

г.Борисов

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2008 – март 2012 гг.**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Настоящая статья подготовлена аналитиками управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления Дмитрия Александровича Ритвинского.

Авторский коллектив сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Саянко Оксана Николаевна начальник сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30220 от 06.11.2007, срок действия – до 07.11.2013; № 20082 от 30.12.2008, срок действия – 3 года; № 40278 от 09.03.2010, срок действия – 3 года).

Кузичева Наталья Васильевна оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)

Мальчук Антон Николаевич оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008, срок действия – до 29.12.2014; № 20174 от 30.07.2010, срок действия – 3 года).



О НАС

ГУП «Национальное кадастровое агентство» было создано в 1998 году и сегодня является ведущей в Беларуси организацией в области государственной регистрации, формирования и оценки недвижимости.

За 14 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажируются в партнерских оценочных компаниях за рубежом.

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- опыт использования в работе международных стандартов оценки;
- опыт работы со сложными и уникальными объектами оценки;
- оперативный доступ к базам данных о недвижимости по всей Беларуси, к которым относятся: регистр недвижимости; реестр цен по возмездным сделкам с недвижимостью; регистр стоимости земельных участков; база данных коммерческих предложений объектов недвижимости;
- наличие архива аналитических материалов, которые могут использоваться для выполнения срочных работ;
- наличие в штате организации специалистов-профессионалов по смежным направлениям: кадастровые инженеры, юристы, экономисты, регистраторы недвижимости, программисты;
- использование в работе географических информационных систем;
- гибкая ценовая политика;
- возможность консультирования со специалистами зарубежных партнерских компаний.

КЛИЕНТАМ

Вы можете заказать у нас работы любой сложности, как по анализу рынка недвижимости, так и по оценке недвижимости в любом регионе Республики Беларусь. По вопросам размещения заказа обращаться:

адрес: пер. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь

тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26
e-mail: valuer@nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2008–01.04.2012 производился на основании информации содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ), и в реестре цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК) по состоянию на 25.04.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Борисов (белор. Барысаў) — город в Минской области, административный центр Борисовского района (Республика Беларусь). Городская территория — 4597 га. Население 178,3 тыс. жителей (вместе с посёлком Староборисов, деревней Пчельник, деревней Гора, деревней Углы и деревней Остров). Стоит на реке Березина.



Герб г.Борисов

Борисов первый по значению промышленный город Минской области, поскольку Минск является самостоятельной территориально-административной единицей и не входит в состав столичной области. В Борисове насчитывается 42 завода и фабрики, 16 совместных предприятий, 613 предприятий торговли и общественного питания всех форм собственности. Народное образование Борисова — это один филиал высшего учебного заведения (Институт Управления и Предпринимательства, закрыт в 2009 году), 24 средних школы, 3 гимназии, политехнический колледж, 3 средних специальных учебных заведения, 3 профтехучилища, музыкальная, художественная и хореографическая школы. Выходит четыре газеты, выпускаемые тремя редакциями. В 2006 г. промышленными предприятиями произведено продукции в действующих ценах на сумму 1200 млрд руб.

В летописях город Борисов упоминается под 1102 годом. Однако, первое упоминание о городе в Лаврентьевской летописи относится только к 1127 г., а в Ипатьевской к 1128 г., как крепости Полоцкого княжества.

На территории города представлено около 270 улиц. Самые протяженные из них: Лопатина, III Интернационала, Гагарина, Чапаева, пр. Революции, Красноармейская, Заводская, Сенная, Дымки, полка Нормандия-Неман, Днепровская, Даумана, Строителей. В городе всего один проспект (Революции). Последняя созданная улица названа в честь почетных граждан Борисова — братьев Вайнрубов. Сам город делится на 6 районов: Новоборисов, Староборисов, Залинейный, Лядище, Печи, Максимовка.

Значителен промышленный потенциал. В городе расположены предприятия:

ОАО «БАТЭ» по производству стартеров

ОАО «Борисовский завод агрегатов» — производство турбокомпрессоров

ОАО «140-й ремонтный завод» — ремонт бронетанковой техники

РУП «2566 завод по ремонту радиоэлектронного вооружения»

ОАО «Борисовский завод „Автогидроусилитель“» — гидросистемы рулевого управления

ОАО «Борисовский завод медицинских препаратов»

ОАО «Борисовдрев»

ОАО «Борисовский мясокомбинат»

За 2009 год промышленными предприятиями произведено продукции на сумму 2150 млрд руб



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости представлена на рисунке 1. Их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами.

В г.Борисов объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода. Максимальная суммарная площадь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов приходится на 2010 г.: 42 716 кв.м. жилых многоквартирных домов. Достаточно высокий объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов отмечен в 2008, 2009 и 2011 гг. (объем вводимых площадей не снижался ниже уровня в 25 тыс.кв.м).

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (14,2 тыс.кв.м) приходится на 2010 г. Объем ввода индивидуальных жилых

домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 1,6 в первом квартале 2012 года до 14,2 тыс.кв.м в 2010 году, среднее значение данного показателя составило 11 тыс.кв.м в год.

За первый квартал 2012 г. введено в эксплуатацию 5,4 тыс.кв.м жилых усадебных домов.

Всего в г.Борисов за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 187,2 тыс.кв.м.

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены по назначению на 6 категорий: административно-офисные объекты, объекты торговли, объекты сферы услуг, производственно-складские объекты, индивидуальные гаражи и прочие объекты. К прочим объектам отнесены объекты, не вошедшие в первые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию на протяжении с 2008 по 2011 гг., объекты сферы услуг – с 2008 по 2011 гг. Объекты нежилой недвижимости других категорий вводились в эксплуатацию на протяжении 2008-2012 гг.. Суммарная общая площадь введенных за анализируемый период административно-офисных объектов – 7,2 тыс.кв.м, торговых объектов – 20 тыс.кв.м, объектов сферы услуг – 11,5 тыс.кв.м, производственно-складских объектов – 23 тыс.кв.м, прочих объектов – 1,2 тыс.кв.м, индивидуальных гаражей – 18,9 тыс.кв.м.

За первый квартал 2012 г. зарегистрировано введение в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости общей площадью около 13,5 тыс.кв.м. В эксплуатацию вводились объекты производственно-складского назначения и индивидуальные гаражи.

Всего в г.Борисов за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 82 тыс.кв.м, в среднем по 16,4 тыс.кв.м в год. Рост ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости отмечен в 2010 г., когда в эксплуатацию введено было 22,5 тыс.кв.м.

Распределение введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости по назначению представлено на рисунке 2.



Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в г.Борисов за период 01.01.2008–01.04.2012



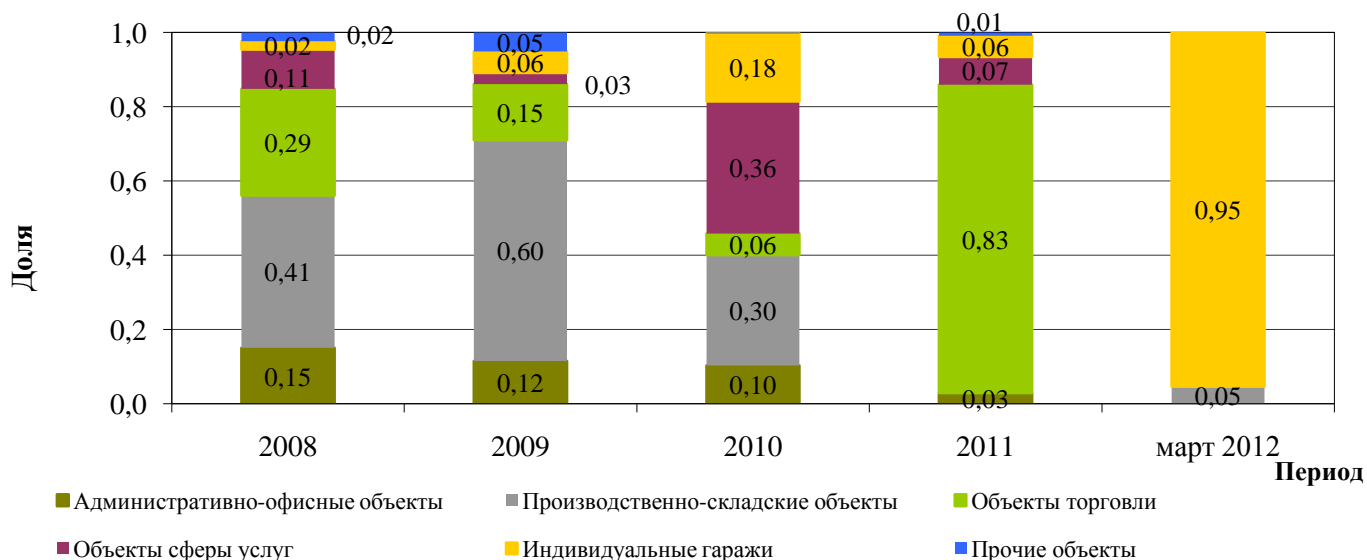


Рис. 2 Распределение введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости по типам функционального использования в г.Борисов за период 01.01.2008–01.04.2012

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.04.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 3.



Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Борисов по состоянию на 01.04.2012

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты производственно-складской застройки (26%) и жилая многоквартирная застройка (23%), а также жилые усадебные объекты (15%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2008–01.04.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 01.04.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 3,6% объектов нежилой и 1,3% жилой недвижимости от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.



Таблица 1
Доля введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2008-01.04.2012 гг., тыс. кв.м	16.39	37.44
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2012, тыс.кв.м	460.79	281.33
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.036	0.133

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК РЫНОК КВАРТИР

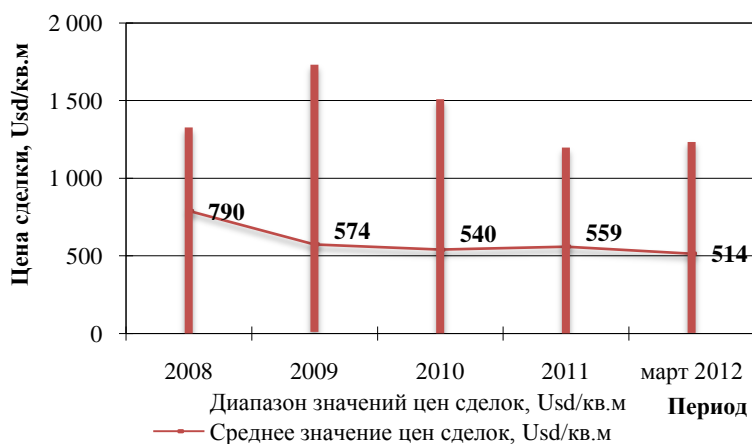


Рис. 4 Динамика изменения цен сделок с квартирами

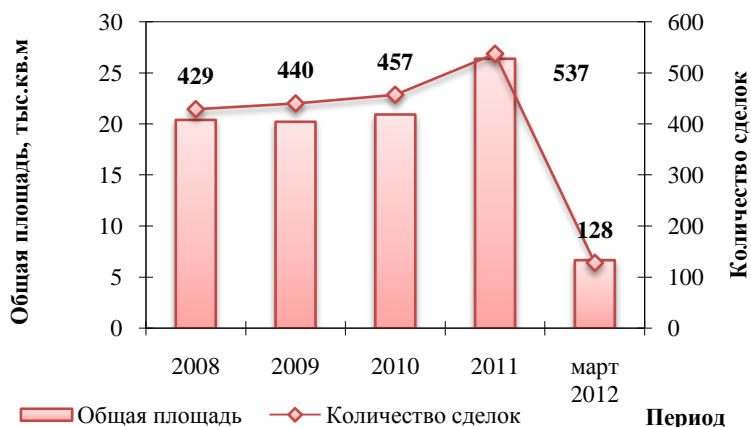


Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с квартирами

За первый квартал 2012 года зафиксировано 128 сделок с квартирами. Средняя стоимость квадратного метра составила 513,6 Usd/кв.м.

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи (далее – сделках) с квартирами в г.Борисов представлен на рисунках 4–5 и в таблице 2.

2008 год характеризуется самым высоким средним значением цен сделок, средняя цена составила 790 Usd/кв.м. Самый высокий рост цен приходится на 2011 год, в котором, по сравнению с предыдущим годом, средняя цена квадратного метра выросла в 1.04 раза. После 2008 года наблюдается тенденция снижения средней цены квадратного метра. Так, средняя цена квадратного метра за первый квартал 2012 года составила не более 65% средней цены 2008 года (514 Usd/кв.м).

Наибольшее количество сделок за анализируемый период зафиксировано в 2011 году (537 сделок), минимальное количество сделок зафиксировано в 2008 году 429 сделок. Суммарная общая площадь также была максимальной в 2011 году (26,3 тыс.кв.м).



Таблица 2
Основные статистические показатели сделок с квартирами в г.Борисов

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2008	429	0.06	1327.34	789.61	20392
2009	440	10.02	1731.70	573.66	20211
2010	457	0.62	1509.30	539.71	20926
2011	537	0.38	1197.72	559.33	26384
март 2012	128	3.42	1233.58	513.63	6665

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 3.

Таблица 3
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Борисов

Период	2008	2009	2010	2011	март 2012
2008	1.00	0.73	0.68	0.71	0.65
2009	-	1.00	0.94	0.98	0.90
2010	-	-	1.00	1.04	0.95
2011	-	-	-	1.00	0.92
март 2012	-	-	-	-	1.00

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г.Борисов представлен на рисунках 6–7 и в таблице 4.

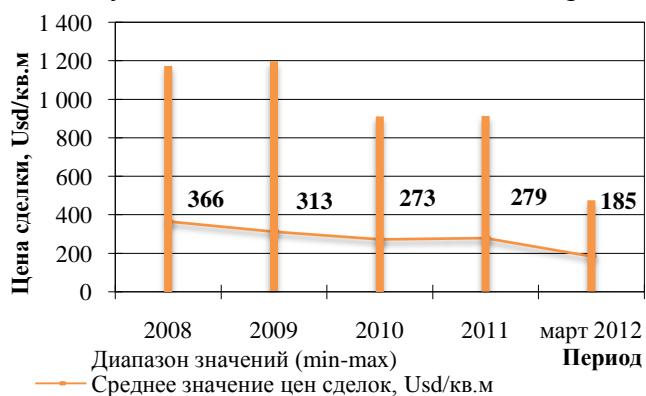


Рис. 6 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 7 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

В период с 2008 года наблюдалась тенденция снижения средней цены квадратного метра с индивидуальными жилыми домами. В 2008 году достигнут пик средней цены сделки – 366 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на 2008 г. Количество сделок составило 157, суммарная общая площадь – 10,5 тыс.кв.м.

За первый квартал 2012 года в г.Борисов зафиксировано 33 сделки с индивидуальными жилыми домами, средняя стоимость квадратного метра составила 185 долларов США.

Таблица 4



Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в г.Борисов

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2008	157	0.07	1174.06	365.59	10535
2009	94	5.81	1198.18	313.38	7617
2010	86	0.19	911.99	272.87	6059
2011	131	2.15	914.01	279.10	10169
март 2012	33	2.98	476.30	185.10	2437

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов представлены в таблице 5.

Таблица 5
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г.Борисов

Период	2008	2009	2010	2011	март 2012
2008	1.00	0.86	0.75	0.76	0.51
2009	-	1.00	0.87	0.89	0.59
2010	-	-	1.00	1.02	0.68
2011	-	-	-	1.00	0.66
март 2012	-	-	-	-	1.00

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г.Борисов представлен на рисунках 8–9 и в таблице 6.

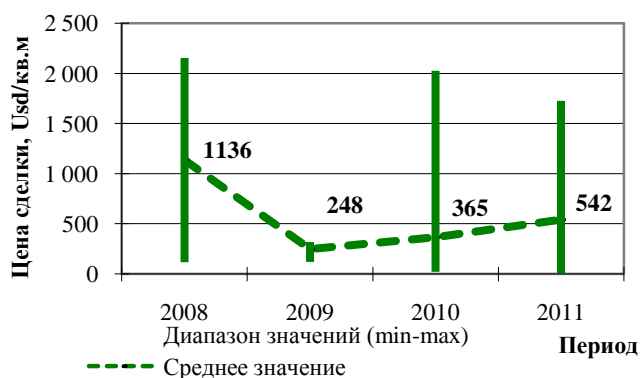


Рис. 8 Динамика изменения цен сделок с офисами

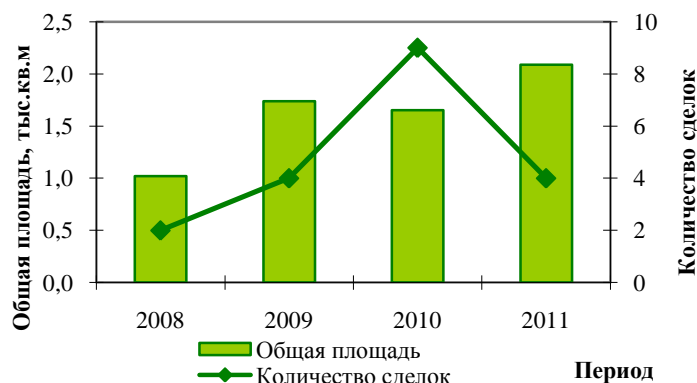


Рис. 9 Общая площадь и количество сделок с офисами

На 2008 год приходится пик средней цены сделки – 1136 Usd/кв.м. В 2010 г. наблюдается резкое снижение средней цены сделки до уровня 248 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на 2010 г. Суммарное количество сделок в этот год составило 9 сделок, суммарная общая площадь – 1,6 тыс.кв.м.

За первый квартал 2012 года в г.Борисов не зафиксированы сделки с административной недвижимостью.



Таблица 6
Основные статистические показатели сделок с офисами в г.Борисов

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2008	2	117.04	2153.99	1135.51	1021
2009	4	120.63	320.12	248.02	1739
2010	9	20.71	2026.52	364.56	1654
2011	4	7.51	1727.08	541.95	2088

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади офисов представлены в таблице 7.

Таблица 7
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади офисов в г.Борисов

Период	2008	2009	2010	2011
2008	1.00	0.22	0.32	0.48
2009	-	1.00	1.47	2.19
2010	-	-	1.00	1.49
2011	-	-	-	1.00

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г.Борисов представлен на рисунках 10–11 и в таблице 8.

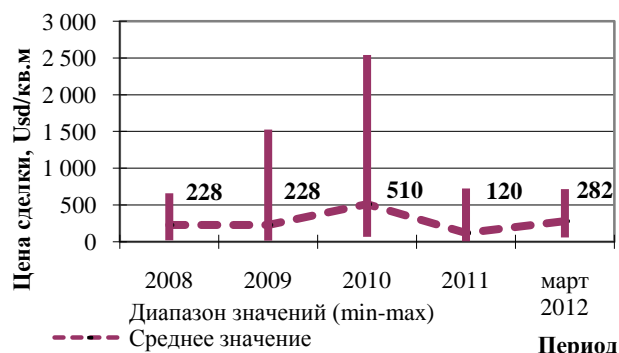


Рис. 10 Динамика изменения цен сделок с торговой недвижимостью

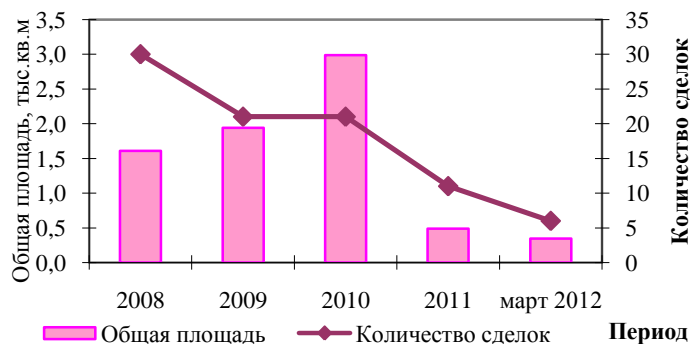


Рис. 11 Общая площадь и количество сделок с торговой недвижимостью

В 2010 году достигнут пик средней цены сделки – 510 Usd/кв.м. В 2011 г. наблюдается резкое снижение средней цены сделки до уровня в 120 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на 2008 г. Количество сделок составило 11 сделок, суммарная общая площадь – 1,6 тыс.кв.м.

За первый квартал 2012 года в г.Борисов зафиксированы 2 сделки с торговой недвижимостью.

Таблица 8
Основные статистические показатели сделок с торговой недвижимостью в г.Борисов

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2008	11	20.10	659.19	227.57	1608
2009	18	13.36	1526.14	227.56	1943
2010	8	67.56	2541.00	509.93	2990



Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2011	16	5.35	723.91	120.27	489
март 2012	2	94.09	718.86	281.82	348

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади торговой недвижимости представлены в таблице 9.

Таблица 9

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади торговой недвижимости в г.Борисов

Период	2008	2009	2010	2011	март 2012
2008	1.00	1.00	2.24	0.53	1.24
2009	-	1.00	2.24	0.53	1.24
2010	-	-	1.00	0.24	0.55
2011	-	-	-	1.00	2.34
март 2012	-	-	-	-	1.00

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г.Борисов представлен на рисунках 12–13 и в таблице 10.

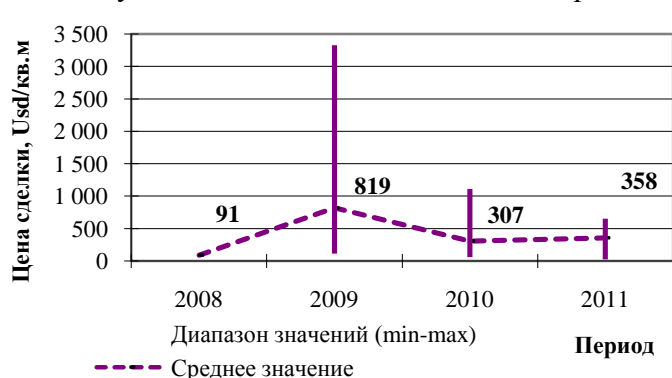


Рис. 12 Динамика изменения цен сделок с недвижимостью сферы услуг

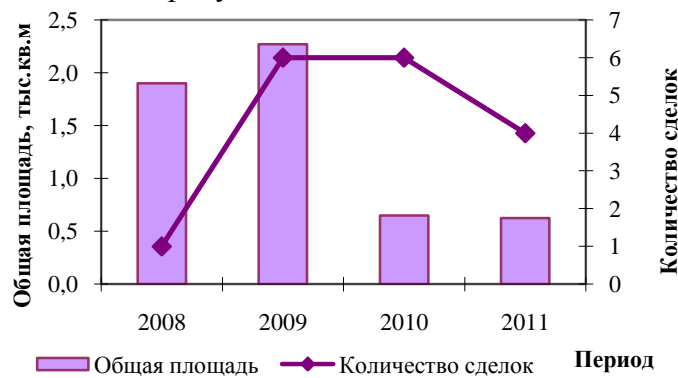


Рис. 13 Общая площадь и количество сделок с недвижимостью сферы услуг

В 209 году достигнут пик средней цены сделки – 819 Usd/кв.м. В 2010 г. наблюдается снижение средней цены сделки до уровня в 307 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на период с 01.01.2009–31.12.2010 гг. Суммарное количество сделок за этот период составило 12 сделок, суммарная общая площадь – 2919 тыс.кв.м.

За первый квартал 2012 года в г.Борисов не зафиксированы сделки с недвижимостью сферы услуг.

Таблица 10

Основные статистические показатели сделок с недвижимостью сферы услуг в г.Борисов

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2008	1	90.84	90.84	90.84	1901
2009	6	116.45	3330.62	818.76	2270
2010	6	62.13	1113.29	307.15	649
2011	4	27.46	650.44	357.51	625



Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади недвижимости сферы услуг представлены в таблице 11.

Таблица 11

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади недвижимости сферы услуг в г.Борисов

Период	2008	2009	2010	2011
2008	1.00	9.01	3.38	3.94
2009	-	1.00	0.38	0.44
2010	-	-	1.00	1.16
2011	-	-	-	1.00

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г.Борисов представлен на рисунках 14–15 и в таблице 12.

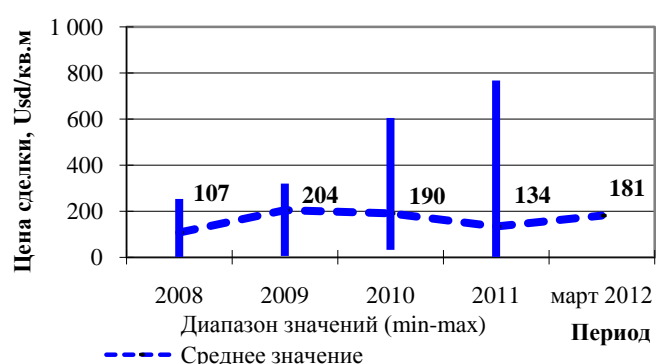


Рис. 14 Динамика изменения цен сделок с производственно-складской недвижимостью

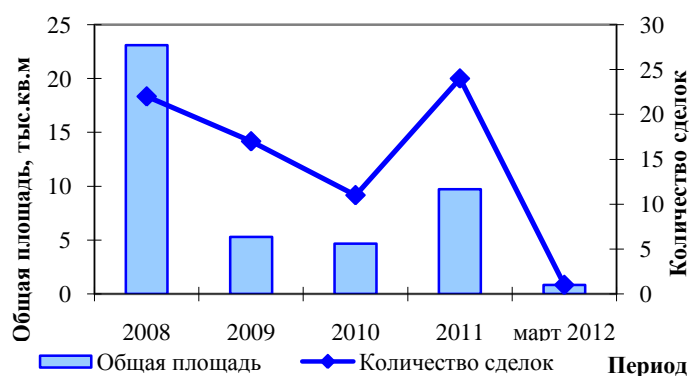


Рис. 15 Общая площадь и количество сделок с производственно-складской недвижимостью

На 2009 год пик средней цены сделки – 204, после чего наблюдается небольшое снижение средней стоимости квадратного метра производственно-складской недвижимости.

Наибольшая активность рынка приходится на 2011 г. Количество сделок составило 24 сделки, суммарная общая площадь – 9,7 тыс.кв.м.

За первый квартал 2012 года в г.Борисов зафиксирована 1 сделка с производственно-складской недвижимостью, цена квадратного метра сделки составила 181,21 доллар США.

Таблица 12

Основные статистические показатели сделок с производственно-складской недвижимостью в г.Борисов

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2008	22	1.52	252.36	106.82	23087
2009	17	5.01	320.12	204.26	5302
2010	11	31.49	604.74	190.47	4655
2011	24	1.42	767.20	133.91	9728
март 2012	1	181.21	181.21	181.21	819

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади производственно-складской недвижимости представлены в таблице 13.



Таблица 13

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади производственно-складской недвижимости в г.Борисов

Период	2008	2009	2010	2011	март 2012
2008	1.00	1.91	1.78	1.25	1.70
2009	-	1.00	0.93	0.66	0.89
2010	-	-	1.00	0.70	0.95
2011	-	-	-	1.00	1.35
март 2012	-	-	-	-	1.00

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными гаражами в г.Борисов представлен на рисунках 16–17 и в таблице 14.

С 2008 года наблюдается стабилизация средней цены сделки на уровне в 89 - 102 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на 2008 и 2011 гг. Количество сделок в эти годы составило 139 и 126 сделок соответственно, общая площадь – 5,2 и 5,3 тыс.кв.м.

За первый квартал 2012 года в г.Борисов зафиксировано 30 сделок с индивидуальными гаражами суммарной площадью около 1087 кв.м. Средняя цена сделки – 95,69 Usd/кв.м.

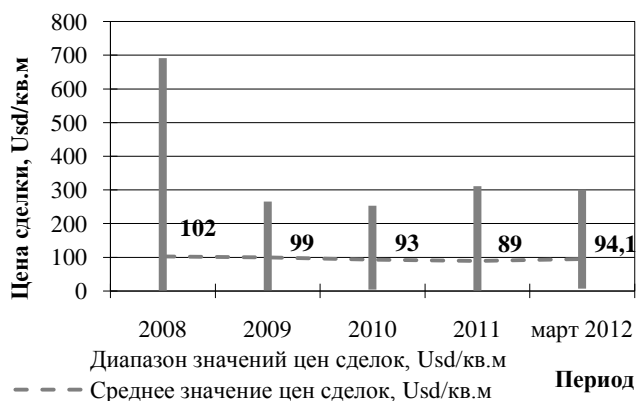


Рис. 16 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными гаражами

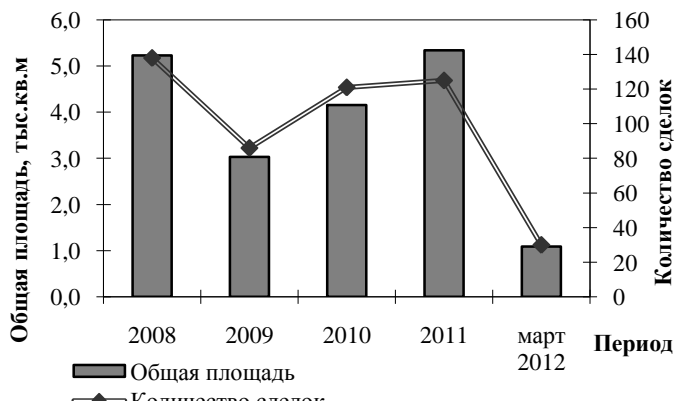


Рис. 17 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными гаражами

Таблица 14

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными гаражами в г.Борисов

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2008	139	0.77	691.68	101.81	5232
2009	87	2.27	265.62	98.75	3032
2010	124	4.31	252.59	92.74	4156
2011	126	0.66	311.47	88.77	5341
март 2012	30	6.66	300.12	95.69	1087

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей представлены в таблице 15.

Таблица 15



Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Борисов

Период	2008	2009	2010	2011	март 2012
2008	1.00	0.97	0.91	0.87	0.92
2009	-	1.00	0.94	0.90	0.95
2010	-	-	1.00	0.96	1.02
2011	-	-	-	1.00	1.06
март 2012	-	-	-	-	1.00

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ОТНОСЯЩЕЙСЯ К КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными гаражами в г.Борисов представлен на рисунках 18–19 и в таблице 16.

В 2008 году зафиксирован пик средней цены сделки – 394 доллара за квадратный метр. В 2010 и 2011 годах наблюдалась тенденция стабилизации средней цены квадратного метра в сделках на уровне 258 – 270 долларов за квадратный метр.

Наибольшая активность рынка приходится на 2009 и 2011 гг. Количество сделок в эти годы составило 18 и 16 сделок соответственно, общая площадь – 2,9 и 3,2 тыс.кв.м.

В 2010 году, количество сделок и значение суммарной общей площади минимальное за весь анализируемый период.

За первый квартал 2012 года в г.Борисов зафиксированы 2 сделки с суммарной площадью около 270 кв.м. Средняя цена сделки – 162,08 Usd/кв.м.

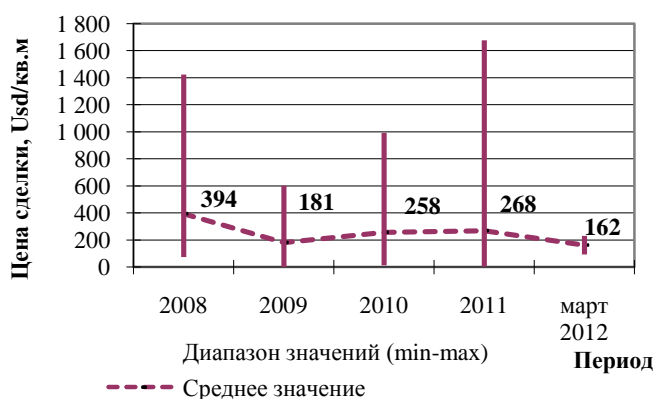


Рис. 18 Динамика изменения цен сделок



Рис. 19 Общая площадь и количество сделок

Таблица 16

Основные статистические показатели сделок в г.Борисов

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2008	11	73.63	1423.85	394.32	762
2009	18	1.22	601.15	180.88	2991
2010	8	12.03	993.10	257.60	530
2011	16	2.83	1677.34	268.37	3234
март 2012	2	94.09	230.06	162.08	277

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади недвижимости категории прочее представлены в таблице 17.

Таблица 17



Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади в г.Борисов

Период	2008	2009	2010	2011	март 2012
2008	1.00	0.46	0.65	0.68	0.41
2009		1.00	1.42	1.48	0.90
2010			1.00	1.04	0.63
2011				1.00	0.60
март 2012					1.00

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в г.Борисов является рынок квартир (около 2000 сделок), индивидуальных гаражей (около 500 сделок) и индивидуальных жилых домов (около 500 сделок). Менее развит рынок торговых, производственно-складских и административно-офисных объектов недвижимости. Аналогичен объем сделок с объектами недвижимости категории «прочие». Хуже всего развит рынок недвижимости сферы услуг.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2008–01.04.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 3.9% объектов нежилой недвижимости и 9.3% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 18.

Таблица 18

Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2008 - 01.04.2012, тыс.кв.м	17.91	26.28
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2012, тыс.кв.м	460.79	281.33
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.039	0.093

Графики относительного прироста среднегодовой площади (рисунки 20–21) построены относительно средних значений общей площади объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках, за период 01.01.2008–01.04.2012.

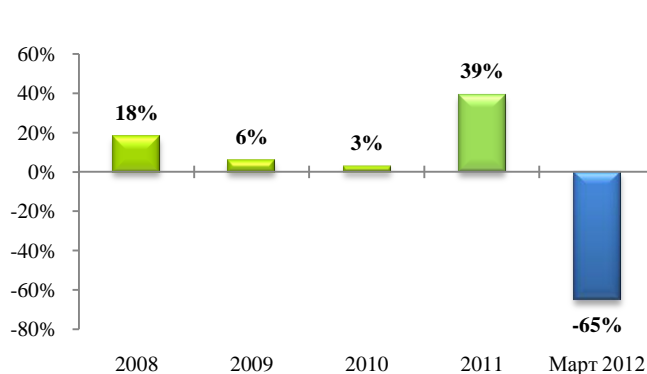


Рис.20 График относительного прироста среднегодовой площади объектов нежилой недвижимости в сделках

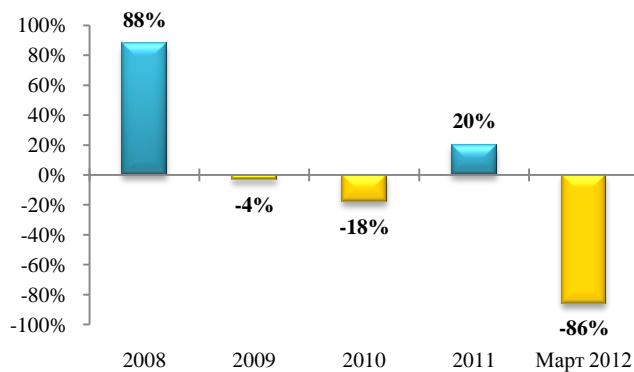


Рис.21 График относительного прироста среднегодовой площади объектов жилой недвижимости в сделках

