

г. Чаусы

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – 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. Красnozвездный, 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 01.01.2004–01.03.2012 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 23.03.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Чаусы – город Могилевской обл. Республики Беларусь, административный центр Чаусского р-на. Расположен на р.Бася, притоке р.Прони. Находится в 41 км от г.Могилева. Одноименная железнодорожная станция расположена в 5 км на линии Могилев–Кричев. Узел автомобильных дорог на г.Могилев, г.Кричев, г.Мстиславль и г.Чериков.



Рис.1 Герб г.Чаусы

Древняя история заселения Чаусской земли началась 10-12 тысяч лет назад в эпоху среднего каменного века – мезолита.

Во второй половине I тыс. новой эры завершилось расселение славянского племени радимичей. Некоторые ученые связывают и название деревни Радомля с этим племенем. Предположительно, здесь был один из племенных центров радимичей. В XII-XVII вв. между деревнями Радомля и Александровка существовал древний замок. С IX в. земли радимичей находились в составе Киевской Руси, а позже – в составе Смоленского, Мстиславского княжеств. С XIV по XVII век – в составе Великого княжества Литовского, Речи Посполитой. В письменных исторических источниках Чаусы упоминаются с XVI века (1581) как село Чаусовичи в составе Могилевской экономии Великого княжества Литовского.

Сигизмунд III, король Речи Посполитой, в 1604 году даровал статус города селу Чаусовичи.

В 1634 г. Чаусы входили и в Оршанский уезд Могилевской экономии. Именно в этот король Польский и Великий князь Литовский Владислав IV дал привилегию Магдебургского права Чаусам. Город также имел свой суд. Привилегией давался городу и герб – изображение Святого Мартина на коне. В 1664 г., когда шла борьба украинского и белорусского народов при поддержке России, за независимость от Речи Посполитой, в Чаусах был сформирован полк под командованием полковника Нечая, выступавший против ляхов (поляков).

Во время Северной войны Чаусы сильно пострадали от передвижения войск. После I раздела Речи Посполитой территория района вошла в состав Российской империи. С 1777 года Чаусы – центр уезда. При наступлении войск Наполеона в 1812 г. Чаусы были сожжены и разграблены.

В начале XX в. в Чаусах было 3 каменных дома и 718 деревянных. Населения – около 6.0 тыс. человек. В это время в городе было 3 учебных заведения, 6 учителей и 288 учащихся. Грамотность населения по уезду составляла 16%, в Чаусах – 41%. Кроме обычных уездных учреждений, присущих каждому уездному городу, здесь находились: квартира пристава первого стана, волостное правление и сельская лечебница.

В 1918 г. власть в Чаусах перешла в руки военно-революционного комитета во главе с С.С.Бульбой-Панковым, уроженцем д.Риминка Чаусского р-на. В декабре 1918 г. в районе организовываются коммуны на базе помещичьих имений «Ялово» и «Войнилы». В 1920 г., во время борьбы с белопольскими оккупантами, Чаусы были прифронтовым городом. Многие жители района вступили в Красную Армию. Из чаусских добровольцев был создан полк в Чапаевской дивизии.

В Чаусах имеются братские могилы борцам за Советскую власть и погибшим в 1941-1944 гг. воинам Красной Армии.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости представлена на рисунке 2.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г. Чаусы на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. В 2007 г. было введено меньше всего объектов жилой недвижимости за весь анализируемый период (1.9 тыс. кв. м). В этот год, как и в 2005 г., многоквартирные жилые дома не вводились вовсе. Больше всего объектов жилой недвижимости было введено в эксплуатацию в 2011 г. (более 13.2 тыс. кв. м), когда в эксплуатацию были введены 4 многоквартирных жилых дома. Ежегодное увеличение суммарной общей площади введенных жилых объектов наблюдается с 2009 г.

Суммарная общая площадь объектов усадебной застройки находилась в диапазоне 0.3...0.95 тыс. кв. м в год, в среднем – 1.7 тыс. кв. м в год, и составила 14.1 тыс. кв. м за весь анализируемый период. Суммарная общая площадь объектов многоквартирной застройки в среднем составила 5.35 тыс. кв. м в год, а за весь анализируемый период – 32.1 тыс. кв. м.

За два месяца 2012 г. было введено в эксплуатацию два индивидуальных жилых дома суммарной общей площадью 167.5 кв. м.

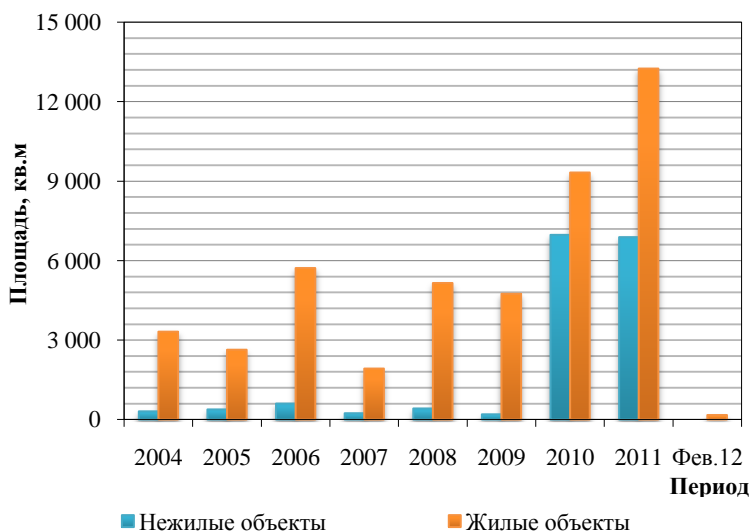


Рис. 2 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в г. Чаусы за период 01.01.2004–01.03.2012

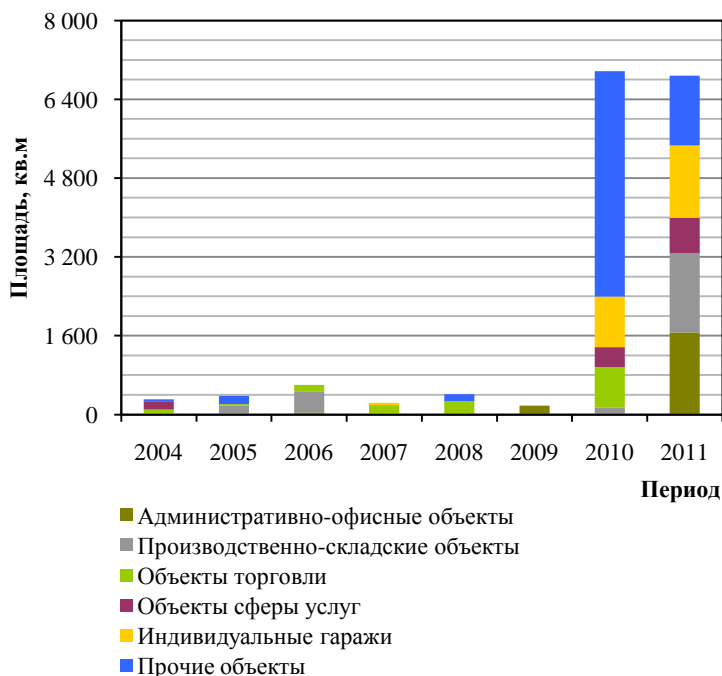


Рис. 3 Общая площадь введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в г. Чаусы за период 01.01.2004–01.03.2012

Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости представлена на рисунке 3. Распределение введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости по назначению представлено на рисунке 4.

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

Ввод в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости осуществлялся невысокими темпами в 2004...2009 гг. Общая площадь введенных в данном периоде объектов находилась в диапазоне 195...600 кв. м в год. В 2010 и 2011 гг. общая площадь введенных нежилых объектов значительно увеличилась и составила 7.0 кв. м и 6.9 тыс. кв. м в год соответственно.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов



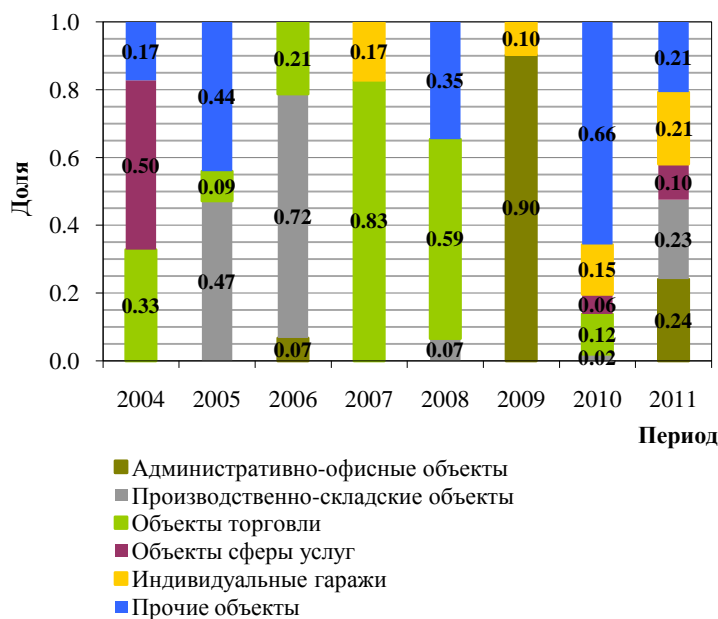


Рис. 4 Распределение введенных в эксплуатацию объектов нежилкой недвижимости по типам функционального использования в г. Чаусы за период 01.01.2004–01.03.2012

На протяжении всего анализируемого периода было введено пять объектов сферы услуг, четыре объекта административно-офисного назначения. Суммарная общая площадь данных объектов недвижимости составила 1.3 и 1.9 тыс.кв.м. соответственно. За анализируемый период в эксплуатацию было введено 9 объектов торговли общей площадью 1.5 тыс.кв.м. Объекты данного типа недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода, за исключением 2009 и 2011 гг.

Общая площадь введенных в анализируемом периоде 14 объектов производственного и коммунально-складского назначения составила 2.4 тыс.кв.м.

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2007г. и на протяжении 2009...2011 гг. В общей сложности за анализируемый период было введено в эксплуатацию 4.6 тыс.кв.м объектов

недвижимости указанного назначения.

Ввод в эксплуатацию прочих объектов осуществлялся не ежегодно и в разных объемах. В 2004, 2005 и 2008 гг. вводилось в эксплуатацию 53, 167 и 143 кв.м. соответственно, в 2010 и 2011 г. – 2.5 и 1.4 тыс.кв.м. соответственно.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.03.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 5.



Рис. 5 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г. Чаусы по состоянию на 01.03.2012

В общей площади зарегистрированных зданий и сооружений жилые объекты составляют 56% (жилая усадебная застройка – 29%, жилая многоквартирная – 27%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 44%, в том числе: производственно-



складские объекты – 24%, прочие объекты – 7%, административно-офисные объекты – 5%, объекты сферы услуг – 4%, индивидуальные гаражи и объекты торговли – 2%.

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–01.03.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 01.03.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.9% объектов нежилой и 2.0% 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 01.01.2004–01.03.2012, тыс.кв.м	1.78	5.13
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2012, тыс.кв.м	201.06	253.92
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.009	0.020

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи (далее – сделках) с квартирами в г. Чаусы представлен на рисунках 6–7 и в таблице 2.

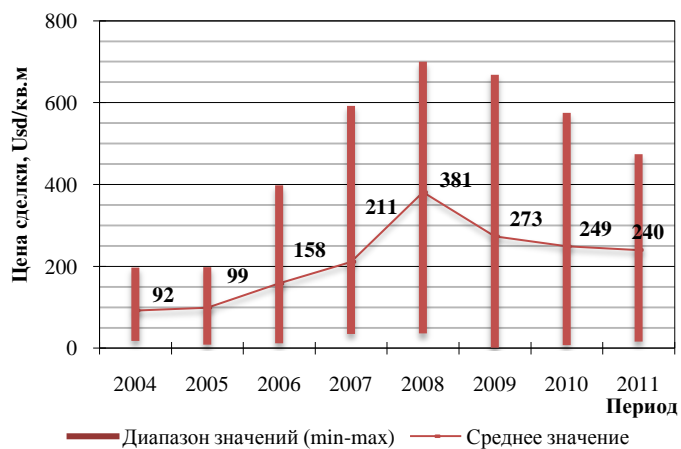


Рис. 6 Динамика изменения цен сделок с квартирами



Рис. 7 Общая площадь и количество сделок с квартирами

В отношении средних цен сделок с квартирами наблюдается тенденция роста в период с 2004 по 2008 гг. Темп роста средней цены был максимальным в 2008 г., когда ее значение увеличилось по отношению к значению 2007 г. на 80%. В 2008 г. средняя цена сделок была максимальной в анализируемом периоде и составила 381 Usd/кв.м, после чего начала снижаться и составила 273 Usd/кв.м и 249 Usd/кв.м за 2009 и 2010 гг. соответственно. За 2011 г. средняя цена зарегистрированных сделок с квартирами снизилась на 3.5% по отношению к предыдущему году и составила 240 Usd/кв.м.

В 2005 и 2006 гг. количество сделок с квартирами было максимальным в анализируемом периоде – было зарегистрировано по 48 сделок. Суммарная общая площадь участвовавших в сделках квартир была максимальной так же в эти годы и составила по 2.5 тыс. кв.м в год. В 2007 г. в г. Чаусы произошло двукратное снижение количество зарегистрированных сделок с квартирами. В



2008...2011 гг. количество регистрируемых сделок и суммарная общая площадь участвовавших в этих сделках объектов жилой многоквартирной недвижимости оставались на одном уровне, в среднем – 18 сделок и 0.8 тыс.кв.м в год соответственно. Всего за анализируемый период было совершено 227 сделок с квартирами суммарной общей площадью более 11 тыс.кв.м.

В за два месяца 2012 года зафиксирована одна сделка с квартирой по ул.Азарова, которую продали за 112.5 Usd/кв.м.

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

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, тыс.кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	41	17.8	196.9	91.8	1.9
2005	48	8.7	197.8	99.0	2.5
2006	48	12.0	397.9	158.3	2.5
2007	24	34.8	592.2	211.5	1.1
2008	16	36.2	700.2	381.0	0.7
2009	15	1.3	667.9	273.2	0.7
2010	16	7.6	574.8	248.7	0.8
2011	18	16.2	473.7	240.1	0.8

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. Чаусы

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.08	1.72	2.29	4.14	2.97	2.71	2.61
2005	--	1.00	1.60	2.13	3.85	2.76	2.52	2.42
2006	--	--	1.00	1.34	2.41	1.73	1.58	1.52
2007	--	--	--	1.00	1.81	1.29	1.18	1.14
2008	--	--	--	--	1.00	0.72	0.65	0.63
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.91	0.88
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.96
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00

Распределение сделок с квартирами в зависимости от материала стен многоквартирного жилого дома представлено на рисунке 8.

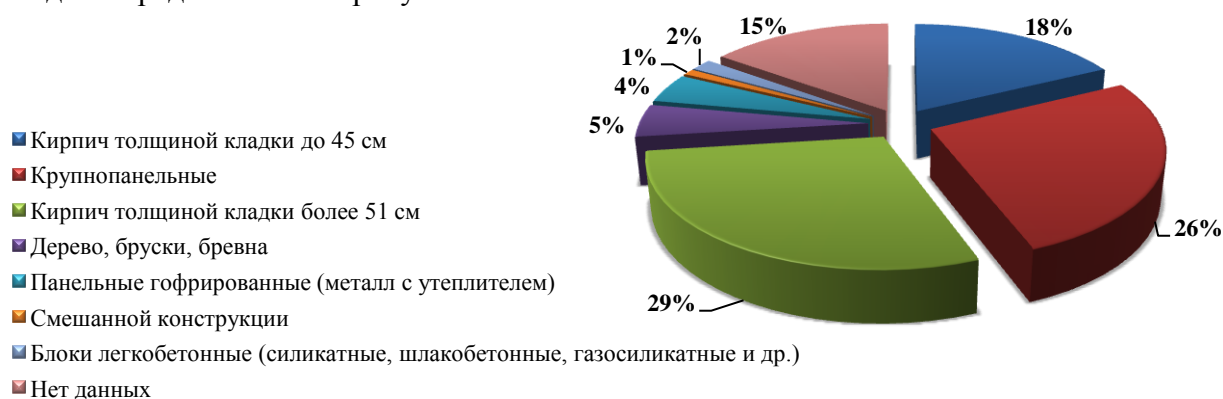


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами в зависимости от материала стен многоквартирного жилого дома



РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г. Чаусы представлен на рисунках 9–10 и в таблице 4.

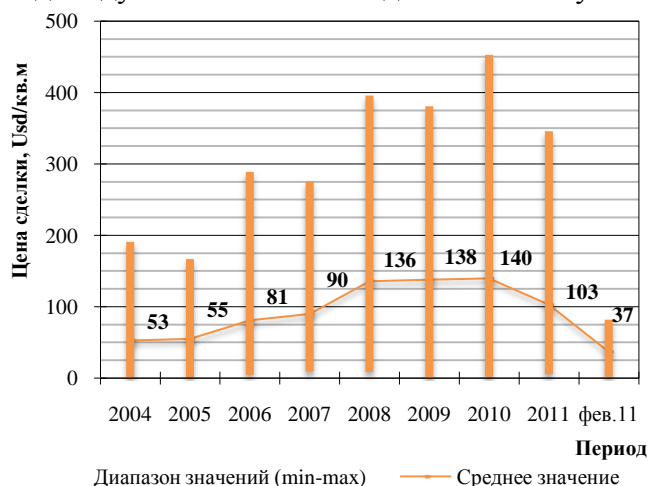


Рис. 9 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 10 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Таблица 4
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в г. Чаусы

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, тыс.кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	32	1.6	190.6	53.1	1.7
2005	46	1.8	167.0	55.0	2.3
2006	53	4.7	288.5	81.2	2.6
2007	34	9.5	275.8	89.7	1.7
2008	39	8.9	395.9	135.5	1.7
2009	18	1.4	381.1	137.6	1.1
2010	35	2.2	453.1	140.2	1.8
2011	26	5.6	346.0	103.2	1.2
Фев.12	4	2.2	81.8	36.5	0.2

Минимальная средняя цена сделки за период 01.01.2004–01.01.2012 была в 2004 г. и составила 53 Usd/кв.м. В части динамики средней цены сделки наблюдалось ее увеличение до 2008 г. до уровня 136 Usd/кв.м. В 2009 и 2010 гг. наблюдается стабилизация средней цены сделки на уровне 135...140 Usd/кв.м. За 2011 г. среднее значение цены квадратного метра снизилось на 26% и составило 103 Usd/кв.м.

Всего за анализируемый период было зарегистрировано 287 сделок с индивидуальными жилыми домами. Количество сделок возрастало с 32 в 2004 г. до 53 в 2006 г., что явилось максимальным показателем в анализируемом периоде. Суммарная общая площадь участвовавших в сделках объектов была максимальной также в 2006 г. и составила 2.6 тыс.кв.м. В 2007 г. количество зарегистрированных сделок снизилось до 34, а суммарная общая площадь объектов в этих сделках составила 1.7 тыс.кв.м. В 2008 г. показатели остались на уровне 2007 г. В 2009 г. было зарегистрировано всего 18 сделок, что явилось минимумом в анализируемом периоде. В 2010 и 2011 гг. было зарегистрировано 35 и 26 сделок соответственно.



За два месяца 2012 года в г. Чаусы зафиксировано 4 сделки с индивидуальными жилыми домами суммарной площадью около 240 кв.м. Средняя цена сделки – 37 Usd/кв.м.

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

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

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.04	1.53	1.70	2.57	2.60	2.64	1.94
2005	--	1.00	1.47	1.64	2.47	2.51	2.55	1.87
2006	--	--	1.00	1.11	1.68	1.70	1.73	1.27
2007	--	--	--	1.00	1.51	1.53	1.56	1.14
2008	--	--	--	--	1.00	1.01	1.03	0.76
2009	--	--	--	--	--	1.00	1.01	0.75
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.74
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00

Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от материала стен жилого дома представлено на рисунке 11.



Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от материала стен жилого дома

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ, ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

За анализируемый период зарегистрировано три сделки с объектами административно-офисной недвижимости. В 2008 г. было продано здание административно-хозяйственное за 37 Usd/кв.м, в 2011 г. – за 43 Usd/кв.м, а в январе 2012 – за 0.7 Usd/кв.м.

За анализируемый период зафиксирована одна сделка на рынке недвижимости сферы услуг: в 2007 г. было продано здание специализированное для общественного питания общей площадью 153.4 кв.м по цене 30.4 Usd/кв.м.

Анализ статистических показателей в сделках с торговой недвижимостью в г. Чаусы представлен в таблице 6.



Таблица 6
Основные статистические показатели сделок с торговой недвижимостью в г. Чаусы

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		
2004	1	21.8	21.8	21.8	62.1
2005	1	305.8	305.8	305.8	65.7
2006	3	0.01	319.6	166.4	367.5
2007	6	17.1	199.4	57.4	2 212.6
2008	5	29.3	297.9	138.8	823.8
2009	3	1.8	468.3	230.8	261.7
2010	2	49.7	59.1	54.4	335.6
2011	1	228.2	228.2	228.2	100.8

Небольшое количество сделок и большой ценовой разброс не позволяет сделать какой либо существенный вывод по анализируемым сегментам рынка недвижимости в г. Чаусы.

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок производственно-складской недвижимости в г. Чаусы характеризуется непостоянством совершаемых сделок и цены квадратного метра. Так, в 2006 г. было продано два склада и одно здание для ремонта сельскохозяйственного оборудования и агрегатов. Средняя цена объектов составила 38.3 Usd/кв.м, суммарная общая площадь – 1 057 кв.м. В 2008 г. также было продано три объекта производственно-складского назначения. Средняя цена объектов составила 33.9 Usd/кв.м, суммарная общая площадь – 5 207 кв.м. В 2008 г. также было продано три объекта производственно-складского назначения. Суммарная общая площадь объектов составила 16 430 кв.м. Цена объектов варьировалась от 13 Usd за производственное помещение общей площадью 15 375 кв.м, до 52 Usd за здание склада общей площадью 590 кв.м. Один склад и два производственных помещений были проданы в 2010 г. Суммарная общая площадь объектов составила 1 332 кв.м. Цена объектов варьировалась от 12 Usd за два производственных помещения суммарной общей площадью 599 кв.м, до 20 Usd/кв.м за здание склада общей площадью 732 кв.м.

За два месяца 2012 года было совершено две сделки с объектами производственно-складской недвижимости. Средняя цена объектов составила 307.5 Usd/кв.м, суммарная общая площадь – 351 кв.м.

Небольшое количество сделок и большой ценовой разброс не позволяет сделать какой либо существенный вывод по анализируемому сегменту рынка недвижимости в г. Чаусы.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ

За анализируемый период зарегистрировано 13 сделок с индивидуальными гаражами. Анализ статистических показателей в сделках с индивидуальными гаражами в г. Чаусы представлен в таблице 7.

Наибольшее количество сделок с индивидуальными гаражами зарегистрировано в 2007 году, наибольшая суммарная площадь участвующих в сделках объектов также приходится на 2007 год. Суммарная общая площадь составила 268 кв.м.

Небольшое количество сделок и большой ценовой разброс не позволяет сделать какой либо существенный вывод по анализируемому сегменту рынка недвижимости в г. Чаусы.



Таблица 7
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными гаражами в г. Чаусы

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		
2004	1	10.3	10.3	10.3	26.9
2005	--	--	--	--	--
2006	2	27.2	27.8	27.5	38.2
2007	4	8.2	23.4	14.2	84.0
2008	1	30.7	30.7	30.7	18.2
2009	2	19.8	22.9	21.3	37.3
2010	2	13.0	56.1	34.5	44.0
2011	1	38.9	38.9	38.9	19.3

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ОТНОСЯЩЕЙСЯ К КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»

Анализ статистических показателей в сделках с объектами недвижимости категории «прочие» представлен в таблице 8.

Таблица 8
Основные статистические показатели сделок объектами недвижимости категории «прочие» в г. Чаусы

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		
2006	1	67.6	67.6	67.6	102.1
2007	--	--	--	--	--
2008	3	17.4	67.6	34.4	169.3
2009	1	17.1	17.1	17.1	117.3
2010	1	21.9	21.9	21.9	42.2
2011	3	0.3	20.3	11.5	157.8

Наибольшее количество сделок с объектами недвижимости категории «прочие» зарегистрировано в 2008 и 2011 гг., наибольшая суммарная площадь участвующих в сделках объектов приходится на 2008 год. Суммарное количество сделок за весь анализируемый период составило 9 сделок, суммарная общая площадь – 589 кв.м.

Небольшое количество сделок и большой ценовой разброс не позволяет сделать какой либо существенный вывод по анализируемому сегменту рынка недвижимости в г. Чаусы.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в г. Чаусы является рынок индивидуальных жилых домов и квартир.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–01.03.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1.8% объектов нежилой недвижимости и 1.2% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 9.



Таблица 9
Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках за период 01.01.2004–01.03.2012, тыс.кв.м	3.70	3.14
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2012, тыс.кв.м	201.06	253.92
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.018	0.012

