

г. Мядель

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2011 – октябрь 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»
Качура Юлия Дмитриевна	специалист по недвижимости; менеджер-экономист (диплом А № 1184614 Белорусского государственного университета, 2016 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»

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 стажировались 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. Мядель за период 01.01.2011 – 31.10.2016 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 31.10.2016.



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Мядель – город в Беларуси, районный центр в Минской области. Расположен между озёрами Мястро и Баторино. В 143 км от Минска, 31 км от станции Княгинин на линии Молодечно – Полоцк, на автомобильной дороге Минск – Нарочь. Герб города представлен на рис. 1.

Образован в 1940 г., с 1960 г. находится в составе Минской области. На территории района добываются такие полезные ископаемые, как торф, строительные пески, глина, сапропели, минеральные воды.

Название города Мяделя происходит от одноименного озера Мядель. Согласно В. А. Жучкевичу название Мядель балтийского происхождения от основы *medis* – «дерево». И. М. Прокопович считает, что название Мядель происходит от финно-угорского метс – «лес» и ель – «лесной ручей, речка», то есть «лесная речка».

Численность населения по состоянию на 01.01.2016 около 6,9 тысяч человек. Подробная информация по динамике численности населения представлена в таблице 1.

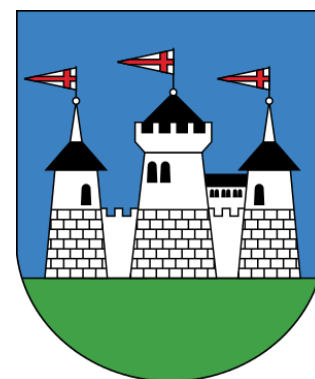


Рис. 1 Герб г. Мядель

Таблица 1

Динамика численности населения							
Год	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Численность населения, чел	7 015	6 974	6 900	6 880	6 893	6 924	6 871
Прирост (убыль) населения, %	-2,09%	-0,58%	0,68%	-1,06%	0,18%	0,44%	-0,8%

На территории района функционируют организации основного промышленного круга: Нарочанский филиал ОАО «Молодечненский молочный комбинат»; МООП УП «Иловское».

Открытое акционерное общество «Нарочанский маслосырзавод» создано на основании решения Минского облисполкома от 26 июня 1995 г. и приказом Минскобллимущества №39 от 08 августа 1995г. и № 72 от 27 декабря 1995 г. Основным направлением деятельности Нарочанского филиала является: производственная деятельность по комплексной переработке молока и молочного сырья на следующие виды продукции: масло животное, спреды, сыр с голубой плесенью «Рокфорти», сыры мягкие, молоко стерилизованное, творог 2 % весовой. Продукция отгружается на экспорт в Российскую Федерацию и Казахстана.

Минское областное производственное унитарное предприятие «Иловское» – государственное учреждение по управлению производством промышленной переработкой и реализацией плодоовощной продукции в Минской области «Миноблплодоовощторг», коммунальная форма собственности. С апреля по август 1986 г. производство продукции на предприятии полностью прекращается, в связи с перепрофилированием на выпуск консервной продукции. В результате перепрофилирования и незначительного объема выпуска консервной продукции, при отсутствии механизации, производимая конечная продукция за 1986 – 1987 гг. становится убыточной.

Объем внешней торговли товарами организаций Мядельского района в январе – апреле 2015 г. составил 2755,8 тыс. долларов США или 113,9 % к январю – апрелю 2014 г. Экспорт товаров составил 1494,1 тыс. долларов США или 144,6 % к январю – апрелю 2014 г. В страны Европейского союза отгружено продукции на 813,2 тыс. долларов США или 54,4 % от всего объема экспортных поставок. Объем внешней торговли услуг организаций района в январе – апреле 2015 г. составил 3093,6 тыс. долларов США или 64,1 % к январю – апрелю 2014 г., в том числе с Россией – 2876,8 тыс. долларов США или 61,8 %. Основу экспорта услуг составляют туристические услуги санаторно-оздоровительных организаций, на их долю приходится 82,3 % от всего экспорта услуг.



АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Рынок жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости в г. Мядель представлен двумя сегментами – рынок жилой усадебной (коттеджи/индивидуальные дома/жилые блокированные дома) и жилой многоквартирной застройки (квартиры). Общая площадь всей жилой недвижимости около 211,70 тыс.кв.м, что составляет 80% от общей площади всей зарегистрированной недвижимости. Площадь жилых усадебных и многоквартирных домов составляет 73 и 130,5 тыс.кв.м соответственно. На долю жилых блокированных домов приходится 8,2 тыс.кв.м. По количественной составляющей преобладают жилые усадебные дома (872 дома). Распределение жилой недвижимости по общей площади представлено на рис. 2.

С начала анализируемого периода (2011 года) в эксплуатацию введен 71 объект жилой недвижимости, 92% 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. Мядель зарегистрировано 872 жилых усадебных дома. Из них 617 домов или 71% от общего количества выполнены из дерева. К распространенным материалам строительства жилых усадебных домов также можно отнести крупнопанельные, кирпич, блоки, смешанные конструкции. Подавляющее большинство сделок купли-продажи за анализируемый период зарегистрировано с деревянными домами – 71% от общего количества. В анализируемом периоде преимущественно вводились в эксплуатацию блочные дома (38 домов или 59% от общего количества). Ниже на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых усадебных домов по материалу стен.



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 пришелся на период 1960-2010 года. При этом дата ввода отсутствует у 71 дома



(или 8% от общего количества). В период после 2010 года было зарегистрировано 50 жилых усадебных домов, что составляет 41,3% от количества зарегистрированных домов в предыдущие 10 лет.

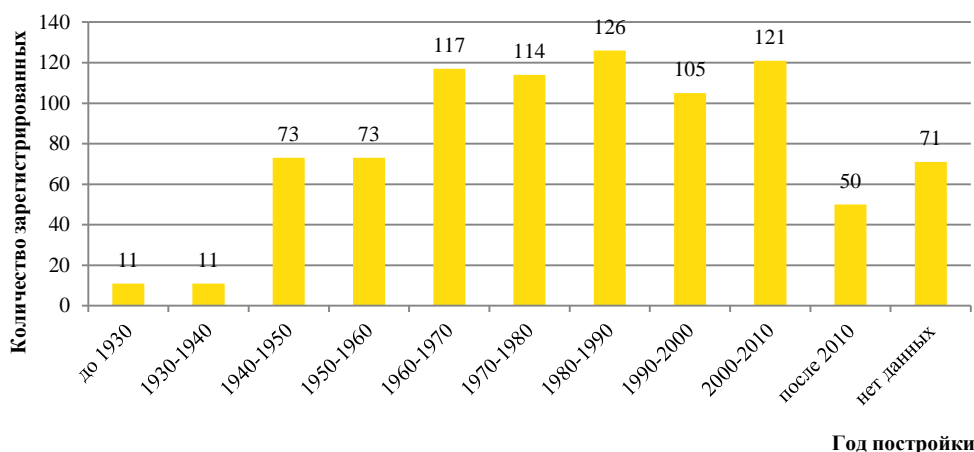


Рис. 4 Распределение зарегистрированных жилых усадебных домов по году постройки

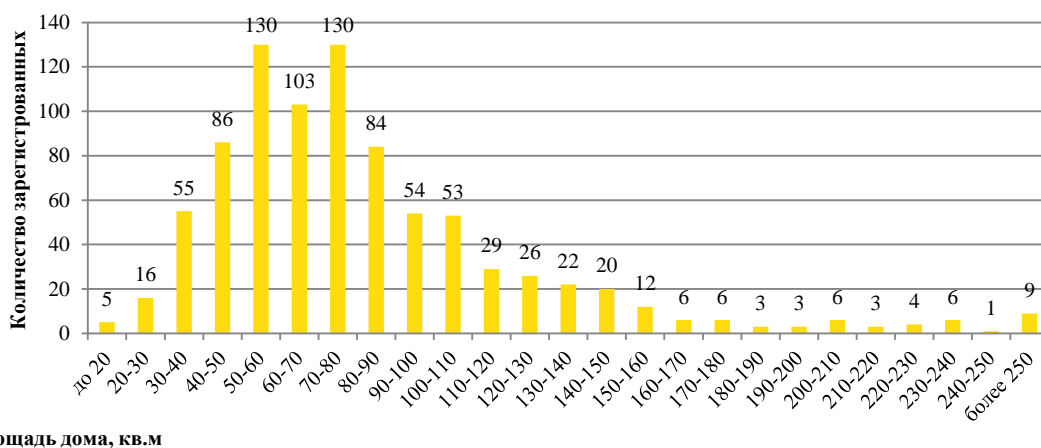


Рис. 5 Распределение зарегистрированных домов в зависимости от общей площади

Более 61% от общего количества зарегистрированных домов составляют дома площадью от 40 до 90 кв.м (рис. 5). Удельный вес домов, площадь которых превышает 160 кв.м, составляет около 5,4% от общего количества.

Проанализировав динамику ввода в эксплуатацию жилья в период 2011-2016 годов (рис. 6) следует отметить, что пик строительства новых домов приходится на 2013 год. Минимальная отметка по объемам строительства в анализируемый период была отмечена в 2014 году, когда в эксплуатацию было введено 8 жилых усадебных домов. Данные о введенных в эксплуатацию жилых усадебных домах анализировались по состоянию на 31.01.2016.

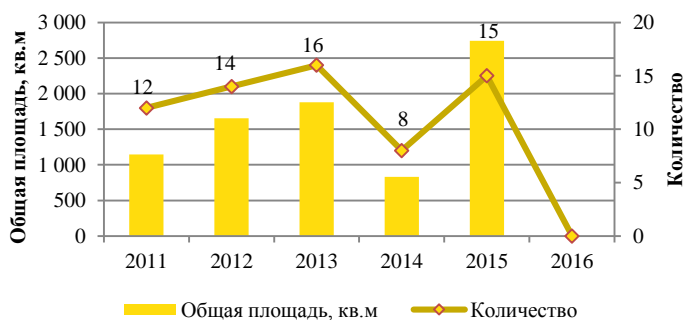


Рис. 6 Динамика ввода в эксплуатацию



Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи

Ежегодно на рынке усадебных домов в среднем регистрируется 7 сделок купли-продажи. Наиболее активным был 2014 год, в котором было зарегистрировано 10 сделок купли-продажи. Наименьшая активность рынка купли-продажи жилых усадебных домов зафиксирована в 2015 году. В анализируемый период 2016 года было зарегистрировано 5 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 (71%) 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. В анализируемом периоде цена квадратного метра в сделках купли-продажи колеблется от 42 Usd/кв.м до 283 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена сделок купли-продажи стала выше уровня 2011 года и составила 198 Usd/кв.м.



Рис. 7 Емкость рынка сделок купли-продажи

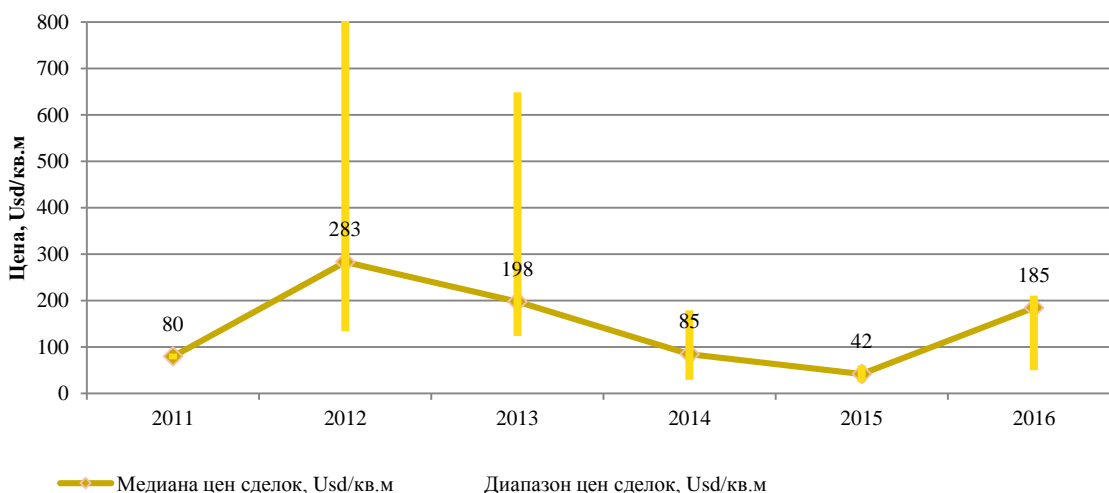


Рис. 8 Динамика средних цен в сделках купли-продажи

Отношение среднегодового количества сделок купли-продажи к общему количеству зарегистрированных жилых усадебных домов в г. Мядель составило 0,78%, 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.

В период с 2011 по 2016 годы был проведен один аукцион по продаже земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома в г. Мядель.



1.2 Жилые блокированные дома

Всего на момент проведения анализа рынка в г. Мядель зарегистрировано 62 жилых блокированных дома общей площадью 8,2 тыс.кв.м. Из них 47 домов или 76% от общего количества выполнен из дерева. Подавляющее большинство сделок купли-продажи зарегистрировано с деревянными домами – 71% от общего количества. За анализируемый период в эксплуатацию не было введено ни одного жилого блокированного дома. Ниже на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых загородных домов по материалу стен.

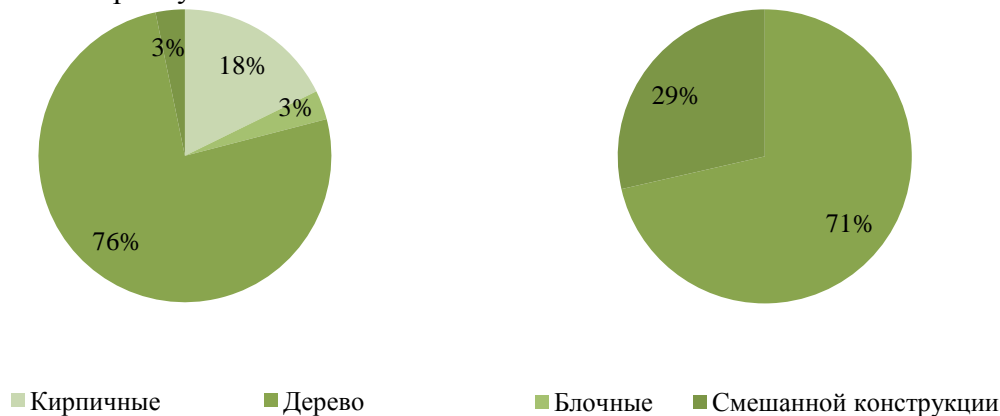


Рис. 9 Распределение жилых блокированных домов зарегистрированные/сделки купли-продажи

Анализируя динамику ввода жилых блокированных домов в г. Мядель, стоит отметить, что наиболее активное строительство блокированных домов приходится на период 1970-1990 годов, когда в эксплуатацию было введено 17 и 14 жилых блокированных домов в соответствующие десятилетия. Распределение зарегистрированных жилых блокированных домов по году постройки представлено на рис. 10.

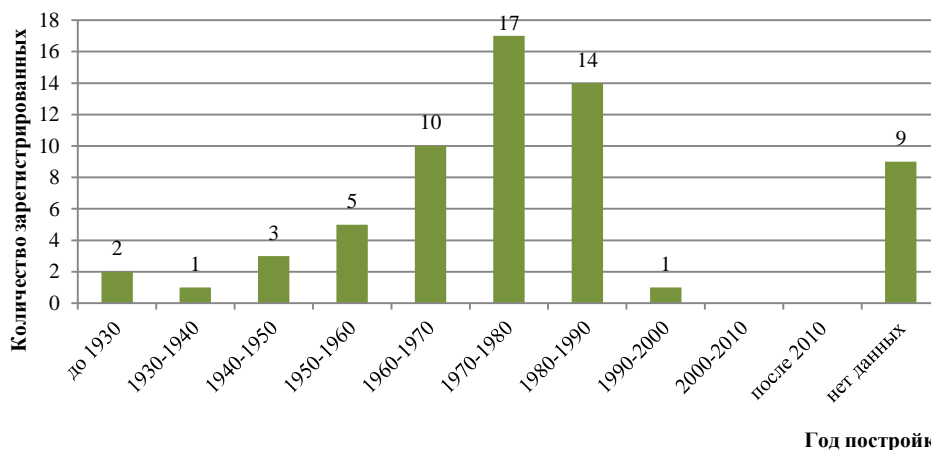


Рис. 10 Распределение зарегистрированных жилых блокированных домов по году постройки

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 7 сделок купли-продажи с квартирами в жилых блокированных домах, три из которых являются нерелевантными. На рис. 11 представлены цены в сделках купли-продажи квартир в жилых блокированных домах.

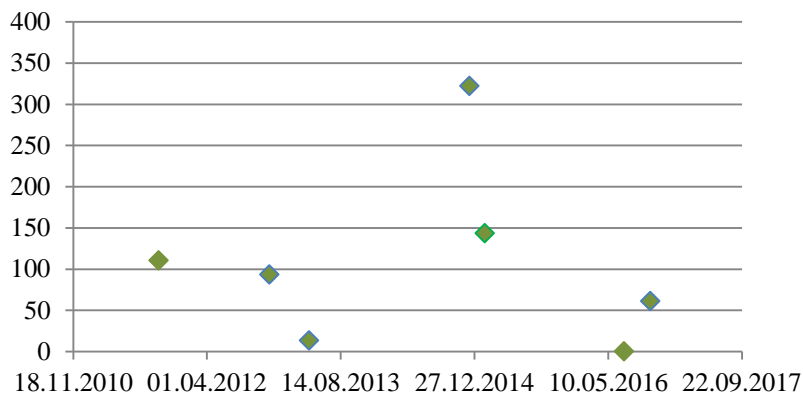


Рис. 11 Цены в сделках купли-продажи

1.3 Жилая многоквартирная недвижимость

Рынок квартир представлен 83 жилыми многоквартирными домами суммарной общей площадью 130,5 тыс. кв. м.

Активный период строительства многоквартирных домов начинается с 1960 года, а пик приходится на 1970-1990 года (рис. 12). Информация о дате ввода отсутствовала у 2 жилых многоквартирных домов.

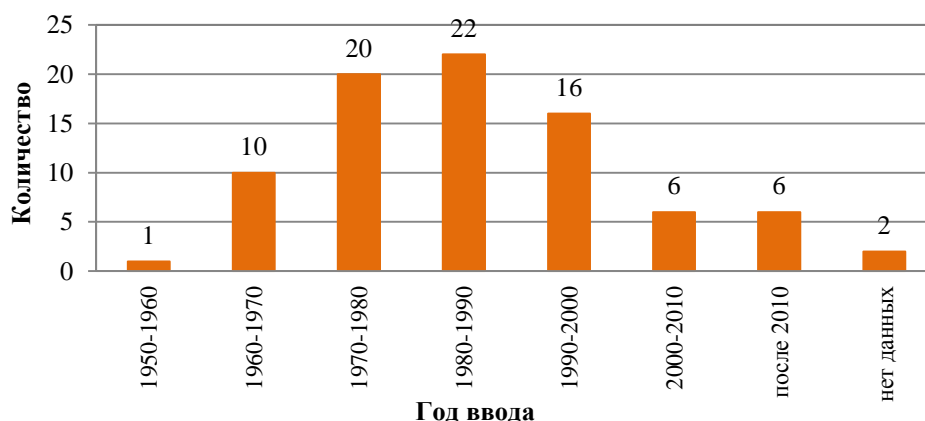


Рис. 12 Распределение зарегистрированных жилых многоквартирных домов по году постройки

Большая часть жилых многоквартирных домов представлена кирпичными домами (58 домов или 69% от общего количества). Наибольшей популярностью в анализируемый период пользовались квартиры в кирпичных жилых домах (81% от общего количества сделок). При этом информация о материале стен отсутствовала у 7% реализованных квартир. Среди введенных домов преобладают блочные – 57% от общего количества введенных с 2011 года. На рис. 13 на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых многоквартирных домов по материалу стен.





Рис. 13 Распределение жилых многоквартирных домов по материалу стен зарегистрированные/сделки купли-продажи/введенные

В г. Мядель зарегистрировано 53 жилых многоквартирных дома (63,86% от общего количества) малой этажности (от 1 до 3 этажей), 29 жилых многоквартирных домов (34,94% от общего количества) средней этажности (от 4 до 5 этажей) и 1 жилой многоквартирный дом (1,2% от общего количества) многоэтажных (от 6 до 9 этажей). На рис. 14 подробно представлено распределение жилых многоквартирных домов по этажности.

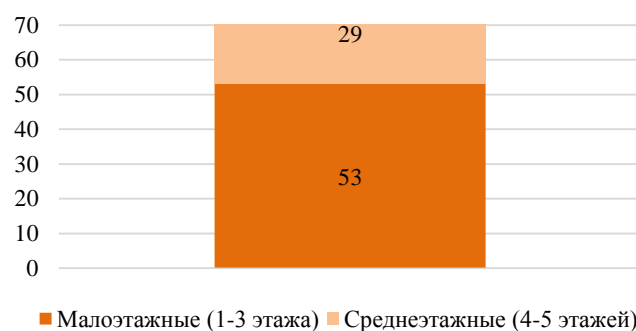


Рис. 14 Распределение жилых многоквартирных домов по этажности

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. Мядель было зарегистрировано 103 сделки купли-продажи. При этом стоит отметить ежегодный спад общего количества сделок с 2013 года. Наиболее активными на рынке купли-продажи был 2013 год. В этот период было зарегистрировано 24 сделки купли-продажи.



Рис. 15 Емкость рынка сделок купли-продажи

Наибольшим спросом в анализируемый период пользовались двухкомнатные квартиры – 45% от общего количества зарегистрированных сделок. Доля однокомнатных и трехкомнатных квартир составила соответственно 32% и 18%. С многокомнатными квартирами в анализируемый период было зарегистрировано 5 сделок купли-продажи.

Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи в период с 2011 по 2016 показал незначительные изменения средней цены. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2012



году и составила 626 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена опустилась до уровня 481 Usd/кв.м (снижение составило 10% по сравнению с 2011 годом).

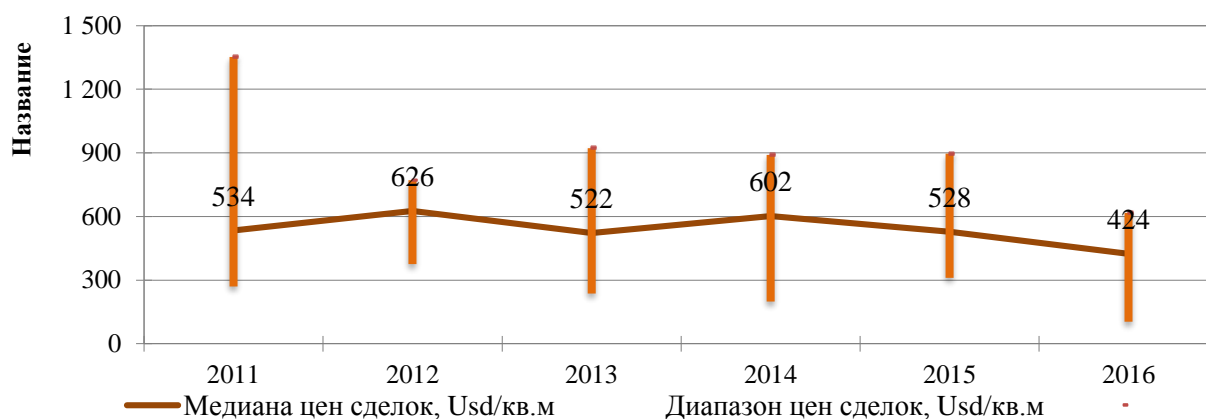


Рис. 16 Динамика средних цен в сделках купли-продажи

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 около 52,90 тыс.кв.м нежилой недвижимости, что составляет 20% от общей площади всех зарегистрированных на конец анализируемого периода капитальных строений.

Рассматривая диаграмму распределения нежилой недвижимости, стоит отметить высокую долю объектов производственно-складской недвижимости – 13,6 тыс.кв.м или 25,7% от общей площади всей нежилой недвижимости. Также высокую долю составляют административно-офисные объекты – 9,9 тыс.кв.м или 18,7% от общей площади всей нежилой недвижимости. Стоит отметить, что 12,7 тыс.кв.м или 23,9% от общей площади всей нежилой недвижимости относится к назначению – прочие объекты.

В анализируемом периоде в г. Мядель в эксплуатацию больше остальных вводились объекты торговли. Более подробно объемы строительства, распределение по материалу стен, площади представлены далее в соответствующих разделах.



Рис. 17 Распределение нежилой недвижимости по назначению



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.).

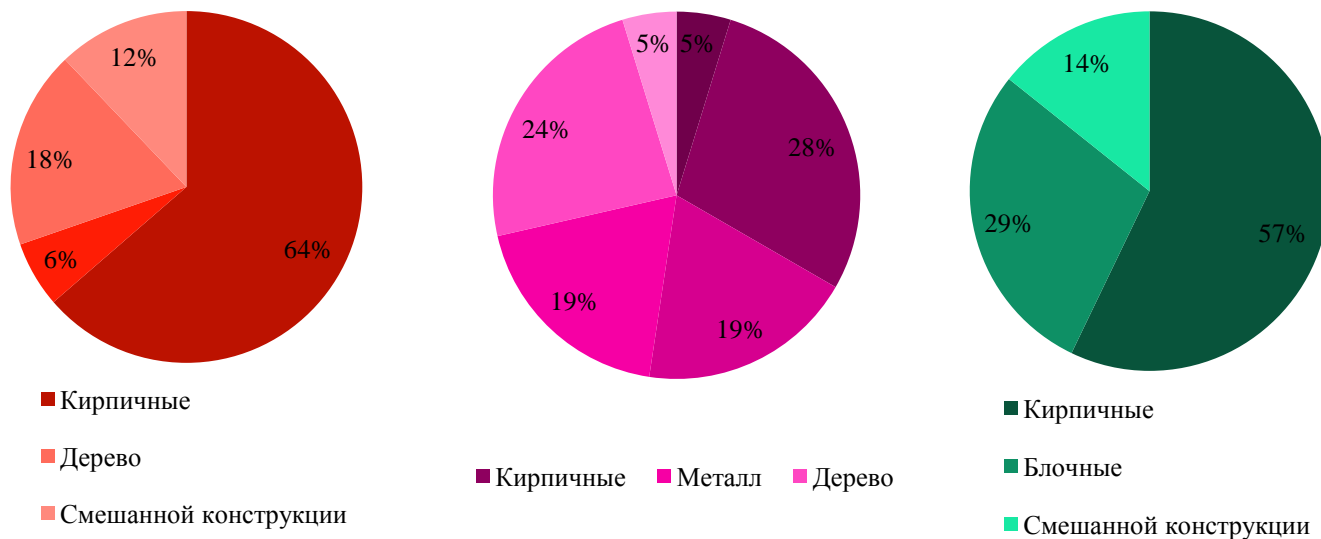


Рис. 18 Распределение общественно-деловой недвижимости по материалу стен административная/торговая/недвижимость сферы услуг

По данным ЕГРНИ на 31.01.2016 г. в г. Мядель зарегистрировано 33 объекта административного назначения, 64% из которых являются кирпичными капитальными строениями. Общая площадь всех зарегистрированных административных объектов составляет 9,9 тыс.кв.м. За анализируемый период в эксплуатацию был введен 1 объект данного назначения.

Согласно данным РЦ ГЗК в период с 2011 по октябрь 2016 года в г. Мядель было зарегистрировано 2 сделки купли-продажи с административно-хозяйственными объектами. В связи с разбросом цен и недостаточным количеством сделок выявить тенденцию изменения цен сделок купли-продажи административной недвижимости не представляется возможным.

На январь 2016 года в г. Мядель зарегистрировано 21 объект торговли общей площадью 4,1 тыс.кв.м. Основным материалом стен при строительстве торговых объектов был кирпич (33% от общего количества торговых объектов недвижимости). За анализируемый период в г. Мядель в эксплуатацию было введено 4 объекта торгового назначения.

Согласно данным РЦ ГЗК в период с 2011 по октябрь 2016 года в г. Мядель было зарегистрировано 3 сделки купли-продажи с торговыми объектами. В связи с разбросом цен и недостаточным количеством сделок выявить тенденцию изменения цен сделок купли-продажи торговой недвижимости не представляется возможным.

По состоянию на январь 2016 года в г. Мядель зарегистрировано 14 объектов сферы услуг. Распространенным материалом для строительства стал кирпич – 57% от общего количества зарегистрированных объектов сферы услуг. За анализируемый период в эксплуатацию был введен 1 объект сферы услуг.

По данным РЦ ГЗК в период с 2011 по октябрь 2016 года в г. Мядель было совершено 6 сделок купли-продажи с объектами недвижимости сферы услуг. В связи с большим разбросом цен и недостаточным количеством сделок выявить тенденцию изменения цен сделок купли-продажи недвижимости сферы услуг не представляется возможным.

Емкость рынка сделок купли-продажи различных назначений можно рассмотреть на рис. 19.





Рис. 19 Емкость рынка сделок купли-продажи недвижимости назначений административного, торгового и сферы услуг

2.2 Производственная недвижимость

По состоянию на 31.01.2016 в г. Мядель зарегистрировано 34 промышленных капитальных строения суммарной общей площадью 13,6 тыс.кв.м. Пик строительства объектов производственно-складского назначения приходится на 1980-1990 годы.

Среди зарегистрированных объектов промышленного назначения преобладают объекты общей площадью от 250 до 500 кв.м (рис. 20).

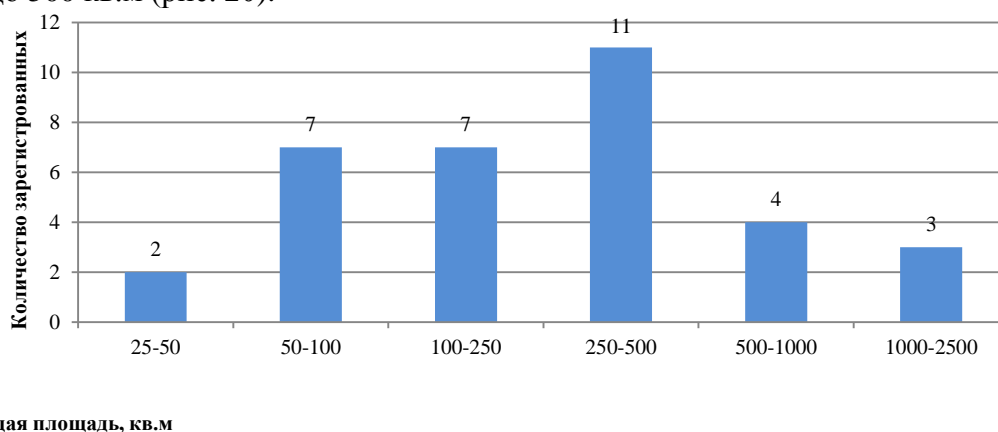


Рис. 20 Распределение общей площади и количества зарегистрированных объектов производственного назначения

В анализируемый период в г. Мядель было зарегистрировано 7 сделок купли-продажи с объектами данного сегмента рынка. Цена 1 кв.м. колебались от 9 Usd/кв.м до 684 Usd/кв.м. Однако, в связи с малым количеством сделок и большим разбросом цен сделок выявить динамику не представляется возможным (рис. 21).

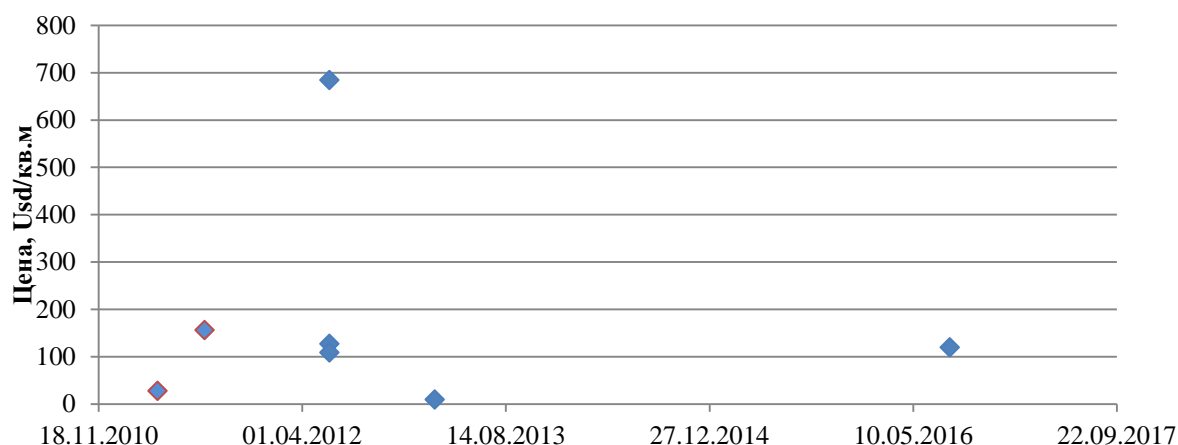


Рис. 21 Динамика цен в сделках купли-продажи

С 2011 по июль 2016 года в эксплуатацию не было введено ни одного объекта производственного назначения.

2.3 Рынок индивидуальных гаражей

По состоянию на 31.01.2016 в г. Мядель было зарегистрировано 142 индивидуальных гаража суммарной общей площадью 3,7 тыс.кв.м. За анализируемый период в г. Мядель в эксплуатацию был введен 1 индивидуальный гараж суммарной общей площадью 24 кв.м.

На рынке купли-продажи зарегистрировано 32 сделки с индивидуальными гаражами. Средняя цена квадратного метра колеблется в диапазоне от 4 до 283 Usd/кв.м (рис. 22). В 2016 году совершилось 5 сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами.

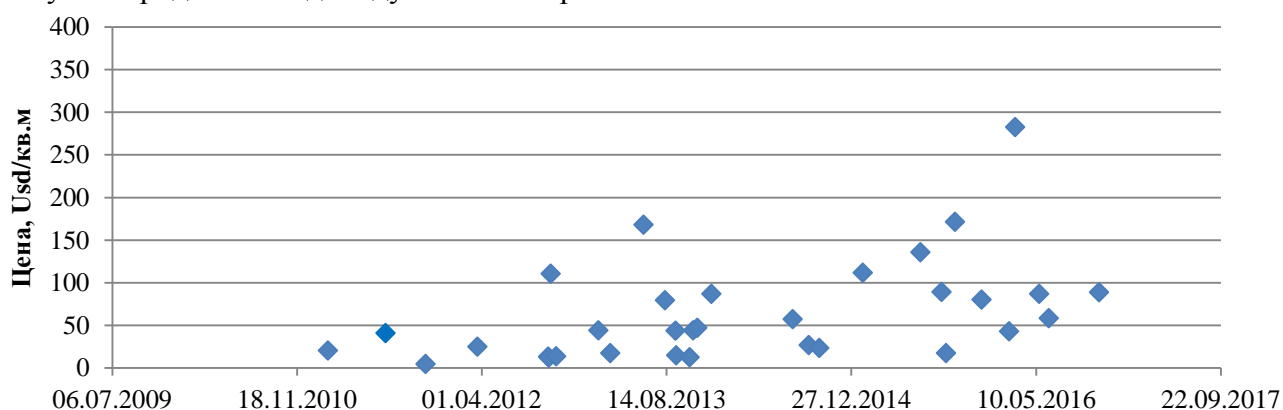
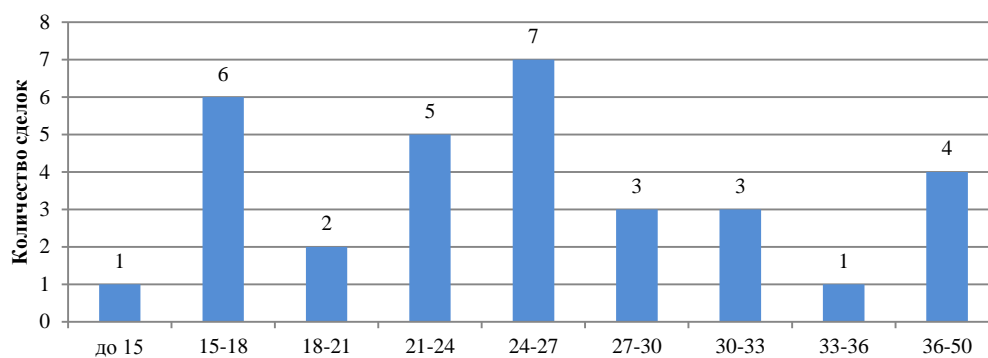


Рис. 22 Динамика цен в сделках купли-продажи

Наибольшее количество сделок с индивидуальными гаражами (22% от общего количества) осуществлялось с объектами площадью 24-27 кв.м. Динамика общей площади и количества сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами, представлена на рисунке 23.





Общая площадь, кв.м

Рис. 23 Распределение количества сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами от общей площади



ИТОГИ

Анализ сделок купли-продажи г. Мядель проведен по данным РЦ ГЗК по состоянию на 31.10.2016, анализ зарегистрированных и введенных в эксплуатацию капитальных строений проведен по данным ЕГРНИ по состоянию на 31.01.2016.

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

Так, за анализируемый период было зарегистрировано 103 сделки с квартирами в жилых многоквартирных домах. В среднем в год совершается 17 сделок купли-продажи. Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи в период с 2011 по 2016 показал незначительные изменения средней цены. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2012 году и составила 626 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена опустилась до уровня 481 Usd/кв.м (снижение составило 10% по сравнению с 2011 годом).

Рынок жилой усадебной недвижимости менее развит, чем рынок многоквартирной недвижимости: за анализируемый период была зарегистрирована 41 сделок купли-продажи с жилыми усадебными домами, в среднем около 7 сделок в год. Для анализа цен сделок купли-продажи из выборки были исключены сделки, не отвечающие рыночным условиям, т.е. нерелевантные. В анализируемом периоде цена квадратного метра в сделках купли-продажи колеблется от 42 Usd/кв.м до 283 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена сделок купли-продажи стала выше уровня 2011 года и составила 198 Usd/кв.м.

Нежилую недвижимость в г. Мядель 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 32 сделки купли-продажи. Средняя цена квадратного метра колеблется в диапазоне от 4 до 283 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.

В период с 2011 по 2016 было зарегистрировано 3 сделки купли-продажи с торговой недвижимостью.

Активность рынка недвижимости сферы услуг составила 6 сделок купли-продажи за анализируемый период.

Таблица 2

Показатели активности рынка недвижимости

Сегмент рынка недвижимости	Суммарное количество сделок купли-продажи	Среднегодовое количество сделок за анализируемый период (полный календарный год)
Жилая усадебная недвижимость	41	6,83
Жилая многоквартирная недвижимость	103	17,17
Общественно-деловая недвижимость	11	2,20
Производственная недвижимость	7	1,75
Гаражи	32	5,33

