|  |
| --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **«Центр содействия развитию малых предприятий**  **«ИЛЕКТА»** |
| Россия, 355029, г. Ставрополь, ул. Мира 460/3, оф. 1/1 Тел./факс: (8652) 56-55-33, 94-59-67 *www.ilecta.ru, e-mail: ilecta1@yandex.ru*  ИНН/КПП 2635208566/263501001, ОКПО 10261523, ОГРН 1152651006034 |

**Анализ рынка земельных участков г. Ставрополь (в период с 01 января 2009 по 31 марта 2020 г.)[[1]](#footnote-1)\***

Данный анализ проведен с целью определения реальной ситуации на рынке земельных участков. Он выполнен на основе данных предложений в настоящий момент наиболее полных и достоверных источников информации о рынке земельных участков.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

а) объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

б) физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, наличие коммуникаций);

в) факторы, влияющие на скорость – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

г) факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Земельные участки, представленные на рынке недвижимости г. Ставрополя, по функциональному назначению могут быть подразделены на участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), а также под коммерческую застройку, к которым можно отнести участки под строительство жилых, торгово-офисных, производственно-складских комплексов и т.д.

В рамках данного исследования, на территории г. Ставрополь выделяются следующие функциональные (географические) районы согласно общепринятому в населенном пункте районированию: Северо-Запад, Центр (вкл. Ботаника, Осетинка, Бараки и верх Серова), Юго-Запад (вкл. Перспективный, Южный обход, Западный обход) и Другие. Под «Другими» районами здесь и далее понимаются следующие районы: 204-й квартал, Мамайка, Ташла, Туапсинка, Чапаевка, а также районы, не выделенные по экономическому сегменту.

Анализ рынка земельных участков проводился без сегментации по предлагаемым к продаже (переуступке) правам, т.е. анализируемая выборка содержит как земельные участки, находящиеся в собственности, так и в аренде.

Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц – март 2020 года

Общая структура рынка земельных участков по функциональному назначению представлена на рисунке 1.

*Рисунок 1 – Общая структура по функциональному назначению*

**Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**

Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта. Структура предложения, согласно принятому районированию г. Ставрополь, представлена на рисунке 2.

*Рисунок 2 – Структура предложения по районам города*

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложения земельных участков ИЖС, а именно 37% находится в Других районах, а наименьшим объемом представлен Северо-западный район – 20% соответственно.

В марте 2020 года средняя[[2]](#footnote-2)\* цена предложений земельных участков составила 311 560 руб./сот. стандартная ошибка 6,4%, изменение к предыдущему месяцу 2,6%. Средняя цена предложений 1 сотки земельных участков колебалась в пределах от 44 444 руб. до 1 166 667 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи единого земельного участка под ИЖС, руб.* | |
| Средняя | 2 367 065 |
| Максимальная | 14 000 000 |
| Минимальная | 350 000 |
| *Общая площадь предложения продажи единого земельного участка под ИЖС, сот.* | |
| Средняя | 8,1 |
| Максимальная | 31 |
| Минимальная | 3 |

Соотношение средних цен предложений по районам города приведено на рисунке 3.

*Рисунок 3 – Средняя цена предложения 1 сотки земельных участков ИЖС по районам города, руб.*

Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: **долгосрочная** (с интервалом 1 год) и **краткосрочная** (с интервалом 1 месяц) составляющие.

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 4 и 5.

*Рисунок 4 – Долгосрочная динамика средней цены предложений 1 сотки земельных участков ИЖС в руб.*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2019 г.) средняя цена предложений 1 сотки земельных участков снизилась на 70 518 руб.

*Рисунок 5 – Долгосрочная динамика средней цены предложений 1 сотки земельных участков ИЖС в %*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2018 г.) средняя цена предложений 1 сотки земельных участков снизилась на 19%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений земельных участков были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений в данном сегменте рынка земельных участков. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (379 413 руб./сот.). Результат представлен в таблице 1.

Таблица 1 – Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков, руб./сот.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район города | окт.19 | ноя.19 | дек.19 | янв.20 | фев.20 | мар.20 | Диапазон цен, руб./сотка |
| Юго-запад | 265 078 | 243 430 | 221 782 | 220 267 | 223 680 | 208 736 | 44444 - 500000 |
| Северо-запад | 233 905 | 226 215 | 218 525 | 221 033 | 185 313 | 233 474 | 70000 - 666667 |
| Центр | 571 645 | 594 292 | 616 939 | 555 070 | 557 109 | 625 793 | 83333 - 1166667 |
| Другие | 276 016 | 266 231 | 256 445 | 263 006 | 284 920 | 234 224 | 50000 - 666667 |
| **Средняя** | **340 967** | **328 100** | **315 232** | **307 879** | **319 783** | **311 560** | **44 444 - 1 166 667** |
| Изменение в % | 90% | 86% | 83% | 81% | 84% | 82% | - |

Таблица 1 свидетельствует о том, что на рынке земельных участков наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Центральном районе города, а наименьшие – в Юго-западном районе.

Краткосрочная динамика средней цены предложений земельных участков, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 6.

*Рисунок 6 – Краткосрочная динамика средней цены предложений 1 сотки земельных участков ИЖС в руб.*

Краткосрочная динамика средней цены предложений земельных участков, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 7.

*Рисунок 7 – Краткосрочная динамика средней цены предложений 1 сотки земельных участков ИЖС в %*

**Коммерческая застройка**

Анализ ситуации, сложившейся на рынке земельных участков может быть выполнен с точки зрения местонахождения объекта. Структура предложения, согласно принятому районированию г. Ставрополь, представлена на рисунке 8.

*Рисунок 8 – Структура предложения по районам города*

Из проанализированных данных видно, что наибольший объем предложений земельных участков под коммерческую застройку, а именно 41% находится в Северо-западном районе, а наименьший в Других районах города – данные по предложениям отсутствуют.

В марте 2020 года средняя[[3]](#footnote-3)\* цена предложений земельных участков составила 644 483 руб./сот. стандартная ошибка 12,2%, изменение к предыдущему месяцу 3,9%. Средняя цена предложений 1 сотки земельных участков колебалась в пределах от 58 824 руб. до 1 600 000 руб. в зависимости от ценообразующих факторов.

|  |  |
| --- | --- |
| *Цена предложения продажи единого земельного участка под коммерческую застройку, руб.* | |
| Средняя | 24 200 000 |
| Максимальная | 300 000 000 |
| Минимальная | 1 600 000 |
| *Общая площадь предложения продажи единого земельного участка под коммерческую застройку, сот.* | |
| Средняя | 54,6 |
| Максимальная | 620 |
| Минимальная | 7,7 |

Соотношение средних цен предложений по районам города приведено на рисунке 9.

*Рисунок 9 – Средняя цена предложения 1 сотки земельных участков под коммерческую застройку по районам города, руб.*

Анализ динамики цен подразделен на две составляющие: **долгосрочная** (с интервалом 1 год) и **краткосрочная** (с интервалом 1 месяц) составляющие.

Долгосрочная динамика представлена на рисунках 10 и 11.

*Рисунок 10 – Долгосрочная динамика средней цены предложений 1 сотки земельных участков под коммерческую застройку в руб.*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2019 г.) средняя цена предложений 1 сотки земельных участков выросла на 143 974 руб.

*Рисунок 11 – Долгосрочная динамика средней цены предложений 1 сотки земельных участков под коммерческую застройку в %*

За исследуемый интервал времени (с 2009 г. по 2019 г.) средняя цена предложений 1 сотки земельных участков выросла на 29%.

Для анализа краткосрочной динамики цен предложений земельных участков были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений в данном сегменте рынка земельных участков. В качестве базиса (100%) используется средний показатель за 2009 год (500 156 руб./сот.). Результат представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Краткосрочная динамика цен предложений земельных участков, руб./сот.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Район города | окт.19 | ноя.19 | дек.19 | янв.20 | фев.20 | мар.20 | Диапазон цен, руб./сотка |
| Юго-запад | 435 035 | 602 077 | 769 119 | 524 434 | 851 409 | 696 794 | 200000 - 1600000 |
| Северо-запад | 808 791 | 661 476 | 514 160 | 448 561 | 424 413 | 461 736 | 58824 - 1212121 |
| Центр | 971 613 | 1 006 099 | 1 040 585 | 1 043 885 | 909 508 | 827 198 | 320833 - 1178571 |
| Другие | - | 186 523 | 184 066 | 619 339 | 587 632 | - | - |
| **Средняя** | **793 811** | **781 802** | **769 792** | **703 165** | **669 401** | **644 483** | **58 824 -1 600 000** |
| Изменение в % | 159% | 156% | 154% | 141% | 134% | 129% | - |

Таблица 2 свидетельствует о том, что на рынке земельных участков наибольшие средние значения цен предложений зафиксированы в Центральном районе города, а наименьшие – в Северо-западном районе города.

Краткосрочная динамика средней цены предложений земельных участков, выраженная в руб., в графическом виде представлена на рисунке 12.

*Рисунок 12 – Динамика средней цены предложений 1 сотки земельных участков под коммерческую застройку в руб.*

Краткосрочная динамика средней цены предложений земельных участков, выраженная в процентах, в графическом виде представлена на рисунке 13.

*Рисунок 13 – Динамика средней цены предложений 1 сотки земельных участков под коммерческую застройку в %*

Скидка на торг, согласно данным исследования «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»[[4]](#footnote-4)\*, при сделках с земельными участками различного назначения (ИЖС, под многоэтажное жилищное строительство, под коммерческие объекты, под производственно-складское назначение) находится в диапазоне 5,6 – 30,8%, что коррелирует с данными ставропольских риэлтеров[[5]](#footnote-5)\*\*, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с нежилой недвижимостью в пределах 5 – 30%.

*Источники данных:*

*- Еженедельная газета «Все для вас», www.vdv-kavkaz.ru*

*- Городской сайт недвижимости www.1777.ru*

|  |  |
| --- | --- |
| *Исполнитель:* | *Валиуллин Айрат* |

*По интересующим вопросам обращаться по тел.: (8652) 56-55-33; 8-962-442-33-65*

1. \* в*ыполнено в соответствии с методологией РГР (Стерник, Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. - М. : ЗАО «Издательство «Экономика», 2009 - 606 с.)* [↑](#footnote-ref-1)
2. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-2)
3. \* *здесь и далее под средней ценой предложения понимается среднеарифметическая цена предложений массива данных* [↑](#footnote-ref-3)
4. *\* Лейфер, Л. А. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Издание четвертое / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. - г. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016* [↑](#footnote-ref-4)
5. *\*\* ИП Исаков А. К. «Бюро доходной недвижимости ПРАКТИК» (practic-realty@yandex.ru, www.practicrealty.narod.ru, тел. 37-13-29, сот. 21-75-59); ИП Балакирева В. М. центр Эксклюзивной недвижимости «Viptoria» (vip-tori@mail.ru тел. 91-80-47); ООО «СтавБизнесКонсалтинг» (г. Ставрополь, ул. Дзержинского, 2а, тел. 41-11-41); ООО «Консалт-бюро» (г. Ставрополь, ул. Мира, 264а оф.: 29, тел. (8652) 29-69-45, 37-30-36)* [↑](#footnote-ref-5)