

КРАТКИЙ АНАЛИЗ УРОВНЯ СРЕДНИХ ЦЕН В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН НА НАЧАЛО ОКТЯБРЯ 2025Г. И ИХ СРАВНЕНИЕ С НОЯБРЕМ 2023Г. И НОЯБРЕМ 2024Г.

1. ОБЩИЙ АНАЛИЗ

Настоящий анализ проведен для всех объектов нежилой недвижимости любого назначения, предлагаемых к продаже на территории Республики Башкортостан в установленные периоды актуальности: на дату составления обзора (июнь-сентябрь 2025г.), на дату сравнения (июль-октябрь (начало ноября) 2024г.), справочно на июль-ноябрь 2023г.

Поиск объектов был произведен на двух ведущих сайтах-агрегаторах объявлений по коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан Авито и ЦИАН. Часть объектов, анонсируемых на этих площадках, но фактически продающихся на ЭТП, была проверена непосредственно на исходных ресурсах.

Результаты проведенного анализа в разбивке по субъектам региона и укрупненным зонам приведены в Таблице 3 раздела «Приложения».

Целью настоящего исследования являлось определение средних уровней цен предложения в разбивке по отдельным субъектам Республики Башкортостан (городам и районам), а также индексов изменения средних цен за хронологический год. По этой причине выявление или подтверждение ценообразующих факторов для объектов недвижимости не производилось.

Выбор длительного периода актуальности вместо анализа объявлений на конкретную дату объясняется следующими причинами. В связи с платностью объявлений по коммерческой недвижимости многие реальные продавцы размещают объявления не непрерывно, а дискретно: например – месяц через месяц или месяц через два. При этом срок действия объявления составляет около 3 недель. То есть число объектов в срезе на одну конкретную дату будет значительно меньше, чем при анализе за период. Кроме того, высокая конкуренция между продавцами недвижимости (как правило – риэлторами) и желание риэлторов формально расширить свои базы приводят к появлению «фейковых», не обеспеченных реальным предложением объявлений. При анализе на конкретную дату в открытом доступе может оказаться лишь такое объявление. При анализе за период появляется возможность отслеживания реальных и «фейковых» объявлений и исключения последних из итогового анализа. Также анализ за период позволяет отслеживать изменение цены по конкретному объекту.

Часть объектов из выборки предлагалась на рынке на оба установленных периода актуальности. По таким парам был произведен прямой анализ изменения удельной цены конкретных объектов за период между двумя датами. Итоговый индекс изменения цен по конкретному городу или району по прямому сравнению рассчитывался с применением стандартных функций усреднения: среднее арифметическое, среднее геометрическое, медиана, среднее взвешенное (по площади).

Как видно из таблицы 3, разброс средних цен и индексов их изменения является значительным, как по отдельным субъектам региона, так и в сравнении между субъектами. Основной причиной этого является небольшое число объектов (в некоторых субъектах на одну из дат сравнения – ноль или один, во многих – менее 10) и сильная неопределенность на рынке. Ключевым критерием ценообразования на неразвитом узкосегментированном рынке является представление продавца (риэлтора) о стоимости его объекта. Зачастую не вполне адекватное. Автор исследования не может формировать рынок. В рамках настоящего анализа он лишь фиксирует ситуацию, сложившуюся на рынке. При этом рассмотрение укрупненных по зонам группировок дает значительно более адекватные результаты. Необходимо отметить, что по большому числу объектов, предлагаемых на рынке неоднократно в течение проанализированного периода, цена изменялась по самым различным алгоритмам, как внутри одного из периодов актуальности, так и на протяжении обоих периодов. В том числе цена была поднята по некоторым объектам (по некоторым значительно), имеющим длительный период экспозиции (по некоторым – много лет).

Результаты анализа динамики средних цен по субъектам региона за период с 11.2024 по 10.2025 приведены в таблице ниже.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер**Ъ**»

Таблица 1

№№	Показатель	Количество субъектов, шт.	Доля, %
1	2	3	4
1	Средние показатели по всему субъекту	X	X
2	Ср.арифметич. цена выросла		
3	Ср.арифметич. цена снизилась		
4	Ср.арифметич. цена не изменилась		
5	Ср.взвеш. цена выросла		
6	Ср.взвеш. цена снизилась		
7	Ср.взвеш. цена не изменилась		
8	Медиана цена выросла		
9	Медиана цена снизилась		
10	Медиана цена не изменилась		
11	Нет данных по субъекту		X
12	Прямое сравнение цен по субъекту	X	X
13	Прямое сравнение цена выросла		
14	Прямое сравнение цена снизилась		
15	Прямое сравнение цена не изменилась		
16	Нет данных по субъекту		X

Как видно из приведенной выше таблицы, число субъектов с выросшей средней ценой предложения значительно превышает число субъектов со снизившейся средней ценой (от двадцати до сорока процентов). При этом в прямом сравнении по конкретным парам объектов зафиксирован диаметрально противоположный результат с троекратным преобладанием группы со снижением над группой с ростом. В рамках обзора невозможно установить контакт с продавцом из каждого объявления. Некоторые из продавцов в принципе ни на какие контакты не идут. Некоторые объясняют повышение цены ростом цен на все! Аргумент, что много лет не смогли продать по значительно более низкой цене, просто не слышат. С учетом данных в таблице выше можно сделать обоснованный вывод о том, что, несмотря на формально выраженный рост цен предложения на рынке, ситуация является неоднозначной и значительная часть «реальных» продавцов, «реально» заинтересованных в продаже объекта недвижимости, на самом деле цены снижают.

В актуальной выборке 251 объект был представлен на рынке в рамках предыдущего обзора. Результаты анализа изменений по этим объектам за период с 2024 по 2025 приведены в таблице ниже.

Таблица 2

№№	Показатель	Количество объектов, шт.	Доля, %
1	2	3	4
1	Цена выросла		
2	Цена снизилась		
3	Цена не изменилась		
4	Всего объектов в сравнении 2025/2024	251	X
5	Индекс 2025/2024	X	X
6	Минимальное значение		X
7	Максимальное значение		X
8	Среднее арифметическое значение		X
9	Медианное значение		X
10	Мода		X

Как видно из приведенной выше таблицы, число объектов со снизившейся ценой предложения более чем в 0 раза превышает число объектов с выросшей ценой. При этом суммарное число объектов со снижением и без изменения цены составляет более 0%.

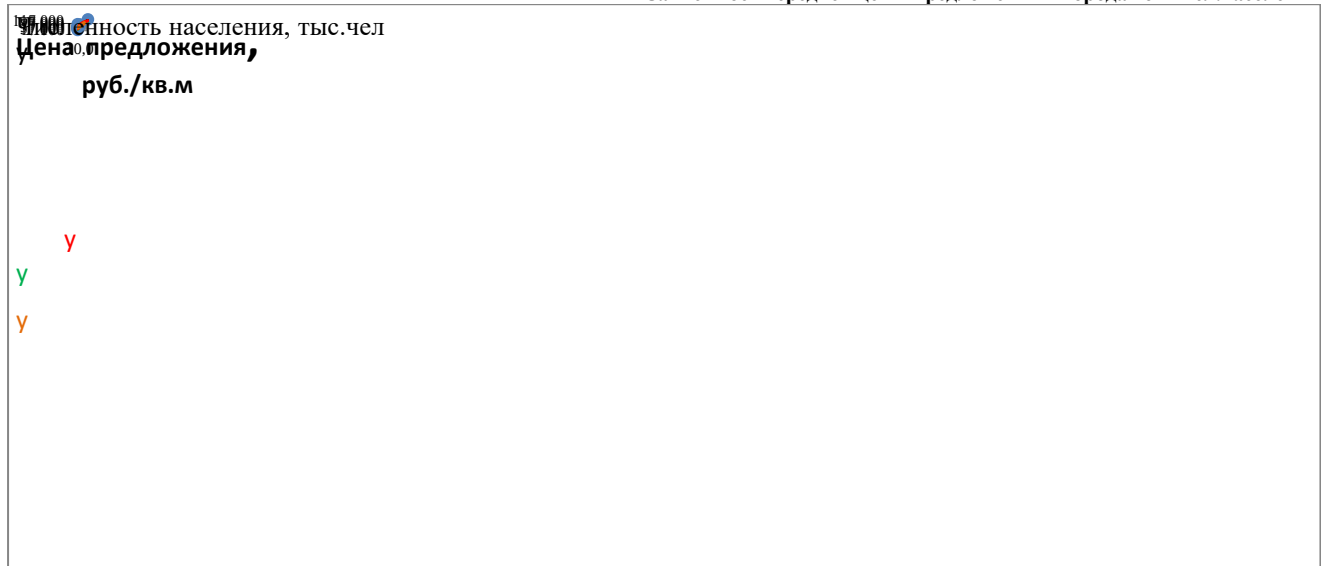
Анализ зависимости удельной цены предложения от численности населения в субъекте по городам и сельским зонам на 2025г. приведен ниже.

Города. Частная корреляция численности населения и удельной цены имеет правильный знак и оказалась очень высокой: по среднему арифметическому - 0,834; по среднему

взвешенному – 0,672; по медиане – 0,721. В 2024г. показатели находились на сопоставимом уровне. Графическое отображение зависимости приведено на диаграмме ниже.

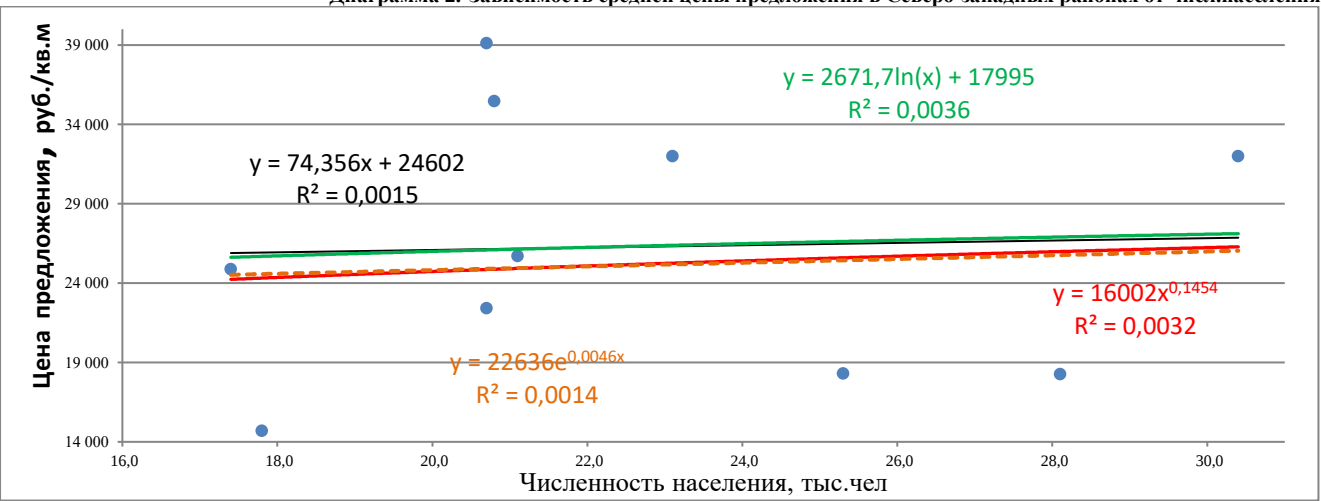
Диаграмма 1

Зависимость средней цены предложения в городах от числ.населения



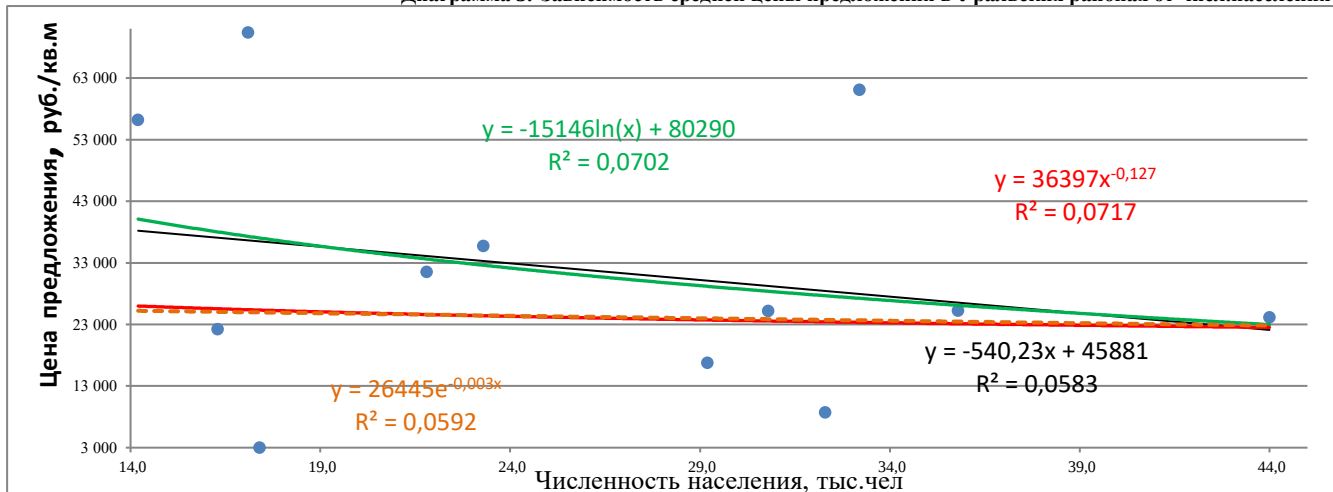
Северо-западные районы. Частная корреляция численности населения и удельной цены является очень низкой: по среднему арифметическому - 0,039; по среднему взвешенному – минус 0,326 (вообще неправильный знак); по медиане – 0,059. Все зависимости не учитывают Янаульский район, по которому в июне-октябре 2025 нет ни одного предложения. В 2024г. показатели были чуть лучше. Графическое отображение зависимости приведено на диаграмме ниже.

Диаграмма 2. Зависимость средней цены предложения в Северо-западных районах от числ.населения



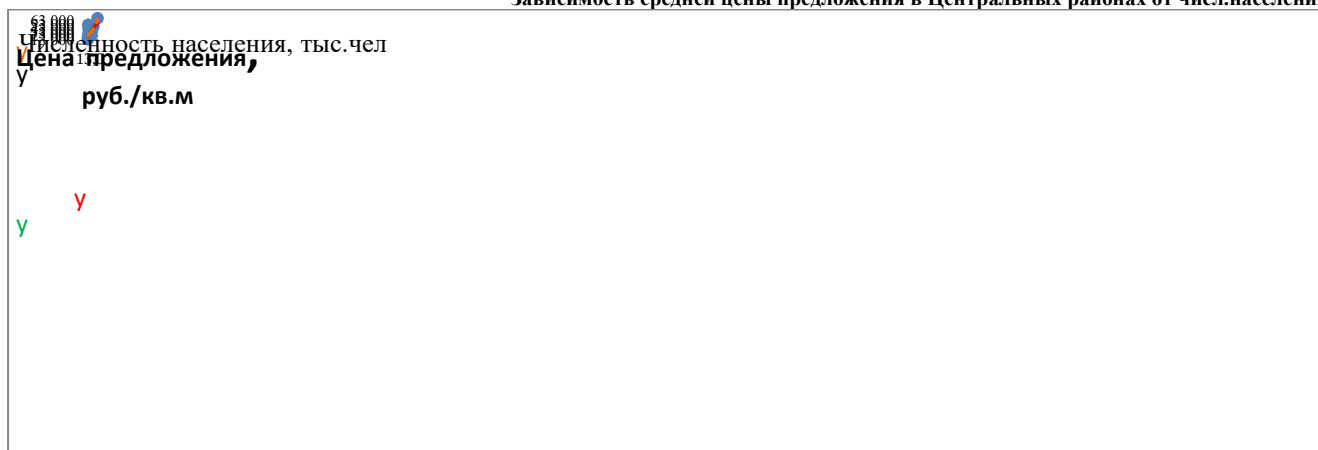
Уральские районы. Частная корреляция численности населения и удельной цены имеет неправильный знак: по среднему арифметическому – минус 0,241; по среднему взвешенному – минус 0,312; по медиане – минус 0,338. В 2024г. показатели имели «правильное», но низкое значение. Графическое отображение зависимости приведено на диаграмме ниже.

Диаграмма 3. Зависимость средней цены предложения в Уральских районах от числ.населения



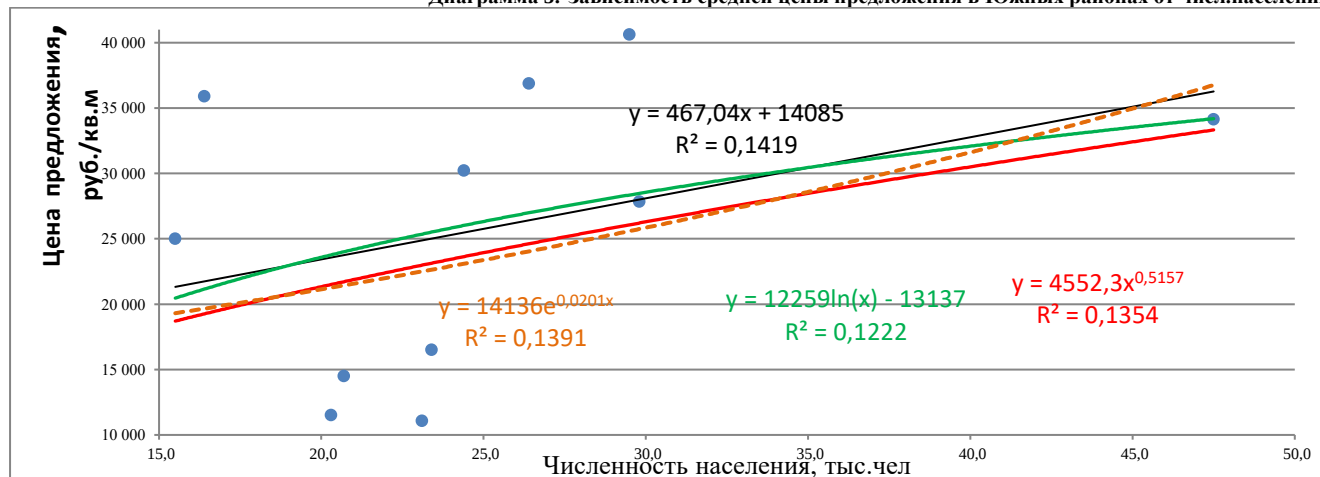
Центральные районы. Частная корреляция численности населения и удельной цены имеет правильный знак при высоком значении: по среднему арифметическому - 0,728; по среднему взвешенному – 0,367; по медиане – 0,670. В 2024г. показатели были чуть лучше. Графическое отображение зависимости приведено на диаграмме ниже.

Диаграмма 4
Зависимость средней цены предложения в Центральных районах от числ.населения



Южные районы. Частная корреляция численности населения и удельной цены является различной по разным сравнениям: по среднему арифметическому - 0,377 («правильный» знак, но низкое значение); по среднему взвешенному – минус 0,083 (знак «неправильный»); по медиане – минус 0,119 (знак «неправильный»). В 2024г. все сравнения имели «правильный» знак с невысокой корреляцией. Графическое отображение зависимости приведено на диаграмме ниже.

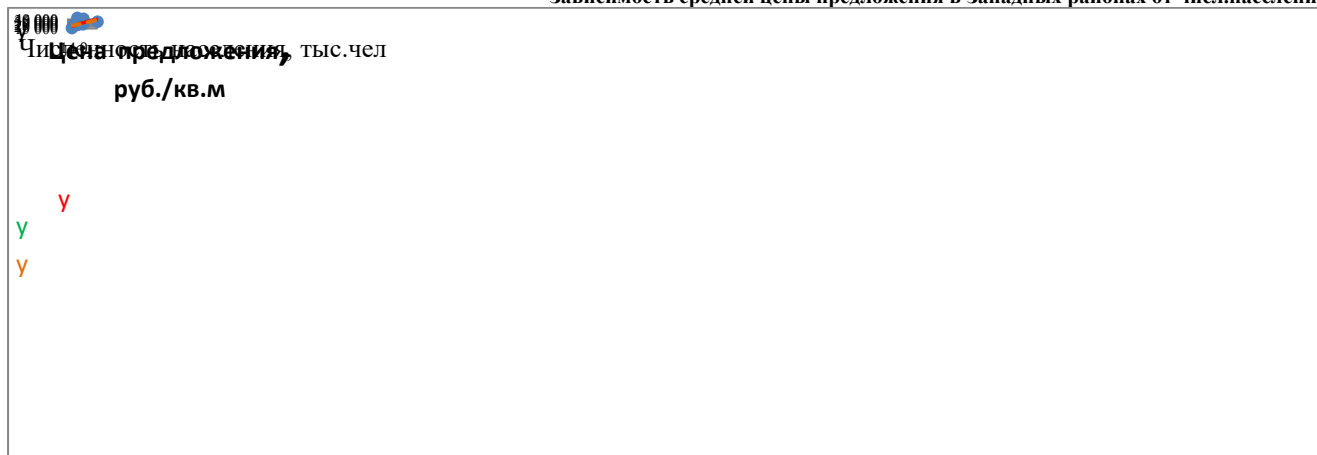
Диаграмма 5. Зависимость средней цены предложения в Южных районах от числ.населения



Западные районы. Частная корреляция численности населения и удельной цены имеет правильный знак при допустимо высоком значении: по среднему арифметическому - 0,457; по среднему взвешенному – 0,171; по медиане – 0,503. Графическое отображение зависимости приведено на диаграмме ниже.

Диаграмма 6

Зависимость средней цены предложения в Западных районах от числ.населения



В связи со значительным размером исходной базы объектов (около 3000 объектов на каждый из периодов установления стоимости, включающих более 10000 файлов и дополнительной информации) и расчетно-аналитической части (более 6000 табличных строк суммарно на каждую дату) приведение полных баз или расчетных файлов на их основе в рамках настоящего анализа невозможно и нецелесообразно. Приведена лишь резюмирующая таблица.

2.ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

1.Рынок объектов нежилой недвижимости в регионе, несмотря на достаточно большое число объектов на открытом рынке (более 3000 на каждый из периодов установления стоимости), является неактивным и недостаточно развитым.

2.Очевидно наличие разнонаправленной динамики по ценам предложения и, предположительно (исходя из результатов анализа и инсайдерской информации от специалистов рынка), ценам реальных сделок, что объясняется следующими причинами:

- Коррекцией после изменения 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 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 с инвестиционными возможностями по очень высоким ценам, имеющих хорошие характеристики и не очень большую для своего сегмента площадь окс, но (как вариант) большую площадь ЗУ. Продавцы так дорого оценивают избыток ЗУ и фактор масштаба.

- Наличием в составе объявлений о продаже так называемых «фейков», в которых в силу различных причин или указывается заведомо некорректная цена предложения, или цена не обновляется много лет.

- Попыткой применения реальными продавцами различных «технологических 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 «технологии», как правило, сразу же называют более низкую цену. Второй вариант: низкая цена в объявлении, но в разговоре сообщают о наличии другого покупателя и росте цены. В рамках обзора невозможно обзвонить все объявления. По этой причине часть объявлений с некорректной ценой может остаться в обзоре.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания интеллектуальных технологий «Инженер**Ъ**»

-Часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытается тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию. Другие, наоборот, не считая инвестиционные потери, готовы «скинуть» актив по любой цене для экономии на текущих затратах.

- Общим смятением на рынке сбережений, возникшим из-за резкого сокращения количества доступных финансовых инструментов и доходов по ним, ростом доходности 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, в глазах некоторых собственников автоматически должен был повысить спрос и на коммерческую недвижимость. Даже ту, которая не заинтересовала покупателей в течение длительного периода времени по более низкой цене.

-Резким ростом инфляции и, особенно, инфляционных ожиданий.

-Рост по части объектов 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 средний период экспозиции по рынку (выявленный в рамках иных обзоров ООО КИТ «Инженеръ» 2024-2025) подтверждает «виртуальный» характер роста цен предложения.

3.Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан недостаточно. Однако, по устной информации риэлторов и функционеров рынка, в целом все реальные сделки проходят лишь на 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 октябре 2025г. сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях в указанном сегменте рынка нежилкой в Республике Башкортостан не представляется возможным.

3.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного обзора:

1. Настоящий анализ представляет собой личное мнение составителя (далее - автора) относительно состояния рынка нежилкой недвижимости, основанное на информации, полученной автором в открытых источниках. Автор допускает, что у иных пользователей может быть иная интерпретация этой информации.

2. Мнение автора относительно состояния рынка действительно только на дату составления анализа и только в отношении указанного сегмента. 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 анализа и, особенно, на итоговые выводы.

4. Вся информация, содержащаяся в анализе, 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, не попала в базу данных для анализа и, соответственно, не учтена в анализе. 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 анализе не должен оказать существенного влияния на итоговые выводы.
6. Настоящий анализ построен исключительно на объявлениях 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.
7. Некоторые показатели 2024 г. могут незначительно отличаться от аналогичных показателей, приведенных в аналогичном обзоре ноября 2024г. Такие отличия возникли вследствие уточнения перечня объектов и данных по некоторым объектам.
8. Полный пакет прав на настоящий анализ принадлежит исключительно его автору. Легальные приобретатели анализа получают только неисключительное право личного пользования анализом. Настоящий анализ может быть использован его легальными приобретателями исключительно для получения информации о рынке объектов нежилой недвижимости: вставка в отчет об оценке, решение различных вопросов, связанных с оценкой, принятие управленческих решений, связанных со стоимостью. Настоящий анализ не может быть передан его легальным пользователем третьему лицу без согласия автора ни на каких условиях, в том числе и безвозмездно.
9. От автора не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу настоящего анализа, иначе как по официальному вызову суда или иных уполномоченных органов в соответствии с законодательством.

Данный анализ провел оценщик ООО КИТ «Инженеръ» Ризванов М.Р.

8-917-48-53200

4.ПРИЛОЖЕНИЯ

Таблица 3. Результаты проведенного анализа

№ №	Регион	Выборка, шт.			Усредненные цены предложения, руб./кв.м												Прямое сравнение	
		2023	2024	2025	Среднее арифметическое 2023	Среднее арифметическое 2024	Среднее арифметическое 2025	Индекс по Среднему арифметическому 2025/2024	Среднее взвешенное 2023	Среднее взвешенное 2024	Среднее взвешенное 2025	Индекс по Среднему взвешенному 2025/2024	Медиана 2023	Медиана 2024	Медиана 2025	Индекс по Медиане 2025/2024	Индекс 2025/2024	Число пар, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Агидель																	
2	Баймак																	
3	Белебей																	
4	Белорецк																	
5	Бирск																	
6	Благовещенск																	
7	Давлеканово																	
8	Дюртюли																	
9	Ишимбай																	
10	Кумертау																	
11	Мелеуз																	
12	Нефтекамск																	
13	Октябрьский																	
14	Салават																	
15	Сибай																	
16	Стерлитамак																	
17	Туймазы																	
18	Уфа																	
19	Учалы																	
20	Янаул																	
21	ВСЕ города (без Уфы) среднее по всем (для штук - сумма)																	
22	Северо-западные р-ны	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
23	Аскинский																	
24	Балтачевский																	
25	Бураевский																	
26	Дюртюлинский																	
27	Илишевский																	
28	Калтасинский																	
29	Караидельский																	
30	Краснокамский																	
31	Мишкинский																	
32	Татышлинский																	
33	Янаульский																	

№ №	Регион	Выборка, шт.			Усредненные цены предложения, руб./кв.м												Прямое сравнение	
		2023	2024	2025	Среднее арифметическое 2023	Среднее арифметическое 2024	Среднее арифметическое 2025	Индекс по Среднему арифметическому 2025/2024	Среднее взвешенное 2023	Среднее взвешенное 2024	Среднее взвешенное 2025	Индекс по Среднему взвешенному 2025/2024	Медиана 2023	Медиана 2024	Медиана 2025	Индекс по Медиане 2025/2024	Индекс 2025/2024	Число пар, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
34	Северо-западные р-ны ср арифметич																	
35	Западные р-ны	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
36	Альшеевский																	
37	Бакалинский																	
38	Белебеевский																	
39	Бижбулякский																	
40	Буздякский																	
41	Ермекеевский																	
42	Туймазинский																	
43	Шаранский																	
44	Западные р-ны ср арифметич																	
45	Уральские р-ны	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
46	Абзелиловский																	
47	Баймакский																	
48	Белокатайский																	
49	Белорецкий																	
50	Бурзянский																	
51	Дуванский																	
52	Зилаирский																	
53	Кигинский																	
54	Мечетлинский																	
55	Салаватский																	
56	Учалинский																	
57	Хайбуллинский																	
58	Уральские р-ны ср арифметич																	
59	Центральные р-ны	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
60	Архангельский																	
61	Бирский																	
62	Благоварский																	
63	Благовещенский																	
64	Давлекановский																	
65	Иглинский																	
66	Кармаскалинский																	
67	Кушнаренковский																	
68	Нуримановский																	

№ №	Регион	Выборка, шт.			Усредненные цены предложения, руб./кв.м												Прямое сравнение	
		2023	2024	2025	Среднее арифметическое 2023	Среднее арифметическое 2024	Среднее арифметическое 2025	Индекс по Среднему арифметическому 2025/2024	Среднее взвешенное 2023	Среднее взвешенное 2024	Среднее взвешенное 2025	Индекс по Среднему взвешенному 2025/2024	Медиана 2023	Медиана 2024	Медиана 2025	Индекс по Медиане 2025/2024	Индекс 2025/2024	Число пар, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
69	Уфимский																	
70	Чекмагушевский																	
71	Чишминский																	
72	Центральные р-ны ср арифметич																	
73	Южные р-ны	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
74	Аургазинский																	
75	Гафурийский																	
76	Зианчуринский																	
77	Ишимбайский																	
78	Кугарчинский																	
79	Куюргазинский																	
80	Мелеузовский																	
81	Миякинский																	
82	Стерлибашевский																	
83	Стерлитамакский																	
84	Федоровский																	
85	Южные р-ны ср арифметич																	
86	ВСЕ районы (без городов) среднее по всем (для штук - сумма)																	
87	Число субъектов с числом объектов менее 10				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
88	Всего субъектов	74	74	74	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X