

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ХМАО-ЮГРЫ

II полугодие 2020 г.

ФАКТЫ О РЕГИОНЕ



Территория Ханты-Мансийского автономного округа – Югры составляет 53 480,1 тыс.га, в том числе:

- земли сельскохозяйственного назначения 611,0 тыс. га;
- земли населённых пунктов 507,9 тыс. га;
- земли промышленности 326,5 тыс. га;
- земли особо охраняемых территорий - 874,8 тыс. га;
- земли лесного фонда 48 661,1 тыс. га;
- земли водного фонда 501,8 тыс. га;
- земли запаса 1997 тыс. га.

Наибольшее количество земель в автономном округе 91% или 48 61,1 тыс.га, относится к землям лесного фонда.

Среди субъектов РФ Югра занимает 3-е место по объёму инвестиций в основной капитал и 4-е место по объёму инвестиций на душу населения с номиналом в 615,6 тыс. рублей. Инвестиции на душу населения в автономном округе в 4,5 раза превышают среднероссийский показатель (137,4 тыс. рублей)¹.

В 2020 г. в автономном округе введено в эксплуатацию 945,0 тыс. м² общей площади жилых домов, что составило 117,8% к уровню 2019 г.²

По уровню благосостояния и размеру средней заработной платы Югра входит в десятку лидеров по Российской Федерации. Среднемесячная заработная плата работников организаций за 2020 г. составила 79,2 тыс. рублей.

Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2021 г., по информации Федеральной службы государственной статистики, - 1 687,7 тыс. человек. Естественный прирост населения за 2020 г. составил 13,0 тыс. человек.³

¹ https://rosstat.gov.ru/investment_nonfinancial#

² https://gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/21.htm

³ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021_Site.xls

ФАКТЫ О РЕГИОНЕ II ПОЛУГОДИЕ

НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ

Согласно данным Департамента недропользования и природных ресурсов в 2020 г. в автономном округе добыто 210,7 млн.т. нефти⁴, таким образом, на II полугодие 2020 г. приходится 101,4 млн.т. добытой нефти. По итогам года снижение уровня добычи нефти на территории автономного округа составило 10,7% относительно 2019 г., что обусловлено внешними ограничениями, связанными с выполнением соглашения ОПЕК+.

Тем не менее, несмотря на выполнение Российской Федерацией соглашения о сокращении добычи нефти со странами ОПЕК+ и независимыми производителями нефти, достигнутого в апреле 2020 года, в 2020 г. удалось удержать показатели объема эксплуатационного бурения на уровне прошлых лет - 16,9 млн. м., в эксплуатацию введено 3984 новых добывающих скважин.⁵

Помимо обязательств по соглашению ОПЕК+, нефтедобывающим предприятиям пришлось также понести дополнительные финансовые затраты, выполняя социальные обязательства перед сотрудниками, связанные с реализацией мер по недопущению распространения коронавирусной инфекции COVID-19 на рабочих местах. Кроме регулярной дезинфекции и обеспечения сотрудников средствами индивидуальной защиты, предприятиями был увеличен срок вахт, а также были организованы специальные буферные терминалы, которые предусматривали 14-дневную обсервацию сотрудников.

ЭКОНОМИКА

На фоне пандемии Covid-19, все правовые и экономические рычаги были направлены на поддержку малого и среднего бизнеса, пострадавшего от распространения коронавирусной инфекции, а также незащищенных слоев населения:

- отсрочка платежей по кредитам и займам на срок до полугодия в том случае, если заемщик оказался в трудной жизненной ситуации и столкнулся со снижением дохода на 30% и более. Право на льготный период имеют граждане, индивидуальные предприниматели, малый и средний бизнес;

- предприниматели из любой отрасли могут получить кредиты по ставке 8,5% годовых на срок до 3 лет на любые цели по программе Банка России по стимулированию кредитования малого и среднего бизнеса;

- правительственная программа, направленная на сохранение занятости в пострадавших отраслях. По данной программе банки выдают предпринимателям кредиты по ставке 0% годовых на срок до 6 месяцев для выплаты заработной платы сотрудникам;⁶

- с апреля 2020 года совокупный размер тарифа страховых взносов на ОПС, ВНиМ, ОМС уменьшен с 30% до 15%. Изменение применяется только к той части выплат, которая в каждом месяце превышает МРОТ;⁷

- субъекты малого предпринимательства не включаются в ежегодные планы проверок на 2021 год.⁸

Решением Наблюдательного совета Фонда развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Протокол № 131/20 от 24 апреля 2020 года) был утвержден порядок предоставления финансовой поддержки, в том числе для российских юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, реализующих и/или планирующих реализовать на территории автономного округа проекты в сфере промышленности, являющихся резидентом промышленных (промышленных) парков, ОЭЗ, технопарков, промышленных кластеров, для целей:

- приобретение оборудования, а также монтаж, пуско-наладка и иные мероприятия по его подготовке, в том числе расходы, связанные с доставкой и отгрузкой оборудования;

- пополнение оборотных средств: сырье, запасы, полуфабрикаты, расходные материалы, топливо, тара (не более 20% от суммы займа);

- осуществление строительно-монтажных работ, демонтажа, реконструкции, ремонтных работ (не более 40% от суммы займа);

- сертификация продукции.

⁴ <https://depprirod.admhmao.ru/vse-novosti/5292061/>

⁵ <https://tass.ru/ural-news/10512615>

⁶ <http://cbr.ru/covid/>

⁷ Письмо Департамента налоговой политики Минфина России от 25 мая 2020 г. № 03-01-10/43679

⁸ Постановление Правительства РФ от 30.11.2020 № 1969

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИИ

III КВАРТАЛ

1. Темпы инфляции в III квартале 2020 г.

По данным Росстата в завершении III квартала 2020 г. была зафиксирована месячная дефляция в 0,1%, когда индекс потребительских цен по сравнению с августом 2020 г. составил 99,9%, по сравнению с декабрем 2019 г. – 102,9%.⁹

Инфляция в России в сентябре 2020 г., по оценке Росстата, составила -0,07%, в сентябре 2019 г. инфляция составила -0,16%. В годовом выражении инфляция в сентябре 2020 г. составила 3,67% против 3,58% в августе.

Основная причина дефляции, это снижение цен на плодовоовощную продукцию, а также снижение цен на услуги пассажирского транспорта.

2. Показатели покупательской активности в III квартале 2020 г.

Снижение Центральным банком¹⁰ ключевой ставки до 4,25% (в аналогичный период 2019 г. ключевая ставка составила 7%), дало возможность ипотечным банкам постепенно снизить ставки по кредитам.

Дата	Средние ставки предложения на территории Российской Федерации, % годовых ¹¹			
	Новостройки	Вторичный рынок	Рефинансирование	Господдержка
01.07.2020	8,42	8,66	8,50	6,17
01.08.2020	8,16	8,41	8,16	6,17
01.09.2020	8,02	8,26	8,07	6,19

Меры государственной поддержки граждан и строительной отрасли, в виде предоставления льготной ипотеки под 6,5%¹², способствовало увеличению спроса на жилье, несмотря на рост цен на новостройки который, согласно исследованию портала дом.рф, с начала года составил 10,5%¹³.

По оценке портала ДОМ.РФ и Frank RG, в III квартале 2020 г. выдано 479 тыс. кредитов на сумму более 1,2 трлн рублей.¹⁴ Таким образом, объём выданных ипотечных кредитов в денежном выражении увеличился на 75% относительно III квартала 2019 г.

По данным Банка России¹⁵ в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре в III квартале 2020 г. заключено 10 808 ипотечных договоров, что на 79,5% выше показателей аналогичного периода 2019 г. Наибольшее количество выданных ипотечных жилищных кредитов зафиксировано в сентябре 2020 г. — 4 067 шт.

Также в сентябре 2020 г. зафиксирована минимальная средневзвешенная ставка по предоставленным ипотечным жилищным кредитам на территории автономного округа в размере 7,55 %.

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2020 г., %¹⁶

Период	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь
Ставка	9,13	9,03	8,95	8,96	8,30	8,11	7,73	7,57	7,55

По данным Росрестра¹⁷ в III квартале 2020 г. на рынке жилья в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре зарегистрировано 696 договоров долевого участия (далее ДДУ), что составило около 40% всех заключенных ДДУ с начала года.

⁹ https://gks.ru/bgd/free/b00_24/IssWWW.exe/Stg/d000/I000030R.HTM

¹⁰ https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

¹¹ данные банков, Frank RG, расчеты ДОМ.РФ.

¹² Постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 г. № 566

¹³ <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/DOM.RF-predstavil-issledovanie-o-tempah-rosta-cen-na-pervichnom-rynke-zhilya-v-2020-godu/>

¹⁴ <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/e7b/e7b54c385450302cd8778508b0dde363.pdf>

¹⁵ http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

¹⁶ http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

¹⁷ <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

1. Темпы инфляции в IV квартале 2020 г.

По данным Росстата¹⁸, инфляция в декабре 2020 г. составила 0,83%, с начала года инфляция составила 4,91%. Базовый индекс потребительских цен в декабре 2020 г. составил 100,46%, что в годовом выражении соответствует 104,21%¹⁹.

Тем самым, инфляция в 2020 г. стала максимальной с 2016 г., когда она равнялась 5,4%, и по итогам года превысила официальный прогноз Министерства экономического развития Российской Федерации, согласно которому в консервативном варианте рост цен составлял 4,2 %, в базовом варианте - 3,8 %.²⁰

2. Показатели покупательской активности в IV квартале 2020 г.

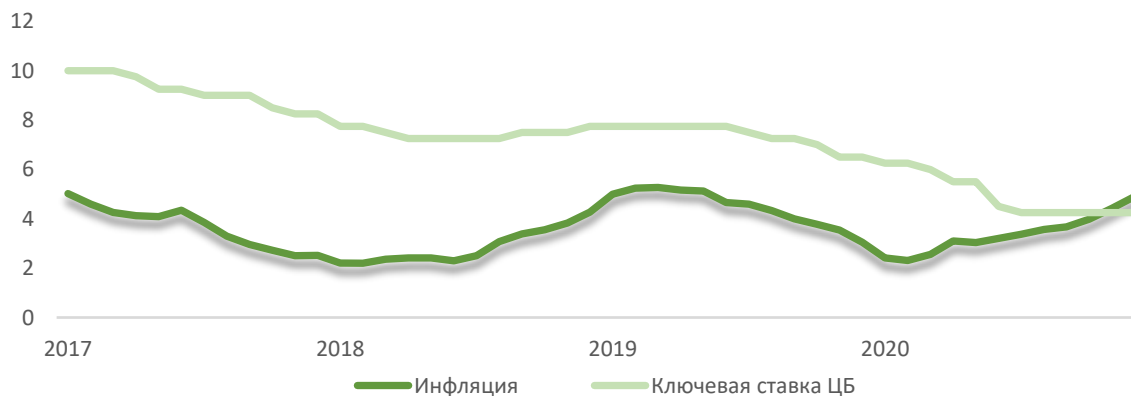
На ряду со смягчением денежно-кредитной политики Банка России важным фактором роста спроса на жилье стал переход на проектное финансирование, которое позволило застройщикам чувствовать себя уверенно на протяжении всего периода пандемии, получая стабильное финансирование, а дольщикам защитить свои денежные средства, что в целом повысило уровень доверия к новым объектам на стадии строительства.

Такое нововведение, как раскрытие счетов эскроу со дня ввода объекта, позволит застройщикам сократить на три месяца получение денежных средств, и даст возможность выиграть на процентах за проектное финансирование, что несомненно также положительно скажется на сегменте первичного жилья.

Так, в IV квартале 2020 г., число зарегистрированных ДДУ на рынке жилья Ханты-Мансийского автономного округа - Югре составило 1 235 шт., что на 109% превышает показатели IV квартала 2019 г. Вместе с тем, общее число зарегистрированных ДДУ за год составило 3 002 шт., что не сопоставимо с показателями 2019 г., когда было заключено 4 000 шт. ДДУ, на 25% выше показателей текущего года, следует из данных Росреестра²¹.

Не взирая на то, что относительно III квартала 2020 г., в IV квартале 2020 г. наблюдалось повышение средневзвешенной ставки по предоставленным ипотечным жилищным кредитам на территории автономного округа (до 7,7% в декабре 2020 г.²²), по данным Банка России²³ в Ханты-Мансийском автономном округе, за период октябрь-декабрь 2020 г. заключено 12 518 ипотечных договоров, что на 57% выше показателей аналогичного периода 2019 г. и на 16% выше показателей предшествующего квартала. При этом наибольшее количество выданных ипотечных жилищных кредитов зафиксировано в октябре 2020 г. — 4 495 шт.

Основные макроэкономические показатели и их динамика



¹⁸ <https://rosstat.gov.ru/folder/70843/document/92034>

¹⁹ <https://rosstat.gov.ru/folder/70843/document/111478>

²⁰ https://www.economy.gov.ru/material/file/d0b8992f5e0a0c455ee543304da85eb0/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F_2020.pdf

²¹ https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y

²² http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

²³ http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Сегмент «Сельскохозяйственное использование»				Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»			
	I полугодие 2020 г.		II полугодие 2020 г.		I полугодие 2020 г.		II полугодие 2020 г.	
	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	III квартал 2020 г.	IV квартал 2020 г.	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	III квартал 2020 г.	IV квартал 2020 г.
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции всего, шт.	54		52		14		1	
	27	27	25	27	12	2	1	-
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции при проведении исследования, шт.	37		45		11		1	
	19	18	20	25	10	1	1	-
в % к предыдущему периоду	-	-5,3%	11,1%	25,0%	-	-90,0%	0,0%	-
Объем бюджета предложений, млн. руб.	240,09		278,32		563,75		250,00	
	137,84	102,25	114,07	164,25	543,75	20,00	250,00	-
в % к предыдущему периоду	-	-25,8%	11,6%	44,0%	-	-96,3%	1 150,0%	-
Средний бюджет предложения, млн. руб.	6,63		6,14		37,19		250,0	
	7,25	6,01	5,70	6,57	54,38	20,00	250,0	-
в % к предыдущему периоду	-	-17,1%	-5,2%	15,3%	-	-63,2%	1 150%	-
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ²	84		64		3 672		3 968	
	70	117	55	72	4 023	1 087	3 968	-
в % к предыдущему периоду	-	67,1%	-53,0%	30,9%	-	-73,0%	265,0%	-
Объем предложения по площади в экспозиции, м ²	2 845 405		4 328 264		153 546		62 529	
	1 969 310	876 095	2 060 614	2 267 650	135 146	18 400	62 529	-
в % к предыдущему периоду	-	-55,5%	135,2%	10,0%	-	-86,4%	239,8%	-
Средняя площадь объекта, м ²	76 160		96 869		15 958		62 529	
	103 648	48 672	103 031	90 706	13 515	18 400	62 529	-
в % к предыдущему периоду	-	-53,0%	111,7%	-12,0%	-	36,1%	239,8%	-

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Сегмент «Предпринимательство»				Сегмент «Отдых (рекреация)»			
	I полугодие 2020 г.		II полугодие 2020 г.		I полугодие 2020 г.		II полугодие 2020 г.	
	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	III квартал 2020 г.	IV квартал 2020 г.	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	III квартал 2020 г.	IV квартал 2020 г.
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции всего, шт.	88		28		3		6	
	60	28	9	19	3	-	3	3
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции при проведении исследования, шт.	23		9		3		5	
	20	3	4	5	3	-	2	3
в % к предыдущему периоду	-	-85,0%	33,3%	25,0%	-	-	-	50,0%
Объем бюджета предложений, млн. руб.	258,09		72,25		8,8		48,53	
	251,84	6,25	10,20	62,05	8,8	-	1,58	46,95
в % к предыдущему периоду	-	-97,5%	63,2%	508,3%	-	-	-	2 881,0%
Средний бюджет предложения, млн. руб.	7,34		7,48		2,93		8,22	
	12,59	2,08	2,55	12,41	2,93	-	0,79	15,65
в % к предыдущему периоду	-	-83,5%	22,6%	386,7%	-	-	-	1 881,0%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ²	368		1 709		55		289	
	360	4 032	5 025	1 542	55	-	25	451
в % к предыдущему периоду	-	1 020,0%	24,6%	-69,3%	-	-	-	1 704,0%
Объем предложения по площади в экспозиции, м ²	700 556		42 275		158 991		167 870	
	699 006	1 550	2 030	40 245	158 991	-	63 670	104 200
в % к предыдущему периоду	-	-99,8%	31,0%	1 882,5%	-	-	-	63,7%
Средняя площадь объекта, м ²	17 734		4 279		52 997		33 284	
	34 950	517	508	8 049	52 997	-	31 835	34 733
в % к предыдущему периоду	-	-98,5%	-1,7%	1 484,4%	-	-	-	9,1%

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Сегмент «Производственная деятельность»				Сегмент «Транспорт»			
	I полугодие 2020 г.		II полугодие 2020 г.		I полугодие 2020 г.		II полугодие 2020 г.	
	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	III квартал 2020 г.	IV квартал 2020 г.	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	III квартал 2020 г.	IV квартал 2020 г.
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции всего, шт.	94		92		22		12	
	44	50	34	58	16	6	6	6
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции при проведении исследования, шт.	49		81		20		7	
	26	23	27	54	15	5	2	5
в % к предыдущему периоду	-	-11,5%	17,4%	100,0%	-	-66,7%	-60,0%	150,0%
Объем бюджета предложений, млн. руб.	591,65		527,21		32,24		3,24	
	335,86	255,79	152,46	372,74	31,13	1,11	2,07	1,17
в % к предыдущему периоду	-	-23,8%	-39,6%	141,3%	-	-96,4%	86,5%	-43,3%
Средний бюджет предложения, млн. руб.	12,01		6,31		1,15		0,64	
	12,9	11,12	5,72	6,90	2,08	0,22	1,04	0,23
в % к предыдущему периоду	-	-13,8%	-48,6%	20,6%	-	-89,4%	372,7%	-77,9%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ²	1 378		426		1 519		4 314	
	1 006	372	448	417	1 690	396	10 350	2 131
в % к предыдущему периоду	-	-63%	20,4%	-6,9%	-	-76,6%	2 513,6%	-79,4%
Объем предложения по площади в экспозиции, м ²	1 021 890		1 237 738		21 222		751	
	333 717	688 173	344 454	893 284	18 422	2 800	200	551
в % к предыдущему периоду	-	106,2%	-49,9%	159,3%	-	-84,8%	-92,9%	175,5%
Средняя площадь объекта, м ²	21 378		14 650		894		105	
	12 835	29 920	12 758	16 542	1 228	560	100	110
в % к предыдущему периоду	-	133,1%	-57,4%	29,7%	-	-54,4%	-82,1%	10,0%

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Сегмент «Садоводство, огородничество и малоэтажная жилая застройка»				Сегмент «Общественное использование»			
	I полугодие 2020 г.		II полугодие 2020 г.		I полугодие 2020 г.		II полугодие 2020 г.	
	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	III квартал 2020 г.	IV квартал 2020 г.	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	III квартал 2020 г.	IV квартал 2020 г.
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции всего, шт.	5 133		4 072		-		4	
	1 987	3 146	2 513	1 559	-	-	4	-
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции при проведении исследования, шт.	4 832		3 450		-		3	
	1 857	2 975	1 974	1 476	-	-	3	-
в % к предыдущему периоду	-	60,2%	-33,6%	-25,2%	-	-	-	-
Объем бюджета предложений, млн. руб.	3 228,48		2 030,87		-		2,71	
	1 436,32	1 792,16	1 064,71	966,16	-	-	2,71	-
в % к предыдущему периоду	-	24,8%	-40,6%	-9,3%	-	-	-	-
Средний бюджет предложения, млн. руб.	0,69		0,60		-		0,90	
	0,77	0,6	0,54	0,65	-	-	0,90	-
в % к предыдущему периоду	-	-22,1%	-10,0%	20,4%	-	-	-	-
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ²	1 332		561		-		1 264	
	750	582	545	579	-	-	1 264	-
в % к предыдущему периоду	-	-22,4%	-6,4%	6,2%	-	-	-	-
Объем предложения по площади в экспозиции, м ²	4 994 941		3 621 417		-		2 144	
	1 916 125	3 078 816	1 952 762	1 668 655	-	-	2 144	-
в % к предыдущему периоду	-	60,7%	-36,6%	-14,5%	-	-	-	-
Средняя площадь объекта, м ²	1 034		1 060		-		715	
	1 032	1 035	989	1 131	-	-	715	-
в % к предыдущему периоду	-	0,3%	-4,4%	14,4%	-	-	-	-

ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

БУ «Центр имущественных отношений» на постоянной основе осуществляет сбор, обработку, систематизацию и накопление данных о рынке недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа.

В данном исследовании мы анализируем сведения о земельных участках, расположенных на территории автономного округа, предлагаемых к продаже на праве собственности.

В рамках настоящего анализа, средние цены рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Поскольку к продаже были представлены земельные участки с улучшениями, для корректного анализа, стоимость предложения единичных недвижимых комплексов была «очищена» от стоимости объектов капитального строительства. Метод выделения стоимости земельного участка основывался на определении примерных долей стоимости земельных участков и объектов капитального строительства, приведенных в приложении № 7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017 г.

Исходя из правил формирования рынка, если к продаже представлен земельный участок коммерческого или производственного назначения с улучшениями, предполагается, что основная стоимость предложения приходится именно на земельный участок, а стоимость строений на таком земельном участке не сопоставимо мала. В противном случае к продаже предлагается объект капитального строительства, с указанием информации о земельном участке, на котором он расположен. В сегменте «предпринимательство» и «производственная деятельность» данный факт подтверждается сравнением цен на незастроенные земельные участки с ценами на застроенные земельные участки, стоимость которых «очищена» от объектов капитального строительства, которое показывает, что стоимость последних не укладывается в среднерыночный диапазон цен. Основной проблемой при выделении стоимости земельного участка из единого объекта недвижимости заключается в правильной оценке стоимости улучшений, которые в данном случае лучше рассчитывать затратными методами. В связи с этим, застроенные земельные участки вышеупомянутых сегментов в настоящем исследовании не анализировались, с целью недопустимости погрешности.

Из общего объема предложений были удалены сомнительные объекты, содержащие противоречивую информацию, а также предложения, не содержащие необходимую для анализа информацию.

Для дальнейшего анализа из выборки были удалены объекты, удельный показатель стоимости предложения которых, в разрезе муниципальных образований и сегмента экспонируемого объекта, более чем на 3 величины стандартного отклонения отличался от средней цены. Согласно статистическому анализу, при нормировании из базы предложений, без учета полноты информации, убирается не более 9% объектов. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 91%.

После нормирования состав базы данных претерпел незначительные изменения количество предложений уменьшилось до 3 601, суммарной площадью 10,08 млн. м², на общую сумму 3 285 млн. руб.

Анализ данных по малонаполненным сегментам, где в разрезе муниципальных образований представлено менее 3 объектов, не производится, данные по таким объектам приводятся справочно.

Анализ цен в зависимости от местоположения предложенных к продаже объектов внутри муниципальных образований выполнялся по объектам, адрес которых является полным.

МОНИТОРИНГ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

III КВАРТАЛ

По итогам квартала наибольшее количество экспонируемого объема предложений приходится на промышленный центр автономного округа – 63% от общего объема предложений III квартала 2020 г.

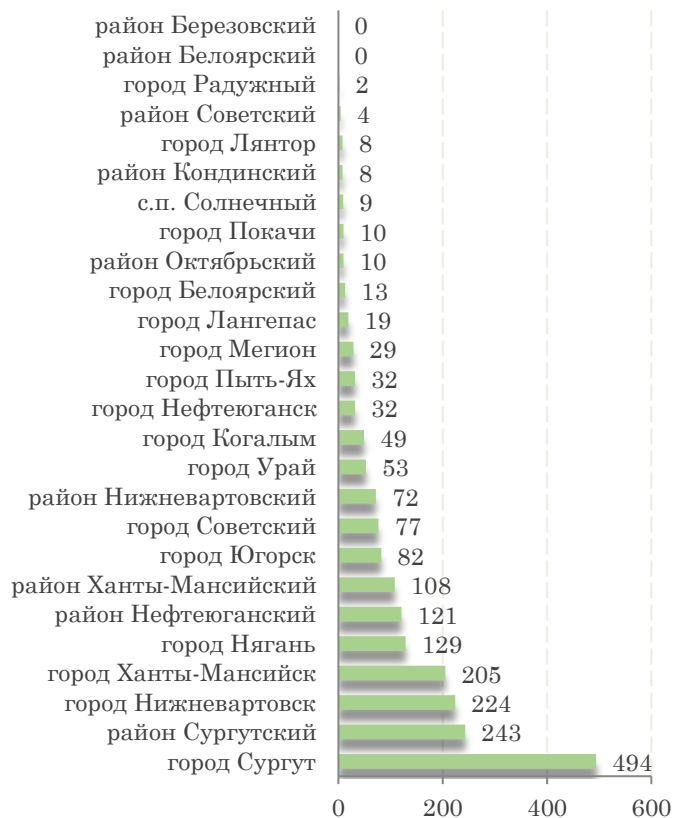
Наименьшее количество предложений представлено преимущественно в районах автономного округа, где слабо развит сегмент садоводства и огородничества, на который приходится 95% всех предложений III квартала 2020 г.

Стоит отметить, что г. Югорск представлен на рынке земельных участков в большем объеме, чем г. Нефтеюганск, при сопоставимости городов по площади, и превышении численности населения г. Нефтеюганска, численности населения г. Югорска, более чем в три раза. Такое распределение объема предложений можно объяснить тем, что в г. Югорске большая часть предложений приходится на сегмент садоводства и огородничества, тогда как в г. Нефтеюганске предложений по данному сегменту значительно меньше, поскольку г. Нефтеюганск является административным центром Нефтеюганского района, где и сосредоточен основной рынок земельных участков сегмента садоводства и огородничества.

IV КВАРТАЛ

По итогам II полугодия 2020 г. объем рынка земельных участков составил 3 601 предложение. Как и ранее, в IV квартале 2020 г. лидер по экспонируемому объему остался неизменным - г. Сургут, где зафиксировано наибольшее количество предложений - 326. Объем бюджета предложений в г. Сургуте равен 580 млн. руб., что составляет 36% от общего бюджета IV квартала 2020 г.

Относительно предшествующих II и III кварталов 2020 г., в IV квартале 2020 г. зафиксировано снижение объема предложений, на 48% и 23% соответственно, что обусловлено сезонным спадом спроса, который приходится на зимний период.



■ Количество предложений III квартал 2020 г.



■ Количество предложений IV квартал 2020 г.

МОНИТОРИН ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ»

III КВАРТАЛ

В данном сегменте в III квартале 2020 г. на рынке земельных участков автономного округа представлены земельные участки видов использования: растениеводство, для ведения крестьянско-фермерского хозяйства (далее – КФХ).

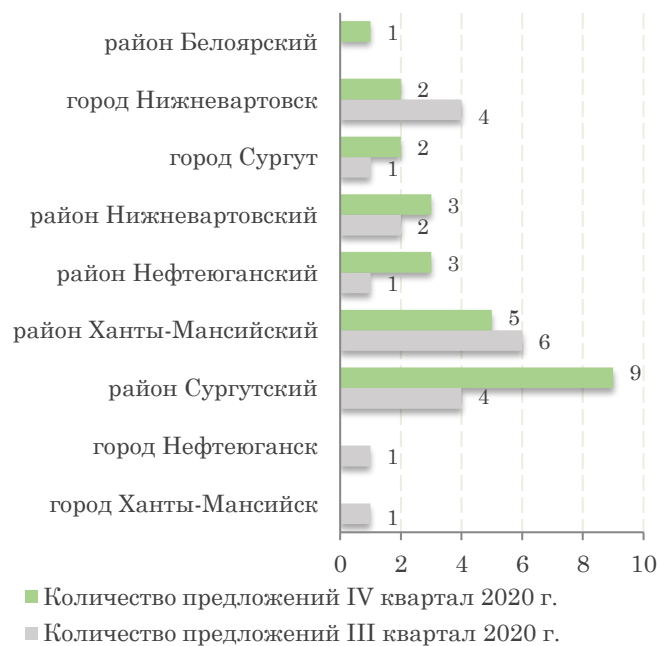
Отличительной особенностью земель сельскохозяйственного использования является большая площадь земельного участка, что безусловно сказывается на стоимости 1 м² таких угодий. Так, цены на земельные участки анализируемого сегмента в III квартале 2020 г. варьируются от 4 руб./м² до 550 руб./м², а площадь от 1 000 до 59 000 м². Такой разбег цен и распределение площадей, позволило средневзвешенной цене предложения установиться на уровне 55 руб./м². Однако, при относительно небольшой стоимости 1 м², учитывая, что более 80% экспонируемого предложения площадью свыше 1 га., покупка такого участка представляет из себя значительное инвестирование средств.

IV КВАРТАЛ

В IV квартале 2020 г. рынок земельных участков сельскохозяйственного использования представлен земельными участками для ведения КФХ.

Площадь участков КФХ находится в диапазоне 1 500 - 59 000 м². Среднее удельное значение стоимости земельного участка для ведения КФХ в автономном округе составляет 72 руб./м².

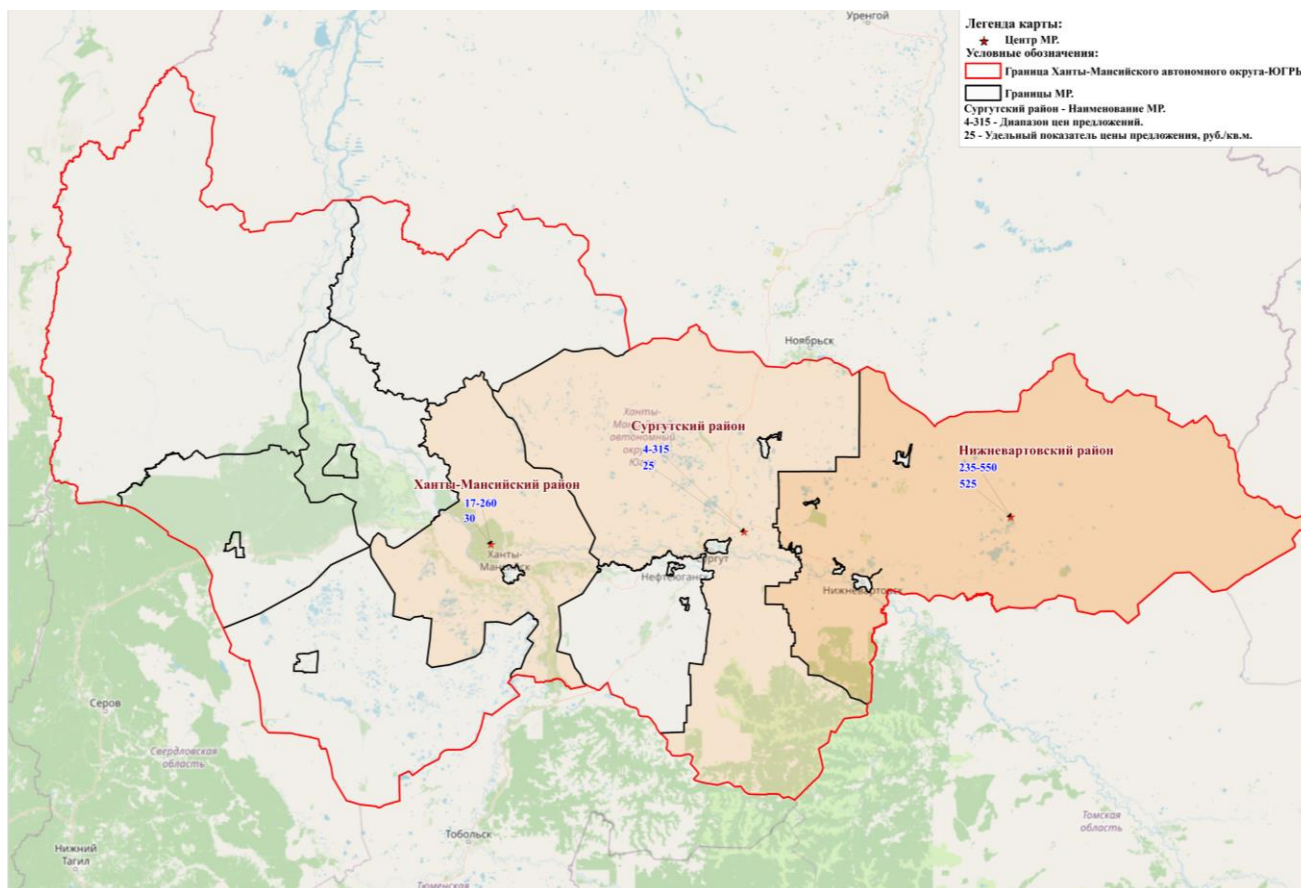
Анализируя текст предложений, можно заключить, что стоимость сельскохозяйственных земель, которые возможно использовать для целей, отличных от сельскохозяйственного вида деятельности, находится в верхнем диапазоне цен. Чаще других, как возможный иной вариант эксплуатации земельного участка сельскохозяйственного назначения, встречается размещение на нем базы отдыха, что характерно для уединенных земельных хозяйств, расположенных на водоемах, недалеко от городских поселений.



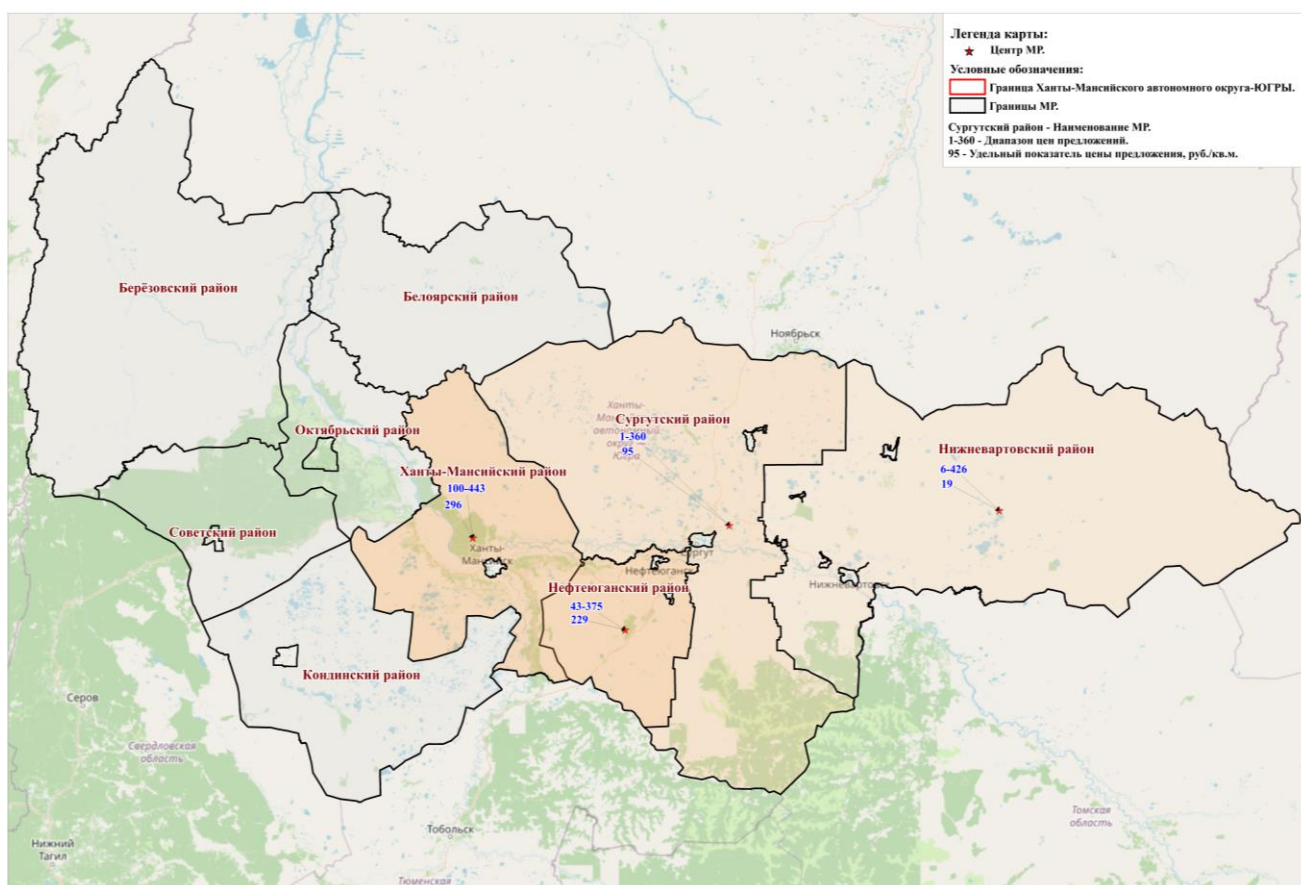
Площадь, га.	Средневзвешенная цена, руб./м ²	
	III квартал	IV квартал
<1	163	190
1-10	189	150
10-30	111	41
30-100	10	61
100-1000	-	-
>1000	-	-

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./м ²		Максимальная цена, руб./м ²		Средневзвешенная цена, руб./м ²	
	III квартал	IV квартал	III квартал	IV квартал	III квартал	IV квартал
город Сургут	100	18	100	18	100	18
район Сургутский	4	1	315	360	25	95
город Нижневартовск	10	24	222	80	25	28
город Ханты-Мансийск	50	-	50	-	50	-
район Нефтеюганский	205	43	205	375	205	229
район Ханты-Мансийский	17	100	260	443	30	296
район Нижневартовский	235	6	550	426	525	19
город Нефтеюганск	150	-	150	-	150	-
район Белоярский	-	87	-	87	-	87

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ»

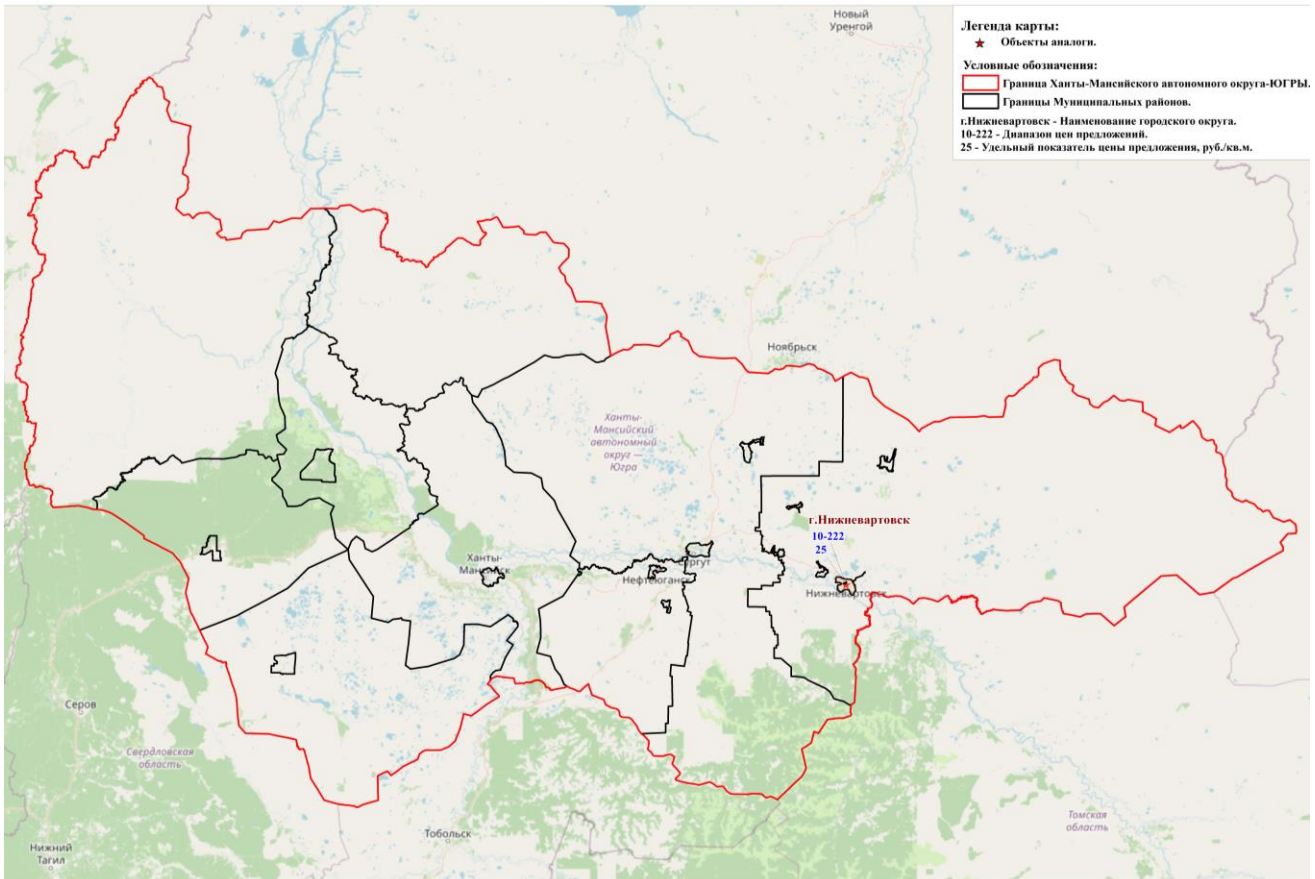


III квартал 2020 г.

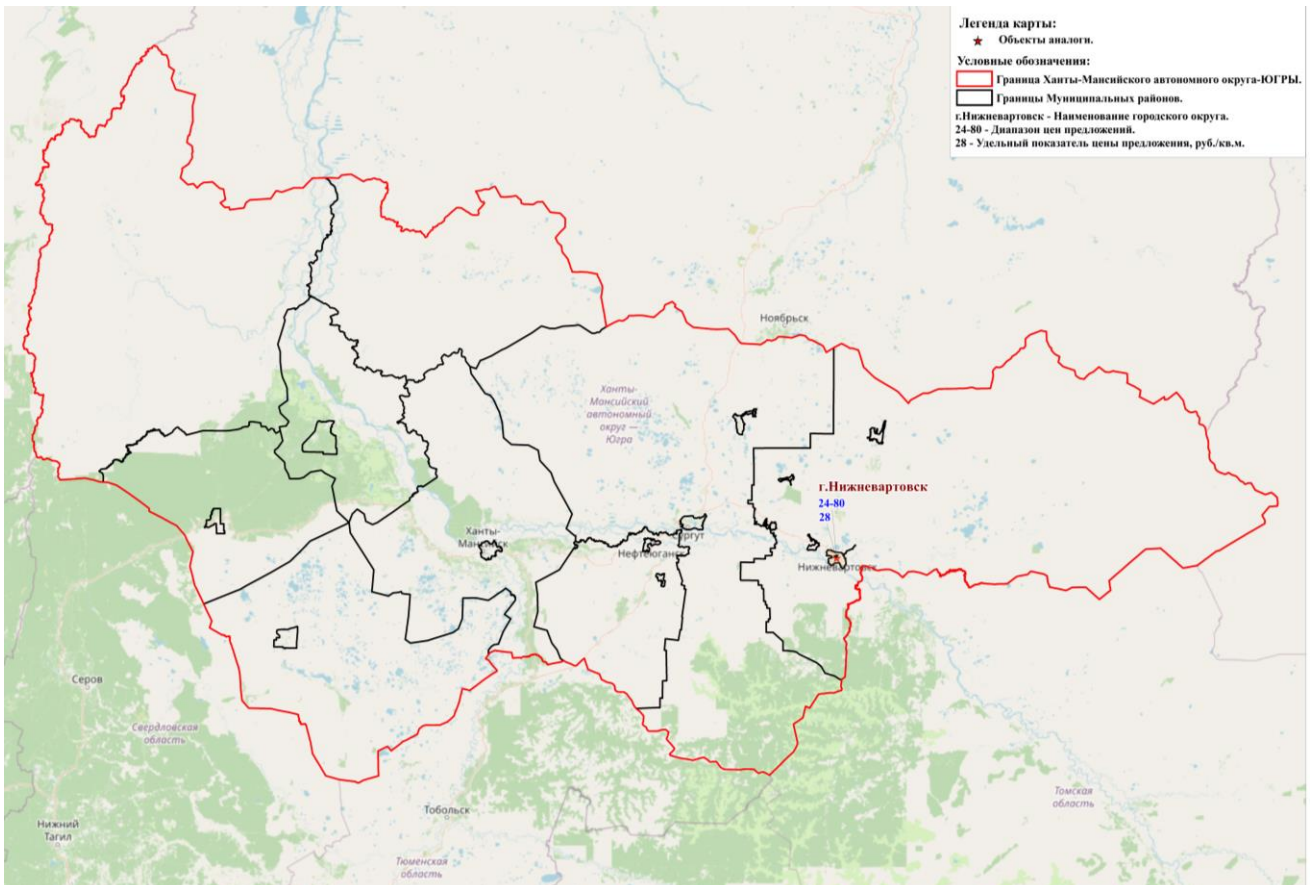


IV квартал 2020 г.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ»



III квартал 2020 г.



IV квартал 2020 г.

МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ)»

Согласно пункту 1 статьи 98 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ: к землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан

Муниципальное образование	Средневзвешенная цена, руб./м ²	
	III квартал	IV квартал
город Сургут	143	
район Сургутский		61
город Нижневартовск		9 167
район Нижневартовский	18	100

В настоящее время стоимость земель рекреации определяется не только их рекреационной ценностью, но и труднодоступностью местоположения, которое накладывают определенные материально-технические затруднения для туристов, что сказывается на доходности туристических объектов.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа объекты данного сегмента во II полугодии 2020 г. представлены пятью предложениями.

На фоне прочих объектов выделяется земельный участок, расположенный в г. Нижневартовске в 100 м. от озера Комсомольское, представленный к продаже в IV квартале 2020 г. Экспонируемый объект представляет собой земельный участок, площадью 4 170 м², с видом разрешенного использования «Для строительства и дальнейшей эксплуатации «Профилактория на 312 мест». Согласно постановлению администрации города Нижневартовска от 19.12.2013 №2669 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории озера Комсомольское города Нижневартовска», земельный участок находится в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства культурно-досугового назначения, где предполагается строительство социально значимого объекта «Многофункциональный комплекс». Из схемы архитектурно-планировочной организации территории видно, что земельный участок граничит с территорией рекреационного назначения, территорией, покрытой лесом и кустарниками, мостовым сооружением лыжероллерной трассы с объектами общественного назначения. Также в непосредственной близости от объекта находится территория, выделенная под тюбинговую трассу, пляж и прогулочную площадку с видовой площадкой.²⁴ С учетом отсутствия в г. Нижневартовске предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, и факторам, содействующим формированию благоприятной инвестиционной среды для потенциального девелопера, можно охарактеризовать данный объект как объект, покрывающий платежеспособный спрос.

Рассматривая местоположение следующего предложенного к продаже объекта, расположенного в г. Сургуте, можно отметить его расположение на берегу Сургутского водохранилища и наличие береговой линии по всей длине земельного участка. Наряду с местоположением земельного участка, его характеристики также благоприятствуют использованию земельного участка для устройства зоны отдыха, а именно: площадь земельного участка составляет 3 672 м², вид разрешенного использования «Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов», по документу: «под нежилые здания базы отдыха», на земельном участке сохранен естественный природный ландшафт (хвойный лес), объект граничит с базой отдыха «Сосенки».

Если в городах для данного сегмента характерны небольшие площади, то в районах автономного округа уже представлены к продаже объекты площадью свыше 40 000 м².

Так, в Сургутском районе предлагают к продаже действующую базу отдыха на берегу реки Тромъёган, в 100 км. от г. Сургута. Объект расположен на землях особо охраняемых территорий и объектов, и имеет вид разрешенного использования по документам «под строительство базы отдыха».

²⁴ https://www.n-vartovsk.ru/town/devel_territory/plandocs/plandocsmain/168144.html

МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (СРЕДНЕЭТАЖНАЯ И МНОГОЭТАЖНАЯ)»

Во II полугодии 2020 г. данный сегмент представлен одним предложением.

Объект, предложенный к продаже в III квартале 2020 г., представляет собой земельный участок, расположенный на первой линии Югорского тракта г. Сургута, площадью 62 529 м². Вид разрешенного использования земельного участка по документам: для строительства многоквартирных жилых домов, выше десяти этажей со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения. Земельный участок, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Сургут²⁵, находится в территориальной зоне Ж.4 – зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Согласно данным объявления, на момент публикации предложения, получено разрешение на строительство 4 объектов: 2 жилых дома (на 6 секций и 1 секцию), гостиница квартирного типа и торгово-офисное здание, площадью 7 000 м² на земельном участке 1 гектар. Стоимость земельного участка составляет 3 998 руб./м², что ниже средневзвешенной стоимости 1 м² земельного участка под индивидуальное жилищное строительство в г. Сургуте. На формировании стоимости экспонируемого объекта непосредственно сказывается фактор масштаба, поскольку при пересчете стоимости 1 м² земельного участка на его площадь, получается весьма внушительная сумма - 250 000 000 рублей.

Руководствуясь недостаточностью объема информации о продаже объектов данного сегмента рынка, нами были проанализирована информация по аренде земельных участков.

Всего четыре договора аренды земельных участков, было заключено по результатам проведенных аукционов. Два объекта с видом разрешенного использования под многоэтажную жилую застройку, расположенные по ул. Ломоносова в пгт. Федоровский Сургутского района, отданы в аренду Администрацией городского поселения Федоровский на 88 месяцев. Ежегодная арендная плата по объектам составила 353 756 руб., для земельного участка площадью 12 306 м² и 257 141 руб., для земельного участка площадью 8 427 м².

Еще два объекта, предоставленные в аренду сроком на 38 месяцев и на 32 месяца, но уже под среднеэтажную жилую застройку, расположены в п. Нижнесортгымский Сургутского района и в г. Югорске соответственно. Земельный участок в п. Нижнесортгымский имеет площадь 3 339 м², размер ежегодной арендной платы по нему составил 87 500 руб. Земельный участок в г. Югорске площадью 7 748 м², размер ежегодной арендной платы - 404 717 руб.

Земельные участки под среднеэтажную жилую застройку обеспечены электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением. Также в границах земельного участка в г. Югорске подведен газ.

Муниципальное образование	Площадь, м ²	Срок аренда, мес.	Размер годовой арендной платы, руб.	Размер годовой арендной платы, руб./ м ²
г. Югорск	7 748	32	404 717	52
п. Нижнесортгымский	3 339	38	87 500	26
пгт. Федоровский	8 427	88	257 141	31
пгт. Федоровский	12 306	88	353 756	29

Исходя из того, что объем информации об аренде земельных участков также не значителен, какие-либо выводы о ценообразующих факторах, влияющих на цены и объем сделок, сделать невозможно.

²⁵ <http://admsurgut.ru/article/22434/93579/Karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya>

МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО»

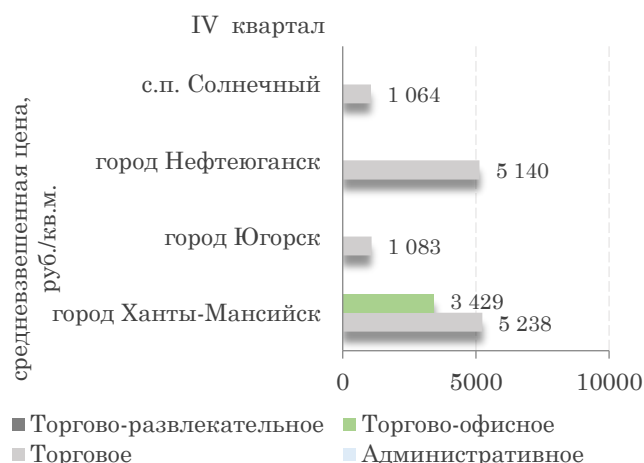
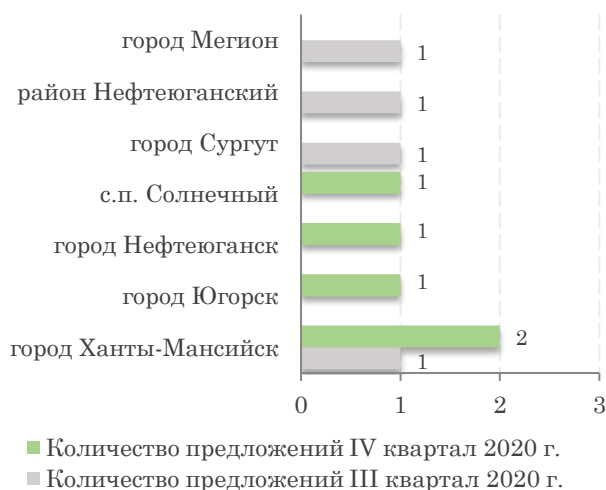
В данном сегменте, предложения о продаже земельных участков были разделены по видам использования на «торговые», «торгово-офисные», «торгово-развлекательные», «административные».

III КВАРТАЛ

По итогам III квартала 2020 г. минимальная средневзвешенная цена 1 м² зафиксирована у земельного участка под размещение торгового объекта в размере 2 500 руб./м² в пгт. Пойковский.

Максимальный средневзвешенный удельный показатель стоимости установился в г. Ханты-Мансийске – 6 207 руб./м², у земельных участков аналогичного назначения, что в два раза превышает соответствующий показатель по г. Мегиону.

Муниципальное образование	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.
г. Ханты-Мансийск	580	3 600 000
г. Сургут	850	4 900 000
г. Мегион	400	1 200 000
пгт. Пойковский	200	500 000



IV КВАРТАЛ

В IV квартале 2020 г. в г. Ханты-Мансийске представлено 2 предложения о продаже земельных участков: под размещение торговых объектов (5 140 руб./м²) и торгово-офисных объектов (3 429 руб./м²).

Наиболее подходящий из экспонируемых объектов, земельный участок под размещение крупного торгового центра расположен в с.п. Солнечный, площадь которого является максимальной предложенной площадью сегмента за текущий год – 32 900 м².

Так как количество вакантных земельных участков во II полугодии 2020 г. недостаточно для анализа, проанализировать динамику и со зависимые факторы не представляется возможным.

Резюмируя, можно заключить, что рынок земель коммерческого назначения ограничен в силу ряда причин, таких как, дефицит привлекательных для потенциального девелопера незастроенных земельных участков, и площадь этих земельных участков, которая не подходит для строительства крупных объектов.

На ряду с размером земельного участка, девелоперами при выборе участка под коммерческий объект анализируется близость к транспортным развязкам и их загруженность, удалённость от центра, наличие коммуникаций.

В большей степени именно размер земельного участка обуславливает строительство новых крупных торговых центров, таких как ИКЕА, METRO, Леруа Мерлен, Лента, в производственно-складской зоне или же на окраине города.

Только такие крупные холдинги могут позволить себе доработку подходящих земельных участков до соответствия требованиям покупателя, вкладывая денежные средства, в том числе и в развитие инфраструктуры.

МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»

Предложения о продаже земельных участков, в сегменте «Производственная деятельность», были разделены по видам фактического использования: «придорожный сервис», «промышленное», «складское».

Площадь экспонируемых объектов в III квартале 2020 г. в данном сегменте варьируется от 100 до 90 000 м². Средняя удельная стоимость земельного участка в округе составляет 448 руб./м².

Диапазон площади в IV квартале 2020 г. определен от 500 до 250 000 м². Средняя удельная стоимость земельного участка в округе составляет 417 руб./м².

Исходя из данных по объектам экспозиции, земельные участки площадью свыше 2 000 м² - это земельные участки с разрешенным видом использования, предполагающим размещение производственных баз, земельные участки, казалось бы, не свойственной производственной деятельности площадью до 1 000 м² - это земельные участки под размещение объектов придорожного сервиса.

III КВАРТАЛ

Минимальная средневзвешенная цена 1 м², в размере 36 руб./м², зафиксирована в Нижневартовском районе (пгт. Излучинск), у земельных участков, предназначенных для размещения промышленных объектов. Столь низкая стоимость предлагаемых к продаже объектов вызвана большой площадью земельных участков (2-9 га.) и их местонахождением.

Наибольшее количество предложенных к продаже объектов расположено в г. Нефтеюганске, и г. Ханты-Мансийске, где установилась максимальная в квартале средневзвешенная цена – 4 096 руб./м².

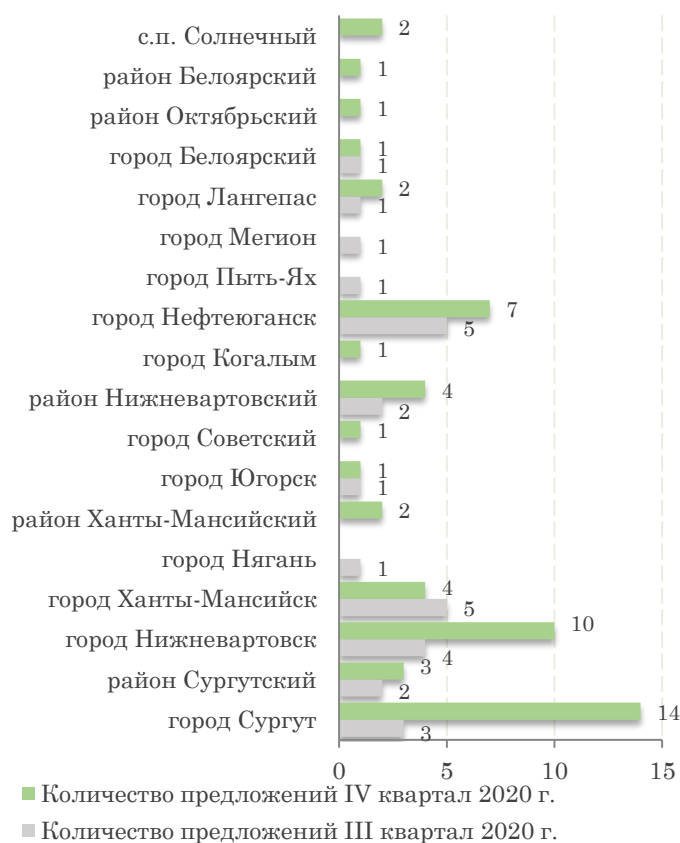
IV КВАРТАЛ

По итогам квартала максимальная средневзвешенная цена 1 м² установилась на уровне 2 458 руб./м², у земельных участков, предназначенных для размещения объектов придорожного сервиса в Сургутском районе.

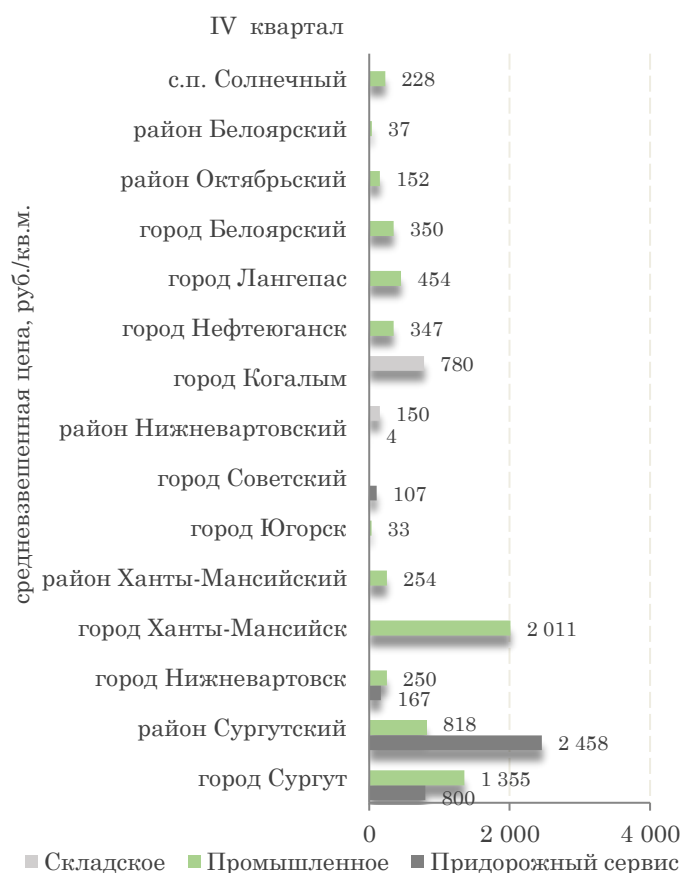
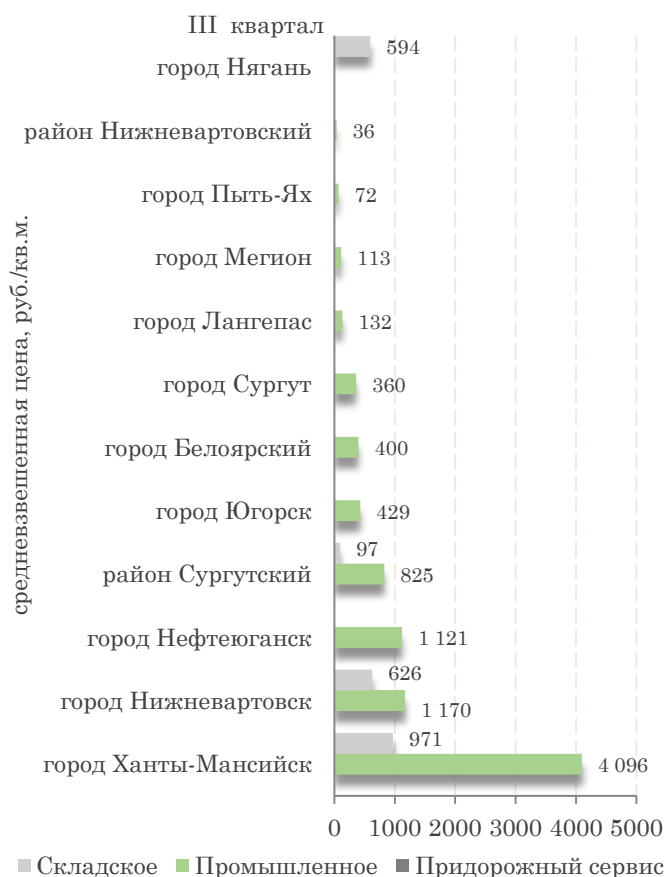
В г. Сургуте наблюдается прирост цены предложения относительно предшествующего квартала - 189%, между тем, сегмент промышленного использования земель г. Сургута, относительно начала года потерял 44% стоимости. Резкий прирост и одновременное падение средневзвешенных цен коррелируют с объемом и структурой предложений.

В IV квартале 2020 г. удельный показатель рыночной стоимости 11 экспонируемых объектов из 14, расположенных в г. Сургуте, не превышает 3 000 руб./м². Объекты, со стоимостью 1 м² свыше 3 000 руб., расположены вблизи крупных торговых объектов (Лента, Metro Cash&Carry) или на красной линии автомагистралей, и граничат с жилой застройкой, что делает их коммерчески привлекательными для перевода земельного участка из одной категории в другую.

Отрицательную динамику с начала года и относительно III квартала 2020 г., показали цены объектов производственного назначения, расположенные в г. Ханты-Мансийске, уровень цен которых снизился на 51% и 52% соответственно.



МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»



Минимальная средневзвешенная цена 1 м² зафиксирована в размере 4 руб. в Нижневартовском районе, где средняя площадь объекта - 107 000 м², что оправдывает полученный результат. Основываясь на важности такого ценообразующего фактора, как площадь земельного участка, нами приведены данные о средневзвешенной стоимости земельных участков в зависимости от их площади.

Другой, не менее важный ценообразующий фактор, это месторасположение земельного участка. Так, в г. Нижневартовске производственно-складская зона расположилась вдоль железнодорожной ветки и р. Обь, где действует речной порт, а также вблизи грузового терминала аэропорта, грузооборот которого в 2020 г. составил 2 215,4 тонн.²⁶ Целесообразно полагать, что стоимость земельных участков, расположенных в непосредственной близости от логистических центров, при исключении возможности их использования под коммерческие объекты, превышает стоимость иных земельных участков, что подтверждается тенденциями рынка г. Нижневартовска.

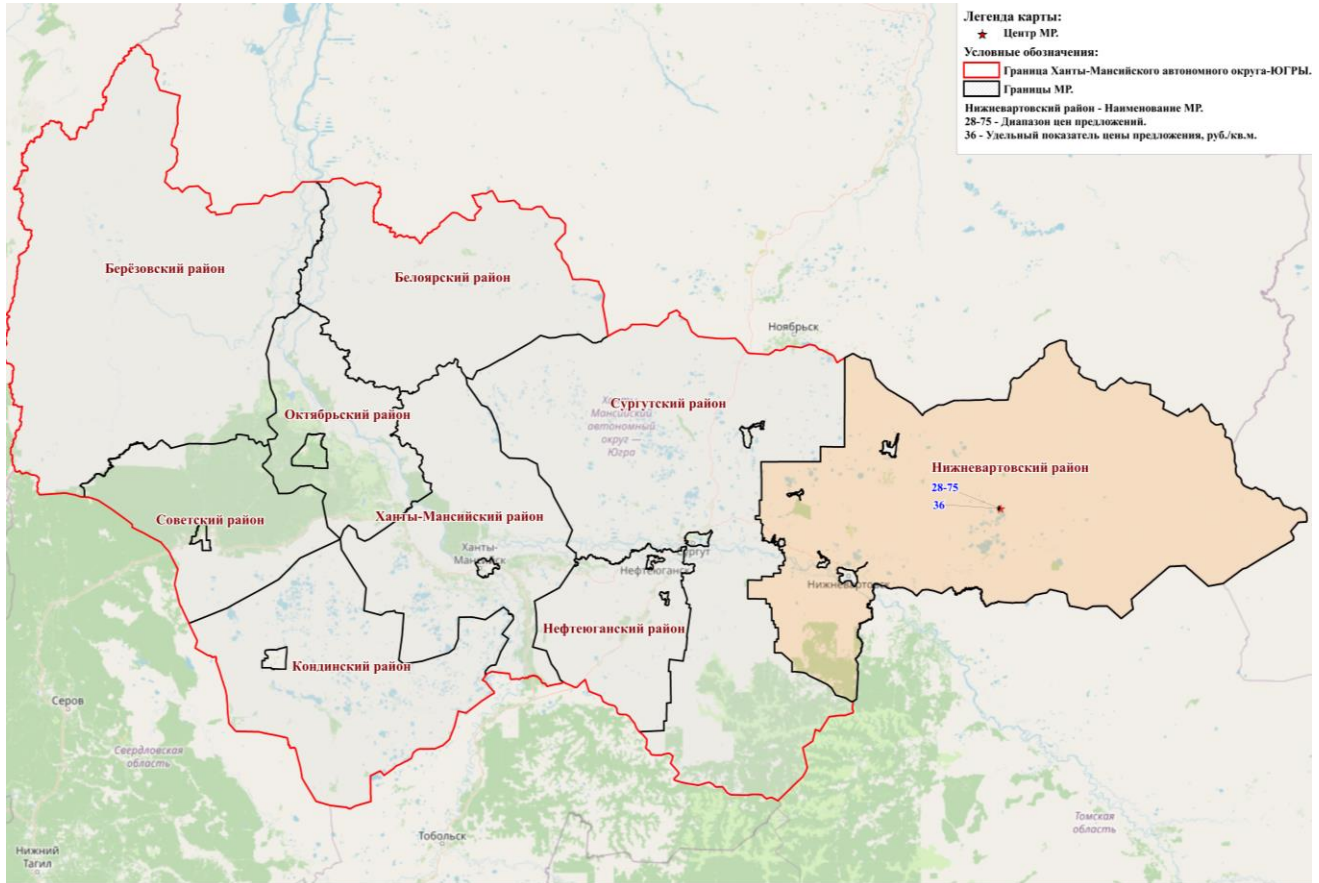
Не исключением в принципе формирования стоимости земельных участков данного сегмента, является г. Ханты-Мансийск. Отсутствие железнодорожного сообщения в г. Ханты-Мансийске способствовало формированию зон производственно-складских площадок вдоль р. Иртыш, так как самым экономически рентабельным способом транспортировки тяжеловесных грузов являются перевозки водным транспортом. По данным АО «Северречфлот» за 2020 г. объем продаж грузоперевозок вырос до 216,4 тыс. тонн, что в денежном эквиваленте составило 207,92 млн. руб.²⁷

Площадь, га.	Средневзвешенная цена, руб./м ²	
	III квартал	IV квартал
<1	1 715	1 281
1-2,5	417	679
2,5-5	152	222
5-10	28	5
>10	-	2

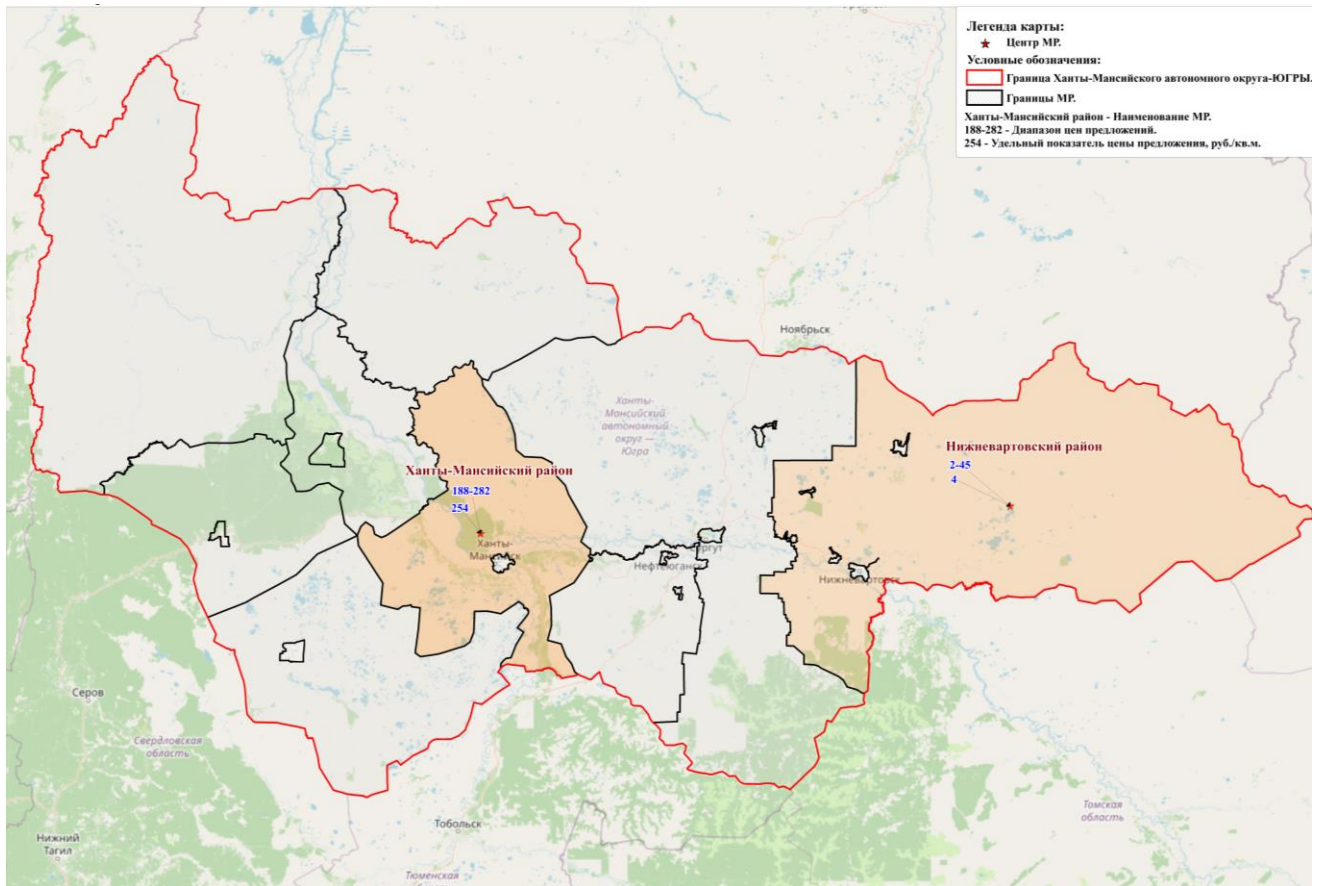
²⁶ <https://favt.gov.ru/deyatelnost-ajeroporty-i-ajerodromy-osnovnie-proizvodstvennie-pokazateli-aeroportov-obyom-perevoz/>

²⁷ https://severflot.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=5&Itemid=114

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»

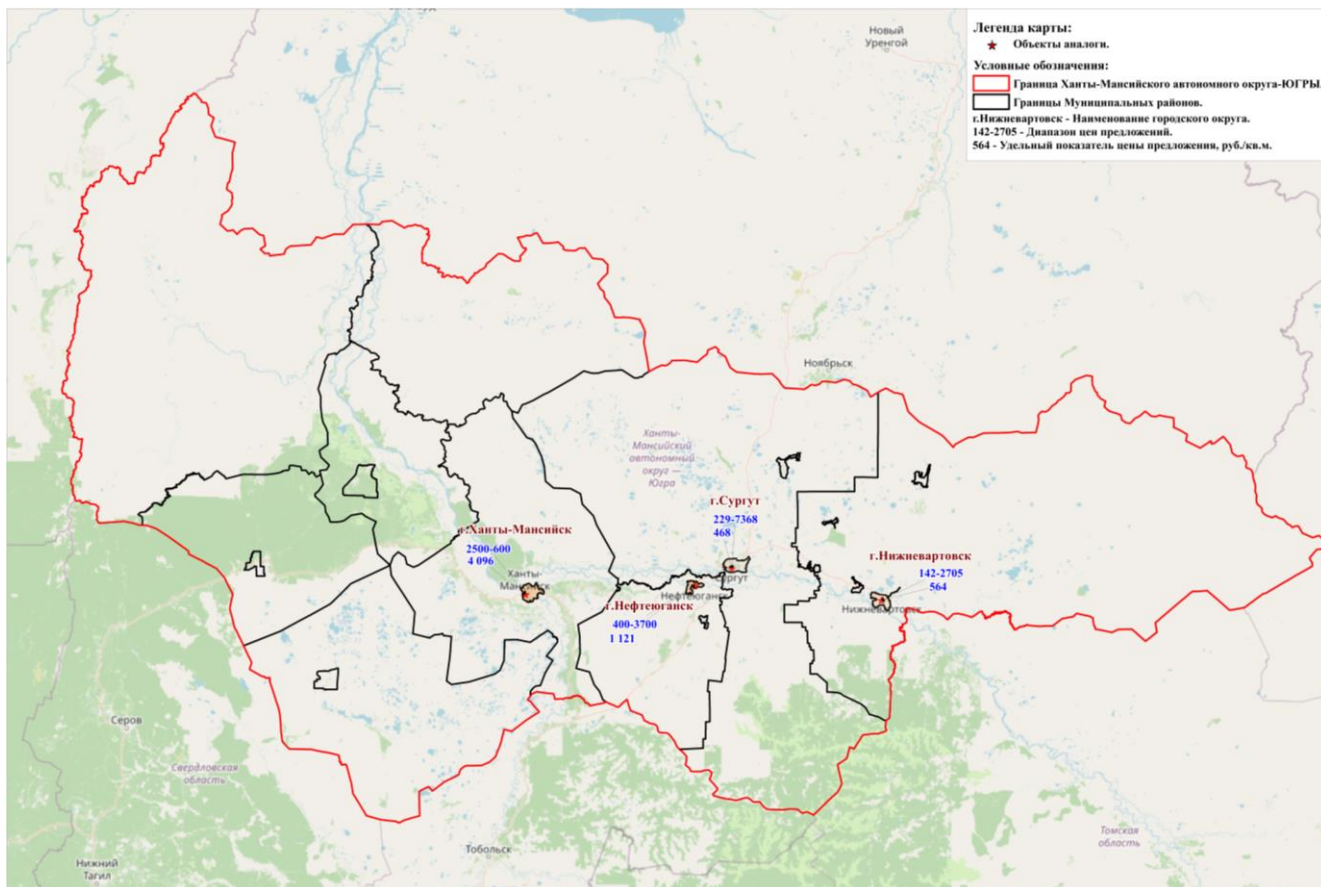


III квартал 2020 г.

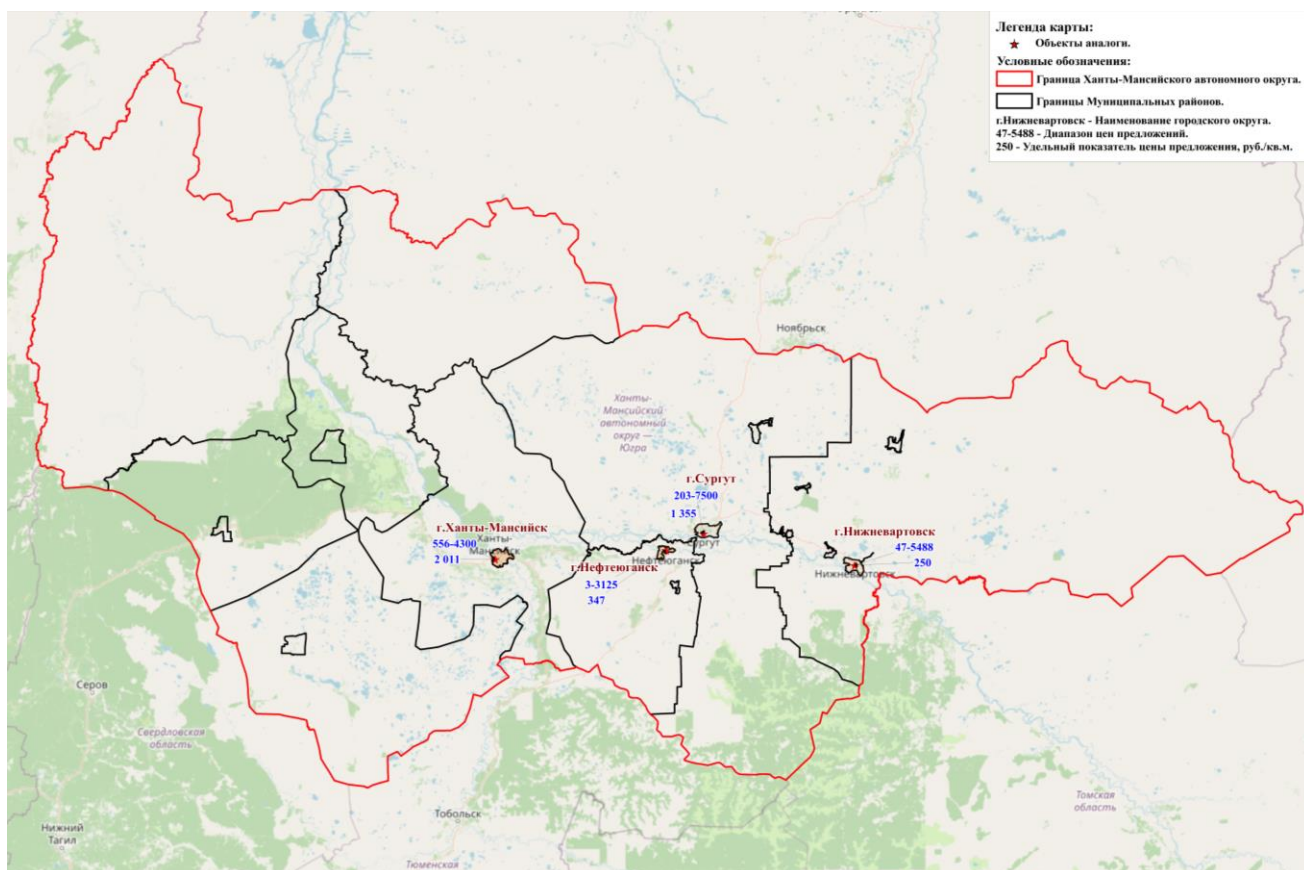


IV квартал 2020 г.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»



III квартал 2020 г.



IV квартал 2020 г.

МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «ТРАНСПОРТ»

Сегмент рынка «Транспорт» включает в себя объекты гаражного назначения, стоянки, парковки. Данный сегмент широко представлен на рынке недвижимости объектами капитального строительства. Количество предложений по земельным участкам, предназначенным для строительства и размещения гаражей, стоянок и парковок, свободных от застройки, мало.



III КВАРТАЛ

Существенное снижение объема экспозиции на рынке недвижимости наблюдалось в III квартале 2020 г. - 60% относительно II квартала 2020 г. Сегмент в автономном округе представлен 2 предложениям в г. Нефтеюганске.

Площадь земельных участков, представленных к продаже составляет 100 м². Средняя удельная стоимость земельного участка в г. Нефтеюганске установилась на уровне 10 350 руб./м². В I и II квартале 2020 г средневзвешенная цена 1 м² в г. Нефтеюганске была равной 2 017 руб./м² и 896 руб./м² соответственно, что объясняется объемом предложения земельных участков, число которых в I полугодии 2020 г. достигло 7.

Несмотря на то, что оба земельных участка одинаковой площади и предназначены для размещения индивидуального гаражного бокса, разница в стоимости 1 м² составляет 63%. Что объясняется расположением земельных участков относительно жилых районов, где проживает целевой покупатель. Стоимость предложенного объекта, расположенного напротив жилого микрорайона, составила 15 000 руб./м², стоимость объекта, расположенного на окраине города в промышленной зоне, составила 5 700 руб./м².

IV КВАРТАЛ

В IV квартале 2020 г. география экспонируемых объектов расширилась до 5-ти муниципальных образований.

Площадь земельных участков, представленных в квартале на рынке в сегменте «Транспорт» варьируется от 36 до 190 м². Среднее значение стоимости земельного участка в округе составляет 2 131 руб./м².

По итогам квартала максимальная цена 1 м² зафиксирована в размере 6 000 руб./м², в г. Ханты-Мансийске, у земельного участка площадью 100 м².

Минимальная цена 1 м² установлена в размере 222 руб./м² в г. Югорске.

В г. Нефтеюганске, как с начала года, так и относительно предшествующего квартала, зафиксировано снижение цены предложения на 81%.

Сургутский район представлен в сегменте объектом, расположенным в пгт. Белый Яр, где стоимость составила 1 000 руб./м². Проводя аналогию с I кварталом 2020 г., где средневзвешенная цена установилась на уровне 2 801 руб./м², исключив из выборки I квартала объекты, расположенные в г. Лянтор и с.п. Солнечный, которые в данном анализе вынесены отдельно, стоимость 1 м² земельных участков, будет составлять 906 руб., что соответствует текущему уровню цен.

МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

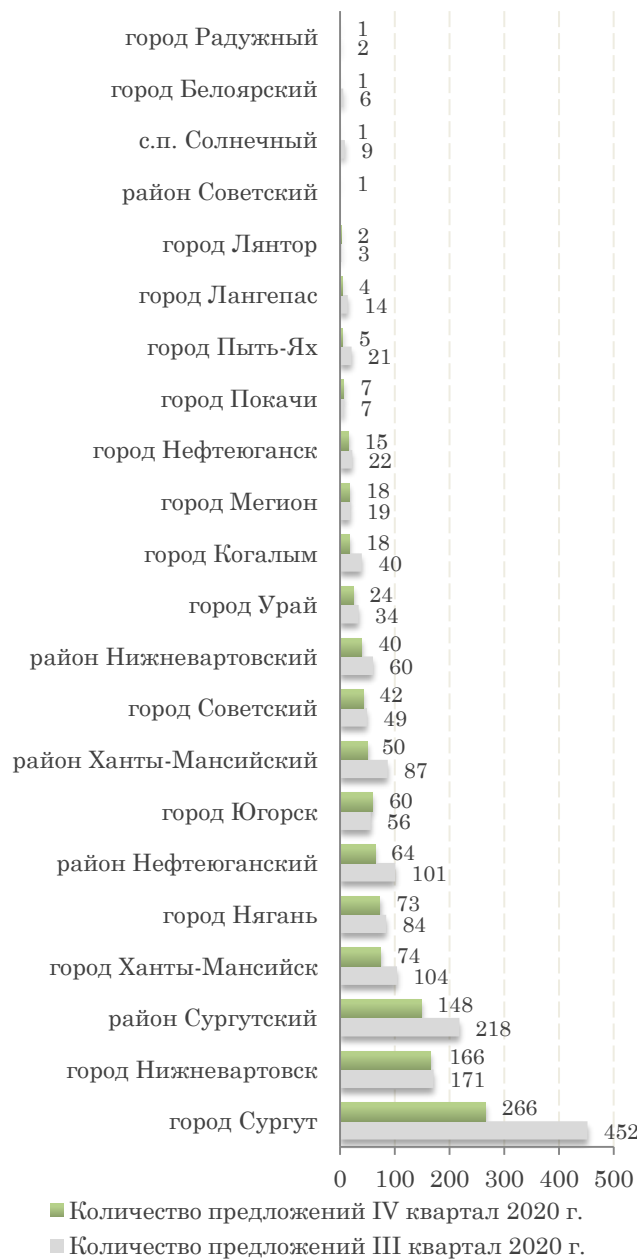
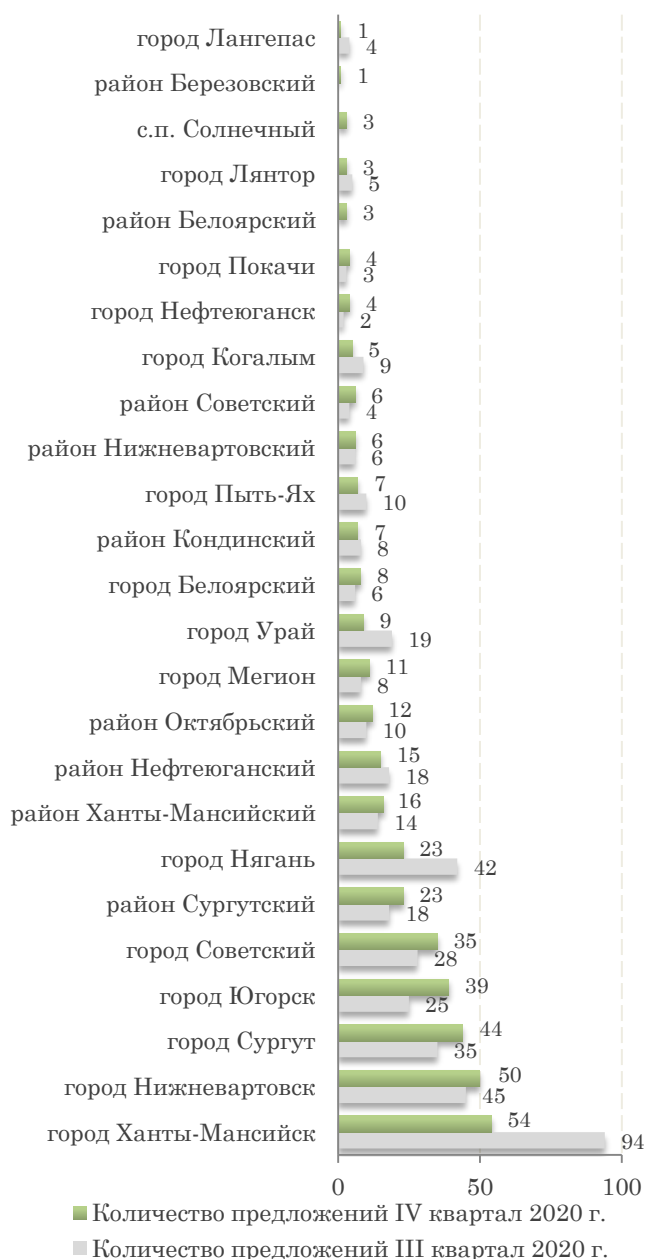
В данном сегменте, предложения о продаже земельных участков делятся по видам использования земельных участков - для ведения садоводства и огородничества и для малоэтажной жилой застройки.

Главным ценообразующим фактором для земель данного сегмента является местоположение. Наиболее дорогими считаются земельные участки, расположенные в непосредственной близости к административному центру муниципального образования или находящиеся в его черте.

Так же на стоимость земельных участков оказывает влияние местоположение в конкретном садово-огородническом товариществе (далее СОТ). Поскольку отдельные СОТ обеспечены коммуникациями, имеют развитую инфраструктуру (автомобильные дороги, магазины), что позволяет использовать земельный участок, расположенный в таком СОТ для круглогодичного проживания.

МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО



МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

Экспозиция земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) более стабильна, чем сегмент садоводческих участков. Объем экспозиции в IV квартале 2020 г. снизился на 6% относительно предыдущего периода и составил 389 предложений.

По итогам III квартала 2020 г. максимальная средняя цена 1 м² установилась на уровне 3225 руб./м² в г. Ханты-Мансийске, в IV квартале 2020 г. максимальный уровень цен показал г. Сургут – 5 313 руб./м².

Минимальная средневзвешенная цена 1 м² в III квартале 2020 г. установилась в размере 147 руб./м² в Советском районе, в IV квартале этот показатель также зафиксирован в районе, но уже Белоярском – 23 руб./м².

Максимальный рост цены предложения в IV квартале 2020 г. зафиксирован в г. Покачи, более чем в 3 раза, значительный рост цен наблюдается и в г. Сургуте, где прирост составил – 130%.

В III квартале 2020 г. стоимость земельных участков с видом разрешенного использования под ИЖС, расположенных на улицах г. Сургута в районе «Восточный», колеблется от 3 259 руб./м² до 7 075 руб./м². Минимальные рыночные цены установлены в п. Лунный и п. Кедровый 417 - 922 руб./м². В IV квартале разброс цен на земельные участки в районе «Восточный» более широкий и варьируется от 2 903 руб./м² до 12 069 руб./м², уступая по уровню цен лишь Центральному району города, где диапазон составил 15 000 -25 000 руб./м².

Наибольшее количество предложений приходится на г. Ханты-Мансийск, в котором, в свою очередь основная часть предлагаемых к покупке земельных участков, расположена в новом микрорайоне «Восточный», возле протоки Горная. На основании Постановления Администрации города была разработана Концепция, утверждающая архитектурную среду индивидуальной жилой застройки микрорайона²⁸, с целью формирования единого архитектурно-художественного облика и благоустройства территории, тем самым можно ожидать от микрорайона современной однородной застройки, для которой уже сейчас есть электроснабжение и водоснабжение. Всего в Микрорайоне «Восточный» под ИЖС предоставлено 685 земельных участков, из них 377 участков выделено многодетным семьям²⁹. В III квартале 2020 г. диапазон цен земельных участков микрорайона сформировался 31 предложением и составил 1 417-2 667 руб./м², в IV квартале 2020 г. количество объектов сократилось до 19, что не сказалось на диапазоне цен 1 667-2 833 руб./м².

По ул. Гагарина г. Ханты-Мансийска уровень цен колеблется от 4 000 руб./м² до 8 000 руб./м², как и в центре города.

В III квартале 2020 г. наиболее высокий уровень цен показал район «Микрорайон» (квадрат ул. Строителей, ул. Чехова, ул. Мира, ул. Красноармейская) – 6 629 руб./м². В IV квартале 2020 г. самым дорогим районом города можно считать район «Центральный», где средняя стоимость зафиксирована в размере 7 385 руб./м², уровень цен района «Микрорайон» претерпел незначительные изменения и составил 6 420 руб./м². За счет смены экспозиции, ощутимое снижение уровня цен наблюдается в IV квартале 2020 г., на рынке земельных участков, расположенных в районе «Самарово», стоимость которых в IV квартале снизилась до 2 238 руб./м², против 4 443 руб./м² в III квартале 2020 г.

Следом за столицей региона по объёму предложения в рассматриваемом сегменте следует г. Нижневартовск, где большая часть предложений расположена в частном секторе района «Старый Вартовск». В целом, в г. Нижневартовске прирост цен предложения на рынке земельных участков сегмента «Малоэтажная жилая застройка» по итогам IV квартала 2020 г. составил 25%, относительно данных предшествующего квартала. Отрицательную, но не значительную, динамику показал уровень средневзвешенных цен 1 м² земельных участков, находящихся в районе «Старый Вартовск», так в III квартале стоимость составила 1 110,1 руб./м², а в IV квартале 2020 г. – 1 021 руб./м².

Устойчивым показал себя рынок земель под малоэтажное жилищное строительство г. Когалыма, где стоимость 1 м² в III квартале 2020 г. составила 1 823 руб./м², а в IV квартале этот показатель увеличился на 4%, несмотря на изменение объема экспозиции. Достаточно высокий

²⁸ https://admhmansy.ru/rule/glava_adm/activities/activities.php?ELEMENT_ID=114593

²⁹ <https://admhmansy.ru/news/33/153883/>

МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

уровень цен земельных участков г. Когалыма объясняется тем, что моногород является западносибирским офисом ПАО «ЛУКОЙЛ», где почти половина жителей заняты в нефтедобыче и обслуживании нефтепромыслов. Далеко не каждый город может похвастаться филиалом Государственного академического Малого театра, строительство которого финансировалось ЛУКОЙЛом. Другой проект ЛУКОЙЛа, это ТРЦ «Галактика», уникальный находящимся в нем океанариумом международного класса. Все это говорит о том, что в город, в его инфраструктуры регулярно поступают инвестиции, повышая комфортность и привлекательность города для проживания, что неизбежно сказывается на уровне цен на недвижимость.

Более 90% в структуре экспонируемых земельных участков под размещение объектов ИЖС, представленных к продаже в г. Когалым, расположены возле ТРЦ «Галактика».

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./м ²		Максимальная цена, руб./м ²		Средневзвешенная цена, руб./м ²	
	III квартал	IV квартал	III квартал	IV квартал	III квартал	IV квартал
город Сургут	417	250	7 075	25 000	2 309	5 313
город Ханты-Мансийск	475	273	8 000	17 888	3 225	3 181
город Покачи	367	144	599	6 900	504	1 898
город Когалым	1 100	1 250	2 500	3 000	1 823	1 893
город Нижневартовск	100	217	2 778	28 571	986	1 248
город Лангепас	500	1 200	1 222	1 200	776	1 200
район Березовский	-	786	-	786	-	786
район Нефтеюганский	200	100	3 091	2 500	798	772
город Нягань	10	67	1 333	1 750	414	758
город Урай	357	375	1 667	1 583	744	739
город Нефтеюганск	786	105	1 828	4 125	1 380	723
район Сургутский	133	165	2 823	2 903	678	700
город Белоярский	420	86	1 198	1 000	806	671
город Мегион	150	40	1 389	5 250	612	627
район Ханты-Мансийский	115	65	1 250	1 609	570	544
район Нижневартовский	183	179	938	965	547	533
город Югорск	125	50	1 000	2 857	403	481
город Пыть-Ях	58	33	1 257	1 552	159	215
район Кондинский	63	83	823	825	203	211
район Советский	23	35	517	696	147	203
город Советский	93	5	885	1 921	414	159
район Октябрьский	71	2	886	500	314	37
район Белоярский	-	1	-	859	-	23

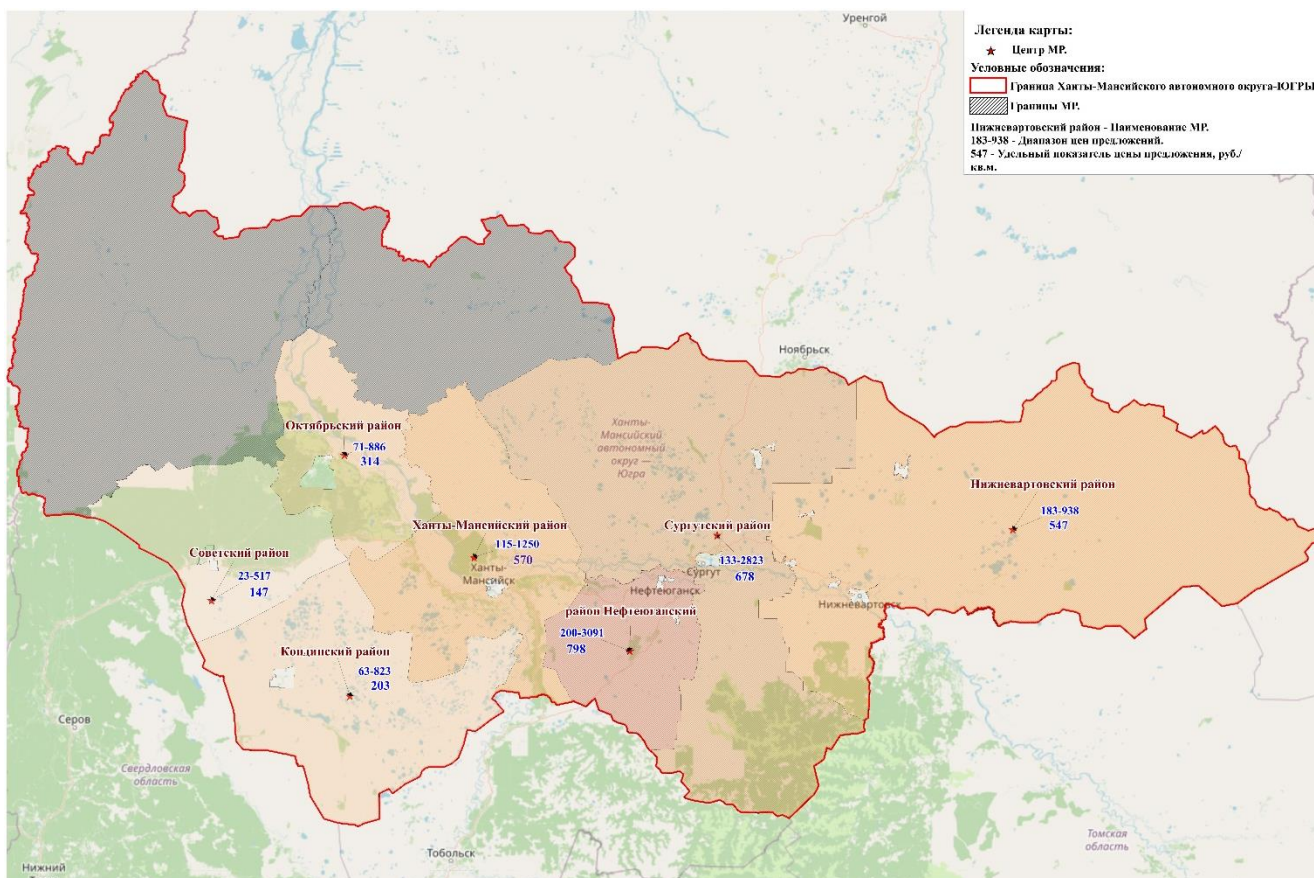
Рынок недвижимости данного сегмента в 30% представляет собой земельный участок, обремененный объектом капитального строительства, что влечет за собой соотношение пользы земельного участка, его расположения относительно объектов, максимизирующих стоимость недвижимости, и затрат ресурсов, денежных и временных на согласование и ликвидацию объекта капитального строительства. Эти факторы влияют на конечную стоимость земельного участка.

Принятие законопроекта о комплексном развитии территорий, предполагающий реновацию жилья в регионах, которое может быть распространен на индивидуальное жилье, учитывая потенциал редевелопмента городов автономного округа, и запуск программы «Дом.РФ» по льготной ипотеке на индивидуальное жилищное строительство, может простимулировать как рост спроса на данный сегмент, так и рост цен на недвижимость. Препятствием для принятия законопроекта является вышедший в начале 2019 г. приказ Минстроя, согласно которому при расселении аварийных домов не рекомендуется строительство и покупка жилья в домах, построенных из деревянных конструкций.³⁰

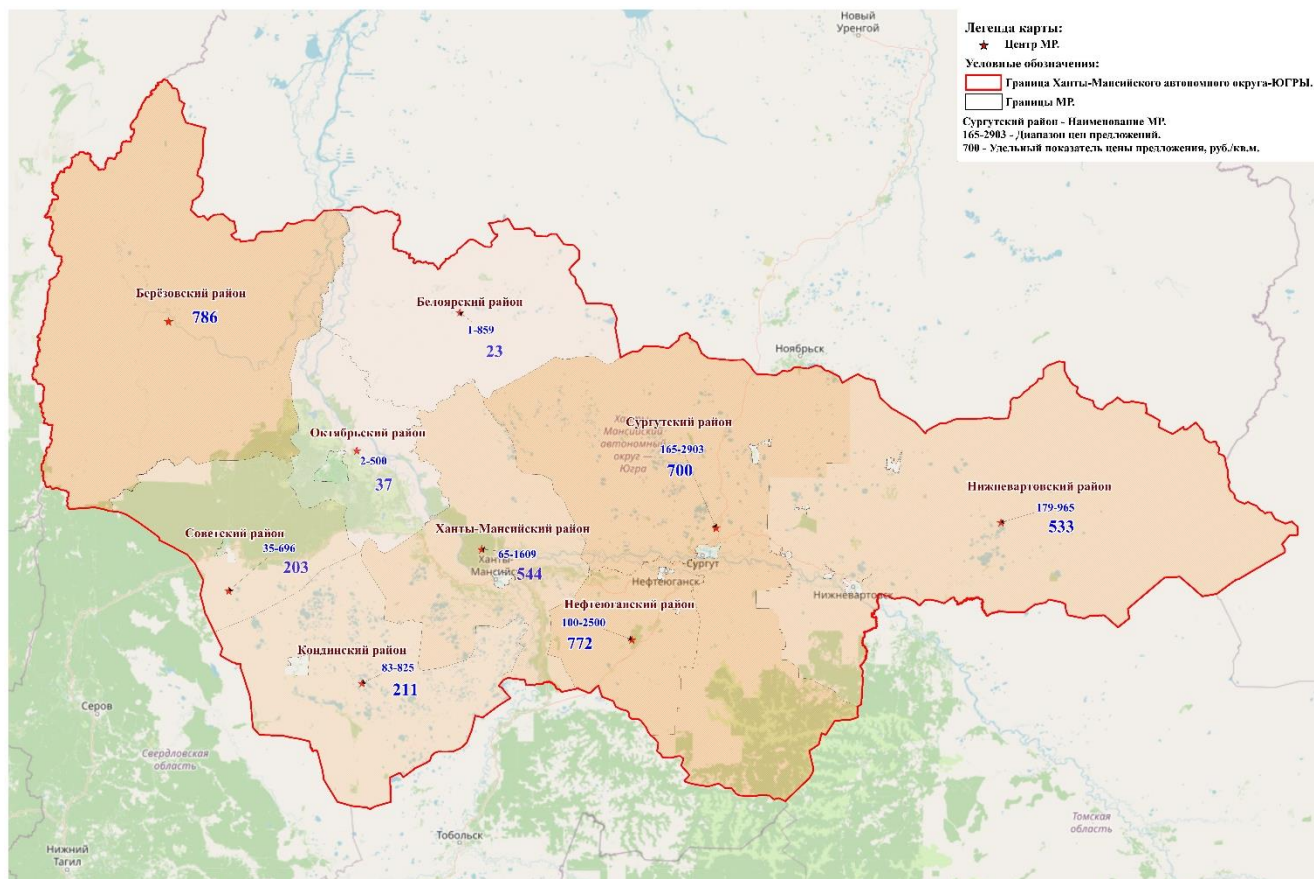
³⁰ <https://minstroyrf.gov.ru/docs/17931/>

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА



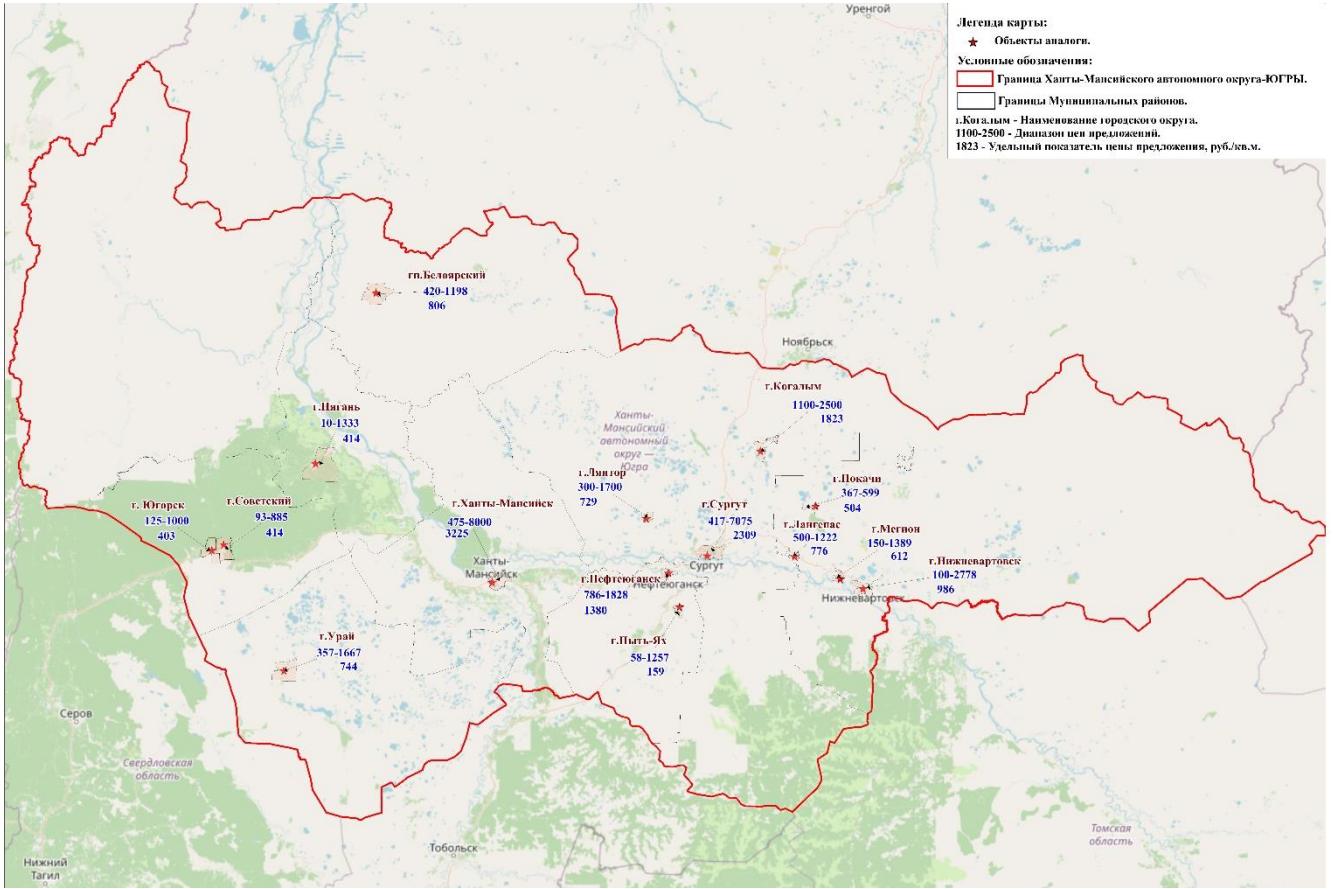
III квартал 2020 г.



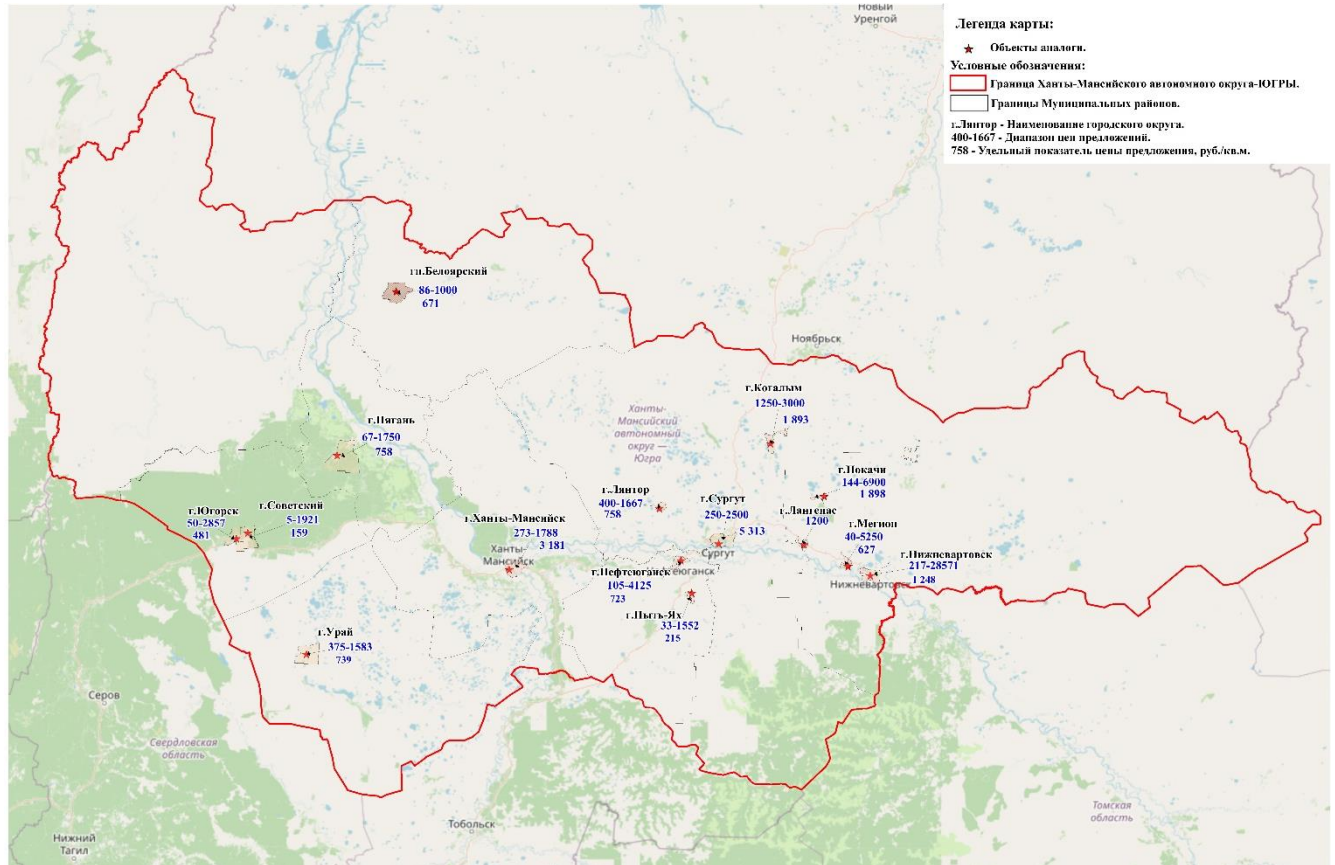
IV квартал 2020 г.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА



III квартал 2020 г.



IV квартал 2020 г.

САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО

В структуре предложенных к продаже объектов для ведения гражданами садоводства и огородничества в III квартале 2020 г. 25% предложения приходится на земельные участки, расположенные в г. Сургуте. Диапазон стоимостей земельных участков г. Сургута, в разрезе СОТ достаточно широкий, от 138 до 1 800 руб./м² в III квартале 2020 г., и 100 – 1 834 руб./м² в IV квартале 2020 г. Наименьшее значение стоимости соответствует наиболее удаленным от города участкам, а наибольшее соответствует садовым объединениям, расположенным в районе аэропорта.

В городском округе г. Ханты-Мансийска, садовые товарищества расположены в одном направлении: вдоль протоки Ходовая и дороги «Северный широтный коридор», что позволяет вывести корректную зависимость стоимости земельного участка от близости к городу. Из приведенных ниже данных видно, что земельные участки с большей стоимостью расположены на удаленности до 10 км. от города. Максимальная стоимость наблюдается у объектов, расположенных в СОТ в районе поселка Учхоз, где основная застройка земельных участков представлена жилыми домами для круглогодичного проживания и средневзвешенная стоимость во II полугодии 2020 г. составляет 4 118 руб./м². Несмотря на близость к городу, объектам инфраструктуры, и небольшое расстояние от СОТ в районе поселка Учхоз (около 2 км.), земельные участки, расположенные на территории СОТ в районе ОМК стоят значительно дешевле – во II полугодии 2020 г. средневзвешенная стоимость установилась на уровне 734 руб./м², за счет отсутствия каких-либо коммуникаций, кроме электроснабжения.

Расстояние от г. Ханты-Мансийска	Количество предложений в СОТ г. Ханты-Мансийска		Средневзвешенная цена в СОТ г. Ханты-Мансийска, руб./м ²	
	III квартал	IV квартал	III квартал	IV квартал
до 10 км	8	10	1 415	1 690
10-15 км	36	29	622	585
15-20 км	59	35	280	335

В Ханты-Мансийском районе садовые товарищества расположены в нескольких направлениях относительно г. Ханты-Мансийска: на восток от города, где принцип ценообразования в зависимости от удаленности объекта от города действует, в направлении на запад и юг относительно города, где действует иные правила. Так, в направлении запада от г. Ханты-Мансийска в ДНТ «Черемхи», представлены к продаже наиболее дорогие земельные участки, стоимость на которые установилась в районе 1 000 руб./м², стоимость же земельных участков в ДНТ «Березовка» и ДНТ «Березовое», расположенных ближе к городу, нежели ДНТ «Черемхи», не превышает в среднем 800 руб./м². Такая быть может не логичная на первый взгляд закономерность, объясняется наличием инфраструктуры в ДНТ «Черемхи», где есть все условия для строительства жилого дома: электро- и газоснабжение, видеонаблюдение, а также дороги, которые чистят в зимний период времени, что не ограничивает доступ к земельному участку.

ДНТ «Иртыш» расположено на заливных лугах, как следствие, большинство участков нуждается в отсыпке, при этом ДНТ не имеет подъездных путей и проездов, что в связи с удаленностью от трассы (700 м) и большой территорией общего пользования, делает его не привлекательным для потенциальных владельцев. Невзирая на расстояние до г. Ханты-Мансийска в 12 км., средневзвешенная цена экспонируемых объектов в ДНТ «Иртыш» в III квартале составила - 293 руб./м², в IV квартале – 406 руб./м². Стоимости земельных участков, расположенных в СОТ дальше относительно ДНТ «Иртыш» на запад, находятся в диапазоне 100 - 300 руб./м².

В г. Когалым, лидерами по объему предложения и стоимости земельных участков под садоводство и огородничество являются объекты, расположенные в СОТ, которые находятся вдоль ул. Южная. Максимальная средневзвешенная стоимость 1 м² во II полугодии 2020 г., установилась у земельных участков, расположенных в СОТ «Нефтяник» - 808 руб./м² в III квартале и 583 руб./м² в IV квартале.

МОНИТОРИНГ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

В г. Нижневартовске стоимость земельных участков в СОТ, образованных вдоль дороги «Северный широтный коридор» разделилась на две противоположные категории – садовые объединения, расположенные в направлении г. Мегиона, с минимальной стоимостью в городском округе, которая в среднем не превышает 300 руб./м², и СОТ, расположенные в направлении пгт. Излучинск, где одни из наиболее высоких удельных показателей рыночной стоимости – до 800 руб./м².

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./м ²		Максимальная цена, руб./м ²		Средневзвешенная цена, руб./м ²	
	III квартал	IV квартал	III квартал	IV квартал	III квартал	IV квартал
с.п. Солнечный	200	653	1 143	653	575	653
город Сургут	66	28	2 000	6 250	563	573
город Нефтеюганск	50	122	1 152	2 182	429	552
город Ханты-Мансийск	37	20	4 333	5 729	453	548
район Сургутский	55	17	1 429	3 143	391	420
город Урай	25	15	1 111	1 875	297	406
город Пыть-Ях	94	90	750	1 083	277	365
город Покачи	133	100	250	550	191	288
город Нягань	39	17	917	1 563	267	275
город Мегион	15	20	1 042	1 000	370	274
город Лангепас	17	75	625	1 000	122	267
город Когалым	88	63	1 083	650	335	259
город Нижневартовск	21	7	1 125	1 214	262	256
город Радужный	121	250	333	250	185	250
город Советский	31	18	500	944	175	209
город Лянтор	106	58	142	208	127	158
район Ханты-Мансийский	31	25	1 563	1 313	593	426
город Югорск	14	7	417	397	94	92
район Нижневартовский	15	1	655	1 800	263	262
город Белоярский	31	80	500	80	220	80
район Советский	-	77	-	77	-	77
район Нефтеюганский	46	33	1 249	2 188	265	290

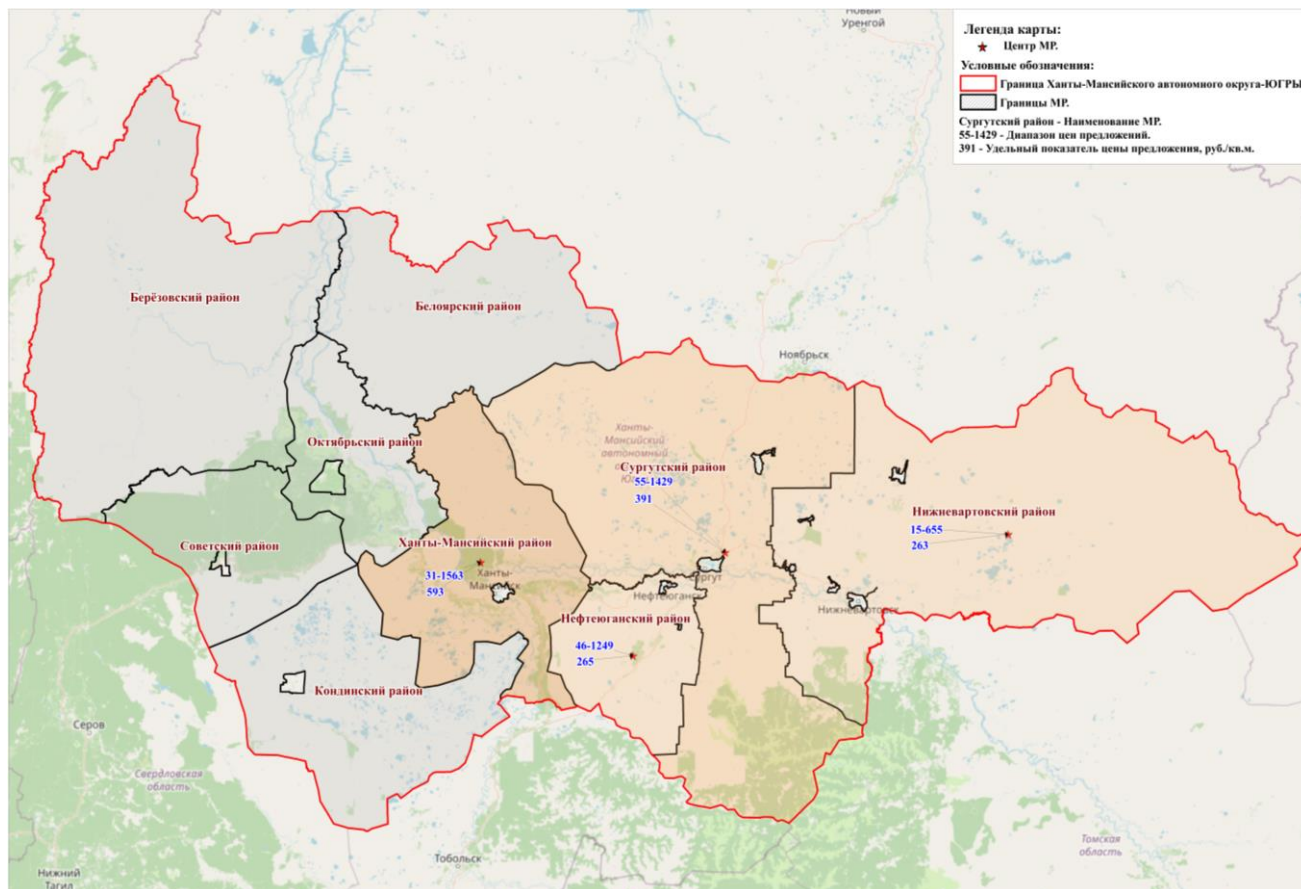
Зависимость цены предложения от площади земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество» представлена ниже.

Площадь участка, м ²	Количество предложений, ед.		Средневзвешенная цена, руб./м ²	
	III квартал	IV квартал	III квартал	IV квартал
до 1 000	867	565	477	493
1 000-2 000	641	466	344	337
2 000-4 000	48	39	250	187
4 000-20 000	2	4	321	167
20 000-100 000	1		348	

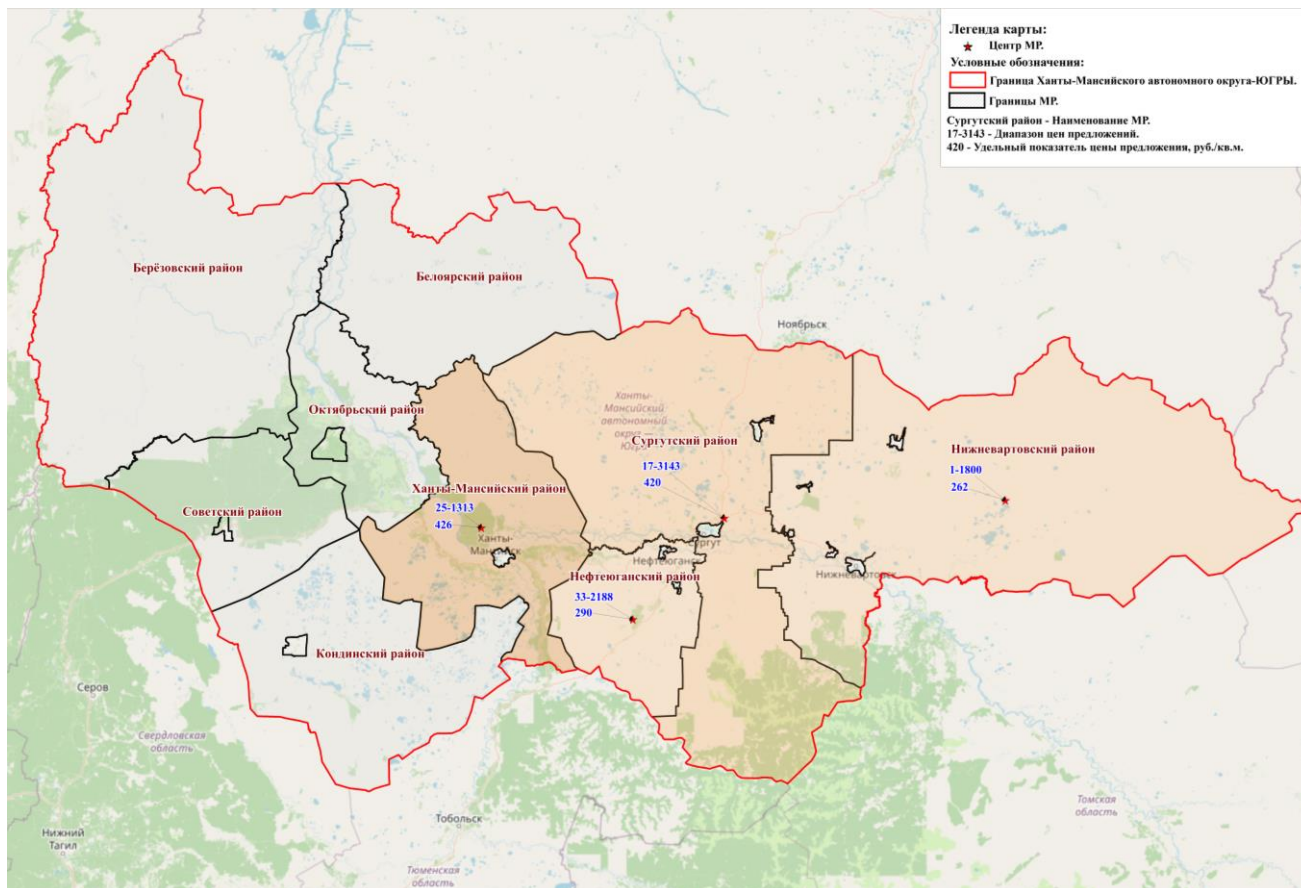
Земельные участки площадью свыше 4 000 м² большая редкость в данном сегменте, в большинстве случаев это не единые объекты, а совокупность нескольких земельных участков, расположенных рядом. Из 6 земельных участков, площадью 4 000-20 000 м², 4 земельных участка, это участки площадью до 5 000 м², которые расположены в СОТ, где данная площадь является стандартной. В III квартале 2020 г. продается 23 земельных участка в ДНТ «Сурмятино», общей площадью 23 га.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО



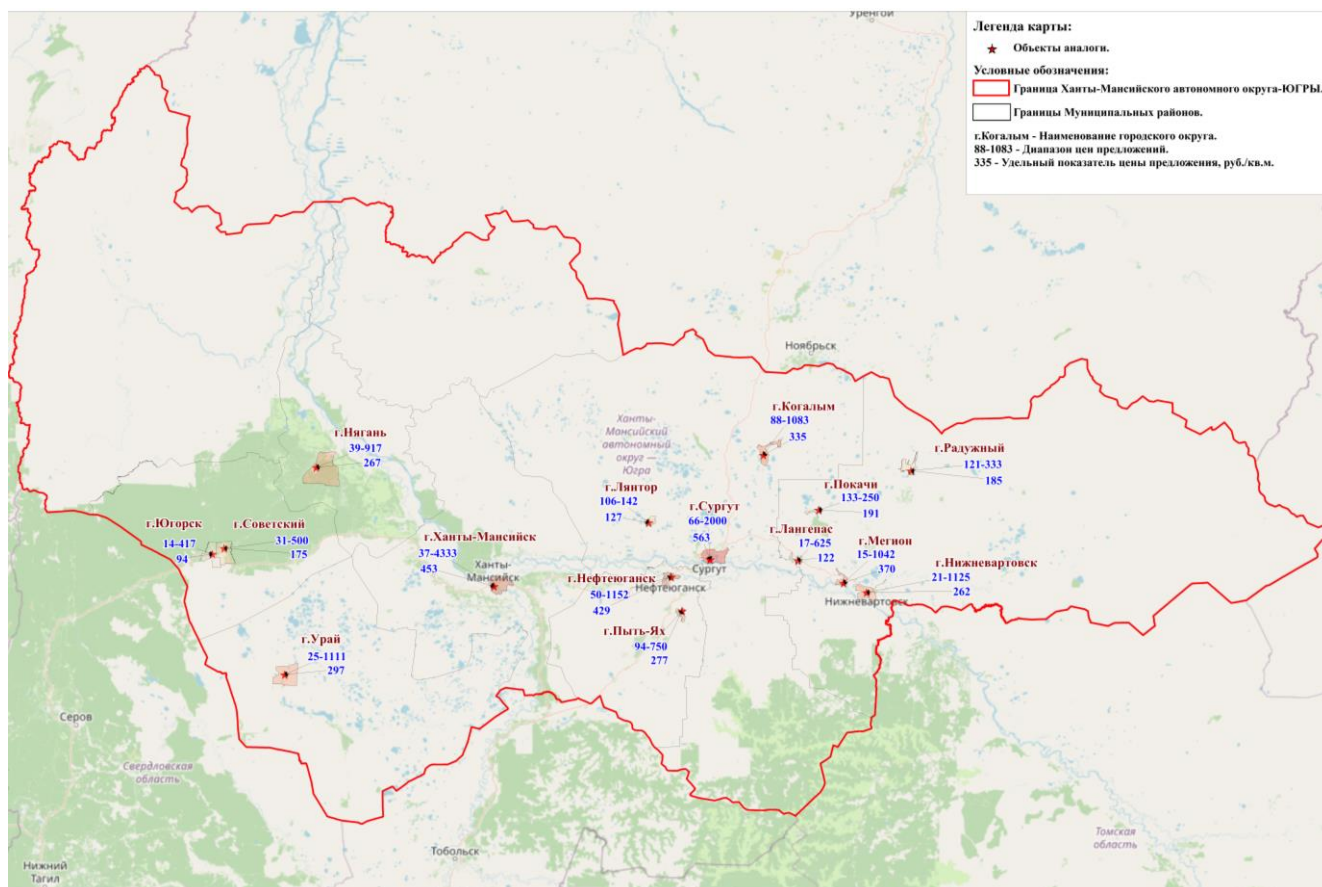
III квартал 2020 г.



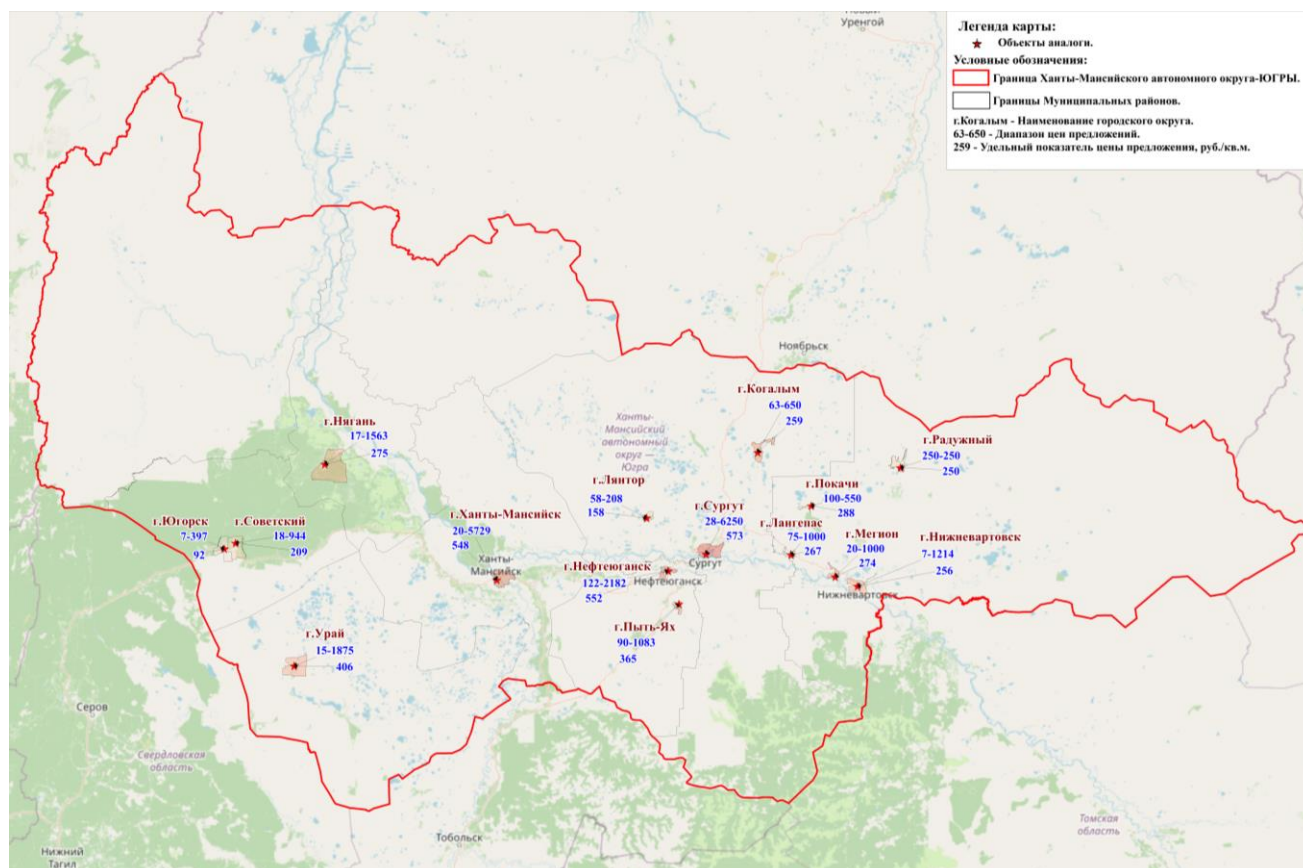
IV квартал 2020 г.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО



III квартал 2020 г.



IV квартал 2020 г.

КОНТАКТЫ

БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
«ЦЕНТР ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ»

ОТДЕЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Начальник отдела Гук Алексей Андреевич

Тел.: 8 (3467) 92-77-32

E-mail: GukAA@cio-hmao.ru

Данное исследование является интеллектуальной собственностью БУ «ЦИО», и ее распространение без письменного согласия учреждения запрещено.

В качестве иллюстраций использованы материалы, размещенные на портале gelio.livejournal.com

628012, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,

г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23

Тел./факс: (3467) 32-38-04

E-mail: fondim86@cio-hmao.ru

Сайт: <https://cio-hmao.ru>

Мы в социальных сетях:

