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

ОБЗОР

рынка земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 2021г.

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 12
2.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2021 ГОДА 13
2.4.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ 18
2.5.АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 23
3.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ 26
3.1.ЗОНИРОВАНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 26
3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 27
3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ 28
3.3.1.АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ 28
3.3.2.АНАЛИЗ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН 31
3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ 31
3.3.2.2.АНАЛИЗ ЦЕН В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН 36
3.3.2.3.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН. ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ 662 ОБЪЕКТА 37
3.3.2.4.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО ГОРОДА) 180 ОБЪЕКТОВ. 39
3.3.2.5.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО СЕЛА) 482 ОБЪЕКТА. 39
3.3.3.МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТОВ АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН 41
4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 43
5.ПРИЛОЖЕНИЯ 45
5.1.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (662 ОБЪЕКТА) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL 46
5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОДА - 180 ОБЪЕКТОВ) 47
5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО СЕЛА - 482 ОБЪЕКТА) 49

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 окончания периода, за который составлен обзор (01 января 2022г.). Автор не учитывает и не может учитывать изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть (возникли) после этой даты и повлиять на ситуацию, а, следовательно, и на состояние рынка.
3. Автор не несет ответственности за выявление скрытых (неявных) факторов, влияющих на стоимость использованных для анализа объектов, т.к. полное выявление всех таких факторов невозможно в рамках подобного исследования. По мнению автора, наличие таких факторов возможно, но не должно оказать значительного влияния на результаты обзора и, особенно, на итоговые выводы.
4. Иная информация, содержащаяся в обзоре, была получена из открытых источников. У автора нет формальных оснований предполагать заведомую недостоверность такой информации.
5. Автор допускает, что информация о каких-то объектах, фактически представленных на рынке[1], не попала в базу данных для обзора и, соответственно, не учтена в обзоре. Однако, автор считает, что число таких объектов не может быть значительным, все такие объекты (в случае их наличия) представлены разово или в уникальных (редко используемых) источниках, и их отсутствие носит случайный характер. С учетом вышесказанного, автор считает, что при наличии таких объектов их неучет в обзоре не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
6. В связи с недостаточным числом свободных от застройки земельных участков для коммерческого использования в регионе и либерализацией законодательства (и его правоприменения) в части изменения видов разрешенного использования по земельным участкам в рамках настоящего обзора в том числе анализировались земельные участки для индивидуального жилищного строительства и земельные участки садовых и гаражных товариществ, предлагаемые в качестве потенциальных объектов коммерческого назначения. По этим же основаниям анализировались земельные участки, на которых имеются объекты капитального строительства (ОКСы). Основным условием применения таких участков было: площадь ОКСа существенно меньше площади земельного участка (минимум в несколько раз); ОКС имеет невысокую степень капитальности или неудовлетворительное техническое состояние, или единый объект сразу предлагается к продаже как земельный участок. Необходимо отметить, что метод выделения является одним из признанных методов сравнительного подхода при оценке земельных участков.
7. По всем объектам, на основании которых составлялся обзор, имеются подтверждающие материалы: PDF или JPG-файлы распечаток распечаток Интернет -страниц с указанием адреса страницы и даты распечатки; сканы и копии опубликованных в объявлении документов; Принт-скрины страниц, не позволяющих корректную PDF- печать. Все эти материалы не входят в базовый обзор, предоставляются пользователям за отдельную плату, но могут

[1] За исключением групп, прямо указанных ниже.

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 (май 2022г. 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 Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 12 месяцев (январь - декабрь) 2021г. В то же время многократное использование полного наименования усложняет восприятие текста и излишне увеличивает размер самого обзора. С учетом вышесказанного, для упрощения стилистики и фразеологии в дальнейшем при отсутствии дополнительного уточнения используется упрощенное словосочетание: «Земельные участки в РБ».

Данный обзор составил оценщик ООО КИТ «Инженеръ» Ризванов М.Р.
8-917-48-53200

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

2.1.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ[2]

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛЬ	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г.в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3	104,6	96,6
Реальные располагаемые денежные доходы	13504,0	107,6	96,9

Таблица 2

ПОКАЗАТЕЛЬ	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к ноябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд руб.	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛЬ	Январь-ноябрь-2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				Ноябрю 2020 г.	Октябрю 2021 г.	январь-ноябрь-2020 г.в % к январю-ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к октябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе: экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

Таблица 4

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1[1)]	98,0

Производство ВВП. Объем ВВП России за III квартал 2021 г. составил в текущих ценах 33911,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала

[2] https://gks.ru/bgd/regl/b20_01/Main.htm

2020г. составил 104,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2021 г. по отношению к ценам III квартала 2020 г. составил 117,9%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%.

Диаграмма 1

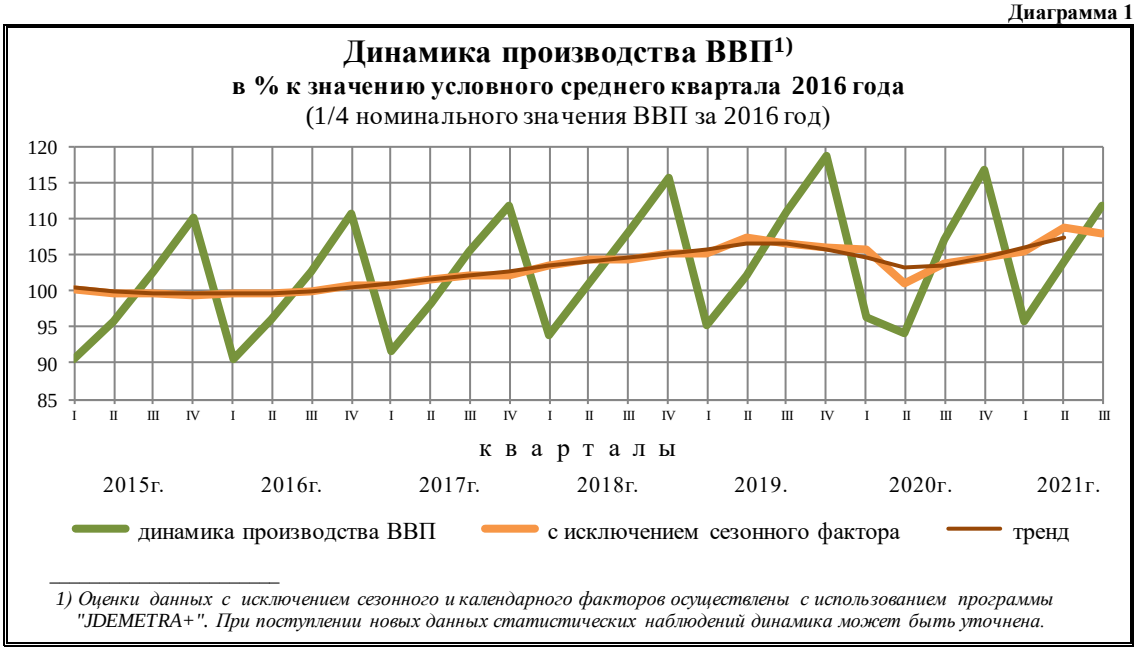


Таблица 5. Оборот организаций по видам экономической деятельности, в действующих ценах

ПОКАЗАТЕЛЬ	2021 г., млрд руб.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г., млрд руб.	В % к	
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
Всего	270996,2	130,6	30135,1	133,9	119,4
из них: сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4567,4	116,4	508,1	118,8	110,9
в том числе: растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	3753,7	114,7	421,4	114,7	111,0
лесоводство и лесозаготовки	301,1	115,7	29,2	118,1	118,2
рыболовство и рыбоводство	512,6	131,2	57,5	161,9	106,4
добыча полезных ископаемых	24718,5	162,0	2464,1	160,9	98,2
из нее: добыча угля	2295,1	191,5	269,0	в 2,5р.	89,7
добыча нефти и природного газа	16172,0	172,3	1544,3	161,0	95,7
добыча металлических руд	2669,8	139,9	206,1	110,6	93,3
добыча прочих полезных ископаемых	716,5	131,1	61,7	103,7	101,7
обрабатывающие производства	65121,6	133,0	7429,2	134,0	119,8
из них: производство пищевых продуктов	7639,1	121,1	747,2	120,1	103,4
производство напитков	1027,5	116,6	98,2	119,9	110,1
производство табачных изделий	321,0	109,4	23,3	82,7	84,2
производство текстильных изделий	339,1	118,7	38,6	143,7	116,6
производство одежды	296,0	105,4	27,2	110,8	104,0
производство кожи и изделий из кожи	82,8	122,5	7,7	137,6	107,0
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	1103,2	152,2	102,3	141,1	104,1
производство бумаги и бумажных изделий	1328,7	120,8	123,8	109,4	102,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	325,5	113,0	33,5	125,2	106,5
производство кокса и нефтепродуктов	15281,8	151,0	1522,3	157,0	104,6
производство химических веществ и химических продуктов	4779,1	149,0	547,3	169,9	113,1
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	1392,1	146,1	164,1	134,5	109,9
производство резиновых и пластмассовых изделий	1832,4	139,3	172,8	141,9	103,2

ПОКАЗАТЕЛЬ	2021 г., млрд руб.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г., млрд руб.	В % к	
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2178,8	120,2	196,6	123,8	103,2
производство металлургическое	10785,9	138,0	1105,9	134,7	111,2
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	3262,4	114,9	459,7	110,5	125,3
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	1874,5	121,8	280,0	95,1	136,6
производство электрического оборудования	1396,0	116,3	160,6	116,4	121,2
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	1872,9	124,5	275,7	148,6	154,1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	3466,5	126,3	376,8	110,1	118,8
производство прочих транспортных средств и оборудования	2545,3	121,3	708,6	168,3	в 3,2р.
производство мебели	406,3	146,1	43,0	130,9	113,7
производство прочих готовых изделий	320,1	116,7	40,5	114,3	138,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11466,9	114,0	1236,4	111,5	114,1
в том числе: производство, передача и распределение электроэнергии	8258,6	113,7	832,0	113,5	109,8
производство и распределение газообразного топлива	1651,9	122,5	207,7	116,6	126,2
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	1556,4	107,6	196,8	99,6	122,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1785,1	130,7	174,8	124,6	110,2
строительство	10894,6	122,7	1513,0	132,8	142,4
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	107235,6	125,9	11187,4	127,9	114,5
в том числе: торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	10284,2	140,6	948,6	124,0	114,3
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	75560,3	128,4	7907,9	131,7	111,7
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	21391,1	112,5	2330,9	117,8	125,4
транспортировка и хранение	15962,2	125,9	1549,0	137,4	109,3
в том числе: деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	7906,8	116,0	746,4	127,6	109,3
в том числе: деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	165,9	123,9	13,7	115,3	114,1
деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	2555,4	114,1	232,6	119,4	100,3
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	543,4	125,0	49,5	127,8	112,2
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	1655,1	127,6	160,5	144,1	108,3
деятельность трубопроводного транспорта	2986,9	110,2	290,0	127,1	117,5
деятельность водного транспорта	351,2	121,0	28,2	143,0	100,5
деятельность воздушного и космического транспорта	1518,2	150,6	135,7	174,8	103,5
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	5886,4	138,4	607,9	153,7	110,8
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	299,6	96,7	30,7	62,1	116,8
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1969,6	171,7	186,2	179,3	117,9
в том числе: деятельность по предоставлению мест для временного проживания	351,5	181,6	31,7	199,9	128,2
деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	1618,1	169,7	154,5	175,6	116,0
деятельность в области информации и связи	6242,8	131,9	910,5	160,3	168,0
из нее: деятельность издательская	191,5	140,2	21,6	124,8	118,4
деятельность в сфере телекоммуникаций	2311,4	108,0	219,8	108,9	109,0
разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги	2322,1	160,1	455,0	в 2,0р.	в 2,2р.
деятельность в области информационных технологий	865,4	134,9	135,6	166,8	190,0
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	4362,1	135,1	445,6	148,7	120,2
деятельность профессиональная, научная и техническая	8175,1	141,2	1478,2	136,8	186,5
из нее научные исследования и разработки	1975,4	128,0	566,0	129,0	в 2,7р.

ПОКАЗАТЕЛЬ	2021 г., млрд руб.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г., млрд руб.	В % к	
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2430,1	131,6	247,6	153,7	114,6
образование	722,4	128,2	91,2	118,9	137,8
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4113,0	128,4	571,4	155,4	163,4
из нее деятельность в области здравоохранения	4072,5	128,5	567,5	155,6	163,9
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	607,2	178,8	71,6	164,4	138,4

Индекс промышленного производства в 2021 г. по сравнению с 2020 г. составил 105,3%, в декабре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,1%.

Таблица 6. Индексы промышленного производства

ПЕРИОД	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2018 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов[2)]
2020 г.					
Январь	101,6	83,0	100,6	97,8	103,0
Февраль	105,1	100,5	101,8	98,3	104,9
Март	102,8	107,5	98,7	105,7	103,5
I квартал	103,2	89,4			
Апрель	95,6	90,8	95,8	96,0	99,2
Май	92,3	94,1	97,2	90,3	96,4
Июнь	93,4	103,6	100,7	93,6	97,1
II квартал	93,8	92,8			
I полугодие	98,4				
Июль	94,4	103,2	101,8	96,6	98,8
Август	96,1	103,5	102,5	99,9	101,3
Сентябрь	96,5	101,3	99,1	101,2	100,5
III квартал	95,7	106,4			
Январь-сентябрь	97,5				
Октябрь	94,7	104,4	99,7	105,7	100,2
Ноябрь	99,0	101,2	101,7	107,0	101,9
Декабрь	103,7	114,2	102,3	122,2	104,2
IV квартал	99,2	112,4			
Год	97,9				
2021 г.					
Январь	97,7	78,2	97,7	95,5	101,9
Февраль	96,3	99,1	100,7	94,7	102,6
Март	101,6	113,4	101,7	107,3	104,3
I квартал	98,6	88,8			
Апрель	107,1	95,8	101,9	102,8	106,2
Май	111,7	98,2	100,4	101,0	106,7
Июнь	110,0	102,0	99,7	103,0	106,4
II квартал	109,6	103,1			
I полугодие	103,9				
Июль	106,8	100,2	99,8	103,2	106,2
Август	104,5	101,3	99,3	104,6	105,5
Сентябрь	106,8	103,6	101,9	108,3	107,4
III квартал	106,0	103,0			
Январь-сентябрь	104,6				
Октябрь	107,6	105,1	101,0	113,8	108,5
Ноябрь	107,6	101,3	100,7	115,3	109,3
Декабрь	106,1	112,5	101,2	129,7	110,7
IV квартал	107,1	113,5			
Год	105,3				

Диаграмма 2

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7572,3 млрд рублей, в декабре 2021 г. - 272,5 млрд рублей.

Таблица 7. Грузооборот по видам транспорта

ПОКАЗАТЕЛЬ	2021 г.		Декабрь 2021г.млрд т-км	В % к		Справочно		
							декабрь 2020 г. в % к	
	млрд т-км	в % к 2020 г.		декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Грузооборот транспорта	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе: железнодорожного	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
автомобильного	285,3	105,0	25,2	104,5	102,4	98,7	98,0	102,2
морского	42,7	100,4	3,7	102,0	100,6	104,1	114,2	99,5
внутреннего водного	65,7	102,3	2,1	121,1	54,7	97,5	71,7	55,1
воздушного (транспортная авиация)[1)]	9,2	129,2	0,9	125,0	104,6	96,3	116,4	98,9
трубопроводного	2653,0	107,4	238,9	107,6	105,2	92,0	94,1	104,9

Оборот розничной торговли в 2021 г. составил 39257,4 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к 2020 г., в декабре 2021 г. - 4160,6 млрд рублей, или 105,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Диаграмма 3

В 2021 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в 2020 г. - 95,3% и 4,7% соответственно), в декабре 2021 г. - 95,5% и 4,5% (в декабре 2020 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

В декабре 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с ноябрем 2021 г. на 17,8% (в сопоставимых ценах), с декабрем 2020 г. - в 1,5 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 8,3% против 5,8% в декабре 2020 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 46,3%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (13,7%), компьютеры (6,7%), обувь (5,9%), бытовые электротовары (5,1%).

Оборот общественного питания в 2021 г. составил 1876,1 млрд рублей, или 123,5% (в сопоставимых ценах) к 2020 г., в декабре 2021 г. - 185,0 млрд рублей, или 117,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 11050,9 млрд рублей, или 117,6% (в сопоставимых ценах) к 2020 г., в декабре 2021 г. - на 1025,0 млрд рублей, или 111,8% уровню соответствующего периода предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в 2021 г. составил 110351,5 млрд рублей, или 109,4% (в сопоставимых ценах) к 2020 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 28,1% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России1) (по методологии платежного баланса), в ноябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 76,9 млрд долларов США (5579,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 49,0 млрд долларов (3553,8 млрд рублей), импорт - 27,9 млрд долларов (2025,3 млрд рублей).

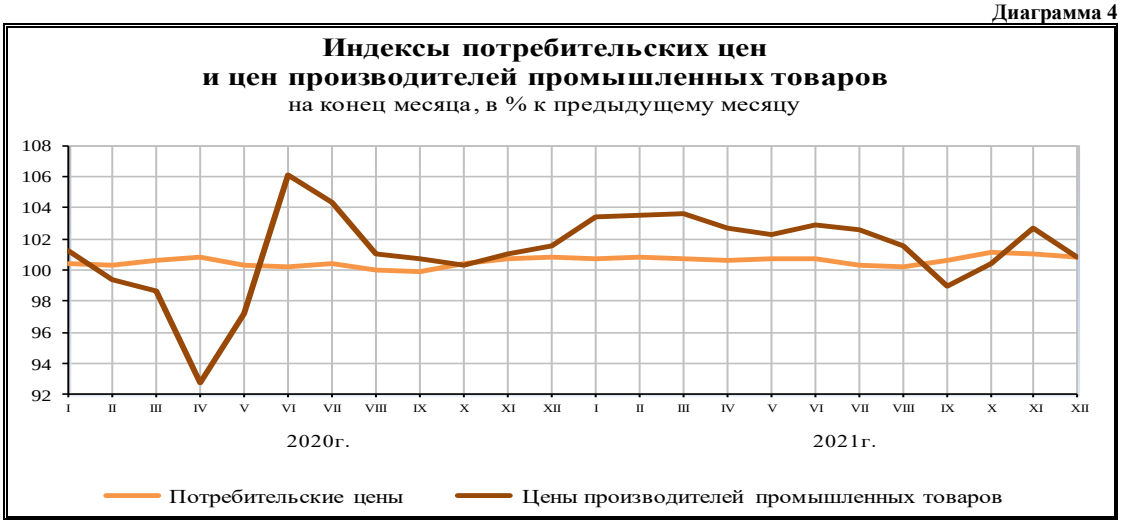
Сальдо торгового баланса в ноябре 2021 г. сложилось положительное, 21,1 млрд долларов (в ноябре 2020 г. - положительное, 7,4 млрд долларов).

В 2021 г. зарегистрировано 239,7 тыс. организаций (в 2020 г. - 229,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 413,2 тыс. (в 2020 г. - 539,7 тыс. организаций).

Таблица 8. Индексы цен и тарифов

ПОКАЗАТЕЛЬ	К предыдущему месяцу			Декабрь	2021 г.	Справочно
	октябрь	ноябрь	декабрь	2021 г.к декабрю 2020 г.	к 2020 г.	Декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г.
Индекс потребительских цен	101,1	101,0	100,8	108,4	106,7	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	100,4	102,7	100,8	128,5	124,5	103,6
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	103,4	101,3	100,3	113,6	118,9	113,1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,5	100,8	100,8	107,8	105,2	104,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	98,4	100,1	100,0	104,8	106,3	105,2

Диаграмма 4



В декабре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,3%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 108,9% (в декабре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 104,2%). В декабре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,4% (в декабре 2020 г. - на 1,5%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2021 г. увеличились на 0,6% (в декабре 2020 г. - на 0,4%).

В IV квартале 2021 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 105,7% и 104,7%. На первичном рынке жилья цены выросли от 4,5% на элитные квартиры до 7,0% на квартиры среднего качества (типовые). На вторичном рынке повышение цен составило от 1,3% на элитные квартиры до 5,6% на квартиры среднего качества (типовые).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2021 г. составил 10791,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 2020 г., в декабре 2021 г. - 1538,1 млрд рублей, или 108,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Диаграмма 5

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2021 г. зданий 95,1% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В декабре 2021 г. возведено 1,6 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 27,2 тыс. жилых домов. Всего построено 183,3 тыс. новых квартир. В 2021 г. возведено 10,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 373,4 тыс. жилых домов. Всего построено 1206,3 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 49,1 млн кв. метров, или 53,0% от общего объема жилья, введенного в 2021 году.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составила 75,7 млн человек, из них 72,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 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 занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составил 60,0%. Среди занятых доля женщин в декабре составила 48,9%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,1%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2021 г. составила 32,1 млн человек (94,9% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,8 млн человек.

По сравнению с октябрем 2021 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,5%.

Безработица. В декабре 2021 г. 3,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Средняя продолжительность поиска работы безработными в декабре 2021 г. у женщин составила 6,7 месяца, у мужчин - 6,4 месяца. Уменьшилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев на 0,1 п.п. по сравнению с ноябрем 2021 г. и составила 26,1% (в городской местности - 28,5%, в сельской - 21,4%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 21,9% (в городской местности - 18,5%, в сельской - 28,5%). По данным проведенного обследования, в декабре 2021 г. 25,9% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 68,7% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым. В декабре 2021 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 49,5%, уровень безработицы женщин (4,3%) выше уровня безработицы мужчин (4,2%). Из 3,2 млн безработных 1,1 млн составляют сельские жители, 2,1 млн - городские. Уровень безработицы среди сельских жителей (6,3%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (3,7%). Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в декабре 2021 г. составил 37,1 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 20,8%, лица в возрасте 50 лет и старше - 23,1%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 28,5%.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу декабря 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,9 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,8 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице. В течение декабря 2021 г. получили статус безработного 189,9 тыс. человек, трудоустроено за месяц 71,8 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 121,5 тыс. человек, или на 62,9% меньше, чем в декабре 2020 года.

Забастовки. В 2021 г. организации отчитались о 2 забастовках с участием 38 человек. Потери рабочего времени составили 20 человеко-дней.

2.2.ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

В республике 54 административных района, 21 город, 4674 населённых пункта. Города: Агидель, Баймак, Белебей, Белорецк, Бирск, Благовещенск, Давлеканово, Дюртюли,

Ишимбай, Кумертау, Межгорье, Мелеуз, Нефтекамск, Октябрьский, Салават, Сибай, Стерлитамак, Туймазы, Учалы, Янаул.

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

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

Имеется также деревообрабатывающая промышленность и промышленность строительных материалов. Крупнейшие промышленные центры — Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Развиты машиностроение и металлообработка.

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

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

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

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

2.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2021 ГОДА[3]

Основные показатели, характеризующие итоги января-декабря 2021г., приведены ниже:

Таблица 9

	2021г.		2021г. в % к 2020г.		Справочно: январь-декабрь 2020г. в % к январю-декабрю 2019г.
	январь-декабрь	декабрь	январь-декабрь к январю-декабрю	декабрь к декабрю	
Оборот организаций[1], млрд. рублей	4466,5	468,6	120,5	136,0	95,9

[3]https://bashstat.gks.ru/folder/65473/document/137321

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами[1], млрд. рублей	3008,2	322,0	127,0	143,5	91,6
Индекс промышленного производства[2]	x	x	107,5	117,3	99,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд. рублей	221,2	39,6	103,3	133,7	82,9
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м общей площади жилых помещений	2906,2	253,0	118,4	80,2	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	185,6	10,1	84,7	95,7	103,6
Грузооборот автомобильного транспорта[3], млрд. тонно-км	2,5	0,2	97,8	98,7	116,3
Оборот оптовой торговли, млрд. рублей	1204,1	125,0	100,2	114,0	94,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	1015,8	120,0	103,5	104,1	94,7
Оборот общественного питания, млрд. рублей	27,3	3,6	107,8	107,7	76,2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	246,0	24,2	106,3	107,7	78,6
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	22,2	x	20,8	в 5,8р.
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	108,7[4]	100,9[5]	106,7	108,7	103,6
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	121,2[4]	100,0[5]	117,1	121,2	99,6

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

Таблица 10

ПОКАЗАТЕЛЬ	2021г.		2021г. в % к 2020г.		Справочно: январь-ноябрь 2020г. в % к январю- ноябрю 2019г.
	январь-ноябрь	ноябрь	январь- ноябрь к январю- ноябрю	ноябрь к ноябрю	
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек	1044,0	1038,6	98,9	100,6	98,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	40627,9	42233,3	107,8	110,3	104,5
реальная	x	x	101,2	101,7	101,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млрд. рублей	250,1	x	В 2,9р	x	49,3

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2021г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,5%.

Таблица 11

Индексы промышленного производства по основным видам деятельности:

Наименование	2021г. в % к 2020г.	
	январь-декабрь	декабрь
Промышленное производство	**107,5**	**117,3**
Добыча полезных ископаемых	**100,5**	**132,8**
добыча сырой нефти и природного газа	107,7	в 2,1р.
добыча металлических руд	103,0	93,1
добыча прочих полезных ископаемых	91,1	84,9
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	90,7	97,2

Обрабатывающие производства	**108,3**	**117,1**
производство пищевых продуктов	103,4	111,4
производство напитков	102,2	108,8
производство текстильных изделий	93,1	83,6
производство одежды	93,9	83,5
производство кожи и изделий из кожи	129,3	110,1
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	116,8	94,7
производство бумаги и бумажных изделий	в 2,3р.	в 2,3р.
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	113,8	54,5
производство кокса и нефтепродуктов	101,2	119,3
производство химических веществ и химических продуктов	99,6	95,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	в 2,4р.	в 2,1р.
производство резиновых и пластмассовых изделий	103,1	108,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	100,3	104,5
производство металлургическое	121,1	144,9
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	147,8	198,7
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	87,5	139,7
производство электрического оборудования	139,8	в 3,3р.
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	102,4	106,4
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	117,6	87,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	97,1	114,9
производство мебели	171,7	в 2,0р.
производство прочих готовых изделий	58,5	50,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	108,3	114,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	**106,7**	**101,9**
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	**122,3**	**108,8**

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

По предварительным расчётам, объём производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) за 2021г. в действующих ценах составил 185,6 млрд. рублей (84,7% в сопоставимой оценке к 2020г.).

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", в январе-декабре 2021г., по предварительным данным, составил 221227,0 млн.руб. или 103,3% к 2020г.

Жилищное строительство. В декабре 2021г. за счет всех источников финансирования построено 4175 квартир, в январе-декабре 2021г. - 39002 квартиры.

Таблица 12. Объем перевозок грузов и грузооборот автомобильного транспорта

	Декабрь 2021г.	В % к		Январь-декабрь 2021г.	Январь-декабрь 2021г. в % к январю-декабрю 2020г.
		ноябрю 2021г.	декабрю 2020г.		
Перевезено грузов, млн.т	3,1	108,9	109,5	37,7	102,0
Грузооборот, млн. т-км	217,3	106,7	98,7	2469,4	97,8

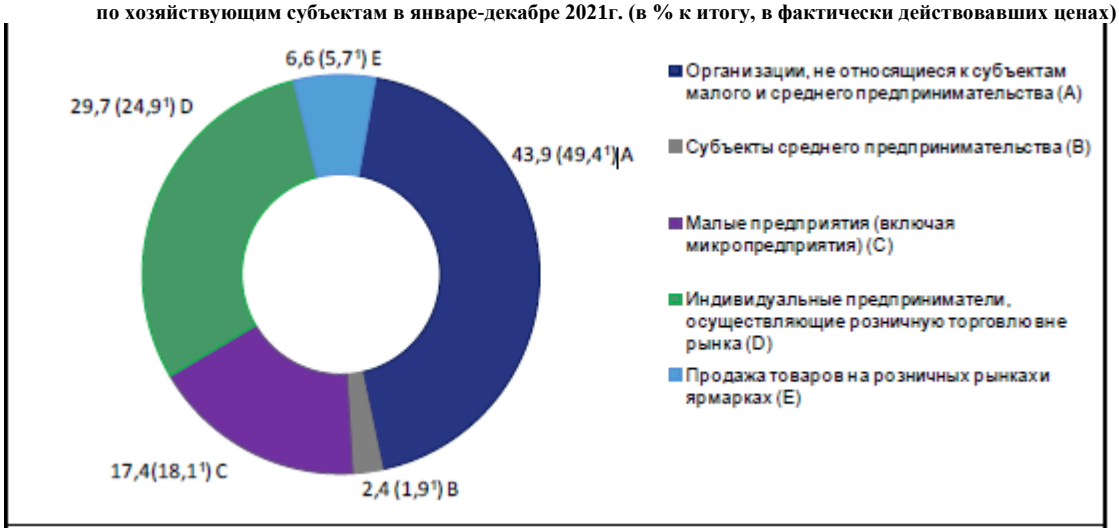
Таблица 13. Перевозки пассажиров и пассажирооборот автомобильного транспорта

	Декабрь 2021г.	В % к		Январь-декабрь 2021г.	Январь-декабрь 2021г. в % к январю-декабрю 2020г.
		ноябрю 2021г.	декабрю 2020г.		
Перевезено пассажиров, млн. человек	20,7	104,2	96,1	253,9	99,6
Пассажирооборот, млн. пасс.-км	260,7	108,4	105,8	3005,1	106,2

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2021г. составил 1015,8 млрд. рублей или 103,5% (в сопоставимых ценах) к январю-декабрю 2020г.

В январе-декабре 2021г. оборот розничной торговли на 93,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,6%, (в январе-декабре 2020г. – 94,3% и 5,7% соответственно).

Диаграмма 6. Структура формирования оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе-декабре 2021г. (в % к итогу, в фактически действовавших ценах)



В структуре оборота розничной торговли в январе-декабре 2021г. удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий и непродовольственных товаров составил соответственно 50,8% и 49,2%, (в январе-декабре 2020г. соответственно 49,5% и 50,5%). Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий населению продано на 516,4 млрд. рублей или 104,9% (в сопоставимых ценах) к январю-декабрю 2020г., непродовольственных товаров соответственно на 499,4 млрд. рублей или 101,8%.

На 1 января 2022г. объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил 47,2 млрд. рублей или 36 дней торговли.

Индекс потребительских цен в декабре 2021г. составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в декабре 2021г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 109,2% (в декабре 2020г. – 100,3%, с начала года – 104,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения1 в декабре 2021г. составила 16951,22 руб. в расчете на человека и за месяц увеличилась на 0,8%, с начала года – на 9,2% (в декабре 2020г. выросла на 0,5%, с начала года – на 5,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания2 в декабре 2021г. составила 4833,90 руб. в расчете на человека и за месяц увеличилась на 2,1%, с начала года – на 20,3% (в декабре 2020г. – выросла на 2,2%, с начала года – на 10,9%).

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в декабре 2021г. составил 100,9%, с начала года – 110,5% (в декабре 2020г. – 101,5%, с начала года – 107,1%).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2021г. составил 100,8%, с начала года – 109,3% (в декабре 2020г. – 100,0%, с начала года – 104,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров1 в декабре 2021г. составил 100,0%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 101,3%, обрабатывающих производствах – 99,9%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 99,5%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в декабре 2021г. составил 101,1%, в том числе на продукцию растениеводства − 101,2%, животноводства – 101,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2021г. составил 100,0%, в том числе трубопроводным − 100,0%, автомобильным − 100,0%, внутренним водным − 100,0%.

За январь-ноябрь 2021г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 350,1 млрд. рублей и увеличился к январю-ноябрю 2020г. в 2,9 раза.

Доля убыточных организаций составила 27,1% против 29,7% в январе-ноябре 2020г. Убыток нерентабельно работающих организаций уменьшился на 55,1% и составил 16,8 млрд. рублей (за январь-ноябрь 2020г. – 37,5 млрд. рублей).

Суммарная задолженность по обязательствам организаций (включающая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам банков и займам) на конец ноября 2021г. составила 1335,5 млрд. рублей, из нее просроченная – 33,3 млрд. рублей, или 2,5% от общей суммы задолженности.

Кредиторская задолженность организаций на конец ноября 2021г. составила 699,7 млрд. рублей, из неё просроченная – 30,6 млрд. рублей, или 4,4% общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2020г. – 3,4%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на конец ноября 2021г. составила 635,8 млрд. рублей, из нее 2,8 млрд. рублей или 0,4% – просрочено. Дебиторская задолженность организаций составила 926,1 млрд. рублей, просроченная – 61,0 млрд. рублей. На долю просроченной дебиторской задолженности приходится 6,6% (на конец ноября 2020г. – 5,7%).

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Таблица 14

	Ноябрь 2021г.	В % к		Январь - ноябрь 2021г. в % к январю - ноябрю 2020г.	Справочно: ноябрь 2020г. в % к		Январь - ноябрь 2020г. в % к январю - ноябрю 2019г
		ноябрю 2020г.	октябрю 2021г.		ноябрю 2019г.	октябрю 2020г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42233,3	110,3	103,5	107,8	104,6	99,7	104,5
реальная	x	101,7	102,3	101,2	100,0	99,1	101,0

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2021г. составила 42233,3 рубля и по сравнению с октябрем 2021г. увеличилась на 3,5%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,3%.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

По данным выборочного обследования рабочей силы численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре - ноябре 2021г. составила 1902,9 тыс. человек, в их числе 1831,0 тыс. человек, или 96,2% рабочей силы классифицировались как занятые экономической деятельностью и 71,9 тыс. человек (3,8%) - 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 2021г. в органах службы занятости населения состояли на учете 23,4 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них численность официально зарегистрированных в качестве безработных составила 22,2 тыс.

человек, в том числе пособие по безработице получали 18,7 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 1,2 % к численности рабочей силы.

В декабре 2021г. статус безработного получили 4,7 тыс. человек, трудоустроено за месяц 3,0 тыс. человек, что на 66,5% меньше, чем в декабре 2020г.

Потребность организаций в работниках, заявленная в центры занятости населения (ЦЗН) работодателями республики, на конец декабря 2021г. составила 50,1 тыс. человек, по сравнению со значением на конец ноября 2021г. уменьшилась на 10,1%. Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в ЦЗН, на одну заявленную вакансию составила 0,5 человек.

Численность работников организаций. В ноябре 2021г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 738,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,4 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 2021г. составило 770,3 тыс. человек, что меньше, чем в ноябре 2020г. на 12,7 тыс. человек, или на 1,6%.

ДЕМОГРАФИЯ

Демографическая ситуация в январе-ноябре 2021г. характеризуется уменьшением числа родившихся и увеличением числа умерших по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. За отчётный период наблюдается естественная убыль населения.

Таблица 15. Естественное движение населения в Республике Башкортостан

	Январь-ноябрь[1]				
	человек			на 1000 человек населения[2]	
	2021г.	2020г.	прирост (+), снижение (-)	2021г.	2020г.
Родившихся	36136	37522	-1386	9,9	10,2
Умерших	61541	53569	7972	16,8	14,5
из них детей в возрасте до 1 года	204	206	-2	5,5[3]	5,4[3]
Естественный прирост (+), убыль (-)	-25405	-16047	x	-6,9	-4,3
Браков	21252	17877	3375	5,8	4,8
Разводов	15326	12967	2359	4,2	3,5

За январь-ноябрь 2021г. общий миграционный прирост населения составил 7963 человека. Наблюдается прирост населения из других регионов России (265 человек), со странами СНГ и другими странами сальдо миграции положительное (6120 и 1578 человек соответственно).

2.4.АКТУАЛЬНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОГНОЗЫ

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

Правительством РФ периодически разрабатываются среднесрочные и долгосрочные прогнозы развития. Последним актуальным (по дате создания) является прогноз[4], приведенный в рамках обзора «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов». Прогноз опубликован в сентябре 2021 г. Основные выдержки приведены ниже.

4 https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.

Рынок нефти

Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.

По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. – 2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что, с одной стороны, позволит поддержать конкурентоспособность российского несырьевого экспорта, с другой – будет способствовать стабилизации внутренней ценовой ситуации.

Инфляция

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года.

В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост

В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов. Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики. С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели).

Таблица 16

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	вариант	2020	2021	2022	2023	2024
		отчет	прогноз			
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
	Консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Добыча нефти, млн. тонн	Базовый	513,1	516,8	559,9	562,8	557,6
	Консервативный		516,8	555,9	553,6	552,3
Добыча газа, млрд. куб.м	Базовый	694,5	758,8	748,9	773,0	799,6
	Консервативный		758,8	740,0	753,7	781,0
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Базовый	126,8	208,3	208,4	192,3	180,6
	Консервативный		206,3	195,3	178,1	166,1
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	Базовый	131,6	224,7	224,5	206,7	194,0
	Консервативный		222,5	211,0	192,2	178,7
Экспорт нефти, млн. тонн	Базовый	239,2	230,8	273,8	275,2	269,0
	Консервативный		230,8	274,8	272,1	270,7
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд. куб. м	Базовый	202,5	232,6	230,5	237,5	238,5
	Консервативный		232,6	222,1	225,6	234,0
Экспорт СПГ, млн. тонн	Базовый	30,3	30,7	31,0	38,0	50,7
	Консервативный		30,7	30,7	36,7	49,4
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	Базовый	141,8	149,5	152,7	152,6	146,5
	Консервативный		149,5	152,9	153,6	146,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,14	1,20	1,21	1,22	1,23
	Консервативный		1,20	1,20	1,21	1,22
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0
в среднем за год	Базовый	3,4	6,0	4,3	4,0	4,0
	Консервативный		6,1	4,4	4,0	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
	Консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Демографическая ситуация в среднем за год, млн. чел.						
Численность населения*	Базовый	146,5	145,9	145,4	145,0	144,7
	Консервативный		145,9	145,4	145,0	144,7
Численность населения трудоспособного возраста**	Базовый	82,3	82,5	82,7	83,0	83,5
	Консервативный		82,5	82,7	83,0	83,5
Численность населения старше трудоспособного возраста**	Базовый	36,8	36,1	35,5	34,9	34,4
	Консервативный		36,1	35,5	34,9	34,4

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

Таблица 17. Консенсус-прогнозы на 2021–2027гг.

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Последний опрос (2–14.11.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,3	2,5	2,2	2,1	2,0	1,9	2,0
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,0	4,7	4,6	4,6	4,5	4,6	4,7
Индекс потребительских цен, % прироста	7,7	4,6	4,2	4,2	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,92	6,83	5,63	5,43	5,13	5,06	5,16
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,0	72,7	74,5	76,3	78,3	78,6	79,2
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,2	68,6	63,7	62,0	59,0	57,8	58,8
Предыдущий опрос (27.07–9.08.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,0	2,5	2,2	2,1	1,9	1,9	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,1	4,7	4,6	4,5	4,5	4,5	4,5
Индекс потребительских цен, % прироста	5,8	4,2	4,1	3,9	3,8	3,8	3,8
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6,77	5,98	5,49	5,34	5,20	5,16	5,17
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	73,3	73,1	75,8	77,1	79,0	80,1	81,2
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	66,5	63,9	60,9	61,0	60,3	61,7	61,1

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

Прогноз Минэкономразвития РФ, базовый вариант (30.09.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,2	3,0	3,0	3,0	-	-	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	5,0	4,6	4,6	4,6	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	5,8	4,0	4,0	4,0	-	-	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	73,6	72,1	72,7	73,6	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	66,0	62,2	58,4	55,7	-	-	-
Прогноз Банка России, базовый вариант (09.11.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,0-4,5	2,0-3,0	2,0-3,0	2,0-3,0	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	7,4-7,9	4,0-4,5	4,0	4,0	-	-	-
Ключевая ставка (в среднем за год), % годовых	5,7-5,8	7,3-8,3	5,5-6,5	5,0-6,0	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70	65	55	50	-	-	-
Прогноз МВФ (12.10.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	4,7	2,9	2,0	1,8	1,7	1,6	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,9	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	-
Индекс потребительских цен, % прироста	5,8	4,3	4,0	3,8	4,0	4,0	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	73,8	75,0	76,8	78,3	79,8	81,3	-

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

2–14 ноября 2021 г. Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2021–2022 гг. (с разбивкой по кварталам) и далее до 2027 г. В опросе приняли участие 26 экспертов из России и других стран.

По сравнению с предыдущим опросом, который проводился в конце июля – начале августа 2021 г., консенсус-прогнозы годовых темпов прироста ВВП в текущем году выросли с 4,0 до 4,3%. Очевидной причиной такого пересмотра стало заметно более быстрое, нежели ожидалось, восстановление российской экономики после глубокого спада в апреле-мае прошлого года. Однако нельзя не обратить внимание на то, что оптимизм экспертов фактически исчерпывается текущим годом, которым, согласно консенсус-прогнозу, и ограничится восстановительный рост. В долгосрочной перспективе российская экономика будет расти темпом около 2% в год; именно эта величина по-прежнему рассматривается большинством экспертного сообщества как наиболее адекватная оценка потенциального роста ВВП России. В перспективы достижения 3% роста (на чем настаивает Минэкономразвития) большинство экспертов пока не верит. Банк России в этом отношении более осторожен: нижняя граница его интервального прогноза достаточно близка к консенсус-прогнозу.

Консенсус-прогноз по росту потребительских цен, напротив, стал заметно пессимистичней, правда, тоже в основном для текущего года (в предыдущем опросе было 5,8%, сейчас – 7,7%). С одной стороны, это говорит о том, что продолжающееся ускорение инфляции остается достаточно неожиданным для экспертного сообщества, а с другой – что это не порождает особых сомнений в способности Банка России успешно проводить политику, направленную на достижение долгосрочного инфляционного таргета (4%). Устойчивое ускорение инфляции сейчас вообще не рассматривается экспертами в качестве существенного риска.

Текущее повышение нефтяных цен в условиях повсеместного оживления мировой экономики привело к небольшому повышению среднегодовых прогнозных цен на нефть марки Urals для 2021–2024 гг. и к небольшому их снижению в последующие годы. Возможно, эту тенденцию можно увязать с постепенным снятием ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+, а также с ожидаемой интенсификацией перехода к «зеленой энергетике», однако нельзя не заметить, что в реальной жизни колебания нефтяных цен в ту или иную сторону на 10–11 долл./барр. (разность между консенсус-прогнозами на 2021 и 2027 гг.) нередко происходят не в течение 6–7 лет, а в течение 6–7 недель, если не 6–7 дней. Поэтому в самом общем плане консенсус-прогноз можно интерпретировать следующим образом: «в уже обозримом будущем нынешний уровень цен будет

скорректирован вниз, но не слишком значительно, в перспективе 6–7 лет – не больше, чем на 10–15%». При этом, как это часто бывает, официальные прогнозы цен на нефть (в частности, прогнозы Минэкономразвития, закладываемые в Закон о бюджете) более консервативны, нежели консенсус-прогнозы.

Курс рубля ожидается фактически стабильным в 2021–2022 гг., с постепенным его ослаблением до 79 руб./долл. к 2027 г. При этом очевидно, что в долгосрочном плане ожидания экспертов означают довольно заметное укрепление реального курса.

В условиях ускорения инфляции эксперты прогнозируют повышение ключевой ставки Банка России в текущем году еще примерно на 0, 5 п.п., с последующим ее снижением по мере уменьшения инфляционных ожиданий (особенно значительные снижения ставки ожидаются уже в 2022–2023 гг.).

Консенсус-прогноз, прогноз Минэкономразвития и прогноз МВФ рисуют примерно одинаковую траекторию безработицы: постепенное ее возвращение к допандемийному уровню (4,5–4,6% от численности рабочей силы).

Квартальные консенсус-прогнозы, рассчитанные на основе оценок 16 экспертов, скорректировались по сравнению с прошлым опросом с учетом фактической динамики показателей (а иногда – и экстраполяции произошедших изменений на более отдаленное будущее). При этом бросается в глаза, что фактически с конца 2021 г. эксперты прогнозируют, скорее, постепенное замедление темпов экономического роста.

Прогноз темпов потребительской инфляции, ускорившейся в начале 2021 г., указывает на ее замедление до уровня инфляционного таргета к концу первого квартала 2023 г., то есть на полгода позже, нежели ожидалось во время предыдущего опроса. Ускорение инфляции явно оказалось более серьезной проблемой, нежели считалось пару кварталов назад, но все же не столь серьезной, чтобы допустить, что Банк России не справится с ней.

Каких-либо заметных изменений нефтяных цен и валютного курса эксперты в течение ближайших двух лет не ожидают, закладывая в свои оценки лишь предсказуемое снижение нефтяных цен по мере снятия ограничений на добычу нефти.

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 2022 г. сделать обоснованное предположение о дате начала стабильного значительного роста экономики РФ не представляется возможным. Старый анекдот: «Для чего Бог создал экономистов? Только для того, чтобы на фоне их прогнозов синоптики выглядели лучше», - остается актуальным.

4. При этом недвижимость, как отрасль экономики, даже за счет девальвации рубля и политических проблем с поставкой импортной техники, едва ли может получить новые импульсы для роста.

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

Все сказанное в предыдущем разделе не может не привести к снижению спроса на коммерческую недвижимость, что уже наблюдалось в конце 2008г. - начале 2011г. и после 2014г. В то же время инфляционные процессы (те же самые политические и экономические риски) могут привести к инвестициям в недвижимость не как в источник накопления, а как в источник сбережения. В таком качестве объекты недвижимости в собственности представляются достаточно надежным инструментом для долгосрочного инвестирования. Они медленнее (по сравнению с движимым имуществом) амортизируют и в меньшей степени подвержены волатильности. Правда и ликвидность объектов недвижимости, как правило, значительно ниже. Низкая стоимость является ключевым фактором, действующим на рынке. Особенно в кризис.

Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на земельные участки для коммерческого использования по Республике Башкортостан за период с декабря 2014г. по начало января 2022г., указанные в обзорах агентств г.Уфы, публикующих такие сведения: ООО «Рейнгрупп-Недвижимость» (после 01 января 2011г. - ООО «United Regions», после 01 апреля 2012г. - ООО АН «Авеню»), собственный анализ ООО КИТ Инженеръ за 2 квартал 2015г. – начало января 2022г.

Результаты анализа приведены в Таблице и диаграмме ниже.

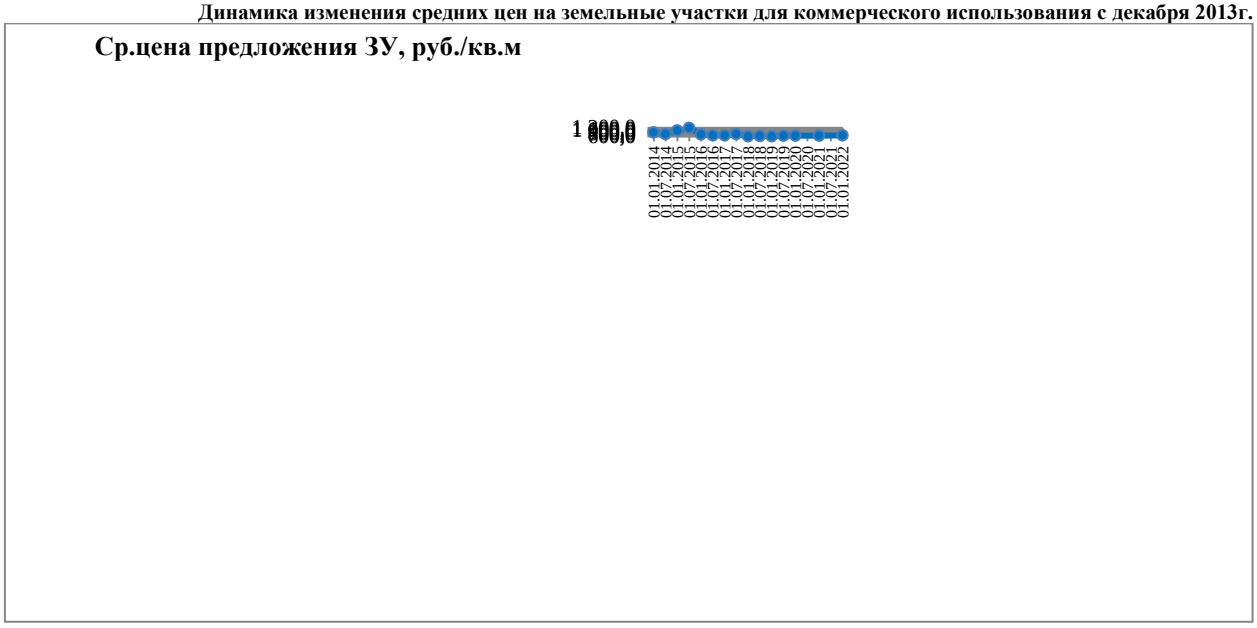
Таблица 18

Динамика[6] изменения средних цен на земельные участки для коммерческого использования с декабря 2013г.

№ №	Показатель	01.01.14	01.07.14	01.01.15	01.07.15	01.01.16	01.07.16	01.01.17	01.07.17	01.01.18	01.07.18	01.01.19	01.07.19	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Ср.арифметич цена ЗУ в РБ, руб./кв.м															
2	Изменение, %															
3	Ср.взвешенная (по площади) цена ЗУ в РБ, руб./кв.м															
4	Изменение, %	н/д	н/д	н/д	н/д											
5	Выборка, штук	н/д	н/д	н/д	160											

Диаграмма 7, руб./кв.м

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



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

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

Таблица 19

№ №	Показатель	01.07.15	01.01.16	01.07.16	01.01.17	01.07.17	01.01.18	01.07.18	01.01.19	01.07.19	01.01.2020	01.01.21	01.01.22
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	**Города**												
1.1.	Выборка, штук												
1.2.	Ср.цена, руб./кв.м												
1.3.	Изменение, %												
1.4.	Ср.Период экспозиции	нет данных											
2	**Села-райцентры**												
2.1.	Выборка, штук												
2.2.	Ср.цена, руб./кв.м												
2.3.	Изменение, %												
2.4.	Ср.Период экспозиции	нет данных											
3	**Села**												
3.1.	Выборка, штук												
3.2.	Ср.цена, руб./кв.м												
3.3.	Изменение, %												
3.4.	Ср.Период экспозиции	нет данных											

Диаграмма 8

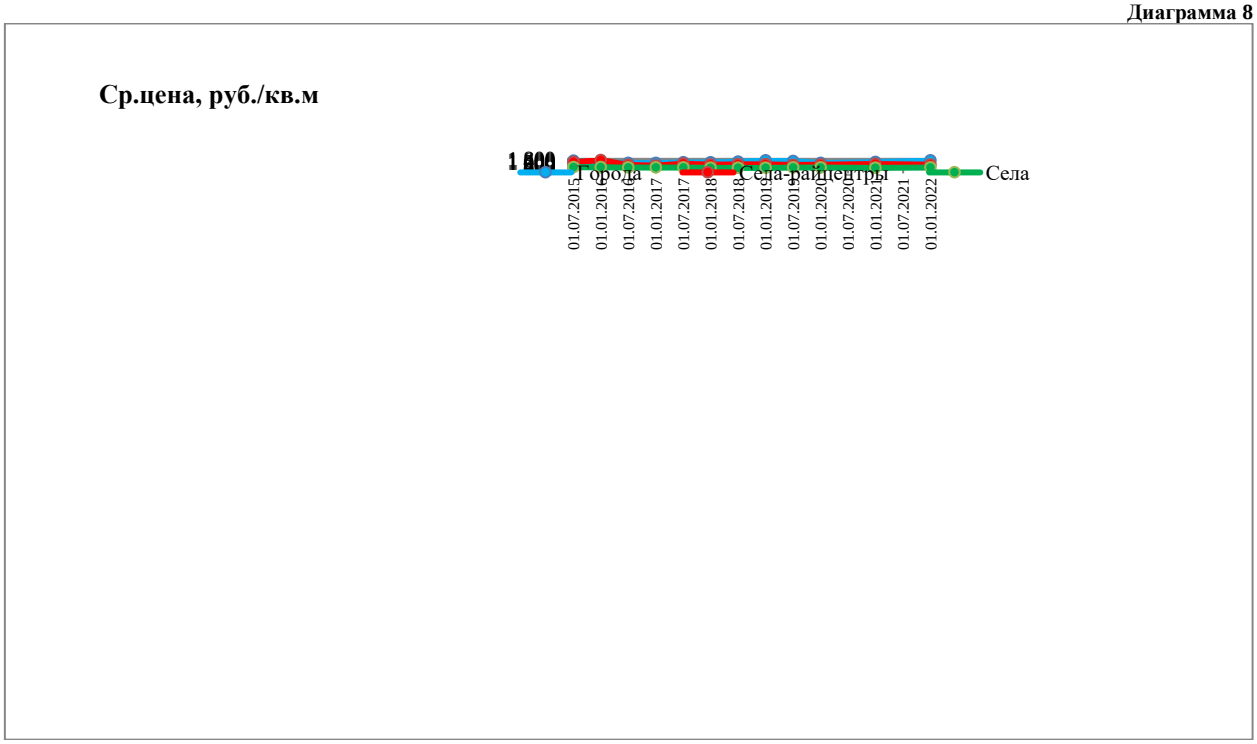
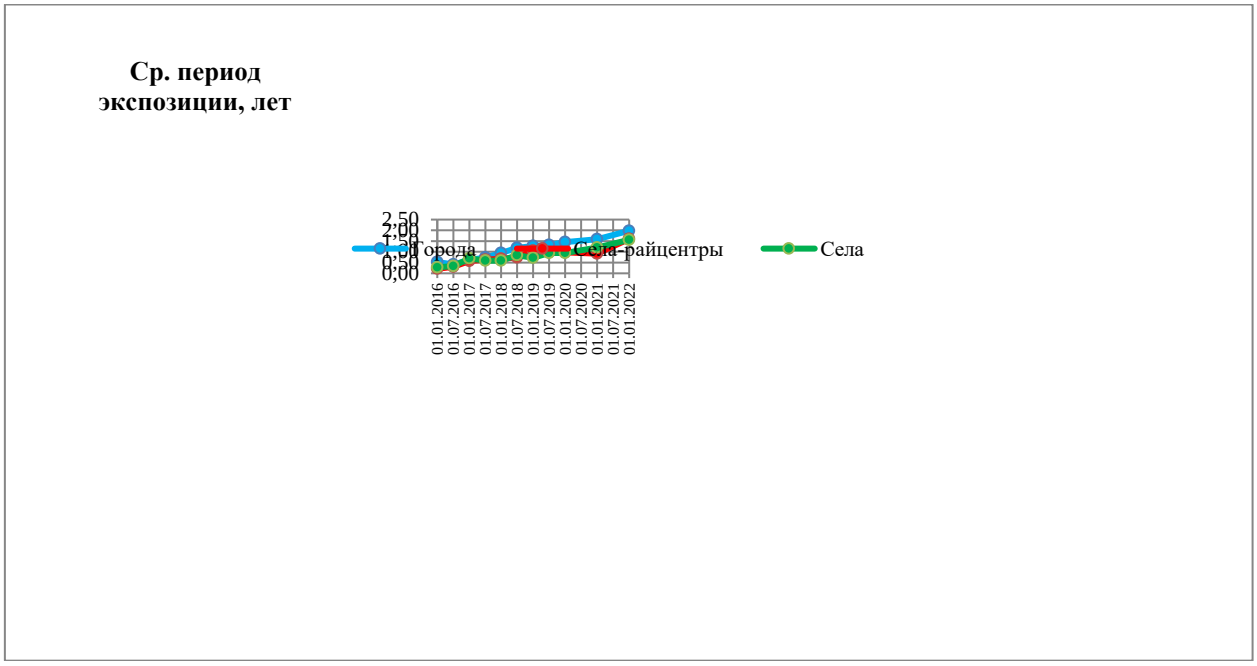


Диаграмма 9



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

Рост в течение 2021 г. по городам и селам (кроме сел-райцентров) формально является несколько неожиданным и объясняется следующими причинами:

1. Коррекцией после снижения в предыдущие периоды.
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, местоположение и фактор масштаба.
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 пытается 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 пригородах, уже размежеванные под ижс по 6-15 соток, зачастую предлагаются по цене, сопоставимой с ценой предложения для конечных потребителей (до 1000руб/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.

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 2021г. ниже максимальных уровней проанализированного периода.

Основной вклад в формальный рост средней цены по региону в конце 2021 г. внесла средняя цена ЗУ в селах, что в свою очередь обусловлено приходом на рынок большого числа ЗУ сельскохозяйственного назначения рядом с городами, предлагаемыми под жилищное или промышленное строительство. Данное изменение является структурным и никак не свидетельствует о росте цен.

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

Эксперты также прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте[7] APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

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

3.1.ЗОНИРОВАНИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с небольшим числом источников для обзоров рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан общепринятого разделения региона на условных районы (зоны, сектора) нет. В единственном выпускаемом в последние годы (до 2015 г.) обзоре

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

АН «Авеню» разделение производилось по географическому принципу: Северное направление, Восточное направление, Южное направление, Западное направление и Центральная часть (районы расположенные вокруг г.Уфы и Уфимского района РБ).

Однако, при таком зонировании в одно условное направление включаются совершенно несопоставимые районы: например, расположенные в Белокатайском районе, Бирском районе (включая г.Бирск) и Краснокамском районе (включая г.Нефтекамск). То есть зонирование лишается всякого смысла. Более точная детализация практически невозможна в связи с небольшим числом объектов во многих районах.

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

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

1.Муниципальный. «Города» - «Села- райцентры» (села, являющиеся районными центрами) – «Села» (обычные сельские населенные пункты). Перечень городов взят из документа[8] «Утвержденная оценка численности населения Республики Башкортостан по муниципальным образованиям на 1 января 2015г.». Перечень районных центров взят с Информационного портала Республики Башкортостан[9].

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

3.По численности населения в населенном пункте (тыс. чел).

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

3.2.РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН И ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

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

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

- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от различных центров (от центральной части населенного пункта, от г.Уфы, от крупных автодорог и т.д., а также различных комбинированных удаленностях на их основе); численность населения в НП. Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности от г.Уфы или крупных автодорог, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

---

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

[9] https://www.bashkortostan.ru/

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

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

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

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

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

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

3.3.ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РБ

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

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

На рынке преимущественно представлены три группы участков:

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

Часть предложений - участки большой площади с улучшениями с объемом затрат, не поддающимся предварительной оценке. В том числе и по этой причине цены на такие

участки являются очень низкими. И даже по таким ценам большая часть торгов не вызывает интереса у инвесторов.

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

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

Участки двух последних групп предлагаются открыто.

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

- Сайты агентств недвижимости: ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ» (http://www.expert-russia.ru); АН «Квартал» (http://www.kvartal-ufa.ru/); АН «Центр коммерческой недвижимости» (http://www.cknufa.ru/); АН «САН (http://www.san1993.ru); АН «Kailasgroup» (http://www.kailasgroup.ru); АН «ГрандИнвест» (https://ipg-grand.ru/); АН «Этажи» (https://ufa.etagi.com/commerce/) и т.д., всего около 20 агентств.
- Сайты информационных систем по недвижимости: Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки» (http://ufa.irr.ru/); Сайт бесплатных объявлений «Вся недвижимость» (http://v-nedv.ru); Форум по недвижимости «NERS.ru» (http://ru.ners.ru/2); Сайт бесплатных объявлений «AVITO» (https://www.avito.ru/ufa); Сайт бесплатных объявлений «Росриэлт Недвижимость» (http://www.rosrealt.ru/Ufa); База данных о недвижимости «ЦИАН» (http://ufa.cian.ru/commercial/) и т.д., всего около 10 сайтов.
- Специалисты по рынку недвижимости: АН «Центр коммерческой недвижимости» (Владимир Козлов); АН «Квартал» (Филиппов Иван); АН ПБЛК (Хайбрахманов Ришат); АН «Rain Group Недвижимость» (Садриев Ринат); риэлтор Рябов Денис; «Стройинвест»-ООО «Халзан» (Хафизова Альбина); риэлтор Сафронов Валерий (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 филиала ФГБУ Федеральная Кадастровая палата Росреестра по Республике Башкортостан информация о сделках с объектами недвижимости перестала размещаться в 2017г.

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

Аналогичный результат был получен при анализе большей части сайтов информационных систем по недвижимости на конец декабря 2021г. – начало января 2022г.

1. Сайт бесплатных объявлений «AVITO».

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Продам» - «Промназначения», - было найдено 0 объявлений. Из них 0 - в Уфе. То есть, собственно по РБ - 0. В декабре 2020г. – 0. 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.

Структурированный анализ по категории «Сельхозназначения (СНТ, ДНП)» и «Поселений (ИЖС)» невозможен в связи с наличием (и преобладанием) в этих группах предложения садовых, дачных участков и участков для некоммерческого ИЖС. Однако, при

установке фильтра[10] «от 50 сот», поиск выдает 0 участок (Из них 0 - в Уфе), часть из которых все равно являются садовыми (дачными, ИЖС-ными) участками. Под определение «Коммерческое использование» подпадает лишь около половины ЗУ.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Куплю» - «Промназначения+ Сельхозназначения (СНТ, ДНП)+ Поселений (ИЖС)», - было найдено всего 0 объявления. Из них лишь 2 для коммерческого использования. Остальные - ИЖС и садовые участки.

По запросу: «Все объявления в Республике Башкортостан» - «Недвижимость» - «Земельные участки» - «Сдам» - «Промназначения», - было найдено всего 22 объявления. Из них – 14 в Уфе.

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

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

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

2. Сайт бесплатных объявлений «Из рук в руки». В силу различных причин популярность данного ресурса у коммерческих продавцов значительно ниже, чем «AVITO». Было обнаружено несколько объявлений, и ни одного уникального.

3.База данных о недвижимости «ЦИАН».

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

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

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

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

В результате для анализа была собрана выборка за период январь-декабрь 2021г.:

-675 земельных участка по продаже. В том числе: 93 с ценами несостоявшихся открытых аукционов и 60 с ценами реально совершенных сделок. Общее число объектов в 2021г. является максимальным за весь период наблюдений. Однако, основной причиной этого является период формирования выборки (12 месяцев), в то время как выборки большей части предыдущих обзоров формировались за 6 месяцев.

- Рынок аренды не анализировался.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2.1.ОБЩИЙ АНАЛИЗ

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

Таблица 20

Основные характеристики рынка земельных участков для коммерческого использования

№ №	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В том числе по категориям, шт			В том числе по правам, шт				В том числе по удаленности от Уфы, шт			Ср. период экспозиции, лет
			Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта….	Земли сельскохозяйственного назначения и прочие	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	Смешанные: ПС+ПА	до 50 км	50-200 км	более 200 км	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Города	186											
2	Села - райцентры												
3	Села												
4	ВСЕГО по РБ												

Диаграмма 10, шт.

Диаграмма 11, шт.

Период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по республике – 0,00 года, с диапазоном от 0,1 до 0,0 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов (выставленные на торги). По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. По сравнению с предыдущим периодом рост среднего значения составил около 30%.

Информация о средних ценах в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграммах ниже. Как было отмечено ранее, в последние несколько периодов на рынок выбросывается определенное число объектов различной площади и неадекватно высокой цены. По этой причине средние показатели по основным группам: города, села-райцентры, села, - приведены в двух вариантах: средняя цена по всем объектам из выборки (675 земельных участка по РБ) и по выборке с исключенными выбросами по цене (13 земельных участков, цена предложения которых значительно: в 1,5 раза и более, - превышает цены предложения сопоставимых земельных участков), - всего в выборке 662 земельных участка.

Таблица 21, руб./кв.м

№ №	Дислокация	Средняя цена по всем	Средняя цена без выбросов по цене	В том числе по категориям			В том числе по площади			В том числе по правам				В том числе по удаленности от Уфы		
				Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта….	Земли сельскохозяйственного назначения и прочие	меньше 1000 кв.м	1000-10000 кв.м	больше 10000 кв.м	Право собственности	Право долевой собственности (пай)	Право аренды	Смешанные: ПС+ПА	до 50 км	50-200 км	более 200 км
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Города															
2	Села -райцентры															
3	Села															
4	ВСЕГО по РБ															

Диаграмма 12, руб./кв.м

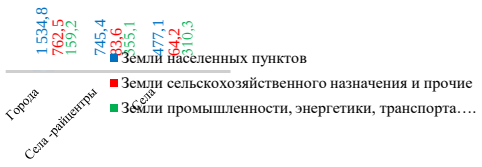


Диаграмма 13, руб./кв.м

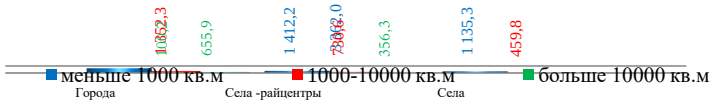
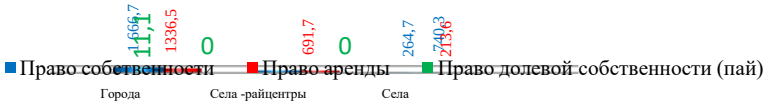


Диаграмма 14, руб./кв.м



Как видно из таблицы выше, все предварительные гипотезы: средняя цена предложения в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя цена по категории «Земли населенных пунктов» выше, чем средняя цена по землям сельхозназначения и землям

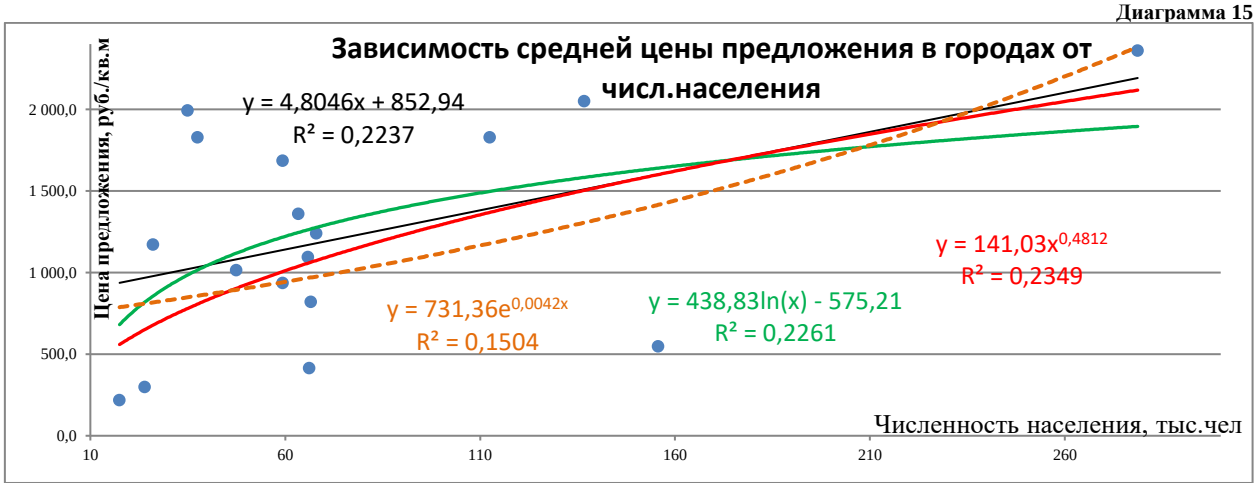
промышленности; Средняя цена участков большей площади ниже, чем по меньшей площади,- в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по большей части градаций. Иные соотношения по некоторым градациям объясняются недостаточной развитостью рынка и небольшими выборками по таким градациям. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.3., подтверждает такой вывод.

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

Таблица 22

№№	Дислокация	Число объектов, шт.	Мин.цена, руб./кв.м	Ср.цена, руб./кв.м	Средняя цена без выбросов по цене, руб./кв.м	Макс.цена, руб./кв.м	Численность населения, тыс.чел
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Агидель						15,7
2	Баймак						17,5
3	Белебей						59,4
4	Белорецк						66,6
5	Бирск						47,5
6	Благовещенск						35
7	Давлеканово						24
8	Дюртюли						31,3
9	Ишимбай						66,2
10	Кумертау						65,9
11	Мелеуз						59,4
12	Нефтекамск						136,7
13	Октябрьский						112,5
14	Салават						155,7
15	Сибай						63,4
16	Стерлитамак						278,7
17	Туймазы						68
18	Учалы						37,5
19	Янаул						26,1
20	ВСЕГО по городам						X

Диаграмма 15



Как видно из диаграммы выше, частная зависимость между численностью населения в городе РБ и средней ценой зу является правильной, но с невысокой корреляцией.

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 23

№№	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Передаваемые права	Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м.	Цена сделки, руб./кв.м.	Поправка ЦП/ЦС, коэффициент	Актуальность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Архангельский, Архангельское, Советская 148	Земли населенных пунктов	кка: Для размещения объектов торговли…. Магазины	2 300,0	Собственность	1 348	336,3	4,0077	2020-2021	1.Есть окс. 2.Торги: 05.2020-03.21. Авито: 09-10.2021.

№№	Адрес объекта	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.	Передаваемые права	Цена предложения (Авито, ЦИАН), руб./кв.м.	Цена сделки, руб./кв.м.	Поправка ЦП/ЦС, коэффициент	Актуальность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	Архангельский, Красный Зилим	Земли сельскохозяйственного назначения	кка: Для сельскохозяйственного производства	40 568,0	Собственность	186	16,8	11,0893	2018-2021	1.Есть окс. 2.слегка отремонтировали. 3.Торги: 06-07.2018. Авито: 11-12.2021.
3	Белебеевский, Приютово, Комсомольская 15/1	Земли населенных пунктов	Для иных видов жилой застройки….. Для размещения базы ОРСА.	53 753,0	Собственность	65	15,0	4,3333	2017-2020	Торги: 09.2017-12.2018. Авито: 10-12.2020
3	Благовещенск, Социалистическая, д 34	Земли населенных пунктов	кка: производственная деятельность….. Для размещения промышленных объектов.	1 759,0	Собственность	284	94,0	3,0213	2017-2018	
4	Благовещенск, Седова 117 (северо-западная сторона от многоквартирного жилого дома)	Земли населенных пунктов	кка: Для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения …..Для объектов общественно-делового значения …..для размещения парка.	1 200,0	Собственность	3 500	36,0	97,2222	2017-2018	
5	Зилаир, Голубцова 115	Земли населенных пунктов	кка: Для размещения производственных зданий….Под территорию производственной базы	11 110,0	Право аренды	450	180,0	2,5000	2019-2021	Торги: 03.2019-01.2020. 12.2020-01.2022. ЦИАН: 02-12.2020.
6	Иглино, Целинная 2	Земли населенных пунктов	кка:Для иных видов сельскохозяйственного использования… Для размещения комбикормового завода.	6280/ 12030	Собственность	812	136,0	5,9706	2018	На Авито предлагается только свободная часть ЗУ, а на торгах весь ЗУ с застроенной частью.
7	Сосновый Бор, Школьная 1	Земли населенных пунктов	кка: Для объектов общественно-делового значения…. Для размещения объектов образования.	9 298,0	Собственность	73	8,0	9,1250	2018-2021	1.есть окс. 2.На Авито цена: 126 и 73 и 140 руб./кв.м.
8	Кармаскалинский, Старошареево	Земли сельскохозяйственного назначения	кка: Для ведения сельскохозяйственного производства	Торги - 99766; Авито - невыдел часть 23090.	Собственность	17	14,0	1,1786	2019-2020	На Авито - невыделенная часть зу
9	Кармаскалинский, Таусенгирово-Кармаскалы	Земли сельскохозяйственного назначения	ККА: Для сельскохозяйственного производства….. Для ведения сельскохозяйственного производства.	500 358	Собственность	12	2,3	5,2174	2018-2021	Торги: 08.2018-01.2019. Авито: 06-07.21
10	Кармаскалинский, Таусенгирово-Качеван	Земли сельскохозяйственного назначения	ККА: Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий… Для ведения сельскохозяйственного производства	123 786	Право аренды	40	0,9	44,8889	2019-2020	На Авито повесили на след день, как купили.
11	Кушнаренковский, Первушино	Земли сельскохозяйственного назначения	кка: Для сельскохозяйственного производства …. Для ведения сельскохозяйственного производства.	4013408	Собственность	8	2,0	3,7500	2018; 2020	Авито: 2018. Торги: 2021-2022
12	Краснокамский, Саузбаш, Центральная 2	Земли населенных пунктов	кка: Для сельскохозяйственного производства .Размещение МТП	25 374,0	Собственность	30	14,4	2,0556	2017-2019	1.есть окс 2.На Авито цена: 27 и 25 руб./кв.м.
12	Нуримановский, Красный Ключ, Матросова 32/2	Земли населенных пунктов	кка: магазины	Торги - 1300,0; Авито - 1742,0	Собственность	3 330	1 317,5	2,5275	2021	

В Таблице ниже приведены краткие выводы по результатам исследования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от площади и передаваемых прав.

Таблица 24

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

3.3.2.2.АНАЛИЗ ЦЕН В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Информация о средних ценах предложения по крупным городам в разрезе различных характеристик приведена в таблицах ниже.

СТЕРЛИТАМАК

Таблица 25, руб./кв.м

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

НЕФТЕКАМСК

Таблица 26, руб./кв.м

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

ОКТЯБРЬСКИЙ

Таблица 27, руб./кв.м

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

СИБАЙ

Таблица 28, руб./кв.м

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

Сибай впервые попал в перечень городов с отдельной таблицей, т.к. в этот раз на его территории оказалось 15 объектов.

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

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

3.3.2.3.ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ, ОПИСЫВАЮЩЕЙ ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН. ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ 662 ОБЪЕКТА

Значение всех предварительно выбранных ценообразующих факторов и цен за единицу сравнения и полная корреляционная матрица по всем сопоставимым объектам приведены в базе данных объектов для обзора. В связи с 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 хорошие показатели качества. Коэффициент детерминации R^2, F-критерий, критерий Стьюдента, границы доверительного интервала коэффициентов регрессии, - свидетельствуют о достаточно высокой и высокой значимости модели в

целом и каждого из факторов в частности. Знаки при всех коэффициентах логичны: чем больше площадь - тем ниже стоимость; чем больше баллов по фактору - тем выше стоимость, и т.д.

В итоге была выбрано 3 модели.

Модель №1 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -991,6+ 162,8 * Наличие и близость инженерных коммуникаций + 201,9* Окружающая застройка + 284,8* Площадь, 5 баллов + 190,4* Комбинир показатель(Кр.лин+Удал) +4,9* Население, тыс.чел, где:

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

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. Максимальное значение (3,46 балла) - Имеются все необходимые сети на участке или реальная возможность их подключения. 1,48 балла - Имеется одна из необходимых сетей на участке. 1,10 балла – сети есть поблизости, но возможность подключения не определена. Минимальное (1,00 балла) - сети в разумной удаленности отсутствуют.

-Окружающая застройка - характеристика качества окружающей застройки по 3-х балльной шкале. Итоговые значения, полученные инструментом «Поиск решения». Максимальное значение (7,03 балла) - Чисто жилая (с преобладанием многоэтажной) и общественно-торговая застройка. Минимальное (0,84 балла) – любая застройка в разумной близости отсутствует. (1,04 балла) - Чисто производственно-складская застройка. (1,81 балла) - возможность совмещения жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки.

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

-Площадь, 5 баллов. Площадь ЗУ, сгруппированная дискретно по диапазонам: Меньше или равно 100 кв.м – 4,30 балла; от 100 до 500 кв.м – 4,20 балла; от 500 до 1000 кв.м – 2,29 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,76 балла; более 10000 кв.м – 0,45 балла.

- Комбинир показатель (Кр.лин+Удал). - Удаленность от красной линии - характеристика качества местоположения объекта. Определяется по 3-х балльной шкале: 1,21; 1,37 и 2,65 балла. Удаленность от центральной части по 4-х балльной шкале: 0,53; 0,70; 2,04 и 5,42 балла.

Модель №2 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -541,0+ 344,1 * Наличие и близость инженерных коммуникаций + 202,2* Окружающая застройка -45,3* Ln(площадь ЗУ) + 198,8* Комбинир показатель(Кр.лин+Удал) +4,7* Население, тыс.чел, где:

-Окружающая застройка: 0,87; 0,94; 1,56; 8,03 балла.

- Ln(площадь ЗУ) - натуральный логарифм площади участка.

- Комбинир показатель (Кр.лин+Удал). - Удаленность от красной линии: 1,18; 1,45 и 2,75 балла. Удаленность от центральной части: 0,55; 0,60; 2,04; 5,62 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 1,16; 1,22; 1,41; 2,13 балла.

Модель №3 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0+ 147,5 * Наличие и близость инженерных коммуникаций + 239,4* Окружающая застройка -83,6* Ln(площадь ЗУ) + 201,1* Комбинир показатель(Кр.лин+Удал) +4,5* Население, тыс.чел, где:

-Окружающая застройка: 0,94; 1,12; 1,57; 6,97 балла.

- Комбинир показатель (Кр.лин+Удал). - Удаленность от красной линии: 1,46; 1,68 и 2,75 балла. Удаленность от центральной части: 0,94; 1,12; 1,57; 6,97 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 1,13; 1,26; 1,34; 2,85 балла.

3.3.2.4.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО ГОРОДА) 180 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 большим горизонтальным размером таблицы непосредственно в обзоре не приводится.

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

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

В итоге было выбрано 3 модели

Модель №4 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -2809,1+ 892,9* Удаленность от центральной части Н.П +423,7 * Окружающая застройка +4,0 * Население + 521,6 * Площадь, 5 баллов + 447,3* Наличие и близость инженерных коммуникаций+ 194,3*Красная линия, где:

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

-Удаленность от центральной части НП: 0,57; 0,78; 1,45; 4,40 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 0,50; 1,00; 1,89; 3,16 балла.

-Окружающая застройка: 0,50; 1,03; 1,71; 3,39 балла.

-Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 5,43 балла; от 100 до 500 кв.м – 3,22 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,25 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 0,75 балла; более 10000 кв.м – 0,52 балла.

- Красная линия: 1,14; 1,21; 3,74 балла.

Модель №5 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -156,6+ 863,6* Удаленность от центральной части Н.П +348,7 * Окружающая застройка +4,0 * Население -245,9 * Ln(площадь ЗУ)+ 465,9* Наличие и близость инженерных коммуникаций+ 197,6*Красная линия, где:

-Удаленность от центральной части НП: 0,58; 0,71; 1,31; 4,40 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 0,50; 1,00; 1,94; 3,10 балла.

-Окружающая застройка: 0,50; 1,02; 1,68; 3,55 балла.

- Красная линия: 1,20; 1,78; 3,98 балла.

Модель №6 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0+851,4* Удаленность от центральной части Н.П +357,1 * Окружающая застройка +4,0 * Население -265,3 * Ln(площадь ЗУ)+ 461,3* Наличие и близость инженерных коммуникаций+ 209,4*Красная линия, где:

-Удаленность от центральной части НП: 0,58; 0,72; 1,32; 4,43 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 0,50; 1,03; 1,96; 3,10 балла.

-Окружающая застройка: 0,50; 1,05; 1,68; 3,45 балла.

- Красная линия: 1,22; 1,64; 3,74 балла.

3.3.2.5.ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ (ТОЛЬКО СЕЛА) 482 ОБЪЕКТА.

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

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

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

В итоге было выбрано 4 модели

Модель №7 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 + 7,5 * Население + 121,8* Окружающая застройка + 115,4* Удаленность от центральной части Н.П +103,0 * Площадь 5 баллов, где:

-Цп - цена предложения земельного участка в селах-райцентрах и селах РБ, руб./кв.м.

-Удаленность от центральной части НП: 0,03; 0,13; 1,89; 8,18 балла.

-Окружающая застройка: 0,09; 0,67; 1,76; 6,48 балла.

- Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 7,12 балла; от 100 до 500 кв.м – 6,78 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,72 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,39 балла; более 10000 кв.м – 0,06 балла.

Модель №8 имеет следующий вид:

$Ц_п$= -461,2 + 7,6 * Население + 187,7* Окружающая застройка + 207,1* Удаленность от центральной части Н.П +133,6 * Площадь 5 баллов+ 99,1* Красная линия, где:

-Удаленность от центральной части НП: 0,58; 0,74; 1,44 и 4,71 балла.

-Окружающая застройка: 0,61; 0,74; 1,32; 4,72 балла.

- Площадь, 5 баллов. Меньше или равно 100 кв.м – 6,55 балла; от 100 до 500 кв.м – 6,32 балла; от 500 до 1000 кв.м – 1,69 балла; от 1000 до 10000 кв.м – 1,49 балла; более 10000 кв.м – 0,77 балла.

- Красная линия: 1,13; 1,30; 3,87 балла.

Модель №9 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 26,7 -41,7 * Ln(площадь ЗУ)+ 8,2 * Население + 144,0* Окружающая застройка + 150,0* Удаленность от центральной части Н.П + 118,4* Наличие и близость инженерных коммуникаций+ 92,0*Красная линия, где:

-Удаленность от центральной части НП: 0,58; 0,70; 1,44 и 5,83 балла.

-Окружающая застройка: 0,72; 0,86; 1,22; 6,29 балла.

- Красная линия: 1,08; 1,46; 3,86 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 1,11; 1,20; 1,61; 2,86 балла.

Модель №10 имеет следующий вид:

$Ц_п$= 0,0 -40,0 * Ln(площадь ЗУ)+ 8,3 * Население + 144,6* Окружающая застройка + 150,4* Удаленность от центральной части Н.П + 121,5* Наличие и близость инженерных коммуникаций+ 93,1*Красная линия, где:

-Удаленность от центральной части НП: 0,58; 0,70; 1,44 и 5,83 балла.

-Окружающая застройка: 0,72; 0,86; 1,22; 6,29 балла.

- Красная линия: 1,08; 1,46; 3,86 балла.

-Наличие и близость инженерных коммуникаций. 1,11; 1,20; 1,61; 2,86 балла.

ВЫВОДЫ ПО МОДЕЛЯМ

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

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

2.Качественные показатели, характеризующие земельный участок: Наличие и близость инженерных коммуникаций и т.д.

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

4.Количественные факторы, описывающие местоположение земельного участка (общегородское): Комбинированные показатели удаленности.

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

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

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

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

Таблица 29

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

№ №	Вопрос	Специалист 1		Специалист 2		Специалист 3	
		Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)	Ответ (Краткая характеристика)	Развернутый комментарий (если есть)
1	2	3	4	5	6	7	8
	ОПРОС НА НАЧАЛО ЯНВАРЯ 2022г.						
1	ОБЩАЯ оценка текущего состояния рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ и изменений, произошедших за последний год						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
2	Прогноз изменения рынка коммерческой недвижимости в г.Уфе и иных городах и районах РБ на ближайший год (или иной период)						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
3	Диапазон по скидкам к цене предложения (примерно), %						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						

№ №	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
4	Диапазон по периоду экспозиции (примерно), месяцев						
	В том числе:	X	X	X	X	X	X
	Иные города и районы РБ	X	X	X	X	X	X
	Земельные участки для коммерческого использования						
9	Диапазон по величине вознаграждения риэлторов по сопровождению сделок с недвижимостью (примерно), %						
10	Информация об экспертах (аналитиках)						
	Ф.И.О.						
	место работы						
	специализация	Коммерческая недвижимость		Заместитель директора по маркетингу		эксперт на рынке недвижимости (в т.ч. коммерческой и жилой) и земли	
	стаж работы в данной области, лет	10		20 лет		24 года (с 1997 года)	
	стаж работы в смежных областях, лет	14		30 лет		-	
	телефон						

Примечание к Таблице 29. Номера пунктов в колонке 1 приведены в соответствии с полным текстом опроса.

4.ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Необходимо отметить, что рынок земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан является неразвитым (неактивным). По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами разрешенного использования (видами деятельности): административная, развлекательная, торговая и т.д., - с одной стороны, и производственная и складская, - с другой стороны. Практически во всех открытых базах данных одни и те же объекты недвижимости предлагаются на продажу или в аренду в качестве торговых и в качестве административных, или сразу относятся к категории помещений (зданий) свободного назначения. Аналогично происходит по производственной и складской недвижимости. Кроме того, большая часть объектов недвижимости для перехода из одного сопоставимого по доходу вида деятельности в другой не требует значительных инвестиций.

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

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

Рост в течение 2021 г. по городам и селам (кроме сел-райцентров) формально является несколько неожиданным и объясняется следующими причинами:

-Коррекцией после снижения в предыдущие периоды.

-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, местоположение и фактор масштаба.

-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 пытается 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 пригородах, уже размежеванные под ижс по 6-15 соток, зачастую предлагаются по цене, сопоставимой с ценой предложения для конечных потребителей (до 1000руб/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.

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 2021г. ниже максимальных уровней проанализированного периода.

Основной вклад в формальный рост средней цены по региону в конце 2021 г. внесла средняя цена ЗУ в селах, что в свою очередь обусловлено приходом на рынок большого числа ЗУ сельскохозяйственного назначения рядом с городами, предлагаемыми под жилищное или промышленное строительство. Данное изменение является структурным и никак не свидетельствует о росте цен.

3.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в Республике Башкортостан недостаточно. Однако, по устной информации риэлторов, в целом число сделок в последнее время значительно сократилось. При этом все реальные сделки проходят на крайне низких ценовых уровнях.

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

5. Ключевой характеристикой рынка является слово «неопределенность».

6.С учетом всего вышесказанного в начале января 2022г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан не представляется возможным.

Обзор иных рынков

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

5.ПРИЛОЖЕНИЯ

5.1.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (662 ОБЪЕКТА) В ФОРМАТЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ MS EXCEL

Таблица 30. Модель №1

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7661							
R-квадрат	0,5869							
Нормированный R-квадрат	0,5837							
Стандартная ошибка	769,3							
Наблюдения	662							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	5	551553222,3	110310644,5	186,37977	2,4068E-123			
Остаток	656	388259847,0	591859,5					
Итого	661	939813069,3						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-991,6	77,4	-12,8	0,00000	-1143,6	-839,6	-1143,6	-839,6
Наличие и близость инженерных коммуникаций	162,8	33,2	4,9	0,00000	97,6	228,1	97,6	228,1
Окружающая застройка, 4 балла	201,9	26,8	7,5	0,00000	149,4	254,5	149,4	254,5
Площадь, 5 баллов	284,8	39,6	7,2	0,00000	207,1	362,5	207,1	362,5
Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)	190,4	28,3	6,7	0,00000	134,7	246,0	134,7	246,0
Население, тыс.чел.	4,9	0,4	11,7	0,00000	4,1	5,8	4,1	5,8

Таблица 31. Модель №2

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7493							
R-квадрат	0,5614							
Нормированный R-квадрат	0,5581							
Стандартная ошибка	792,6							
Наблюдения	662							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	5	527653849,2	105530769,8	167,96466	7,2758E-115			
Остаток	656	412159220,1	628291,5					
Итого	661	939813069,3						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-541,0	242,1	-2,2	0,02579	-1016,5	-65,6	-1016,5	-65,6
Наличие и близость инженерных коммуникаций	344,1	90,3	3,8	0,00015	166,8	521,5	166,8	521,5
Окружающая застройка, 4 балла	202,2	22,0	9,2	0,00000	158,9	245,4	158,9	245,4
Ln(площадь ЗУ)	-45,3	15,7	-2,9	0,00397	-76,1	-14,5	-76,1	-14,5
Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)	198,8	27,8	7,2	0,00000	144,3	253,3	144,3	253,3
Население, тыс.чел.	4,7	0,4	10,7	0,00000	3,9	5,6	3,9	5,6

Таблица 32. Модель №3

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8074							
R-квадрат	0,6519							
Нормированный R-квадрат	0,6483							
Стандартная ошибка	796,2							
Наблюдения	662							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	5	779968497,8	155993700	246,08242	8,1469E-148			
Остаток	657	416477776,7	633908,3					
Итого	662	1196446274						
	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 и близость инженерных коммуникаций	147,5	45,3	3,3	0,00117	58,7	236,4	58,7	236,4
Окружающая застройка, 4 балла	239,4	26,7	9,0	0,00000	186,9	291,8	186,9	291,8
Ln(площадь ЗУ)	-83,6	7,0	-12,0	0,00000	-97,3	-69,9	-97,3	-69,9
Комбинир показатель(Кр.лин+Удал)	201,1	29,1	6,9	0,00000	144,0	258,1	144,0	258,1
Население, тыс.чел.	4,5	0,4	10,3	0,00000	3,7	5,4	3,7	5,4

5.2.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО ГОРОДА - 180 ОБЪЕКТОВ)

Таблица 33. Модель №4

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7783							
R-квадрат	0,6057							
Нормированный R-квадрат	0,5920							
Стандартная ошибка	1143,8							
Наблюдения	180							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	347658790,7	57943132	44,29156	1,57818E-32			
Остаток	173	226322186,6	1308220,7					
Итого	179	573980977,3						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-2 809,1	327,2	-8,6	0,00000	-3454,9	-2163,3	-3454,9	-2163,3
Удаленность от центральной части Н.П	892,9	142,5	6,3	0,00000	611,6	1174,3	611,6	1174,3
Окружающая застройка	423,7	139,6	3,0	0,00277	148,2	699,1	148,2	699,1
Площадь, 5 баллов	521,6	122,4	4,3	0,00003	280,0	763,2	280,0	763,2
Население, тыс.чел.	4,0	1,0	4,2	0,00004	2,1	5,9	2,1	5,9
Наличие и близость инженерных коммуникаций	447,3	112,1	4,0	0,00010	225,9	668,6	225,9	668,6
Красная линия	194,3	74,9	2,6	0,01034	46,4	342,1	46,4	342,1

Таблица 34. Модель №5

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7702							
R-квадрат	0,5932							
Нормированный R-квадрат	0,5790							
Стандартная ошибка	1161,8							
Наблюдения	180							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	340459483,5	56743247	42,03717	2,27355E-31			
Остаток	173	233521493,8	1349835,2					
Итого	179	573980977,3						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-156,6	739,5	-0,2	0,83258	-1616,1	1303,0	-1616,1	1303,0
Удаленность от центральной части Н.П	863,6	143,4	6,0	0,00000	580,6	1146,6	580,6	1146,6
Окружающая застройка	348,7	134,9	2,6	0,01057	82,4	615,0	82,4	615,0
Ln(площадь ЗУ)	-245,9	70,2	-3,5	0,00058	-384,4	-107,5	-384,4	-107,5
Население, тыс.чел.	4,0	1,0	4,1	0,00006	2,1	5,9	2,1	5,9
Наличие и близость инженерных коммуникаций	465,9	119,5	3,9	0,00014	230,0	701,8	230,0	701,8
Красная линия	197,6	79,8	2,5	0,01423	40,1	355,2	40,1	355,2

Таблица 35. Модель №6

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,8710							
R-квадрат	0,7587							
Нормированный R-квадрат	0,7460							
Стандартная ошибка	1158,2							
Наблюдения	180							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	733800780,5	122300130	91,16986	6,06883E-51			
Остаток	174	233412916,2	1341453,5					
Итого	180	967213696,7						
	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
Удаленность от центральной части Н.П	851,4	139,6	6,1	0,00000	575,9	1127,0	575,9	1127,0
Окружающая застройка	357,1	135,6	2,6	0,00922	89,4	624,8	89,4	624,8
Ln(площадь ЗУ)	-265,3	32,1	-8,3	0,00000	-328,6	-201,9	-328,6	-201,9
Население, тыс.чел.	4,0	1,0	4,2	0,00005	2,1	5,9	2,1	5,9
Наличие и близость инженерных коммуникаций	461,3	116,5	4,0	0,00011	231,3	691,3	231,3	691,3
Красная линия	209,4	82,8	2,5	0,01238	45,9	372,9	45,9	372,9

5.3.ОПИСАНИЕ ОБЩЕРЕГИОНАЛЬНОЙ МОДЕЛИ (ТОЛЬКО СЕЛА - 482 ОБЪЕКТА)

Таблица 36. Модель №7

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7862							
R-квадрат	0,6181							
Нормированный R-квадрат	0,6136							
Стандартная ошибка	428,0							
Наблюдения	482							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	4	141690866,0	35422717	193,41704	2,14E-98			
Остаток	478	87541711,8	183141,7					
Итого	482	229232577,8						
	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
Население, тыс.чел.	7,5	3,8	2,0	0,05087	0,0	15,0	0,0	15,0
Окружающая застройка, 3 балла	121,8	20,5	5,9	0,00000	81,4	162,1	81,4	162,1
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	115,4	14,8	7,8	0,00000	86,3	144,6	86,3	144,6
Площадь, 5 баллов	103,0	15,4	6,7	0,00000	72,7	133,3	72,7	133,3

Таблица 37. Модель №8

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7459							
R-квадрат	0,5564							
Нормированный R-квадрат	0,5517							
Стандартная ошибка	415,1							
Наблюдения	482							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	5	102896300,9	20579260	119,4	1,1147E-81			
Остаток	476	82033468,8	172339,2					
Итого	481	184929769,7						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	-461,2	40,1	-11,5	0,00000	-540,0	-382,4	-540,0	-382,4
Население, тыс.чел.	7,6	3,7	2,0	0,04132	0,3	15,0	0,3	15,0
Окружающая застройка, 3 балла	187,7	36,7	5,1	0,00000	115,7	259,8	115,7	259,8
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	207,1	30,5	6,8	0,00000	147,2	267,0	147,2	267,0
Площадь, 5 баллов	133,6	18,4	7,3	0,00000	97,5	169,7	97,5	169,7
Красная линия, 3 балла	99,1	18,9	5,2	0,00000	61,9	136,3	61,9	136,3

Таблица 38. Модель №9

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7340							
R-квадрат	0,5387							
Нормированный R-квадрат	0,5329							
Стандартная ошибка	423,8							
Наблюдения	482							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	99618596,3	16603099	92,4	1,3223E-76			
Остаток	475	85311173,4	179602,5					
Итого	481	184929769,7						
	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	26,7	133,9	0,2	0,84221	-236,4	289,7	-236,4	289,7
Ln(площадь ЗУ)	-41,7	9,5	-4,4	0,00001	-60,3	-23,1	-60,3	-23,1
Население, тыс.чел.	8,2	3,8	2,1	0,03365	0,6	15,8	0,6	15,8
Окружающая застройка, 3 балла	144,0	26,8	5,4	0,00000	91,4	196,6	91,4	196,6
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	150,0	24,3	6,2	0,00000	102,2	197,8	102,2	197,8
Красная линия, 3 балла	92,0	19,5	4,7	0,00000	53,7	130,3	53,7	130,3
Наличие и близость инженерных коммуникаций	118,4	32,5	3,6	0,00030	54,5	182,3	54,5	182,3

Таблица 39. Модель №10

ВЫВОД ИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,7923							
R-квадрат	0,6278							
Нормированный R-квадрат	0,6218							
Стандартная ошибка	423,4							
Наблюдения	482							
Дисперсионный анализ								
	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*			
Регрессия	6	143914279,1	23985713	133,8	9,4E-99			
Остаток	476	85318298,7	179240,1					
Итого	482	229232577,8						
	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(площадь ЗУ)	-40,0	4,1	-9,9	0,00000	-48,0	-32,0	-48,0	-32,0
Население, тыс.чел.	8,3	3,8	2,2	0,02908	0,9	15,8	0,9	15,8
Окружающая застройка, 3 балла	144,6	26,5	5,4	0,00000	92,4	196,8	92,4	196,8
Удаленность от центральной части Н.П., 3 балла	150,4	24,2	6,2	0,00000	102,9	198,0	102,9	198,0
Красная линия, 3 балла	93,1	18,7	5,0	0,00000	56,3	129,9	56,3	129,9
Наличие и близость инженерных коммуникаций	121,5	28,6	4,3	0,00003	65,3	177,7	65,3	177,7