

г. Крупки

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2011 – сентябрь 2016 гг.**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Настоящая статья подготовлена аналитиками управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Авторский коллектив, выполнивший работы по анализу формального рынка:

Ритвинский Дмитрий Александрович	начальник управления оценки, профессиональный оценщик недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20006, срок действия – до 17.05.2016), экономист-менеджер (диплом с отличием А № 0038764 Белорусского национального технического университета, 2003 год), специальность «Менеджмент на рынке недвижимости», магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год)
Хитро Алексей Николаевич	начальник сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20185, срок действия – до 01.11.2017 года), менеджер-экономист (диплом А № 0805569 Белорусского государственного технологического университета, 2011 год), специальность «Менеджмент недвижимости»
Отчик Павел Олегович	оценщик недвижимости 2-й категории сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20217, срок действия – до 31.10.2018); менеджер-экономист (диплом А № 0877665 Белорусского государственного университета, 2012 год), специальность «Менеджмент»
Дереченик Наталья Геннадьевна	специалист по недвижимости; инженер-специалист по недвижимости (диплом с отличием А № 0085858 Белорусского национального технического университета, 2016 год), специальность «Экспертиза и управление недвижимостью»
Качура Юлия Дмитриевна	специалист по недвижимости; менеджер-экономист (диплом А № 0947054 Белорусского государственного университета, 2016 год), специальность «Менеджмент»



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 18 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировются 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. Краснозвездный, 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 г. Крупки за период 01.01.2011 – 30.09.2016 (далее – анализируемый период) производился на основании информации, содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ) по состоянию на 31.01.2016 и в реестре цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК) по состоянию на 30.09.2016.



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Крупки – город в Минской области Беларуси, административный центр Крупского района. Название города происходит от названия растения Крупка. Изображение этого растения имеется на гербе города. Герб города представлен на рис. 1.

Первое упоминание о местечке с названием Крупки встречается в архивных документах середины 16 века. В то время Крупки относились к Оршанскому повету Великого княжества Литовского. С 1798 года эта территория вошла в состав России. С 1924 года местечко стало районным центром, а с 1938 года – получило статус городского поселка. В мае 1991 года городской поселок Крупки получил статус города. В 1999 году был утвержден герб.

Население по состоянию на 01.01.2016 составляет 8 630 человека. Подробная информация по динамике численности населения представлена в таблице 1.



Рис. 1 Герб г. Крупки

Таблица 1

Динамика численности населения

Год	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Численность населения, чел	8 665	8 604	8 607	8 586	8 602	8 630
Прирост (убыль) населения, %	-0,1%	-0,7%	0,03%	-0,24%	0,18%	0,33%

Город Крупки стоит на реке Бобр в 121 км от г. Минск, в 6 км – железнодорожная станция с одноименным названием. Крупки находятся на важнейшей магистрали страны – Москва – Минск – Брест. Перевозки пассажиров осуществляются по 1 городскому и 23 пригородным маршрутам.

Промышленный потенциал города представлен ОАО «Амкодор-Можа». Предприятие занимается производством зерносушильных комплексов, зерносушилок, тепло генераторов и воздухонагревателей на твердом виде топлива, стоговозов, быстросменного навесного оборудования на погрузчик «Амкодор».

26 мая 1995 года основан Крупский районный историко-краеведческий музей. Новое здание музея было открыто 30 июня 2004 года. 3 июля 2010 года на территории музея была открыта Аллея Славы Героев. В фондах музея хранятся 34 коллекции. Крупский историко-краеведческий музей насчитывает 6 391 экспонат основного фонда и более 2 068 экспонатов научно-вспомогательного.

27 декабря 1995 года музею было присвоено звание «Народный». В 2012 году музей получил диплом за участие в первом национальном форуме «Музей Беларуси».

Ежегодно в сентябре в Крупском районе проходят крупнейшие внедорожные соревнования в Беларуси – трофи-рейд «Liqa».

С 2009 года в г. Крупки в преддверии Дня космонавтики (12 апреля) проводится республиканский легкоатлетический пробег на призы дважды Героя Советского Союза, летчика-космонавта В. В. Коваленка.



АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Рынок жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости в г. Крупки представлен двумя сегментами – рынок жилой усадебной (коттеджи/индивидуальные дома/жилые блокированные дома) и жилой многоквартирной застройки (квартиры). Общая площадь всей жилой недвижимости около 179,19 тыс.кв.м, что составляет 56% от общей площади всей зарегистрированной недвижимости. Площадь жилых усадебных и многоквартирных домов составляет 129,5 и 44,8 тыс.кв.м соответственно. На долю жилых блокированных домов приходится 4,9 тыс.кв.м. По количественной составляющей преобладают жилые усадебные дома (1 674 дома).

С начала анализируемого периода в эксплуатацию введено 99 объектов жилой недвижимости, 96% из которых это жилые усадебные дома. Более подробная информация по сегментам жилой недвижимости, включающая распределение по количеству комнат, материалу стен, этажности, а также динамика цен, рассмотрена далее.

1.1 Жилые усадебные дома

Рынок жилой усадебной застройки представлен двумя сегментами – коттеджи/индивидуальные односемейные дома и жилые блокированные дома.

Всего на момент проведения анализа рынка в г. Крупки зарегистрировано 1 674 жилых усадебных дома. Из них 1 177 домов или 70% от общего количества выполнены из дерева. К распространенным материалам строительства жилых усадебных домов также можно отнести кирпич, блоки, смешанные конструкции. Подавляющее большинство сделок купли-продажи за анализируемый период зарегистрировано с деревянными домами – 78% от общего количества. В анализируемом периоде преимущественно вводились в эксплуатацию также деревянные дома (52 дома или 55% от общего количества). Ниже на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых усадебных домов по материалу стен.

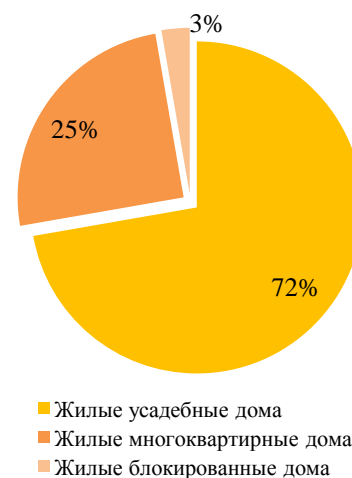


Рис. 2 Распределение жилой недвижимости

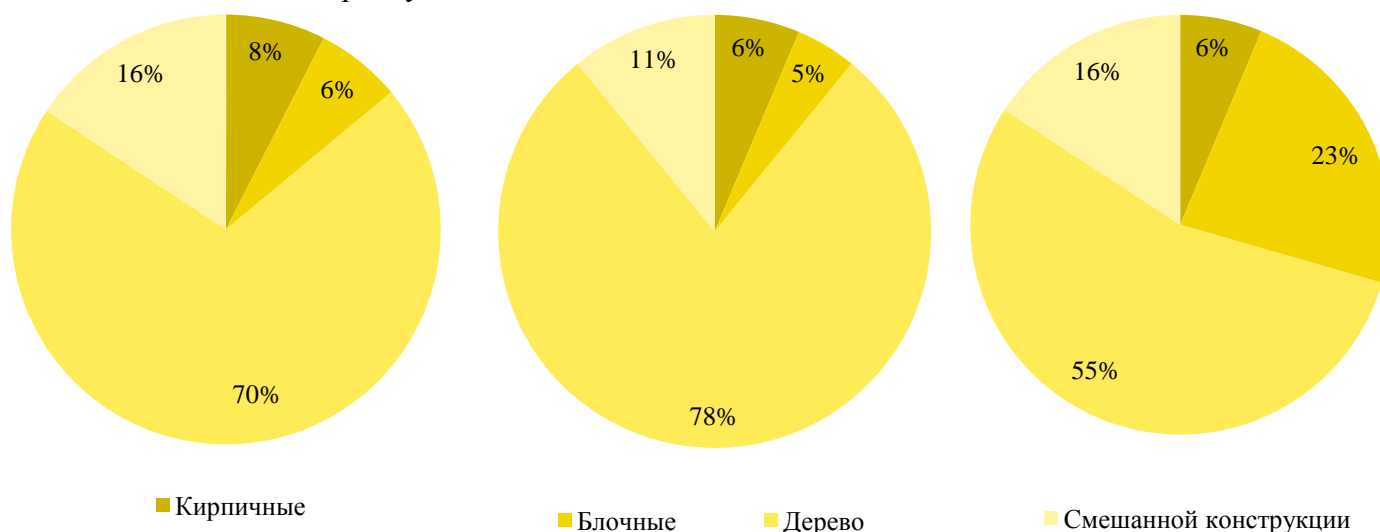


Рис. 3 Распределение жилых усадебных домов зарегистрированные/сделки купли-продажи /введенные



Исходя из данных, представленных на рис. 4, стоит отметить, что активный период строительства жилых усадебных домов начался с 1950 годов и продолжался до 2010 года. После 2010 года в эксплуатацию было введено 95 жилых усадебных домов, что составило 31 % от общего количества введенных домов в предыдущие 10 лет. При этом стоит отметить, что информация о дате ввода отсутствовала у 60 жилых усадебных домов (или 3,6% от общего количества).

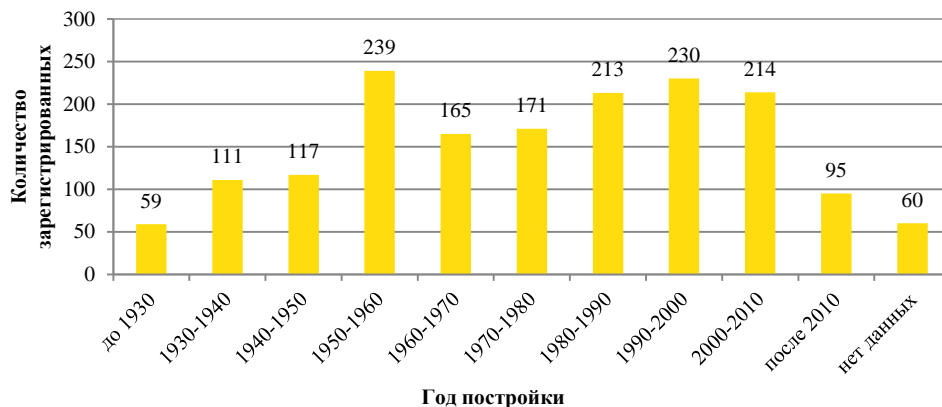


Рис. 4 Распределение зарегистрированных жилых усадебных домов по году постройки

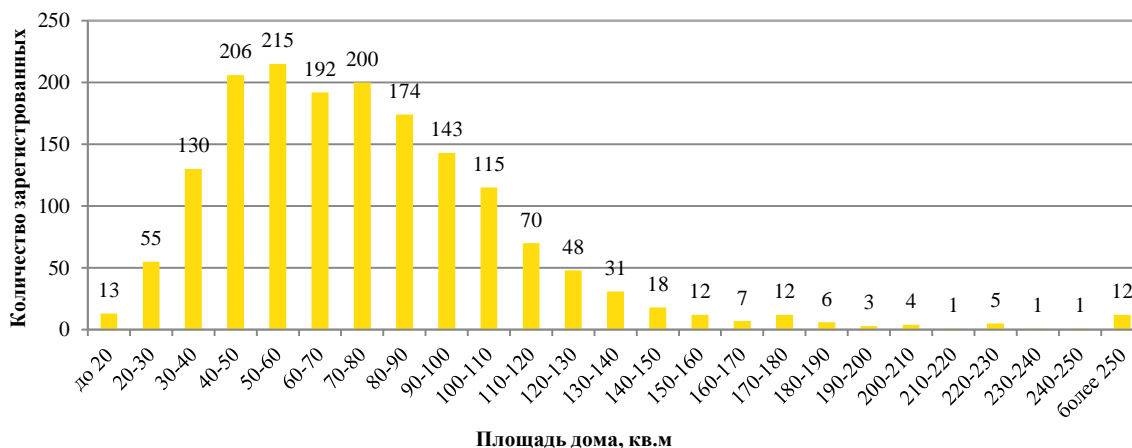


Рис. 5 Распределение зарегистрированных домов в зависимости от общей площади

Более 82% от общего количества зарегистрированных домов составляют дома площадью от 40 до 110 кв.м (рис. 5). Удельный вес домов, площадь которых превышает 180 кв.м, составляет 1,97% от общего количества.

Анализ введенных в анализируемый период жилых усадебных домов (рис. 6) показал, что пик строительства новых домов как по общей площади, так и по количеству пришелся на 2015 год. Минимальная отметка по объемам строительства в анализируемый период была отмечена в 2012 году, когда в эксплуатацию было введено 9 жилых усадебных домов. Данные о введенных в эксплуатацию жилых усадебных домах анализировались по состоянию на 31.01.2016.



Рис. 6 Динамика ввода в эксплуатацию



Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи

Ежегодно на рынке усадебных домов в среднем регистрируется 18 сделок купли-продажи. Наиболее активным был 2014 год, в котором было зарегистрировано 29 сделок купли-продажи. В анализируемый период 2016 года было зарегистрировано 10 сделок купли-продажи с жилыми усадебными домами.

Как видно из представленной в начале раздела круговой диаграммы (рис. 3), наибольшим спросом на рынке пользовались деревянные дома. Это связано с тем, что значительное количество (70%) зарегистрированных жилых усадебных домов представляют собой деревянные дома.

Для анализа цен сделок купли-продажи из выборки были исключены сделки, не отвечающие рыночным условиям, т.е. нерелевантные. Как видно из рис. 8 в период с 2012 по 2015 годы наблюдается ежегодный рост средней цены квадратного метра в пределах 15%. При этом стоит отметить, что в 2011 и 2012 годах медианное значение цен сделок купли-продажи находится в нижнем диапазоне коридора колебания цен сделок. В 2016 году средняя цена сделок купли-продажи снизилась до 251 Usd/кв.м.



Рис. 7 Емкость рынка сделок купли-продажи

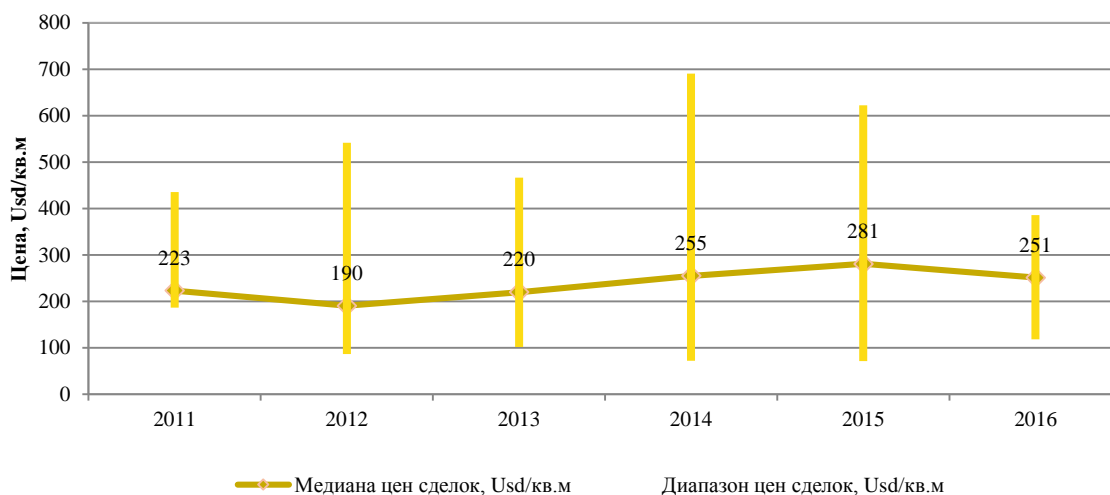


Рис. 8 Динамика средних цен в сделках купли-продажи

Отношение среднегодового количества сделок купли-продажи к общему количеству зарегистрированных жилых усадебных домов в г. Крупки составило 1,10%, что соответствует оборачиваемости объектов на рынке жилья аналогичных по уровню развития городов.

Рынок земельных участков

В соответствии с действующим законодательством, начиная с 2007 года, право собственности на незастроенные земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома перестало являться предметом купли-продажи на открытом рынке. В настоящее время незастроенные земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома могут быть проданы только на аукционе.

Аукционы по продаже земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома в г. Крупки в период с 2011 по 2016 годы не проводились.



1.2 Жилые блокированные дома

Всего на момент проведения анализа рынка в г. Крупки зарегистрировано 35 жилых блокированных домов общей площадью 4,9 тыс.кв.м. Из них 21 дом или 60% от общего количества выполнен из дерева. За анализируемый период в эксплуатацию был введен 1 жилой блокированный дом со смешанным материалом стен общей площадью 180 кв.м. Ниже на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых усадебных домов по материалу стен.

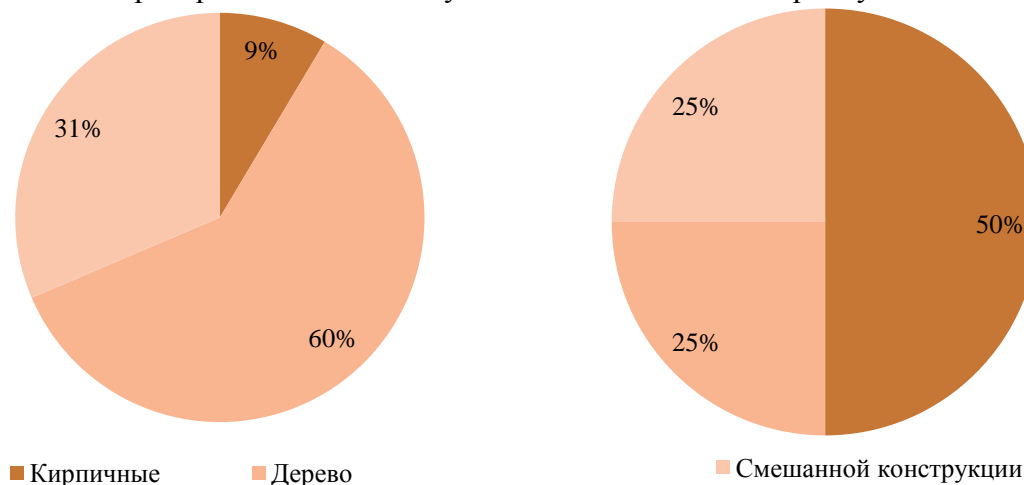


Рис. 9 Распределение жилых блокированных домов зарегистрированные/сделки купли-продажи

Анализируя динамику ввода жилых блокированных домов в г. Крупки, стоит отметить, что наиболее активное строительство блокированных домов приходится на период 1970-1990 годов, когда в эксплуатацию было введено 8 и 7 жилых блокированных домов в соответствующие десятилетия. Распределение зарегистрированных жилых блокированных домов по году постройки представлено на рис. 10.

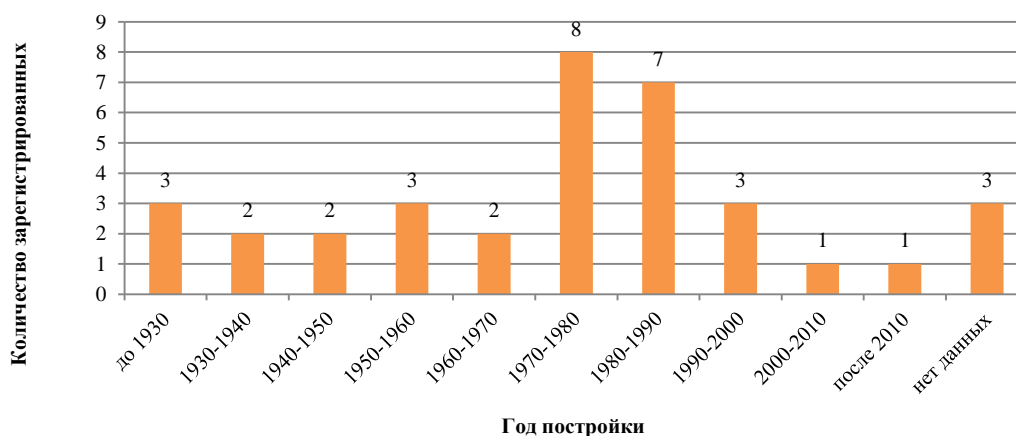


Рис. 10 Распределение зарегистрированных жилых блокированных домов по году постройки

Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи

Жилые блокированные дома занимают малую часть рынка жилой недвижимости, что подтверждается малым количеством информации о сделках купли-продажи с квартирами в жилых блокированных домах.

За анализируемый период в РЦ ГЗК зарегистрировано 4 сделки купли-продажи с квартирами в жилых блокированных домах, одна из которых является нерелевантной. На рис. 11 представлены цены в сделках купли-продажи квартир в жилых блокированных домах.

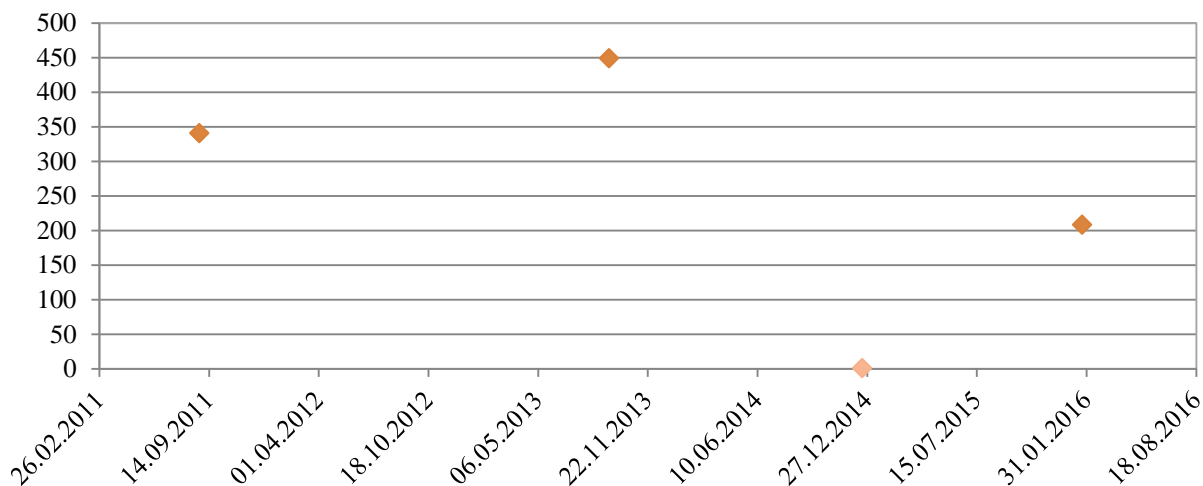


Рис. 11 Цены в сделках купли-продажи

Ввиду недостаточного количества сделок нет возможности определить изменение средней цены 1 кв.м. жилого блокированного дома. При этом, следует отметить, что цены зарегистрированных сделок находятся на уровне цен жилой многоквартирной недвижимости.

1.3 Жилая многоквартирная недвижимость

Рынок квартир представлен 22 жилыми многоквартирными домами суммарной общей площадью 44,8 тыс.кв.м.

Наиболее распространенным материалом для строительства жилых многоквартирных домов в г. Крупки является кирпич (18 домов или 82% от общего количества). При этом большей популярностью в анализируемый период пользовались квартиры в блочных жилых домах (22% от общего количества сделок). Однако следует отметить, что у подавляющего числа сделок отсутствует информация о материале стен (114 сделок купли-продажи или 66% от общего количества). Все введенные за анализируемый период жилые многоквартирные дома являются кирпичными. На рис. 12 на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых многоквартирных домов по материалу стен.

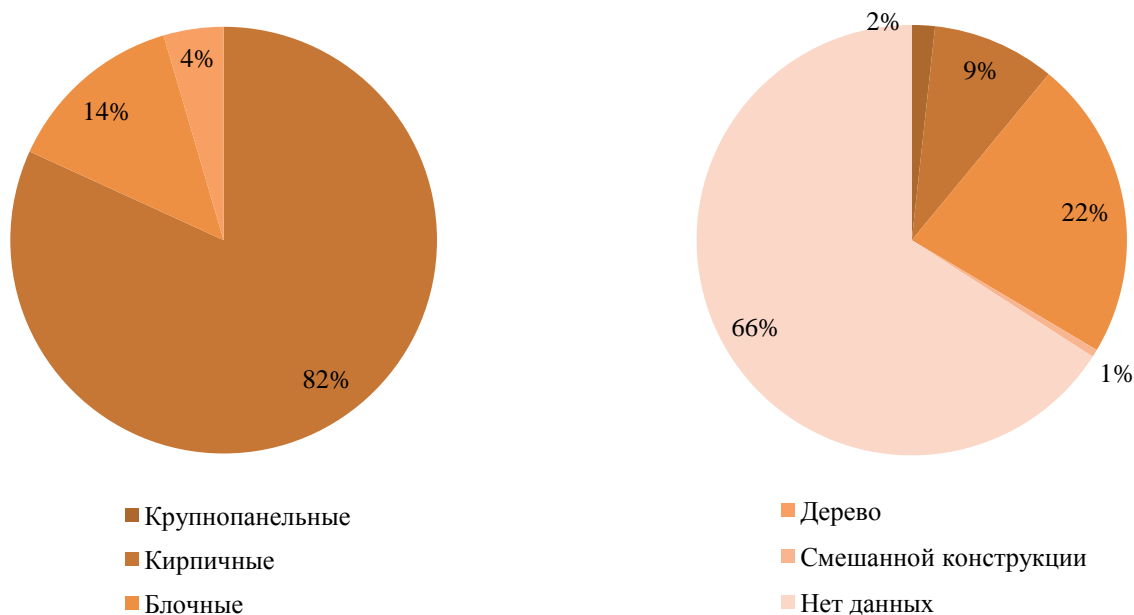


Рис. 12 Распределение жилых блокированных домов зарегистрированные/сделки купли-продажи

Анализ жилой многоквартирной недвижимости по году постройки показал, что пик строительства приходится на 2000-2010 годы (рис. 13).

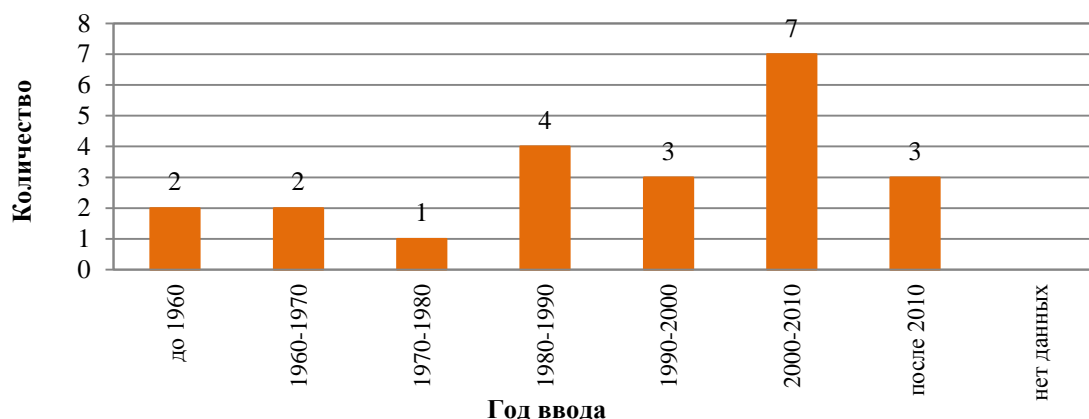


Рис. 13 Распределение зарегистрированных жилых многоквартирных домов по году постройки

Анализ зарегистрированных жилых многоквартирных домов по этажности (рис. 14) показал, что подавляющее большинство представлено домами средней этажности (4-5 этажей). При этом следует заметить, что 3 сделки купли-продажи зарегистрированы в многоэтажных домах.

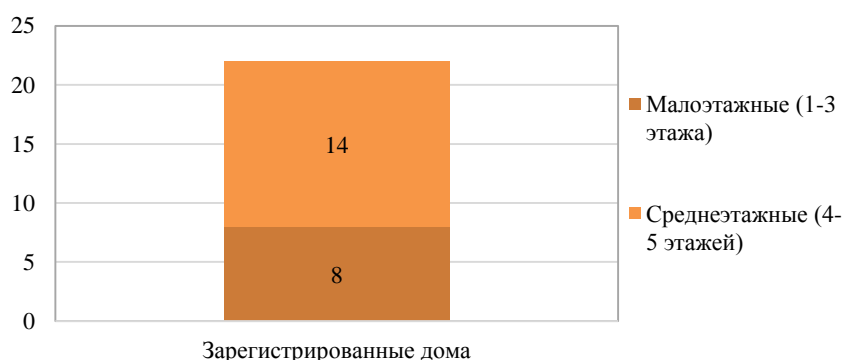


Рис. 14 Распределения зарегистрированных жилых многоквартирных домов по этажности

Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи квартир

Анализируя рынок купли-продажи квартир (рис. 15), стоит отметить, что с 2011 года по 2016 год в г. Крупки было зарегистрировано 173 сделки купли-продажи. Наиболее активными на рынке купли-продажи был 2011 год. В этот период было зарегистрировано 56 сделок купли-продажи. При этом стоит отметить, что 34 сделки купли-продажи были зарегистрированы в мае в новостройке по адресу ул. Черняховского, 19 (дата ввода 30.11.2010). Наименее активными на рынке купли-продажи были 2012 и 2016 годы, когда было зарегистрировано 14 и 10 сделок купли-продажи с квартирами соответственно.



Рис. 15 Емкость рынка сделок купли-продажи



Наибольшим спросом в анализируемый период пользовались двухкомнатные квартиры – 50% от общего количества зарегистрированных сделок. Подробная информация по распределению сделок купли-продажи от количества комнат представлена на рис. 16.

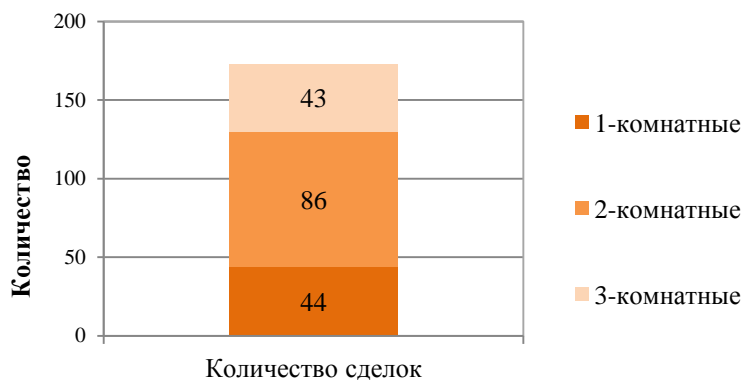


Рис. 16 Распределение сделок купли-продажи от количества комнат

Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи (рис.17) в период с 2011 по 2013 годы показал снижение средней цены квадратного метра (в 2013 году снижение составила 17% по сравнению с 2012 годом). Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2014 году и составила 513 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена опустилась до уровня 391 Usd/кв.м.

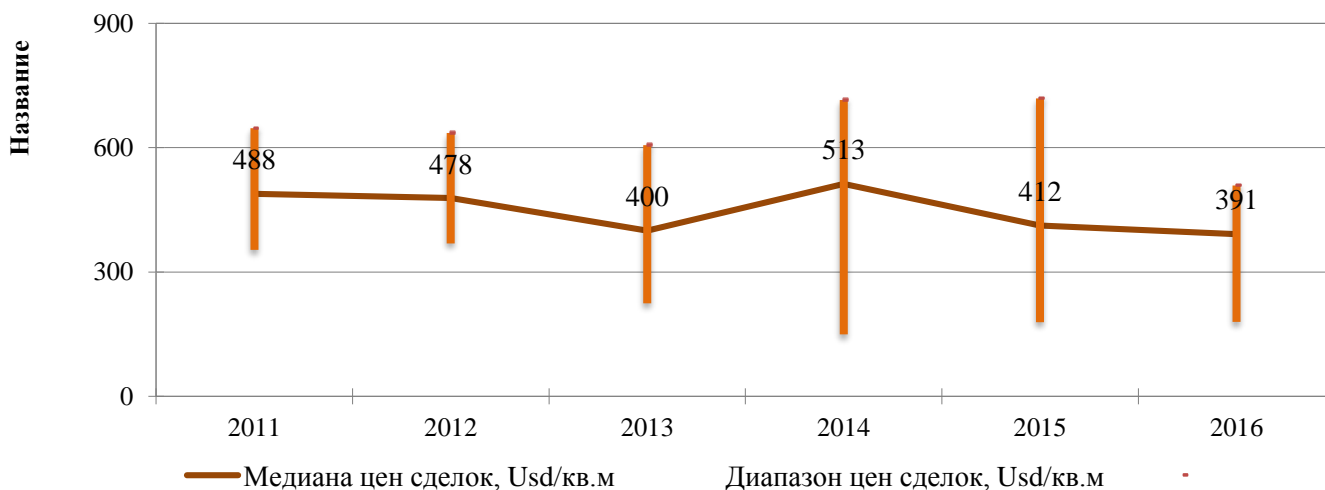


Рис. 17 Динамика средних цен в сделках купли-продажи



2. Рынок нежилой недвижимости

Нежилая недвижимость представлена большим количеством назначений, нежели рынок жилой недвижимости. К нежилой недвижимости отнесены 7 сегментов рынка недвижимости – административно-офисная, производственно-складская, торговая, социально-значимая недвижимость, недвижимость сферы услуг, индивидуальные гаражи и прочие объекты. К прочим объектам отнесены объекты, которые в силу своего назначения или специализации не относятся к другим категориям. В данную категорию отнесены такие объекты как вспомогательные и подсобные помещения, здания и помещения неустановленного назначения, многофункциональные объекты специализацию которых невозможно установить и т.д.

Всего на январь 2016 г. зарегистрировано 140,03 тыс.кв.м нежилой недвижимости, что составляет 44% от общей площади всех зарегистрированных на конец анализируемого периода капитальных строений.

Рассматривая диаграмму распределения нежилой недвижимости, стоит отметить высокую долю объектов производственно-складской недвижимости – 72,3 тыс.кв.м или 51,7% от общей площади всей нежилой недвижимости. Также высокую долю составляют административно-офисные объекты – 20,2 тыс.кв.м или 14,4% от общей площади всей нежилой недвижимости. Стоит отметить, что 26,0 тыс.кв.м или 18,6% от общей площади всей нежилой недвижимости относится к назначению – прочие объекты.

В анализируемом периоде в г. Крупки в эксплуатацию в основной массе вводились индивидуальные гаражи. Более подробно объемы строительства, распределение по материалу стен, площади представлены далее в соответствующих разделах.

2.1 Общественно-деловая недвижимость

Рынок общественно-деловой застройки представлен объектами торговли (магазины, павильоны, киоски, торговые места и пр.), услуг (кафе, бары, рестораны, парикмахерские, сауны и пр.) и объектами административного назначения (офисы, административно-хозяйственные объекты и пр.).



Рис. 18 Распределение нежилой недвижимости по назначению



Рис. 19 Распределение общественно-деловой недвижимости по материалу стен административная/торговая/недвижимость сферы услуг



По данным ЕГРНИ на 31.01.2016 г. в г. Крупки зарегистрировано 32 объекта административного назначения, 72% из которых являются кирпичными капитальными строениями. Общая площадь всех зарегистрированных административных объектов составляет 20,2 тыс.кв.м. За анализируемый период в эксплуатацию был введен 1 объект административного назначения общей площадью 680 кв.м.

Согласно данным РЦ ГЗК в анализируемый период в г. Крупки было зарегистрировано 2 сделки купли-продажи с административно-хозяйственными объектами, цены в которых составили 59 Usd/кв.м и 64 Usd/кв.м (рис. 20).

На январь 2016 года в г. Крупки зарегистрировано 26 объектов торговли общей площадью 6,9 тыс.кв.м. За анализируемый период в г. Крупки было введено 4 торговых объекта. Наиболее значимым объектом было здание магазина общей площадью 499,2 кв.м., введенное в 2014 году.

По данным РЦ ГЗК в период с 2011 по июль 2016 года в г. Крупки было совершено 7 сделок купли-продажи с объектами торговой недвижимости. В связи с большим разбросом цен и недостаточным количеством сделок выявить тенденцию изменения цен сделок купли-продажи торговой недвижимости не представляется возможным (рис. 20).

По состоянию на 2016 год в г. Крупки зарегистрирован 21 объект сферы услуг общей площадью 7,9 тыс.кв.м. Распространенным материалом для строительства стал кирпич – 76% от общего количества зарегистрированных объектов сферы услуг. За анализируемый период в эксплуатацию объекты данного назначения не вводились.

По данным РЦ ГЗК в анализируемый период в г. Крупки сделки купли-продажи с объектами сферы услуг не совершались.

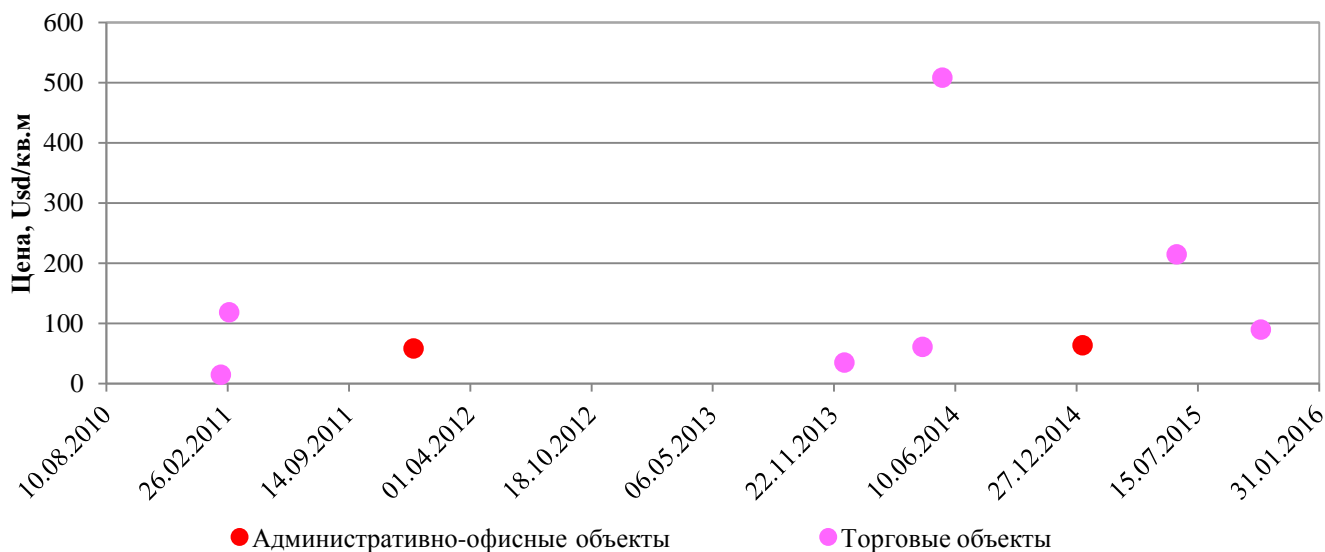


Рис. 20 Цены в сделках купли-продажи

2.2 Производственная недвижимость

По состоянию на 31.01.2016 в г. Крупки зарегистрировано 96 промышленных капитальных строения суммарной общей площадью 72,3 тыс.кв.м. Пик строительства объектов производственно-складского назначения приходится на 1970-1990 годы. При этом информация о дате ввода отсутствовала у 8% объектов.

Наиболее распространенным материалом для строительства объектов производственного назначения является кирпич – 70 зарегистрированных объектов или 73%. Все сделки купли-продажи были совершены с кирпичными производственными объектами. В анализируемый период в эксплуатацию объекты данного назначения не вводились. Подробная информация о распределении производственной недвижимости по материалу стен представлена на рис. 21



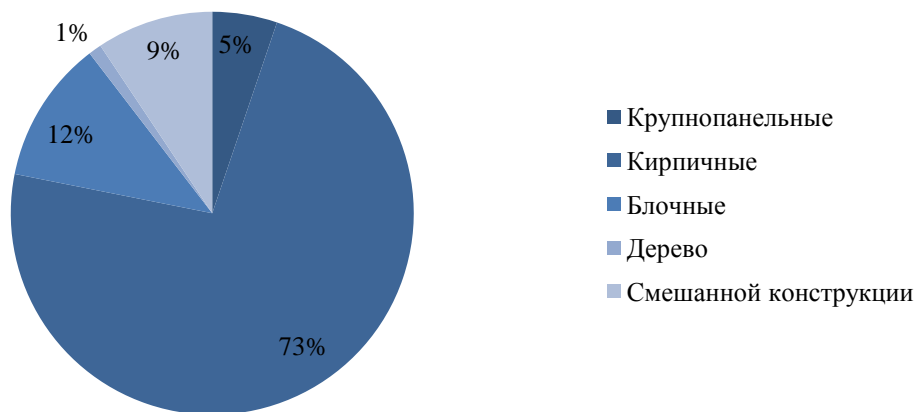


Рис. 21 Распределение зарегистрированной производственной недвижимости по материалу стен

Среди зарегистрированных объектов промышленного назначения преобладают объекты общей площадью от 250 до 1000 кв.м (рис. 22).

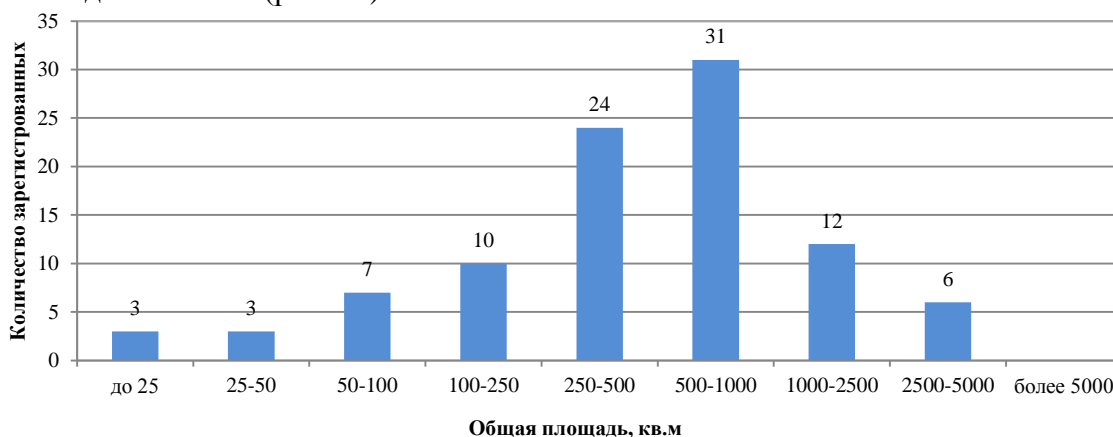


Рис. 22 Распределение количества зарегистрированных объектов промышленного назначения от общей площади

В анализируемый период в г. Крупки было зарегистрировано 5 сделок купли-продажи с объектами данного сегмента рынка. Цена 1 кв.м. колебалась от 0,01 Usd/кв.м до 280,49 Usd/кв.м (рис.23). Однако, в связи с малым количеством сделок и большим разбросом цен сделок выявить динамику не представляется возможным.

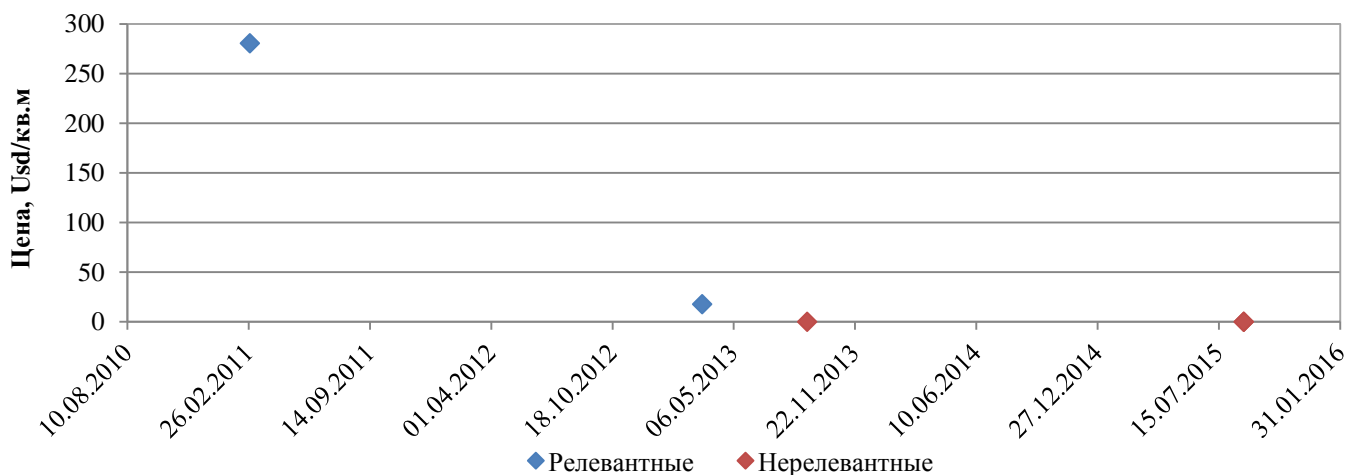


Рис. 23 Цены в сделках купли-продажи

2.3 Рынок индивидуальных гаражей

По состоянию на 31.01.2016 в г. Крупки было зарегистрировано 204 индивидуальных гаражей суммарной общей площадью 5,5 тыс.кв.м. В основной массе преобладают индивидуальные гаражи общей площадью 21-24 кв.м (рис. 24). За анализируемый период в г. Крупки в эксплуатацию было введено 347 индивидуальных гаражей.

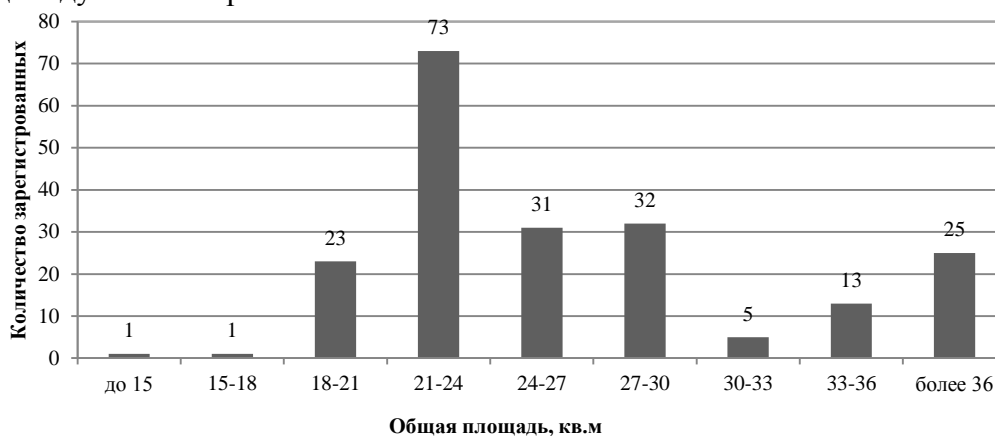


Рис. 24 Распределение количества зарегистрированных индивидуальных гаражей от общей площади

Наиболее распространенным материалом для строительства индивидуальных гаражей является кирпич – 188 зарегистрированных объектов или 83%. Среди введенных капитальных строений и сделок с индивидуальными гаражами также преобладают кирпичные объекты. Подробная информация о распределении индивидуальных гаражей по материалу стен представлена на рис. 25

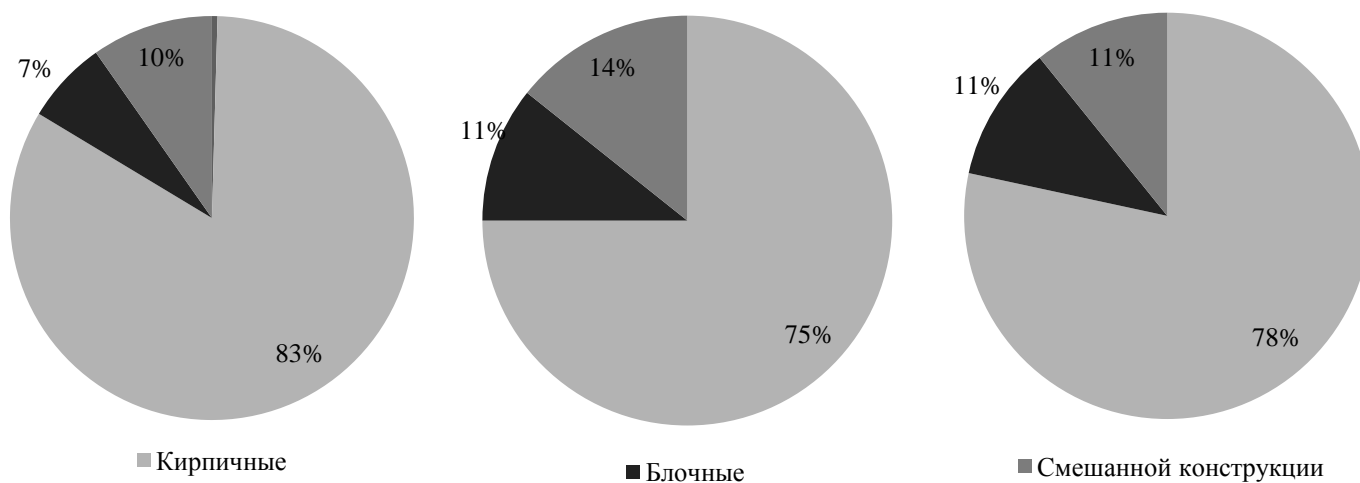


Рис. 25 Распределение производственной недвижимости по материалу стен зарегистрированные/сделки купли-продажи/введенные

На рынке купли-продажи зарегистрировано 28 сделок с индивидуальными гаражами. Средняя цена квадратного метра колеблется в диапазоне от 22 до 101 Usd/кв.м (рис. 26). В 2016 году с индивидуальными гаражами было зарегистрировано 4 сделки купли-продажи, средняя цена которых составила 42 Usd/кв.м.

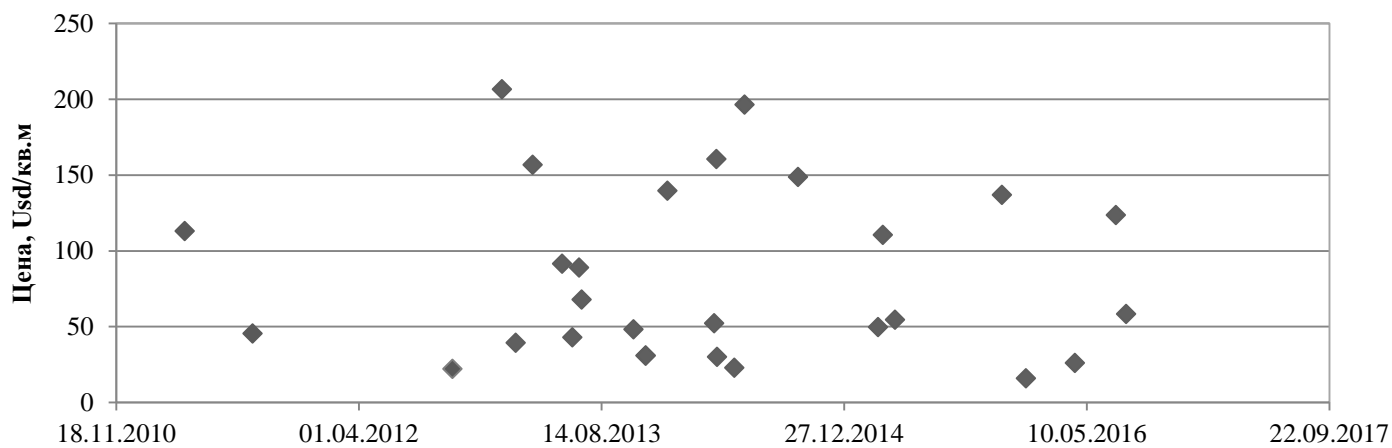


Рис. 26 Цены в сделках купли-продажи

Наибольшее количество сделок с индивидуальными гаражами (21% от общего количества) осуществлялось с объектами площадью 21-24 кв.м.



ИТОГИ

Анализ сделок купли-продажи г. Крупки проведен по данным РЦ ГЗК по состоянию на 30.09.2016, анализ зарегистрированных и введенных в эксплуатацию капитальных строений проведен по данным ЕГРНИ по состоянию на 31.01.2016.

Анализ рынка недвижимости г. Крупки показал, что наиболее развитым сегментом рынка недвижимости является рынок жилой недвижимости.

Так, за анализируемый период было зарегистрировано 173 сделки с квартирами в жилых многоквартирных домах. В среднем в год совершается 29 сделок купли-продажи. Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи (рис.17) в период с 2011 по 2013 годы показал снижение средней цены квадратного метра (в 2013 году снижение составила 17% по сравнению с 2012 годом). Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2014 году и составила 513 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена опустилась до уровня 391 Usd/кв.м.

Рынок жилой усадебной недвижимости менее развит, чем рынок многоквартирной недвижимости: за анализируемый период было зарегистрировано 110 сделок купли-продажи с жилыми усадебными домами, в среднем около 18 сделок в год. Для анализа цен сделок купли-продажи из выборки были исключены сделки, не отвечающие рыночным условиям, т.е. нерелевантные. Как видно из рис. 8 в период с 2012 по 2015 годы наблюдается ежегодный рост средней цены квадратного метра в пределах 15%. При этом стоит отметить, что в 2011 и 2012 годах медианное значение цен сделок купли-продажи находится в нижнем диапазоне коридора колебания цен сделок. В 2016 году средняя цена сделок купли-продажи снизилась до 251 Usd/кв.м.

На рынке жилой блокированной недвижимости было зарегистрировано 4 сделки купли-продажи. Однако, ввиду недостаточного количества сделок и большого ценового разброса, нет возможности определить изменение средней цены 1 кв.м. жилого блокированного дома. При этом, следует отметить, что цены зарегистрированных сделок находятся на уровне цен жилой многоквартирной недвижимости.

Нежилую недвижимость в г. Крупки представляют 7 сегментов рынка недвижимости – административно-офисная, производственно-складская, торговая, социально-значимая недвижимость, недвижимость сферы услуг, индивидуальные гаражи и прочие объекты. Наиболее активным в анализируемом периоде был рынок гаражей, на котором за анализируемый период было зарегистрировано 28 сделок купли-продажи. Средняя цена квадратного метра колеблется в диапазоне от 22 до 101 Usd/кв.м.

Рынок общественно-деловой застройки представлен объектами торговли (магазины, павильоны, киоски, торговые места и пр.), услуг (кафе, бары, рестораны, парикмахерские, сауны и пр.) и объектами административного назначения (офисы, административно-хозяйственные объекты и пр.).

В анализируемом периоде было зарегистрировано 2 сделки купли-продажи с административной недвижимостью. С объектами торговой недвижимости было зарегистрировано 7 сделок купли-продажи. С объектами сферы услуг сделки купли-продажи не совершались.

В связи с большим разбросом цен и недостаточным количеством сделок выявить тенденцию изменения цен сделок купли-продажи общественно-деловой недвижимости недвижимости не представляется возможным.

Таблица 4

Показатели активности рынка недвижимости

Сегмент рынка недвижимости	Суммарное количество сделок купли-продажи	Среднегодовое количество сделок за анализируемый период (полный календарный год)
Жилая усадебная недвижимость	110	18,33
Жилая блокированная недвижимость	4	1,00
Жилая многоквартирная недвижимость	173	28,83
Общественно-деловая недвижимость	9	1,80
Производственная недвижимость	5	1,67
Гаражи	28	4,67

