



# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

I полугодие 2020 г.

## ФАКТЫ О РЕГИОНЕ



- 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 автономном округе введено в эксплуатацию 797,9 тыс. м<sup>2</sup> 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.

I квартал 2020 г.

По данным Росстата<sup>1</sup> 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.

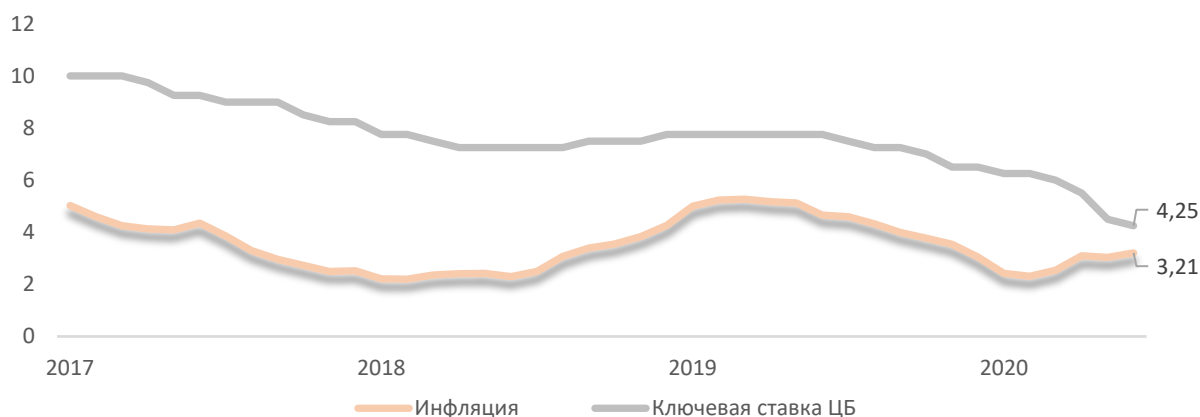
Ускорение годовой инфляции в РФ наблюдается впервые с марта 2019 г., до 2,5% с 2,3% в феврале. Данная ситуация обусловлена кризисом в мировой энергетической отрасли, который произошел в результате отсутствия сделки между ОПЕК и Россией, что привело к рекордному падению цен на нефть и соответственно к снижению курса рубля: на 31.03.2020 г. евро закрепился – Р85,7389, а доллар США – Р77,7325. Для сравнения, на 01.01.2020 г. 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.

II квартал 2020 г.

По данным Росстата<sup>2</sup>, 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.

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%.

## Основные макроэкономические показатели и их динамика



<sup>1</sup> <https://rosstat.gov.ru/folder/70843/>

<sup>2</sup> <https://rosstat.gov.ru/folder/70843/document/92034>

# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Магазины <sup>3</sup>		Торгово-развлекательная недвижимость		Торгово-офисная недвижимость		Офисная недвижимость	
Группа недвижимости <sup>4</sup>	401,402		403		4036		403а	
Период	I полугодие 2020 г.							
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции, шт. в % к предыдущему периоду	296		64		228		248	
	144	152	25	39	145	83	165	83
	-	6%	-	56%	-	-43%	-	-50%
Объем бюджета предложений, млн. руб. в % к предыдущему периоду	3 232		1 841		4 188		2 504	
	1 568	1 664	903	938	2 785	1 403	1 740	764
	-	6%	-	4%	-	-56%	-	-50%
Средний бюджет предложения, млн. руб. в % к предыдущему периоду	10,92		30,09		18,06		9,88	
	10,89	10,95	36,13	24,05	19,21	16,91	10,55	9,2
	-	1%	-	-33%	-	-12%	-	-13%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м <sup>2</sup> в % к предыдущему периоду	47 112		37 506		49 805		34 360	
	49 290	44 934	41 066	33 947	52 122	47 488	33 096	35 624
	-	-9%	-	-17%	-	-9%	-	8%
Объем предложения по площади в экспозиции, м <sup>2</sup> в % к предыдущему периоду	68 846		49 622		82 985		74 026	
	31 808	37 038	21 995	27 627	53 435	29 550	52 587	21 439
	-	16%	-	26%	-	-45%	-	-59%
Средняя площадь объекта, м <sup>2</sup> в % к предыдущему периоду	232,5		794		362,5		288,5	
	221	244	880	708	369	356	319	258
	-	10%	-	-20%	-	-4%	-	-19%

<sup>3</sup> за исключением киосков, павильонов, ларьков

<sup>4</sup> согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года N 226, с учетом дополнений специалистов БУ «Центр имущественных отношений»

# ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Производственная, производственно-складская и административно-производственная недвижимость		Складская недвижимость	
	701, 704		723, 727	
Группа недвижимости	I полугодие 2020 г.			
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Объем предложения по количеству объектов в экспозиции, шт.	54		30	
	36	18	21	9
	-	-50%	-	-57%
в % к предыдущему периоду	1 128		255	
	444	684	164	91
	-	6%	-	-44%
Объем бюджета предложений, млн. руб.	25,17		8,92	
	12,33	38,0	7,75	10,08
	-	208%	-	-33%
Средний бюджет предложения, млн. руб.	16 757		9 435	
	12 593	20 921	9 470	9 401
	-	66%	-	-1%
Средневзвешенная цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	67 952		26 893	
	35 258	32 694	17 213	9 680
	-	-7%	-	-44%
Объем предложения по площади в экспозиции, м <sup>2</sup>	1 397,5		947,9	
	979	1 816	819,7	1 076
	-	85%	-	31%
Средняя площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 397,5		947,9	
	979	1 816	819,7	1 076
	-	85%	-	31%

## ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

В данном исследовании мы анализируем сведения о коммерческих объектах недвижимости, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, предлагаемых к продаже.

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

Для корректного анализа, стоимость предложения единых недвижимых комплексов была очищена от стоимости земельных участков. 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.

Для дальнейшего анализа из выборки были удалены объекты, удельный показатель стоимости предложения которых, в разрезе муниципальных образований и назначения экспонируемого объекта, более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при нормировании из базы убирается не более 1% объектов. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 99%.

После нормирования состав базы данных претерпел незначительные изменения количество предложений уменьшилось до 920, суммарной площадью 370 324 м<sup>2</sup>, на общую сумму 13 147 млн. руб.

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

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

При анализе цен в зависимости от занимаемого этажа, помещение, занимающее 2 этажа, относилось к первому из этажей (например, если помещение занимает первый и второй этаж, оно относилось к первому этажу). Если помещение занимало цоколь (подвал) и первый этаж, оно относилось к первому этажу.

## АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

### ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам II квартала 2020 г. экспонируемый объем в сегменте производственно-складской недвижимости составил 18 предложений, и показал снижение данного показателя на 50% относительно предыдущего периода.

Поскольку модель социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа является ресурсно-сырьевой, базовым сектором экономики является нефтегазодобывающая промышленность.

Нефтегазодобывающие предприятия редко являются участниками рынка. Так как ликвидное имущество предприятий не участвует в обороте, а используется для собственных нужд, потребность в увеличении площадных мощностей и расширении географии объектов, реализуется посредством инвестирования в их строительство.

Другие отрасли производственного сектора слаборазвиты.

Данные факты объясняют низкий спрос на производственно-складские площади, и незначительный объем вакантных площадей, который составляет менее 1% от общего количества объектов, расположенных на территории автономного округа.

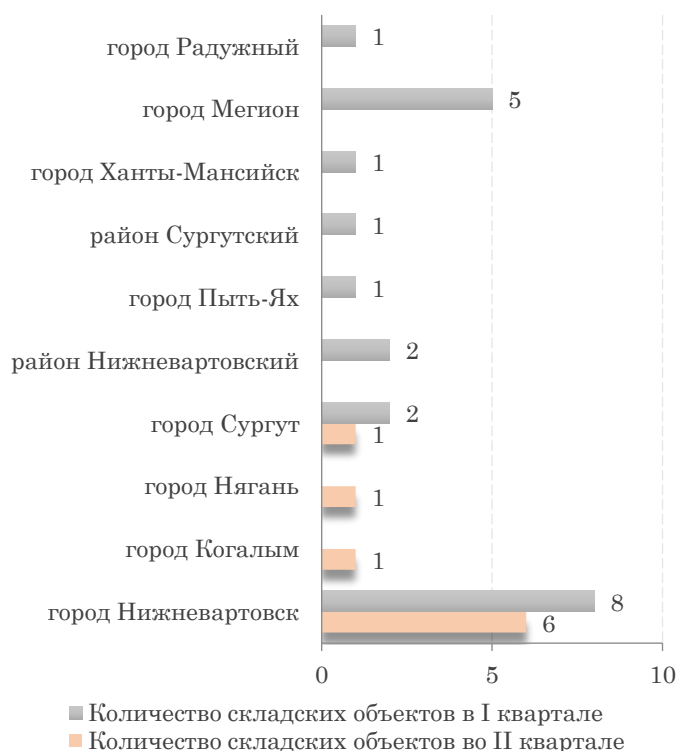
### СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В период апрель-июнь 2020 г. было зафиксировано сокращение вакантных площадей более чем в два раза, относительно предыдущего квартала.

Стоит отметить, что 33% объектов складской недвижимости, предложенных к продаже в I квартале 2020 г., которые вышли с рынка во II квартале, реализовывались нефтедобывающими предприятиями.

Вместе с тем, позитивная тенденция сокращения вакантных площадей объясняется возросшим спросом на складские помещения, и смещение интересов собственников складских помещений на арендный рынок.

Примечательно, что основная доля экспонируемых объектов приходится на г. Нижневартовск – 47%, при занимаемой им доли в общем объеме складских объектов, расположенных на территории автономного округа – 8%.<sup>5</sup>



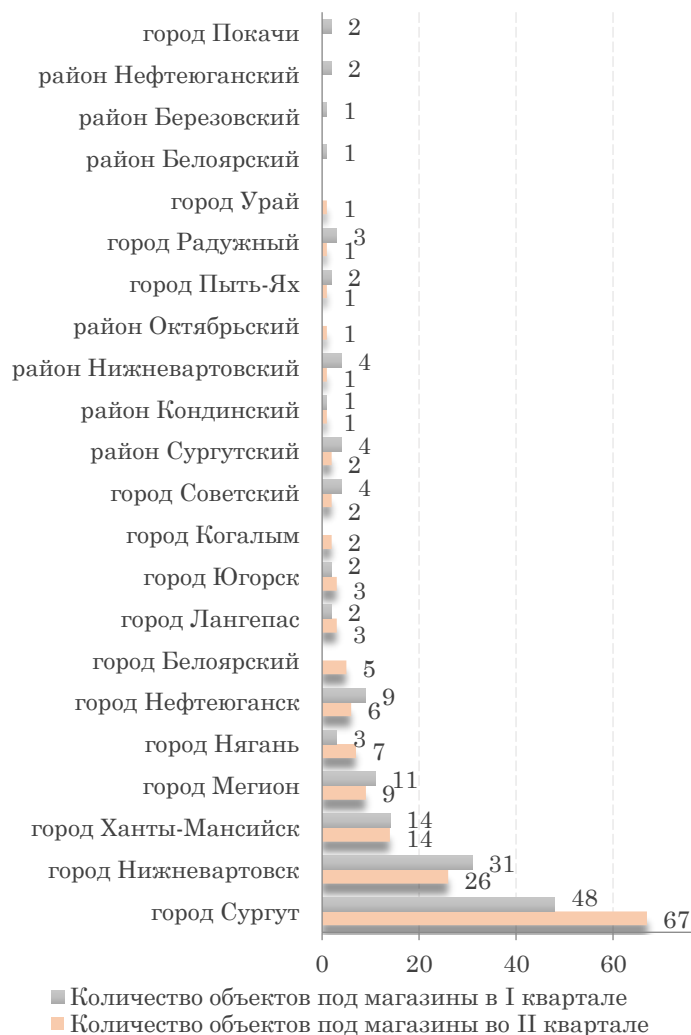
<sup>5</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

## АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

### МАГАЗИНЫ

В структуре торговой недвижимости, относящейся к сегменту магазинов, расположенных на территории автономного округа, г. Сургут занимает основную долю – 15,2%, что составляет 22,9% от общего объема площадей торговых объектов, расположенных на территории автономного округа.<sup>6</sup> Аналогичная тенденция отмечается и в экспонированном объеме предложений, где основная доля объектов расположена в г. Сургуте – 38,8%.

Согласно данным аналитического отчета эксперта по торговой недвижимости «Магазин магазинов», в 2019 году обеспеченность населения г. Сургута качественными торговыми центрами достигла 475 м<sup>2</sup>. на 1 000 жителей, что позволило ему занять третье место в рейтинге по обеспеченности качественными торговыми площадями среди городов с населением 300-500 тыс. человек.<sup>7</sup> При этом нормативная обеспеченность стационарными торговыми объектами, на которых реализуются непродовольственные и продовольственные товары, должна составлять 744 м<sup>2</sup> на 1 000 жителей г. Сургута<sup>8</sup>, которая включает в себя помимо площадей, занятых торговыми центрами, так же сегмент магазинов «у дома», которые расположены на первых этажах жилых домов, а также в их непосредственной близости.



### ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам I полугодия 2020 г. экспонируемый объем на рынке торгово-развлекательных объектов составил 64 предложений.

Торгово-развлекательная недвижимость – это единственный «торговый» сегмент, в котором количество предложений за полугодие не превысило 100 объектов, а также сегмент, где лидером по экспонируемому объему является не г. Сургут.

Лидером по объему предложения в группе торгово-развлекательных объектов, как по итогам I квартала, так и по итогам полугодия, является г. Ханты-Мансийск, где было представлено максимальное количество – 16 предложений.

<sup>6</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

<sup>7</sup> [https://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi\\_2019\\_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf](https://www.magazinmagazinov.ru/upload/medialibrary/Itogi_2019_torgovaya%20nedvijimost%20Rossii.pdf)

<sup>8</sup> <http://docs.entd.ru/document/429063955>



## АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

### ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам II квартала 2020 г. экспонируемый объем в сегменте торгово-офисной недвижимости показал снижение на 43% относительно предыдущего периода и составил 83 предложения.

Средняя площадь лотов в экспозиции предложения в течении полугодия оставалась практически неизменной и варьировалась от 369 м<sup>2</sup> в I квартале, до 356 м<sup>2</sup> во II квартале.

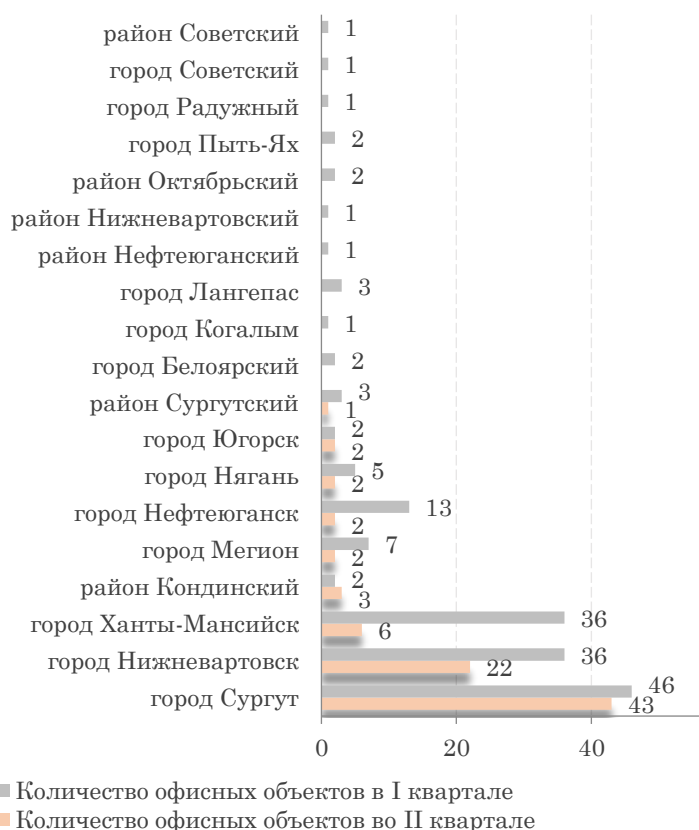
В I квартале был представлен к продаже торгово-офисный центр с наибольшей площадью в 10 000 м<sup>2</sup>, и наибольшей запрашиваемой стоимостью – 800 млн.руб., расположенный в г. Сургуте, представляющий собой 6-ти этажное здание, с автостоянкой на 77 мест в цокольном этаже.

В завершении июня 2020 г. бюджет торгово-офисных объектов за последние три месяца в среднем составил 16,91 млн.руб. за лот, таким образом по отношению к I кварталу 2020 г. бюджет предложения показал снижение на 12 %.

### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Несмотря на то, что офисная недвижимость занимает наибольшую долю в структуре коммерческой недвижимости – 26,3%, качество офисных площадей не отвечает требованиям, предъявляемым инвесторами.

Так как г. Ханты-Мансийск является административным центром Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, именно здесь сосредоточены офисы всех уровней власти. По этой причине крупные корпорации, осуществляющие свою деятельность на территории автономного округа, также стремятся расположить свои офисы на территории города. Данный факт в совокупности с дефицитом свободной для застройки земли, поскольку треть города занято лесами, привел к нехватке вакантных качественных офисных площадей. Так, в I квартале из 36 предложений, 25 объектов расположены в жилых домах, что соответствует классу D<sup>9</sup>.



<sup>9</sup> <https://cio-hmao.ru/анализ-рынка/> (анализ рынка 2018)

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ МАГАЗИНЫ

По итогам I полугодия 2020 г. максимальная средневзвешенная цена квадратного метра объектов, предложенных к продаже под размещение магазина, установилась на уровне 108 229 руб./м<sup>2</sup> в г. Нефтеюганске, где в I квартале также зафиксированная максимальная стоимость – 221 484 руб./м<sup>2</sup>.

В Нижневартовском районе наблюдается наибольшее отклонение максимальной стоимости квадратного метра от минимальной – 2 176%.

Такая разница объясняется территориальным распределением предложения, от которого зависит ликвидность недвижимости: максимальная цена в размере 58 596 руб./м<sup>2</sup> зафиксирована в пгт. Излучинск, численность населения которого по состоянию на 2020 г. составляет 19 904 человек<sup>10</sup>, минимальная цена – 2 575 руб./м<sup>2</sup> в пгт. Новооганск, с численностью населения вдвое меньше.

Тем не менее, минимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 15 542 руб./м<sup>2</sup> в Сургутском районе.



Наиболее стабильным в I полугодии 2020 г. показал себя рынок недвижимости г. Ханты-Мансийска, где отклонение средневзвешенной цены по итогам II квартала к предыдущему периоду составило всего -1%. Что обусловлено стабильным объемом экспонируемого предложения, а также незначительным изменением предельных значений цен.

Максимальный рост цен зафиксирован в г. Советский – 126% и г. Радужный – 230%, в связи с выходом из оборота объектов с низкой стоимостью: разница между минимальными значениями цен в г. Советский в I и II квартале 2020 г. составила 391%.

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
город Лангепас	63 063	7 200	67 568	22 439
город Мегион	9 601	13 433	41 584	39 000
город Нефтеюганск	20 683	46 053	221 484	189 630
город Нижневартовск	15 429	9 999	143 369	181 818
район Нижневартовский	2 575	55 118	58 596	55 118
город Нягань	25 203	5 333	48 956	50 253
город Радужный	13 778	68 627	27 500	68 627
город Советский	9 427	46 296	73 333	80 000
город Сургут	20 833	8 889	136 119	124 096
район Сургутский	31 200	1 568	93 897	46 316
город Ханты-Мансийск	28 578	22 862	99 245	89 130
город Югорск	17 297	26 250	103 853	62 838

<sup>10</sup> <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13282>

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ МАГАЗИНЫ

Местоположение является важнейшим фактором ценообразования объекта недвижимости, поскольку рассматривает недвижимость с различных сторон и по сути является комплексом факторов. Данный фактор характеризует объект недвижимости относительно расположения административно-делового или культурного центра, объектов социальной инфраструктуры, транспортной доступности, экологической обстановки, а также архитектурной среды. Степень взаимосвязи и влияния вышеуказанных факторов на формирование стоимости объектов недвижимости, а также статус престижности местоположения, зависит от назначения объекта.

## Г. СУРГУТ

Город Сургут, является городом с наибольшей численностью населения, который территориально делится на пять районов:

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	20 028	55 814	98 413	136 119	73 321	48 302
Северный жилой район	35 000	20 833	124 096	115 403	65 672	66 963
Северный промышленный район	8 889	-	47 059	-	24 715	-
Северо-восточный жилой район	34 375	25 349	100 331	83 333	50 008	58 126
Центральный район	34 667	28 624	109 589	131 868	56 097	51 480

Наиболее устойчивым к конъюнктуре рынка недвижимости показал себя Северный район г. Сургута, где уровень цен почти не изменился и прирост составил 2%.

На текущий момент Северный район является наиболее привлекательным для инвестора за счет большого количества реализующихся проектов строительства жилых комплексов, которые предполагают расположение на 1-2 этажах жилых домов коммерческих помещений, идеально подходящих для размещения объектов street-retail<sup>11</sup>. Уровень цен в районе сдерживается процентом готовности этих объектов, которые находятся не в завершающейся стадии строительства. В ситуации общей экономической нестабильности только экономически независимые инвесторы, имеющие прочный запас активов, могут позволить себе приобрести недвижимость в строящемся объекте, не имея возможности получать доход от ее эксплуатации.

Так, во II квартале 2020 г. 25% вакантных площадей района расположены в функционирующих корпусах жилого комплекса «Новые ключи», уровень цен таких помещений начинается от 93 000 руб./м<sup>2</sup>.

## Г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК

Город Ханты-Мансийск, как административный центр ХМАО-Югры, так же был проанализирован исходя из местоположения экспонируемых предложений относительно районов города.

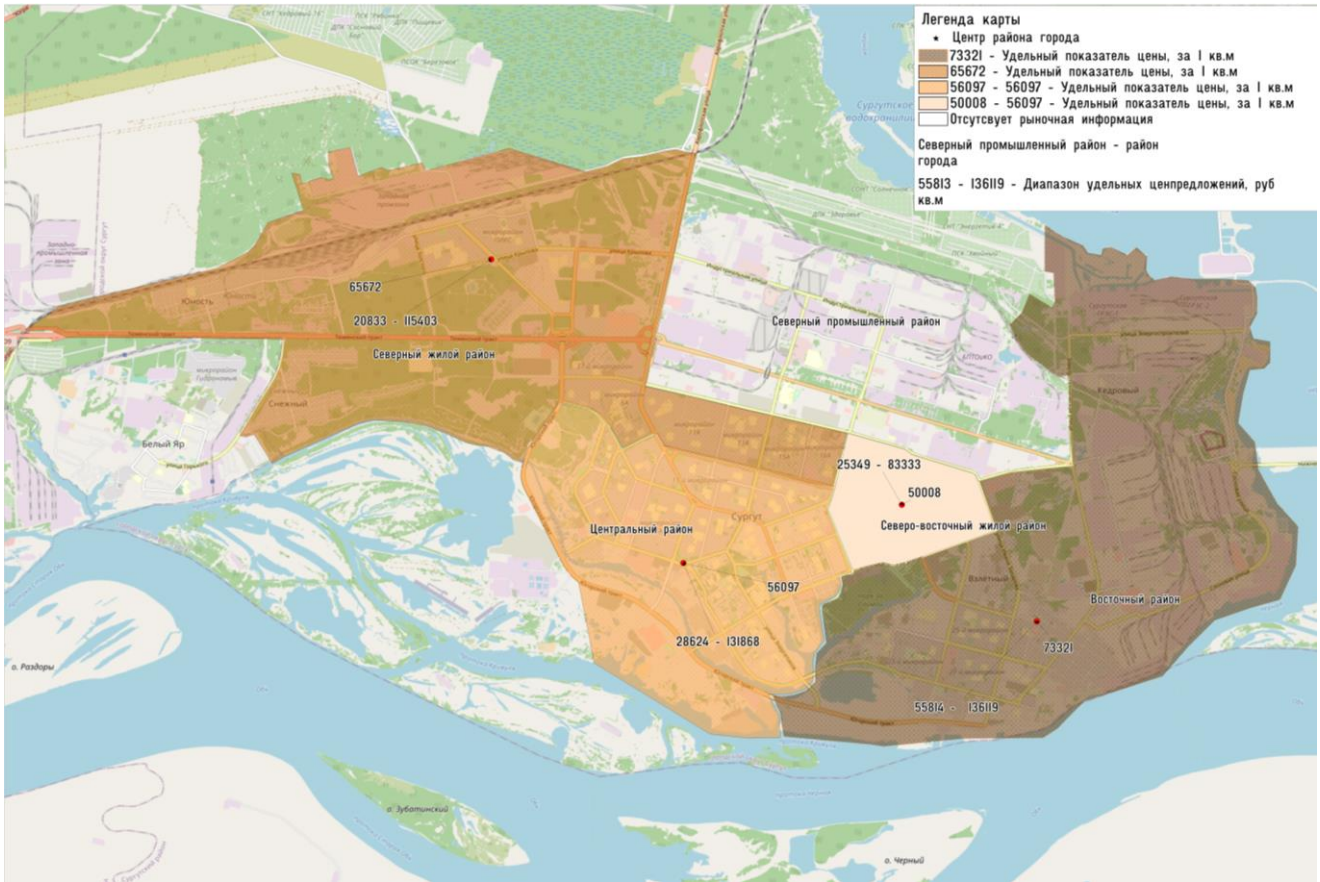
Наибольшее количество предложений представлено в Центральном районе, где в I полугодии цены на недвижимость колебались от минимального значения 22 862 руб./м<sup>2</sup>, до максимального - 99 245 руб./м<sup>2</sup>. Такой диапазон объясняется неоднородностью расположения экспонируемых лотов относительно красной линии, а также удаленностью от главных артерий города: ул. Энгельса, ул. Мира, ул. Чехова, где располагаются основные коммерческие объекты Центрального района.

В зависимости от целевой аудитории магазина, определяется его расположение относительно районов города. Например, магазин «Перекресток» размещает свои торговые точки в районе с достаточным количеством населения или в районе активной деятельности, где уровень дохода потенциальных клиентов равен среднему или превышает его.<sup>12</sup> Что объясняет расположение супермаркетов «Перекресток» в торговых центрах «Небо» и «Сатурн». Во II квартале 2020 г. объект с наибольшей удельной стоимостью в размере 89 130 руб./м<sup>2</sup> расположен в районе ТЦ «Сатурн», который обеспечивает ему стабильный пешеходный трафик.

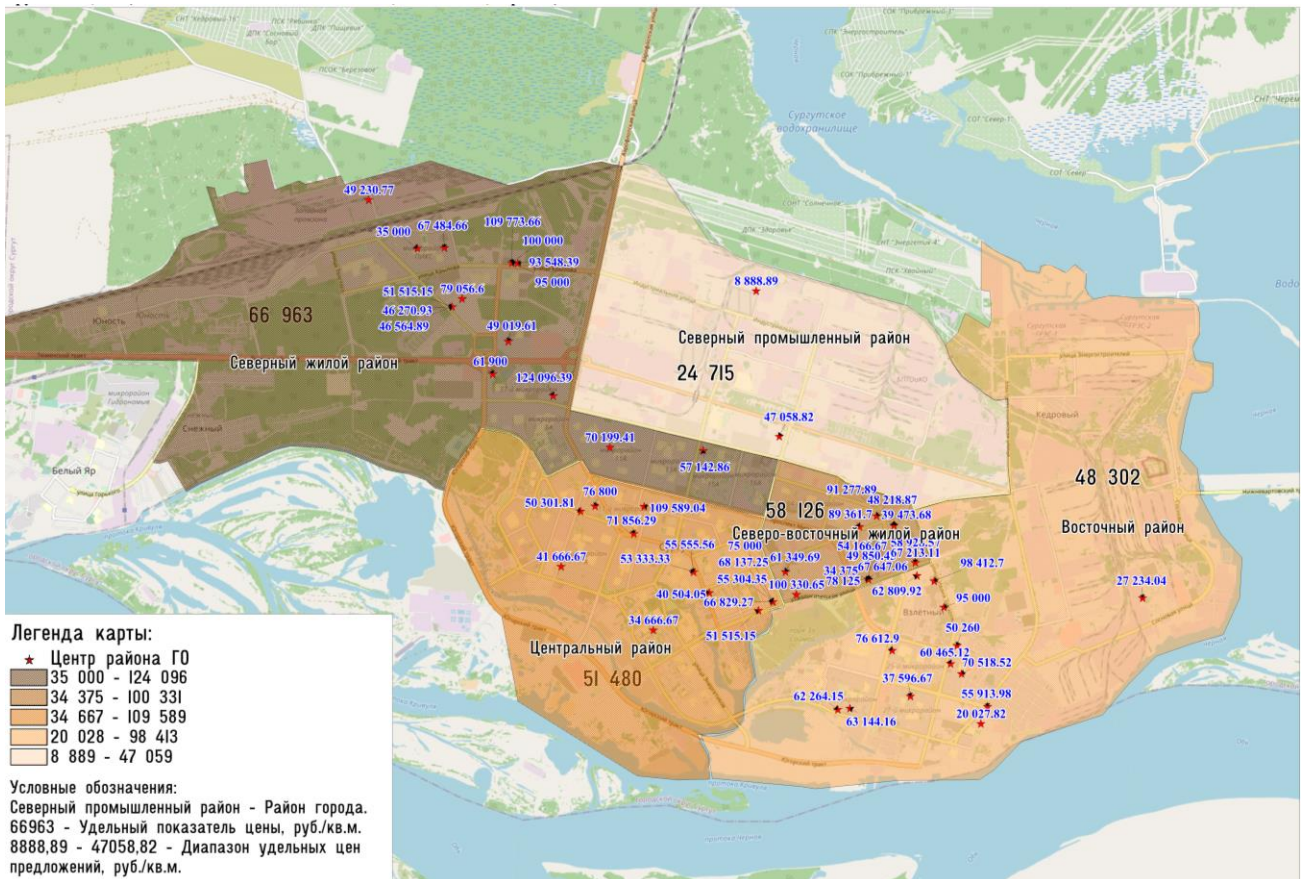
<sup>11</sup> street-retail – это «уличные продажи», под ними понимаются используемые для торговли помещения, находящиеся на первых этажах домов, имеющие отдельный выход на улицу и витрину.

<sup>12</sup> <https://topfranchise.ru/products/franshiza-produktovogo-magazina-perekrestok/>

# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ МАГАЗИНЫ Г. СУРГУТ

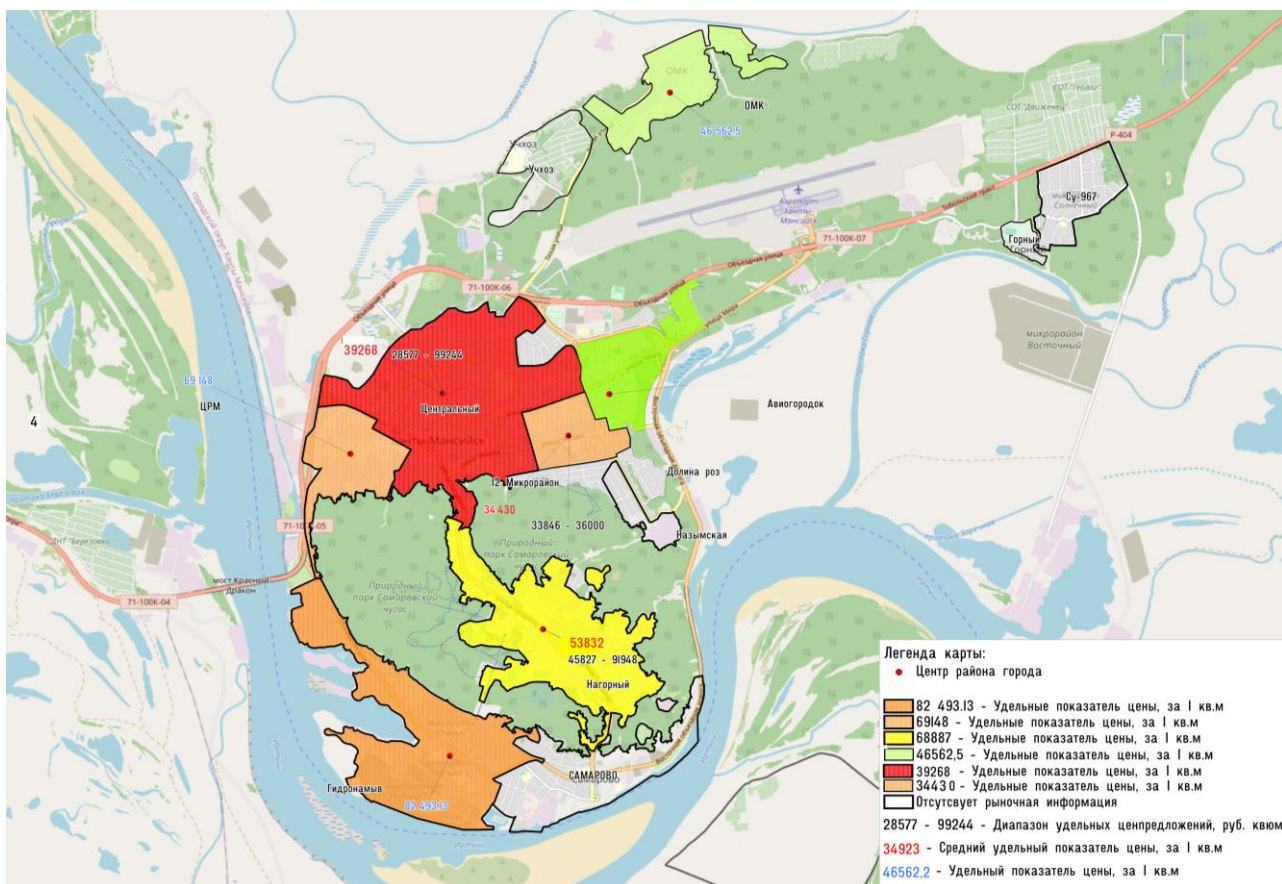


## I КВАРТАЛ

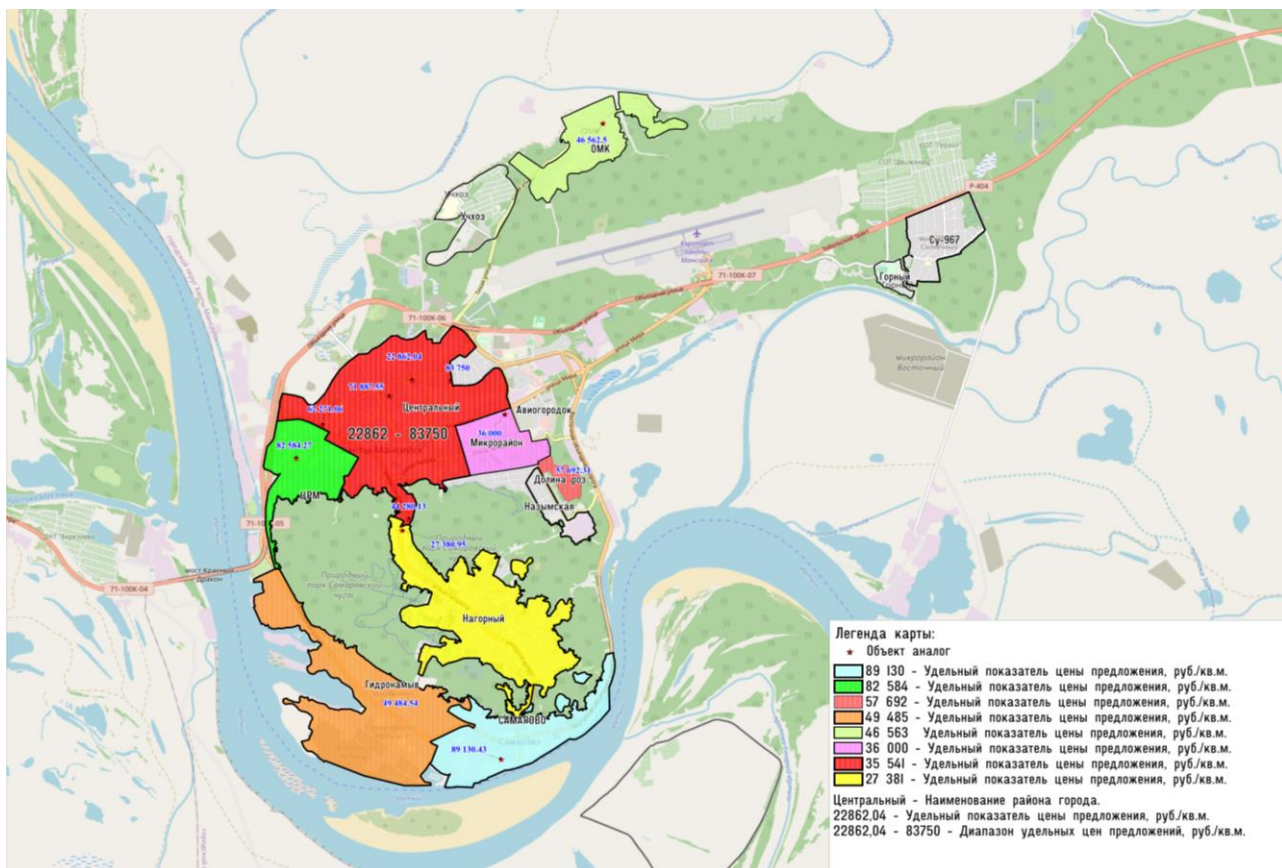


## II КВАРТАЛ

# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ МАГАЗИНЫ Г. ХАНТЫ-МАНСКИЙ



I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Во II квартале 2020 г. объем экспонируемого предложения торгово-развлекательных объектов вырос на 56% относительно I квартала 2020 г.

Неизменными лидерами по объему предложений остаются г. Сургут и г. Ханты-Мансийск, где представлено 23% и 25% от общего объема предложения I полугодия 2020 г.

Более 50% вакантных торгово-развлекательных площадей расположены в многоквартирных домах, что сужает спектр ведения возможных видов деятельности, поскольку большинство досуговых заведений стремится разместиться в торгово-развлекательных центрах, или в помещениях с высотой потолков от 3 м., что во многом диктуется требованиями безопасности.

В I полугодии в данном сегменте к продаже было представлено пять торгово-развлекательных центров, три из которых расположены в г. Сургуте, и по одному в г. Нефтеюганске, г. Нижневартовске.

Наименование ТЦ	Адрес местоположения	Площадь	Стоимость
ТЦ «Северянка»	г. Нефтеюганск, ул. Мира, 5	2 061 м <sup>2</sup>	62 106 руб./м <sup>2</sup>
ТЦ «Clover House»	г. Нижневартовск, ул. 60 лет Октября, 52	7 632 м <sup>2</sup>	23 586 руб./м <sup>2</sup>

Максимальное снижение цены предложения с начала года - 43% зафиксировано в г. Нижневартовске, где в завершении полугодия средневзвешенная цена торгово-развлекательных объектов составила всего 14 001 руб./м<sup>2</sup>, а минимальная цена квадратного метра установилась на уровне 5 046 руб./м<sup>2</sup>.

Объекты, выпадающие из среднего диапазона цен по муниципальным образованиям, как правило, обладают какими-то особенностями. В случае резкого отрицательного отклонения цены от средневзвешенного значения по группе, можно предположить, что существуют причины, снижающие ликвидность объекта, которые делают его не конкурентоспособным на рынке недвижимости, что вынуждает собственника снижать запрашиваемую стоимость.

К примеру, низкая стоимость вышеупомянутого объекта с минимальной удельной стоимостью 5 046 руб./м<sup>2</sup> в г. Нижневартовске, определяется его характеристиками: это бывшее здание столовой площадью 5 232 м<sup>2</sup>, 1989 года постройки, которое на протяжении нескольких лет не эксплуатируется и нуждается в капитальном ремонте.

Анализируя объекты, экспонируемые как в I, так и во II квартале 2020 г., можно отметить незначительное снижение цен объектов в г. Урае.



Адрес местоположения	Площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб./м <sup>2</sup>	
		I квартал	II квартал
г. Урай, ул. Ленина, 93	338	20 373	16 298
г. Урай, мкр. 1-й, 5	97	66 632	65 909
г. Ханты-Мансийск, ул. Сутормина, 20	1 378	11 611	11 611

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Г. СУРГУТ

Во II квартале 2020 г. в сравнении с предыдущим периодом в г. Сургуте средневзвешенная цена квадратного метра торгово-развлекательных объектов снизилась на 39%. Что явилось следствием присутствия на рынке недвижимости во II квартале 2020 г. объектов большой площадью, которые согласно закону рынка, имеют низкий удельный показатель – 18 386 руб./м<sup>2</sup> и 25 523 руб./м<sup>2</sup>.

В I полугодии в данном сегменте было представлено три торгово-развлекательных центра, расположенных в г. Сургуте.

Наименование ТЦ	Адрес местоположения	Площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб./м <sup>2</sup>
ТЦ «Сателлит»	г. Сургут, ул. Григория Кукуевицкого, 11	1 512	52 000
ТРЦ «Аквилон»	г. Сургут, ул. Маяковского, 33	3 003	71 930
ТЦ «Квартал»	г. Сургут, пр. Ленина, 11	985	88 325

Центральный район занимает 38% экспонируемого предложения г. Сургута. Именно в Центральном районе во II квартале зафиксирована максимальная цена квадратного метра в размере 139 535 руб./м<sup>2</sup>, что на 29% выше максимальной цены аналогичных объектов, представленных в I квартале 2020 г.

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	37 371	18 386	37 371	50 000	37 371	20 473
Северный жилой район	71 930	52 000	71 930	71 928	71 930	65 254
Северный промышленный район	-	25 523	-	25 523	-	25 523
Центральный район	87 647	139 535	108 303	139 535	89 760	139 535

## Г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК

Равные доли в объеме рынка торгово-развлекательных площадей г. Ханты-Мансийска занимают Гидронамыв, Нагорный и Центральный районы – по 21%.

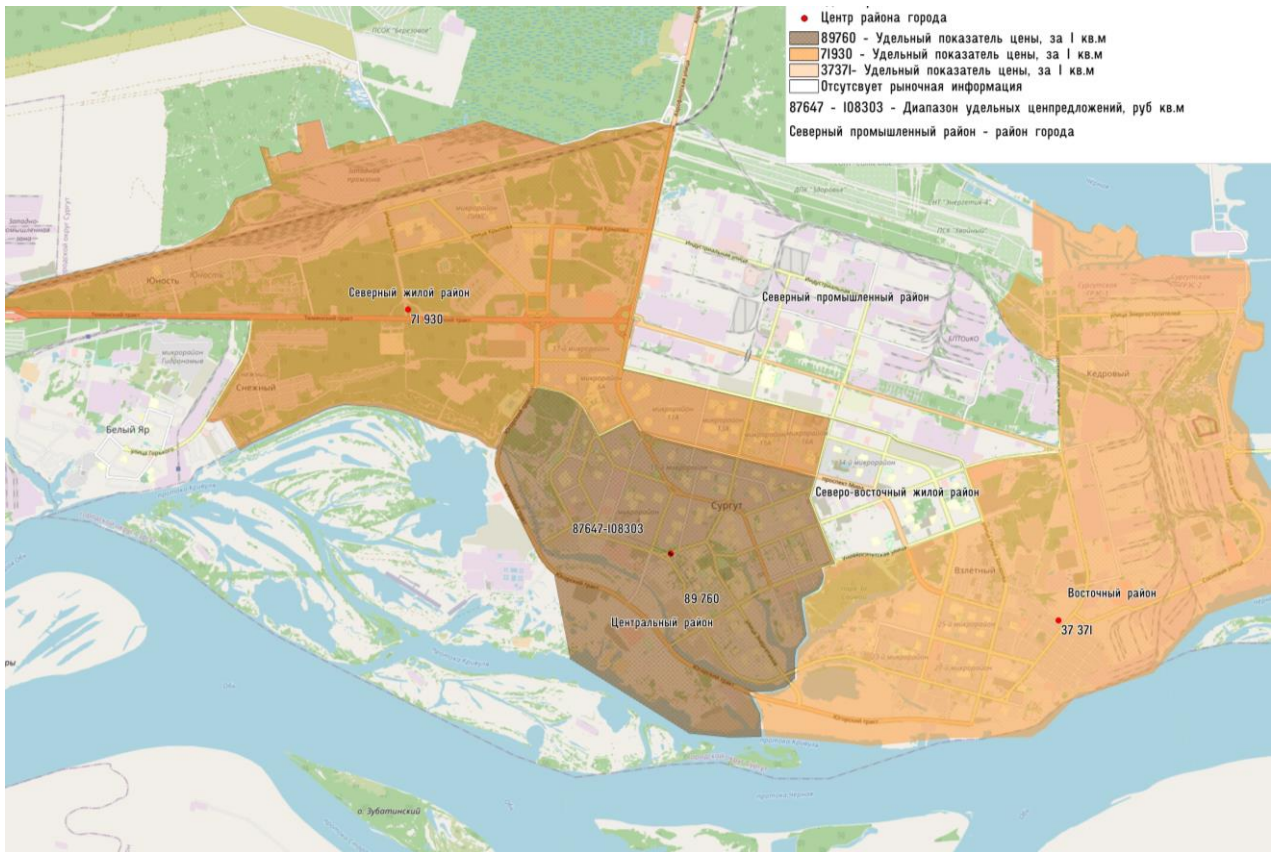
Максимальное изменение средневзвешенной цены наблюдается в Нагорном районе – 67%, где максимальная цена квадратного метра во II квартале 2020 г. составила 125 000 руб./м<sup>2</sup>.

Средняя стоимость вакантных площадей Центрального района во II квартале также увеличилась на 29%.

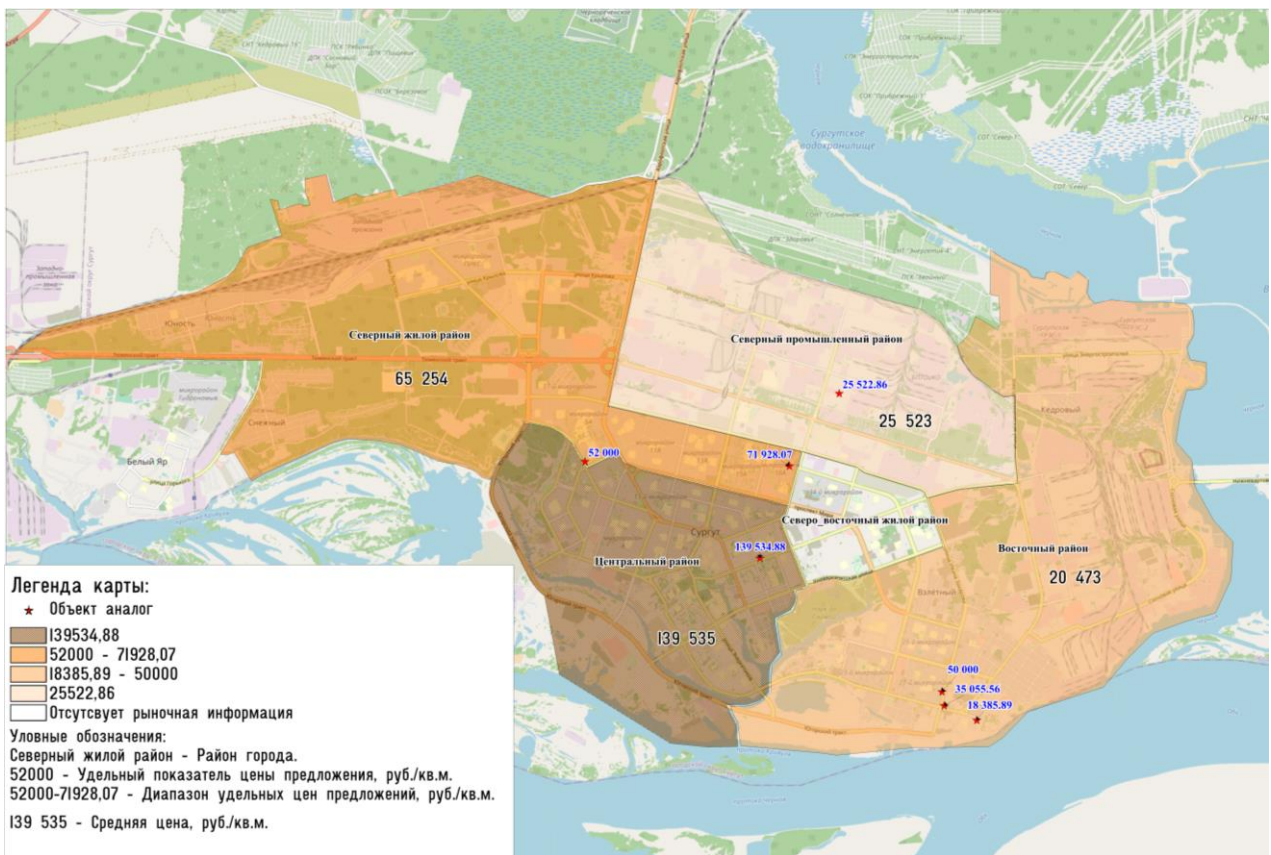
В обоих случаях рост средних удельных показателей связан с увеличением экспонируемого объема и включением в торговый оборот объектов недвижимости с более качественными характеристиками.

Район г. Ханты-Мансийска	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Гидронамыв	60 800	-	71 760	-	62 830	-
Долина роз	-	57 245	-	57 245	-	57 245
Нагорный	11 611	11 611	11 611	125 000	11 611	19 426
ОМК	-	18 667	-	18 667	-	18 667
Учхоз	-	31 902	-	75 901	-	42 652
Центральный	33 496	62 855	71 693	62 855	48 660	62 855
ЦРМ	-	58 309	-	58 309	-	58 309

# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Г. СУРГУТ



I КВАРТАЛ



**Легенда карты:**

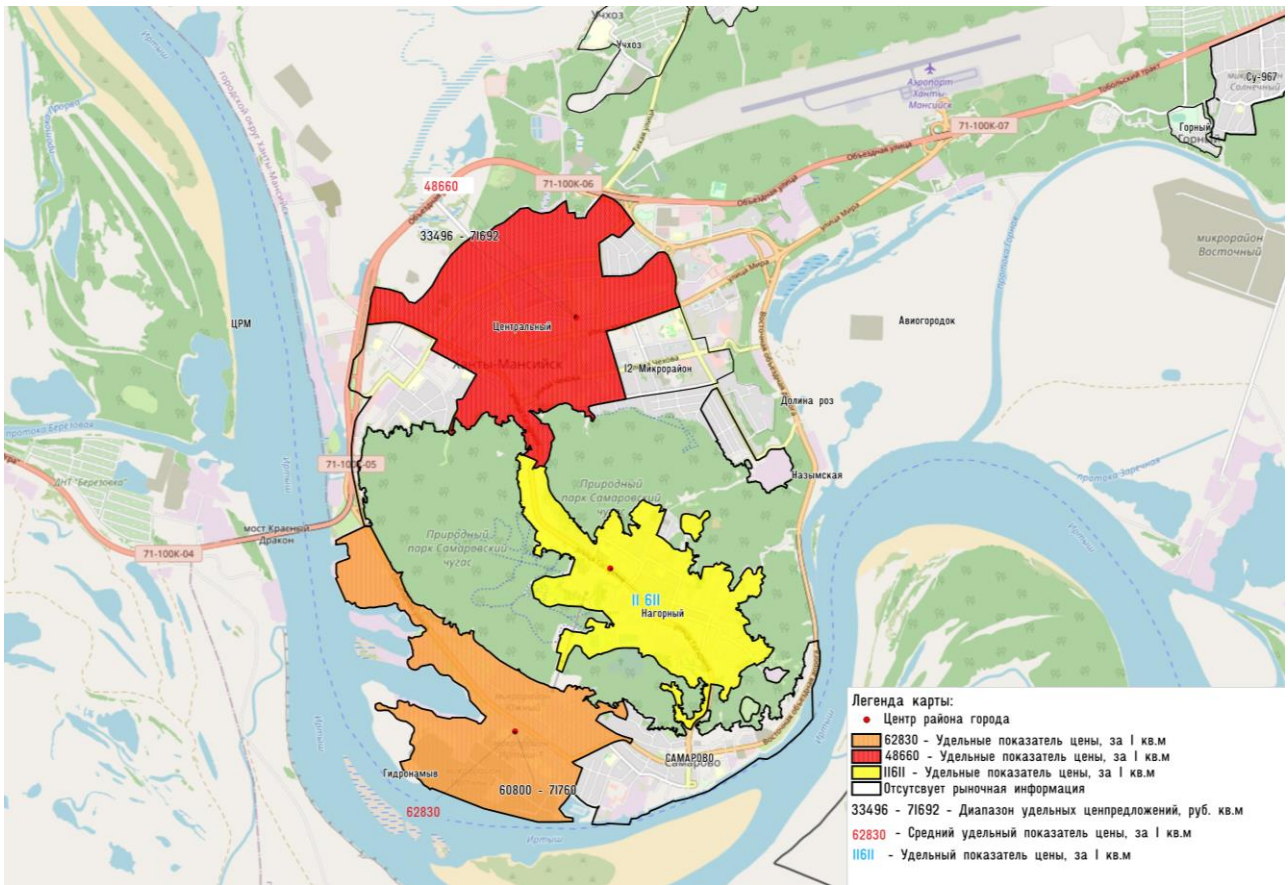
- ★ Объект аналог
- 139534,88
- 52000 - 71928,07
- 18385,89 - 50000
- 25522,86
- Отсутствует рыночная информация

**Условные обозначения:**  
 Северный жилой район - Район города.  
 52000 - Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м.  
 52000-71928,07 - Диапазон удельных цен предложений, руб./кв.м.  
 139 535 - Средняя цена, руб./кв.м.

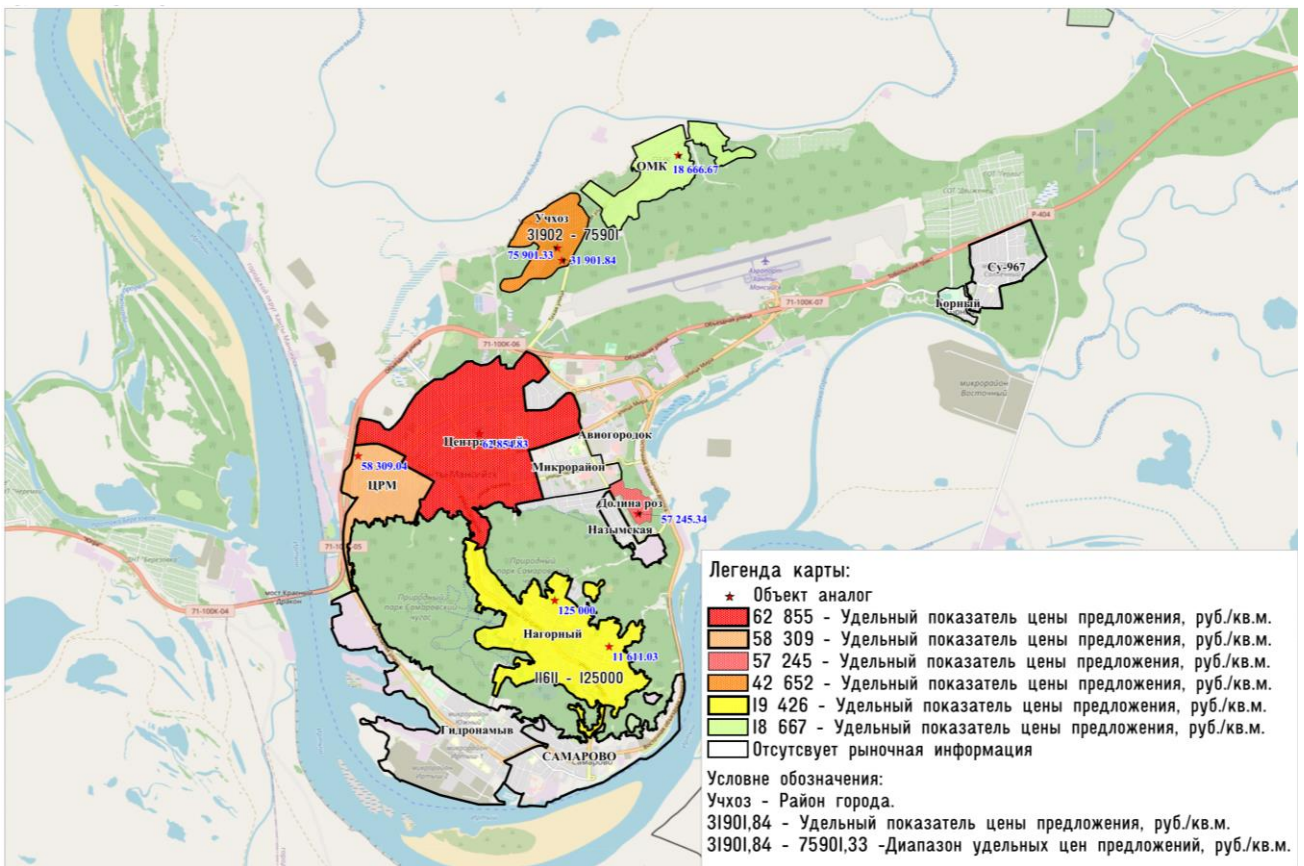
II КВАРТАЛ



# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Г. ХАНТЫ-МАНСКИЙ



I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

18

I полугодие I ХМАО-Югра  
Коммерческая недвижимость

В группе объектов торгово-офисного назначения, лидерами по количеству предложения неизменно остаются г. Сургут – 82 предложения, г. Ханты-Мансийск – 50 предложений, г. Нижневартовск – 34 предложения.

Разница между средней стоимостью квадратного метра вакантных площадей г. Сургута и г. Ханты-Мансийска в I квартале 2020 г. составила всего 1%, во II квартале 2020 г. эта разница достигла 40%, в пользу г. Ханты-Мансийска.

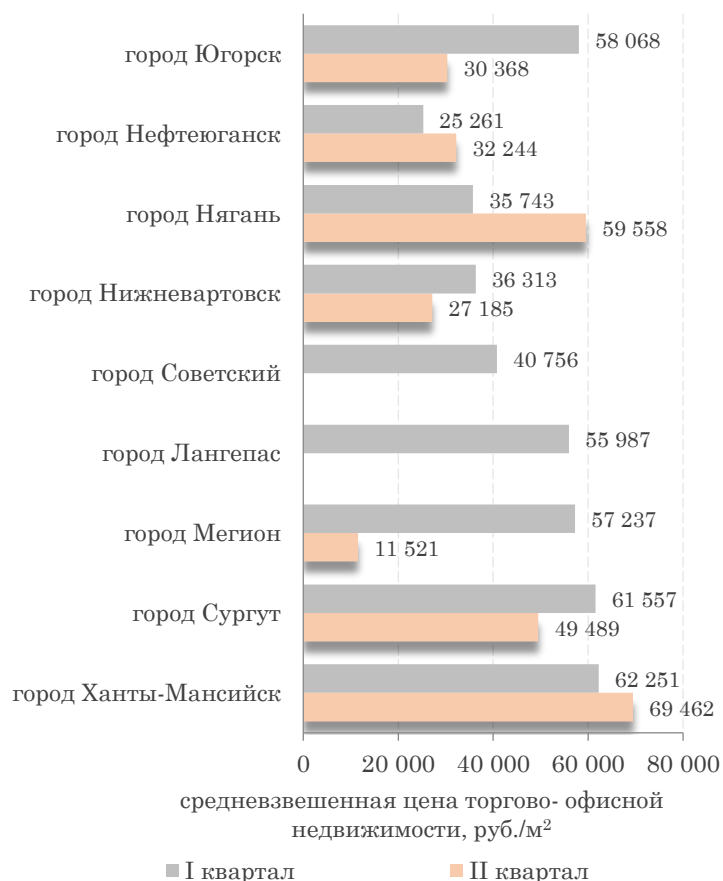
По итогам полугодия в г. Ханты-Мансийске установилась максимальная средневзвешенная стоимость торгово-офисных площадей – 69 462 руб./м<sup>2</sup>.

Минимальный удельный показатель средней стоимости объектов торгово-офисной недвижимости зафиксирован во II квартале 2020 г. в г. Мегионе – 11 521 руб./м<sup>2</sup>.

Таким образом, разница между минимальным и максимальным значением средней стоимости вакантных площадей по округу составила 503%.

При сравнении средневзвешенной цены торгово-офисных объектов в разрезе муниципальных образований, можно отметить изменение цен в г. Нягани, средняя цена в котором по итогам I полугодия 2020 г. выросла на 67%. При этом объем экспонированных объектов в г. Нягани во II квартале 2020 г. снизился втрое, что вполне соотносится с общей тенденцией уменьшения вакантных торгово-офисных площадей на рынке недвижимости во II квартале.

В целом география данного сегмента во II квартале претерпела значительные изменения, если в I квартале на рынке недвижимости торгово-офисного сегмента было представлено 18 муниципальных образований, в том числе 8 из них с количеством предложений менее 3, то во II квартале исчезновение с рынка недвижимости этих объектов и отсутствие вакантных помещений в Березовском районе, г. Лангепасе и г. Советском, привело к сужению рынка до центральной части округа.



Муниципальное образование	Количество предложений, ед.		Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
район Березовский	3	-	9 417	-	27 376	-	17 103	-
город Лангепас	3	-	36 026	-	107 810	-	55 987	-
город Мегион	5	1	22 370	11 521	87 302	11 521	57 237	11 521
город Нефтеюганск	7	4	13 360	28 367	68 675	51 209	25 261	32 244
город Нижневартовск	21	13	28 544	8 923	97 760	72 222	36 313	27 185
город Нягань	9	3	20 356	29 126	76 471	76 731	35 743	59 558
город Советский	7	-	31 707	-	60 000	-	40 756	-
город Сургут	43	39	18 935	27 850	115 385	100 178	61 557	49 489
город Ханты-Мансийск	32	18	18 354	11 628	115 523	115 000	62 251	69 462
город Югорск	4	3	50 000	23 188	69 590	61 100	58 068	30 368

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Г. СУРГУТ

По итогам I полугодия 2020 г. в сегменте торгово-офисных объектов, динамика роста наблюдается у объектов, расположенных в Восточном районе – 71%, и объектов, расположенных в Северо-восточном жилом районе – 50%, а также в Северном промышленном районе – 38%.

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	25 243	27 850	55 340	89 730	35 275	60 346
Северный жилой район	51 429	28 800	74 667	100 178	73 146	42 214
Северный промышленный район	18 935	40 000	81 918	50 708	34 450	47 706
Северо-восточный жилой район	25 591	29 000	105 740	69 697	36 466	54 665
Центральный район	28 630	37 842	115 385	87 407	73 395	60 374

Стабильно высокий уровень цен показывает Центральный район, это связано с тем, что в отличие от других районов он не имеет выраженной производственной зоны, куда попадают экспонируемые объекты, снижая общий уровень цен. Данный факт также объясняется высоким уровнем развития инфраструктуры, а также удобным территориальным расположением относительно значимых объектов города.

Минимальная средневзвешенная цена квадратного метра в I квартале 2020 г. установилась на уровне 34 450 руб./м<sup>2</sup> в Северном промышленном районе, основную площадь которого занимают объекты производственного назначения.

Значительный объем вакантных площадей Северного жилого района расположен за Тюменским трактом, возле железной дороги, что влияет на формирование средней стоимости квадратного метра торгово-офисных площадей района, где во II квартале зафиксирована минимальная средняя цена – 42 214 руб./м<sup>2</sup>.

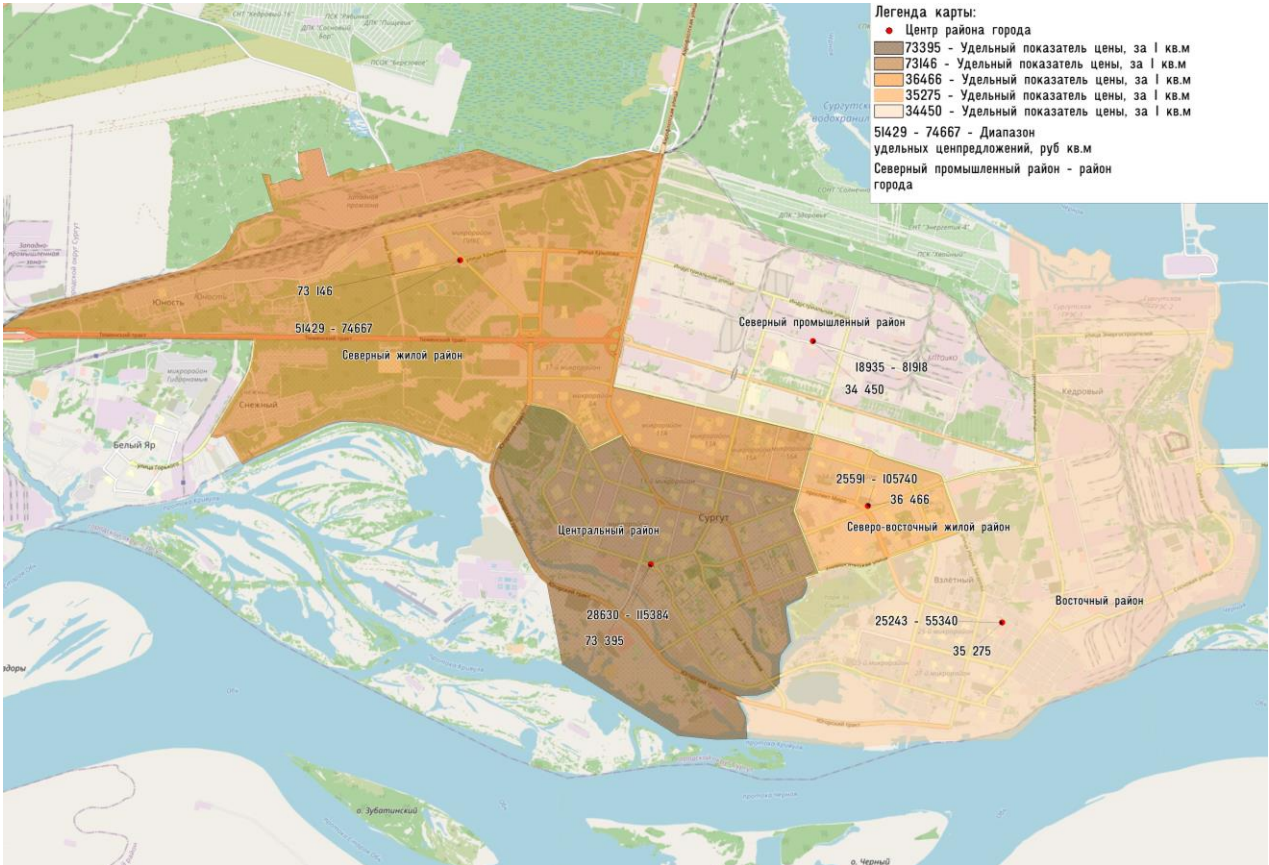
## Г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК

На протяжении I полугодия Центральный район г. Ханты-Мансийска является лидером как по объему вакантных площадей, на его долю приходится 29% от общего объема экспонируемого предложения торгово-офисных объектов города, так и по удельному показателю стоимости, который во II квартале вырос на 42% относительно предыдущего квартала и составил 111 284 руб./м<sup>2</sup>. Центральный район является самым дорогим районом города, наименование района говорит само за себя: центр города, развитая инфраструктура, удобная логистика - все составляющие для благополучного района.

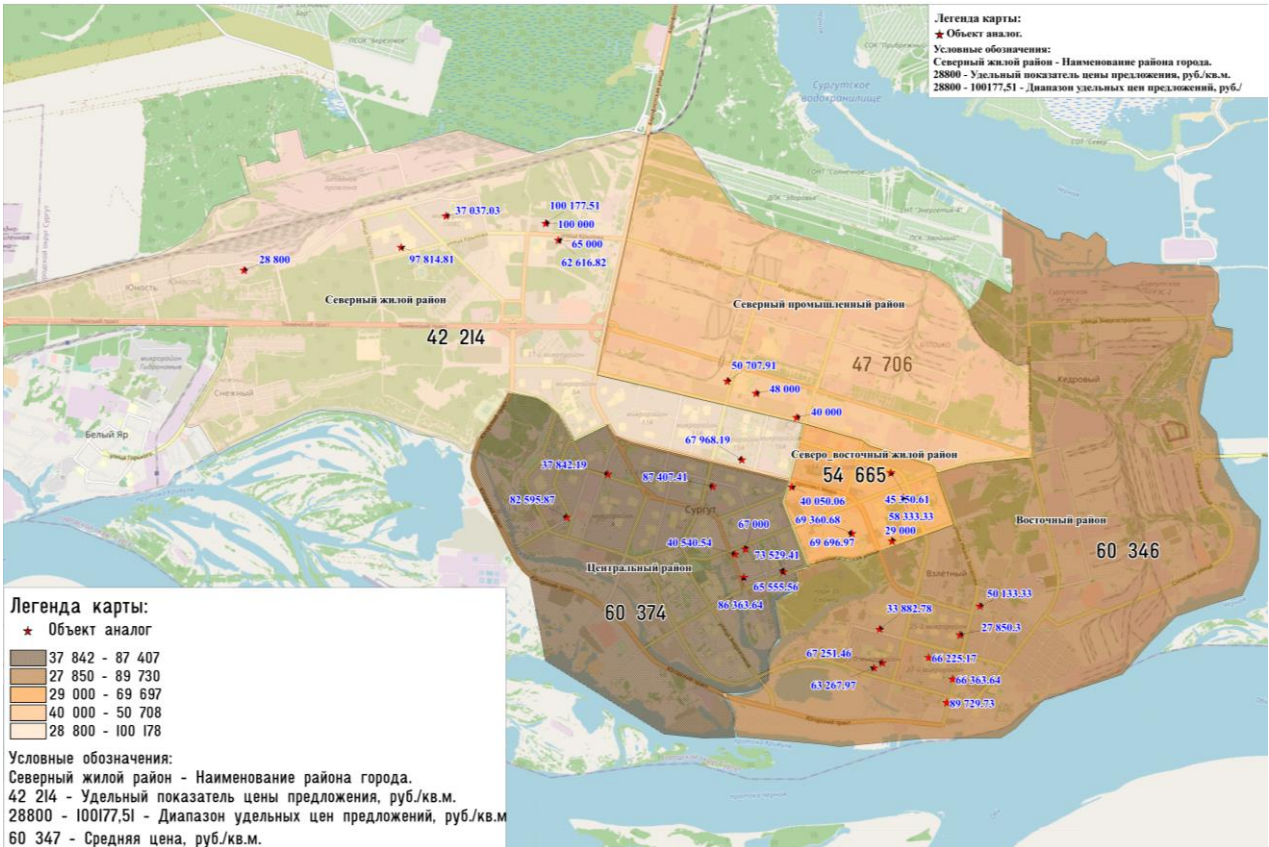
Ощутимое снижение цен наблюдается в Нагорном районе, экспозиция которого во II квартале существенно снизилась и представлена двумя объектами: помещением в подвальном вход в которое организован со двора, что снижает его пропускную способность, а также здание площадью 1 376 м<sup>2</sup>, расположенное на второстепенной улице в производственной зоне.

Район г. Ханты-Мансийска	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Гидронамыв	51 546	69 513	83 914	49 485	74 643	91 590
Долина роз	57 245	56 872	57 245	57 692	57 245	60 500
Микрорайон	33 867	17 410	92 282	36 000	42 924	28 107
Нагорный	37 346	11 628	101 471	27 381	70 259	12 619
ОМК	21 544	-	21 544	-	21 544	-
САМАРОВО	44 118	-	52 632	-	45 443	-
Учхоз	-	28 824	-	28 824	-	28 824
Центральный	57 426	58 056	115 523	115 000	78 344	111 284
ЦРМ	75 000	59 570	75 000	59 570	75 000	59 570

# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Г. СУРГУТ

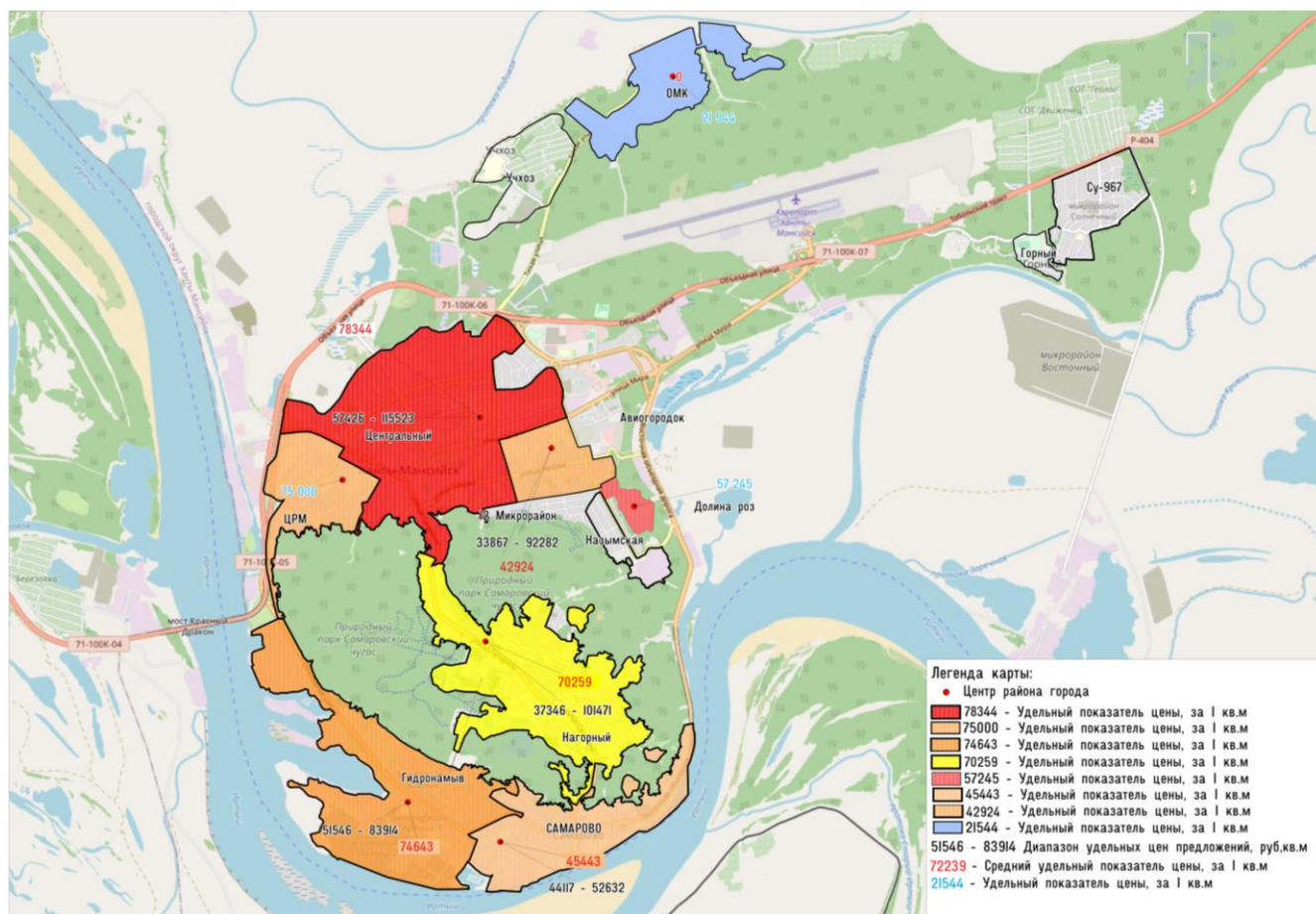


## I КВАРТАЛ

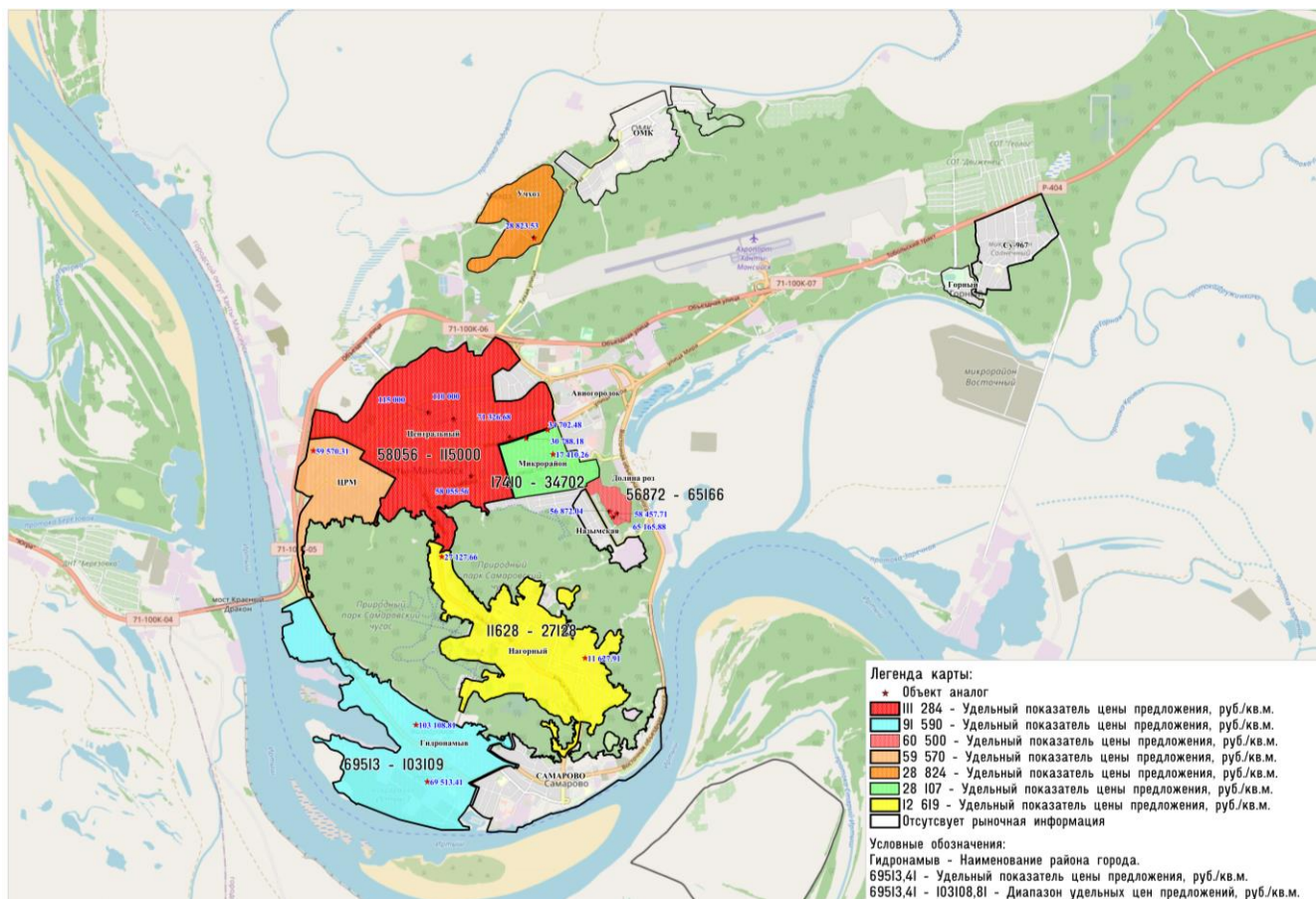


## II КВАРТАЛ

# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Г. ХАНТЫ-МАНСКИЙ



## I КВАРТАЛ



## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СЕГМЕНТА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Падения курса рубля на протяжении I полугодия 2020 г., волатильность пары доллар-рубли и доллар-евро, запустило цепочку падения макроэкономических и микроэкономических показателей.

Несмотря на то, что по итогам полугодия 2020 г. оборот розничной торговли на одного жителя округа составил 125,7 тыс. руб., что выше общероссийского уровня (103,4 тыс. руб.), в регионе зафиксирован спад розничного товарооборота по сравнению с I полугодием 2019 г., на 4,4%.<sup>13</sup>

Снижение этого показателя продиктованы введением карантинных мер во II квартале, которые сократили, а в какой-то период и исключили возможность посещения торговых центров.

Следует заметить, что избежать более пессимистичного сценария удалось исключительно за счет высокого уровня доходов населения, который позволяет держать потребительскую активность на приемлемом уровне. Согласно результатам исследования РИА Рейтинг, три города Ханты-Мансийского автономного округа входят в десятку городов России по уровню зарплат: г. Сургут – 77 тыс.руб., г. Ханты-Мансийск – 75,4 тыс.руб., г. Нижневартовск – 67,8 тыс.руб.<sup>14</sup>

Вместе с тем, финансовые ресурсы потребителей будут находится в отрицательной зоне, так с начала года реальная заработная плата выше указанных городов снизилась в среднем на 11% относительно данных 2019 г.

Как следствие, во II квартале 2020 г. среднедушевые среднемесячные траты населения Ханты-Мансийского автономного округа составили 29 300 руб., что на 4,1% меньше аналогичного периода предыдущего года. Динамика потребительского спроса в I полугодии 2020 г. также отрицательна, траты населения снизились на 5,8%.<sup>15</sup>

В связи с тем, что рынок недвижимости развивается циклично, а циклы определяются деловой активностью основных игроков рынка, ожидать рецессии на рынке торговой недвижимости в ближайшей перспективе не стоит, поскольку объем вакантных качественных объектов на рынке незначителен.

Хотя во второй половине года ожидается открытие многофункционального комплекса Green Park в г. Нижневартовске, GBA<sup>16</sup> которого составит 90 300 м<sup>2</sup>, GLA<sup>17</sup> - 50 700 м<sup>2</sup>, а порядка 60% GLA Green park составит доля арендаторов якорного и субъякорного сегмента, к моменту запуска объекта вакантных площадей не останется. В силу того, что, еще на этапе строительства в 2019 г., в числе арендаторов были заявлены федеральные торговые сети «Перекресток», «Эльдорадо», «Детский мир», «Читай-город», «Леонардо», а также польский fashion ритейлер LPP планирует запустить в торговом комплексе четыре магазина под брендами Mohito, Cropp, House и Sinsay, заняв при этом 3 467 м<sup>2</sup>.<sup>18</sup> В составе комплекса во второй очереди строительства в 2021 г. также откроются спортивный кластер, на который будет приходиться около 11% площадей, и гостиничная зона, которая займет 15% площадей комплекса.<sup>19</sup> Ввод в эксплуатацию двух торговых центров запланирован в г. Нефтеюганске, где девелопером выступает ООО «Герос». GLA ТЦ Energy Mall составит 27 600 м<sup>2</sup>, в ТРЦ на Энтузиастов это значение вдвое меньше – 14 000 м<sup>2</sup>.

Очевидно, что спад объема ввода на рынке торговых площадей будет носить отлагательный характер, так как, как мы видим, девелоперы завершают проекты с высокой степенью готовности, тем не менее проекты, которые финансово выгодно заморозить, приостановлены до восстановления активности торговых операторов.

<sup>13</sup> <https://riarating.ru/infografika/20200901/630178670.html>

<sup>14</sup> <https://riarating.ru/infografika/20201006/630183270.html>

<sup>15</sup> <https://riarating.ru/regions/20200922/630180825.html>

<sup>16</sup> GBA – это общая площадь объекта недвижимости

<sup>17</sup> GLA – это аренднопригодная площадь объекта недвижимости

<sup>18</sup> <https://greenparknv.ru/2020/08/25/мфк-green-park-в-нижневартовске-откроется-в-ок/>

<sup>19</sup> <https://www.malls.ru/rus/news/torgovyy-tsentr-green-park-gotovitsya-k-otkrytiyu-v-nizhnevartovske.shtml>

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СЕКТОРА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно постановлению губернатора, с 12 мая 2020 г. непродовольственным магазинам, площадь торгового зала которых не превышает 500 м<sup>2</sup>, разрешено возобновить работу при соблюдении определенных условий и требований Роспотребнадзора, нуждающихся в значительных денежных вложениях. Помимо затрат на средства индивидуальной защиты, бактерицидные лампы, есть затраты невидимые для покупателя, такие как обработка помещения, оборудования, а также транспорта. Согласно данным Ассоциации компаний розничной торговли, куда входят компания X5 Retail Group, развивающая в России торговые сети «Пятерочка», «Перекресток» и «Карусель», а также ритейлеры «Лента», «Магнит», в период апрель-май крупнейшие торговые сети тратили на средства индивидуальной защиты более 2,1 млрд. рублей в месяц<sup>20</sup>, что не могло не сказаться на стоимости товаров.

Усугубить текущее положение торгового сегмента может введение новых ограничительных мер – окончательный запрет на посещение мест массового скопления людей даже с использованием средств индивидуальной защиты. В случае затяжного периода полной изоляции бизнес, который ранее не адаптировался к изменившимся условиям, и не ориентированный на онлайн-продажи претерпит сильнейший кризис, что высвободит занимаемые ими торговые площади.

Если в июне торговые точки в торговых центрах продолжают свою деятельность, соблюдая все требуемые меры безопасности, то сфера развлечений остается под запретом. Вероятно, после снятия ограничительных мер этот бизнес не сразу выйдет на докризисные показатели, поскольку негативный информационный фон и настороженность посетителей не позволят обеспечить должную заполняемость. Именно необходимость чувства защищенности жителей округа сместила фокус их внимания с крупных торговых сетей «Лента» и «Перекресток», на сегмент магазинов у дома «Магнит», «Монеточка» и др. Так ритейлер сети «Лента» не скрывают падение трафика в своих гипермаркетах.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> [http://www.acort.ru/media-tsentr/otraslevye-novosti/otraslevye-novosti\\_1883.html](http://www.acort.ru/media-tsentr/otraslevye-novosti/otraslevye-novosti_1883.html)

<sup>21</sup> <https://www.rbc.ru/business/04/04/2020/5e87417d9a794713f131f589>

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В I полугодии 2020 г. в структуре экспонируемых объектов недвижимости, относящиеся к сегменту офисного назначения, основной объем вакантных площадей приходится на крупные города округа: г. Сургут – 36%, г. Нижневартовск – 23%, г. Ханты-Мансийск – 17%.

По итогам полугодия минимальная средневзвешенная цена квадратного метра офисной недвижимости зафиксирована в Кондинском районе – 3 588 руб./м<sup>2</sup>.

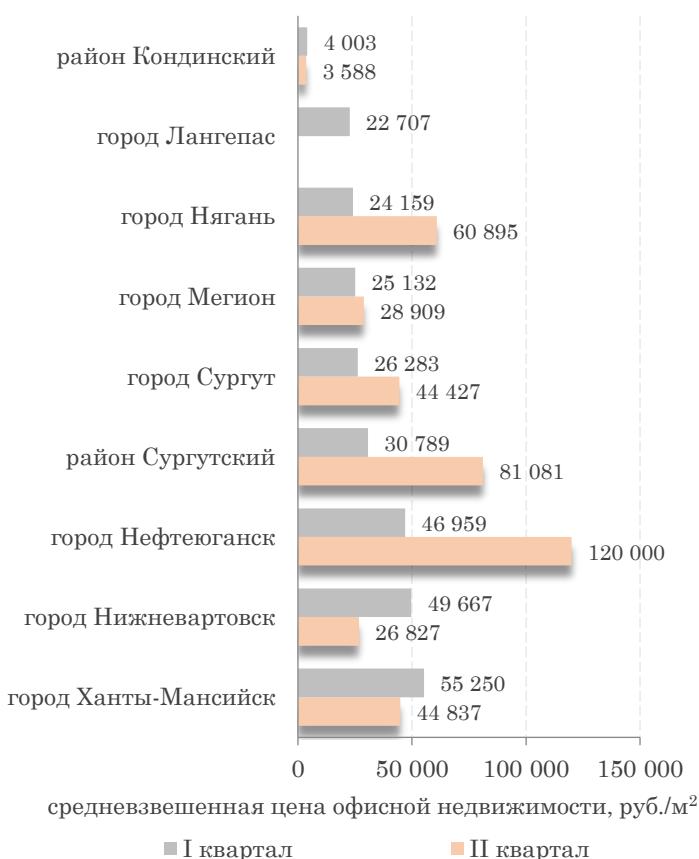
Максимальная средневзвешенная цена квадратного метра установилась на уровне 120 000 руб./м<sup>2</sup> во II квартале в г. Нефтеюганске, где прирост цен относительно I квартала составил 156%.

Аналогичный прирост цен наблюдается в г. Нягани – 152%.

Во II квартале 2020 г. в Сургутском районе удельный показатель цены достиг 81 081 руб./м<sup>2</sup>, таким образом, с начала года в Сургутском районе зафиксирован максимальный рост цены предложения – 163%.

Такой рост цен обусловлен составом экспонируемого предложения: в муниципальных образованиях, где зафиксирован скачек цен, объем предложения во II квартале увеличился более чем в два раза, тогда как в I квартале среднюю стоимость предложения формировали единичные предложения.

Существенное снижение средневзвешенной стоимости объектов наблюдается в г. Нижневартовске – 46%, где так же присутствует отрицательная динамика цен объектов, представленных на рынке в обоих кварталах. В среднем снижение цен объектов, не ушедших с рынка во II квартале составило более чем 12%.



Адрес местоположения	Площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб./м <sup>2</sup>	
		I квартал	II квартал
г. Нефтеюганск	19	115 789	81 081
г. Нижневартовск, ул. 2П-2, 32	809	14 839	12 860
г. Нижневартовск, ул. Авиаторов, 7	259	92 772	69 579
г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, 23	57	80 702	75 439
г. Нижневартовск, ул. Интернациональная, 23	55	81 818	78 182
г. Югорск, ул. Садовая, 14А	335	9 807	8 719

В г. Нефтеюганске во II квартале зафиксирована максимальный удельный показатель в размере 157 895 руб./м<sup>2</sup>. Минимальное отклонение предельных цен наблюдается в г. Пыть-Ях – 7% (32 730 руб./м<sup>2</sup> - 35 089 руб./м<sup>2</sup>).

Муниципальное образование	Количество предложений, ед.		Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
район Кондинский	2	3	3 198	2 208	4 358	4 358	4 003	3 588
город Мегион	7	2	4 338	26 061	91 362	91 362	25 132	28 909
город Нефтеюганск	13	2	33 771	81 081	115 789	157 895	46 959	120 000
город Нижневартовск	36	22	14 839	7 969	128 755	98 000	49 667	26 827



# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Если для торговой недвижимости принципиально расположение объекта, обеспечивающие ему максимальную проходимость, то офисные помещения ориентированы на размещение в здании определенного класса, которое помимо расположения относительно районов города, так же учитывает инфраструктуру, телекоммуникационное оснащение, конструктивные решения, качество отделки, наличие парковки и т.д.

## Г. СУРГУТ

Крупнейшие офисные здания г. Сургута расположены в Центральном районе, который по праву считается административным центром города и занимает 15% от объема вакантных офисных объектов г. Сургута. В Центральном районе расположены наиболее дорогие объекты офисного назначения, что отражается на средневзвешенной стоимости квадратного метра данных объектов, которая во II квартале выросла на 23% и составила 83 292 руб./м<sup>2</sup>.

В целом, уровень цен недвижимости Северного жилого района, Северного промышленного района и Северо-восточного жилого района, можно охарактеризовать как стабильный, поскольку прирост цен находится в диапазоне -10,3%-5%.

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	16 628	13 811	70 519	73 276	30 624	19 137
Северный жилой район	37 824	24 567	57 692	78 125	42 473	44 592
Северный промышленный район	29 268	24 500	72 727	48 851	40 811	41 265
Северо-восточный жилой район	43 220	42 373	80 952	100 000	56 027	50 256
Центральный район	39 000	54 815	78 571	142 857	67 791	83 292

Объекты, предложенные к продаже в течении полугодия, на территории Северо-восточного жилого района, так же не претерпели изменение цен.

Адрес местоположения	Площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб./м <sup>2</sup>	
		I квартал	II квартал
г. Сургут, ул. Быстринская, 8	124	54 032	54 032
г. Сургут, ул. Университетская, 29	100	50 000	50 000

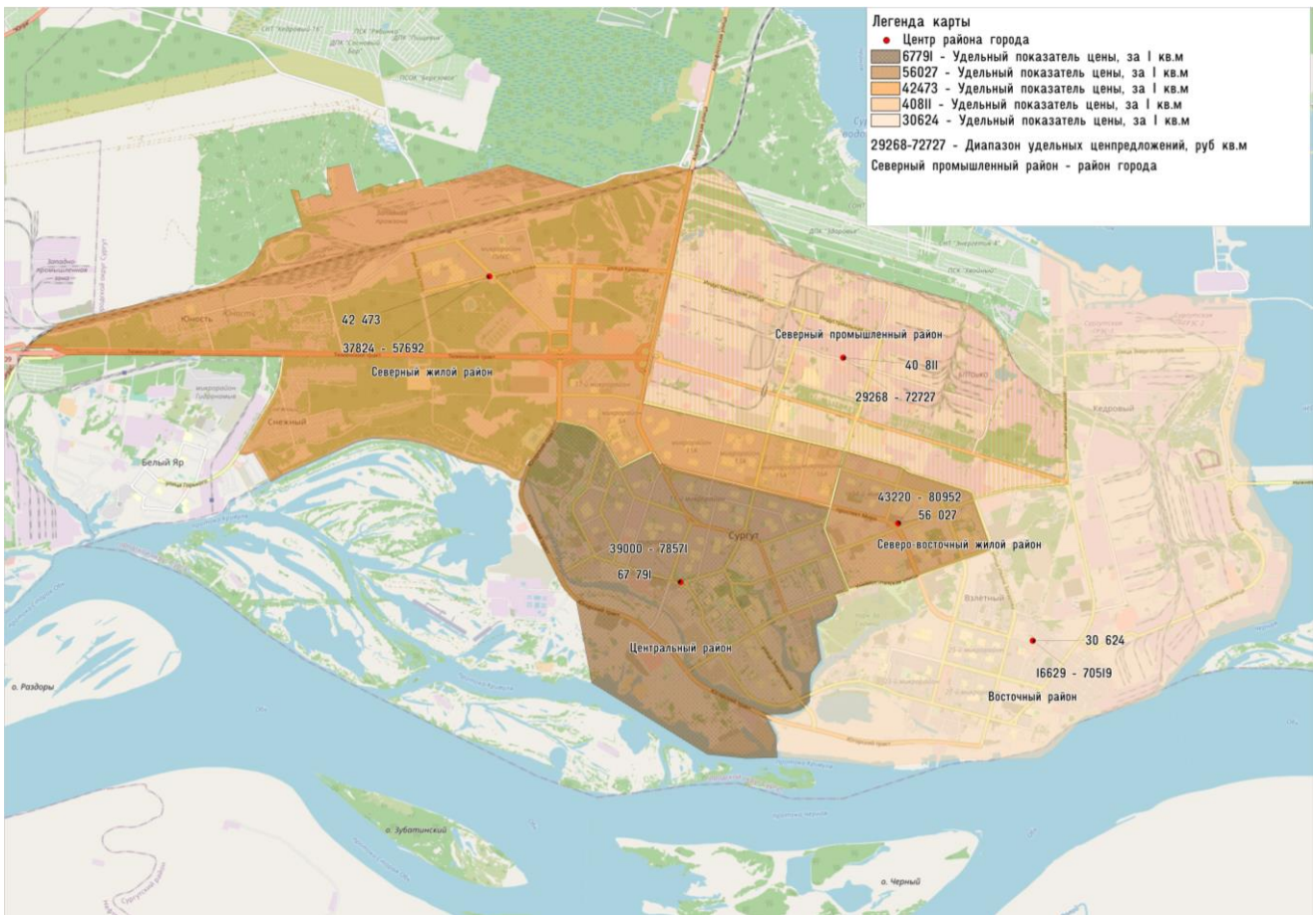
## Г. ХАНТЫ-МАНСКИЙСК

Половина экспонируемого объема предложений по продаже офисных объектов г. Ханты-Мансийска, пришлось на Центральный район, при отсутствии вакантных объектов в районе во второй половине полугодия.

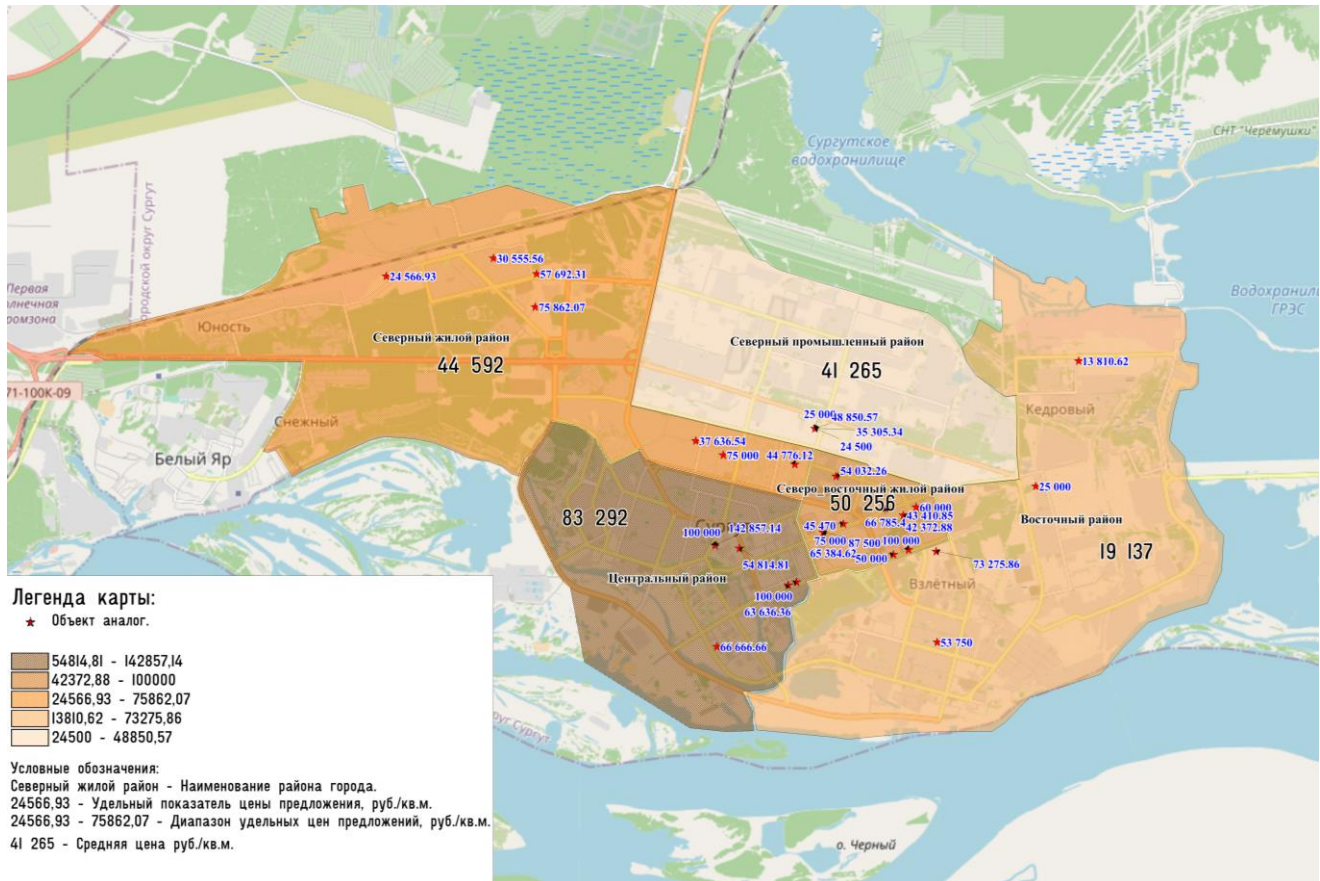
В районе «Микрорайон» представлено два объекта, один из них расположен на 4-м этаже ТЦ «Небо», второй так же на красной линии ул. Мира, в непосредственной близости к ТЦ «Небо», что объясняет сложившийся среднерыночный уровень запрашиваемой стоимости в районе, который показал результат, вдвое превосходящий показатели Центрального района – 119 048 руб./м<sup>2</sup>.

Муниципальное образование	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Гидронамыв	47 655	40 290	78 788	40 290	56 848	40 290
Долина роз	42 641	-	62 290	-	57 214	-
Микрорайон	92 282	119 048	119 048	119 048	99 256	119 048
Нагорный	26 397	-	84 211	-	51 988	-
Самарово	51 151	88 454	51 151	88 454	51 151	88 454
Су-967	36 799	-	36 799	-	36 799	-
Центральный	24 000	-	103 270	-	57 056	-
ЦРМ	30 396	-	70 588	-	44 287	-

# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Г. СУРГУТ

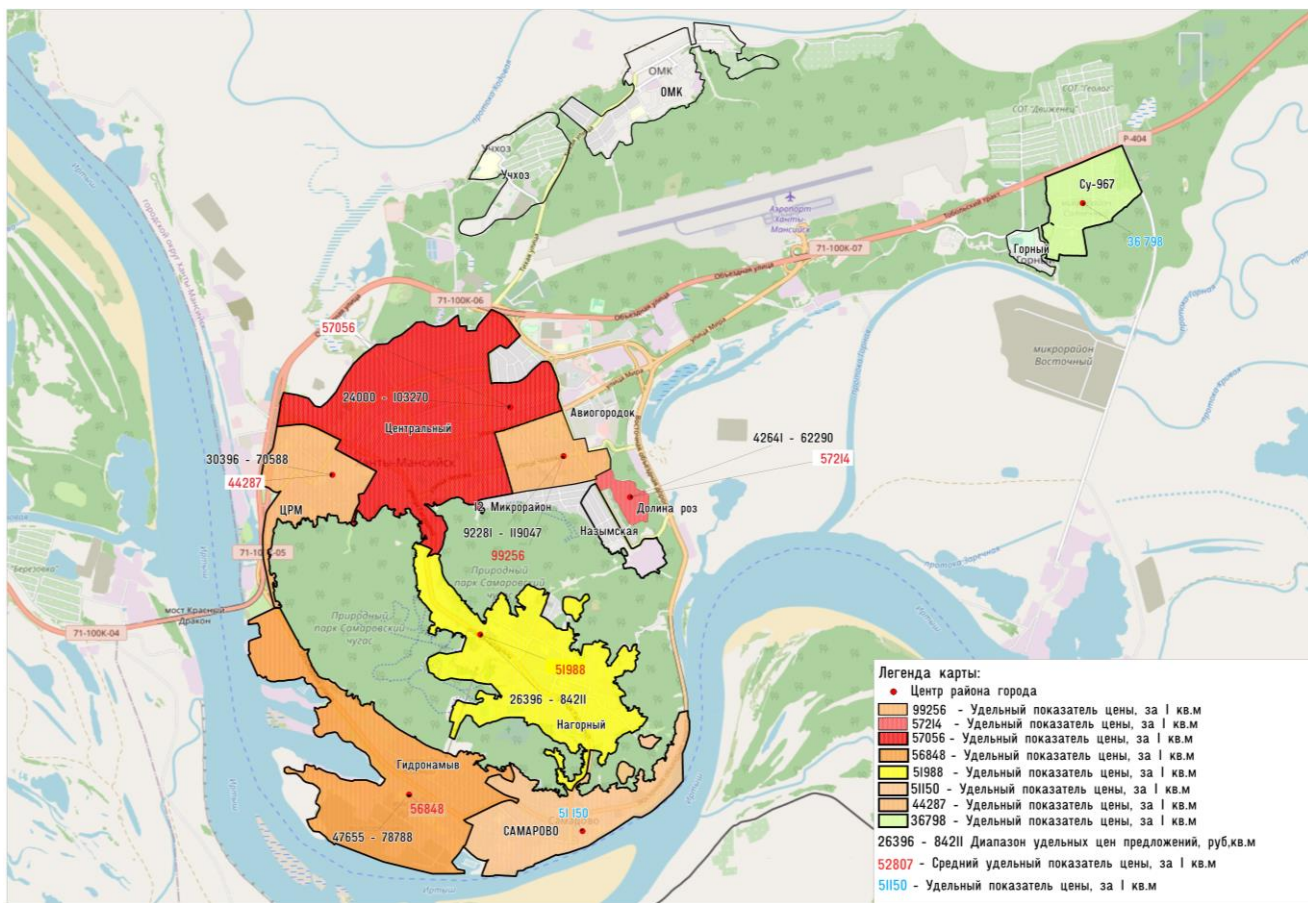


## I КВАРТАЛ

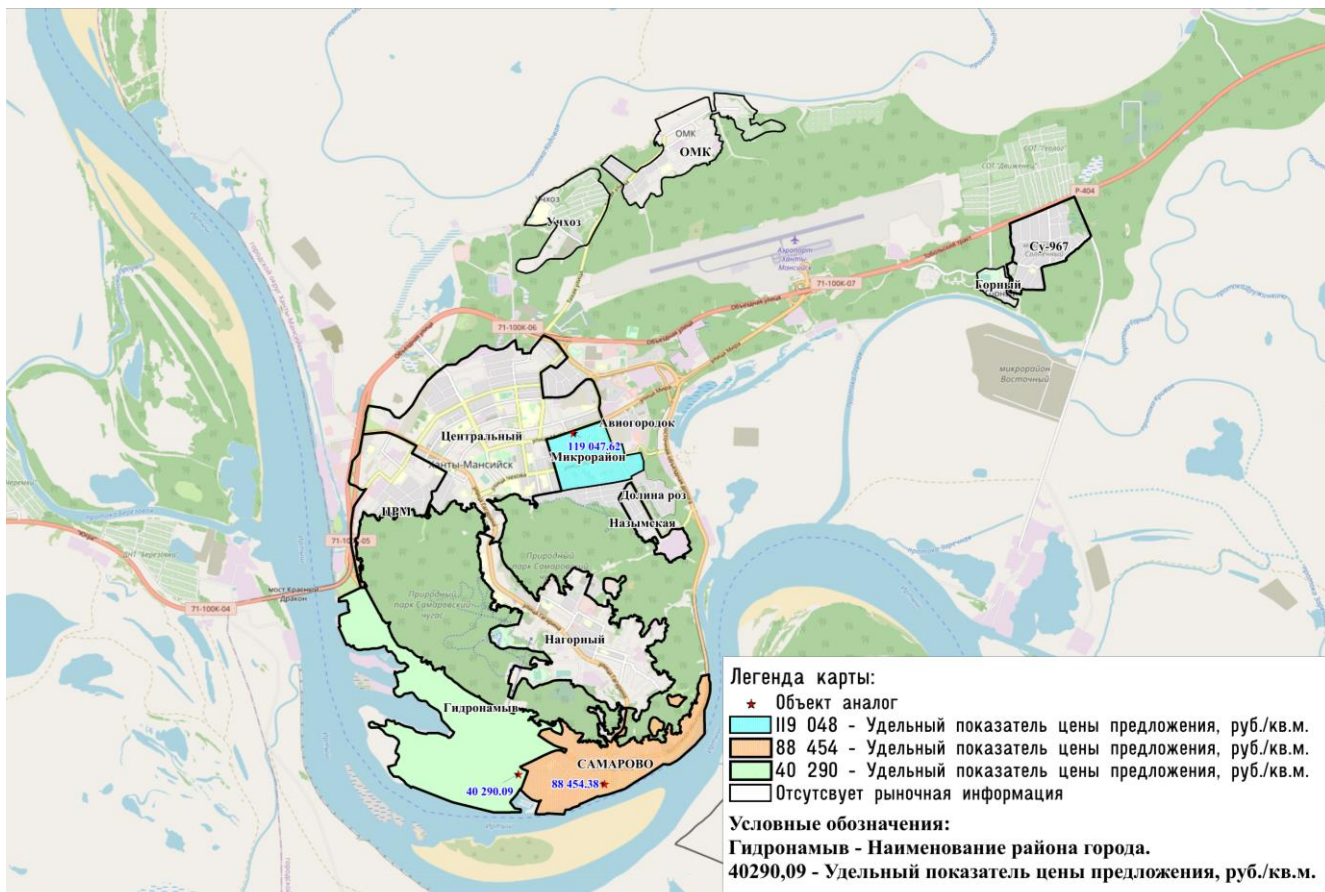


## II КВАРТАЛ

# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Г. ХАНТЫ-МАНСКИЙ



I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СЕКТОРА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По данным компании JLL, в I квартале 2020 г. офисная недвижимость занимала 30% от объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости в России<sup>22</sup>, во II квартале занимаемая доля осталась на прежнем уровне и составила 31%. При этом в I полугодии, ожидаемо, объем инвестиций снизился на 20% от результата аналогичного периода 2019 г., и составил 1,3 млрд. долл. США.<sup>23</sup>

В период пандемии собственники недвижимости и арендаторы пытаются найти баланс и пересогласовать текущие договоры, чтобы избежать издержек как с одной, так и, с другой стороны. При невозможности прийти к соглашению по коммерческим условиям, арендаторы будут вынуждены освободить помещения и искать более выгодные условия, что может повлечь за собой увеличение вакантных площадей и уменьшение ставок аренды. Понижение ставок аренды до уровня, соответствующего платежеспособному спросу, поспособствует снижению ликвидности офисной недвижимости и как следствие – падению ее стоимости на рынке.

Введенные ограничительные меры по борьбе с пандемией во второй половине полугодия привели к неизбежности удаленной работы. В условиях быстрого распространения коронавирусной инфекции крупные корпорации, в виду опасности полной парализации работы, перевели большинство сотрудников на работу онлайн, что позволило им пересмотреть концепцию ведения бизнеса и всерьез рассмотреть возможность частичного перехода сотрудников на удаленную работу.

Впрочем, сложившаяся ситуация не заморозила рынок офисной недвижимости, поскольку в связи с необходимостью соблюдения дистанции в 1,5 м. между сотрудниками, у организаций, которые не могут перенести свою деятельность в цифровое поле, появилась потребность в больших площадях.

Тем не менее новая реальность подтолкнула арендаторов к более осознанному выбору и оптимизации качественных площадей. Это в свою очередь повлияло на подход девелоперов к проектированию пространства, которое должно стать гибким, что будет преимуществом в случае очередного кризисного периода. Вдобавок перед инвесторами открылся новый востребованный рынок – коворкинг, который ранее был менее востребован. Невозможность работать дома из-за ряда отвлекающих факторов, а также отсутствия технической оснащенности рабочего места, желание сменить обстановку в период самоизоляции, запустили тренд на данный сегмент рынка.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа действует четыре коворкинг центра: в г. Нягани, площадью 200 м<sup>2</sup>, в г. Нефтеюганске, площадью 110 м<sup>2</sup>, а также в г. Сургуте – 138,8 м<sup>2</sup>, и в столице округа – 80 м<sup>2</sup>.

Плюсы такого бизнес проекта очевидны, во-первых, сдать рабочее место легче, во-вторых, в пересчете совокупности арендованных мест, инвестор получает больший доход, чем от аренды всей площади единообразно. И в завершении, есть потребность в небольших коворкинг центрах в спальных районах, что позволит сэкономить на приобретаемой недвижимости за счет ее децентрализации.

Как и в случае с торговой недвижимостью, проектов, находящихся на высокой стадии готовности, происходящее не коснется, они будут завершены, но срок экспозиции таких объектов увеличится.

В основном в округе возводятся многофункциональные объекты, позволяющие разместить в одном пространстве торгово-офисные площади, вместе с тем, в марте был введен в эксплуатацию после реконструкции шестиэтажный бизнес-центр, площадью 6 735,7 м<sup>2</sup> в г. Сургуте.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> <https://www.jll.ru/аналитика-и-тренды/исследования/russian-real-estate-investment-market-overview-for-the-1st-quarter-of-2020>

<sup>23</sup> <https://www.jll.ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-2nd-quarter-of-2020>

<sup>24</sup> <http://admsurgut.ru/rubric/22567/Reestry-vydannyh-razresheniy-na-territorii-goroda-Surguta>

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА СЕКТОРА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем ввода новых площадей будет поддержан в основном проектами, выполненными под заказчиков, которым требуются помещения для собственных нужд. Так, в мае 2020 г. департаментом архитектуры и градостроительства г. Сургута было выдано разрешение на V этап строительства офисного здания на территории производственной базы ООО «Спецглавснаб», а также разрешение на строительство торгово-офисного здания расположенного на территории базы ООО «Югорские закрома». <sup>25</sup>

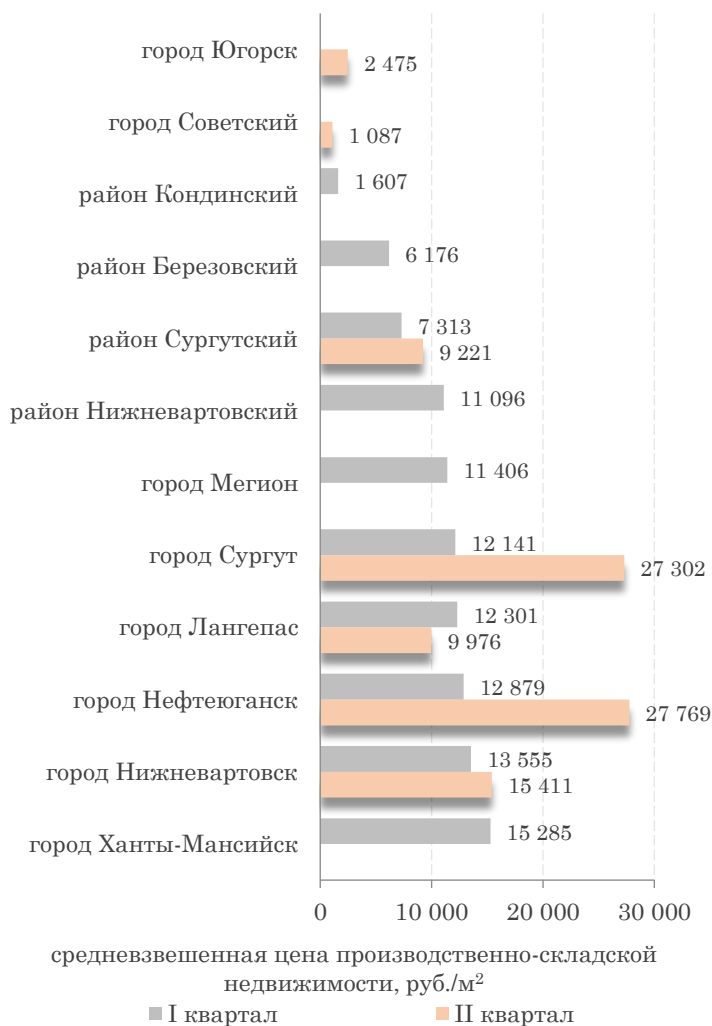
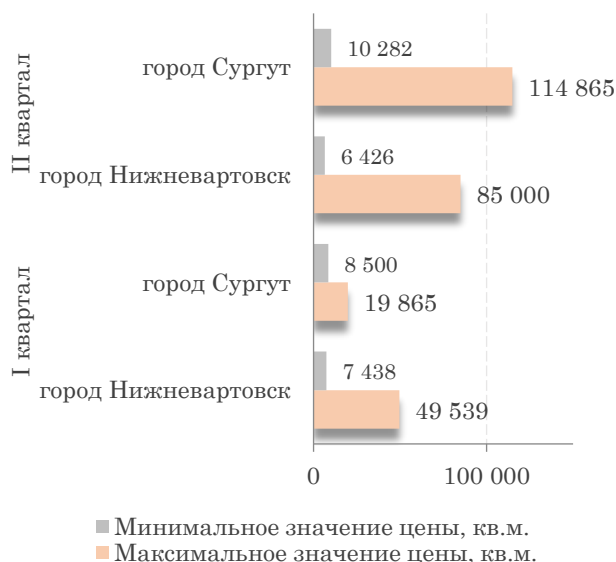
Объем достаточного количества качественных площадей на территории автономного округа обеспечивается экспонируемым предложением от «Сбербанка» и банком «Открытие», которые продают объекты, занимаемые нерентабельными филиалами. Нерентабельность объектов вызвана оптимизацией и реструктуризацией банков, а также автоматизацией процессов и сокращением функций отделений, а не эксплуатационными характеристиками офисных площадей.

<sup>25</sup> <http://admsurgut.ru/rubric/22567/Reestry-vydannyh-razresheniy-na-territorii-goroda-Surguta>

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В данном сегменте только два муниципальных образования имеют развитый рынок производственно-складских объектов: г. Нижневартовск и г. Сургут.

По итогам I квартала 2020 г. основная доля вакантных площадей производственного назначения располагается на территории г. Нижневартовска – 44,4%. Именно в г. Нижневартовске представлен к продаже объект с наибольшим удельным показателем рыночной стоимости – 49 539 руб./ м<sup>2</sup>. Помимо того, что объект был введен в эксплуатацию в 2019 г. такая стоимость объясняется его характеристиками. Здание оборудовано собственной котельной, промышленными тепловентиляторами, автоматическими подъемными воротами, трехступенчатой грязезащитой входной группы, что несомненно выделяет его на рынке недвижимости, так как лишь 6,3%<sup>26</sup> производственно-складских объектов, расположенных на территории автономного округа, были возведены позднее 2010 г., ранее же возведенные объекты в основной своей массе не имеют такого технического оснащения.



Если рассматривать все муниципальные образования, в том числе с малонаполненными группами, то можно заключить, что минимальная цена квадратного метра зафиксирована у объекта, расположенного в Кондинском районе – 1 563 руб./м<sup>2</sup>, где также наблюдается минимальное отклонение стоимости квадратного метра по объектам, представленным к продаже.

В I квартале 2020 г. в г. Нижневартовске был введен в эксплуатацию цех вяления рыбы с морозильными камерами<sup>27</sup>, а в г. Сургуте - административно-бытовой корпус производственной базы по изготовлению металлических конструкций<sup>28</sup>.

Район г. Сургута	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
Восточный район	16 628	13 811	70 519	73 276	30 624	19 137
Северный жилой район	37 824	24 567	57 692	78 125	42 473	44 592

<sup>26</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

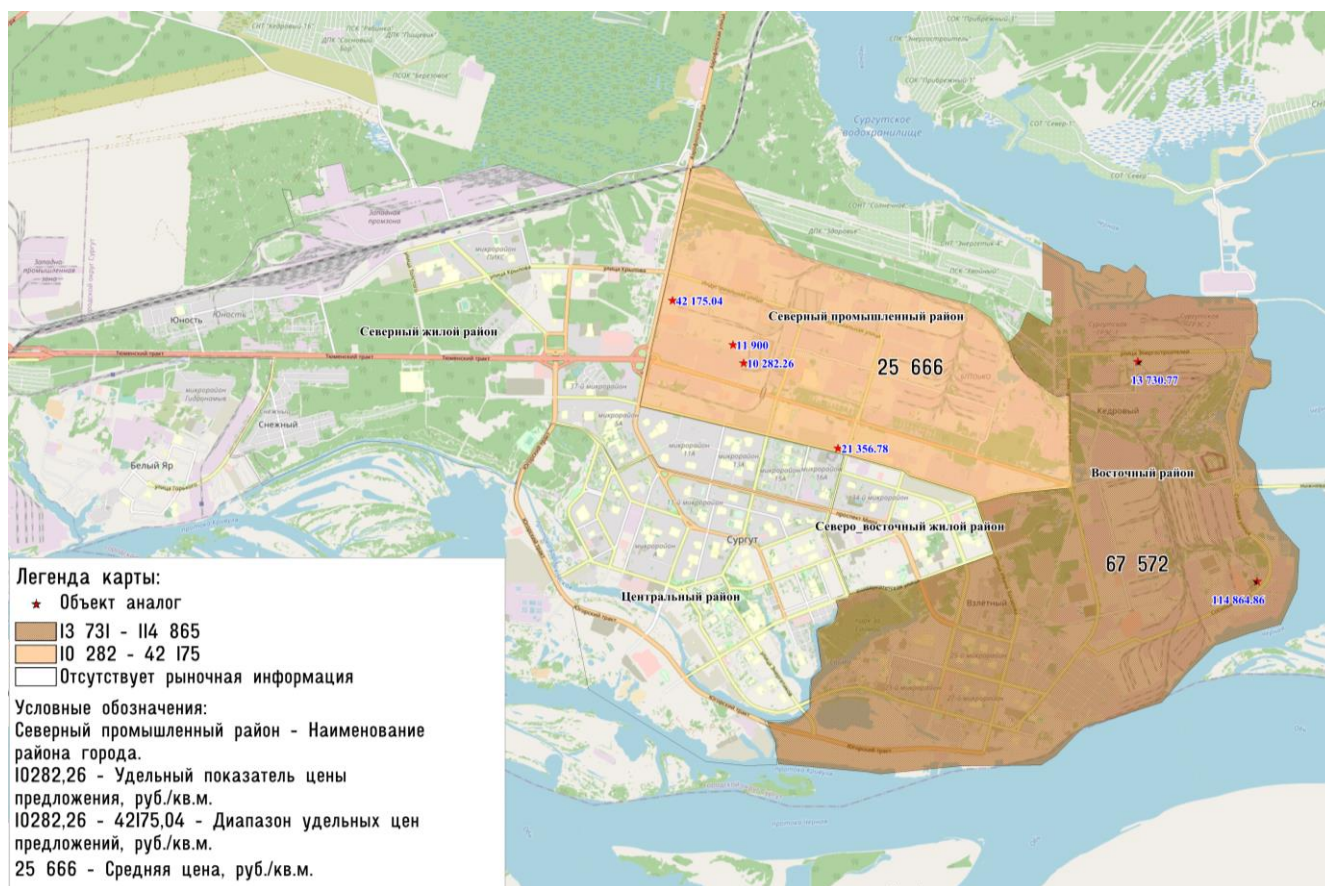
<sup>27</sup> [https://www.n-vartovsk.ru/town/devel\\_territory/somno\\_bokvrnsir/242870.html](https://www.n-vartovsk.ru/town/devel_territory/somno_bokvrnsir/242870.html)

<sup>28</sup> <http://admsurgut.ru/rubric/22567/Reestry-vydannyh-razresheniy-na-territorii-goroda-Surguta>

# ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Г. СУРГУТ



I КВАРТАЛ



II КВАРТАЛ

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На рынке недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа объекты складского назначения были представлены только в I квартале 2020 г.

Для объектов складского сегмента характерна децентрализация внутри муниципального образования, это связано как с ограничением передвижения тяжелогрузов по городским дорогам, так и с тем, что железнодорожные ветки, как правило, проходят по окраинам населенных пунктов. Возможность осуществлять разгрузку и складирование вблизи железнодорожного сообщения является несомненным плюсом как складских, так и производственных объектов, поскольку сокращает затраты на логистику.

Помимо расположения складских объектов и наличия собственного железнодорожного тупика на земельном участке, еще одним ценообразующим фактором является наличие отопления.

Разница цен в рамках одного муниципального образования так же объясняется конструктивными особенностями и капитальностью складской недвижимости.

Здания ангарного типа возводятся по быстровозводимой технологии, которая является самым дешевым и быстрым способом строительства на данный момент. Данный факт объясняет относительно небольшую стоимость объектов ангарного типа, представленных к продаже на территории автономного округа.

Как и в случае с производственными площадями, складские объекты, в том числе здания ангарного типа, в основном создаются девелоперами под заказчиков, с чем связан незначительный объем экспонируемого предложения, который часто носит спекулятивный характер.

В течении I квартала в г. Нижневартовске было введено три объекта складского назначения, общей площадью 1 559,1 м<sup>2</sup>.<sup>29</sup> В феврале 2020 г. на территории г. Сургута были сданы в эксплуатацию два складских здания.<sup>30</sup>



Муниципальное образование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена, руб./м <sup>2</sup>	Максимальная цена, руб./м <sup>2</sup>	Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>
город Нижневартовск	8	8 673	71 579	16 781
город Пыть-Ях	1	13 772	13 772	13 772
город Сургут	2	5 705	31 579	17 455
город Ханты-Мансийск	1	6 119	6 119	6 119
район Нижневартовский	2	2 544	3 674	3 024
район Сургутский	1	32 182	32 182	32 182

<sup>29</sup> [https://www.n-vartovsk.ru/town/devel\\_territory/somno\\_bokvrnsir/242870.html](https://www.n-vartovsk.ru/town/devel_territory/somno_bokvrnsir/242870.html)

<sup>30</sup> <http://admsurgut.ru/rubric/22567/Reestry-vydannyh-razresheniy-na-territorii-goroda-Surguta>



В период с января по май 2020 г. в Ханты-Мансийском автономном округе объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг на одного жителя округа составил 1 061,7 тыс.руб. Согласно рейтингу регионов по темпам роста промпроизводства, индекс промышленного производства автономного округа показал незначительное снижение относительно аналогичного периода 2019 г. – 97,7%, и рост относительно января-мая 2018 г. – 101,2%.<sup>31</sup>

Однако, в случае потери производственных мощностей и высвобождения на рынке недвижимости большого объема производственных площадей, потенциальные инвесторы будут приобретать данную недвижимость с целью изменения его функционального назначения, которое в текущей экономической ситуации, складывающейся на рынке недвижимости, при минимальных рисках позволит извлечь максимальную прибыль от объекта.

Если реконструкция производственного объекта под объект торгово-развлекательного назначения, помимо всего прочего требует соответствия функционального назначения здания, разрешенному использованию земельного участка, и внесение изменений в вид разрешенного использования земельного участка не всегда возможен, то в случае перепрофилирования производственных площадей в складские, таких трудностей возникнуть не может. В связи с чем, при должной востребованности складских площадей, производственные объекты будут перепрофилированы в складские.

Нагрузка, которая легла в первые месяцы пандемии на ритейл продовольственных товаров из-за опасения граждан неизбежности продуктового коллапса, позволила не провалиться рынку складских помещений за счет активизации логистического сообщения. В период пандемии введенные ограничения способствовали смещению внимания покупателей на рынок онлайн товаров, что позволило нарастить обороты транспортным компаниям и увеличить загрузку складских площадей. По расчетам Банка России, основанных на отчетности и данных Росстата, доля безналичных платежей в России, за товары и сервисы в совокупном объеме розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам полугодия достигла своего максимального значения, начиная с 2016 г, когда эта доля составляла 39%, до 70%.<sup>32</sup>

По данным компании JLL, в I квартале 2020 г. складская недвижимость занимала 11% от объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости в России<sup>33</sup>, во II квартале занимаемая доля осталась на прежнем уровне и составила 10%.<sup>34</sup>

Во II квартале 2020 г. объем вакантных складских площадей составил 9 680 м<sup>2</sup>, тогда как в I квартале 2020 г. объем свободного предложения составлял 17 214 м<sup>2</sup>. В денежном выражении по итогам II квартала 2020 г. на рынке складской недвижимости, объем бюджета предложений составил 90,74 млн. руб. Уменьшение доли вакантных площадей, а также спрос на складские помещения, способствует новому строительству по системе BTS (built-to-suit), которая подразумевает строительство под заказчика для собственных нужд.

<sup>31</sup> <https://riarating.ru/infografika/20200713/630175198.html>

<sup>32</sup> [http://www.cbr.ru/statichitml/file/112957/consultation\\_paper\\_201013.pdf](http://www.cbr.ru/statichitml/file/112957/consultation_paper_201013.pdf)

<sup>33</sup> <https://www.jll.ru/аналитика-и-тренды/исследования/russian-real-estate-investment-market-overview-for-the-1st-quarter-of-2020>

<sup>34</sup> <https://www.jll.ru/аналитика-и-тренды/исследования/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-2nd-quarter-of-2020>

## АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ МАГАЗИНЫ

На рынке коммерческой недвижимости не всегда действует коэффициент торможения роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения его общей площади. При малом экспонируемом объеме предложений объектов определенной площади, пользующихся спросом, ликвидность таких объектов возрастает, что влияет на формирование их стоимости. Кроме того, на формирование стоимости объектов так же влияют следующие параметры:

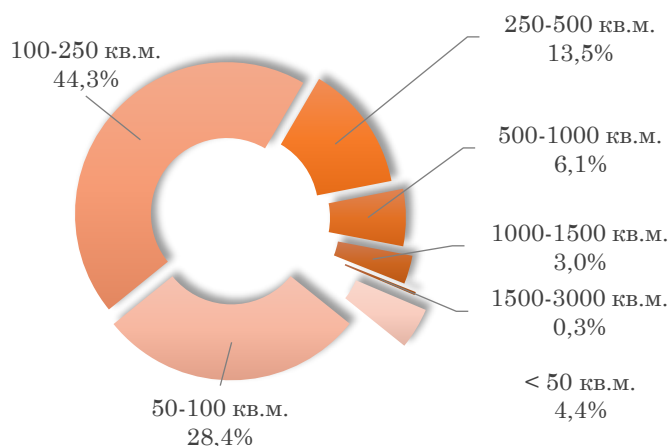
- месторасположение;
- общее состояние объекта, включая качество ремонтных работ;
- конструктивные особенности помещений;
- наличие парковочных мест;
- инфраструктура.

Так же существует такое понятие как «цена покупателя» — это цена, по которой инвестор согласен купить недвижимость, даже если ее стоимость превышает рыночную. Как правило это касается объектов, которые можно использовать для размещения торговых сетей FMCG<sup>35</sup>, в том числе продуктового ритейла. На сегодняшний момент FMCG ритейлеры ориентированы на открытие небольших розничных магазинов в street retail, к примеру общее количество магазинов ритейлера «Магнит» на конец 2019 года достигло 20 725, из них 14 622 имеют формат «магазина у дома».

Помимо требований к расположению помещения в густонаселенном/спальном районе и возможности организовать разгрузочное пространство, торговые сети предъявляют требования и к площади помещения:

	Минимальная площадь	Максимальная площадь
Магазин «Пятерочка» <sup>36</sup>	350 м <sup>2</sup>	1 500 м <sup>2</sup>
Магазин «Красное и Белое» <sup>37</sup>	100 м <sup>2</sup>	
Магазин «Магнит» <sup>38</sup>	>100 м <sup>2</sup>	
Магазинов «Ермолино» <sup>39</sup>	20 м <sup>2</sup>	

**Структура экспонируемого предложения объектов под размещение магазинов на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г., по площади**



Относительно I квартала 2020 г. структура предложения по площади помещений в завершении полугодия, в данном сегменте не изменилась. Лидерство по объему предложений по-прежнему удерживают помещения площадью 100-250 м<sup>2</sup>, на долю которых, по итогам полугодия, приходится 44,3% от общего объема. По итогам II квартала 2020 г. средняя цена предложения помещения площадью 100-250 м<sup>2</sup> установилась на уровне 46 625 руб./м<sup>2</sup>, что на 3,7% больше, средней цены помещений такой же площади, зафиксированной по итогам предшествующего квартала.

Средняя площадь лотов в экспозиции предложения на рынке недвижимости во II квартале 2020 г. увеличилась на 10% относительно I квартала и по итогам II квартала составила 244 м<sup>2</sup>.

<sup>35</sup> Товары повседневного спроса

<sup>36</sup> <https://topfranchise.ru/products/franshiza-magazina-pyatyerodka/>

<sup>37</sup> <https://topfranchise.ru/products/franshiza-seti-magazinov-krasnoe-i-beloe/>

<sup>38</sup> <https://topfranchise.ru/products/franshiza-magazina-magnit/>

<sup>39</sup> <https://topfranchise.ru/products/franshiza-ermolino-set-magazinov-polufabrikatov/>

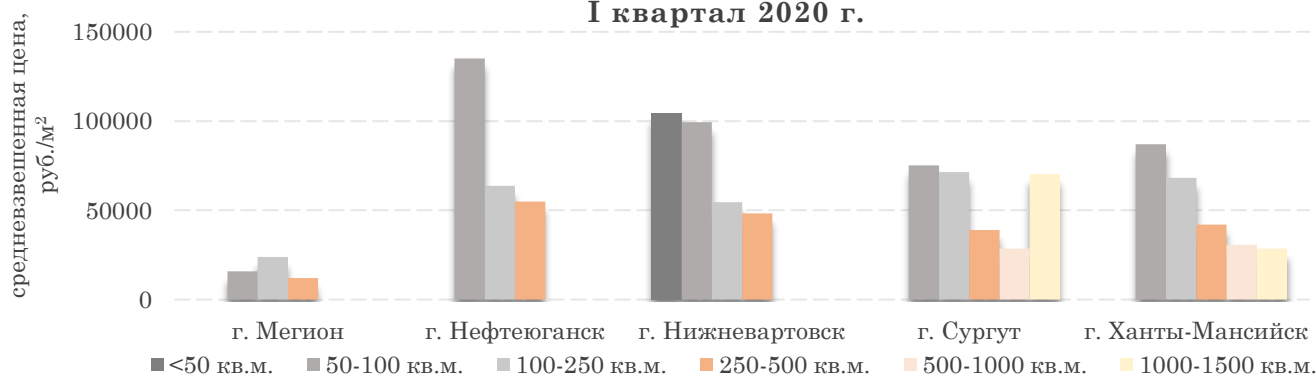
# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ МАГАЗИНЫ

Максимальные средневзвешенные цены в I полугодии зафиксированы в г. Нефтеюганске, у объектов площадью 50-100 м<sup>2</sup>: в I квартале 2020 г. – 126 290 руб./м<sup>2</sup>, во II квартале 2020 г. – 135 039 руб./м<sup>2</sup>.

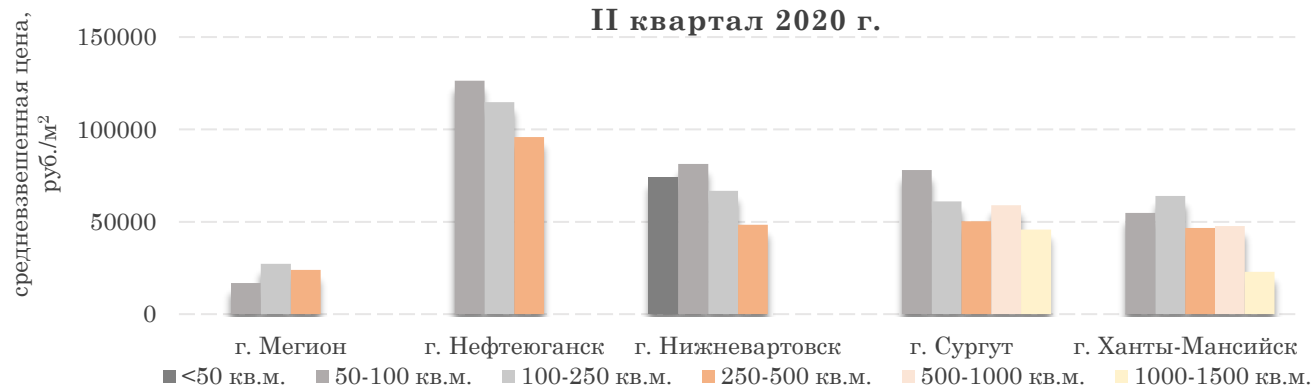
Следует отметить сопоставимый уровень цен объектов в разрезе площадей, расположенных в административном центре округа – г. Ханты-Мансийске, и в центре нефтегазовой промышленности – г. Сургуте.

Площадь	Средняя цена г. Сургут, руб./м <sup>2</sup>			Средняя цена г. Ханты-Мансийск, руб./м <sup>2</sup>		
	I квартал	II квартал	I полугодие	I квартал	II квартал	I полугодие
50-100 м <sup>2</sup>	78 044	75 089	76 567	54 878	86 977	70 928
100-250 м <sup>2</sup>	61 102	71 431	66 267	64 009	68 113	66 061
250-500 м <sup>2</sup>	50 352	38 885	44 619	46 563	41 916	44 240
500-1000 м <sup>2</sup>	58 987	28 624	43 806	47 682	30 728	39 205
1000-1500 м <sup>2</sup>	45 825	70 381	58 103	22 862	28 578	25 720

Средневзвешенные цены в зависимости от площади  
I квартал 2020 г.



Средневзвешенные цены в зависимости от площади  
II квартал 2020 г.



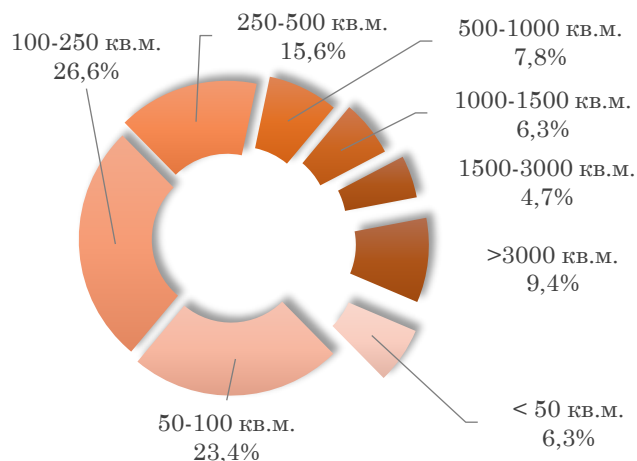
Обширная территория районов, наличие большого количества населенных пунктов, а также отсутствие необходимости в крупных торговых точках в виду плотности населения, определяет структуру площадей Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. На территории округа 59% объектов данного сегмента расположено в районах, что в площадном эквиваленте соответствует 66%<sup>40</sup> занимаемой ими площади в общем объеме. Основной объем площадей представляет собой жилой фонд, переведенный под торговые объекты, в связи с чем ликвидность таких объектов относительна, поскольку перевод объектов в нежилое производится при наличии востребованности. Данный факт объясняет незначительный объем на рынке недвижимости вакантных площадей менее 50 м<sup>2</sup> – 4,4%.

<sup>40</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

36

**Структура экспонируемого предложения  
торгово-развлекательных объектов  
на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г.,  
по площади**



По итогам полугодия, уровень вакансии показал рост с начала года в 56%.

Относительно I квартала 2020 г. объем вакантного предложения помещений площадью 50-100 м<sup>2</sup>, экспонируемых во II квартале 2020 г., увеличился на 175% и составил 11 предложений.

Так же изменения структуры предложения коснулись помещений площадью 100-250 м<sup>2</sup>, объем которых увеличился на 83%.

Лидерство по объему предложений по-прежнему удерживают помещения площадью 100-250 м<sup>2</sup>, на долю которых, по итогам полугодия, приходится 27% от общего объема.

По итогам II квартала 2020 г. средняя цена предложения помещения площадью 100-250 м<sup>2</sup> установилась на уровне 55 620 руб./м<sup>2</sup>, что на 23% больше, средней цены помещений такой же площади, зафиксированной по итогам предшествующего квартала, что связано с увеличением вакантных площадей во II квартале.

В I квартале 2020 г. максимальная средняя стоимость квадратного метра установилась в г. Сургуте у объектов площадью 50-100 м<sup>2</sup> - 108 303 руб./м<sup>2</sup>, что выше средневзвешенной цены объектов такой же площадью, находящихся в г. Урае, на 63%.

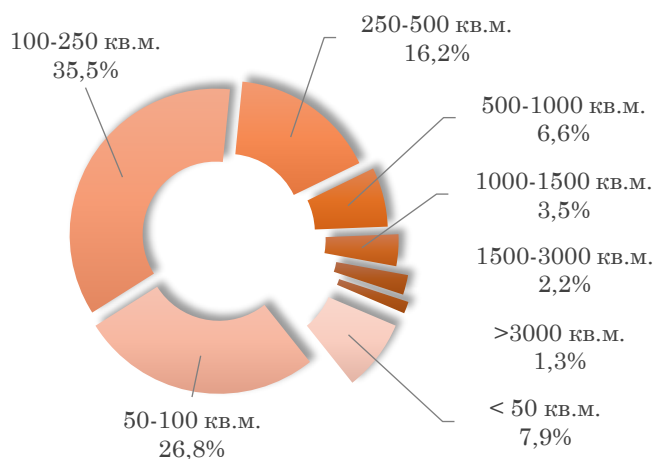
Рассматривая динамику средневзвешенной цены торгово-развлекательных объектов, можно отметить, что во II квартале 2020 г. наибольший уровень цен зафиксирован в г. Сургуте у объектов площадью 100-250 м<sup>2</sup> - 94 253 руб./м<sup>2</sup>, что превышает средней уровень цен аналогичных объектов, расположенных в г. Ханты-Мансийске на 31%.

Наименьший средневзвешенный удельный показатель рыночной стоимости установился во II квартале 2020 г. в размере 5 046 руб./м<sup>2</sup> у объектов площадью свыше 3 000 м<sup>2</sup>, расположенных в г. Нижневартовске.

По данным рынка недвижимости можно заключить, что тенденция уменьшения запрашиваемой стоимости по мере увеличения ее площади наблюдается, тем не менее исключениями служат те диапазоны площадей, в которых резко изменилась структура рынка.

Муниципальное образование	Площадь, м <sup>2</sup>	Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>		Прирост цен, %
		I квартал	II квартал	
город Нижневартовск	< 50	62 222	61 111	-1,8
	250-500	28 238	48 142	70,5
	>3000	23 586	5 046	-78,6
город Нягань	100-250	15 422	51 282	232,5
город Сургут	50-100	108 303	60 196	-44,4
	100-250	89 381	94 253	5,5
город Урай	50-100	66 632	65 909	-1,1
	250-500	20 373	16 298	-20,0
город Ханты-Мансийск	250-500	49 976	71 973	44,0
	1000-1500	11 611	11 611	0,0

## Структура экспонируемого предложения торгово-офисных объектов на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г., по площади



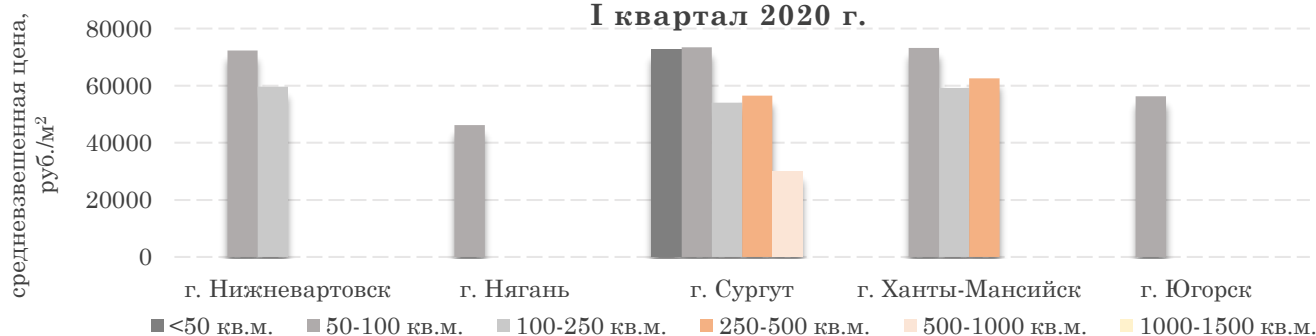
По итогам полугодия уровень вакантных площадей в завершении II квартала снизился почти вдвое.

Наиболее существенные изменения произошли в секторе объектов площадью менее 50 м<sup>2</sup>, доля которых в объеме предложения уменьшилась на 62%.

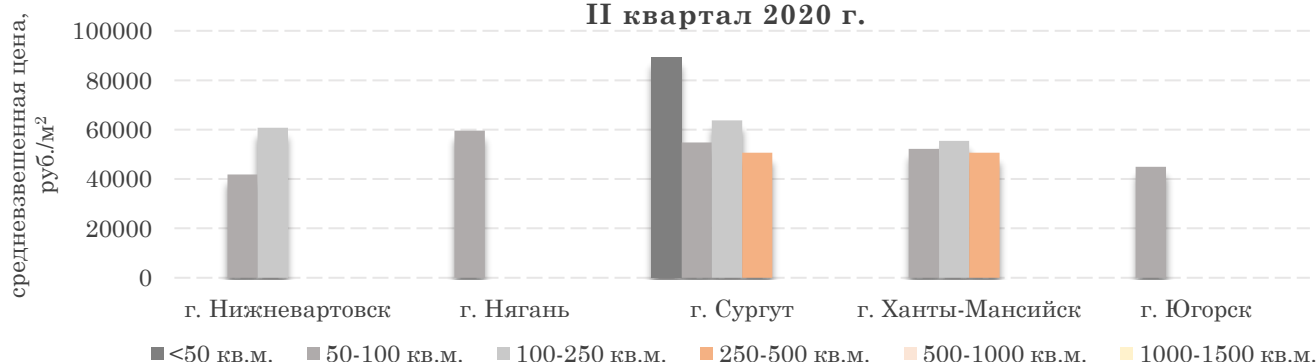
Основная доля предложений на протяжении полугодия приходится на помещения площадью 100-250 м<sup>2</sup> – 35,5%.

По итогам II квартала 2020 г. средняя цена предложения помещения площадью 100-250 м<sup>2</sup> установилась на уровне 52 235 руб./м<sup>2</sup>, что на 32% больше, средней цены помещений такой же площади, зафиксированной по итогам I квартала 2020 г., что связано с выходом из оборота во II квартале торгово-офисных площадей в районах и городах с небольшой численностью населения.

## Средневзвешенные цены в зависимости от площади I квартал 2020 г.



## Средневзвешенные цены в зависимости от площади II квартал 2020 г.

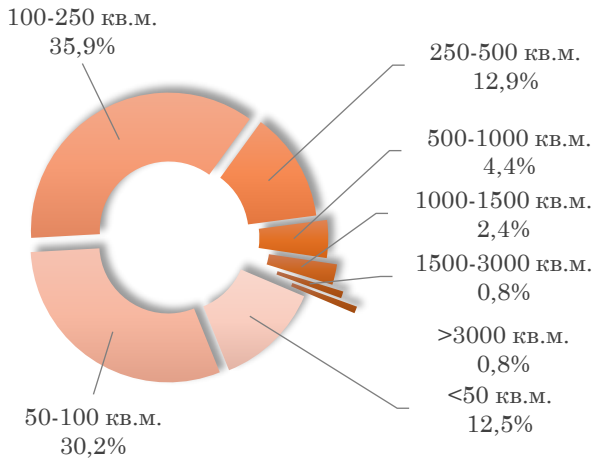


Рассматривая средневзвешенные цены в экспозиции предложенных объектов торгово-офисного назначения, примечательно увеличение стоимости объектов площадью менее 50 м<sup>2</sup> в г. Сургуте, с 72 559 руб./м<sup>2</sup> в I квартале 2020 г., до 89 343 руб./м<sup>2</sup> во II квартале 2020 г.

Минимальный прирост цен во II квартале зафиксирован у объектов, расположенных в г. Нижневартовске, площадью 100-250 м<sup>2</sup> – 2%. Максимальное снижение цены также зафиксировано в г. Нижневартовске, у площадей 50-100 м<sup>2</sup> - 42%, средневзвешенная цена которых в завершении второй половины полугодия составила 41 776 руб./м<sup>2</sup>

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Структура экспонируемого предложения офисных объектов на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г., по площади



Как и в сегменте торгово-офисной недвижимости объем предложения во II квартале 2020 г. снизился вдвое, относительно предыдущего квартала.

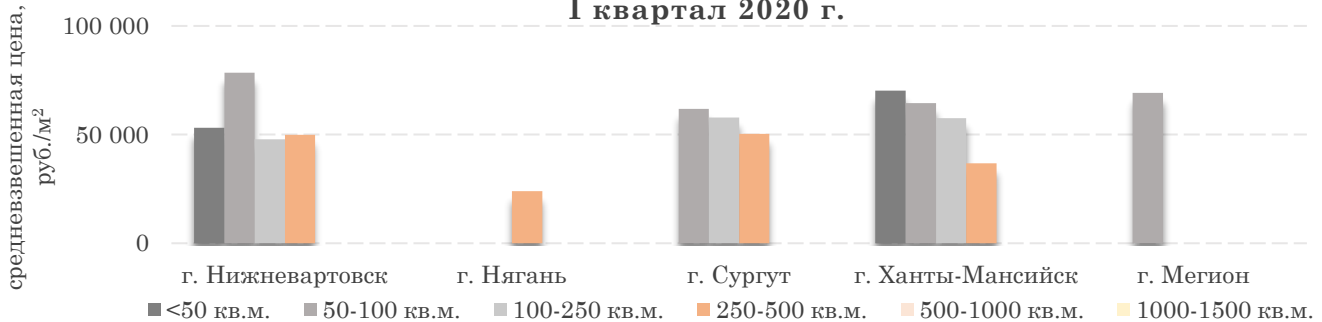
Более чем на 50% уменьшился объем предложения объектов площадью 50-1 000 м<sup>2</sup>.

В I полугодии 2020 г. 35,9% экспонируемых лотов приходится на объекты площадью 100-250 м<sup>2</sup>.

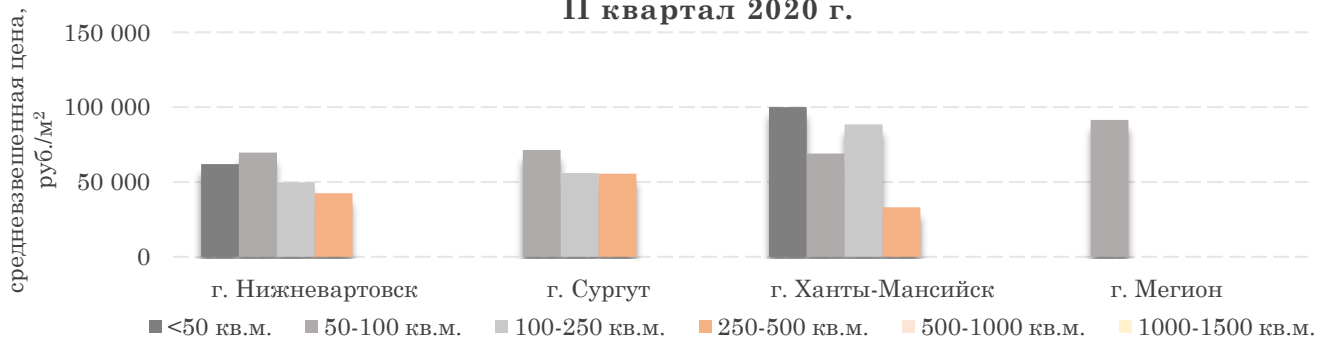
Примечательно повышение средней запрашиваемой стоимости продажи объектов площадью 100-250 м<sup>2</sup> на 73% по итогам II квартала 2020 г., что вызвано резким сокращением объема вакантных площадей.

Во второй половине полугодия зависимость запрашиваемой цены от площади объекта становится менее очевидной. В среднем помещения площадью 50-100 м<sup>2</sup> стоят дороже помещений площадью 100-250 м<sup>2</sup> на 35%.

## Средневзвешенные цены в зависимости от площади I квартал 2020 г.



## Средневзвешенные цены в зависимости от площади II квартал 2020 г.



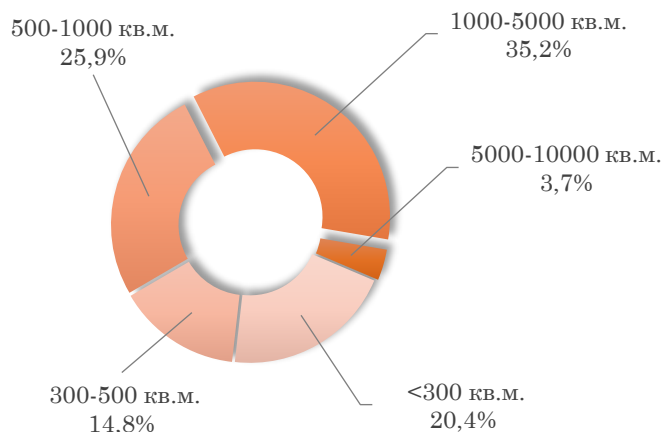
Максимальный прирост цен зафиксирован в муниципальных образованиях где сегмент представлен единичными предложениями.

Рассматривая средневзвешенные цены во II квартале 2020 г. в муниципальных образованиях с достаточным уровнем экспозиции стоит отметить прирост цен 54% у офисных площадей 100-250 м<sup>2</sup>, расположенных в г. Ханты-Мансийске, что обусловлено снижением доли вакантных объектов на 92%.

С начала года снижение средневзвешенных цен объектов данного сегмента, в отдельных муниципальных образованиях, не превысило 15%, это позволило добиться в завершении полугодия незначительной положительной динамики цен объектов офисного назначения на рынке недвижимости автономного округа.

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Структура экспонируемого предложения  
производственно-складских объектов  
на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г.,  
по площади**



Внутренняя структура предложения во II квартале 2020 г. не сохранила распределение предыдущего периода, тем не менее лидером по объему предложений также являются объекты площадью 1 000- 5 000 м<sup>2</sup>, на долю которых приходится 44%.

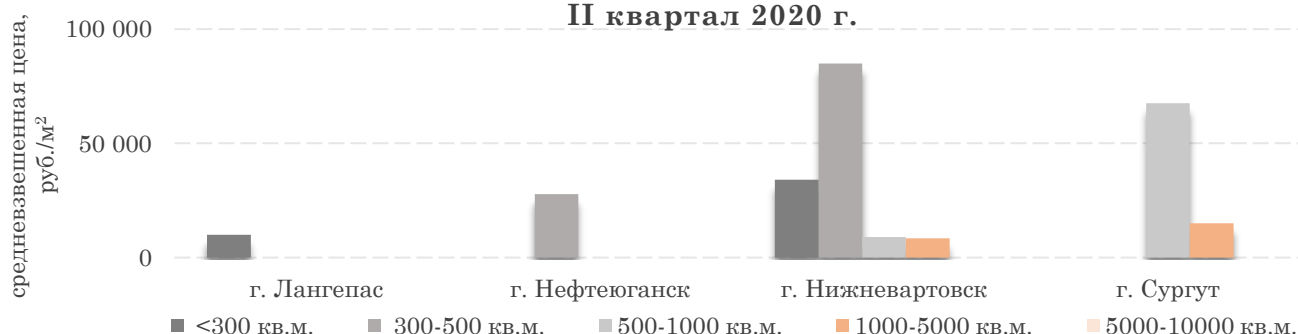
Как и в большинстве сегментов коммерческого назначения, объем вакантных площадей сократился в два раза.

По итогам II квартала 2020 г. средняя цена предложения экспонируемых лотов площадью 1 000- 5 000 м<sup>2</sup> установилась на уровне 7 267 руб./м<sup>2</sup>, что на 36% меньше, средней цены аналогичных объектов, зафиксированной по итогам I квартала 2020 г.

**Средневзвешенные цены в зависимости от площади  
I квартал 2020 г.**



**Средневзвешенные цены в зависимости от площади  
II квартал 2020 г.**

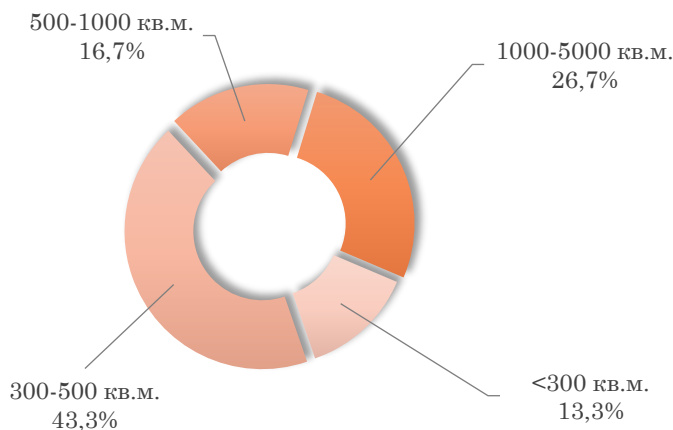


Рассматривая группу объектов производственного назначения в разрезе крупных городов округа, наиболее высокая цена наблюдается у объектов площадью 300-500 м<sup>2</sup>, в г. Нижневартовске - 85 000 руб./м<sup>2</sup>, что на 149% выше максимальной цены объектов площадью менее 300 м<sup>2</sup>.

В I квартале 2020 г. минимальный удельный показатель средневзвешенной рыночной стоимости производственно-складских объектов г. Сургута установился у объектов площадью 500-1 000 м<sup>2</sup>, во II квартале 2020 г. средняя запрашиваемая стоимость аналогичных объектов составила 67 572 руб./м<sup>2</sup>. Такое увеличение связано с появлением на рынке недвижимости во II квартале объекта с максимальной стоимостью квадратного метра в данном сегменте - 114 865 руб./м<sup>2</sup>.

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Структура экспонируемого предложения складских объектов на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г., по площади

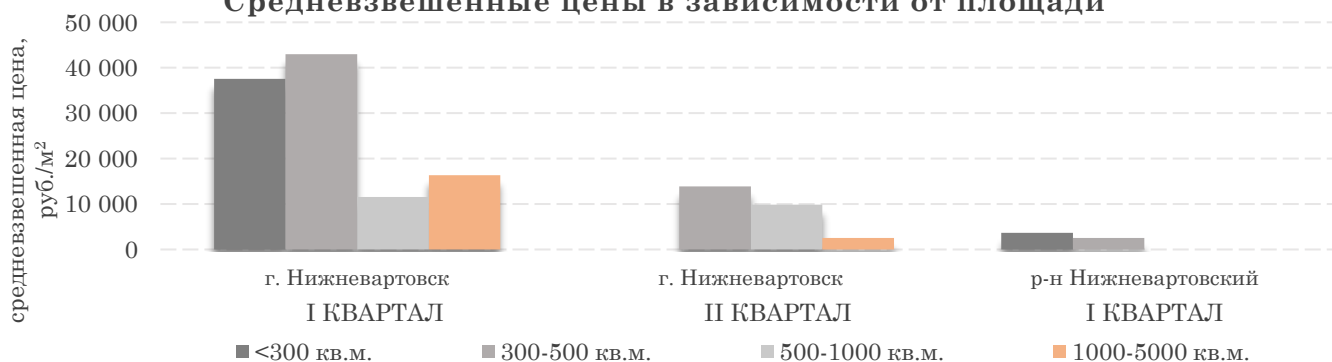


Большинство складских помещений на рынке недвижимости автономного округа представлено объектами площадью 300-500 м<sup>2</sup> – 43,3%. Объекты площадью менее 300 м<sup>2</sup> по итогам полугодия занимают 13,3% от общего экспонируемого объема складской недвижимости, при этом во II квартале объекты данной площади на рынке недвижимости представлены не были.

В I полугодии 2020 г. средняя цена предложения объектов площадью 300-500 м<sup>2</sup> установилась на уровне 17 435 руб./м<sup>2</sup>.

Рынок складской недвижимости в разрезе площадей относительно одного муниципального образования представлен единичными предложениями. Проанализировать динамику цен не представляется возможным.

## Средневзвешенные цены в зависимости от площади



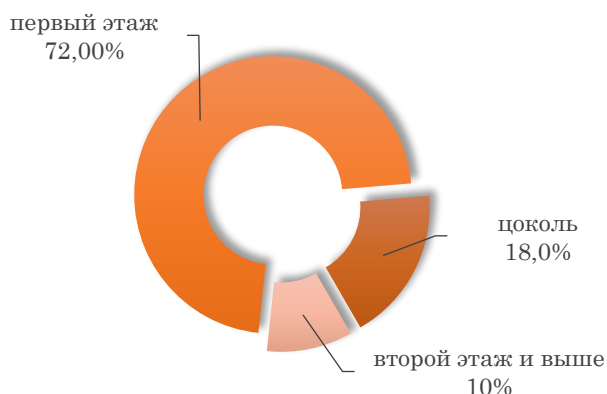
Муниципальное образование	Площадь, м <sup>2</sup>	Количество предложений, шт.		Средняя цена, руб./м <sup>2</sup>	
		I квартал	II квартал	I квартал	II квартал
город Нижневартовск	<300	2	-	37 549	-
	300-500	1	4	42 989	13 875
	500-1000	3	1	11 530	9 862
	1000-5000	2	1	16 316	2 541
район Нижневартовский	<300	1	-	3 674	-
	300-500	1	-	2 544	-
город Пыть-Ях	1000-5000	1	-	13 772	-
город Сургут	300-500	2	-	17 455	-
	1000-5000	-	1	-	18 271
район Сургутский	<300	1	-	32 182	-
город Ханты-Мансийск	1000-5000	1	-	6 119	-
город Когалым	1000-5000	-	1	-	6 071
город Нягань	500-1000	-	1	-	17 895
город Мегион	300-500	4	-	3 066	-
	1000-5000	1	-	747	-
город Радужный	300-500	1	-	3 218	-



## АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Этаж расположения коммерческого объекта напрямую влияет на формирование его стоимости, безусловно объекты, расположенные на первом этаже, имеют преимущества перед другими. Расположение помещения на первом этаже дает возможность организации отдельного входа, и оформления входной группы, для привлечения внимания потенциальных клиентов, увеличения проходимости, что повышает доходность таких объектов.

### Структура экспонируемого предложения в I полугодии 2020 г. на территории ХМАО-Югры, в зависимости от этажа расположения



Структура экспонируемого объема определяется фондом коммерческой недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. На территории округа 84% коммерческих объектов занимают первый этаж полностью или частично.<sup>41</sup>

На долю вакантных помещений, расположенных в цокольном этаже, приходится 21% экспонируемой площади, однако доля таких площадей в общем объеме коммерческих помещений автономного округа составляет всего 3%.<sup>42</sup>

Наибольшее количество объектов, расположенных выше первого этажа, приходится на объекты офисного назначения – 60%.

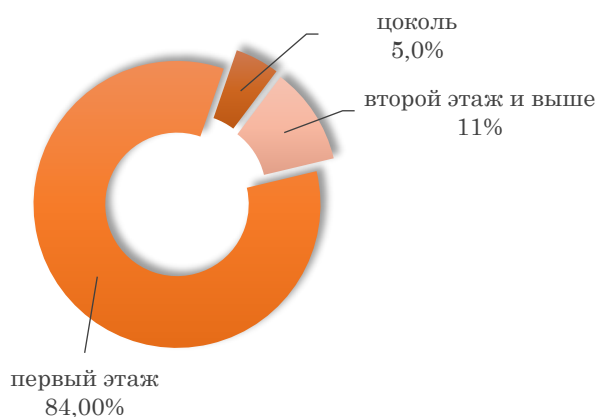
Средняя цена предложения коммерческой недвижимости, расположенной в цокольном этаже, установилась на уровне 39 539 руб./м<sup>2</sup>, что на 30% ниже, средней цены помещений, расположенных на первом этаже.

Средняя цена экспонируемых объектов, расположенных выше первого этажа, по итогам полугодия на 32% выше средней стоимости помещений, расположенных на первом этаже, и составляет 74 545 руб./м<sup>2</sup>. Такая, казалось бы, нелогичная тенденция связана с территориальным распределением предложения. Большое количество экспонируемого предложения торгового назначения приходится на небольшие города, а также районы с невысоким уровнем цен, где помещения расположены на первом и цокольных этажах. В то время как торгово-офисные и торгово-развлекательные объекты расположены в высотных зданиях, торговых центрах, крупных городов, где уровень цен несопоставимо выше.

Анализ расположения помещений относительно этажей здания, проводится для объектов торгового, торгово-развлекательного, торгово-офисного, а также офисного назначения. Объекты производственно-складского назначения в разрезе данного аспекта не нуждаются, поскольку располагаются на первом этаже.

Как и в I квартале, по итогам полугодия доля коммерческой недвижимости, расположенной на первом этаже, продолжает превалировать в суммарном объеме экспонируемого предложения. Так, по итогам июня 2020 г. она составляет 72% (+1% к I кварталу).

### Структура коммерческих помещений, расположенных на территории ХМАО-Югры, в зависимости от этажа расположения

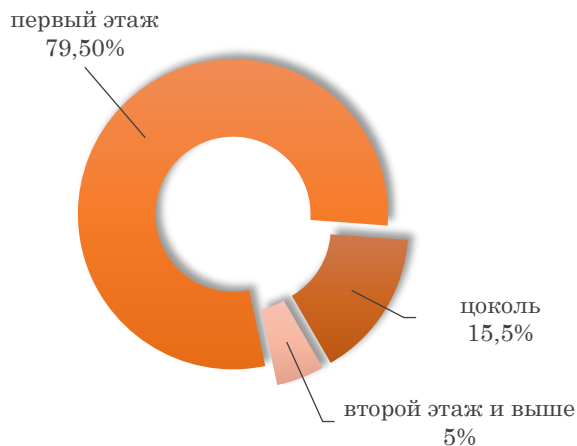


<sup>41</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

<sup>42</sup> Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ МАГАЗИНЫ

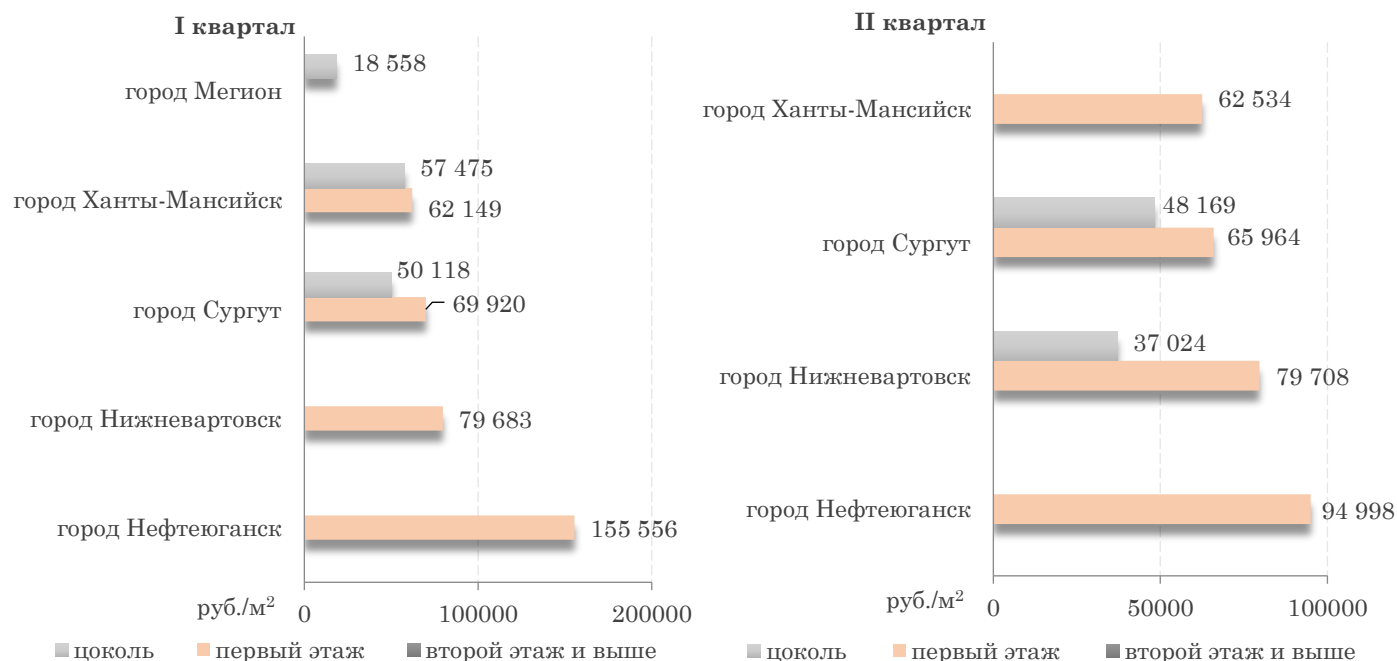
**Структура экспонируемого предложения объектов под размещение магазинов на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г., в зависимости от этажа расположения**



В таких помещениях планируется размещать полезные сервисы для жителей, в том числе торговые объекты. На основании этого можно заключить, что в дальнейшем объем вакантных помещений коммерческого назначения будет увеличиваться.

Как и в I квартале, по итогам полугодия доля помещений, расположенных на первом этаже, продолжает превалировать в суммарном объеме экспонируемого предложения. Так, по итогам июня 2020 г. она составляет 79,5% (+0,5% к I кварталу). Незначительное изменение структуры предложения можно объяснить снижением экспонируемого предложения объектов в цокольном этаже, что сказалось на распределении долей.

В настоящее время большинство проектов жилых домов проектируются с учетом современных требований потенциальных покупателей к доступной и комфортной среде. В связи с чем, помимо обустройства территории, парковочных мест, зоны отдыха, застройщики также отводят первые этажи жилых домов под коммерческие объекты.



Во II квартале 2020 г. наибольшая средневзвешенная цена предложения объектов торгового назначения, установилась на уровне 94 998 руб./м<sup>2</sup> в г. Нефтеюганске, у помещений, расположенных на первом этаже, что на 38,9% ниже, средневзвешенной цены аналогичных объектов, зафиксированной по итогам предшествующего квартала.

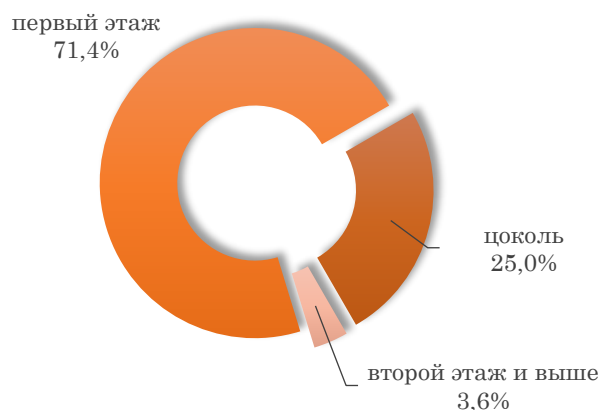
Помещения, расположенные выше первого этажа представлены единичными предложениями, так в г. Сургуте стоимость квадратного метра помещений на втором этаже превышает стоимость помещений на первом этаже на 43%. Поскольку доля объектов расположенных выше первого этажа в общем объеме вакантных помещений данного сегмента не велика и располагаются они преимущественно в торговых центрах, где уровень цен выше, что связано с динамичным пешеходным трафиком, превышения средневзвешенной стоимости таких объектов над стоимостью объектов, расположенных на первом этаже, является обоснованным.

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В I квартале 2020 г. 7,7% от общего объема вакантных площадей приходится на помещения, расположенные на втором этаже и выше, во II квартале 2020 г. в обороте недвижимости данные объекты представлены не были. Таким образом, перераспределение объема объектов относительно занимаемого этажа по итогам полугодия изменилось незначительно: во I квартале прирост объема объектов относительно I квартала, расположенных на 1 этаже составил 6%, объектов, расположенных в цокольном этаже – 16%.

Вместе с тем, лидером по объему экспонируемых объектов так же остаются помещения, расположенные на первом этаже – 71,4%.

**Структура экспонируемого предложения  
торгово-развлекательной недвижимости  
на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г.,  
в зависимости от этажа расположения**



Минимальная средневзвешенная стоимость экспонируемых лотов, расположенных на первом этаже, по результатам I квартала 2020 г. зафиксирована в г. Урае, в размере 30 672 руб./м<sup>2</sup>. Во II квартале 2020 г. этот показатель снизился на 12,5% и составил 26 854 руб./м<sup>2</sup>.

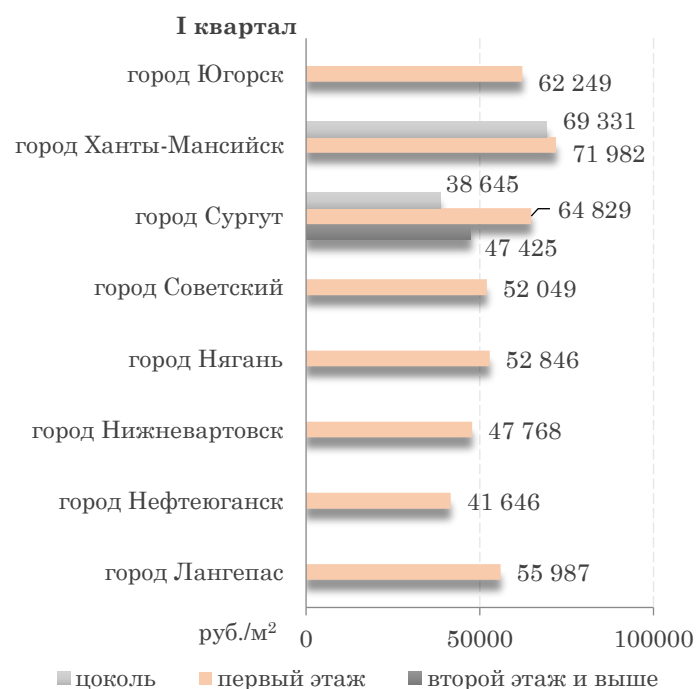
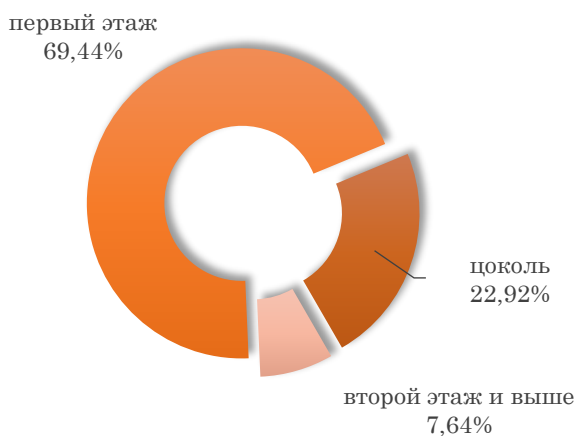
По итогам I полугодия максимальная средневзвешенная цена квадратного метра, помещений торгового-развлекательного назначения, установилась во II квартале г. Сургуте на уровне 94 253 руб./м<sup>2</sup>. Во II квартале в г. Сургуте наблюдается динамика повышения запрашиваемой стоимости, где уровень цен объектов, расположенных на первом этаже, вырос на 5% относительно предыдущего периода.

Так как в данном сегменте объекты, расположенные не на первом этаже представлены в ограниченном количестве, провести углубленный анализ изменения цены в зависимости от расположения на этаже не представляется возможным, тем не менее в г. Нижневартовске разница между средневзвешенной стоимостью объектов, расположенных на первом этаже и в цоколе, составляет 194,8%.

В г. Нижневартовске также зафиксировано максимальное изменение средней цены у объектов, расположенных в цоколе, за счет снижения минимального значения цены с 61 111 руб./м<sup>2</sup> в I квартале, до 14 286 руб./м<sup>2</sup> во II квартале.

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

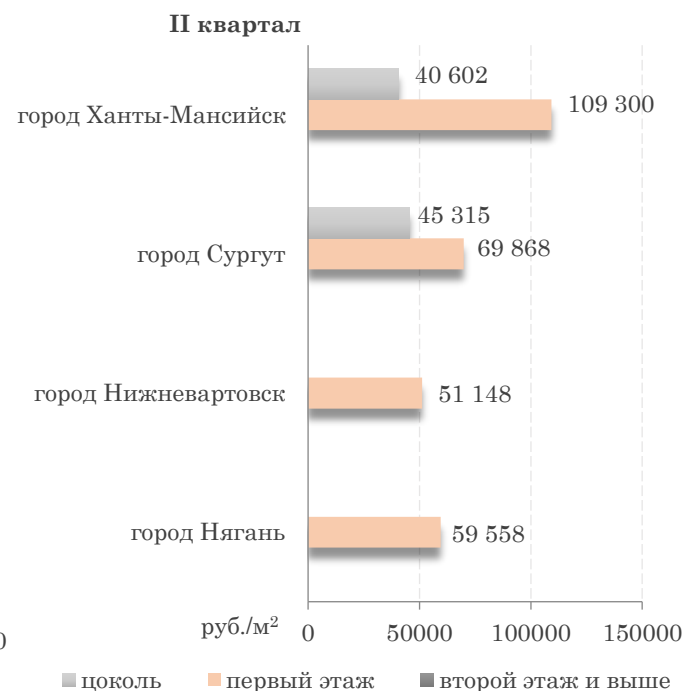
**Структура экспонируемого предложения  
торгово-офисной недвижимости  
на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г.,  
в зависимости от этажа расположения**



По итогам II квартала 2020 г. количество вакантных помещений, расположенных на первом этаже, уменьшилась более чем в два раза, относительно результатов I квартала 2020 г.

Во второй половине квартала также резко сократилось количество экспонируемых объектов, расположенных выше первого этажа (-90% к I кварталу). Минимальные же структурные изменения коснулись помещений, находящихся в цокольном этаже, объем которых упал на 17%.

Впрочем, эти изменения не коснулись распределения объема в разрезе занимаемого этажа, основную долю объема занимают помещения, расположенные на первом этаже – 69,44%.



Изменение уровня цен в зависимости от занимаемого этажа можно отследить по данным рынка недвижимости г. Сургута за I квартал 2020 г., где имеется достаточное количество объектов, позволяющие сделать соответствующие выводы: средневзвешенная цена объектов, расположенных на первом этаже выше средневзвешенной цены объектов, находящихся в цокольном этаже на 68%, и выше средневзвешенной цены объектов, расположенных выше первого этажа на 37%.

Во II квартале соотношение цен вакантных помещений торгово-офисного назначения в г. Сургуте, осталось на том же уровне, разница превышает 50%: средневзвешенная стоимость квадратного метра помещений на первом этаже составила 69 868 руб./м<sup>2</sup>, средневзвешенная стоимость квадратного метра помещений в цокольном этаже составила 45 315 руб./м<sup>2</sup>.

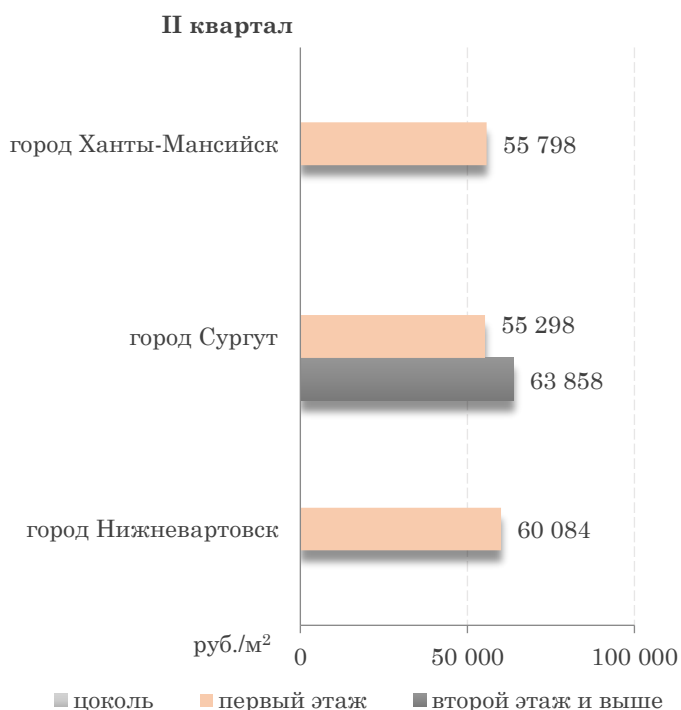
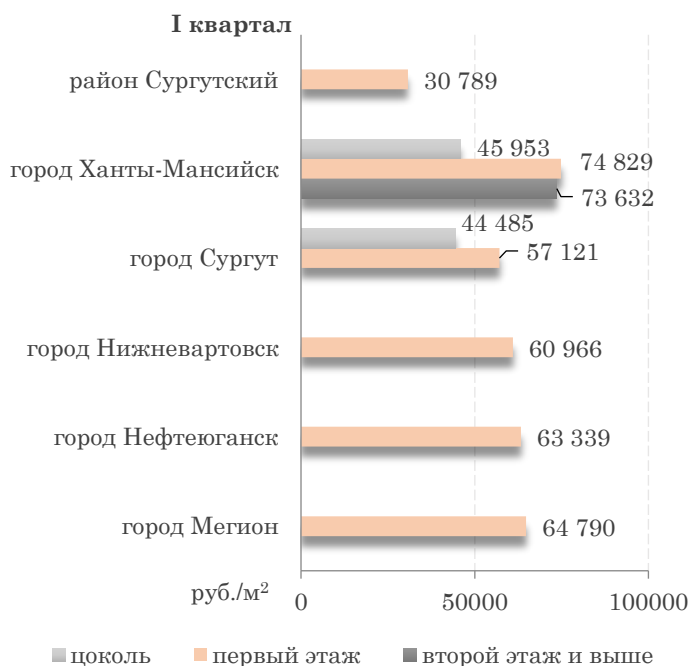
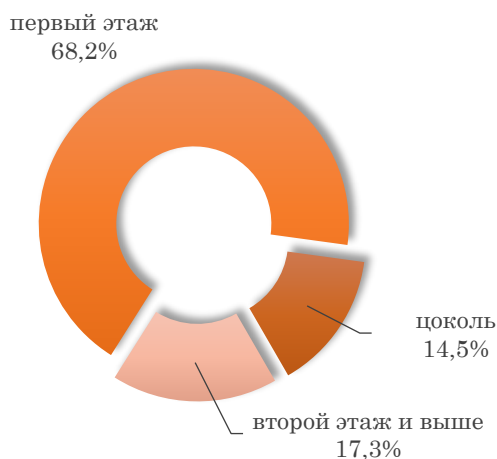
На рынке недвижимости г. Ханты-Мансийске в I квартале, разница в удельном показателе стоимости объектов в цокольном и первом этажах, не столь велика и составляет 4%. Однако уже во II квартале 2020 г. соотношение цен в г. Ханты-Мансийске изменилось, и разница составила 169%, в виду того, что максимальная запрашиваемая стоимость зафиксирована на уровне 115 000 руб./м<sup>2</sup>, за объект торгово-офисного назначения площадью 2 690 м<sup>2</sup>.

# АНАЛИЗ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Распределение объемов экспонируемого предложения офисной недвижимости отличается от распределения объемов других коммерческих сегментов. Явным лидером по занимаемому объему являются помещения, расположенные на первом этаже, их доля составляет 68,2%, следом за ним идут помещения, расположенные на этаже выше первого, на них приходится 17,3% от общего объема вакантных объектов.

Увеличение доли помещений, расположенных на втором этаже и выше по сравнению с торговыми и торгово-развлекательными объектами, является характерным для объектов офисного назначения. Более 90% офисных помещений на первом этаже расположены в многоквартирных домах, где часто размещают свои отделения страховые и кредитные организации, частные образовательные учреждения.

**Структура экспонируемого предложения  
офисной недвижимости  
на территории ХМАО-Югры в I полугодии 2020 г.,  
в зависимости от этажа расположения**



По итогам I полугодия максимальная средневзвешенная цена квадратного метра, офисных помещений, расположенных на этаже выше первого, установилась в I квартале 2020 г. в г. Ханты-Мансийске на уровне 73 632 руб./м<sup>2</sup>.

В данном сегменте помещения в г. Ханты-Мансийске, расположенные в цокольном этаже стоят дешевле помещений, расположенных на втором этаже и выше на 38%.

Во II квартале 2020 г. средневзвешенная цена объектов офисного назначения г. Нижневартовска, расположенных на первом этаже, осталась на прежнем уровне, изменение относительно предыдущего квартала составило -1,5%.

Анализируя единичные предложения, стоит отметить, что наибольшая цена предложения объектов, расположенных на первом этаже установилась во II квартале в г. Мегионе на уровне 91 362 руб./м<sup>2</sup>, которая на 42% ниже максимальной цены объектов, расположенных на втором этаже и выше, зафиксированной в первом полугодии в г. Нефтеюганске – 157 895 руб./м<sup>2</sup>.

## 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](http://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](mailto:fondim86@cio-hmao.ru)

Сайт: <https://cio-hmao.ru>

Мы в социальных сетях:

