 24 объекта. Июнь 2014г. Шесть итоговых моделей | |
| 3.1. | Местоположение | Значим во всех моделях |
| 3.2. | Вид использования (возможный) | Значим во всех моделях |
| 3.3. | Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок) | Значим в 2 моделях |
| 3.4. | Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет) | Значим в 2 моделях |
| 3.5. | Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км | Значим в 2 моделях |
| 3.6. | Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км | Значим в 1 модели |
| 3.7. | Площадь | Малозначима в 1 модели, но ее исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 4 | Общегородская модель (Без Демы, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов, но с Нижегородкой) 13 объектов. февраль 2014г. Одна итоговая модель | |
| 4.1. | Площадь | Значим |
| 4.2. | Местоположение | Значим |
| 4.3. | Вид использования, баллов | Малозначим, но исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 5 | Общегородская модель (Без Демы, Нижегородки, Затона, Сев промзоны, Шакши, Пригородов) 30 объектов. ноябрь 2014г. Шесть итоговых моделей | |
| 5.1. | Вид использования (возможный) | Значим в 5 моделях и малозначим в 1 |
| 5.2. | Комбинированный показатель удаленности 3 центра (Историч центр, Горсовет, Центр рынок) | Значим в 3 моделях |
| 5.3. | Комбинированный показатель удаленности 2 центра (Историч центр, Горсовет) | Значим в 3 моделях |
| 5.4. | Местоположение, баллов | Значим в 3 моделях и малозначим в 3 |
| 5.5. | Удаленность от красной линии, 3 балла | Значим в 1 модели и малозначим в 2 |
| 5.6. | Площадь | Значим в 1 модели и малозначим в 1 |
| 5.7. | Наличие наружных сетей, баллов | Малозначим в 2 моделях, но исключение понижает R2 и значимость всей модели. |
| 6. | Общегородская модель (Все районы) 123 объекта. Июнь 2015г. Пять итоговых моделей | |
| 6.1. | Площадь | Значим |
| 6.2. | Местоположение, баллов | Значим |
| 6.3. | Окружающая застройка, 3 балла | Значим |
| 6.4. | Удаленность от исторического центра г.Уфа (Уфимский почтампт, округленно), км | Значим в некоторых моделях |
| 6.5. | Наличие обременений | Значим в некоторых моделях |
| 6.6. | Удаленность от географического центра г.Уфа (Горсовет), км | Значим в некоторых моделях |
| 6.7. | Передаваемые права, баллов | Значим в некоторых моделях |
| 7. | Общегородская модель (Все районы) 156 объектов. Декабрь 2015г. Пять итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 1 - только по пригородам) | |
| 7.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Комбинир показат удал (МЦ-Пр); Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение | |
| 7.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 8. | Общегородская модель (Все районы) 137 объектов. Июнь 2016г. Пять итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 1 - только по пригородам) | |
| 8.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от МЦ, Удаленность от ГП; Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы | |
| 8.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 9. | Общегородская модель (Все районы) 149 объектов. декабрь 2016г. Пять итоговых моделей (1 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 2 - только по пригородам) | |
| 9.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от ЦР, Удаленность от ГП; Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей | |
| 9.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 10. | Общегородская модель (Все районы) 220 объектов. Июнь 2017 г. Семь итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 3 - только по пригородам) | |
| 10.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей | |
| 10.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 11. | Общегородская модель (Все районы) 264 объекта. Декабрь 2017 г. Шесть итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 2 - только по пригородам) | |
| 11.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение, Качество улицы, Наличие нар сетей, Разрешение на строительство | |
| 11.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |

| №№ | Показатель (Ценообразующий фактор) | Характеристика значимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 12. | Общегородская модель (Все районы) 265 объектов. Июнь 2018 г. Восемь итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 3 - только по городу без пригородов; 3 - только по пригородам) | |
| 12.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (сумма факторов), Качество улицы, Окружающая застройка, Наличие нар сетей, Разрешение на строительство, Тип сделки | |
| 12.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 13. | Общегородская модель (Все районы) 267 объектов. декабрь 2018 г. Восемь итоговых моделей (2 по всему городу с пригородами; 2 - только по городу без пригородов; 4 - только по пригородам) | |
| 13.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Окружающая застройка, Наличие нар сетей, Разрешение на строительство, Тип сделки | |
| 13.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 14. | Общегородская модель (Все районы) 232 объекта. июнь 2018 г. Восемь итоговых моделей (3 по всему городу с пригородами; 3 - только по городу без пригородов; 4 - только по пригородам) | |
| 14.1. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Окружающая застройка, Наличие нар сетей | |
| 14.2. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 15. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Иные удаленности от выбранных центров, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Окружающая застройка, Наличие нар сетей | |
| 15.1. | Незначимые факторы: Категория земель; ВРИ | |
| 15.2. | Значимые факторы: Окружающая застройка; Удаленность от Проспекта, Удаленность от МЦ, Площадь ЗУ; Передаваемые права; Местоположение (часть факторов), Качество улицы, Окружающая застройка, Наличие нар сетей | |
| 16. | Примечание | |
| 16.1. | Отличия в названии похожих факторов объясняются ретроспективным изменением, учитывающим накопленный опыт. | |
| 16.2. | Некоторые факторы включались в модели в логарифмированном виде. | |
| 16.3. | Значительные изменения в составе факторов по различным периодам и моделям объясняются неразвитостью рынка, приводящей к резким изменениям за счет ухода (появления) одного или нескольких объектов. | |

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

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

-качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

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

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

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

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

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

## 3.3. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. УФЫ

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

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

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

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

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

2.земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Уфы (государственной собственности), уже переданные в аренду на период строительства, права на которые перепродаются вместе с юридическим лицом, на которое права оформлены, или по договору переуступки права.

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

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

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

- Сайты агентств недвижимости: 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 – Уфа» (http://ufa.irr.ru/); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (http://v-nedv.ru); Форум по недвижимости «NERS.ru» (http://ru.ners.ru/2); Сайт бесплатных объявлений «AVITO» (https://www.avito.ru/ufa); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru/Ufa); 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); «Стройинвест»- ООО «Халзан» (Хафизова Альбина); риэлтор Сафронов Валерий (последний до начала 2020г.).
- Сайт Росреестра. https://rosreestr.gov.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 Росреестра открытая информация о сделках с объектами недвижимости перестала размещаться в 2017г.

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

При анализе сайтов бесплатных информационных систем по недвижимости был получен следующий результат.

1. Сайт бесплатных объявлений «AVITO».

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения», - было найдено 0 объявлений. В декабре 2019г. - 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. 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. Несколько объявлений, несмотря на указание на регион «Уфа», фактически относятся к другим населенным пунктам РБ и даже России (Челябинская обл., Татарстан, Оренбургская обл. и т.д.). В нескольких объявлениях предлагаются услуги по строительству домов и т.д.

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

Структурированный анализ по категории «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)» невозможен в связи с наличием (и преобладанием) в этой группе предложения садовых и дачных участков. Однако, при установке фильтра[11] «от 50 сот», поиск выдает 0 участка, часть из которых все равно являются садовыми (дачными) участками. Под определение «Коммерческое использование» подпадает лишь 0 ЗУ.

Аналогичная ситуация с категорией «Поселений (ИЖС)», в которой вручную было выбрано 0 участков коммерческого назначения.

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю», - было найдено всего 3 объявления, все из которых связаны с ижс.

[11] Для отсева садовых, дачных участков и участков для ижс.

По запросу: «Все объявления в Уфе» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Сдам» - «Промназначения+ Сельхозназначения (СНТ, ДНП)+ Поселений (ИЖС)», - было найдено всего 22 объявления, в том числе 1 объявление – предложение ижс.

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

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

В силу различных причин популярность данного ресурса у коммерческих продавцов значительно ниже, чем «AVITO». В результате было обнаружено всего 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. В целом обнаружено 0 предложение с преобладанием повторов из других источников.

4.Сайты агентств недвижимости, иные ресурсы, указанные выше и результаты случайного поиска. Необходимо отметить, что наиболее широкой и информативной является база объектов, размещенная на сайте АН «Центр коммерческой недвижимости» (http://www.cknufa.ru/) –несколько десятков земельных участков, часть из которых является уникальной (отсутствует в других источниках в период составления обзора).

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

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

В результате для анализа было собрано:

- 356 объекта по продаже. В том числе 5 - с ценой реально совершенной сделки (в т.ч. два в Пригороде) и 4 - несостоявшихся открытых аукционов. Общее число предложений является максимальным за период с 2011 г. (предыдущее на конец 2019 г. также было рекордным). Как было отмечено в предыдущих разделах, общегородская модель 2012г. включала всего 11 объектов (правда часть объектов не была включена в выборку в связи с отсутствием необходимой информации). Общегородская модель 2013г. - 20 объектов (с тем же уточнением). В конце 2014г. даже без учета окраинных районов и пригородов - 30 объектов. В середине 2015г. - 120. В конце 2015г. - 156. В середине 2016г. - 137. В конце 2016г. - 149. В середине 2017г. - 220. В конце 2017г. - 265. В середине 2018г. - 269. В конце 2018г. - 279. В середине 2019г. - 238. В конце 2019г. – 323 объекта.

-33 объекта по аренде. В том числе 11 - с ценами реально совершенных сделок и 238 - несостоявшихся открытых аукционов. В середине 2019г. – 24 объекта. В конце 2019г. – 52 объекта. До обзора за 1 полугодия 2019 г. анализ рынка аренды не производился в связи со стабильно малым числом объектов.

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

### 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 г.Уфе приведены в таблице и на диаграмме ниже.

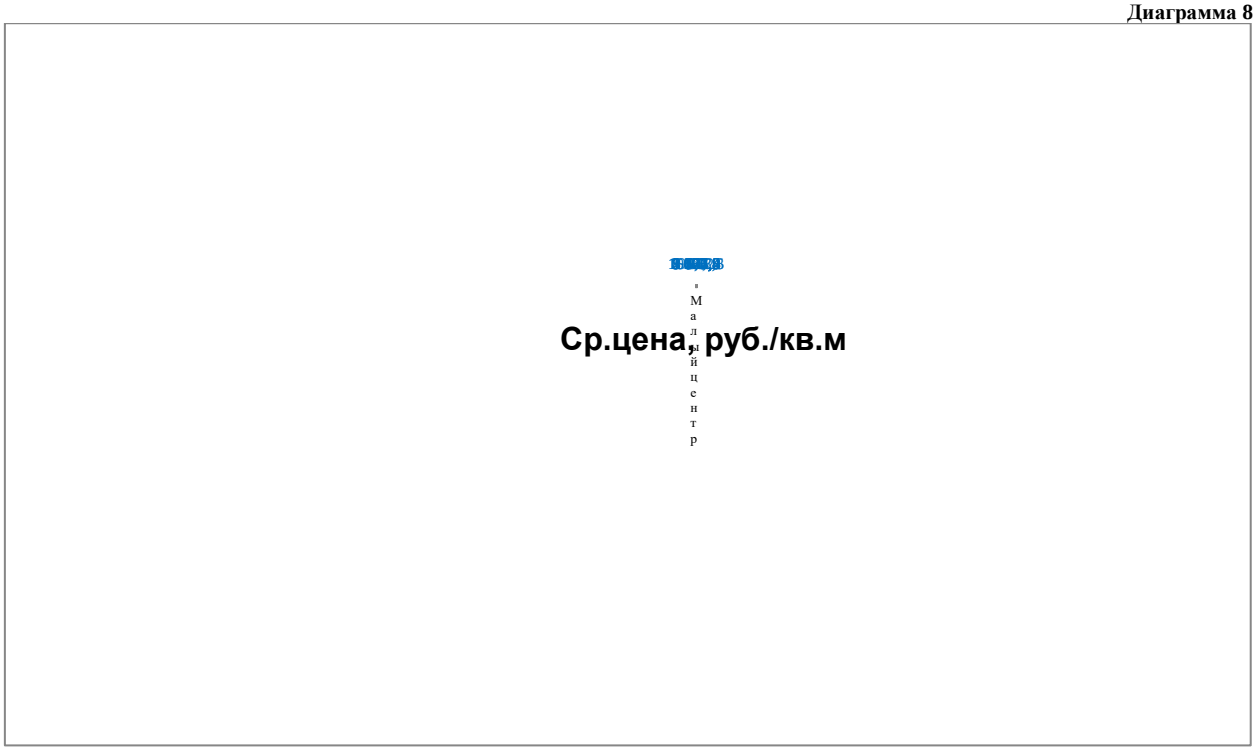
**Таблица 46**

**Основные характеристики рынка земельных участков**

| №№ | Дислокация | Количество участков, шт. | Суммарная площадь, кв.м | В т.ч. по правам, шт | | | В т.ч. по типу сделки, шт. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ПС | ПА | ПКА | Сделки | Несостоявшиеся аукционы | Оферты |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | | | | | |
| 1.4. | Комсомольская-Зорге | | | | | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | | | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | | | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | | | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | | | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | | | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона - Трамвайная | | | | | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | | | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | | | | | | |
| 2 | Пригород | | | | | | | | |
| 3 | ВСЕГО по городу и пригородам | | | | | | | | |

Примечание к Таблице 46:
1.ПС - передаваемое право собственности. 2.ПА - передаваемое право арендовать участок на длительный срок для целей капитального строительства. 3.ПКА - передаваемое право арендовать участок на короткий срок для целей, не связанных со строительством.

**Диаграмма 8**




Информация о диапазоне цен по условным районам: минимальная, средняя (2 выборки), максимальная, средняя в зависимости от вида использования, средняя в зависимости от категории земель, - приведена в таблице ниже. Как было отмечено ранее, в последние

несколько периодов на рынок выбросывается определенное число объектов не очень большой площади и неадекватно высокой цены. По этой причине средние показатели по районам приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (356 земельных участков) и по выборке с исключенными выбросами по цене (14 земельных участков, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - превышает цены предложения сопоставимых земельных участков), - всего 342 земельных участка.

**Таблица 47**

| №№ | Дислокация | Количество участков, шт | Полная выборка объектов | | | Средняя цена по выборке без выбросов по цене, руб./кв.м | Средняя цена по виду использования, руб./кв.м | | | | Средняя цена по категориям, руб./кв.м | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Мин. цена, руб./кв.м | Ср.цена, руб./кв.м | Макс. цена, руб./кв.м | | С/х | Произ-скл | Смешанное: произ-скл и общ-торг | Общ-торг | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | Земли сельскохозяйственного назначения | Иные категории: лесного фонда, особо охраняемых территорий и объектов, Категория не установлена. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | | | | | | | | | | |
| 1.4. | Комсомольская-Зорге | | | | | | | | | | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | | | | | | | | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | | | | | | | | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | | | | | | | | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | | | | | | | | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | | | | | | | | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона - Трамвайная | | | | | | | | | | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | | | | | | | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | | | | | | | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | | | | | | | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | | | | | | | | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Пригород | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | ВСЕГО по городу и пригородам | | | | | | | | | | | | | |

Информация о динамике изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования и общее количество ЗУ в разбивке по условным районам с июня 2015г. приведена в таблице ниже.

**Таблица 48 (Начало)**

| №№ | Дислокация | 01.07.2015 | | 01.01.2016 | | 01.07.2016 | | 01.01.2017 | | 01.07.2017 | | 01.01.2018 | | 01.07.2018 | | 01.01.2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Участков, шт. | Ср. цена, руб./кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./кв.м | Участков, шт. | Участков, шт. | Участков, шт. | Ср. цена, руб./кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | | | | | | | | | | | | | |

| №№ | Дислокация | 01.07.2015 | | 01.01.2016 | | 01.07.2016 | | 01.01.2017 | | 01.07.2017 | | 01.01.2018 | | 01.07.2018 | | 01.01.2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Участ-ков, шт. | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1.4. | Комсо-мольская-Зорге | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.6. | Кузнецов-ский затон | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.8. | Черни-ковка | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.10. | Лихачев-ская пром-зона - Трамвай-ная | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.15. | Нижего-родка | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Пригород | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Таблица 48 (Продолжение)**

| №№ | Дислокация | 01.07.2019 | | 01.01.2020 | | 01.01.2021 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Участ-ков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м | Участков, шт. | Ср. цена, руб./ кв.м |
| 1 | 2 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | | | |
| 1.4. | Комсомоль-ская- Зорге | | | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона - Трамвайная | | | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | | | | |
| 2 | Пригород | | | | | | |

Информация о периоде экспозиции в разрезе различных характеристик приведена в таблице ниже.

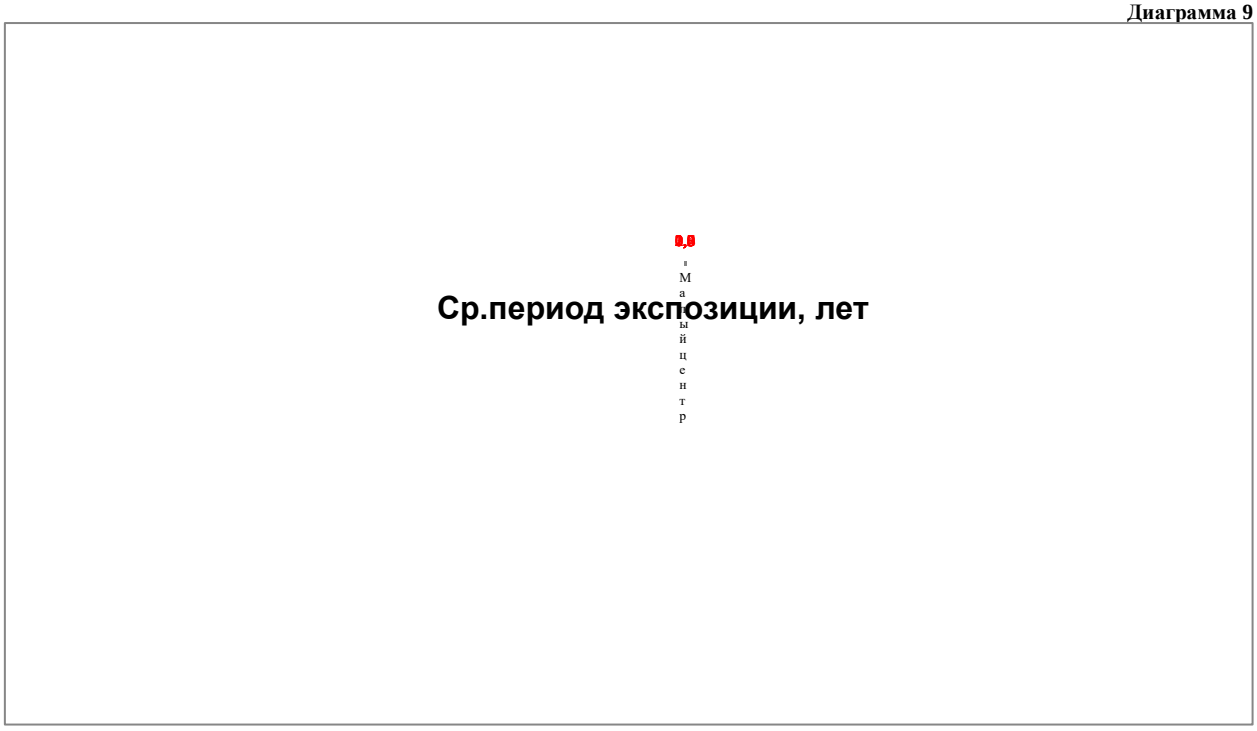
**Таблица 49, лет.**

| №№ | Дислокация | Количе-ство участ-ков, шт. | Среднее по усл районам | По правам | | По виду использования | | | | По площади | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ПС | ПА | С/х | Произв-скл | Смешан-ное: произ-скл и общ-торг | Общ-торг | Меньше 1000 кв.м | От 1000 до 10000 кв.м | Больше 10000 кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Город без приго-родов, в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.2. | Большой центр | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.3. | Проспект | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.4. | Комсомольская-Зорге | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |

| №№ | Дислокация | Количество участков, шт. | Среднее по усл районам | По правам | | По виду использования | | | | По площади | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ПС | ПА | С/х | Произв-скл | Смешанное: произ-скл и общ-торг | Общ-торг | Меньше 1000 кв.м | От 1000 до 10000 кв.м | Больше 10000 кв.м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.7. | Сипайлово | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.8. | Черниковка | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.9. | Инорс | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.10. | Лихачевская промзона - Трамвайная | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.11. | Северная промзона | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.12. | Шакша | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.13. | Дема | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.14. | Затон | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 1.15. | Нижегородка | | | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Пригород | | | | | | | | | | | |
| 3 | ВСЕГО по городу и пригородам | | | | | | | | | | | |
| 4 | Ср.взвешенное | X | | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

Как видно из приведенной выше таблицы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по всем объектам - 0 года, а с учетом площади участка (среднее взвешенное по площади) – 0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - участки, которые выставлены на продажу недавно или участки, проданные с торгов. По участкам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Средний период экспозиции лишь однажды с 2015 г. снизился (с 0 года в 1 полугодии 2019 г. до 0 во 2 полугодии 2019г.). До этого он непрерывно возрастал: 4 квартал 2015г. (0,0 года); середина 2016г. (0,0 года); конец 2016 г. (0 года), середина 2017г. (0 года), конец 2017г. (0 года), середина 2018 г. (0 года), конец 2018 г. (0 года), середина 2019г. (0), конец 2019г. – (0).

**Диаграмма 9**




Информация о средних ценах в разрезе факторов: сделки/несостоявшиеся аукционы/оферты, - приведена в таблице и на диаграмме ниже.

**Таблица 50. Руб./кв.м**

| №№ | Дислокация | Сделки (состоявшиеся торги) | Несостоявшиеся торги | Оферты |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | |
| 1.3. | Проспект | | | |
| 1.4. | Комсомольская и Зорге | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | |
| 1.9. | Инорс | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона-Трамвайная | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | |
| 1.12. | Шакша | | | |
| 1.13. | Дема | | | |
| 1.14. | Затон | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | |
| 2 | Пригород | | | |
| 3 | ВСЕГО по городу и пригородам | | | |

**Диаграмма 10, руб. кв./м**

При незначительном числе объектов с ценой реальных сделок корректное сравнение невозможно. При этом 2020г. средняя цена сделок (пяти) оказалась значительно ниже, чем средняя цена предложения (оферты): в среднем по городу на 0%, и ниже средней цены оферты по всем районам, где возможно сравнение. То есть в целом можно сделать вывод о том, что с учетом определенных допущений средняя величина скидки на торг по городу превышает 10% при очень широком диапазоне. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.4., подтверждает такой вывод.

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

**Таблица 51, Руб./кв.м**

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

**Диаграмма 11**

**Средние цены по объектам с передаваемым правом собственности (ПС), руб./кв.м**

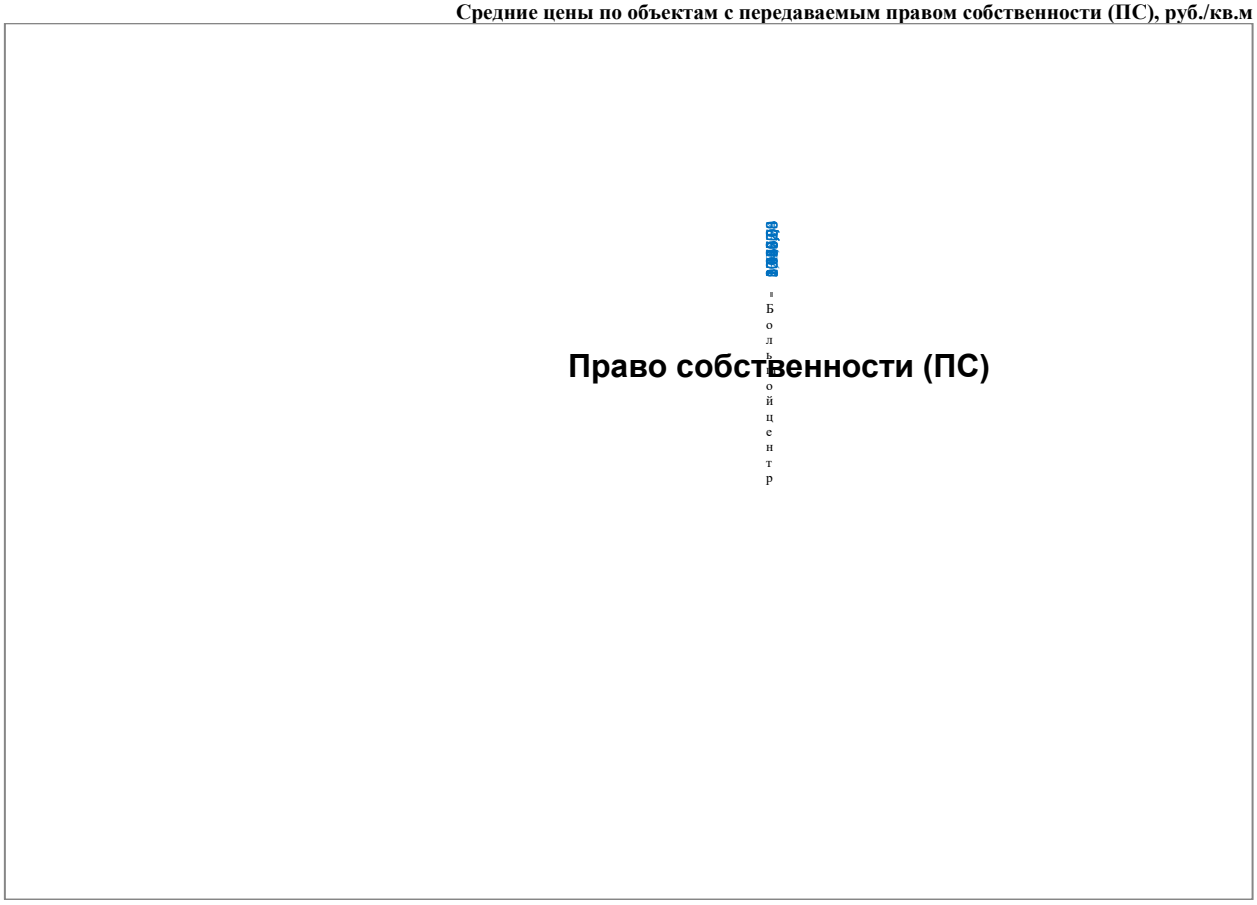
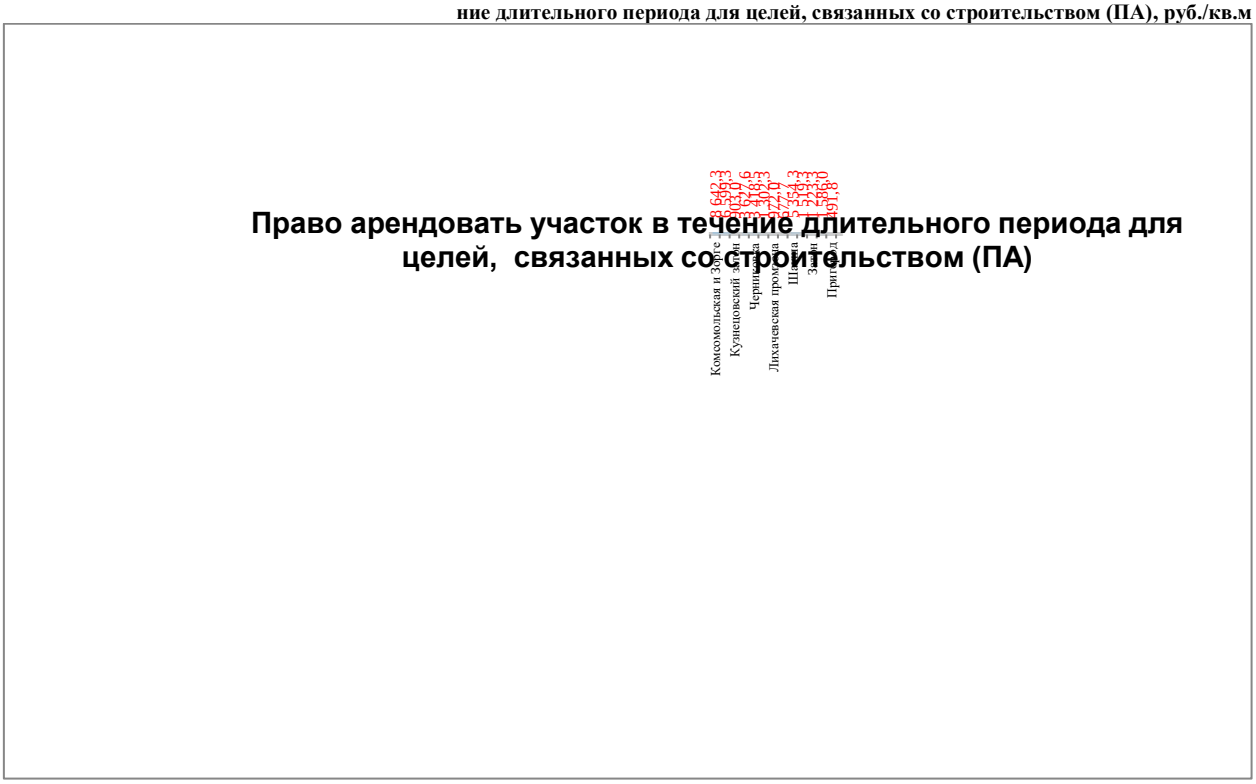


**Диаграмма 12**
**Средние цены по объектам с передаваемым правом арендовать участок в течение длительного периода для целей, связанных со строительством (ПА), руб./кв.м**




Сделок или оферт по объектам с передаваемым правом краткосрочной аренды за анализируемый период (седьмой период подряд) не было.

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

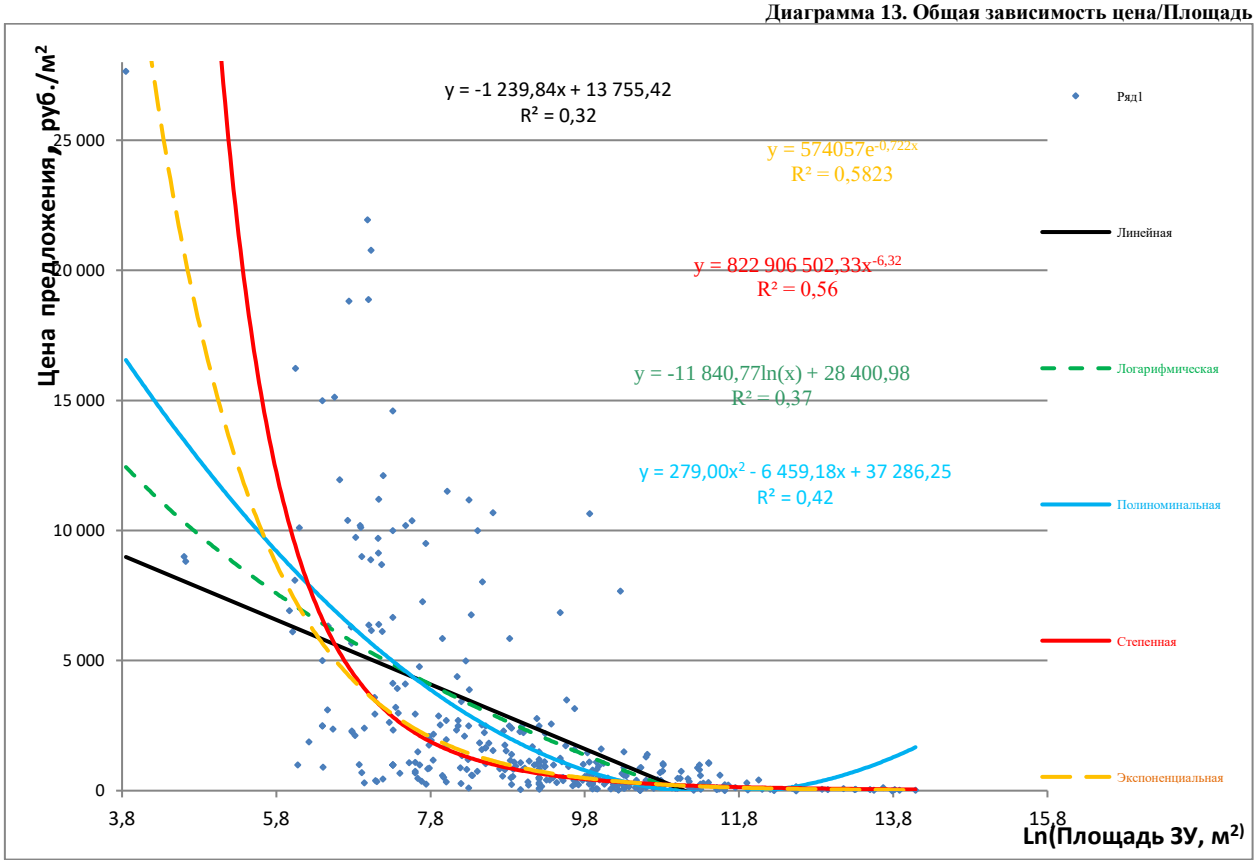
**Таблица 52, Руб./кв.м**

| №№ | Дислокация | Меньше или равно 100 кв.м | От 100 до 1000 кв.м | От 1000 до 10000 кв.м | Больше 10000 кв.м |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Город без пригородов, в т.ч. | | | | |
| 1.1. | Малый центр | | | | |
| 1.2. | Большой центр | | | | |
| 1.3. | Проспект | | | | |
| 1.4. | Комсомольская и Зорге | | | | |
| 1.5. | Зеленая Роща | | | | |
| 1.6. | Кузнецовский затон | | | | |
| 1.7. | Сипайлово | | | | |
| 1.8. | Черниковка | | | | |
| 1.9. | Инорс | | | | |
| 1.10. | Лихачевская промзона-Трамвайная | | | | |
| 1.11. | Северная промзона | | | | |
| 1.12. | Шакша | | | | |
| 1.13. | Дема | | | | |
| 1.14. | Затон | | | | |
| 1.15. | Нижегородка | | | | |
| 2 | Пригород | | | | |
| 3 | ВСЕГО по городу и пригородам | | | | |

Данная градация по площади представляется логичной и подтверждается расчетно: в регрессионных моделях вариант с четырьмя диапазонами площади оказался значим в значительной части моделей, а в некоторых моделях – даже более значим, чем фактический диапазон площадей.

В 2020г. предлагались лишь 2 ЗУ площадью менее 100 кв.м.

**Диаграмма 13. Общая зависимость цена/Площадь**




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

**Таблица 53**

**1/ВРМ и СК по земельным участкам в г.Уфе**

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Ставка аренды, руб./кв.м в месяц | Ставка аренды, руб./кв.м в год | Цена продажи, руб./кв.м | 1/ВРМ | Величина земельного налога, руб./кв.м | ЧОД, руб. | Ставка капитализации (ЧОД/цена) | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Зеленая Роща, (Севернее 36/1) | Земли лесного фонда | Производство | | | | | | | | | 1,2 полугодие 2020 |
| 2 | Инд.Шоссе 32/6 | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2017 |
| 3 | Путейская 25 (площадка бывшего Химпром). Внутри площадки | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2016 |
| 4 | Путейская 25 (площадка бывшего Химпром). На Бирском тракте | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2015 |
| 5 | Трамвайная, д 16/4 | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2019 |
| 6 | Ульяновых 65 (Кислородная) | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2019 |
| 7 | Ульяновых 65/3 | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2019 |
| 8 | Ульяновых 65/3 | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1,2 полугодие 2020 |
| 9 | Вавилово | земли сельскохозяйственного назначения | Производство | | | | | | | | | 2 полугодие 2015 |
| 10 | Зинино (а/д Уфа-Нагаево) | земли населеных пунктов | Производство, торговля | | | | | | | | | 1 полугодие 2017 |
| 11 | Карпово, Коминская (Северо-западнее 6/1) | земли населеных пунктов | Производство, торговля | | | | | | | | | 1 полугодие 2019 |
| 12 | Мокроусово, ул Мокроусовская, | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1,2 полугодие 2020 |

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Ставка аренды, руб./кв.м в месяц | Ставка аренды, руб./кв.м в год | Цена продажи, руб./кв.м | 1/ВРМ | Величина земельного налога, руб./кв.м | ЧОД, руб. | Ставка капитализации (ЧОД/цена) | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 13 | Мокроусово, ул Мокроусовская, 1в | земли населеных пунктов | Производство | | | | | | | | | 1,2 полугодие 2020 |
| 14 | Таптыково (Старо-Чишминский тракт) | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | Производство, торговля | | | | | | | | | 2 полугодие 2016 |
| 15 | М5 Ст.Дема 2, в районе Демской развязки | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | Производство | | | | | | | | | 1 полугодие 2017 |
| 16 | Среднее по городу | | | | | | | | | | | |
| 17 | Минимальное значение | | | | | | | | | | | |
| 18 | Максимальное значение | | | | | | | | | | | |

По 15 парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. По указанным парам какие-либо формальные зависимости, определяющие 1/ВРМ и СК (район города, тип недвижимости, этаж и т.д.), отсутствуют. По всем парам объектов наблюдается значительный разброс значений, определяемый готовностью части собственников для поддержания текущей ликвидности и уменьшения собственных затрат снизить ставки арендной платы, но не готовых окончательно избавляться от объектов по сопоставимо низким ценам (очень низкие величины ВРМ и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины ВРМ и СК). Видимо эта группа собственников имеет очень низкие издержки по содержанию объектов недвижимости (в первую очередь налоги и коммунальные платежи) и ликвидность (свободные денежные средства), не требующую экстренной поддержки от сдачи объекта по низким ставкам.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Право долгосрочной аренды»/ «Право собственности», полученной с рынка.

**Таблица 54**

**Соотношение ПА/ПС по земельным участкам в г.Уфе**

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Цена предложения ПА, руб./кв.м. | Цена предложения ПС, руб./кв.м. | Поправка ПА/ПС, коэффициент | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | г.Уфа, Октябрьский рн, площадка между д.Жилино и д.Зинино (у придорожной полосы автодороги М5 "Урал" км 1473+300 м.справа по ходу километража от г.Москвы) | земли населенных пунктов | для проектирования и строительства торгово-складского комплекса | 50 788,0 | 800 | 1 000 | 0,8000 | 1 полугодие 2015 |
| 2 | г.Уфа, Октябрьский рн, д.Зинино (площадка строит.магазина) | земли населенных пунктов | ...ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ-СТО, под автомойку,склады.. | 4 100,0 | 488 | 732 | 0,6667 | 1 полугодие 2015 |
| 3 | М5 д.Шакша рядом с поворотом в Шакшу. Иглинский рн | земли сельскохозяйственного назначения | Кка: Для объектов общественно-делового значения….. Для размещения и обслуживания здания коровника …. Для иных видов сельскохозяйственного использования ..... Для строительста ангара для хранения сельскохозяйственной продукции ….. | 31 200,0 | 99 | 321 | 0,3084 | 1 полугодие 2018 |

По трем парам объектов невозможно сделать вывод о рынке в целом. Однако, соотношение по всем парам в целом укладывается в диапазоны, указанные в Таблице 51.

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Наличие жд ветки»/ «Отсутствие жд ветки», полученной с рынка.

**Таблица 55**

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

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Цена предложения без жд ветки, руб./кв.м. | Цена предложения с жд веткой, руб./кв.м. | Поправка без ЖД/с ЖД, коэффициент | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Уфимский рн, с/с Кирилловский, д Кириллово. Красная линия выезда из Шакши и рядом с трассой М5 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | для размещения объектов промышленности | 10 000,0 | 560 | 730 | 0,7671 | 2 полугодие 2017 |

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

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Красная линия/не на красной линии», полученной с рынка.

**Таблица 56**

| №№ | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь на Кр линии (КЛ), кв.м. | Площадь не на Кр линии (НКЛ), кв.м. | Цена предложения КЛ, руб./кв.м. | Цена предложения НКЛ, руб./кв.м. | Поправка КЛ/НКЛ, коэффициент | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Соединительное шоссе 11 (бывший БТЗ) | земли населеных пунктов | Для размещения производственных зданий | 24 772,0 | 20 000,0 | 318 | 181 | 1,7569 | 1 пол 2018 |

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

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков в части величины соотношения «Изменение категории и межевание», полученной с рынка.

**Таблица 57**

| №№ | Местоположение | Категория до изменения | Характеристика до изменения | Категория после изменения | Характеристика до изменения | Цена предложения до изменения, руб./кв.м. | Цена предложения после изменения, руб./кв.м. | Поправка КЛ/НКЛ, коэффициент | Примечание | Актуальность |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Осоргино (Дебовка) | земли сельскохозяйственного назначения | Единый ЗУ площадью 3,7 га | земли населеных пунктов | 31 участок, общей площадью 31.200 кв.м. (3,1 га) размежеванные и оформленные | 68 | 161 | 0,4224 | Два соседних ЗУ. Один был размежован и переведен в категорию "Земли населенных пунктов". | 1 пол 2018 |
| 2 | Осоргино/ Нижегородка | земли сельскохозяйственного назначения | Единый ЗУ площадью 11,1 га | земли населеных пунктов | 125 участков, общей площадью 14,8 размежеванные и оформленные | 63 | 304 | 0,2072 | Два ЗУ, расположенные в сопоставимых местах не оч.далеко друг от друга. Один был размежован и переведен в категорию "Земли населенных пунктов". | 2 пол 2018, 1 пол 2019 |
| 3 | Осоргино/Нижегородка | земли населеных пунктов | Единый ЗУ площадью 11,1 га | земли сельскохозяйственного назначения | 125 участков, общей площадью 14,8 размежеванные и оформленные | 108 | 304 | 0,3553 | Два ЗУ, расположенные в сопоставимых местах не оч.далеко друг от друга. Один был размежован и переведен в категорию "Земли населенных пунктов". | 2 пол 2019 – 2020 |

По трем парам объектов невозможно сделать какой-либо вывод о рынке в целом.

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 58**

| № № | Адрес объекта | Категория | ВРИ | Площадь, кв.м. | Передаваемые права | Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м. | Цена сделки (Несост.аукциона), руб./кв.м. | Поправка ПА/ПС, коэффициент | Актуальность | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | а/д Уфа-Затон (8 марта) | земли населеных пунктов | ККА: "для объектов общественно-делового назначения". | 30 000,0 | долгосрочная аренда | 1 167 | 117 | 9,9744 | 2018 | |
| 2 | Индустриальное шоссе 112/4 | земли населеных пунктов | коммерческое использование. ККА: "Для размещения промышленных объектов". | 39 900,0 | собственность | 1 605 | 95 | 16,8947 | 2016-2018 | есть окс |
| 3 | Путейская 1 | земли населеных пунктов | Коммерческое использование. ККА: Для общего пользования (уличная сеть)…. Для размещения учебного полигона. ФГУ: Для размещения объектов специального назначения. | 6 411,0 | собственность | 421 | 269 | 1,5651 | 2015-2018 | есть окс |
| 4 | Блохино | земли сельскохозяйственного назначения | Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства…. Для ведения крестьянского хозяйства | 11 960,0 | собственность | 247 | 51 | 4,8431 | Торги - 2017. Авито - 2019 | На Авито цена снижена с 6 млн. |
| 5 | Кириллово | земли сельскохозяйственного назначения | Для иных видов сельскохозяйственного использования…….Для возделывания сельскохозяйственных культур | 37 017,0 | собственность | 9 | 7 | 1,2857 | 2019 | |
| 6 | Лекаревка | Земли особо охраняемых территорий и объектов | ФГУ: Под детский оздоровительный лагерь "Березка…. Для объектов общественно-делового значения …… Для размещения промышленных объектов……. размещение скважины водозаборной. | 225 978,0 | собственность | 155 | 155 | 1,0000 | 2015-2018 | есть окс |
| 7 | Миловка, Михайлова 10/1 | земли населеных пунктов | Кка: 1п2017 - Для проектирования и строительства инкубатора. 1п2019 - Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов …. Питомники. | 2 983 | 205 | 14,5512 | 2 983 | 205 | Торги - 2017. Авито: 2017 - 2019 | Цена на Авито трижды была повышена. |
| 8 | Нагаево (Зинино-БО Орбита) | земли населеных пунктов | ККА: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения…. Для размещения базы отдыха…. Для размещения промышленных объектов…. Для размещения очистных сооружений….. Под трансформаторную подстанцию….. Для ведения гражданами садоводства и огородничества..... Для ведения садоводства. | 60 328,0 | собственность | 611 | 309 | 1,9773 | 2015-2018 | есть окс |
| 9 | Подымалово | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи… | Для размещения иных объектов промышленности…..Пищевая промышленность | 15 000,0 | Авито -долгосрочная аренда (срок заканчивается). Торги - собственность | 87 | 461 | 0,1887 | Торги - 2019. Авито: 2018 - 2019 | 1.Два соседних ЗУ. 2.Торги не сост (18.03.19). 3.Авито: цена 400 - 87руб./кв и пропал в феврале 2019. |

## 3.3.2.2. ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г.УФЕ
## РАСЧЕТ №1. ОБЩЕГОРОДСКАЯ МОДЕЛЬ 336 ОБЪЕКТОВ

ОПИСАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

Большая часть ценообразующих факторов, примененных в расчете, является общеизвестной и не требует особого описания. Часть факторов является экспертной или разработана автором обзора самостоятельно. Общее описание этих факторов с первоначально присвоеным значением баллов (до уточнения инструментом «Поиск решения») приведено ниже.

**1.Местоположение.**

Для определения поправки на местоположение применен балльный метод.

При балльном методе каждому из выбранных элементов, характеризующих местоположение, объекту недвижимости и каждому из аналогов выставляется определенное число баллов. Расчет приведен в базе данных объектов для обзора. В связи с очень большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится. Расчет производится по пяти определяющим критериям (подфакторам)

Описание критериев присвоения баллов.

А. Качество улицы (Общегородское положение) -4 балла.

Максимальное значение (4 балла) - несколько центральных наиболее дорогих улиц города: Пр.Октября, 50 лет Октября, Ленина (в центральной части), Цюрупы (в центральной части), К.Маркса(в центральной части), Коммунистическая (в центральной части), Пушкина (в центральной части), Чернышевского (в центральной части), Кирова (в центральной части), Достоевского (в центральной части), Первомайская (в центральной части), перекресток ул.Победы - ул.Кольцевая. Минимальное (1 балл) - все окраинные удаленные улицы и совсем второстепенные проезды в удаленных местах, Вся Северная промзона, все ближние пригороды. Дальние пригороды - 0,5 балла. 2 балла - все остальные улицы города. Объектам, расположенным в центральной (оживленной) части удаленных частей города, (например - площадь на пересечении ул.Рощинская - ул.Советская в Нагаево) добавляется 1 балл к среднему значению всей улицы (1+1=2 балла в выше указанном примере).

В. Удаленность от «красной линии» (3 балла).

С. Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность), 3 балла.

Д.Окружающая застройка.

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

Е. Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) (3 балла).

**2.Удаленности от трех точечных центров.**

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

Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС» или публичной кадастровой карты.

**3. Удаленности от двух линейных центров.**

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

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

Комбинированные показатели удаленности от двух центров.

Удаленность от соответствующего центра определена с использованием инструментов информационного портала «2ГИС» или публичной кадастровой карты.

**4.Передаваемые права.**

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

**5.Тип сделки.**

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

**6.Наличие разрешения на строительство.**

Максимальное значение - имеется (указано в объявлении) -2 балла. Минимальное - нет разрешения (не заявлено) - 1 балл. Если на оцениваемом ЗУ имеется окс и АННЭИ единого объекта недвижимости соответствует текущему использованию, - 2 балла.

**7.Наличие наружных сетей.**

1 балл - 1 сеть, если эта сеть просто есть рядом; +1 балл за каждую сеть, если имеется подключение к сети (оплаченные технические условия на подключение с достаточным лимитом).

**8.Условный район.**

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

**9.Обременения и доп затраты**

Максимальное значение - 3 балла при отсутствии любых ограничений, обременений или дополнительных затрат. 2 балла - влияние обременений является незначительным. 1 балл - имеются существенные обременения, ограничения или необходимы значительные затраты, сопоставимые со стоимостью объекта.

**10. Вид использования (установленный по ВРИ или фактический) -4 балла.**

Все виды, связанные с общественно-торговым назначением, многоэтажной жилой застройкой и т.д. – 3 балла. Все виды, связанные с чисто производственно-складским назначением – 1 балл. Все виды, допускающие возможность совмещения жилой, общественно-торговоой и производственно-складской застройки – 2 балла. Все виды сельскохозяйственного использования, исключающие возможность вышеприведенных ВРИ: пашни, выпасы, сенокосы, рыбоводство и т.д., - в стороне от населенных пунктов – 0,5 балла.

ОПИСАНИЕ МОДЕЛЕЙ

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

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

-«Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия»;

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

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

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

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

В итоге было выбрано 5 моделей

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -2816,3-1940,1* Ln(Удаленность от МЦ) + 1261,7 * Окружающая застройка + 1517,6* Качество улицы +1175,1* Площадь, 5 баллов+ 1643,4* Передаваемые права +763,5 *Разрешение на строительство+ 320,4 * Удаленность от "красной линии", где:

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

2.Передаваемые права. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,00 балла; 2,00 балла; 2,50 балла. Первое значение является условным, т.к. в отчетном периоде в выборке отсутствовали объекты с правом краткосрочной аренды.

3. Окружающая застройка. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 1,05 балла; 1,55 балла; 3,57 балла.

4. Качество улицы. В соответствии с описанием выше, но с баллами, уточненными инструментом «Поиск решения»: 0,89 балла; 0,94 балла; 1,71 балла; 5,01 балла.

5. Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 5,02 балла; от 100 до 500 кв.м – 3,76 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,50 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,83 балла; более 10000 кв.м – 0,52 балла.

6.Разрешение на строительство 2 балла. Есть – 2,12 балла, нет – 1,00 балл.

7. Удаленность от "красной линии": 1,38; 1,82; 3,67 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0-2093,3* Ln(Удаленность от МЦ) + 1233,0 * Окружающая застройка + 1377,0* Качество улицы +1271,8* Площадь, 5 баллов+ 411,6* Передаваемые права +1073,6 *Разрешение на строительство+ 324,4 * Удаленность от "красной линии", где:

1.Передаваемые права: 1,00; 1,51; 3,33 балла.

2.Окружающая застройка 1,05; 1,55; 3,57 балла.

3. Качество улицы: 0,90; 0,94; 1,77; 4,43 балла.

4. Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 4,72 балла; от 100 до 500 кв.м – 3,56 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,47 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,85 балла; более 10000 кв.м – 0,56 балла.

5.Разрешение на строительство 2 балла. Есть – 1,80 балла, нет – 1,15 балл.

6. Удаленность от "красной линии": 1,40; 1,69; 3,47 балла.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -2861,6-1675,2* Ln(Удаленность от МЦ) + 1146,0 * Окружающая застройка + 1330,0* Качество улицы +1366,1* Площадь, 5 баллов+ 1396,2* Передаваемые права +567,7 *Разрешение на строительство + 752,4 * Внутрирайонное положение, где:

1.Передаваемые права: 1,00; 2,00; 2,50 балла.

2.Окружающая застройка 1,05; 1,55; 3,57 балла.

3. Качество улицы: 0,84; 1,01; 1,98; 4,43 балла.

4. Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 5,58 балла; от 100 до 500 кв.м – 3,24 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,29 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,75 балла; более 10000 кв.м – 0,56 балла.

5.Разрешение на строительство 2 балла. Есть – 2,12 балла, нет – 1,00 балл.

6. Внутрирайонное положение: 1,05; 1,44; 4,22 балла

Модель №4 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 101,4-1933,4* Ln(Удаленность от МЦ) -226,7* Ln(Площадь) + 768,2 * Окружающая застройка + 1774,9* Качество улицы + 1891,4* Передаваемые права +776,3 *Разрешение на строительство+ 295,6 * Удаленность от "красной линии", где:

1.Передаваемые права: 1,00; 2,00; 2,50 балла.

2.Окружающая застройка 1,09; 1,13; 5,30 балла.

3. Качество улицы: 0,87; 0,98; 1,75; 5,00 балла.

4.Разрешение на строительство 2 балла. Есть – 2,12 балла, нет – 1,00 балл.

5. Удаленность от "красной линии": 1,42; 1,61; 3,78 балла.

Модель №5 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0-1929,0* Ln(Удаленность от МЦ) -224,6* Ln(Площадь) + 768,4 * Окружающая застройка + 1784,7* Качество улицы + 1912,6* Передаваемые права +780,4 *Разрешение на строительство+ 296,5 * Удаленность от "красной линии", где:

1.Передаваемые права: 1,00; 2,00; 2,50 балла.

2.Окружающая застройка 1,09; 1,13; 5,30 балла.

3. Качество улицы: 0,87; 0,98; 1,75; 5,00 балла.

4.Разрешение на строительство 2 балла. Есть – 2,12 балла, нет – 1,00 балл.

5. Удаленность от "красной линии": 1,42; 1,61; 3,78 балла.

### 3.3.2.3. РАСЧЕТ №2. ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ 125 ОБЪЕКТОВ

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

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

-«Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия»;

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

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

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

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

В итоге было выбрано 4 модели

Модель №6 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -2116,6 +609,4* Наличие наружных сетей +1409,2* Площадь, 5 баллов + 1229,2* Окружающая застройка – 2640,7* Ln(Удаленность от МЦ)+ 341,3 * Удаленность от "красной линии" + 2384,8* Передаваемые права, где:

1.Цп - цена предложения земельного участка в Уфе (только город без пригородов), руб./кв.м

2. Наличие наружных сетей: 0,89; 0,92; 1,16; 3,28; 3,57; 4,70 балла.

3.Окружающая застройка: 1,08; 1,30; 4,39 балла.

4.Передаваемые права: 1,00; 2,00; 2,50 балла.

5. Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 4,63 балла; от 100 до 500 кв.м – 3,41 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,32 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,07 балла; более 10000 кв.м – 0,47 балла.

6. Удаленность от "красной линии": 1,20; 1,90; 5,89 балла.

Модель №7 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 +600,5* Наличие наружных сетей +1424,9* Площадь, 5 баллов + 1200,5* Окружающая застройка – 2742,7* Ln(Удаленность от МЦ)+ 333,8 * Удаленность от "красной линии" + 1619,5* Передаваемые права, где:

1.Наличие наружных сетей: 0,89; 0,92; 1,16; 3,28; 3,57; 4,70 балла.

2.Окружающая застройка: 1,08; 1,30; 4,39 балла.

3.Передаваемые права: 1,00; 2,00; 2,50 балла.

4. Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 4,63 балла; от 100 до 500 кв.м – 3,41 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,32 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,07 балла; более 10000 кв.м – 0,47 балла.

6. Удаленность от "красной линии": 1,20; 1,90; 5,89 балла.

Модель №8 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 +960,1* Наличие наружных сетей -829,5* Ln(Площадь) -2597,5* Ln (Удаленность от МЦ) + 863,1* Окружающая застройка + 275,5 * Удаленность от "красной линии" + 5230,1* Передаваемые права, где:

1.Наличие наружных сетей: 0,85; 0,94; 1,09; 2,43; 2,55; 3,62 балла.

2.Окружающая застройка: 1,20; 1,21; 5,27 балла.

3.Передаваемые права: 1,00; 2,15; 2,32 балла.

4. Удаленность от "красной линии": 1,89; 2,05; 7,08 балла.

Модель №9 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 11269,6 +934,4* Наличие наружных сетей -933,1* Ln(Площадь) -2530,7* Ln (Удаленность от МЦ) + 1278,5* Окружающая застройка + 480,1 * Удаленность от "красной линии", где:

1.Наличие наружных сетей: 0,99; 1,04; 1,54; 2,59; 3,03; 4,05 балла.

2.Окружающая застройка: 1,13; 1,27; 4,05 балла.

3.Удаленность от "красной линии": 1,96; 2,25; 4,96 балла.

### 3.3.2.4. РАСЧЕТ №3. ТОЛЬКО ПРИГОРОД. 217 ОБЪЕКТОВ

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

Расчет моделей производился стандартными средствами MS Excel:

-«Данные» → «Анализ данных» → «Регрессия»;

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

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

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

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

В итоге было выбрано 4 модели.

Модель №10 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 2642,5 +552,0* Внутрирайонное расположение -1118,8* Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) +611,3* Окружающая застройка – 117,6* Ln(Площадь) + 100,4* Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) +720,2* Передаваемые права, где:

1.Цп - цена предложения земельного участка в пригороде Уфы, руб./кв.м

2. Окружающая застройка: 1,15; 1,29; 3,85 балла.

3. Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц): 1,13; 1,31; 3,68 балла.

4. Внутрирайонное расположение: 1,02; 1,72; 3,36 балла.

5. Передаваемые права: 1,00 балла; 2,00 балла; 2,50 балла.

Модель №11 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 +679,0* Внутрирайонное расположение -875,8* Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) +651,8* Окружающая застройка – 78,2* Ln(Площадь) + 124,6* Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) +1164,1* Передаваемые права, где:

1.Окружающая застройка: 1,15; 1,29; 3,85 балла.

2. Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц): 1,13; 1,31; 3,68 балла.

3. Внутрирайонное расположение: 1,02; 1,72; 3,36 балла.

4. Передаваемые права: 1,00 балла; 2,00 балла; 2,50 балла.

Модель №12 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 494,1+ 647,5 * Качество улицы+255,4* Внутрирайонное расположение -1053,2* Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) +338,7* Окружающая застройка + 1577,6* Площадь, 5 баллов+ 103,3* Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) +710,0* Передаваемые права, где:

1. Окружающая застройка: 1,11; 1,33 балла; 3,88 балла.

2. Качество улицы: 0,57; 0,65; 2,47; 3,00 балла. Последнее значение является условным, т.к. в пригороде отсутствуют места с исходным качеством улицы 3 балла.

3. Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц): 1,05; 1,42; 3,60 балла.

4. Внутрирайонное расположение: 0,90; 2,30; 2,47 балла.

5. Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 4,82 балла; от 100 до 500 кв.м – 4,67 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,28 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,75 балла; более 10000 кв.м – 0,57 балла. Первое значение является условными, т.к. в отчетном периоде в Пригороде отсутствуют объекты с площадью менее 100 кв.м.

6. Передаваемые права: 1,00 балла; 2,00 балла; 2,50 балла.

Модель №13 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0+ 650,2 * Качество улицы+256,4* Внутрирайонное расположение -1053,3* Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) +340,5* Окружающая застройка + 1589,7* Площадь, 5 баллов+ 103,4* Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) +923,9* Передаваемые права, где:

1. Окружающая застройка: 1,12; 1,33 балла; 3,86 балла.

2. Качество улицы: 0,57; 0,65; 2,46; 3,00 балла. Последнее значение является условным, т.к. в пригороде отсутствуют места с исходным качеством улицы 3 балла.

3. Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц): 1,05; 1,43; 3,60 балла.

4. Внутрирайонное расположение: 0,90; 2,30; 2,47 балла.

5. Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 4,82 балла; от 100 до 500 кв.м – 4,64 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,28 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,75 балла; более 10000 кв.м – 0,57 балла. Первое значение является условными, т.к. в отчетном периоде в Пригороде отсутствуют объекты с площадью менее 100 кв.м.

6. Передаваемые права: 1,00 балла; 2,05 балла; 2,44 балла.

#### 3.3.2.5.ВЫВОДЫ ПО ВСЕМ МОДЕЛЯМ

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

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

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

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

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

Неожиданно значимый в модели на конец 2015г. фактор - УПКС, в дальнейшем ожидаемо перестал отражать ситуацию на рынке. Вследствие массового приведения кадастровой стоимости участков к их рыночной стоимости разброс в УПКС соседних участков может достигать 15 и более раз.

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

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

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

Рынок аренды земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе является недостаточно развитым. Большая часть этого сегмента - земельные участки под существующими ОКС. Даже количество предложений аренды ЗУ в несколько раз меньше предложений на продажу. При этом большая часть таких предложений от частных собственников (арендаторов) - аренда (субаренда) открытых площадок для складирования или для установки легких павильонов.

С учетом всего вышесказанного детальный анализ рынка аренды невозможен. Приведена лишь общая выборка объектов с набором основных факторов.

Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке аренды земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе приведены в таблице ниже.

**Таблица 59**

| №№ | Адрес | Площадь ЗУ, кв.м | Арендная плата, руб. в месяц | Ставка аренды руб./кв.м в месяц | Категория земель | Разрешенное использование | Источник информации | Дата представления на рынке | Актуальность | Тип сделки (с, на, о) | Прочая информация | Период экспозиции, лет | Срок аренды | Возможность капстроительства |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | Среднее по всем | | | | | | | | | | | | | |
| 35 | Минимальное значение | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | Максимальное значение | | | | | | | | | | | | | |
| 37 | Ср.взвешенное (по площади) значение | | | | | | | | | | | | | |
| 38 | Среднее по офертам | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | Среднее по несостоявшимся аукционам | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | Среднее по сделкам | | | | | | | | | | | | | |

**Таблица 60**

**Динамика изменения ставок арендной платы по земельным участкам, руб./кв.м в месяц**

| № № | Дислокация | 01.07.2019 | 01.01.2020 | 01.01.2021 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Число объектов, шт. | | | |
| 2 | Среднее по всем | | | |
| 3 | Ср.взвешенное (по площади) значение | | | |
| 4 | Среднее по офертам | | | |
| 5 | Среднее по несостоявшимся аукционам | | | |
| 6 | Среднее по сделкам | | | |

## 3.3.4.Мнение специалистов агентств недвижимости по состоянию рынка земельных участков г.Уфы

**Таблица 61**

**Выдержки из комплексного опроса в части, относящейся к земельным участкам в г.Уфе**

| № № | 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 2021Г.** | | | | | | |
| 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 |
| | г.Уфа | 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 |
| | г.Уфа | 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 |
| | г.Уфа | X | X | X | X | X | X |
| | Земельные участки для коммерческого использования | | | | | | |

| № № | 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 |
| 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 | 9 | | 20 лет | | 23 года (с 1997 года) | |
| | стаж работы в смежных областях, лет | 13 | | 30 лет | | - | |
| | телефон | | | | | | |

Примечание к Таблице 61. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

# 4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УФЫ

Необходимо отметить, что рынок земельных участков для коммерческого использования в г.Уфе и ее пригородах является недостаточно развитым. По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами с сопоставимыми по доходу видами разрешенного использования (видами деятельности): административная, развлекательная, торговая и т.д., - с одной стороны, производственной и складской, - с другой стороны.

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

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

Значительный рост в течение 2020 г. формально является несколько неожиданным и объясняется следующими причинами:

-Коррекцией после снижения во второй половине 2020г.

-Развитием кризиса (как ни странно) и состоянием полной неопределенности в перспективах рынка, вследствие чего на рынок было выброшено большое число новых объектов, которые ранее собственники планировали использовать самостоятельно или выжидали дополнительного роста цен. Кроме того, ранее из-за высокой ликвидности, часть таких объектов просто не доходила до публичной продажи. Собственники некоторых объектов в силу различных причин не могут адекватно оценить свой объект.

-Появлением новых объектов по очень высоким ценам, имеющих хорошие характеристики и не очень большую для своего сегмента площадь. Продавцы так дорого оценивают инженерную инфраструктуру и местоположение.

-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.

-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 мессенджере сайта 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.

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

-Общая паника на рынке сбережений у непрофессиональных инвесторов, возникшая из-за нереально низких по сравнению с инфляцией ставок по банковским депозитам и отсутствием альтернативных сопоставимых по надежности инструментов, имеющих более высокую доходность. Бум на рынке жилья (квартир и индивидуальных жилых домов), стимулированный высокими ценами на энергоносители и мультиплицированный низкой ипотечной ставкой, автоматически повысил спрос и на земельные участки, которые можно в последующем использовать под жилье. При этом участки большой площади (от 2 га) в пригороде, уже размежеванные под ижс по 6-15 соток, зачастую предлагаются по цене, сопоставимой с ценой предложения для конечных потребителей (до 1500руб/кв.м.).

-Весь рост определяется ценами предложения (офертами), а не реальными сделками. Однако, рост цен предложения не говорит о реальном росте уровня цен на рынке: риэлторы в рамках опроса специалистов рынка дружно говорят об отсутствии предпосылок для роста и об отсутствии снижения (незначительном снижении) уровня цен лишь по наиболее ликвидным объектам. Соотношение средней цены сделки к средней цене оферты по всей выборке на дату обзора является минимальным с середины 2015 г. (до этого времени анализ не производился). При этом все самые близкие значения (15% и 20%) приходились на периоды роста средней цены по обзору.

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

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

В любом случае средний уровень цен предложения в конце 2020г. значительно ниже уровня начала 2016г.

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

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

## Обзор иных рынков

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

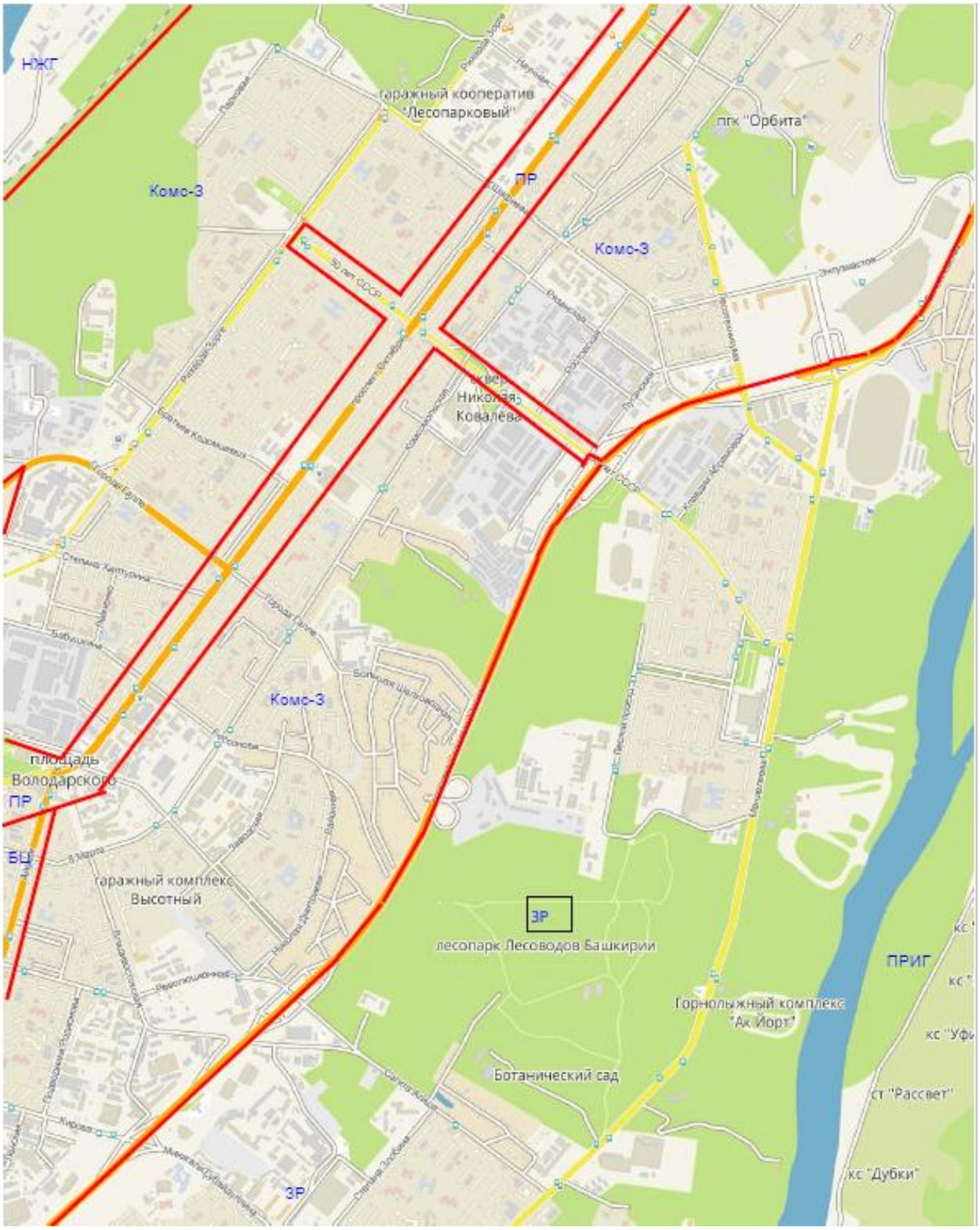
# 5.ПРИЛОЖЕНИЯ

## 5.1.КАРТА ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ
### 1.Весь город

## 2.Центр

ЗАТОН
НЖГ
Сафроновский пляж
сквер Нестерова
БЦ
Ком-З
НЖГ
парк им. Якупова
ПР
площадь двух фонтанов
МЦ
сквер Дзержинского
Ком-З
Верхнеторговая площадь
сквер Гафури
БЦ
Советская площадь
площадь Салавата Юлаева
парк им. Ленина
сад Аксакова
сквер Нуриева
сад Салавата Юлаева
КЗ
ЗР
Солнечный пляж
Приг

## 3.Средняя часть - юг



## 4.Средняя часть - север

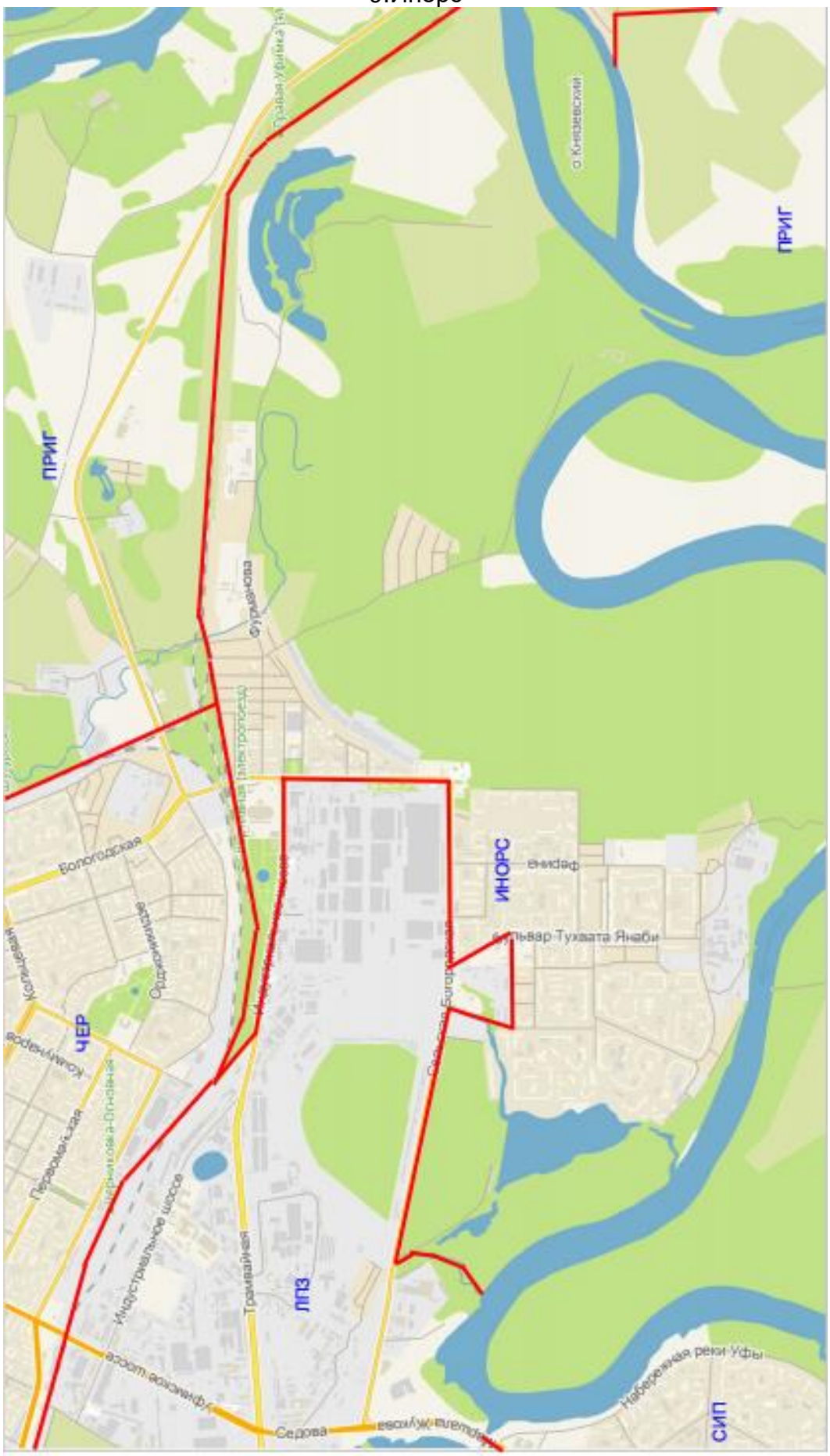
5.Кузнецовский затон, Зеленая Роща

6.Лихачевская промзона, Черниковка

7.Черниковка, Северная промзона

8.Северная промзона

9.Инорс




10.Шакша

ПРИГ
ПРИГ
ИНОРС
снт "Правая Уфимка"
снт "Локомотив-61"
сно "Шакша"
снт "Протезник"
снт "Керамика 3"
снт "Восход-3"
ПРИГ
"Энергетик"
ст ОАО УМПО №40
снт "Локомотив-63"
снт "Локомотив-63а"
ШАКША
ПРИГ
Касимовское кладбище

## 11.Затон

12.Дема

## 5.2.ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ УСЛОВНЫХ РАЙОНОВ Г.УФЫ И ПРИГОРОДОВ

**1.Малый центр. Сокращенное наименование – МЦ.**

Общее описание границ. Ограничен ул. З.Валиди, ул. К.Маркса до ул. Свердлова и от ул. Коммунистическая до ул. Революционная, ул. Свердлова, ул. Гоголя, ул. Коммунистическая, ул. Ленина, ул. Краснодонская, ул. Цюрупы.

Детальное описание.

З.Валиди от Цюрупы до К.Маркса. Нечетная сторона полностью. Четная сторона - только первая линия зданий.

К.Маркса от З.Валиди до Свердлова. Только четная сторона.

Свердлова от К.Маркса до Гоголя. Нечетная сторона полностью. Четная сторона - только первая линия зданий.

Гоголя от Свердлова до Коммунистическая. Только четная сторона.

Коммунистическая от Гоголя до К.Маркса. Четная сторона полностью. Нечетная сторона - только первая линия зданий.

К.Маркса от Коммунистическая до Революционная. Четная сторона полностью. Нечетная сторона - только первая линия зданий.

Революционная от К.Маркса до Ленина. Четная сторона полностью. Нечетная сторона - только первая линия зданий.

Ленина от Революционная до Краснодонская. Четная сторона полностью. Нечетная сторона - только первая линия зданий.

Краснодонская от Ленина до Цюрупы. Только четная сторона.

Цюрупы от Краснодонская до З.Валиди. Нечетная сторона полностью. Четная сторона - только первая линия зданий.

**2.Большой центр. Сокращенное наименование – БЦ.**

Общее описание границ. Район, окружающий Малый центр. Ограничен ул. Набережная р.Белая, верхней частью склона горы над жд до Затонского моста, ул. О.Галле, ул. Б.Гражданская, ул. 50 лет Октября, ул. Пархоменко, ул. Краснодонская, границей Малого центра, ул. 50 лет Октября, ул. Айская, ул. Бакалинская, ул. Бехтерева, Менделеева.

Детальное описание.

Набережная р.Белая от Менделеева до верхней части склона горы над жд

Верхняя часть склона горы над жд от Набережная р.Белая до Затонского моста. Граничит с условным районом Нижегородка.

О.Галле от Затонского моста (ориентир ул.Речная) до Б.Гражданская. Только правая сторона по направлению на подъем. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Б.Гражданская от О.Галле до 50 лет Октября. Только нечетная сторона. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге (до границы сквера 50 лет Победы по ул.Оренбургская) и условным районом Проспект (в оставшейся части).

50 лет Октября от Б.Гражданская до Пархоменко. Нечетная сторона. Вторая линия и дальше. Граничит с условным районом Проспект.

Пархоменко от 50 лет Октября до Краснодонская. Четная сторона. Граничит с условным районом Проспект.

Краснодонская от Пархоменко до Цюрупы. Только нечетная сторона. Граничит с условным районом Проспект.

Далее по направлению против часовой стрелки вдоль границы Малого центра до 50 Лет Октября.

50 лет Октября от Цюрупы до Айская. Четная сторона. Третья линия и дальше. Граничит с условным районом Проспект.

Айская от 50 лет Октября до Бакалинская с пересечением пр. С.Юлаева. Нечетная сторона полностью. Четная сторона - только первая линия зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Бакалинская от пр.С.Юлаева до поворота напротив строящегося дома по Айская 39. Ориентир на карте - точка пересечения воображаемой прямой, являющейся продолжением ул.Бехтерева - ул.Малая Московская - ул.Брестская.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением ул. Бехтерева - ул. Малая Московская - ул. Брестская. От Бакалинская до Менделеева. Только нечетная сторона. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

Менделеева от Бехтерева до Набережная р.Белая. Только нечетная сторона. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

**3.Проспект. Сокращенное наименование – ПР.**

Общее описание границ. Линейно протяженный район. Включает: собственно Проспект Октября, всю ул 50 лет Октября и дорогую часть ул.50 лет СССР (от ул. Зорге до пр. С.Юлаева). Ограничен ул. Цюрупа, двумя линиями зданий с обеих сторон, ул. Трамвайная.

Детальное описание.

Граница условного района Малый центр по Цюрупа от 50 лет Октября до Краснодонская. Только четная сторона - вторая и более линия зданий.

Краснодонская - Пархоменко, Б.Гражданская вдоль границы условного района Большой центр до границы сквера 50 лет Победы по ул.Оренбургская.

Граница сквера 50 лет Победы по ул.Оренбургская до площади Володарского. Территория сквера и здания: 50 лет октября 21 и 21 к 1, - входят в район Проспект. Здания за пределами сквера - в условный район Комсомольская-Зорге.

Проспект Октября от Оренбургская до 50 лет СССР. Нечетная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

50 лет СССР от Проспект Октября до Зорге. Четная и нечетная сторона. Только первая линия зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Проспект Октября от 50 лет СССР до Чудинова. Нечетная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Проспект Октября от Чудинова до 50 лет СССР. Четная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

50 лет СССР от Проспект Октября до пр. С.Юлаева. Четная и нечетная сторона. Только первая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Проспект Октября от 50 лет СССР до 50 лет Октября. Четная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

50 лет Октября от Проспект Октября до границы условного района малый центр по Цюрупа. Четная сторона. Только первая и вторая линии зданий. Граничит с условным районом Большой центр.

**4.Комсомольская -Зорге. Сокращенное наименование – Ком-З.**

Общее описание границ. Состоит из трех частей, разделенных условным районом Проспект: верхняя (северо-западная) включает окружение ул. Зорге - ул. Блюхера до Дежневского путепровода; нижняя (южная) включает окружение ул. Комсомольская от ул. Айская до ул 50 лет СССР; средняя (юго-восточная) включает окружение ул. Комсомольская - ул. Российская от ул 50 лет СССР до Дежневского путепровода.

Детальное описание.

Верхняя (северо-западная) часть.

От границы условного района Большой центр по Б.Гражданская - О.Галле далее вдоль Верхней части склона горы над жд от Затонского моста до Дежневского путепровода. Граничит с условным районом Нижегородка (ниже склона горы над жд).

Вдоль границы условного района Проспект от Дежневского путепровода до 50 лет СССР. Нечетная сторона. Только третья и более линии зданий. В промежутке от Дежневского путепровода до Трамвайная смыкается со средней (юго-восточной) частью условного района Комсомольская-Зорге.

50 лет СССР от Проспект Октября до Зорге. Четная и нечетная сторона. Только вторая и более линии зданий.

Вдоль границы условного района Проспект от 50 лет СССР до Б.Гражданская. Нечетная сторона. Только третья и более линии зданий.

Нижняя (южная) часть

Граница условного района Большой центр по Айская от 50 лет Октября до пр. С.Юлаева. Только четная сторона - вторая и более линии зданий.

Вдоль границы условного района Проспект от Айская до 50 лет СССР. Четная сторона. Только третья и более линии зданий.

50 лет СССР от Проспект Октября до пр. С.Юлаева. Четная сторона. Только вторая и более линии зданий. Граничит с условным районом Проспект.

Вдоль пр. С.Юлаева от 50 лет СССР до Айская. Нечетная сторона.

Средняя (юго-восточная) часть.

Граница условного района Проспект по 50 лет СССР от пр. С.Юлаева до Проспект Октября. Нечетная сторона. Только вторая и более линии зданий.

Вдоль границы условного района Проспект от 50 лет СССР до Дежневского путепровода. Четная сторона. Только третья и более линии зданий. В промежутке от Дежневского путепровода до Трамвайная смыкается с верхней (северо-западной) частью условного района Комсомольская-Зорге.

От Дежневского путепровода вдоль жд до пересечения с воображаемой линией, являющейся продолжением проезда в створе ул.А.Макарова. Ориентир дом 2/4 по ул.Цветочная. Граничит с условным районом Черниковка.

Вдоль проезда в створе ул.А.Макарова и далее вдоль А.Макарова до границы Непейцевского дендропарка. Только четная сторона. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона - Трамвайная.

Вдоль границы Непейцевского дендропарка до Чайковского. Только правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона - Трамвайная.

Уфимское шоссе от Чайковского до окончания Лихачевской промзоны (ориентир - дом 22 по Уф шоссе). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона - Трамвайная.

Проезд между домами 22 и 24 (на некоторых картах - 24 к 1) до пересечения с с воображаемой линией, являющейся продолжением Ставропольская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона - Трамвайная.

Ставропольская до Зеленогорская. Четная сторона. Граничит с условным районом Сипайлово.

Зеленогорская от Ставропольская до Кольская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

От Зеленогорская далее вдоль Верхней части склона горы над Сипайловская от Кольская до путепровода в створе Жукова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Сипайловская от путепровода в створе Жукова до пр.С.Юлаева. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

пр.С.Юлаева от Сипайловская до 50 лет СССР. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

**5.Зеленая Роща. Сокращенное наименование – ЗР.**

Общее описание границ. Ограничен: ул. Менделеева, ул. Бехтерева, ул. Малая Московская, ул. Брестская, пр. С.Юлаева, окраиной мкрн Тужиловка, берегом р.Уфа, Верхней частью склона горы над ул. Пугачева.

Детальное описание.

Менделеева от Набережная р.Белая до Бехтерева. Только четная сторона. Граничит с условным районом Большой центр.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением ул. Бехтерева - ул. Малая Московская - ул. Брестская. От Менделеева до Бакалинская. Только четная сторона. Граничит с условным районом Большой центр.

Вдоль пр. С.Юлаева от Бакалинская до 50 лет СССР. Четная сторона.

пр. С.Юлаева от 50 лет СССР до Сипайловская. Четная сторона. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Сипайловская от пр.С.Юлаева до путепровода в створе Жукова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Граница микрорайона Тужиловка от путепровода в створе Жукова до берега р.Уфы. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Берег р.Уфы от границы мкрн Тужиловка до начала Пугачева (на карте правее дома 4а).

Верхняя часть склона горы над ул. Пугачева: Бакинская четная и нечетная сторона. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

От точки пересечения воображаемой прямой, являющейся продолжением Г.Амантая, и Бакинской до З.Биишевой. Нечетная сторона. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

З.Биишевой от Г.Амантая до Армавирская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

Армавирская от З.Биишевой до проезда ниже домов с адресами: Биишевой 5/1, 7/1 и т.д. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

Верхняя часть склона горы над ул. Пугачева: от проезда ниже домов с адресами: Биишевой 5/1, 7/1 и т.д. до Сочинская западнее д.8Б. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

Сочинская западнее д.8Б до Менделеева. Граничит с условным районом Кузнецовский затон.

**6.Кузнецовский затон. Сокращенное наименование – КЗ**

Общее описание границ. Ограничен: ул. Менделеева, ул. Сочинская, Верхней частью склона горы над ул. Пугачева, берегом р.Уфа.

Детальное описание. В соответствии с картой и описанием границ условного района Зеленая Роща.

**7.Нижегородкка. Сокращенное наименование – НЖГ**

Общее описание границ. Ограничен: Верхней частью склона горы над жд, берегом р.Белая.

Детальное описание. В соответствии с картой и описанием границ условного района Большой центр, Комсомольская -Зорге.

**8.Сипайлово. Сокращенное наименование – СИП**

Общее описание границ. Ограничен: окраиной мкрн Тужиловка, Верхней частью склона горы над ул Сипайловская, ул. Зеленогорская, ул. Ставропольская, ул. Чудская, ул. Самаркандская, ул. Вильямса, ул. Фабричная, ул. Шаумяна, ул. Маршала Жукова, берегом р.Уфа.

Детальное описание.

Граница микрорайона Тужиловка от берега р.Уфы до путепровода в створе Жукова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Зеленая Роща.

Вдоль Верхней части склона горы над Сипайловская от путепровода в створе Жукова до Кольская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Зеленогорская от Ставропольская до Кольская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Ставропольская от Зеленогорская до окончания жилой застройки (ориентир граница участка под домом 1 по Ставропольская). Нечетная сторона. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Граница жилой застройки от Ставропольская до Чудская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Чудская до Самаркандская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Самаркандская до Вильямса. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Вильямса от Самаркандская до Фабричная. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Фабричная (по границе зоны жилой застройки) от Вильямса до Шаумяна. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Шаумяна от Фабричная (по границе зоны жилой застройки) до Косогорная. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением Шаумяна от перекрестка Косогорная до Жукова. Параллельна Новоженова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Жукова до моста, соединяющего залив р.Уфа с р.Уфа. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Берег р.Уфы от моста, соединяющего залив р.Уфа с р.Уфа до границы микрорайона Тужиловка.

**9.Лихачевская промышленная зона-Трамвайная. Вариант наименования – Лихачевская промзона. Сокращенное наименование – ЛПЗ.**

Общее описание границ. Ограничен: берегом р.Уфа, ул. Маршала Жукова, ул. Шаумяна, ул. Фабричная, ул. Вильямса, ул. Самаркандская, ул. Чудская, ул. Ставропольская, Уфимским шоссе, ул. Чайковского, граница Непейцевского дендропарка, ул. Макарова, проезд – продолжение ул. Макарова, жд, граница парка им. Гастелло, Индустриальное шоссе, ул.С.Богородская.

Детальное описание.

Жукова от моста, соединяющего залив р.Уфа с р.Уфа до воображаемой прямой, являющейся продолжением Шаумяна (от перекрестка Косогорная до Жукова). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением Шаумяна от перекрестка Косогорная до Жукова. Параллельна Новоженова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Шаумяна от Косогорная до Фабричная (по границе зоны жилой застройки). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Фабричная (по границе зоны жилой застройки) от Шаумяна до Вильямса. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Вильямса от Фабричная до Самаркандская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Самаркандская до Чудская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Чудская от Самаркандская до окончания зоны жилой застройки между Ставропольская и Чудская (ориентир дом 3/1 по ул. Чудская). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Сипайлово.

Точка пересечения с воображаемой линией, являющейся продолжением Ставропольская до проезд между домами 22 и 24 (на некоторых картах - 24 к 1). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Уфимское шоссе (ориентир - дом 22 по Уф шоссе) до Чайковского. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

От Чайковского вдоль границы Непейцевского дендропарка до А.Макарова. Только правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

От границы Непейцевского дендропарка вдоль ул.А.Макарова и далее вдоль проезда в створе А.Макарова до пересечения с воображаемой линией, являющейся продолжением проезда в створе ул.А.Макарова. Ориентир дом 2/4 по ул.Цветочная.. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Комсомольская-Зорге.

Вдоль жд до начала парка им. Гастелло. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Черниковка.

Граница парка им. Гастелло по направлению к Индустриальному шоссе. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Индустриальное шоссе от д. 112/1 к 18 (карта 2 ГИС) С.Богородская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

С.Богородская от Индустриальное шоссе до перекрестка Т.Янаби. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Т.Янаби от С.Богородская до перекрестка с проездом, параллельным Новоселов (за д.34/2 по Т.Янаби). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Проезд, параллельный Новоселов, от Т.Янаби до Г.Мушникова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Воображаемая прямая от перекрестка между проездом, параллельным Новоселов, и Г.Мушникова до протоки от озера Теплое. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Берег протоки от озера Теплое до С.Богородская (западнее д.6 по карте 2 ГИС). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

С.Богородская до проезда, ведущего к развлекательному комплексу «Райский берег». Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

С.Богородская (от проезда, ведущего к развлекательному комплексу «Райский берег») до берега р.Уфы. Ориентир – ручей, впадающий в р.Уфа на карте 2 ГИС, южнее зданий комплекса С.Богородская 57 к*. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Инорс.

Берег р.Уфы от до моста, соединяющего залив р.Уфа с р.Уфа.

**10.Инорс. Сокращенное наименование – нет.**

Общее описание границ. Ограничен: берегом р.Уфа, ул.С.Богородская, граница парка им. Гастелло, жд.

Детальное описание.

Берег р.Уфы (Ориентир – ручей, впадающий в р.Уфа на карте 2 ГИС, южнее зданий комплекса С.Богородская 57 к*.) до С.Богородская (Ориентир - проезд, ведущий к развлекательному комплексу «Райский берег»). Правая сторона по ходу движения Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

С.Богородская от проезда, ведущего к развлекательному комплексу «Райский берег» до Берега протоки от озера Теплое до С.Богородская (западнее д.6 по карте 2 ГИС). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

С.Богородская (Берег протоки от озера Теплое) до перекрестка между проездом, параллельным Новоселов, и Г.Мушникова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Проезд, параллельный Новоселов, от Г.Мушникова до Т.Янаби. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Т.Янаби от перекрестка с проездом, параллельным Новоселов (за д.34/2 по Т.Янаби) до С.Богородская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

С.Богородская от перекрестка Т.Янаби до Индустриальное шоссе. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Индустриальное шоссе от С.Богородская до д. 112/1 к 18 (карта 2 ГИС). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Граница парка им. Гастелло по направлению к жд. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Лихачевская промышленная зона – Трамвайная.

Вдоль жд от начала парка им. Гастелло до моста через р. Уфа. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Черниковка (до р. Шугуровка) и Пригород (в остальной части).

Берег р.Уфы от моста через р. Уфа в Шакше до (Ориентир – ручей, впадающий в р.Уфа на карте 2 ГИС, южнее зданий комплекса С.Богородская 57 к*).

**11.Черниковка. Сокращенное наименование – ЧЕР.**

Общее описание границ. Ограничен: берегом р. Белая, ул. Садовая, ул. Большая Чукотская, ул. Л.Толстого, ул. М.Горького, ул. Д.Донского, ул. Кулибина, ул. Димитрова, ул. Ушакова, жд от ст. Черниковка -Восточная, жд Уфа-Челябинск.

Детальное описание.

Берег р.Белая (Ориентир – пересечение с воображаемой прямой, являющейся продолжением ул.Чудинова) до границы городских очистных сооружений водоотведения.

Граница городских очистных сооружений водоотведения от берега р. Белая до начала жилой застройки по Садовая, Чукотская и Б.Чукотская (севернее д.29 по Садовая по карте 2 ГИС). Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Б.Чукотская от городских очистных сооружений водоотведения (по границе зоны жилой застройки) до окончания зоны жилой застройки на пересечении воображаемых прямых, являющихся продолжением Б.Чукотской и Л.Толстого. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Л.Толстого от пересечении воображаемых прямых, являющихся продолжением Б.Чукотской и Л.Толстого до М.Горького. Нечетная сторона. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

М.Горького от перекрестка с Л.Толстого до Донского. Граница - трамвайные пути. Четная сторона. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Донского от М.Горького до Кулибина. Четная сторона. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Кулибина от Донского до Димитрова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Димитрова от Кулибина до Кремлевская. Четная сторона. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Кремлевская от Димитрова до Ушакова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Ушакова от Кремлевская до жд от ст. Черниковка -Восточная. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Северная промышленная зона.

Жд от ст. Черниковка -Восточная от Ушакова до жд Уфа-Челябинск. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом Пригород.

Вдоль жд Уфа-Челябинск (от жд от ст. Черниковка -Восточная) до пересечения с воображаемой прямой, являющейся продолжением ул.Чудинова. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Инорс (до начала парка им. Гастелло); Лихачевская промышленная зона – Трамвайная (до пересечения с воображаемой линией, являющейся продолжением проезда в створе ул.А.Макарова); Комсомольская - Зорге (в остальной части).

**12.Северная промышленная зона. Сокращенное наименование – СПРЗ.**

Общее описание границ. Ограничен: берегом р. Белая, Северной границей Орджоникидзевского района г.Уфы, створом р.Шугуровка, границами микрорайона Тимашево, жд от ст. Черниковка -Восточная, ул. Ушакова, ул. Димитрова, ул. Кулибина, ул. Д.Донского, ул. М.Горького, ул. Л.Толстого, ул. Большая Чукотская, ул. Садовая.

Детальное описание.

В соответствии с картой и описанием границ условного района Черниковка.

**13.Дема. Сокращенное наименование – нет.**

Общее описание границ. Ограничен: западной границей Демского района г.Уфы, границей с.Романовка, воображаемой «вертикальной» прямой от восточного окончания с.Романовка до ул. Дагестанская, границей застройки микрорайона «Серебряный ручей», ул. Новгородская, ул. Молодежная, Старицей р.Дема, границей жилой застройки ул. Глазовская, границей квартала промышленной застройки с адресами ул. Центральная 59/2 и 59/3.

Детальное описание.

Западная граница Демского района г.Уфы от жд до южной границы с.Романовка. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Южная граница жилой застройки с .Романовка от автодороги Дема - Миловка до воображаемой «вертикальной» (с севера на юг) прямой от восточного окончания с.Романовка до ул. Дагестанская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Воображаемая «вертикальная» прямая от восточного окончания с.Романовка до ул. Дагестанская, Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Граница застройки микрорайона «Серебряный ручей». Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Воображаемая прямая, являющаяся продолжением границы застройки микрорайона «Серебряный ручей» в направлении Новгородская. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Жд от моста автодороги Дема - Уфа до границы жилой застройки по Молодежная. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Берег старицы р. Дема. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Граница застройки по Глазовская от Д.Бедного до автодороги М5. Правая сторона по ходу движения. Граничит с условным районом: Пригород.

Квартал промышленной застройки с адресами ул. Центральная 59/2* и 59/3*, ограниченный объездной автодорогой и жд.

**14.Затон. Сокращенное наименование – нет.**

Общее описание границ. Ограничен: старицей (Затоном) р. Белая, западной и северо-западной границей Ленинского района г.Уфы, Западным шоссе, северной и восточной границей Ленинского района г.Уфы, берегом р. Белая.

Детальное описание.

В соответствии с картой и общим описанием границ.

**15.Шакша. Сокращенное наименование – нет.**

Общее описание границ.

В соответствии с картой.

**16.Пригород. Сокращенное наименование – ПРИГ.**

Общее описание границ.

В соответствии с картой и описанием границ прилегающих районов.

# 5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕГОРОДСКОЙ МОДЕЛИ (336 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

**Таблица 62. Модель №1**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| *Регрессионная статистика* | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8573 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7350 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7293 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 1 887,5 | | | | | | | |
| Наблюдения | 336 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | *Значимость F* | | | |
| Регрессия | 7 | 3240309283 | 462901326 | 129,93 | 1,3156E-90 | | | |
| Остаток | 328 | 1168536071 | 3562609,97 | | | | | |
| Итого | 335 | 4408845354 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | -2 816,3 | 1417,74 | -1,986 | 0,047813 | -5605,3 | -27,3 | -5605,3 | -27,3 |
| Ln(Удал от МЦ) | -1 940,1 | 217,92 | -8,903 | 0,000000 | -2368,7 | -1511,4 | -2368,7 | -1511,4 |
| Площадь, 5 баллов | 1 175,1 | 204,07 | 5,759 | 0,000000 | 773,7 | 1576,6 | 773,7 | 1576,6 |
| Окружающая застройка | 1 261,7 | 177,79 | 7,097 | 0,000000 | 912,0 | 1611,5 | 912,0 | 1611,5 |
| Качество улицы, 4 балла | 1 517,6 | 332,67 | 4,562 | 0,000007 | 863,2 | 2172,1 | 863,2 | 2172,1 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 1 643,4 | 480,68 | 3,419 | 0,000708 | 697,8 | 2589,0 | 697,8 | 2589,0 |
| Разрешение на строительство 2 балла | 763,5 | 276,64 | 2,760 | 0,006108 | 219,3 | 1307,7 | 219,3 | 1307,7 |
| Удаленность от "красной линии" | 320,4 | 108,52 | 2,953 | 0,003378 | 106,9 | 533,9 | 106,9 | 533,9 |

**Таблица 63. Модель №2**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| *Регрессионная статистика* | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8955 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,8019 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7953 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 1 887,7 | | | | | | | |
| Наблюдения | 336 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | *Значимость F* | | | |
| Регрессия | 7 | 4,746E+09 | 677986121 | 190,27 | 2E-111 | | | |
| Остаток | 329 | 1,172E+09 | 3563305,4 | | | | | |
| Итого | 336 | 5,918E+09 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 0,0 | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д |
| Ln(Удал от МЦ) | -2 093,3 | 149,73 | -13,981 | 0,000000 | -2387,8 | -1798,8 | -2387,8 | -1798,8 |
| Площадь, 5 баллов | 1 271,8 | 219,67 | 5,789 | 0,000000 | 839,6 | 1703,9 | 839,6 | 1703,9 |
| Окружающая застройка | 1 233,0 | 177,76 | 6,936 | 0,000000 | 883,3 | 1582,7 | 883,3 | 1582,7 |
| Качество улицы, 4 балла | 1 377,0 | 298,71 | 4,610 | 0,000006 | 789,4 | 1964,6 | 789,4 | 1964,6 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 411,6 | 125,89 | 3,270 | 0,001190 | 164,0 | 659,3 | 164,0 | 659,3 |
| Разрешение на строительство 2 балла | 1 073,6 | 425,49 | 2,523 | 0,012099 | 236,6 | 1910,7 | 236,6 | 1910,7 |
| Удаленность от "красной линии" | 324,4 | 116,01 | 2,797 | 0,005467 | 96,2 | 552,7 | 96,2 | 552,7 |

**Таблица 64. Модель №3**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| *Регрессионная статистика* | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8629 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7446 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7392 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 1 852,7 | | | | | | | |
| Наблюдения | 336 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | *Значимость F* | | | |
| Регрессия | 7 | 3283000079 | 469000011 | 136,64 | 3,0367E-93 | | | |
| Остаток | 328 | 1125845275 | 3432455,11 | | | | | |
| Итого | 335 | 4408845354 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | -2 861,6 | 1409,60 | -2,030 | 0,043158 | -5634,6 | -88,6 | -5634,6 | -88,6 |
| Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность) | 752,4 | 149,77 | 5,023 | 0,000001 | 457,7 | 1047,0 | 457,7 | 1047,0 |
| Ln(Удал от МЦ) | -1 675,2 | 227,72 | -7,357 | 0,000000 | -2123,2 | -1227,3 | -2123,2 | -1227,3 |
| Площадь, 5 баллов | 1 366,1 | 213,39 | 6,402 | 0,000000 | 946,3 | 1785,8 | 946,3 | 1785,8 |
| Окружающая застройка | 1 146,0 | 178,30 | 6,427 | 0,000000 | 795,2 | 1496,7 | 795,2 | 1496,7 |
| Качество улицы, 4 балла | 1 330,0 | 305,54 | 4,353 | 0,000018 | 729,0 | 1931,1 | 729,0 | 1931,1 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 1 396,2 | 476,36 | 2,931 | 0,003616 | 459,1 | 2333,3 | 459,1 | 2333,3 |
| Разрешение на строительство 2 балла | 567,7 | 275,51 | 2,061 | 0,040137 | 25,7 | 1109,7 | 25,7 | 1109,7 |

**Таблица 65. Модель №4**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| *Регрессионная статистика* | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8512 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7245 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7186 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 1 924,3 | | | | | | | |
| Наблюдения | 336 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | *Значимость F* | | | |
| Регрессия | 7 | 3194256592 | 456322370 | 123,23 | 7,1909E-88 | | | |
| Остаток | 328 | 1214588762 | 3703014,52 | | | | | |
| Итого | 335 | 4408845354 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 101,4 | 1638,00 | 0,062 | 0,950691 | -3120,9 | 3323,7 | -3120,9 | 3323,7 |
| Ln(Удал от МЦ) | -1 933,4 | 228,53 | -8,460 | 0,000000 | -2383,0 | -1483,8 | -2383,0 | -1483,8 |
| Ln(Площадь) | -226,7 | 74,71 | -3,035 | 0,002599 | -373,7 | -79,8 | -373,7 | -79,8 |
| Окружающая застройка | 768,2 | 96,22 | 7,984 | 0,000000 | 578,9 | 957,5 | 578,9 | 957,5 |
| Качество улицы, 4 балла | 1 774,9 | 335,60 | 5,289 | 0,000000 | 1114,7 | 2435,1 | 1114,7 | 2435,1 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 1 891,4 | 486,41 | 3,888 | 0,000122 | 934,5 | 2848,3 | 934,5 | 2848,3 |
| Разрешение на строительство 2 балла | 776,3 | 281,35 | 2,759 | 0,006118 | 222,9 | 1329,8 | 222,9 | 1329,8 |
| Удаленность от "красной линии" | 295,6 | 100,81 | 2,933 | 0,003597 | 97,3 | 493,9 | 97,3 | 493,9 |

**Таблица 66. Модель №5**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| *Регрессионная статистика* | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8915 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7948 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7880 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 1 921,4 | | | | | | | |
| Наблюдения | 336 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | *Значимость F* | | | |
| Регрессия | 7 | 4,704E+09 | 671946768 | 182,01 | 6,54E-109 | | | |
| Остаток | 329 | 1,215E+09 | 3691802,26 | | | | | |
| Итого | 336 | 5,918E+09 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 0,0 | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д |
| Ln(Удал от МЦ) | -1 929,0 | 216,94 | -8,892 | 0,000000 | -2355,8 | -1502,2 | -2355,8 | -1502,2 |
| Ln(Площадь) | -224,6 | 65,92 | -3,407 | 0,000740 | -354,2 | -94,9 | -354,2 | -94,9 |
| Окружающая застройка | 768,4 | 96,03 | 8,001 | 0,000000 | 579,5 | 957,3 | 579,5 | 957,3 |
| Качество улицы, 4 балла | 1 784,7 | 295,86 | 6,032 | 0,000000 | 1202,7 | 2366,7 | 1202,7 | 2366,7 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 1 912,6 | 345,38 | 5,538 | 0,000000 | 1233,1 | 2592,0 | 1233,1 | 2592,0 |
| Разрешение на строительство 2 балла | 780,4 | 272,96 | 2,859 | 0,004518 | 243,5 | 1317,4 | 243,5 | 1317,4 |
| Удаленность от "красной линии" | 296,5 | 99,61 | 2,977 | 0,003129 | 100,6 | 492,5 | 100,6 | 492,5 |

## 5.4. ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОД БЕЗ ПРИГОРОДОВ - 125 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

**Таблица 67. Модель №6**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Регрессионная статистика | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8586 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7372 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7238 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 2 638,0 | | | | | | | |
| Наблюдения | 125 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | Значимость F | | | |
| Регрессия | 6 | 2,3E+09 | 383837972,2 | 55,16 | 5,82326E-32 | | | |
| Остаток | 118 | 8,21E+08 | 6959237,08 | | | | | |
| Итого | 124 | 3,12E+09 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | -2 116,6 | 2499,09 | -0,847 | 0,398749 | -7065,4 | 2832,3 | -7065,4 | 2832,3 |
| Наличие наружных сетей, 6 баллов | 609,4 | 182,17 | 3,345 | 0,001104 | 248,6 | 970,1 | 248,6 | 970,1 |
| Площадь, 5 баллов | 1 409,2 | 360,18 | 3,913 | 0,000153 | 696,0 | 2122,5 | 696,0 | 2122,5 |
| Ln(Удал от МЦ) | -2 640,7 | 346,70 | -7,617 | 0,000000 | -3327,2 | -1954,1 | -3327,2 | -1954,1 |
| Окружающая застройка | 1 229,2 | 224,00 | 5,487 | 0,000000 | 785,6 | 1672,8 | 785,6 | 1672,8 |
| Удаленность от "красной линии" | 341,3 | 121,99 | 2,798 | 0,006012 | 99,7 | 582,9 | 99,7 | 582,9 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 2 384,8 | 1034,48 | 2,305 | 0,022899 | 336,2 | 4433,3 | 336,2 | 4433,3 |

**Таблица 68. Модель №7**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Регрессионная статистика | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,9235 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,8529 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,8383 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 2 634,9 | | | | | | | |
| Наблюдения | 125 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | Значимость F | | | |
| Регрессия | 6 | 4791225207 | 798537534,5 | 115,02 | 6,73164E-47 | | | |
| Остаток | 119 | 826181762,2 | 6942703,884 | | | | | |
| Итого | 125 | 5617406969 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 0,0 | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д |
| Наличие наружных сетей, 6 баллов | 600,5 | 181,65 | 3,306 | 0,001253 | 240,8 | 960,2 | 240,8 | 960,2 |
| Площадь, 5 баллов | 1 424,9 | 359,28 | 3,966 | 0,000125 | 713,5 | 2136,3 | 713,5 | 2136,3 |
| Ln(Удал от МЦ) | -2 742,7 | 324,70 | -8,447 | 0,000000 | -3385,7 | -2099,8 | -3385,7 | -2099,8 |
| Окружающая застройка | 1 200,5 | 221,17 | 5,428 | 0,000000 | 762,6 | 1638,4 | 762,6 | 1638,4 |
| Удаленность от "красной линии" | 333,8 | 121,53 | 2,747 | 0,006948 | 93,2 | 574,5 | 93,2 | 574,5 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 1 619,5 | 503,17 | 3,219 | 0,001660 | 623,2 | 2615,9 | 623,2 | 2615,9 |

**Таблица 69. Модель №8**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Регрессионная статистика | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,9242 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,8542 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,8397 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 2 623,4 | | | | | | | |
| Наблюдения | 125 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | Значимость F | | | |
| Регрессия | 6 | 4798397961 | 799732993,5 | 116,20 | 4,0335E-47 | | | |
| Остаток | 119 | 819009007,9 | 6882428,638 | | | | | |
| Итого | 125 | 5617406969 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 0,0 | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д |
| Наличие наружных сетей, 6 баллов | 960,1 | 257,64 | 3,726 | 0,000299 | 449,9 | 1470,2 | 449,9 | 1470,2 |
| Ln(Площадь) | -829,5 | 170,89 | -4,854 | 0,000004 | -1167,9 | -491,1 | -1167,9 | -491,1 |
| Ln(Удал от МЦ) | -2 597,5 | 346,24 | -7,502 | 0,000000 | -3283,1 | -1911,9 | -3283,1 | -1911,9 |
| Окружающая застройка | 863,1 | 172,16 | 5,013 | 0,000002 | 522,2 | 1204,0 | 522,2 | 1204,0 |
| Удаленность от "красной линии" | 275,5 | 100,04 | 2,754 | 0,006810 | 77,4 | 473,6 | 77,4 | 473,6 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 5 230,1 | 732,21 | 7,143 | 0,000000 | 3780,3 | 6680,0 | 3780,3 | 6680,0 |

**Таблица 70. Модель №9**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Регрессионная статистика | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8540 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7293 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7179 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 2 665,9 | | | | | | | |
| Наблюдения | 125 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | Значимость F | | | |
| Регрессия | 5 | 2,28E+09 | 455700102,2 | 64,12 | 3,82665E-32 | | | |
| Остаток | 119 | 8,46E+08 | 7106868,048 | | | | | |
| Итого | 124 | 3,12E+09 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 11 269,6 | 1942,07 | 5,803 | 0,000000 | 7424,1 | 15115,1 | 7424,1 | 15115,1 |
| Наличие наружных сетей, 6 баллов | 934,4 | 255,33 | 3,660 | 0,000378 | 428,8 | 1440,0 | 428,8 | 1440,0 |
| Ln(Площадь) | -933,1 | 189,65 | -4,920 | 0,000003 | -1308,6 | -557,5 | -1308,6 | -557,5 |
| Ln(Удал от МЦ) | -2 530,7 | 353,32 | -7,163 | 0,000000 | -3230,3 | -1831,1 | -3230,3 | -1831,1 |
| Окружающая застройка | 1 278,5 | 255,73 | 4,999 | 0,000002 | 772,1 | 1784,9 | 772,1 | 1784,9 |
| Удаленность от "красной линии" | 480,1 | 186,25 | 2,578 | 0,011159 | 111,3 | 848,9 | 111,3 | 848,9 |

## 5.5.ОПИСАНИЕ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ПРИГОРОД - 217 ОБЪЕКТОВ) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

**Таблица 71. Модель №10**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Регрессионная статистика | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,7830 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,6131 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,6021 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 725,6 | | | | | | | |
| Наблюдения | 217 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | Значимость F | | | |
| Регрессия | 6 | 175246678,6 | 29207779,77 | 55,47 | 1,06877E-40 | | | |
| Остаток | 210 | 110578834,3 | 526565,8778 | | | | | |
| Итого | 216 | 285825513 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 2 642,5 | 867,60 | 3,046 | 0,002618 | 932,2 | 4352,8 | 932,2 | 4352,8 |
| Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность) | 552,0 | 129,90 | 4,250 | 0,000032 | 296,0 | 808,1 | 296,0 | 808,1 |
| Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) | -1 118,8 | 155,04 | -7,216 | 0,000000 | -1424,5 | -813,2 | -1424,5 | -813,2 |
| Окружающая застройка | 611,3 | 94,10 | 6,496 | 0,000000 | 425,8 | 796,8 | 425,8 | 796,8 |
| Ln(Площадь) | -117,6 | 37,54 | -3,133 | 0,001980 | -191,6 | -43,6 | -191,6 | -43,6 |
| Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) | 100,4 | 43,55 | 2,305 | 0,022158 | 14,5 | 186,2 | 14,5 | 186,2 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 720,2 | 241,03 | 2,988 | 0,003143 | 245,0 | 1195,3 | 245,0 | 1195,3 |

**Таблица 72. Модель №11**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Регрессионная статистика | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8530 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7277 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7165 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 739,7 | | | | | | | |
| Наблюдения | 217 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | Значимость F | | | |
| Регрессия | 6 | 308514704,1 | 51419117,35 | 93,96 | 1,02249E-56 | | | |
| Остаток | 211 | 115463762,9 | 547221,6252 | | | | | |
| Итого | 217 | 423978467 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 0,0 | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д |
| Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность) | 679,0 | 125,42 | 5,413 | 0,000000 | 431,7 | 926,2 | 431,7 | 926,2 |
| Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) | -875,8 | 135,52 | -6,462 | 0,000000 | -1142,9 | -608,6 | -1142,9 | -608,6 |
| Окружающая застройка | 651,8 | 94,96 | 6,864 | 0,000000 | 464,6 | 839,0 | 464,6 | 839,0 |
| Ln(Площадь) | -78,2 | 35,92 | -2,176 | 0,030675 | -149,0 | -7,3 | -149,0 | -7,3 |
| Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) | 124,6 | 43,65 | 2,854 | 0,004746 | 38,5 | 210,7 | 38,5 | 210,7 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 1 164,1 | 195,70 | 5,949 | 0,000000 | 778,4 | 1549,9 | 778,4 | 1549,9 |

**Таблица 73. Модель №12**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Регрессионная статистика | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,8524 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,7266 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,7174 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 611,5 | | | | | | | |
| Наблюдения | 217 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | Значимость F | | | |
| Регрессия | 7 | 207678505,7 | 29668357,96 | 79,35 | 2,22902E-55 | | | |
| Остаток | 209 | 78147007,27 | 373909,1257 | | | | | |
| Итого | 216 | 285825513 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 494,1 | 707,61 | 0,698 | 0,485777 | -900,9 | 1889,1 | -900,9 | 1889,1 |
| Качество улицы, 4 балла | 647,5 | 131,56 | 4,922 | 0,000002 | 388,1 | 906,8 | 388,1 | 906,8 |
| Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность) | 255,4 | 66,50 | 3,841 | 0,000162 | 124,3 | 386,5 | 124,3 | 386,5 |
| Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) | -1 053,2 | 130,32 | -8,082 | 0,000000 | -1310,2 | -796,3 | -1310,2 | -796,3 |
| Окружающая застройка | 338,7 | 84,90 | 3,989 | 0,000092 | 171,3 | 506,0 | 171,3 | 506,0 |
| Площадь, 5 баллов | 1 577,6 | 158,00 | 9,985 | 0,000000 | 1266,1 | 1889,1 | 1266,1 | 1889,1 |
| Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) | 103,3 | 38,01 | 2,718 | 0,007128 | 28,4 | 178,2 | 28,4 | 178,2 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 710,0 | 203,53 | 3,488 | 0,000593 | 308,7 | 1111,2 | 308,7 | 1111,2 |

**Таблица 74. Модель №13**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ВЫВОД ИТОГОВ** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Регрессионная статистика | | | | | | | | |
| Множественный R | 0,9032 | | | | | | | |
| R-квадрат | 0,8157 | | | | | | | |
| Нормированный R-квадрат | 0,8057 | | | | | | | |
| Стандартная ошибка | 610,0 | | | | | | | |
| Наблюдения | 217 | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Дисперсионный анализ | | | | | | | | |
| | *df* | *SS* | *MS* | *F* | Значимость F | | | |
| Регрессия | 7 | 345831459,7 | 49404494,25 | 132,76 | 2,52018E-73 | | | |
| Остаток | 210 | 78147007,27 | 372128,6061 | | | | | |
| Итого | 217 | 423978467 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение | Нижние 95% | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
| Y-пересечение | 0,0 | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д | #Н/Д |
| Качество улицы, 4 балла | 650,2 | 129,54 | 5,019 | 0,000001 | 394,8 | 905,6 | 394,8 | 905,6 |
| Внутрирайонное расположение (локальная коммерческая престижность) | 256,4 | 65,56 | 3,911 | 0,000124 | 127,2 | 385,7 | 127,2 | 385,7 |
| Ln(Комбинир показат удал (МЦ-Пр)) | -1 053,3 | 102,87 | -10,238 | 0,000000 | -1256,0 | -850,5 | -1256,0 | -850,5 |
| Окружающая застройка | 340,5 | 85,16 | 3,999 | 0,000088 | 172,6 | 508,4 | 172,6 | 508,4 |
| Площадь, 5 баллов | 1 589,7 | 157,95 | 10,065 | 0,000000 | 1278,4 | 1901,1 | 1278,4 | 1901,1 |
| Удаленность от крупных автодорог (магистральных улиц) | 103,4 | 37,44 | 2,762 | 0,006249 | 29,6 | 177,2 | 29,6 | 177,2 |
| Передаваемые права, баллов (1; 2; 2,5) | 923,9 | 186,60 | 4,951 | 0,000002 | 556,1 | 1291,8 | 556,1 | 1291,8 |