

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ХМАО-ЮГРЫ

I полугодие 2020 г.



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 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 ХМАО-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/

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.

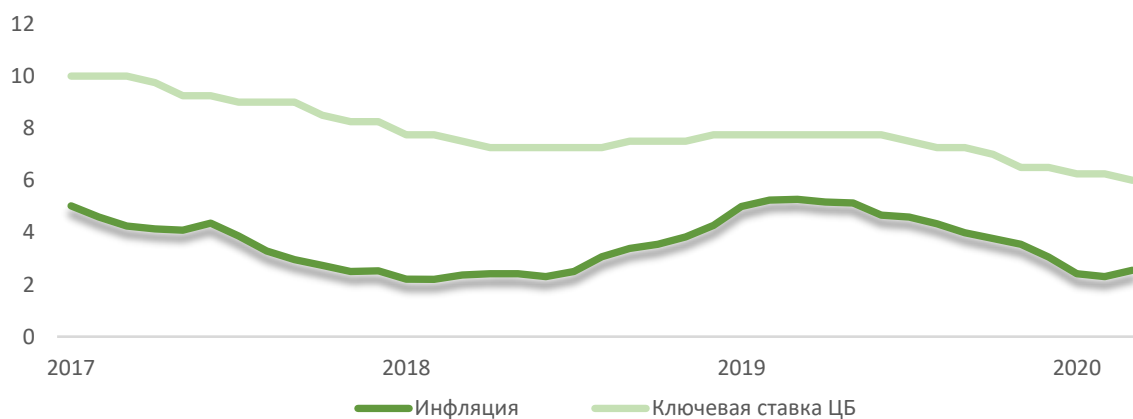
2. Показатели покупательской активности в I квартале 2020 г.

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 в 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 ФОРТ, 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	Сегмент «Сельскохозяйственное использование»		Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»		Сегмент «Предпринимательство»	
	И квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	И квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	И квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.
Период	I полугодие 2020 г.		I полугодие 2020 г.		I полугодие 2020 г.	
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции, шт.	37		11		23	
в % к предыдущему периоду	19	18	10	1	20	3
Объем бюджета предложений, млн. руб.	240,09		563,75		258,09	
в % к предыдущему периоду	137,84	102,25	543,75	20	251,84	6,25
Средний бюджет предложения, млн. руб.	6,63		37,16		7,34	
в % к предыдущему периоду	-	-5,3%	-	-90%	-	-85%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ²	183		5 110		4 392	
в % к предыдущему периоду	7,25	6,01	54,37	20	12,59	2,08
Объем предложения по площади в экспозиции, м ²	2 845 405		153 546		700 556	
в % к предыдущему периоду	-	-17,1%	-	-63,2%	-	-83,5%
Средняя площадь объекта, м ²	77 592		15 958		17 734	
в % к предыдущему периоду	1 969 310	876 095	135 146	18 400	699 006	1 550
в % к предыдущему периоду	-	-55,5%	-	-86,4%	-	-99,8%
в % к предыдущему периоду	103 648	51 535	13 515	18 400	34 950	517
в % к предыдущему периоду	-	-50,3%	-	36,1%	-	-98,5%

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1 полугодие I ХМАО-Югра
Земельные участки

Тип недвижимости	Сегмент «Отдых (рекреация)»		Сегмент «Производственная деятельность»		Сегмент «Транспорт»	
	I полугодие 2020 г.		I полугодие 2020 г.		I полугодие 2020 г.	
Период	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.
	Объем предложения по количеству объектов в экспозиции, шт.	3		49		20
3		-	26	23	15	5
-		-	-	-11,5%	-	-66,7%
Объем бюджета предложений, млн. руб.	8,8		591,65		32,24	
	8,8	-	335,86	255,79	31,13	1,11
	-	-	-	-23,8%	-	-96,4%
Средний бюджет предложения, млн. руб.	2,93		12,01		1,31	
	2,93	-	12,9	11,12	2,39	0,22
	-	-	-	-13,8%	-	-90,8%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ²	55		1 378		2 085	
	55	-	1 006	372	1 689	396
	-	-	-	-63%	-	-76,6%
Объем предложения по площади в экспозиции, м ²	158 991		1 021 890		21 222	
	158 991	-	333 717	688 173	18 422	2 800
	-	-	-	106,2%	-	-84,8%
Средняя площадь объекта, м ²	52 997		21 378		989	
	52 997	-	12 835	29 920	1 417	560
	-	-	-	133,1%	-	-60,5%

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Сегмент «Садоводство, огородничество и малоэтажная жилая застройка»	
	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	4 832
1 857		2 975
-		60,2%
Объем бюджета предложений, млн. руб. в % к предыдущему периоду	3 228,48	
	1 436,32	1 792,16
	-	24,8%
Средний бюджет предложения, млн. руб. в % к предыдущему периоду	0,69	
	0,77	0,6
	-	-22,1%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м ² в % к предыдущему периоду	1 332	
	750	582
	-	-22,4%
Объем предложения по площади в экспозиции, м ² в % к предыдущему периоду	4 994 941	
	1 916 125	3 078 816
	-	60,7%
Средняя площадь объекта, м ² в % к предыдущему периоду	1 034	
	1 032	1 035
	-	0,3%

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

I КВАРТАЛ

По итогам квартала наиболее активным рынком по продаже земельных участков является рынок г. Сургута, экспонируемый объем предложений в котором составил 481 объявление. Это обусловлено тем, что Сургут является крупнейшим городом округа с наибольшей численностью населения и развитой инфраструктурой. Объем бюджета предложений в г. Сургуте равен 1 104,01 млн. руб., что составляет 40% от общего бюджета I квартала 2020 г.

Наименьшее количество предложений представлено в городах: Радужный, Покачи, Лангепас, Мегион, что объясняется совокупностью таких факторов, как площадь муниципального образования, и его географическое положение. Так, площадь г. Покачи составляет 21,84 км², что можно сопоставить с 10% площади занимаемой г. Сургутом.

II КВАРТАЛ

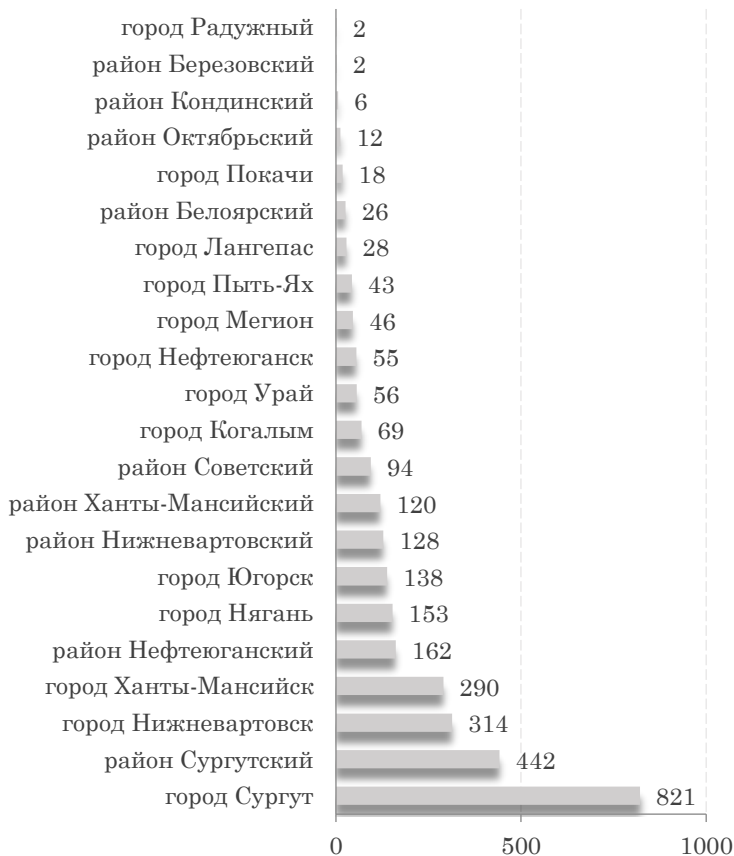
По итогам I полугодия 2020 г. экспонируемый объем на рынке земельных участков составил 3 025 предложений. Относительно I квартала 2020 г. во II квартале 2020 г. лидер по экспонируемому объему остался неизменным - г. Сургут, где зафиксировано наибольшее количество предложений - 821.

Экспонируемый объём земельных участков в Сургутском районе представлен в значительном количестве за счет крупных населенных пунктов: пгт. Белый Яр, п. Солнечный, пгт. Федоровское, расположенных на небольшом расстоянии от города Сургута, что безусловно способствует их привлекательности на рынке недвижимости.

Небольшой объем предложений в Белоярском, Кондинском, Березовском и Октябрьском районах обусловлен их административно-территориальным устройством, поскольку в границах данных муниципальных образований расположены в основном сельские населенные пункты, которые как правило не обладают высокой активностью в сфере недвижимости.



■ Количество объектов в I квартале 2020 г.



■ Количество объектов во II квартале 2020 г.

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ»

I КВАРТАЛ

В данном сегменте в I квартале 2020 г. на рынке земельных участков автономного округа представлены земельные участки видов фактического использования: для ведения крестьянско-фермерского хозяйства, животноводство.

Основной объем экспонируемого предложения приходится на Сургутский район – 32%, чуть менее от общего объема предложений занимает Ханты-Мансийский район – 26%.

В г. Нягань данный сегмент представлен единственным предложением земельного участка с видом использования «животноводство».

Минимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована в размере 29 руб./м² в г. Нижневартовск.

Площадь земельных участков для ведения крестьянско-фермерского хозяйства на рынке варьируется от 1 000 до 590 000 м². Среднее удельное значение земельного участка составляет 312 руб./м².

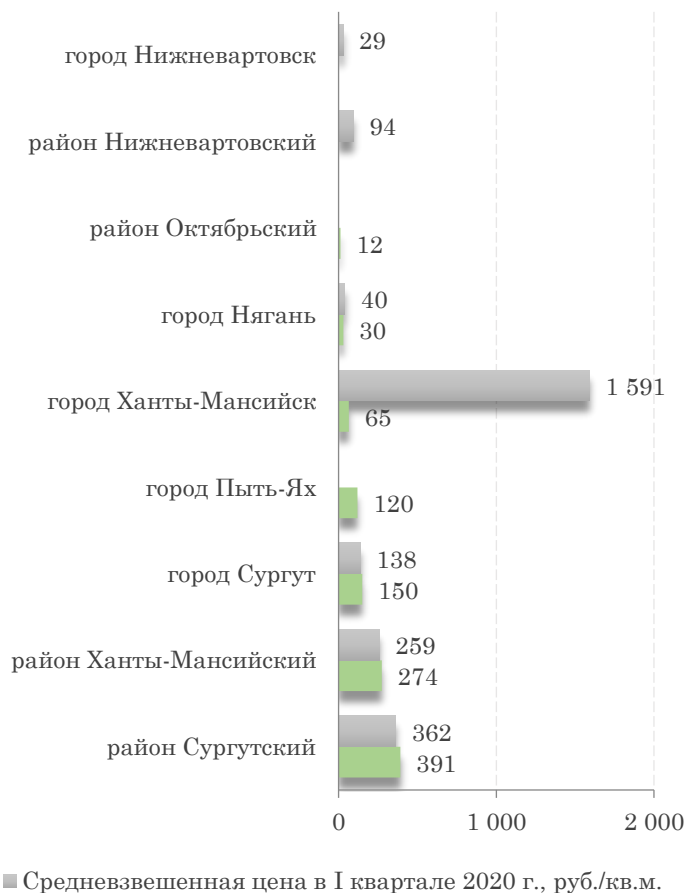
Максимальная средняя цена квадратного метра установилась в размере 1 591 руб./м² в г. Ханты-Мансийск.

II КВАРТАЛ

Во II квартале 2020 г. на рынке земельных участков Ханты-Мансийского автономного округа представлены земельные участки для ведения крестьянско-фермерского хозяйства и растениеводства.

Площадь земельных участков для ведения крестьянско-фермерского хозяйства на рынке варьируется от 1 000 до 250 000 м². Среднее удельное значение земельного участка составляет 117 руб./м².

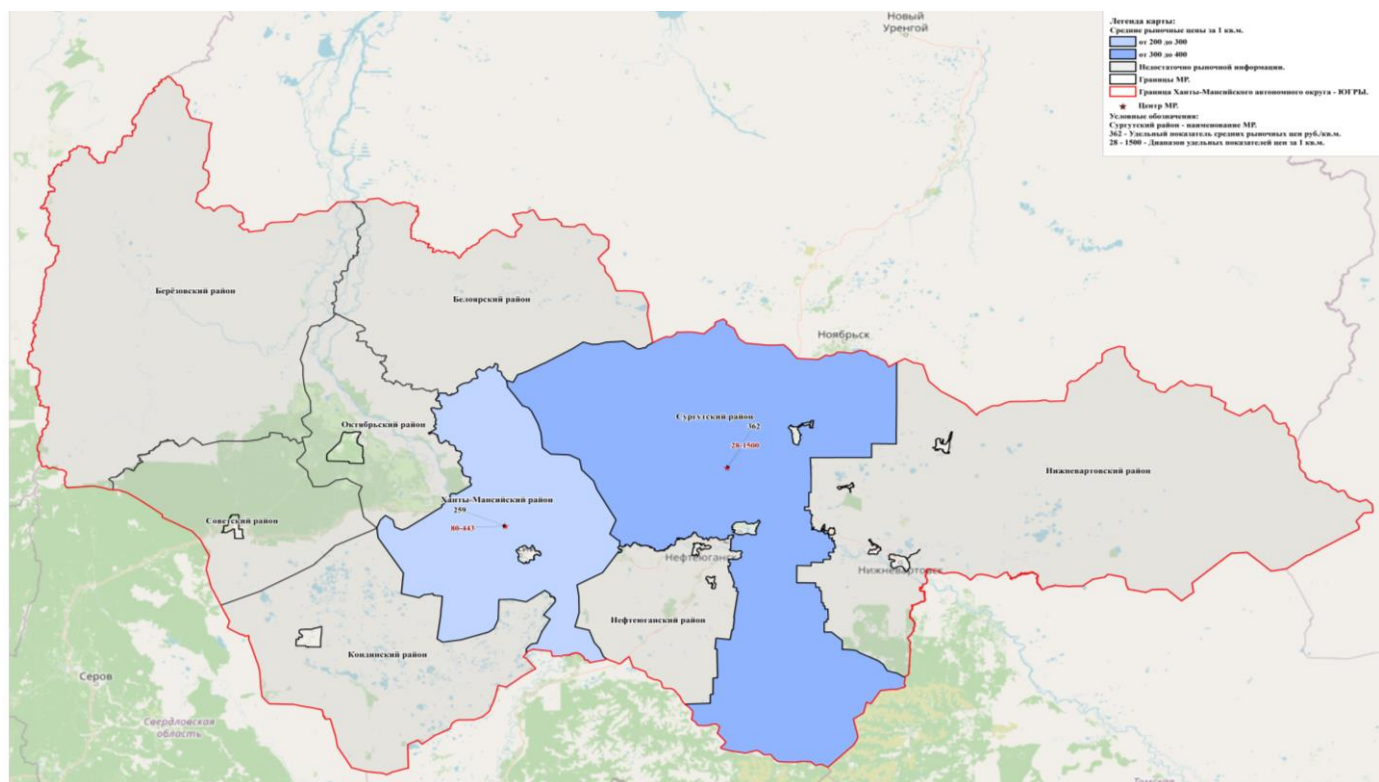
Минимальный удельный показатель зафиксирован в размере 12 руб./м² в Октябрьском районе, максимальный в Сургутском районе - 391 руб./м².



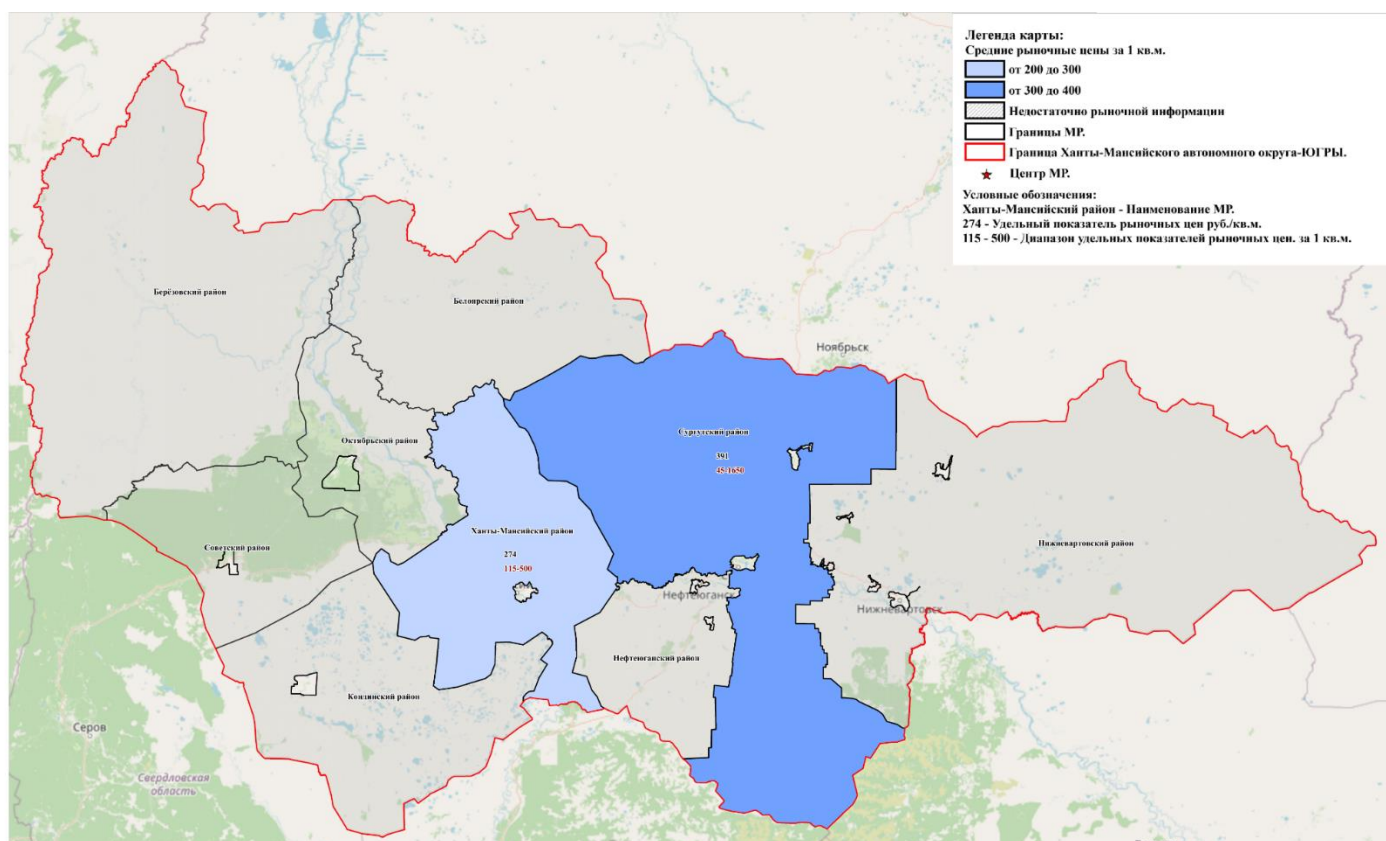
Муниципальное образование Минимальная цена, руб./м² Максимальная цена, руб./м² Средняя цена, руб./м²

Муниципальное образование	I квартал		II квартал		Средняя цена, руб./м ²	
	Минимальная	Максимальная	Минимальная	Максимальная	I квартал	II квартал
город Нижневартовск	25	-	32	-	29	-
город Нягань	40	30	40	30	40	30
город Пыть-Ях	-	120	-	120	-	120
город Сургут	115	150	150	150	138	150
город Ханты-Мансийск	1 591	65	1 591	65	1 591	65
район Нижневартовский	94	-	94	-	94	-
район Октябрьский	-	12	-	12	-	12
район Сургутский	28	45	1 500	1 650	362	391
район Ханты-Мансийский	80	115	443	500	259	274

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «СЕЛЬКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ»

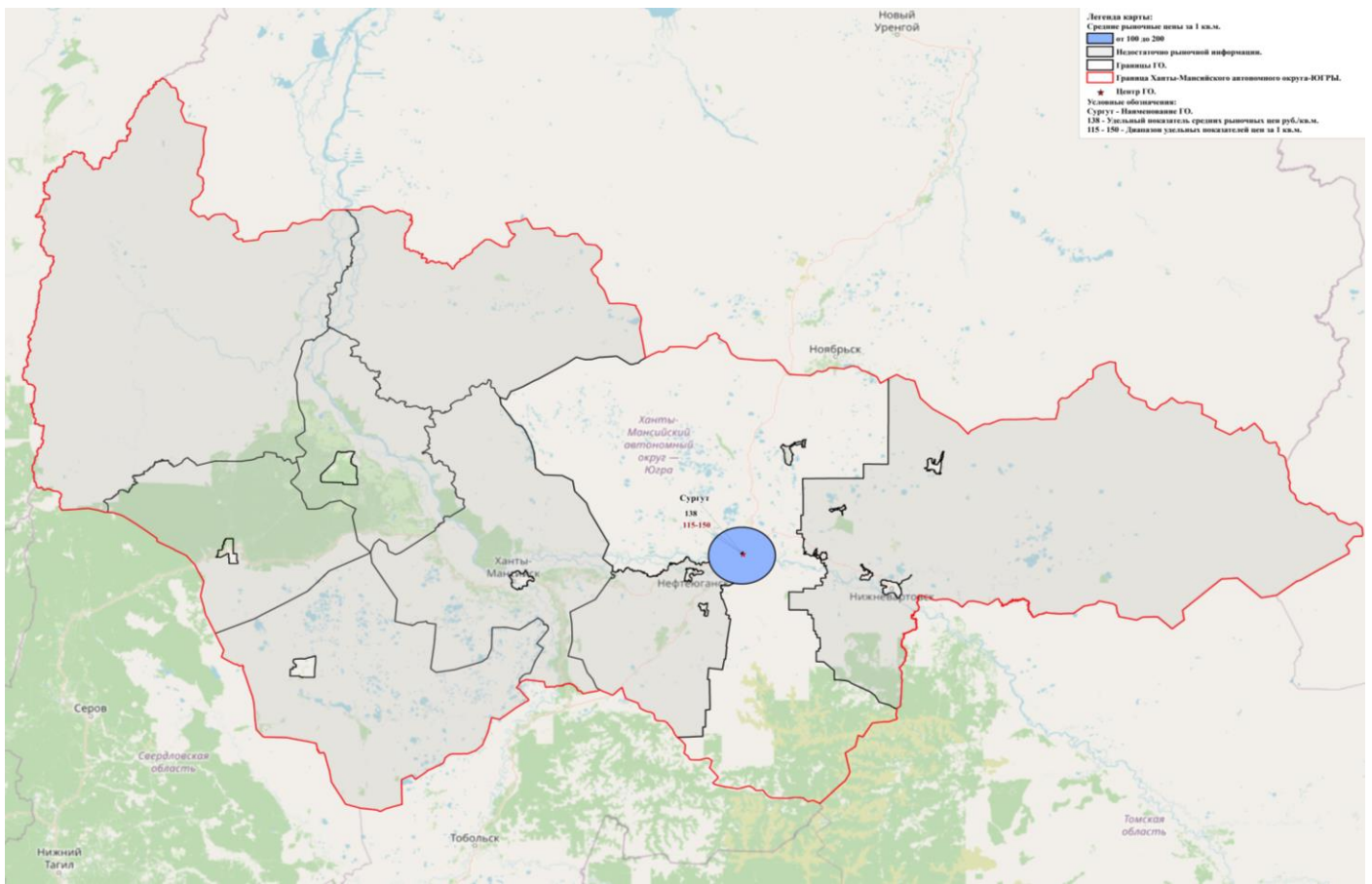


I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ»



I КВАРТАЛ

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «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.

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.

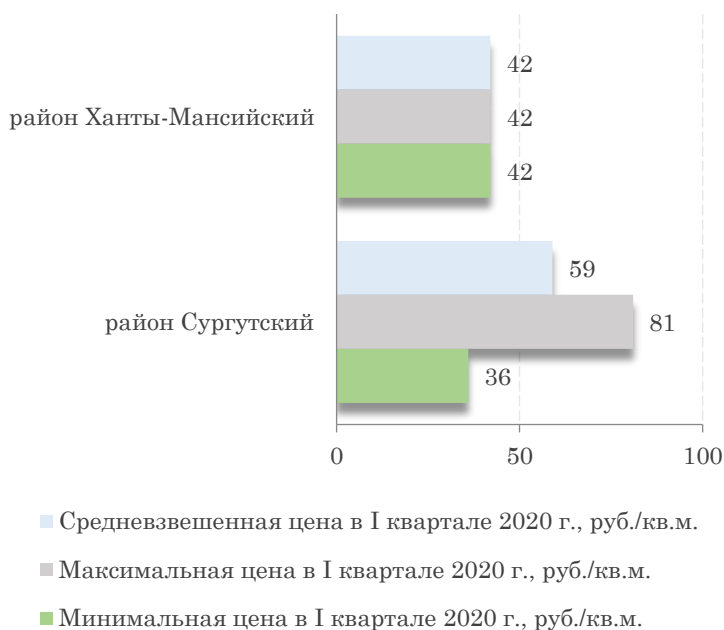
На территории Ханты-Мансийского автономного округа объекты данного сегмента представлены в I квартале 2020 г. лишь тремя предложениями, под размещение базы отдыха.

Максимальная и минимальная цены квадратного метра установились на уровне 81 руб./м² и 36 руб./м² соответственно в Сургутском районе.

Земельный участок с наименьшим показателем удельной стоимости расположен в 1,3 км. от г. Сургута, имеет подъездную дорогу, тем не менее перспектива земельного участка, находящегося в районе Каменного мыса является более привлекательной, поскольку вдоль участка проходит трасса Сургут—Новый Уренгой—Надым—Салехард. Предполагается, что к 2021 году трасса перейдет в федеральную собственность. В рамках первого этапа до июля этого года федеральный статус получит участок дороги от границы ХМАО-ЯНАО до поселка Коротчаево. Дорога Сургут—Новый Уренгой—Надым—Салехард (протяженность около 1,3 тыс. км) проходящая по Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, является частью транспортного коридора «Северный Урал». Также в его состав планируется включить автомобильную дорогу «Север» на участках Сургут—Когалым—граница ХМАО.⁹ Также в 2021 г. будет начато строительство моста через реку Обь, что также способствует увеличению транспортного потока, проходящего вдоль земельного участка.

В Ханты-Мансийском районе представлен к продаже земельный участок с назначением вида разрешенного использования «объекты учреждения отдыха и туризма». Участок расположен в 15-ти минутах езды на автомобильном транспорте от г. Ханты-Мансийска. В непосредственной близости, на расстоянии 400 м. от участка проходят центральные коммуникации: электричество, канализация, газоснабжение, водоснабжение. С одной стороны, экспонируемый объект окружен лесным массивом, с другой пойменной частью протоки Горная. Все это открывает прекрасные возможности для размещения базы отдыха, однако земельный участок, помимо затрат на подключение к коммуникациям, и строительство подъездной автодороги, также требует вложений на его отсыпку.

Во II квартале 2020 г. экспонируемых объектов в данном сегменте нет.

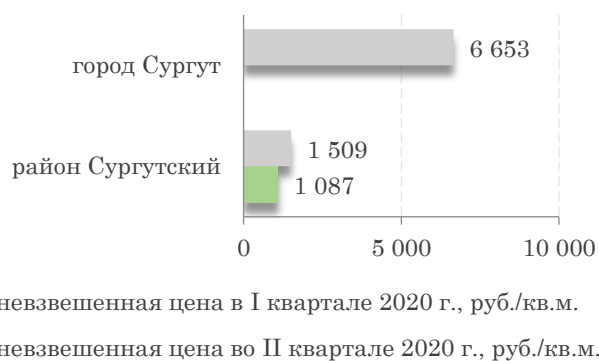


⁹ <https://www.kommersant.ru/doc/3865993>

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (СРЕДНЕЭТАЖНАЯ И МНОГОЭТАЖНАЯ)»

I КВАРТАЛ

В I квартале 2020 г. данный сегмент представлен лишь в двух муниципальных образованиях: Сургутский район и г. Сургут, где была зафиксирована максимальная средняя цена квадратного метра на уровне 6 653 руб./м² в г. Сургуте. Минимальная средняя цена установилась на уровне 1 509 руб./м² в Сургутском районе.



Наиболее дорогой земельный участок экспонируемый на рынке недвижимости в I квартале 2020 г. расположен в микрорайоне с развитой инфраструктурой, в непосредственной близости от социально значимых объектов и предназначен для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Сургут, микрорайон 32. Его стоимость составляет 9 493 руб./м².

Экспонируемым объектом с наименьшей стоимостью квадратного метра - 3 623 руб./м², в г. Сургуте является земельный участок, расположенный на пересечении ул. Саянская и ул. Контейнерная. Разрешенное использование данного объекта - под автозаправочную станцию, тем не менее объект предложен к продаже именно под размещение многоквартирного жилого дома, поскольку расположен в зоне многоэтажной жилой застройки Ж - 4, которая выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов высотой 6 и более этажей. Территориально земельный участок находится между промышленной зоной и малоэтажной частной застройкой, что в совокупности с видом разрешенного использования, который необходимо перевести в соответствующий вид, необходимый для получения разрешения на строительство многоквартирного жилого дома, снижает его ликвидность на рынке недвижимости.

Достаточно ровный уровень цен наблюдается в Сургутском районе. Так, в п. Солнечный стоимость земельных участков под жилую застройку колеблется от 1 953 руб./м² до 2 133 руб./м², в пгт. Федоровский от 866 руб./м² до 1 083 руб./м².

II КВАРТАЛ

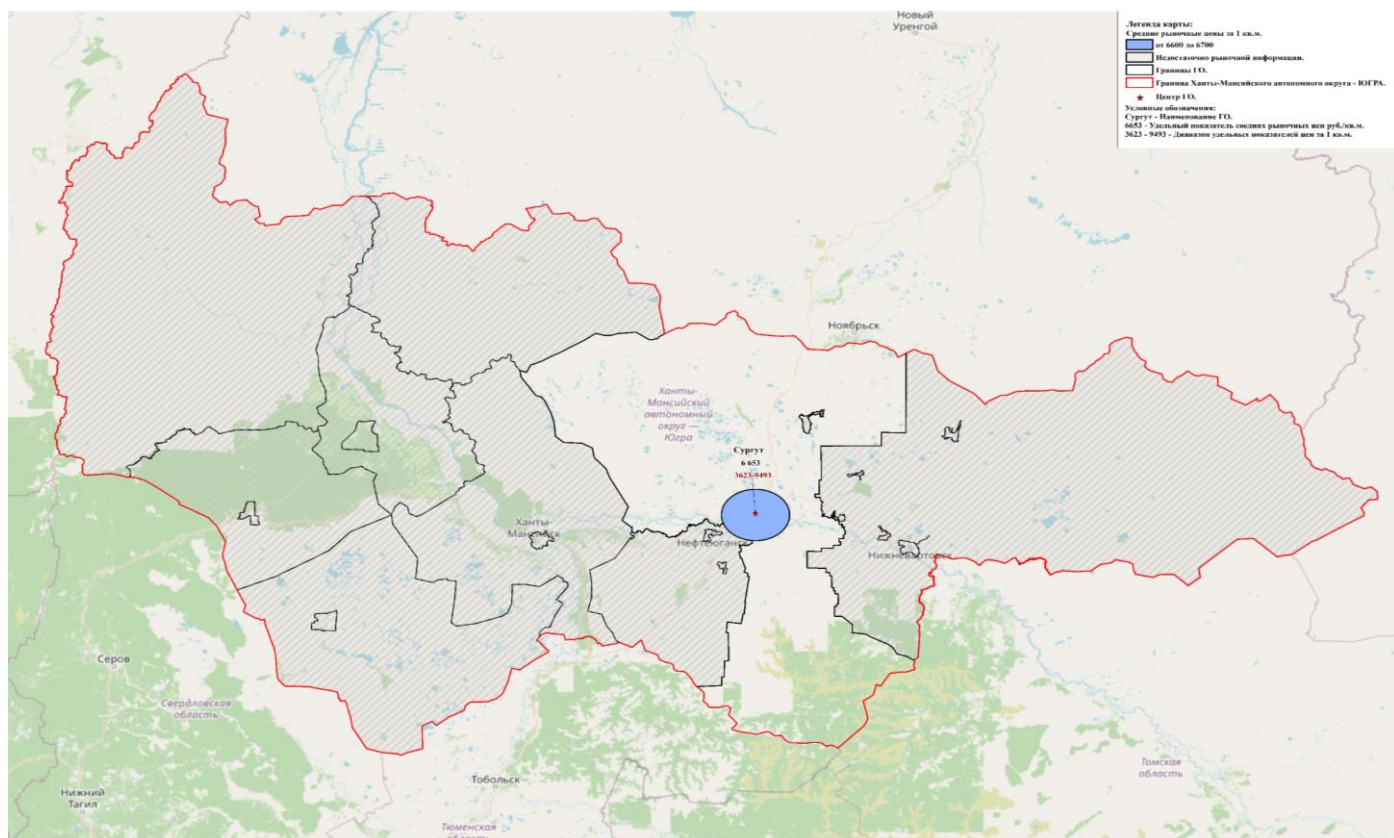
Во II квартале 2020 г. в сегменте «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» представлен один объект, расположенный в пгт. Федоровский, со стоимостью квадратного метра - 1 087 руб./м². Этот же объект был представлен на рынке недвижимости в I квартале 2020 г. с аналогичной стоимостью - 1 083 руб./м².

Рынок земельных участков рассматриваемого сегмента можно охарактеризовать как слаборазвитый. Данная ситуация обусловлена тем, что земельные участки для размещения жилых многоквартирных домов, как правило находятся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с положениями Земельного Кодекса Российской Федерации предоставляются только в аренду по средствам торгов.

Муниципальное образование Минимальная цена, руб./м² Максимальная цена, руб./м² Средняя цена, руб./м²

	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
город Сургут	3 623	-	9 493	-	6 653	-
район Сургутский	866	1 087	2 133	1 087	1 509	1 087

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА (СРЕДНЕЭТАЖНАЯ И МНОГОЭТАЖНАЯ)»



I КВАРТАЛ

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО»

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

I КВАРТАЛ

По итогам I квартала 2020 г. 25% экспонируемого объема предложений приходится на г. Ханты-Мансийск, по 15% объектов расположены в г. Нягань, г. Сургуте, г. Нефтеюганске.

Минимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована у объектов свободного назначения в размере 152 руб./м² в г. Нефтеюганске.

Максимальный средний удельный показатель стоимости у земельных участков аналогичного назначения установился в г. Ханты-Мансийске – 5 609 руб./м², что почти в два раза превышает соответствующий показатель по г. Сургуту.

Максимальная средняя цена в сегменте «Предпринимательство» также зафиксирована в г. Ханты-Мансийке у земельных участков под размещение торговых объектов – 6 672 руб./м².

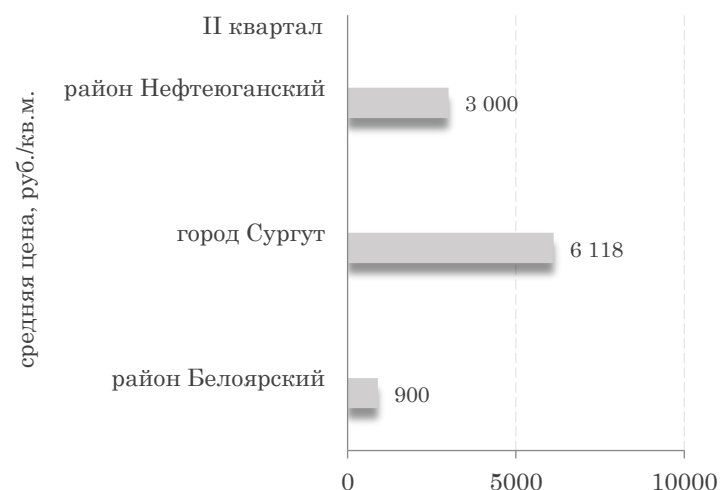
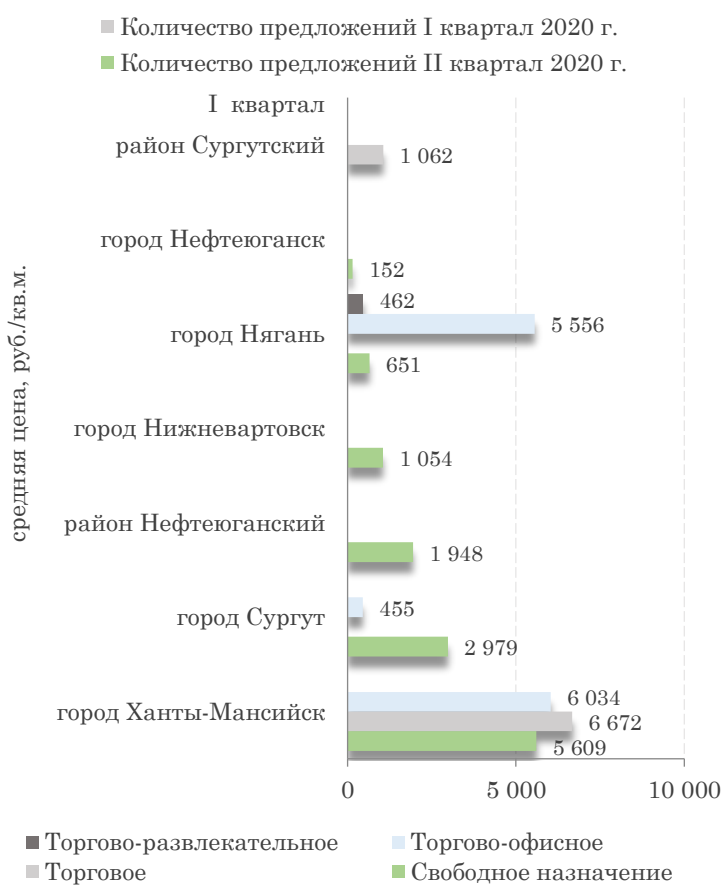
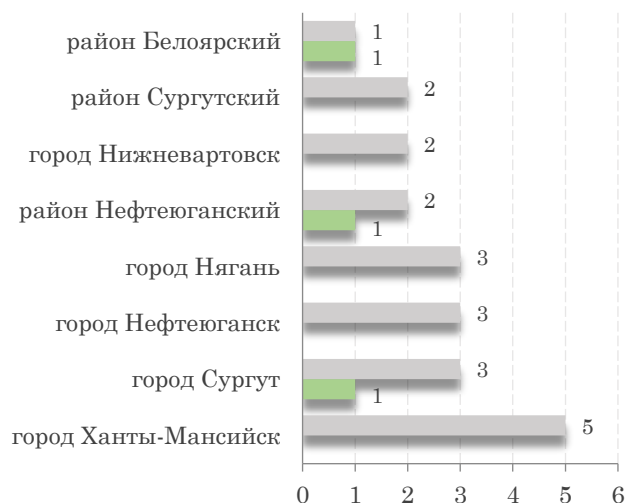
II КВАРТАЛ

Во II квартале 2020 г. сегмент представлен тремя экспонируемыми предложениями, под размещение объектов торгового назначения.

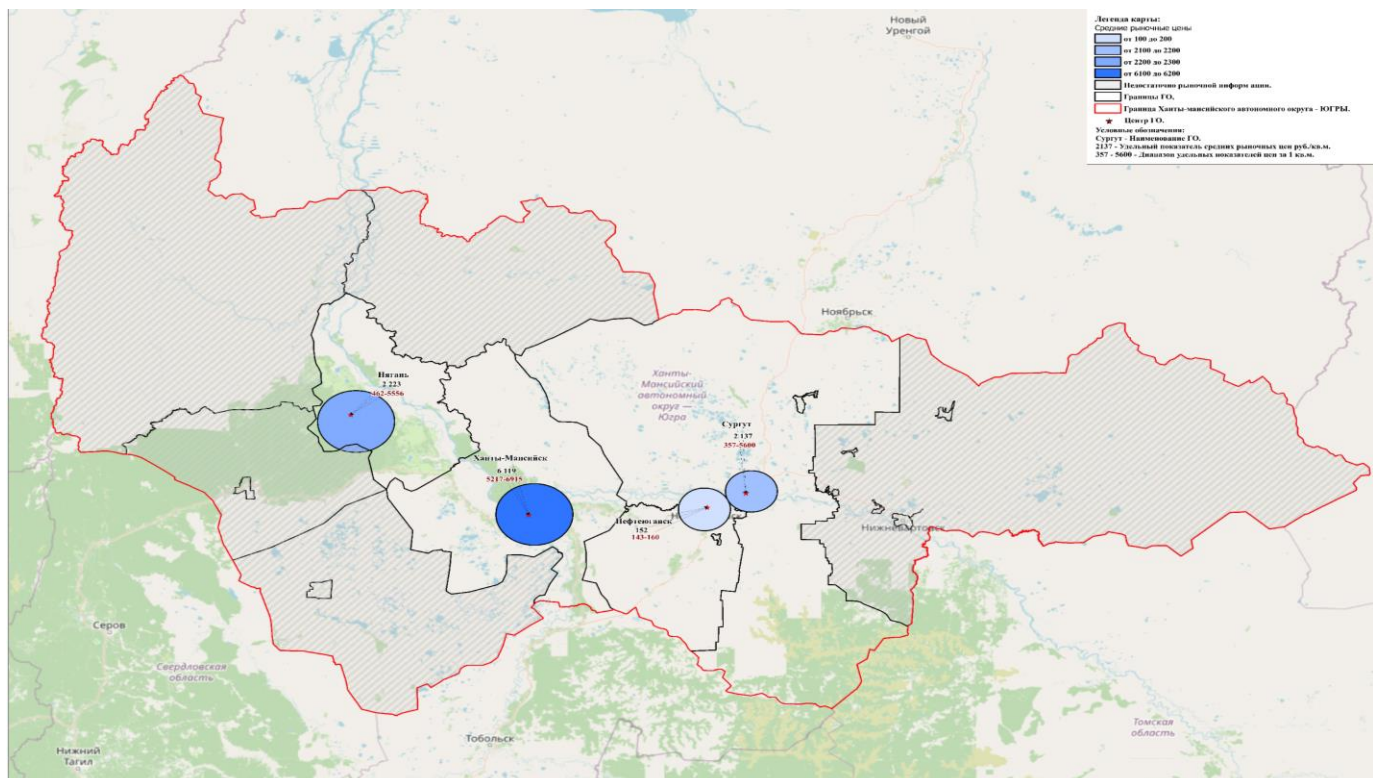
Муниципальное образование	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.
Белоярский район	500	450 000
Нефтеюганский район	200	600 000
Сургут	850	5 200 000

Наибольшая стоимость установлена в г. Сургуте – 6 118 руб./м².

В I квартале 2020 г. в данных муниципальных образованиях вакантные земельные участки под размещение объектов торговли отсутствовали, в связи с чем проанализировать динамику и со зависимые факторы не представляется возможным.



ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО»



І КВАРТАЛ

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»

В данном сегменте, предложения о продаже земельных участков были разделены по видам фактического использования: «придорожный сервис», «промышленное», «складское».

I КВАРТАЛ

Площадь экспонируемых объектов в I квартале 2020 г. в данном сегменте варьируется от 350 до 75 000 м². Средняя удельная стоимость земельного участка в округе составляет 1 881 руб./м².

Минимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована в г. Покачи в размере 35 руб./м², у земельных участков, предназначенных для размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов.

Максимальная средняя цена в сегменте «Производственная деятельность» также зафиксирована у земельных участков под размещение складских объектов – 5 833 руб./м² в г. Ханты-Мансийске.

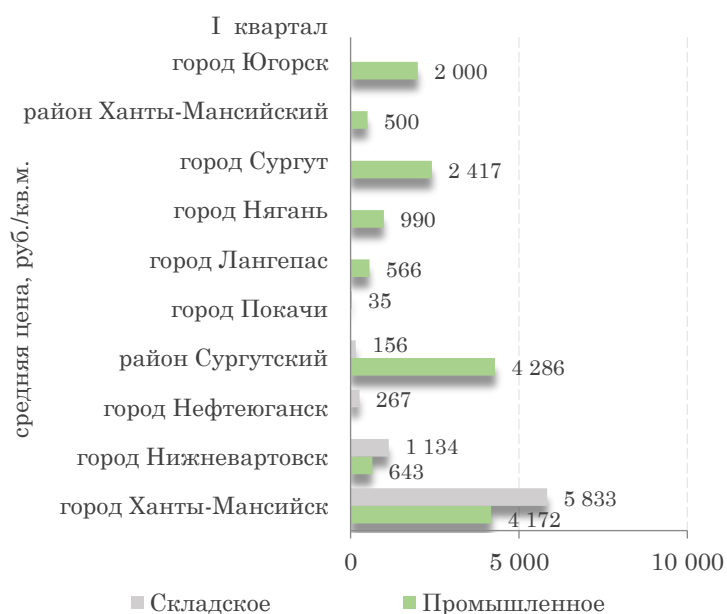
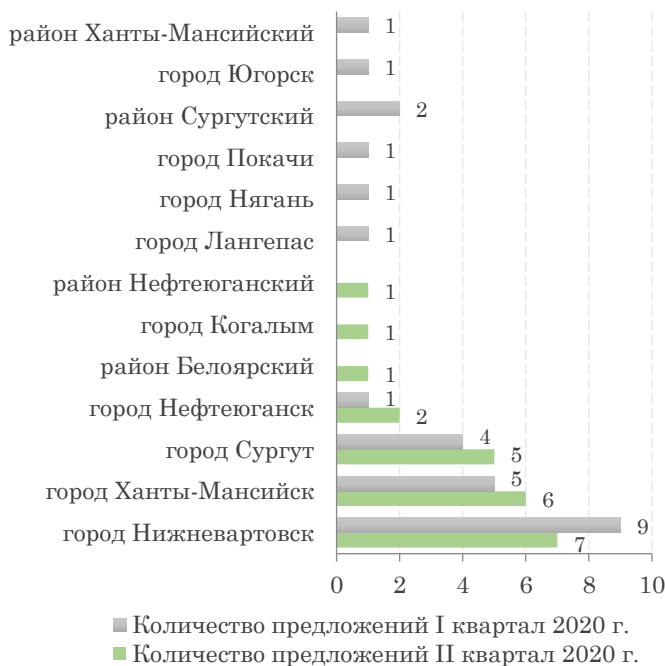
II КВАРТАЛ

По итогам II квартала 2020 г. максимальная средняя цена квадратного метра установилась на уровне 6 000 руб./м², так же в г. Ханты-Мансийске у земельных участков предназначенных под размещение складских объектов.

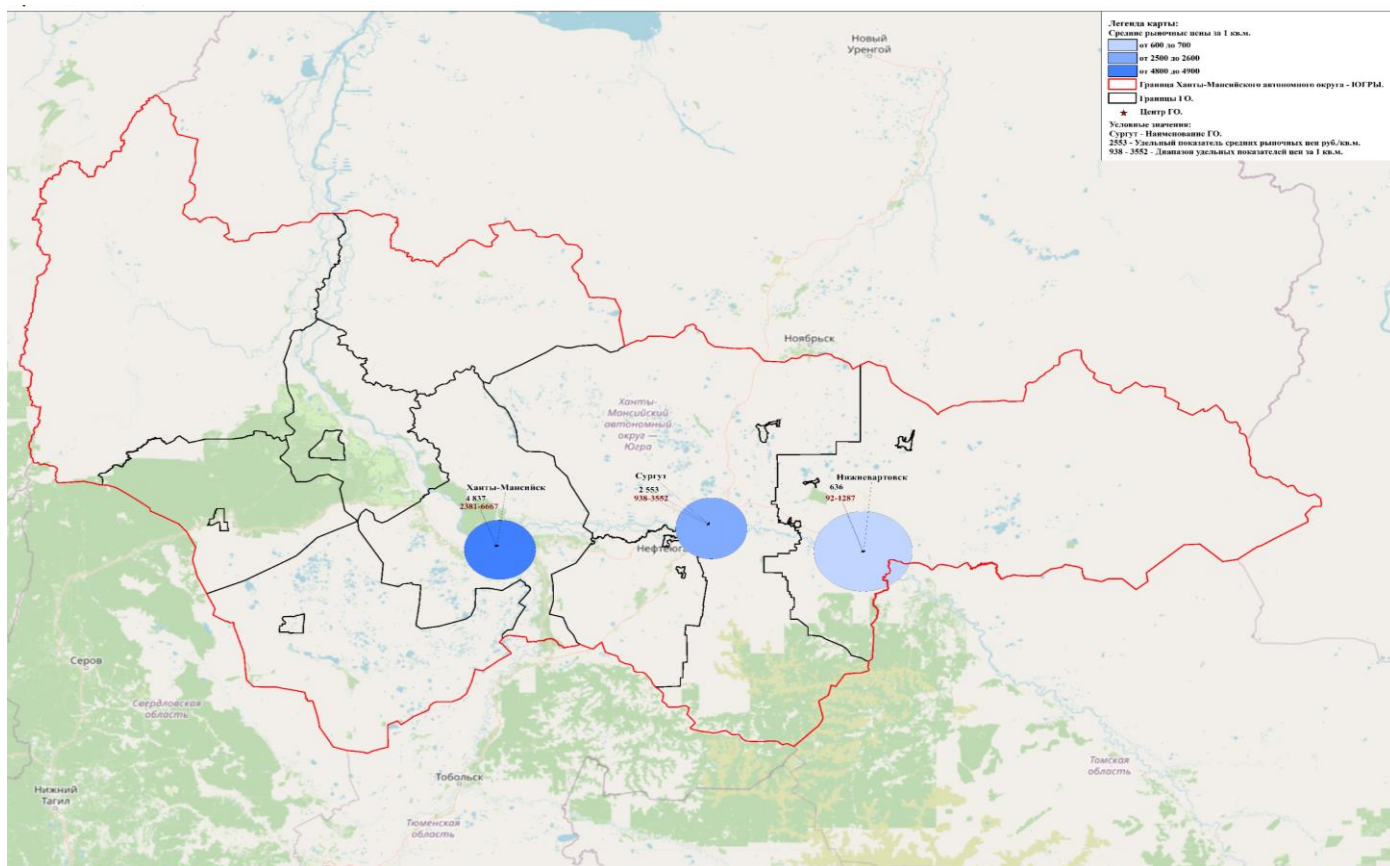
В г. Нефтеюганске наблюдается максимальный рост цены предложения с начала года у земельных участков под размещение зданий, сооружений, используемых для производственных целей - 97%.

Отрицательную динамику показали цены объектов производственного назначения в г. Ханты-Мансийске, уровень цен которых снизился на 37% относительно предыдущего квартала.

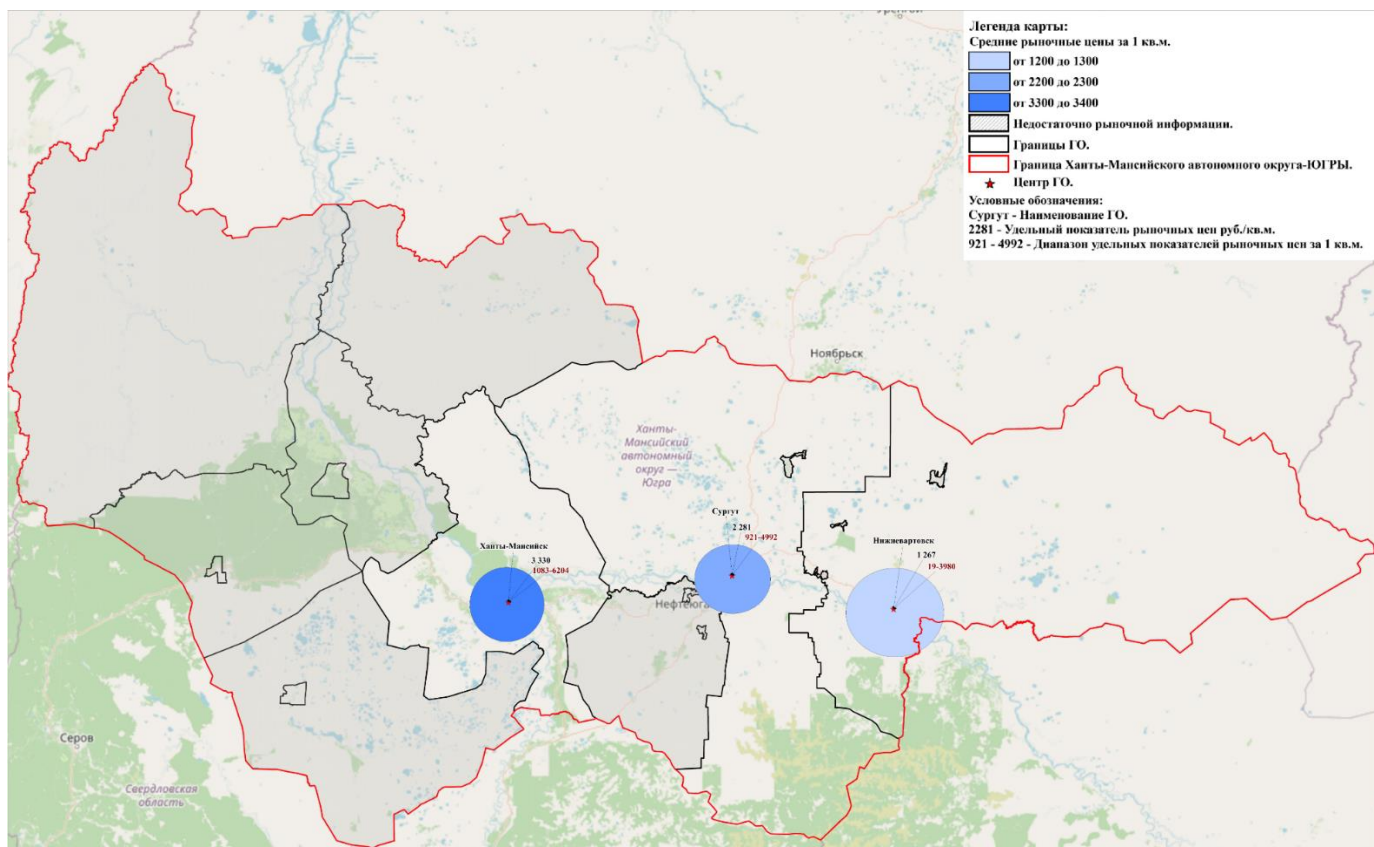
Минимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована в размере 250 руб./м² в Нефтеюганском районе.



ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ»



I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 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, малы.

I КВАРТАЛ

В целом по автономному округу за I квартал 2020 г. была собрана информация по 15 предложениям в 4 муниципальных образованиях.

Площадь земельных участков, представленных на рынке в I квартале 2020 г. в сегменте «Транспорт» варьируется от 34 до 6 000 м². Средняя удельная стоимость земельного участка в округе составляет 2 298 руб./м².

По итогам I квартала 2020 г. максимальная средняя цена квадратного метра установилась на уровне 3 523 руб./м² в г. Сургуте.

Минимальная средняя цена квадратного метра установилась на уровне 268 руб./м² в г. Нижневартовске.

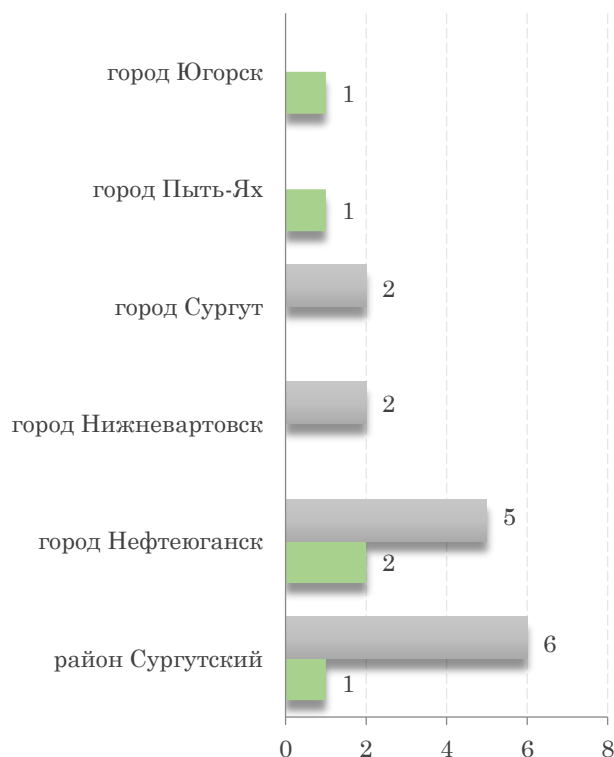
II КВАРТАЛ

В рамках данного анализа рассматривались не застроенные земельные участки, в связи с чем, была проанализирована информация по 5 предложениям в 4 муниципальных образованиях.

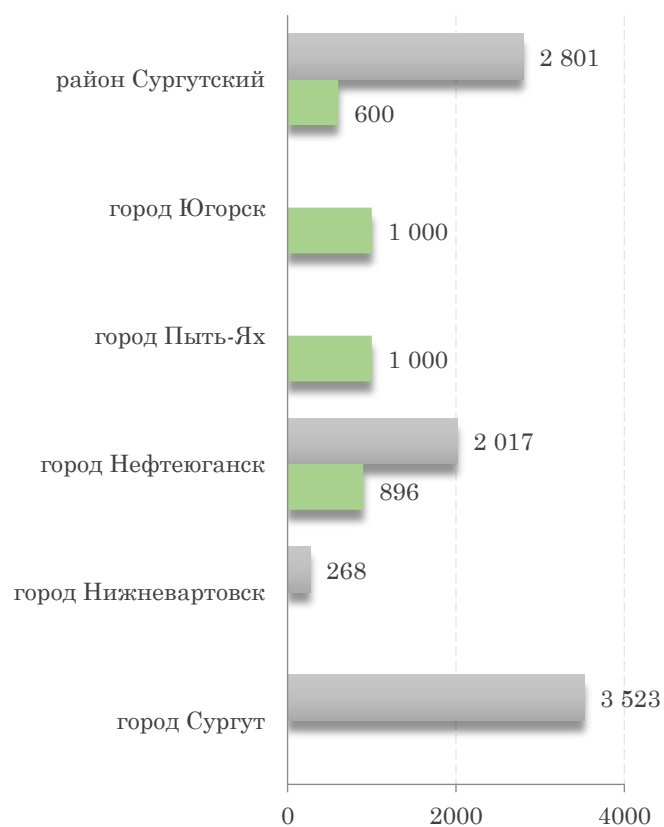
Площадь земельных участков, представленных на рынке во II квартале 2020 г. в сегменте «Транспорт» варьируется от 100 до 2 400 м². Среднее значение удельной стоимости земельного участка в округе составляет 878 руб./м².

По итогам II квартала 2020 г. максимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована в размере 1 000 руб./м², в г. Пыть-Ях и г. Югорске.

Минимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована в размере 600 руб./м² в Сургутском районе, где с начала года зафиксировано снижение цены предложения – 78,6%.

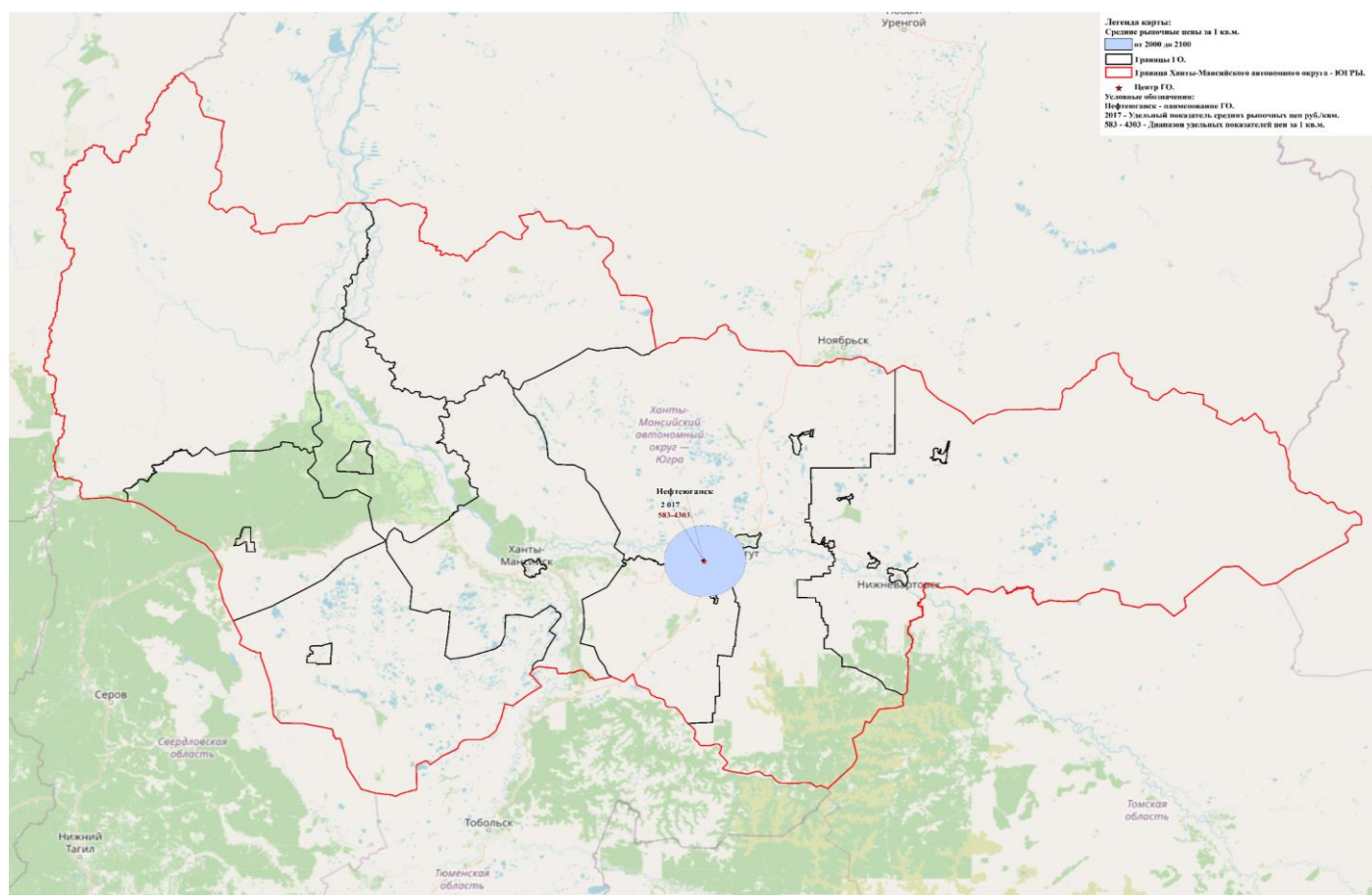


- Количество предложений I квартал 2020 г.
- Количество предложений II квартал 2020 г.



- Средняя цена в I квартале 2020 г., руб./кв.м.
- Средняя цена во II квартале 2020 г., руб./кв.м.

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕКМЕНТА «ТРАНСПОРТ»

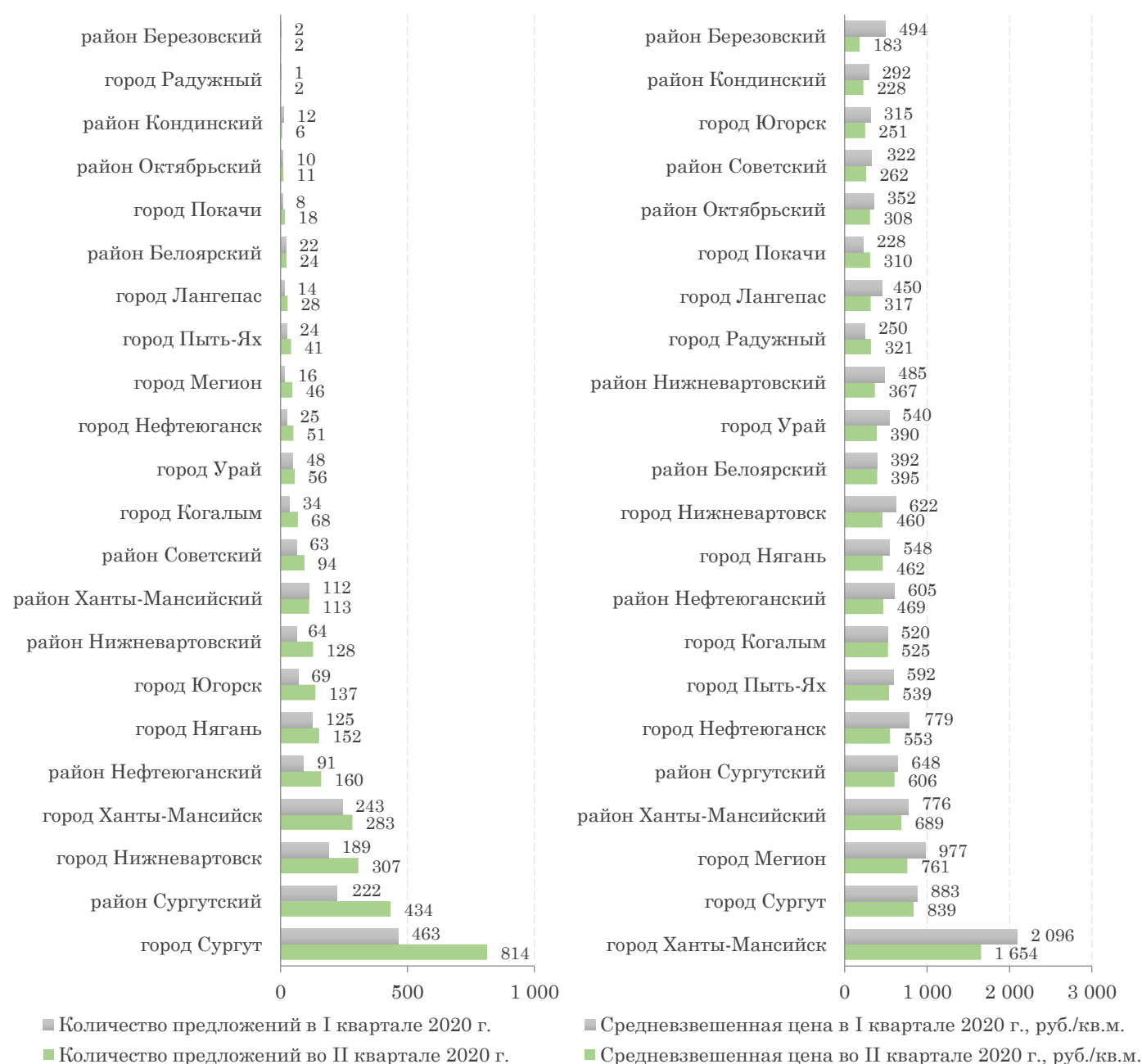


АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕГМЕНТА «САДОВОДСТВО, ОГОРОДНИЧЕСТВО И МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА»

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

Основным 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.



I КВАРТАЛ

В структуре экспонируемых объектов в I квартале 2020 г. 71,4% предложения приходится на земельные участки, предназначенные для ведения садоводства и огородничества.

По итогам I квартала 2020 г. максимальная средняя цена квадратного метра установилась на уровне 2 096 руб./м² в г. Ханты-Мансийске.

Минимальная средняя цена квадратного метра установилась в размере 228 руб./м² в г. Покачи.

II КВАРТАЛ

В структуре экспонируемых объектов во II квартале 2020 г. 81,7% предложения приходится на земельные участки, предназначенные для ведения садоводства и огородничества.

По итогам II квартала 2020 г. максимальная средняя цена квадратного метра установилась на уровне 1 654 руб./м², так же в г. Ханты-Мансийске, где с начала года зафиксировано снижение уровня цен на 21%.

Максимальный рост цены предложения - 36% зафиксирован в г. Покачи.

Наименьшее среднее значение стоимости земельных участков зафиксировано в Березовском районе - 183 руб./ м².

Стоит отметить, что важным фактором ценообразования земельных участков для ведения садоводства и огородничества также является сезонность. В преддверии начала дачного сезона, спрос на земельные участки возрастает, что провоцирует рост цен. В 2020 г. теплая погода установилась раньше, чем обычно, что позволило начать дачный сезон уже в мае месяце, в связи с чем во II квартале зафиксирован спад уровня цен.

По итогам II квартала 2020 г. на рынке земельных участков сегмента «Садоводство, огородничество и малоэтажная жилая застройка» зафиксировано снижение средней цены предложения на 22,4% относительно данных I квартала 2020 г.

Как правило, тенденция по снижению стоимости земельных участков, обусловлена их местоположением, относительной близостью к коммуникациям, подъездным путям, а также зависимостью средней стоимости квадратного метра земельного участка от значения площади.

На основе данных, полученных в результате анализа рынка, была выявлена зависимость стоимости квадратного метра земельных участков от его площади, чем больше площадь земельного участка, тем ниже его стоимость.

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

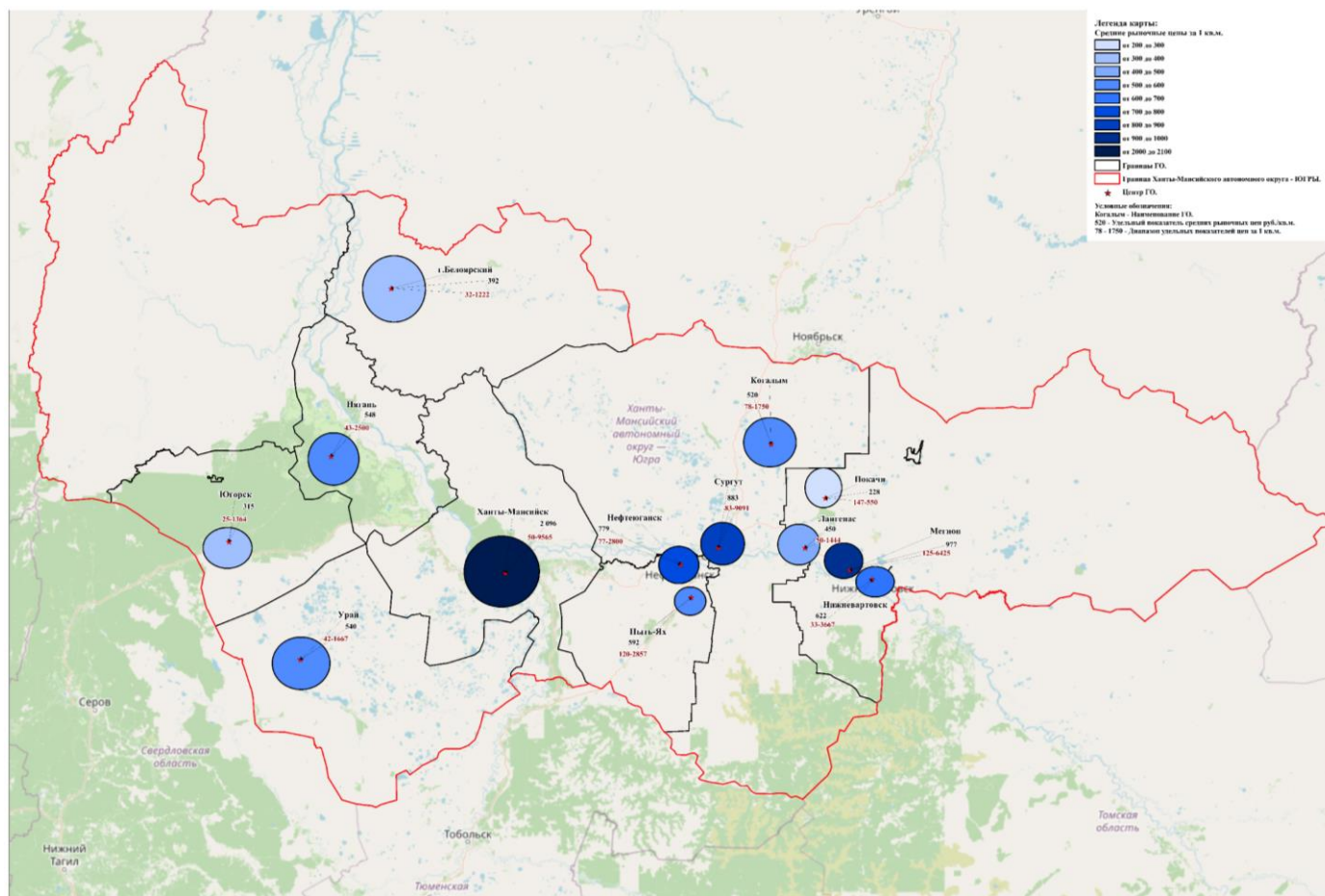
Площадь участка, м ²	Количество предложений, ед.		Цена предложения, руб./м ²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
до 1 000	749	1 376	633	571
1 000-2 000	546	978	439	406
2 000-4 000	27	66	365	341
4 000-20 000	5	7	361	128
20 000-100 000	-	4	-	133

Зависимость цены предложения от площади земельных участков «Малоэтажная жилая застройка» представлена ниже.

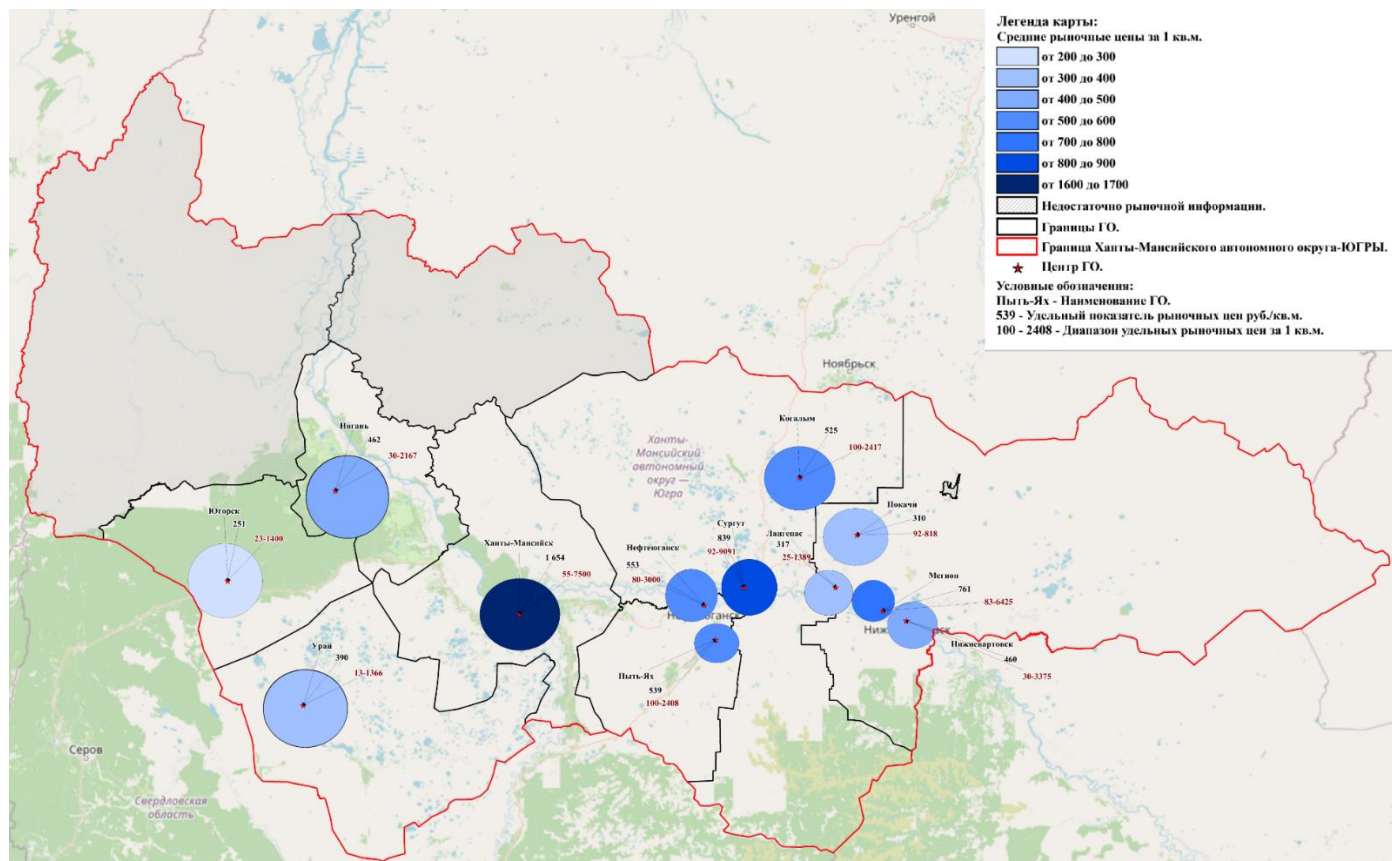
Площадь участка, м ²	Количество предложений, ед.		Цена предложения, руб./м ²	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
до 1 000	285	293	2 029	2 014
1 000-5 000	238	249	1 151	1 016
5 000-30 000	5	2	666	195
30 000-100 000	2	-	510	-

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

I полугодие I ХМАО-Югра
Земельные участки

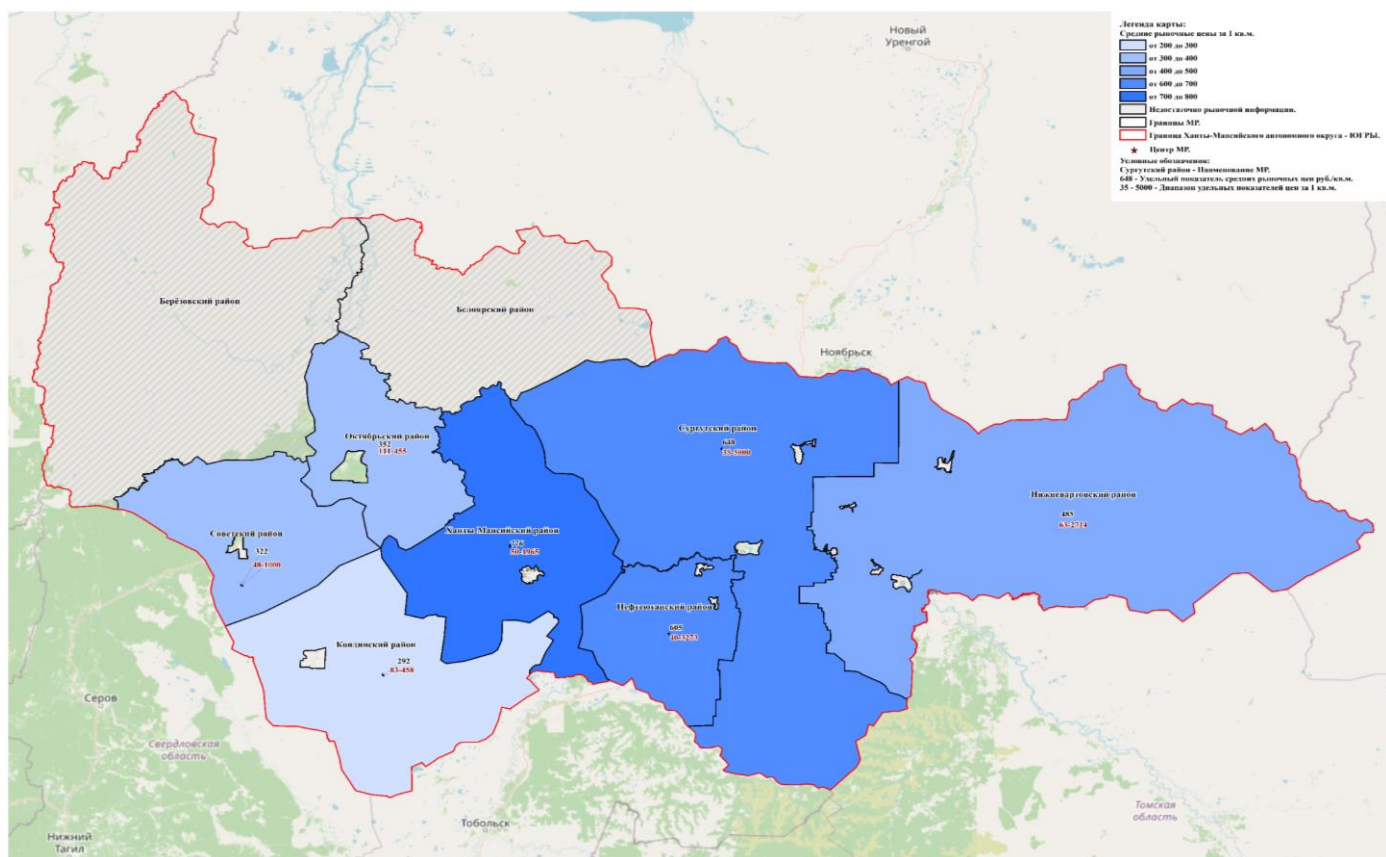


I КВАРТАЛ

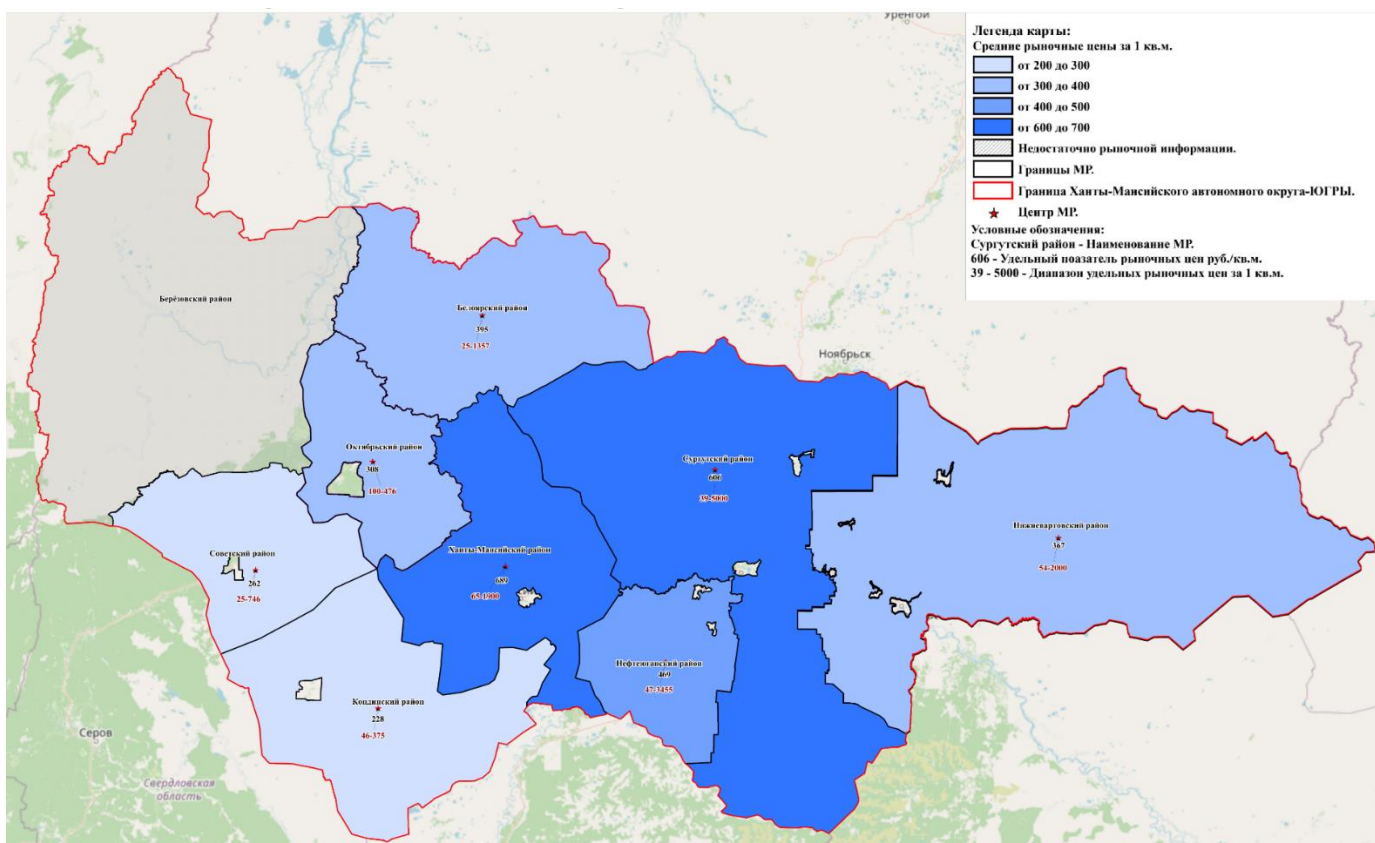


II КВАРТАЛ

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



I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

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.

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:

