



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

КВАРТИРЫ

I полугодие 2020 г.



- Среди субъектов Ханты-Мансийский автономный округ - Югра занимает 3-е место по объему инвестиций в основной капитал и 3-е место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 571,2 тыс. рублей.

- Инвестиции на душу населения в автономном округе в 4,3 раза превышают среднероссийский показатель (131,6 тыс. рублей).

- За 2019 г. в автономном округе добыто 236,1 млн. т. нефти (2018 г. - 236,5). С начала разработки нефтяных месторождений (1964 г.) по состоянию на 1 января 2020 г. накопленная добыча нефти - 11915,9 млн. т. Доля Югры в общероссийской добыче нефти по итогам 2019 г. - 42,1%.

- В 2019 г. в автономном округе введено в эксплуатацию 797,9 тыс. м² общей площади жилых домов, что составило 136,2% к уровню 2018 г., доля индивидуального жилищного строительства - 27,7%. Снижается удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда, в 2019 г. во всем жилищном фонде он составил 6,9%.

- По уровню благосостояния и размеру средней заработной платы Югра входит в тройку лидеров по Уральскому федеральному округу. Среднемесячная заработная плата работников организаций за 2019 г. составила 75,1 тыс. рублей.

- Численность постоянного населения автономного округа на 1 января 2020 г., по информации Федеральной службы государственной статистики, - 1674,7 тыс. человек. Естественный прирост населения за 2019 г. составил 10,7 тыс. человек.

ФАКТЫ О РЕГИОНЕ I ПОЛУГОДИЕ

НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ

Согласно данным Департамента недропользования и природных ресурсов в I полугодии 2020 г. в автономном округе добыто 109,3 млн. т, что на 7,4 млн. т (-6,3 %) меньше, чем было добыто в I полугодии 2019 года. Снижение объема добычи нефти обусловлено выполнением Российской Федерацией соглашения о сокращении добычи со странами ОПЕК+ и независимыми производителями нефти достигнутого в апреле 2020 года.

По данным департамента, по результатам добычи лидирующие места принадлежат ПАО «НК «Роснефть» (44,7 % от общего объема), ПАО «Сургутнефтегаз» (21,1 %) и ПАО «ЛУКОЙЛ» (14,6 %).

За I полугодие 2020 г. объемы выполненных геологоразведочных работ соответствуют запланированным, отмечается рост поисково-разведочного бурения и сейсморазведочных работ методом 3D. Проходка поисково-разведочным бурением составила более 220 тыс. м, что на 12,9 % больше соответствующего показателя 2019 г. (+25,2 тыс. м), сейсморазведочные работы методом 3D — 5 435 км, что на 14,4 % больше соответствующего показателя 2019 года (+684 км).

На Пылинском лицензионном участке, открыли Северо-Западно-Пылинское месторождение нефти, с извлекаемыми запасами нефти по категориям АВ 1 С — 0,2 млн. т.¹

ЭКОНОМИКА

На фоне пандемии Covid-19, основными событиями в сфере экономики можно назвать практику социально-экономической поддержки бизнеса.

В завершении II квартала правительство региона приняло закон №59-оз от 26.06.2020 «О государственной поддержке инвестиционной деятельности, защите и поощрении капиталовложений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», который определяет общие принципы и формы государственной поддержки инвестиционной деятельности органами государственной власти автономного округа, предусматривает гарантии прав инвесторов на доступность информации при осуществлении инвестиционной деятельности, открытости процедур принятия решения о заключении инвестиционных договоров.

Так же, во II квартале Минэкономразвития России обновил реестр социально ориентированных некоммерческих организаций в который вошли 626 организаций, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, которым будут предоставлены дополнительные меры поддержки, в виде:

- предоставление субсидируемых льготных кредитов под 2 %, на выплату части заработной платы своим сотрудникам с возможностью списания кредита в случае сохранения на отчетный период более 90 % занятости;
- продление на шесть месяцев сроков уплаты страховых взносов в государственные внебюджетные фонды, налогов и авансовых платежей по налогам, за исключением НДС;
- освобождение от уплаты налогов, авансовых платежей по налогам, сборов по налогу на прибыль организаций - в части ежемесячных авансовых платежей, подлежащих уплате во втором квартале 2020 года;
- расширение налоговых стимулов участия в благотворительности юридических лиц для организаций, вошедших в реестры. Юридические лица, передавшие на безвозмездной основе некоммерческим организациям имущество (включая денежные средства), смогут включить их в состав внереализационных расходов при определении ими налоговой базы по налогу на прибыль организаций.

¹ https://ugra-news.ru/article/za_pervoe_polugodie_v_yugre_dobyli_pochti_110 mln_tonn_nefti/

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИИ I КВАРТАЛ 2020 ГОДА

1. Темпы инфляции в I квартале 2020 г.

По данным Росстата² индекс потребительских цен в январе 2020 г. составил 0,4%, в годовом выражении 2,4%, что ниже, чем в декабре 2019 г. В значительной мере снижение было ожидаемым в силу статистического эффекта-выхода из расчета прироста цен в январе 2019 г., связанного с повышением ставки НДС.

Инфляция в России в феврале 2020 г. по оценке Росстата, составила 0,3%, в феврале 2019 г. инфляция составила 0,4%. В годовом выражении инфляция в феврале 2020 г. составила 2,3% против 2,4% в январе.

В марте 2020 г. индекс потребительских цен вырос до 0,6% с 0,3% в феврале и с 0,4% в январе 2020 г.

Ускорение годовой инфляции в РФ наблюдается впервые с марта 2019 г., до 2,5% с 2,3% в феврале. Данная ситуация обусловлена кризисом в мировой энергетической отрасли, который произошел в результате отсутствия сделки между ОПЕК и Россией, что привело к рекордному падению цен на нефть и соответственно к снижению курса рубля: на 31.03.2020 евро закрепился – Р85,7389, а доллар США – Р77,7325. Для сравнения, на 01.01.2020 доллар США – Р61,9057, евро – Р69,3777. Также причиной является объявление пандемии Covid-19, на ее фоне произошел ажиотажный спрос на ряд пищевых продуктов и бытовую химию, которые население закупало впрок на период самоизоляции.

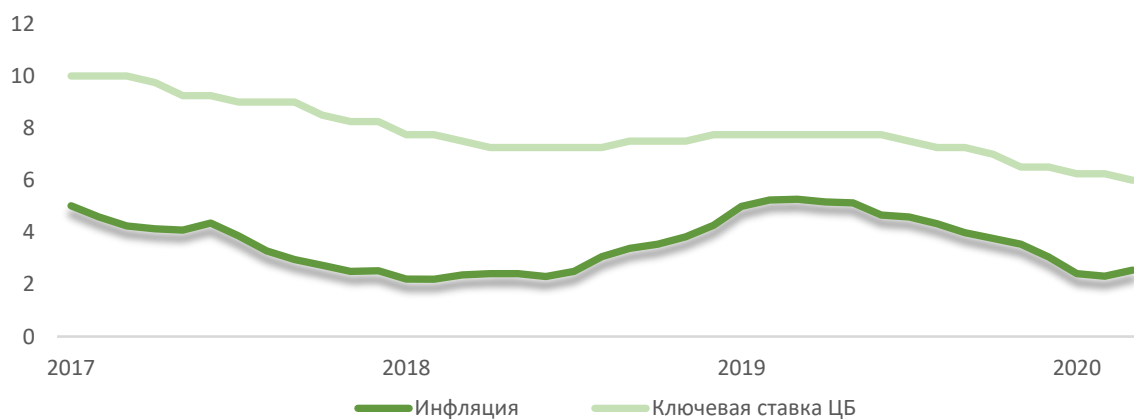
2. Показатели покупательской активности в I квартале 2020 г.

Падение курса рубля, снижение Центральным банком³ ключевой ставки до 6%, с 6,25% в январе 2020 г. (в аналогичный период 2019 г. ключевая ставка составила 7,75%), мотивировало граждан, в целях сохранения своих сбережений активно покупать недвижимость, что спровоцировало рост цены как на первичном, так и на вторичном рынке жилья.

По данным Банка России⁴ в Ханты-Мансийском автономном округе в I квартале 2020 г. заключено 5592 ипотечных договоров, что на 6% выше показателей аналогичного периода 2019 г. Наибольшее количество выданных ипотечных жилищных кредитов зафиксировано в марте 2020 г. — 2 277 шт.

По данным Росрестра⁵ в I квартале 2020 г. на рынке жилья зарегистрировано 422 договора долевого участия (далее ДДУ).

Основные макроэкономические показатели и их динамика



² <https://rosstat.gov.ru/folder/70843/>

³ https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

⁴ http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

⁵ <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

1. Темпы инфляции во II квартале 2020 г.

По данным Росстата⁶, индекс потребительских цен в июне замедлился до 0,2%. Это самый низкий показатель с начала года. Для сравнения, в мае 2020 г. инфляция составила 0,3%, в апреле — 0,8%. По оценке экспертов, сдерживающим фактором роста цен выступает снижение покупательской способности населения, связанной со снижением доходов и режимом экономии, на фоне нестабильной ситуации в мире спровоцированной пандемией Covid-19.

2. Показатели покупательской активности во II квартале 2020 г.

Неопределенность, связанная с выжидательной позицией населения относительно дальнейшего развития ситуации вокруг пандемии Covid-19, как следствие снижение объема поглощения, подтолкнули Центральный банк во II квартале 2020 г. в два этапа снизить ключевую ставку до 4,5%, для поддержания спроса на жилье.

Стремление покупателей выгодно вложить свои сбережения на фоне общей экономической нестабильности, а также последовательное снижение ставок, в результате чего средняя стоимость ипотечного кредита упала до нового минимального значения — 7,4%, способствовало увеличению уровня спроса на рынке жилой недвижимости. Так, во II квартале 2020 г., число зарегистрированных ДДУ на рынке жилья составило 649 шт., что на 54% превышает показатели I квартала 2020 г. Тем не менее, общее число зарегистрированных ДДУ за первое полугодие составило 1 071 шт., что не сопоставимо с показателями аналогичного периода 2019 г., когда было заключено 2 576 шт., на 140% выше показателей текущего года, следует из данных Росреестра⁷.

По данным Банка России⁸ в Ханты-Мансийском автономном округе, за период апрель-июнь 2020 г. заключено 6 138 ипотечных договоров, что на 13% выше показателей аналогичного периода 2019 г. и на 10% выше показателей I квартала 2020 г. При этом наибольшее количество выданных ипотечных жилищных кредитов зафиксировано в июне 2020 г. — 2412 шт.

3. Введение мер по поддержке строительной отрасли.

Строительный комплекс столкнулся с объективными проблемами, которые связаны с падением спроса на жилье. Приостановка строительных работ в целях сдерживания распространения коронавирусной инфекции принесла девелоперам дополнительные финансовые издержки, в виде выплат ФОТ, отчисления арендных и лизинговых платежей. С целью поддержания строительной отрасли Минстрой разработал ряд антикризисных мер для жилищного строительства:

- разрешения на строительство, срок действия которых истекает до 01.01.2021, продлеваются на один год;
- субсидирование ипотечных ставок на новостройки до 6,5%;
- субсидирование процентов по банковским кредитам строительных организаций, при реализации проектов жилищного строительства;
- снижен размер отчислений во внебюджетные фонды с фонда оплаты труда;
- исключена возможность судебных претензий от граждан — участников долевого строительства к застройщикам в связи с неисполнением сроков ввода объектов в эксплуатацию, указанных в ДДУ в строительстве на период до 1 года;
- установлен льготный период по ипотечным платежам до ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию.

⁶ <https://rosstat.gov.ru/folder/70843/document/92034>

⁷ https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y

⁸ http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Первичное жилье	
	I полугодие 2020 г.	
Период	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.
	Объем предложения по количеству объектов в экспозиции, шт. в % к предыдущему периоду	3 949
837		3 112
-		271,8%
Объем бюджета предложений, млн. руб. в % к предыдущему периоду	14 962,9	
	3 214,7	11 748,2
	-	265,4%
Средний бюджет предложения, млн. руб. в % к предыдущему периоду	3,81	
	3,84	3,78
	-	-1,7%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ² в % к предыдущему периоду	66 210	
	69 762	65 300
	-	-6,4%
Объем предложения по площади в экспозиции, м ² в % к предыдущему периоду	225 992	
	46 082	179 911
	-	290,4%
Средняя площадь объекта, м ² в % к предыдущему периоду	56,44	
	55,06	57,81
	-	5%

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

I КВАРТАЛ

По итогам I квартал 2020 г. экспонируемый объем квартир на рынке недвижимости составил 837 предложений. Наибольшее количество предложений зафиксировано в г. Сургут – 389 шт.

Минимальное количество предложений зафиксировано в районах автономного округа и небольших городах.

II КВАРТАЛ

Относительно I квартала 2020 г. во II квартале 2020 г. лидеры по экспонируемому объему остались неизменными: г. Сургут, г. Нижневартовск.

По итогам I полугодия 2020 г. экспонируемый объем составил 3 949 предложений, что так же обусловлено объемом введенного в эксплуатацию жилья, и спешкой застройщиков запустить новые проекты, в преддверии введения жестких ограничительных мер.

Согласно информации ЕМИСС⁹ на основе данных Росстата по итогам I полугодия 2020 г. на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры объем ввода жилья составил 137 тыс. м², что на 28% выше по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. По данным указанным в проектных декларациях, размещенных на ЕМИСС¹⁰, в I и II квартале было запущено по четыре проекта строительства многоквартирных домов.

Всего на территории автономного округа возводится 41 многоквартирный жилой объект. При возведении 35 объектов, застройщики имеют право привлекать средства дольщиков для участия в долевом строительстве в рамках №214-ФЗ. Из них, для снижения рисков при оформлении ДДУ на квартиры, расположенные в 29 объектах, предусмотрено использование счетов эскроу.¹¹ При этом, общее количество зарегистрированных ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд за отчетный период уменьшилось на 60% в сравнении с I полугодием 2019 г., и составило 329 шт.¹²



⁹ https://наш.дом.рф/аналитика/ввод_жилья/

¹⁰ <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-объектов/>

¹¹ https://наш.дом.рф/аналитика/долевое_строительство/

¹² https://наш.дом.рф/аналитика/первичный_рынок/

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

I КВАРТАЛ

По итогам I квартала 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 82 872 руб./м² в г. Ханты-Мансийске.

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась в размере 26 387 руб./м² в г. Радужный.

II КВАРТАЛ

По итогам II квартала 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 86 346 руб./м², так же в г. Ханты-Мансийске, где прирост цен составил 4%.

Максимальный рост цен с начала года зафиксирован в г. Югорске - 13%.

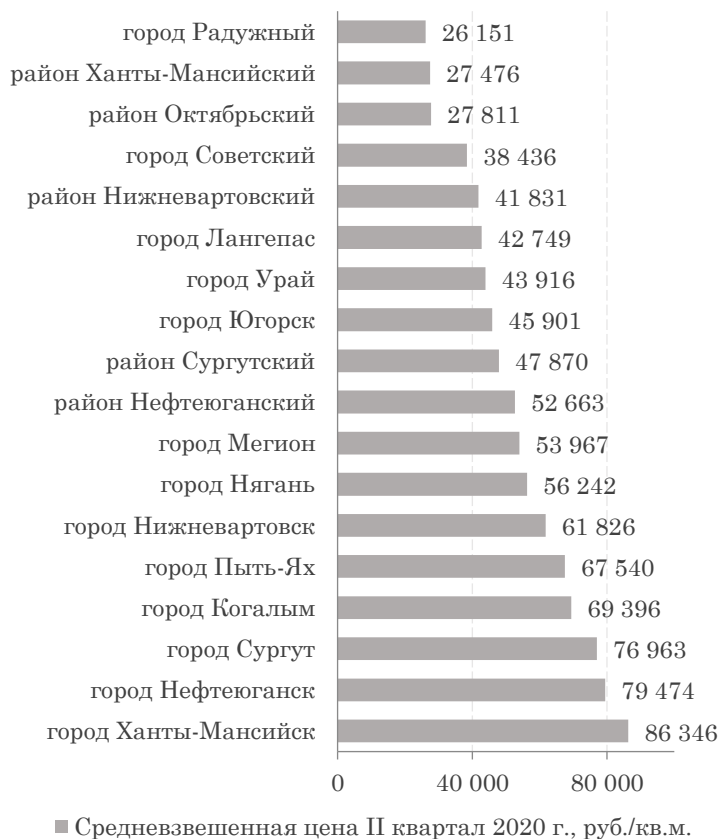
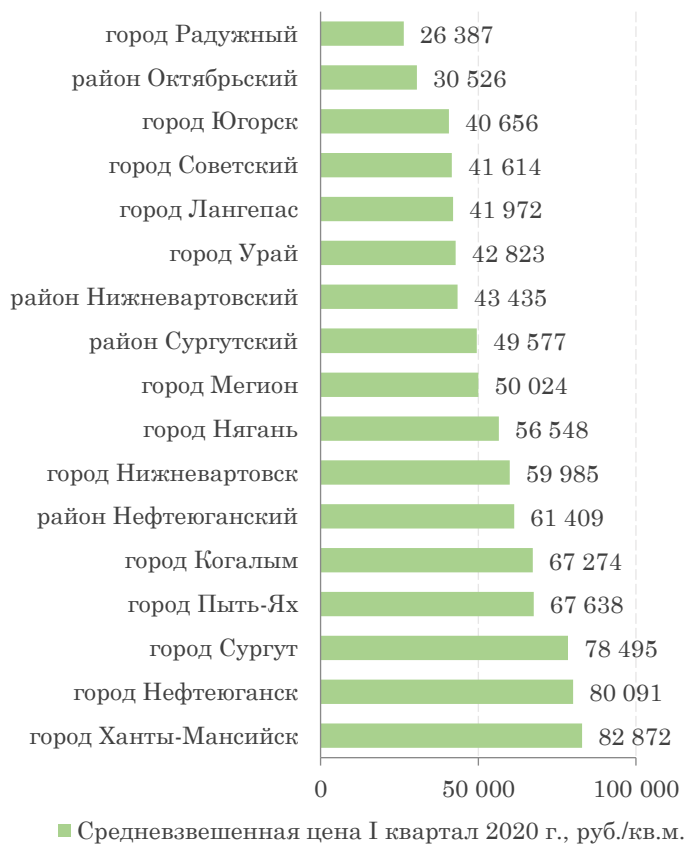
Наиболее дешевое жилье, как и в I квартале 2020 г., расположено в г. Радужный, средневзвешенная цена предложения в котором составила 26 151 руб./м².

Существенное снижение запрашиваемой цены предложения наблюдается в Нефтеюганском районе – 14%, что в денежном эквиваленте составило более 8 000 руб./м².

По итогам II квартала в отношении других муниципальных образований, средневзвешенная цена квадратного метра, относительно I квартала, существенно не изменилась.

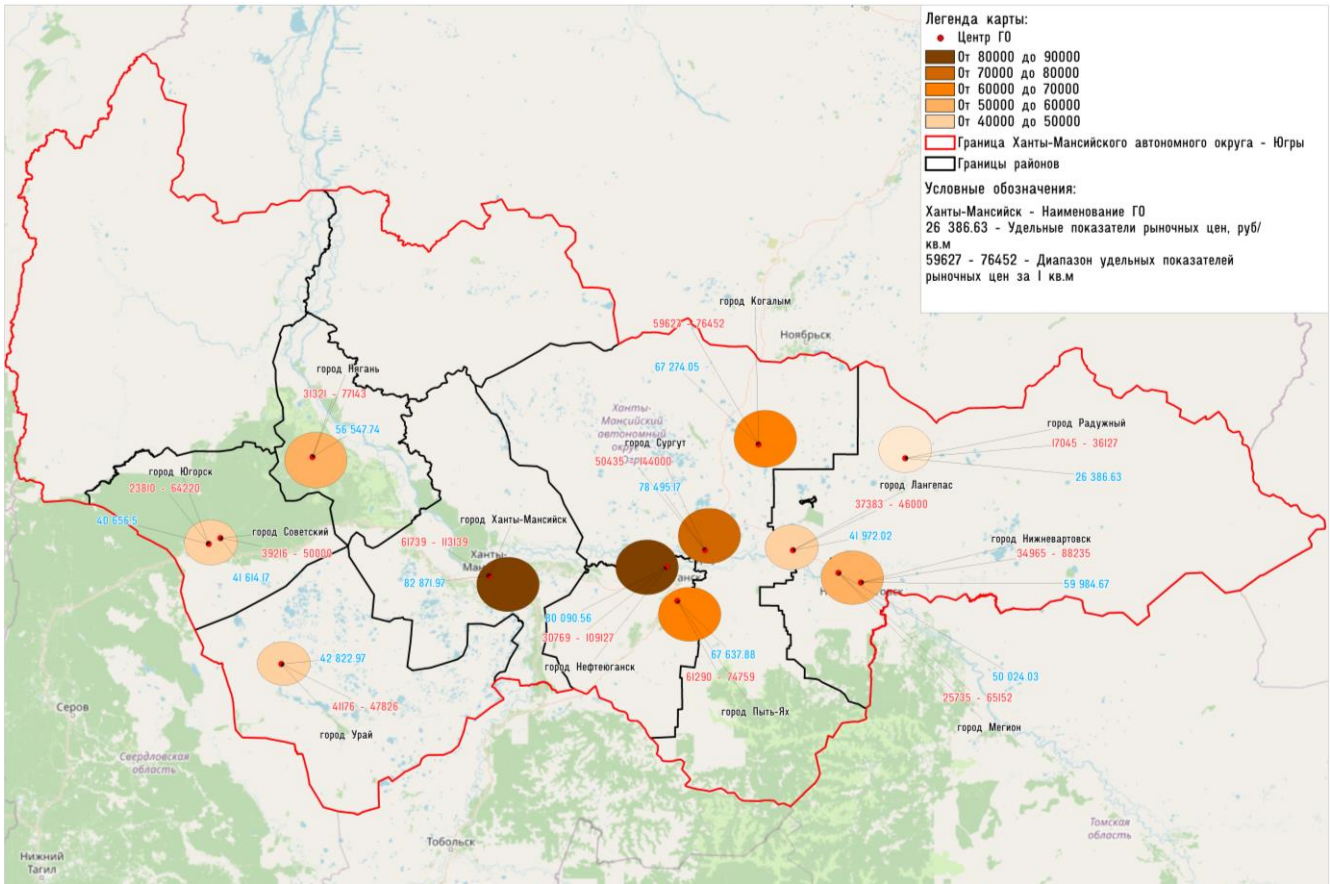
В целом, рынок квартир можно охарактеризовать, как стабильный, поскольку с начала года скачков цен на рынке недвижимости не наблюдалось. Тем не менее, незначительное снижение цен во II квартале, относительно I квартала, присутствует.

Общая социально-экономическая обстановка в стране, благодаря принятым мерам поддержки строительной отрасли, не сказалась на темпах ввода жилья во II квартале 2020 г. Так, в июне 2020 г. был введен жилой дом II очереди строительства комплекса жилых домов расположенного по ул. И. Киртбая в г. Сургут, в котором расположены 303 квартиры, суммарной площадью 16 835,25 м².¹³

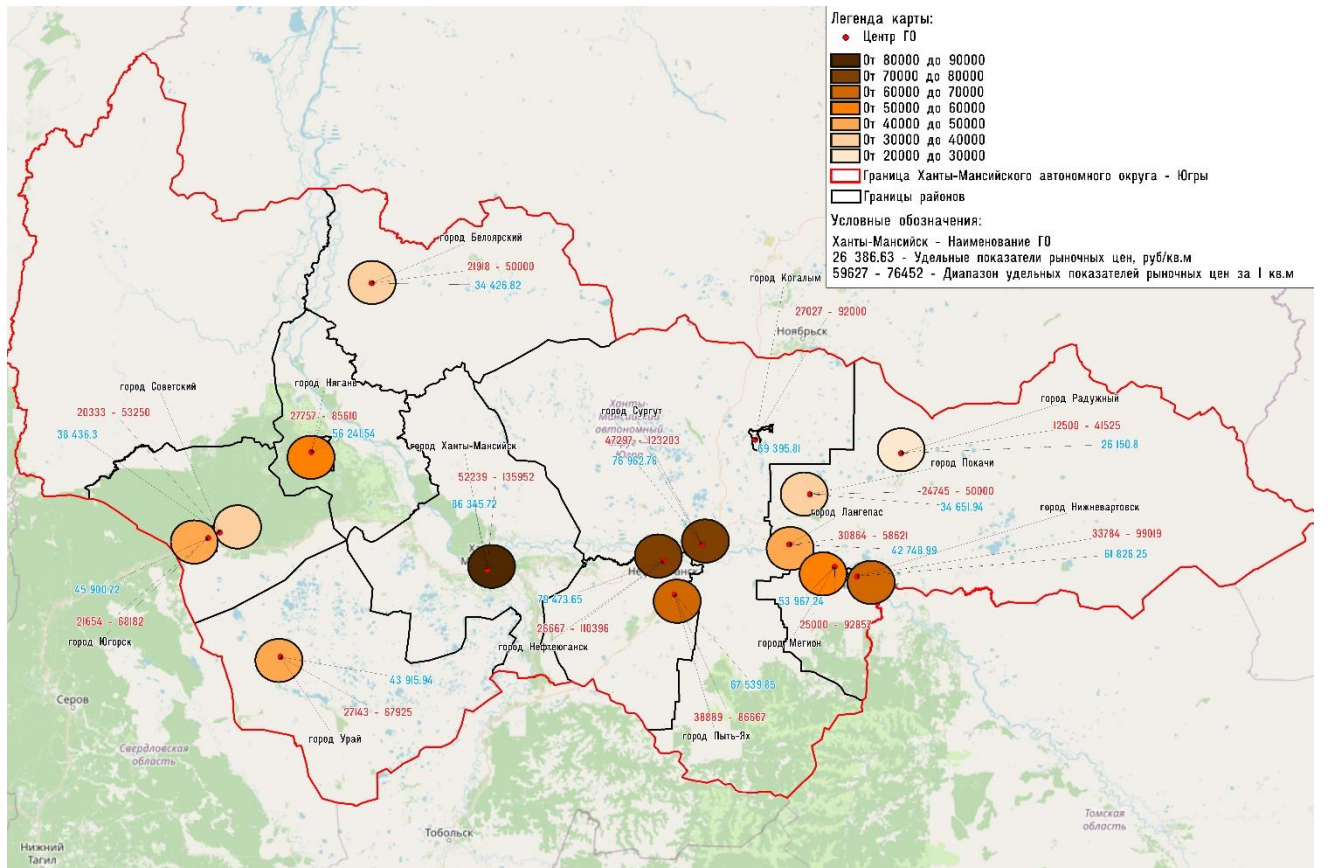


¹³ https://surgut.brusnika.ru/projects/novin_surgut

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДОВ

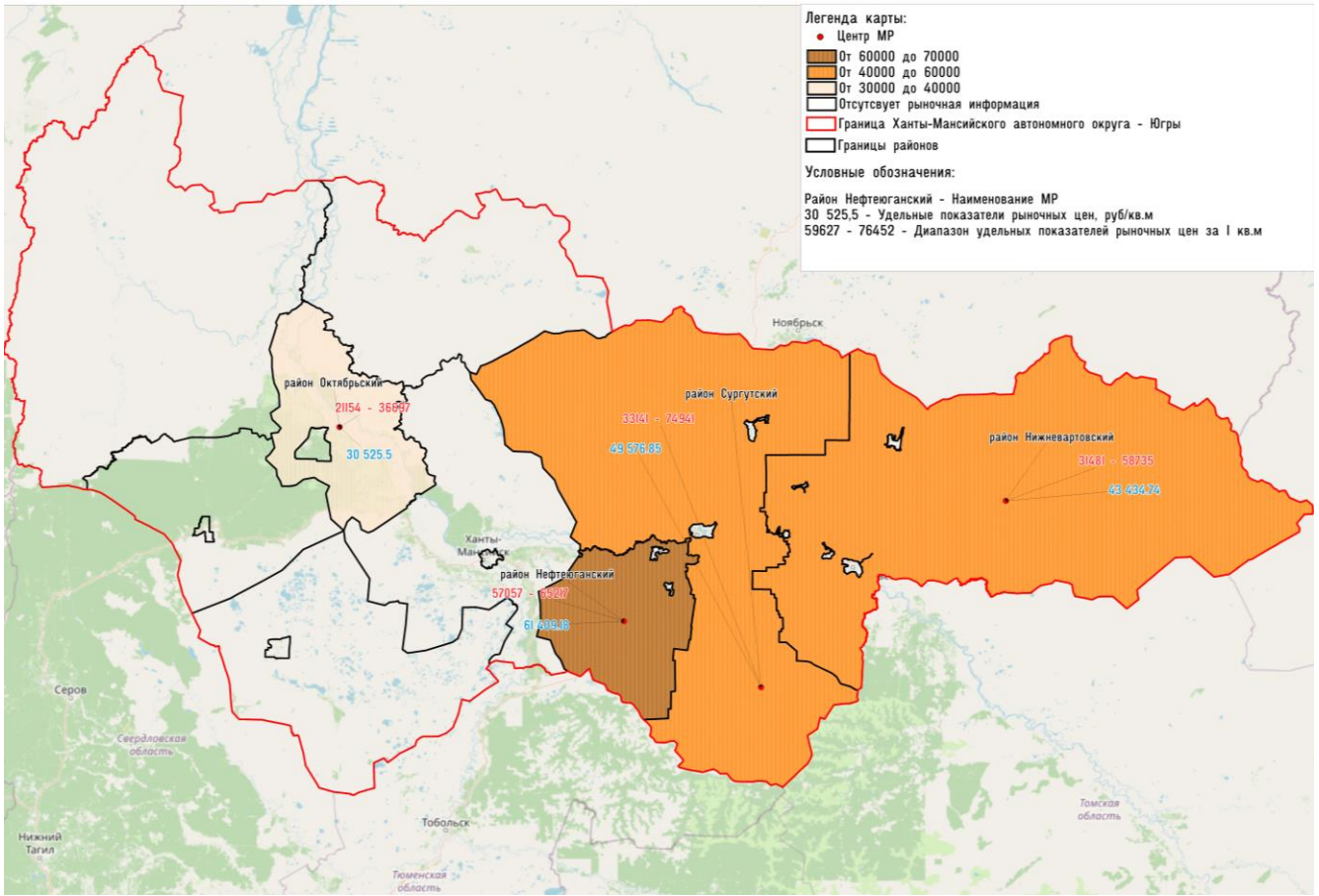


I КВАРТАЛ

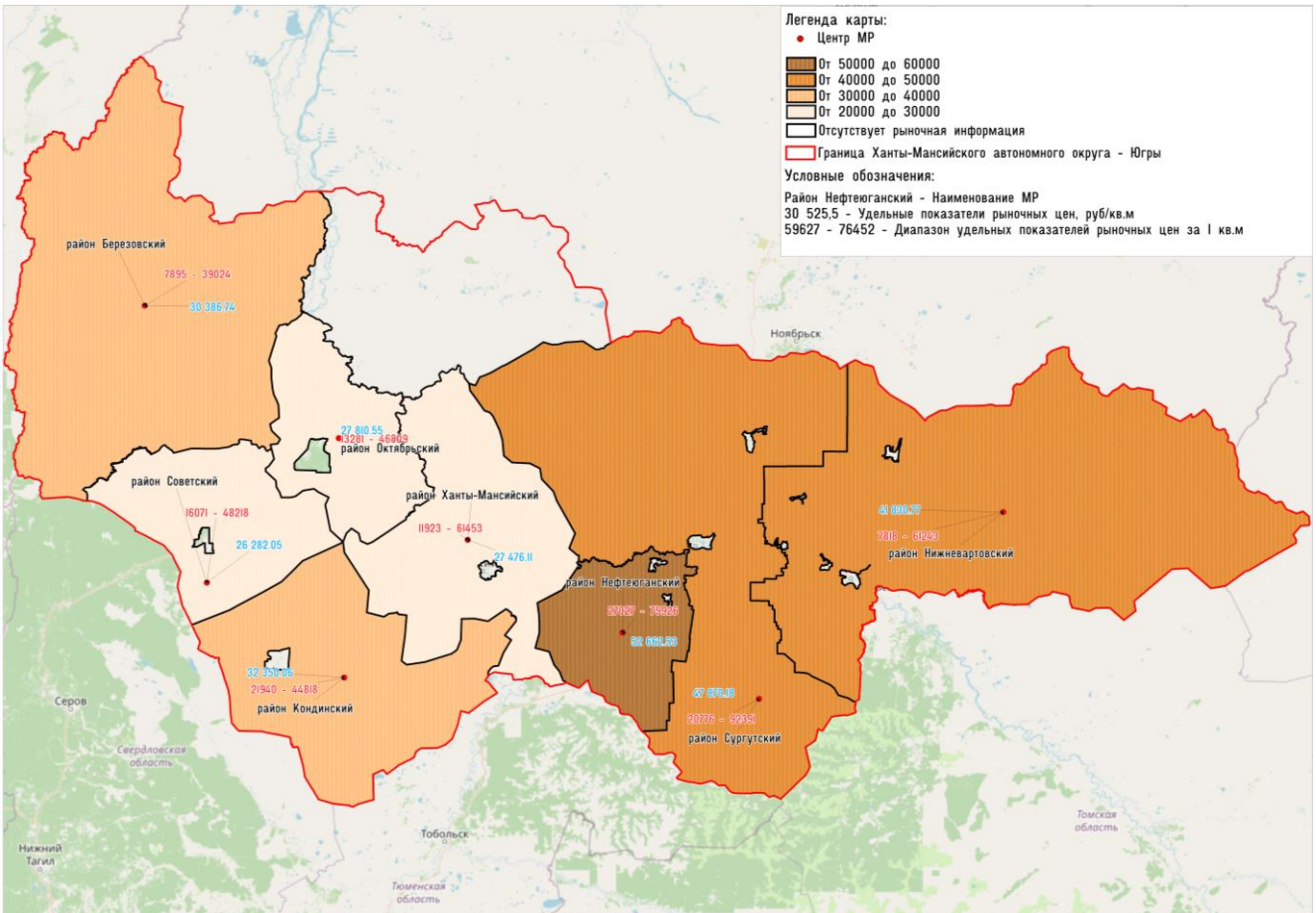


II КВАРТАЛ

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ РАЙОНОВ



I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК

Город Ханты-Мансийск, как административный центр автономного округа, был проанализирован исходя из местоположения экспонируемых объектов относительно условных районов города.

Центральный район г. Ханты-Мансийска является самым дорогим районом города, наименование района говорит само за себя: центр города, развитая инфраструктура, удобная логистика - все составляющие для благополучного района. В противовес Центральному району, район ОМК, который имеет наименьшую среднюю стоимость квадратного метра квартир, поскольку удален от основной части города и представлен в основном индивидуальными жилыми домами. Кроме того, ближайшее образовательное учреждение расположено в 4 км. от района ОМК.

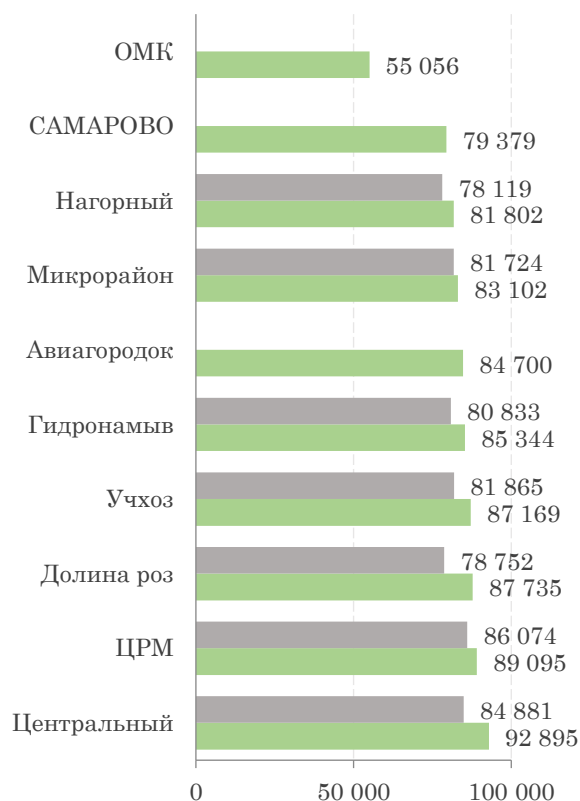
Г. СУРГУТ

Максимальная цена квадратного метра во II квартале 2020 г. установилась на уровне 123 203 руб./м² в Центральном районе города, что на 14% ниже максимальной цены аналогичных квартир, представленных в I квартале 2020 г.

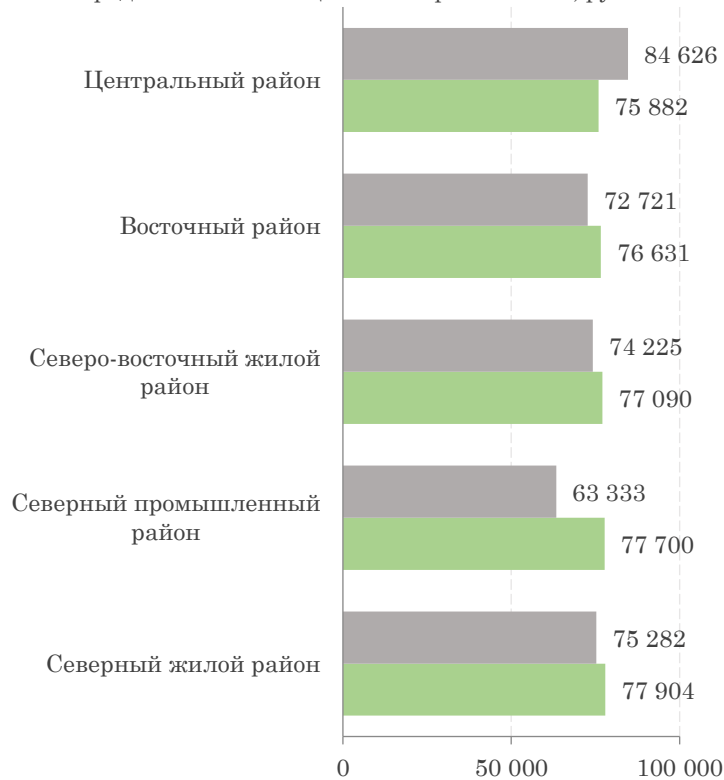
По результатам I полугодия 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра на рынке квартир, установилась на уровне 84 626 руб./м² в I квартале 2020 г. в Центральном районе г. Сургута. Данный факт объясняется большим количеством новостроек как жилого, так и нежилого фонда, высоким уровнем развития инфраструктуры, а также удобным территориальным расположением относительно значимых объектов города.

Большая часть Северного промышленного района занята промышленной застройкой, что несомненно сказывается на стоимости жилья, где в I квартале 2020 г. зафиксирована минимальная средневзвешенная цена квадратного метра в размере 63 333 руб./м².

Во II квартале 2020 г. уровень средневзвешенных цен находится в одном диапазоне от 75 882 руб./м². до 77 904 руб./м², то есть местоположение существенно не сказывается на стоимости жилья.

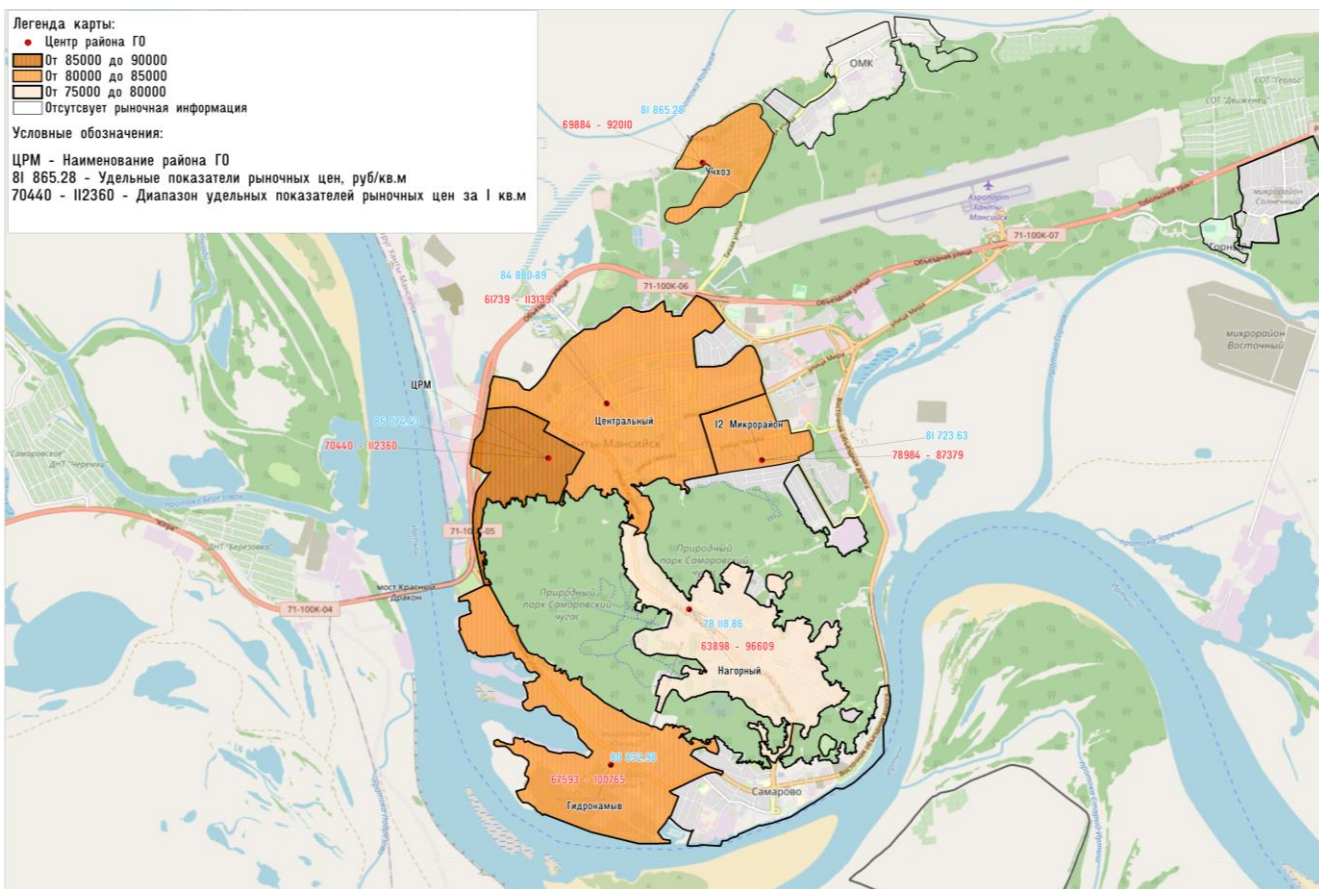


■ Средневзвешенная цена I квартал 2020 г., руб./кв.м.
■ Средневзвешенная цена II квартал 2020 г., руб./кв.м.

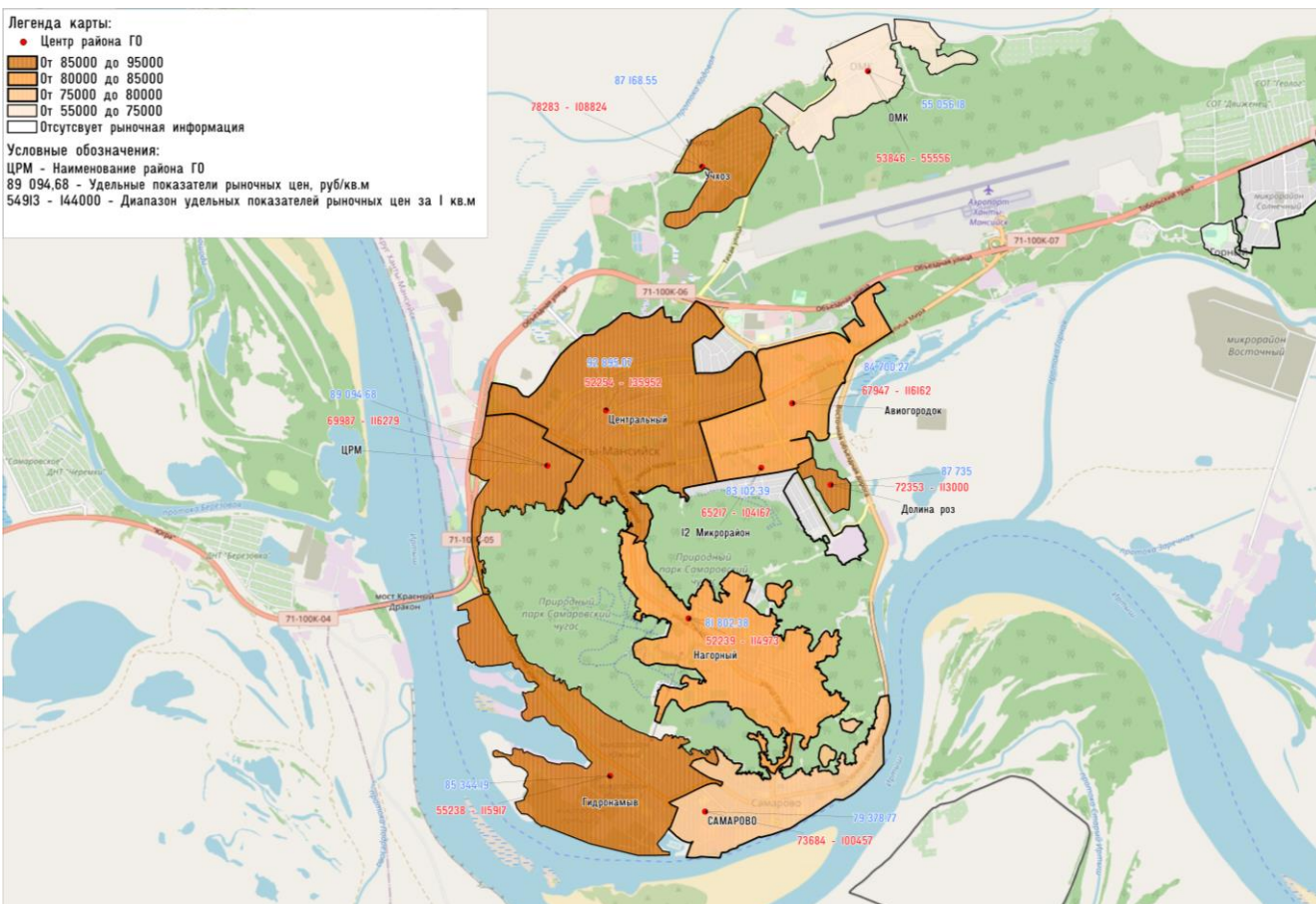


■ Средневзвешенная цена I квартал 2020 г., руб./кв.м.
■ Средневзвешенная цена II квартал 2020 г., руб./кв.м.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г. ХАНТЫ-МАНСКИЙ



I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г. СУРГУТ



I КВАРТАЛ

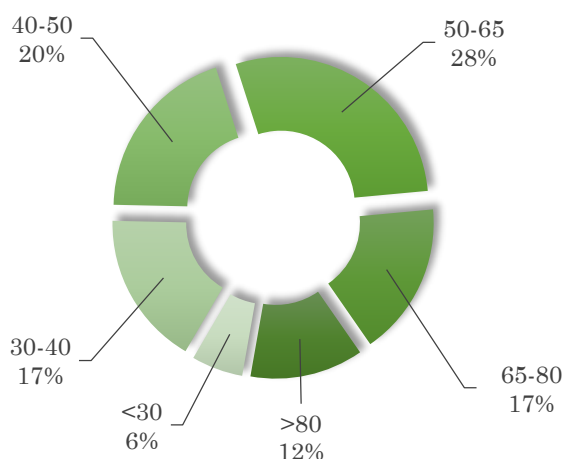


II КВАРТАЛ

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ

Как показывает анализ рынка, большие по площади помещения имеют более низкую в пересчете на единицу цену. Однако, на рынке жилой недвижимости не всегда действует коэффициент торможения роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения его общей площади. Существует два класса жилья¹⁴ - жилье повышенной комфортности, к которым относятся элитный и бизнес-класс, и массовое жилье, к которым относится жилье эконом и среднего класса. Площадь 1-комнатных квартир, относящихся к бизнес-классу, начинается от 45 м², площадь 1-комнатных квартир, относящихся к элитному классу, начинается от 60 м², при площади 28 м² 1-комнатных квартир массового жилья. Очевидно, что объекты повышенной комфортности, имеют более высокую стоимость 1 м², в сравнении с объектами массового жилья, в связи с чем, при попадании в один площадной диапазон квартир отличного друг от друга класса, происходит смещение результатов в большую сторону. Поскольку при опубликовании объявлений, авторы не указывают класс жилья, а учреждение, в свою очередь не владеет такой информацией, учесть влияние класса недвижимости в данной аналитической работе не представляется возможным.

Структура экспонируемого предложения в I полугодии 2020 г. на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в зависимости от площади



В завершении I полугодия 2020 г. структура предложения по площади квартир, относительно I квартала 2020 г. не изменилась. Лидерство по объему предложений по-прежнему удерживают квартиры площадью 50-65 м², на долю которых, по итогам полугодия, приходится 28% от общего объема. Средняя площадь лотов в экспозиции предложения составила 56,6 м². По итогам II квартала 2020 г. средняя цена предложения на квартиры площадью 50-65 м² установилась на уровне 63 133 руб./ м², что на 8,2% ниже, средней цены квартир такой же площади, зафиксированной по итогам предшествующего квартала.

По данным квартирографии жилищного строительства, размещенным на портале ЕМИСС¹⁵, 31% квартир, расположенных в новостройках, имеют площадь 55-70 м², 27% - 35-45 м². Большинство квартир площадью 55-70 м² являются двухкомнатными – 93%, 99% квартир площадью 35-45 м² – однокомнатные.

В структуре квартир, расположенных в многоквартирных домах на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, большую долю занимают так же квартиры площадью 50-65 м² – 33,7%. Меньше всего квартир площадью <30 м², на их долю приходится 6,1%.¹⁶

Данные факты объясняют распределение экспонируемого объема предложения на рынке жилой недвижимости в разрезе площади лотов.

¹⁴ <https://nngm.ru/docs/edinaya-klassifikatsiya-mnogokvartirnyh-zhilyh-novostroek/>

¹⁵ <https://наш.дом.рф/аналитика/квартирография/>

¹⁶ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ

I КВАРТАЛ

Средняя площадь лотов в экспозиции в I квартале 2020 г. составила 55,06 м².

Всего в I квартале 2020 г. было реализовано 142 квартиры на первичном рынке жилья автономного округа, посредством приобретения путем заключения ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд, на общую сумму 599,3 млн. руб. Средняя площадь таких квартир по итогам I квартала 2020 г. составила 56 м².

По итогам I квартала 2020 г. максимальная средневзвешенная цена экспонируемого предложения установилась на уровне 93 160 руб./м² для квартир площадью 30-40 м², расположенных в г. Ханты-Мансийске.

Наиболее дорогой объект на рынке жилой недвижимости представлен в г. Сургуте, площадью свыше 80 м² и стоимостью 144 000 руб./м².

Минимальная средневзвешенная цена установилась в размере 29 337 руб./м² для квартир площадью более 50-65 м², расположенных в Октябрьском районе.

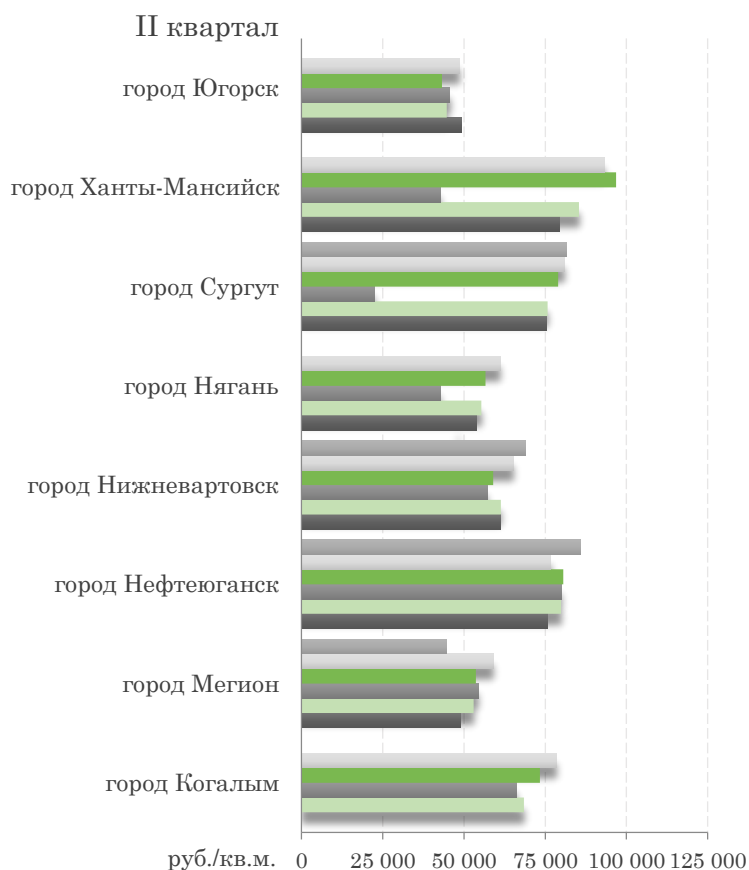
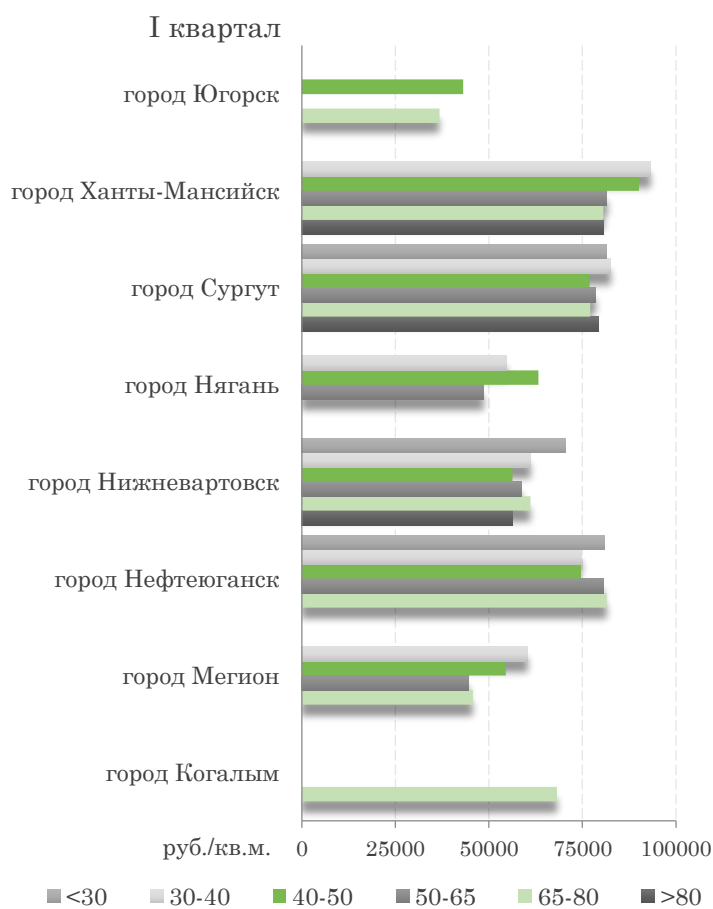
II КВАРТАЛ

Во II квартале 2020 г. количество реализованных квартир путем заключения ДДУ увеличилось до 329 с начала года, что повлияло на изменение средней площади, которая на конец июня 2020 г. составила 54,9 м².¹⁷

Вместе с тем, на снижение средней площади лотов в экспозиции предложения на рынке квартир это не сказалось. Увеличение средней площади лотов относительно I квартала составило 5%.

По итогам I полугодия 2020 г. максимальная средневзвешенная цена установилась на уровне 96 847 руб./м² для квартир площадью меньше 40-50 м² в г. Ханты-Мансийске.

В завершении июня 2020 г. бюджет квартир площадью 40-50 м² за последние три месяца, существенно не изменился и составил 3,05 млн. руб. за лот, по отношению к аналогичному периоду I квартала 2020 г. бюджет предложения вырос на 0,4%.

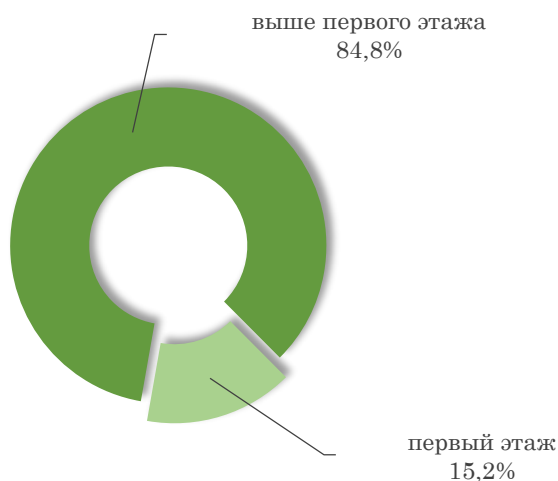


¹⁷ https://наш.дом.рф/аналитика/первичный_рынок/

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ

На рынке жилой недвижимости сложилась тенденция снижения стоимости квадратного метра квартир, расположенных на первом этаже, относительно аналогичных квартир, расположенных на средних и последнем этажах. Объекты, расположенные на первом этаже, имеют свои недостатки: отсутствие приватности, недостаток солнечного света, влажность, шум, пыль. Данные факторы несомненно влияют на снижение стоимости жилой недвижимости. С квартирами, расположенными на последнем этаже не все так однозначно, в основном минусы таких квартир являются пережитками советского прошлого, поскольку дома старой застройки возводились без технических этажей, что означало возможность затопления, некомфортный температурный режим в помещении. В современной застройке квартиры на последнем этаже лишены этих минусов, что позволяет говорить о плюсах таких квартир: приватность, хорошее освещение, вид из окна. Тем не менее, во всех правилах есть свои исключения. Так, квартиры, расположенные на первом этаже, в домах, находящихся на красной линии с высокой проходимостью, зачастую представлены к продаже под коммерческое назначение, что безусловно сказывается на их стоимости.

Структура экспонируемого предложения в I полугодии 2020 г. на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в зависимости от этажа расположения



Как и в I квартале, по итогам полугодия доля квартир, расположенных не на первом этаже, продолжает превалировать в суммарном объеме экспонируемого предложения. Так, по итогам II квартала 2020 г. она составляет 84,7% (-0,4% к I кварталу). Незначительное изменение структуры предложения можно объяснить возросшим спросом на недорогое жилье в период снижения ставок по ипотеке и старта программ господдержки, как следствие выходом с рынка части квартир, расположенных на первом этаже, как квартир с наименьшей стоимостью. Только 11% квартир на территории автономного округа расположены на первом этаже¹⁸, что отражается на структуре экспонируемого предложения.

Средняя цена предложения квартир, расположенных на среднем и последнем этаже во II квартале 2020 г., установилась на уровне 66 825 руб./м², что на 5,6% ниже, средней цены квартир, расположенных не на первом этаже, зафиксированной по итогам предшествующего квартала. Средняя цена экспонируемых квартир, расположенных на первом этаже, по итогам полугодия на 12,8% ниже средней стоимости квартир, расположенных выше первого этажа, и составляет 60 011 руб./м².

Стоит отметить, что стоимость квартир, расположенных в видовых зонах не всегда пропорциональна рынку, так, например, стоимость квартиры, расположенной в жилом доме по адресу г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 35, в черновой отделке на последнем этаже стоит дороже квартиры с улучшенной отделкой на среднем этаже.¹⁹

В современных проектах застройки первый этаж многоквартирного дома изначально проектируется под объекты коммерческого назначения, исходя из этого можно заключить, что прочие квартиры, расположенные в новостройках на первом этаже, становятся как коммерческие объекты не привлекательны, следовательно, выводы о зависимости стоимости квартир, расположенных на первом и средних этажах, в рамках настоящего анализа, можно считать объективными.

¹⁸ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

¹⁹ https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_75.9_m_1111_et_1838146558,

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/2-k_kvartira_75.5_m_311_et_198035954

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ

I КВАРТАЛ

По итогам I квартала 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 86 830 руб./м², для квартир, расположенных выше первого этажа жилых домов в г. Ханты-Мансийске, где также зафиксирована максимальная разница между стоимостью квартир, расположенных на первом этаже и квартир, расположенных выше первого этажа – 15 101 руб./м², что в процентном соотношении соответствует 22%.

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 26 387 руб./м² для квартир, расположенных в г. Радужном, выше 1 этажа.

При сравнении крупнейших городов округа можно отметить, что удельный показатель стоимости квартир в г. Сургуте, находящихся на втором этаже и выше, на 30% больше аналогичных квартир, расположенных в г. Нижневартовске.

Идентичная зависимость наблюдается и у объектов, расположенных на первом этаже, где разница составляет 34%.

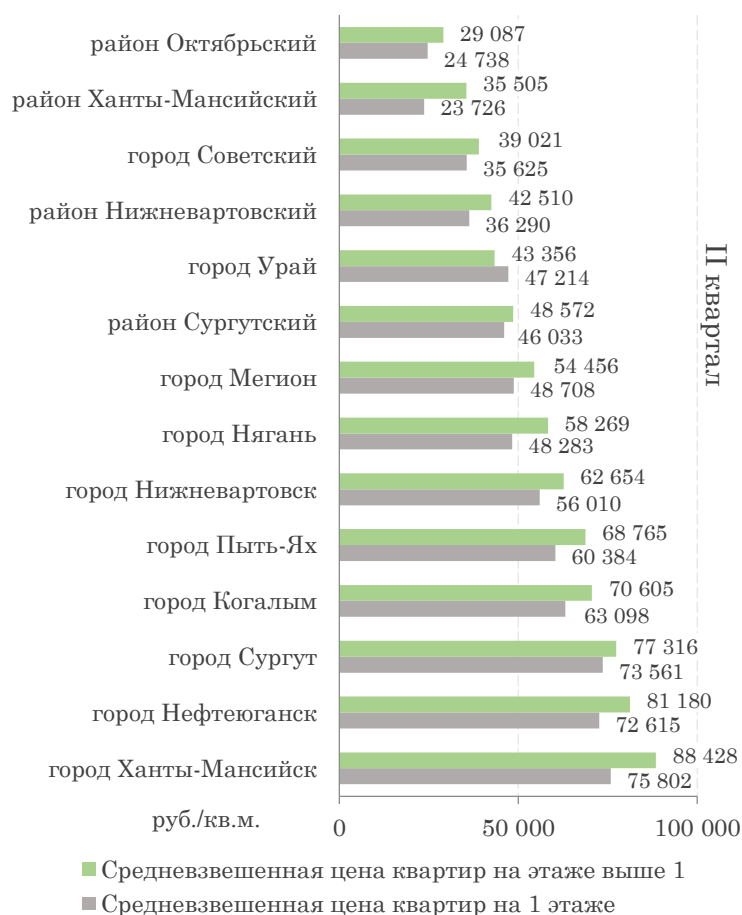
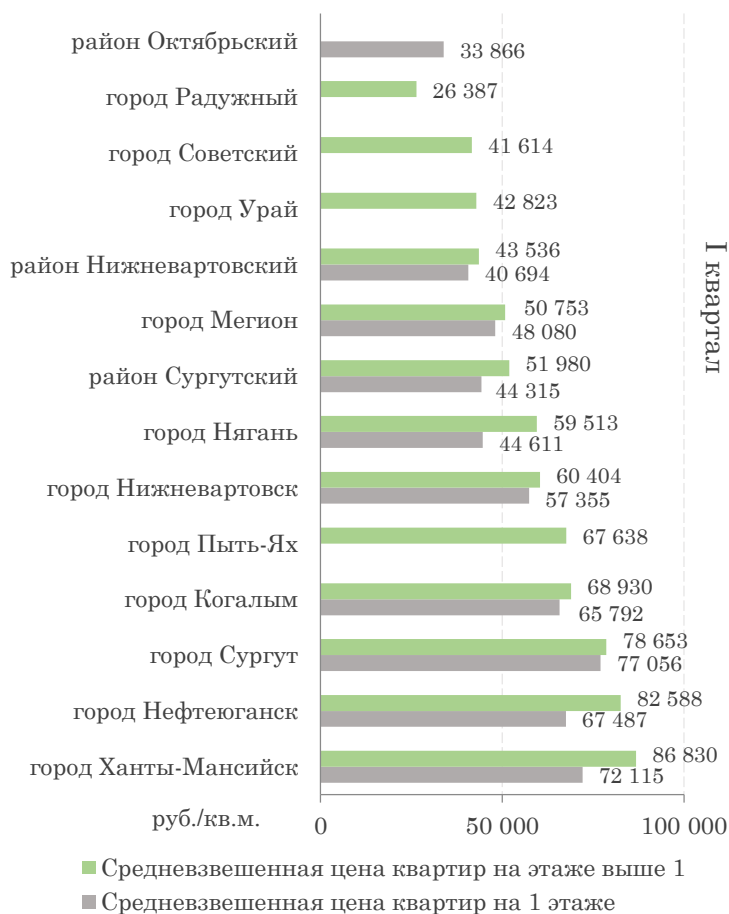
II КВАРТАЛ

По итогам II квартала 2020 г. максимальная и минимальная средневзвешенная цена квадратного метра, также зафиксирована в г. Ханты-Мансийске и г. Радужном соответственно.

Максимальная средняя цена отмечается у квартир, расположенных на этаже выше первого, в размере 88 428 руб./м².

Минимальная средневзвешенная стоимость в размере 22 890 руб./м² установилась у экспонируемых лотов, расположенных на первом этаже в г. Радужный.

Максимальная разница в стоимости квартир, расположенных на первом этаже и квартир, расположенных выше первого этажа зафиксирована в Ханты-Мансийском районе – 50%. Разница обусловлена территориальным расположением и материалом стен экспонируемого предложения на рынке жилой недвижимости.



АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖНОСТИ ЗДАНИЯ

Влияние этажности здания является несколько условным, поскольку однозначно определить, что лучше, малоэтажное или многоэтажное строительство, невозможно.

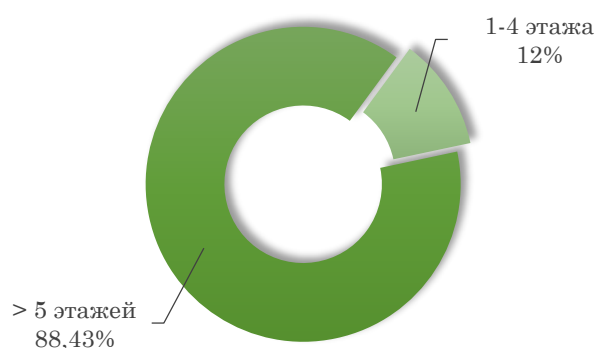
Малоэтажное строительство имеет свои плюсы в виде небольшого количества соседей, наличия свободных парковочных мест на прилегающей территории.

Многоэтажные, в особенности высотные дома, могут похвастаться отличным видом из окна, наличием лифтового оборудования.

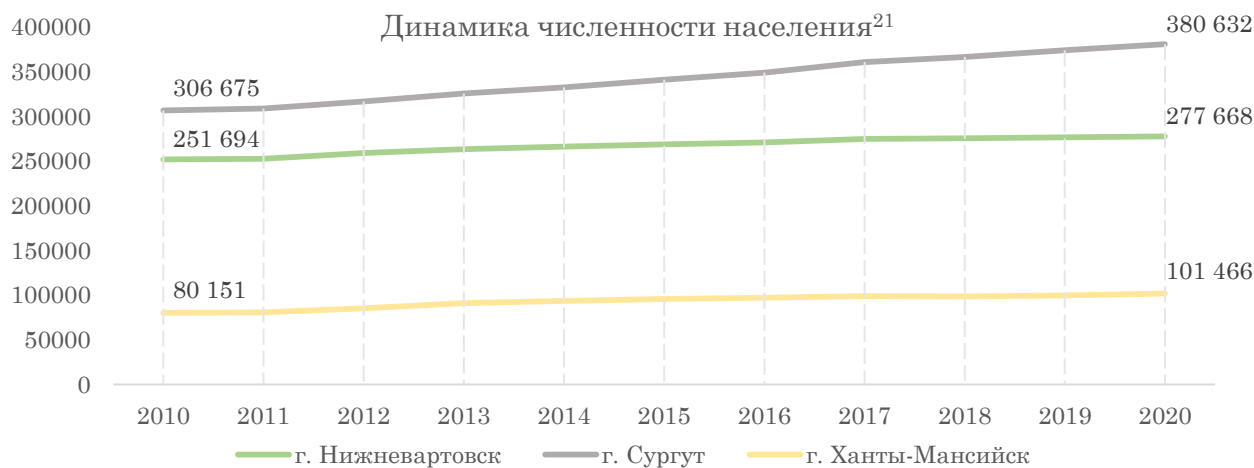
По итогам II квартала 2020 г. объем предложения высотных домов в структуре предложения упал на 4%. В I полугодии 2020 г., суммарный объем предложения лотов, расположенных в высотных домах, оценивается на уровне 201 669 м². Данный показатель превышает более чем в восемь раз объем, экспонируемых лотов, расположенных в малоэтажной застройке.

Средняя стоимость лотов в экспозиции, расположенных в высотных домах, во II квартале установилась на уровне 3,95 млн. руб. Разница между значением в I и II квартале 0,47%, в сторону понижения относительно II квартала.

Структура экспонируемого предложения в I полугодии 2020 г. на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в зависимости от этажности здания



Всего в автономном округе начиная с 2012 г. возведено 42 жилых дома, этажностью свыше 20 этажей. Индустрия высотного строительства активно развивается в трех муниципальных образованиях: г. Сургут, г. Нижневартовск, г. Ханты-Мансийск. В первую очередь это связано с нехваткой пригодной для застройки земли, а также увеличивающейся численности населения. Численность населения г. Сургута и г. Нижневартовска за последние 10 лет увеличилась на 24% и 27% соответственно. Структура объема жилых домов этажностью свыше 20 этажей получила следующее распределение: 74% - г. Сургут, 19% - г. Нижневартовск, 7% - г. Ханты-Мансийск.²⁰



²⁰ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

²¹ <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13282>

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖНОСТИ ЗДАНИЯ

I КВАРТАЛ

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 82% возводимого жилья, приходится на жилые дома выше 5 этажей, из них 15 объектов этажностью от 16 до 26 этажей. Сегмент возводимого малоэтажного строительства представлен 8 объектами, среди которых 5 объектов расположены в городах: Белоярский, Когалым, Югорск.²²

По итогам I квартала 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра квартир, расположенных в домах этажностью 1-4, установилась в размере 86 155 руб./м², в г. Сургуте.

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра квартир, расположенных в домах этажностью 1-4, установилась зафиксирована в Октябрьском районе в размере 30 072 руб./м².

II КВАРТАЛ

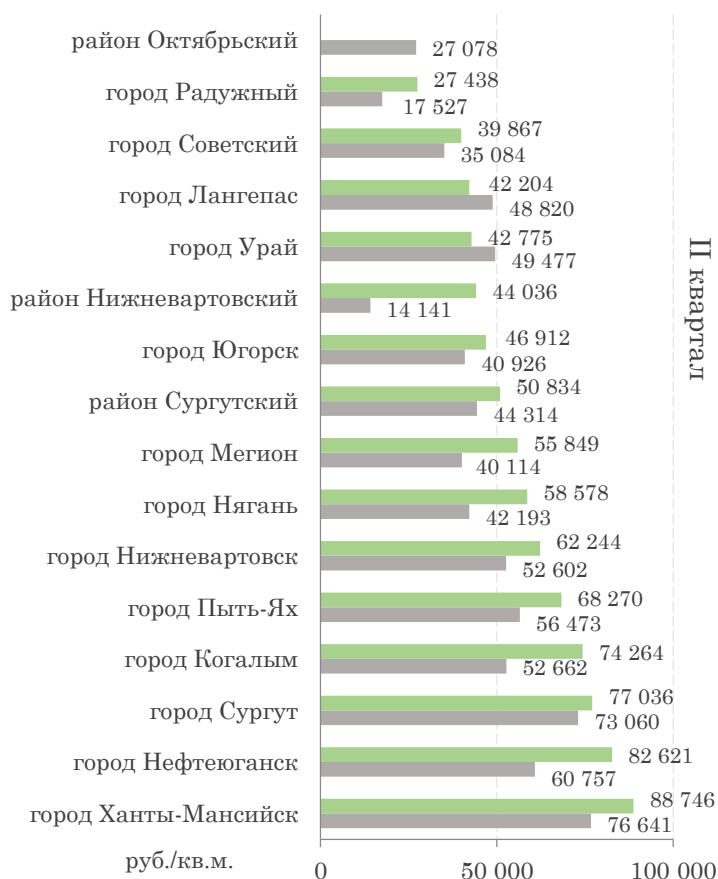
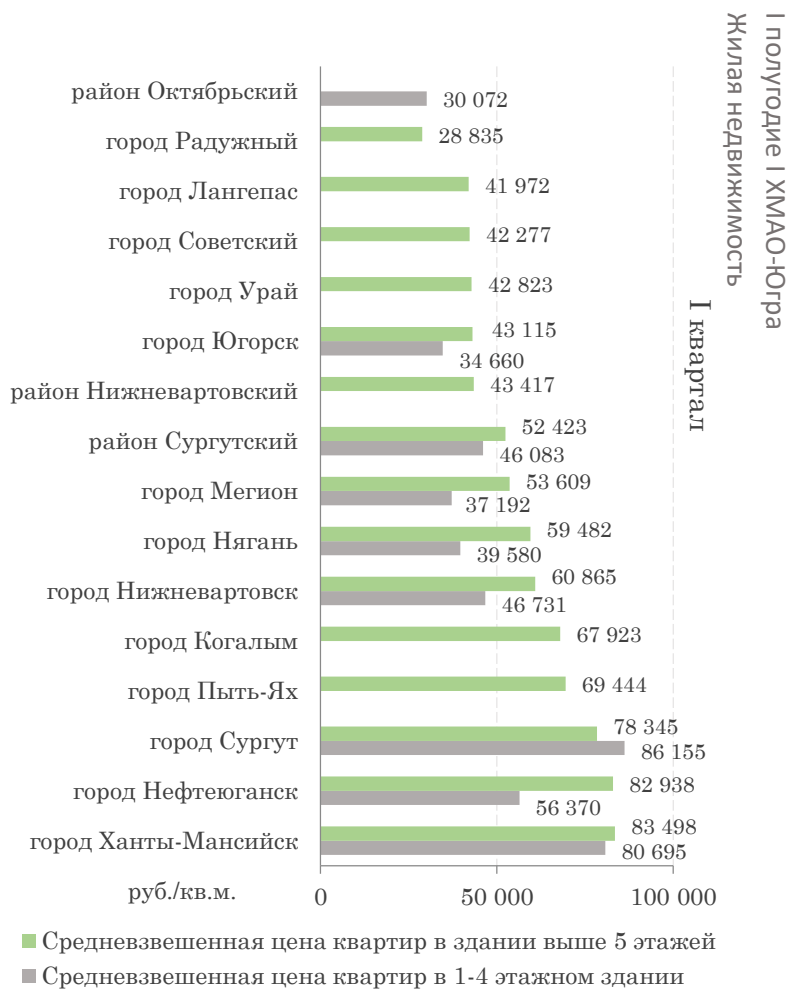
В сравнении II квартала по отношению к I кварталу, минимальная цена квадратного метра экспонируемых лотов, расположенных в высотных домах, снизилась на 4,8%.

С начала года снижение цен на квартиры, расположенные в малоэтажных домах, составило 26,5%.

Наиболее дорогое жилье, находится в высотных домах г. Ханты-Мансийска, где зафиксирована максимальная стоимость – 135 952 руб./м², там же наблюдается и наибольшая средневзвешенная стоимость - 88 746 руб./м².

С начала года средневзвешенная цена квадратного метра квартир, расположенных в домах выше 5 этажей, в целом по округу, уменьшилась на 5% и составила 67 512 руб./м². Минимальная стоимость таких квартир, зафиксирована в г. Радужный – 26 053 руб./м², в котором, по итогу II квартала средневзвешенная цена составила 27 438 руб./м².

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра квартир, расположенных в домах этажностью 1-4, установилась на уровне 14 141 руб./м² в Нижневартовском районе.



²² <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-объектов>

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МАТЕРИАЛА СТЕН

Материал стен здания является важным фактором при ценообразовании жилья, что обусловлено различной долговечностью и экологичностью здания, а также комфортностью проживания в нем.

Наиболее долговечными являются здания, выполненные из каменных материалов, максимальный срок эксплуатации которых, при соблюдении технологии строительства и графика ремонта, превышает 100 лет. Так, здания, возведенные по монолитной технологии, являются долговечными, за счет отсутствия соединений в их силовой конструкции, а также устройства навесных фасадов, которые защищают дом от воздействия окружающей среды. К жилым домам с минимальным сроком экономической жизни относятся здания, выполненные из легких каменных блоков и древесины, по причине недолговечности материалов.

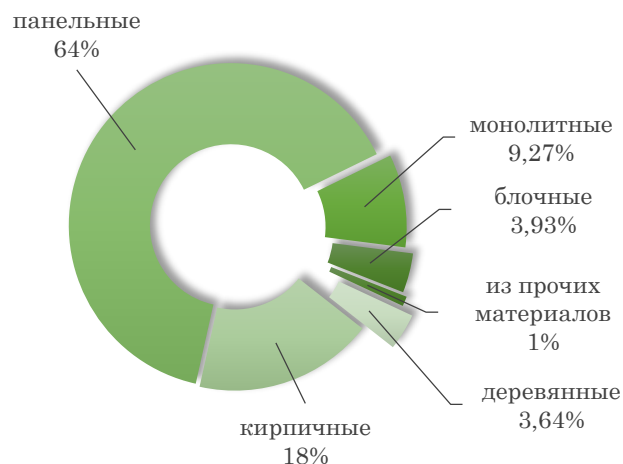
В завершении I полугодия 2020 г., наибольшая часть квартир приходится на панельное жилье – 64%. Доля квартир, расположенных в панельных домах в суммарном объеме экспонируемого предложения не претерпела существенного изменения, и по итогам II квартала 2020 г. составила 63%, что сопоставимо с показателями предыдущего квартала - 68%. Относительно предыдущего квартала пропорции распределения долей можно назвать неизменными. Как и в I квартале 2020 г., по итогу полугодия следующими по объему экспонируемого предложения являются кирпичные дома, на их долю приходится 18%.

Следует отметить, что 64% экспонируемого объема, приходящегося на панельное строительство, составляют лишь 1,42 % от общего объема квартир, расположенных в панельных домах.²³

Наименьшее количество экспонируемого объема квартир приходится на деревянное исполнение – 138 предложений, что связано с развитием технологий строительства и отказа от возведения деревянных многоквартирных домов, в связи с их коротким сроком экономической жизни, и финансово затратными эксплуатационными издержками. Основная доля экспонируемых квартир, расположенных в городах в жилых домах в деревянном исполнении, находится в г. Ханты-Мансийске, что объясняется сносом деревянных двухэтажных домов на центральных улицах и желанием владельцев завысить выкупную стоимость своих квартир, которая рассчитывается от ее рыночной стоимости. В 2020 г. городская администрация г. Ханты-Мансийска планирует расселить 30 аварийных многоквартирных жилых домов.²⁴

Основная доля экспонируемых квартир, расположенных в деревянных домах находится в районах автономного округа – 29,7%.

Структура экспонируемого предложения в I полугодии 2020 г. на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в зависимости от материала стен



²³ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

²⁴ <https://admhmansy.ru/news/33/151146/>

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МАТЕРИАЛА СТЕН

I КВАРТАЛ

По итогам I квартала максимальная средневзвешенная цена квадратного метра наблюдается у квартир, расположенных в монолитных домах и составляет 82 872 руб./м². Согласно информации ЕМИСС²⁵ на территории автономного округа 52% возводимого жилья является монолитным. Минимальная цена из экспонируемых лотов, находящихся в монолитных домах, у объектов, расположенных в г. Лангепасе – 41 176 руб./м².

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра зафиксирована у квартир, расположенных в деревянных домах – 47 352 руб./м². Минимальная цена из экспонируемых лотов, находящихся в домах, выполненных из дерева, у объектов, расположенных в г. Радужный – 17 045 руб./м².

Наиболее амплитудный скачок цен квартир, расположенных в панельных домах наблюдается в г. Сургуте, где разница между минимальной и максимальной стоимостью составляет 130%.

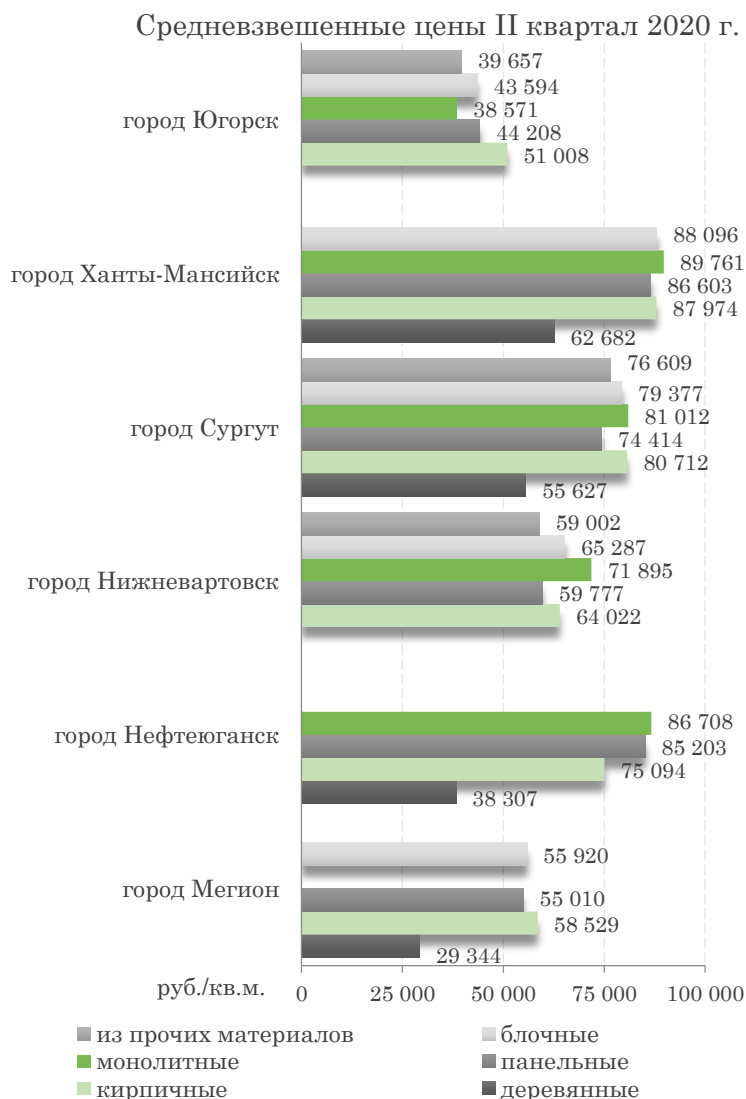
II КВАРТАЛ

В завершении II квартала 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра также наблюдается у квартир, расположенных в монолитных домах – 77 870 руб./м², которая относительно I квартала 2020 г. существенно не изменилась, уменьшив свои показатели лишь на 6%.

На рынке жилья во II квартале 2020 г. единственным сегментом жилья, который показал рост являются квартиры, расположенные в панельных домах, прирост цен таких квартир, составил 1,2%.

В целом, динамика цен в разрезе по материалу стен жилых домов является незначительной.

По итогам трех месяцев в Сургутском районе максимальная стоимость квадратного метра квартир, расположенных в панельных домах, превышает минимальную стоимость аналогичных квартир почти в четыре раза, что в денежном эквиваленте составило 58 571 руб./м².



²⁵ <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-объектов>

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

ОТДЕЛ СБОРА И СИСТЕМАТИЗАЦИИ СВЕДЕНИЙ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Начальник отдела Даурцева Людмила Александровна

Тел.: 8(3467) 92-77-76

E-mail: ciodla@cio-hmao.ru

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

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:

