

г. Слуцк

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2011 – ноябрь 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. Слуцк за период 01.01.2011 – 30.11.2016 (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 30.11.2016.



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Слуцк – административный центр Слуцкого района Минской области. Расположен на реке Случь в центральной части Беларуси, в 105 км к югу от Минска в пределах Слуцкой равнины. Город Слуцк узел железнодорожных (линии на Барановичи, Солигорск, Осиповичи) и автомобильных (на Минск, Брест, Солигорск и Микашевичи, Бобруйск) дорог.

Впервые Слуцк (летописный Случеск) упоминается в 1116 году в «Повести временных лет» как один из городов Туровской земли.

Фашистская Германия против Советского Союза 22 июня 1941 года стала суровым испытанием народа Слуцчины. 27 июня 1941 года район был полностью занят гитлеровцами.

Фашисты установили в городе свой «новый порядок» – режим рабства, террора и насилия. В первые дни оккупации фашисты учинили массовую расправу над советскими людьми, расстреляв на ул. Монахова более 140 коммунистов и активистов района. На ул. К.Либкнехта (сейчас Виленская) оккупанты создали лагерь для военнопленных, чтоб ускорить «натуральное вымирание», узников держали под открытым небом, морили голодом, принуждали работать до обессиливания.

Население по состоянию на 01.01.2016 составляет 62 226 человек. Подробная информация по динамике численности населения представлена в таблице 1.



Рис. 1 Герб г. Слуцк

Таблица 1

Динамика численности населения

Год	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Численность населения, чел	61 446	61 436	61 847	62 046	62 192	62 226
Прирост (убыль) населения, %	0,10%	-0,01%	0,66%	0,32%	0,23%	0,05%

В настоящее время в промышленном секторе района функционирует 23 промышленных предприятий, 8 из которых представляют пищевую и перерабатывающую отрасли. Бюджетообразующими в районе являются 4 предприятия: ОАО «Слуцкий сыродельный комбинат» (40,9 %), ОАО «Слуцкий сахарорафинадный комбинат» (удельный вес в производимой товарной продукции района составляет 21,6 %), ОАО «Слуцкий мяскокомбинат» (16,7 %) и ОАО «Слуцкий комбинат хлебопродуктов» (9,6 %).

Кроме того в городе действуют: льнозавод (1961), консервный завод (1978), ОАО «Слуцкий завод подъемно-транспортного оборудования», ОАО «Слуцкий завод «Эмальпосуда»(1977).

В городе также работает РУП художественных изделий «Слуцкие пояса», слуцкое кузовное ателье ООО «ТехноЦентр», винно-водочный завод «Колос», УП «ДорОРС», ЧУП «Ямполь-Слуцк», ООО «Формэль», а также новая швейная фабрика ООО «Гранд Партнер».

В рамках реализации Государственной Программы возрождения технологий и традиций производства Слуцких поясов и развития производства национальной сувенирной продукции «Слуцкие пояса» в 2014 году создано новое производство по изготовлению копий, аналогов слуцких поясов. При РУП художественных изделий «Слуцкие пояса» создан производственно-культурный комплекс, в состав которого вошли Музей истории Слуцких поясов, кафе «Стары горад», сувенирная лавка.

Из историко-культурного наследия Слуцка заслуживает внимания участок былых валов в городском парке, а также памятник архитектуры, расположенный за пределами исторической зоны – Михайловская церковь (XVIII век), Варваринская часовня, памятник Софии Слуцкой, здание Дворянского собрания (в настоящее время – исторический музей) и несколько зданий, построенных в XIX веке. Представляют интерес костел св. Антония и монастырь св. Франциска.



АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Рынок жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости в г. Слуцк представлен двумя сегментами – рынок жилой усадебной (коттеджи/индивидуальные дома/жилые блокированные дома) и жилой многоквартирной застройки (квартиры). Общая площадь всей жилой недвижимости около 1203,74 тыс.кв.м, что составляет 44% от общей площади всей зарегистрированной недвижимости. Площадь жилых усадебных и многоквартирных домов составляет 761,0 и 410,6 тыс.кв.м соответственно. На долю жилых блокированных домов приходится 32,1 тыс.кв.м. По количественной составляющей преобладают жилые усадебные дома (5 007 дома).

С начала анализируемого периода в эксплуатацию введено 300 объектов 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. Слуцк зарегистрировано 5 007 жилых усадебных дома. Из них 2 803 дома или 56% 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 – 69% от общего количества. В анализируемом периоде преимущественно вводились блочные дома (190 домов или 69% от общего количества). Ниже на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых усадебных домов по материалу стен.

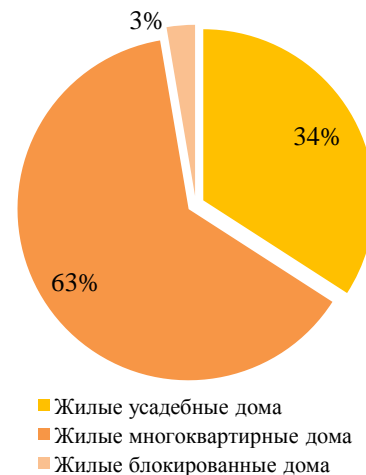


Рис. 2 Распределение жилой недвижимости

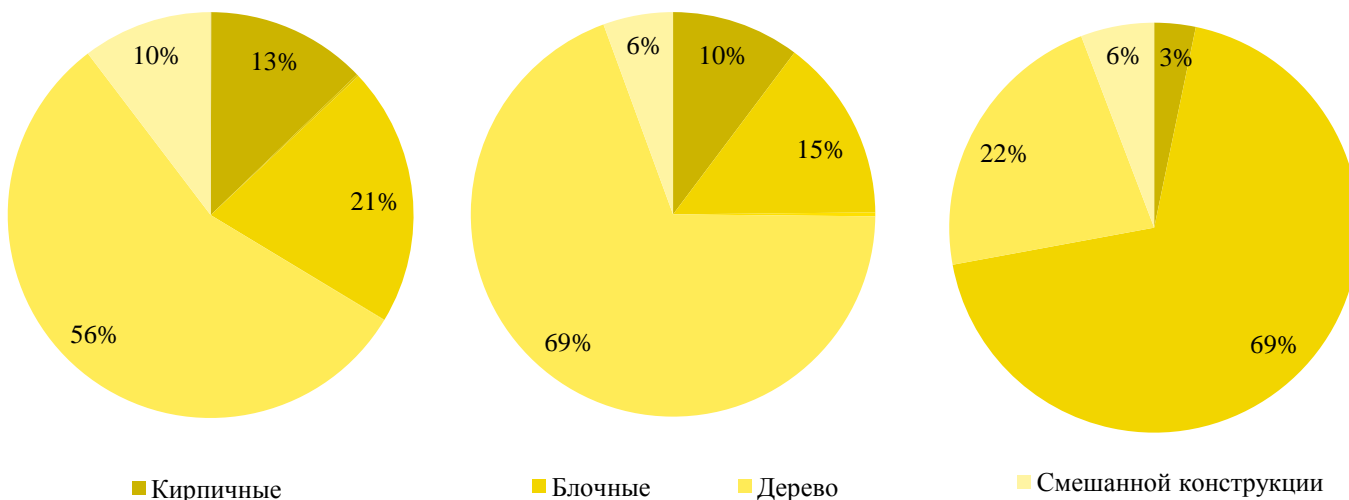


Рис. 3 Распределение жилых усадебных домов зарегистрированные/сделки купли-продажи /введенные

Исходя из данных, представленных на рис. 4, стоит отметить, что пик строительства жилых усадебных домов пришелся на 1950-1960 годы и 1980-1990 годы. После 1990 года объемы строительства снижались каждое десятилетие. При этом стоит отметить, что информация о дате ввода отсутствовала у 1 472 жилых усадебных домов (или 29,40% от общего количества).

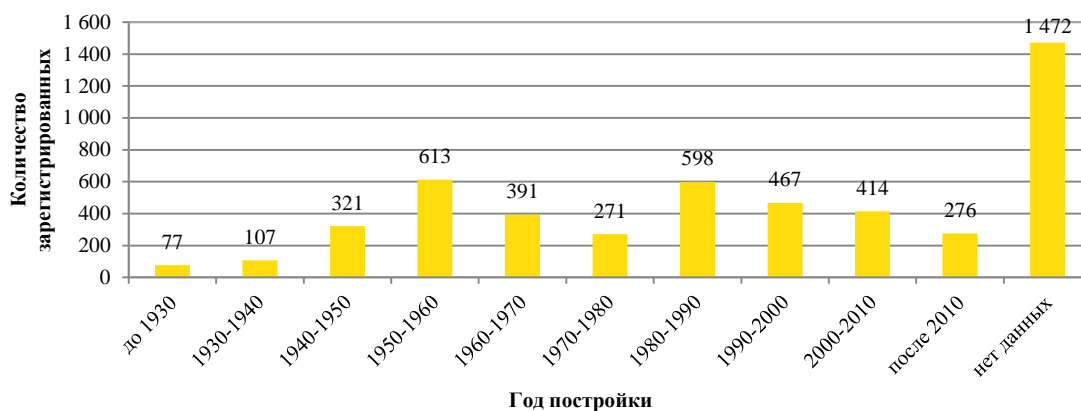


Рис. 4 Распределение зарегистрированных жилых усадебных домов по году постройки

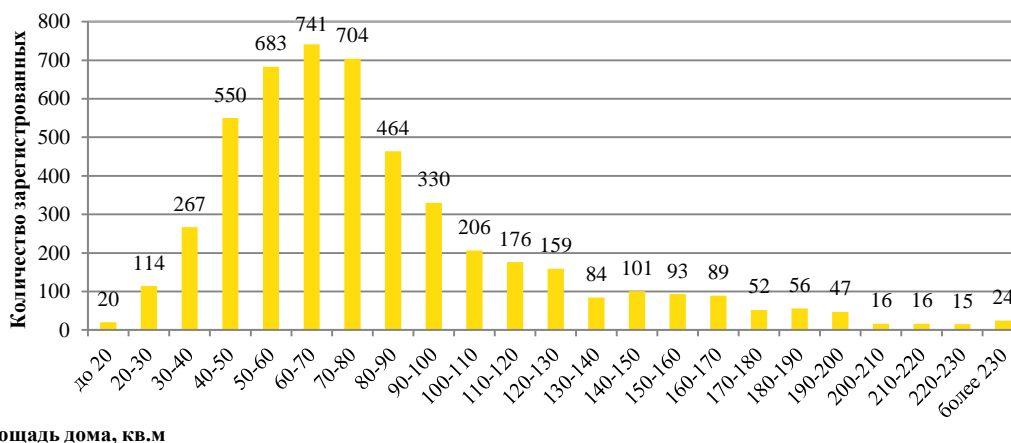


Рис. 5 Распределение зарегистрированных домов в зависимости от общей площади

Около 63% от общего количества зарегистрированных домов составляют дома площадью от 40 до 90 кв.м (рис. 5). Удельный вес домов, площадь которых превышает 200 кв.м, составляет 1,42% 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 2013 год. Минимальная отметка по объемам строительства в анализируемый период была отмечена в 2012 году, когда в эксплуатацию было введено 27 жилых усадебных домов. Данные о введенных в эксплуатацию жилых усадебных домах анализировались по состоянию на 31.01.2016.

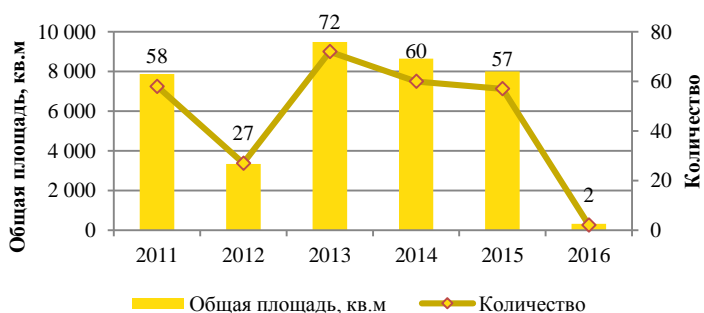


Рис. 6 Динамика ввода в эксплуатацию



Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи

Ежегодно на рынке усадебных домов в среднем регистрируется 54 сделки купли-продажи. Наиболее активным были 2013 и 2014 годы, когда на рынке купли-продажи было зарегистрировано по 68 сделок соответственно. В анализируемый период 2016 года было зарегистрировано 35 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 (56%) 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 с 2011 по 2013 год средние цены на рынке купли-продажи усадебной недвижимости не изменялись. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2014 году и составила 386 Usd/кв.м, в дальнейшем период можно наблюдать тенденцию снижения средней цены квадратного метра. В 2016 году средняя цена сделок купли-продажи снизилась до 294 Usd/кв.м.



Рис. 7 Емкость рынка сделок купли-продажи

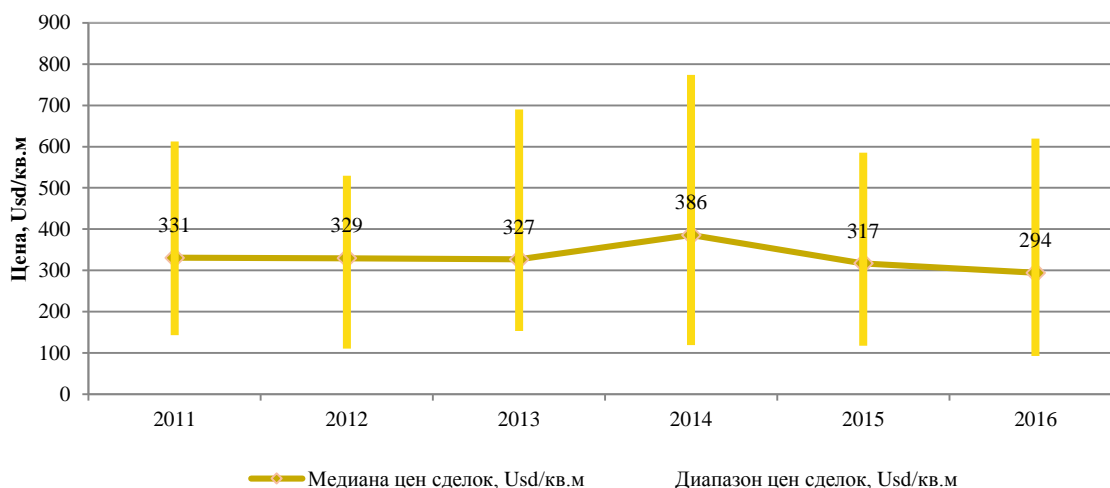


Рис. 8 Динамика средних цен в сделках купли-продажи

Отношение среднегодового количества сделок купли-продажи к общему количеству зарегистрированных жилых усадебных домов в г. Слуцк составило 1,07%, 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 анализируемый период в г. Слуцк было зарегистрировано 44 состоявшихся аукциона. Подробная информация приведена в Таблице 2.

Наибольшим спросом пользовались земельные участки общей площадью 900-1200 кв.м.





Рис. 9 Распределение аукционов по площади земельного участка

Таблица 2

Период	Среднее значение, Usd/кв.м	Количество аукционов	Минимальное значение, Usd/кв.м	Максимальное значение, Usd/кв.м
2011	3.81	4.00	2.49	7.09
2012	4.59	2.00	3.08	6.10
2013	4.74	6.00	3.86	5.87
2014	7.02	9.00	3.03	12.04
2015	4.82	14.00	2.91	9.65
2016	5.11	8.00	2.80	8.19

Как видно из рис. 10 динамика цен аукционов по продаже незастроенных земельных участков аналогична динамике цен сделок купли-продажи жилых загородных домов. Своего пика цены на аукционах достигли в 2014 году. Минимальная отметка зафиксирована в 2011 году, когда средняя цена на аукционах составила 3,81 Usd/кв.м.

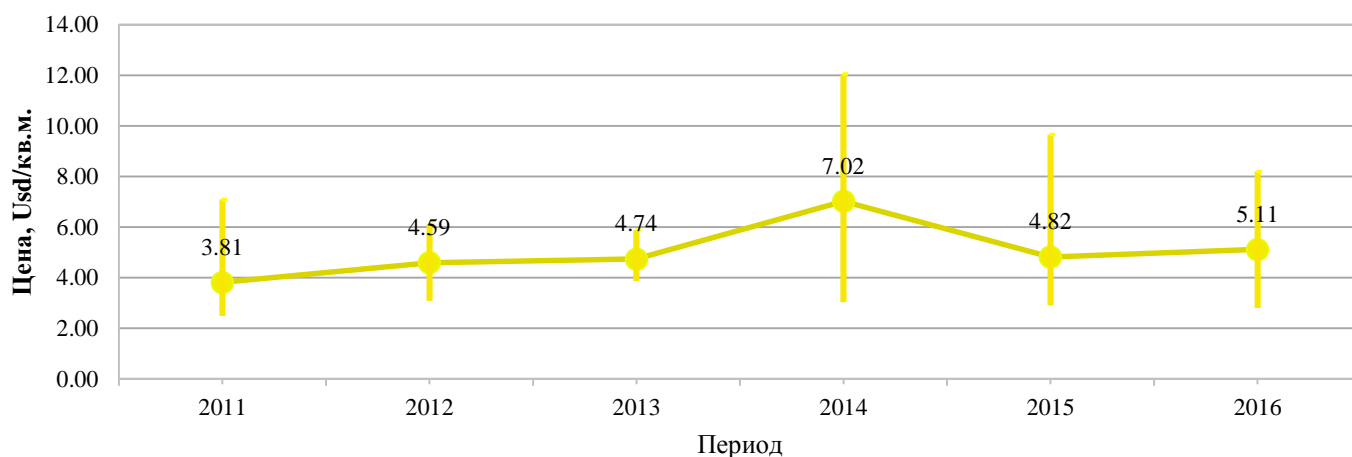


Рис. 10 Динамика средних цен аукционов

1.2 Жилые блокированные дома

Всего на момент проведения анализа рынка в г. Слуцк зарегистрировано 286 жилых блокированных домов общей площадью 32,1 тыс.кв.м. Из них 165 домов или 58% от общего количества выполнены из дерева. За анализируемый период в эксплуатацию было введено 5 жилых



блокированных домов. Ниже на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых усадебных домов по материалу стен.

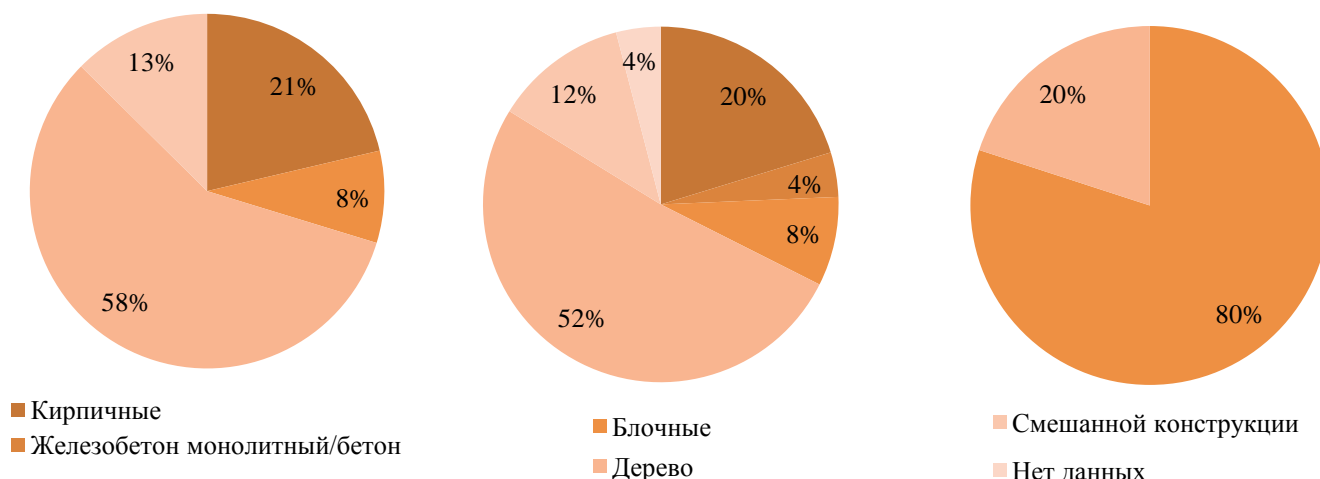


Рис. 11 Распределение жилых блокированных домов зарегистрированные/сделки купли-продажи /введенные

Анализируя динамику ввода жилых блокированных домов в г. Слуцк, стоит отметить, что наиболее активное строительство блокированных домов приходится на период 1950-1960 годов, когда в эксплуатацию было введено 57 жилых блокированных домов. После 1990 года объемы строительства жилых блокированных домов снижались более чем в 1,5 раза каждую десятилетку. Распределение зарегистрированных жилых блокированных домов по году постройки представлено на рис. 12.

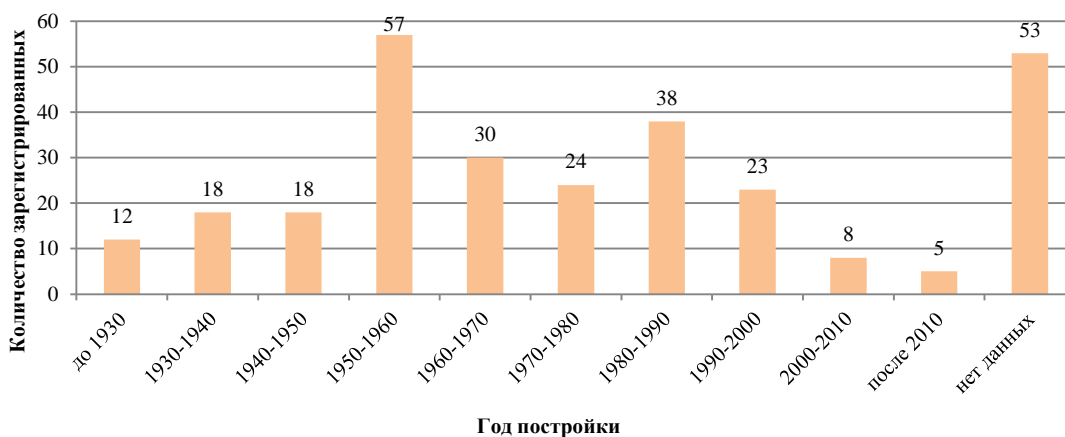


Рис. 12 Распределение зарегистрированных жилых блокированных домов по году постройки

Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи

Жилые блокированные дома занимают меньшую часть рынка жилой недвижимости, нежели рынок жилой усадебной недвижимости. Ежегодно на рынке жилой блокированной недвижимости в среднем регистрируется 12 сделок купли-продажи в год.

За анализируемый период в РЦ ГЗК зарегистрировано 74 сделки купли-продажи с квартирами в жилых блокированных домах. На рис. 13 представлена динамика цен в сделках купли-продажи квартир в жилых блокированных домах.

Анализ динамики средних цен показал, что рынок жилой блокированной недвижимости в г. Слуцк ниже уровня цен жилой усадебной недвижимости. В период с 2011 по 2016 годы средние цены в сделках купли продажи находились в диапазоне 191-250 Usd/кв.м.



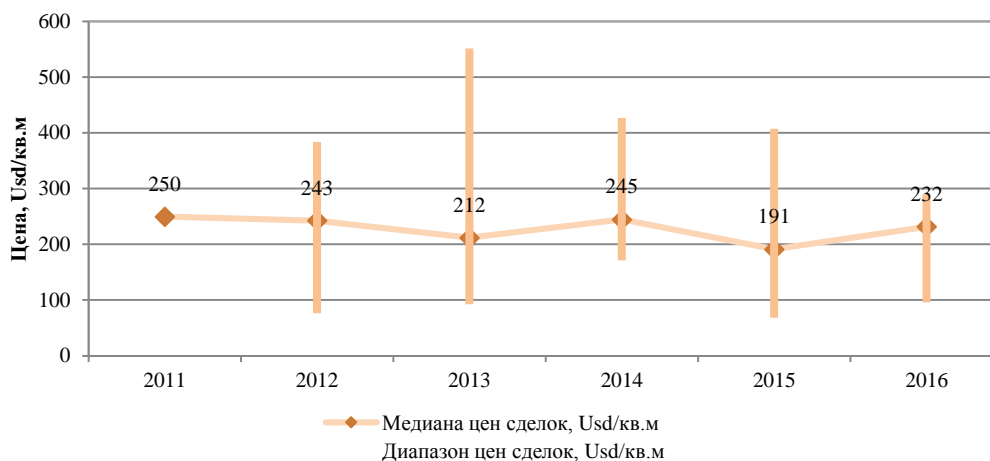


Рис. 13 Динамика цен сделок купли-продажи

1.3 Жилая многоквартирная недвижимость

Рынок квартир представлен 319 жилыми многоквартирными домами суммарной общей площадью 761,0 тыс.кв.м.

Наиболее распространенным материалом для строительства жилых многоквартирных домов в г. Слуцк является кирпич (175 домов или 54% от общего количества). При этом большей популярностью в анализируемый период пользовались квартиры в крупнопанельных жилых домах (30% от общего количества сделок). Однако следует отметить, что у подавляющего числа сделок отсутствует информация о материале стен (491 сделка купли-продажи или 36% от общего количества). В г. Слуцк больше других вводились кирпичные жилые многоквартирные дома. На рис. 14 на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых многоквартирных домов по материалу стен.

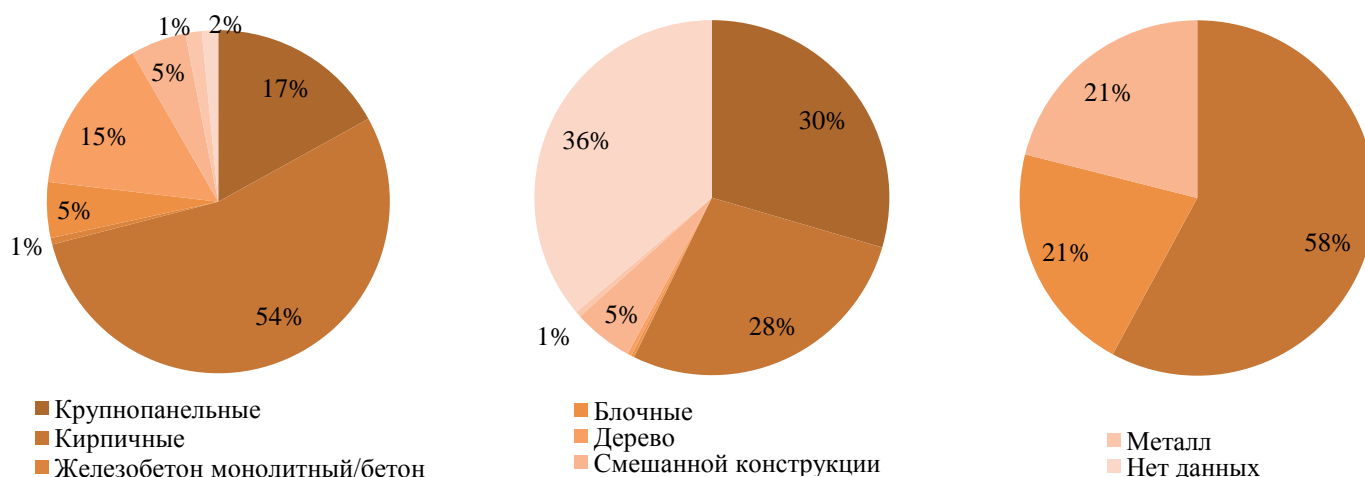


Рис. 14 Распределение жилых многоквартирных домов зарегистрированные/сделки купли-продажи/введенные

Анализ жилой многоквартирной недвижимости по году постройки показал, что активный период строительства начался с 1960 годов и в 1990-2000 годах достиг своего пика (рис. 15). В данный период в эксплуатацию было введено 66 жилых многоквартирных домов. А уже в последующее десятилетие объемы строительства снизились в 2 раза. После 2010 года было введено 19 жилых многоквартирных домов. Информация о дате ввода отсутствовала у 11 домов (или 3,45 % от общего количества).



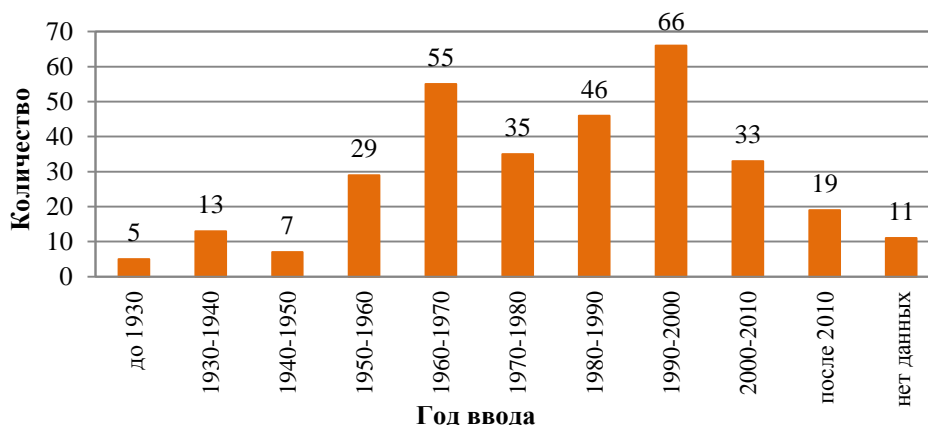


Рис. 15 Распределение зарегистрированных жилых многоквартирных домов по году постройки

Анализ зарегистрированных жилых многоквартирных домов по этажности (рис. 16) показал, что подавляющее большинство представлено малоэтажными домами (1-3 этажей). Доля домов средней этажности также высока и составляет 36% от общего количества.

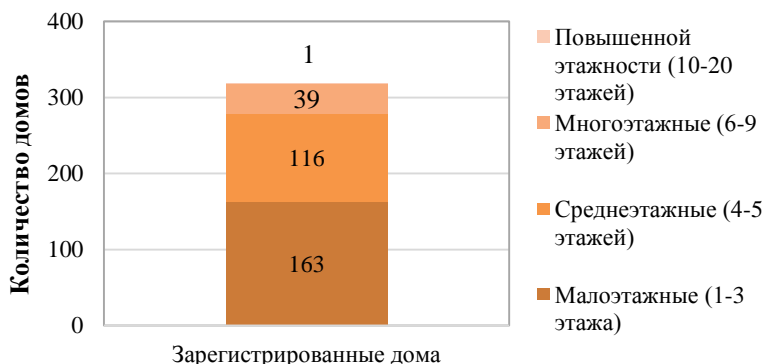


Рис. 16 Распределения зарегистрированных жилых многоквартирных домов по этажности

Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи квартир

Анализируя рынок купли-продажи квартир (рис. 17), стоит отметить, что с 2011 года по 2016 год в г. Слуцк было зарегистрировано 1 352 сделки купли-продажи. Наиболее активными на рынке купли-продажи были 2013 и 2014 годы. В этот период было зарегистрировано 295 и 303 сделки купли-продажи соответственно. Стоит отметить, что в 2015 году 43 сделки купли-продажи были зарегистрированы в новостройке по адресу ул. Борисовца, 14 (дата ввода 30.09.2015). Наименее активным на рынке купли-продажи был 2011 год, когда было зарегистрировано 189 сделок купли-продажи с квартирами.



Рис. 17 Емкость рынка сделок купли-продажи



Наибольшим спросом в анализируемый период пользовались двухкомнатные квартиры – 46% от общего количества зарегистрированных сделок. Доля однокомнатных и трехкомнатных квартир составила соответственно 29% и 22%. С многокомнатными квартирами в анализируемый период было зарегистрировано 35 сделок купли-продажи. Подробная информация по распределению сделок купли-продажи от количества комнат представлена на рис. 18.

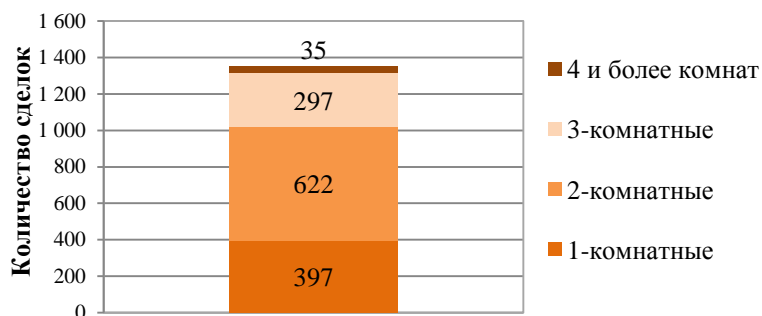


Рис. 18 Распределение сделок купли-продажи от количества комнат

Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи (рис.19) в период с 2011 по 2014 годы показал рост средней цены квадратного метра до 15% ежегодно. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2014 году и составила 714 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена опустилась до уровня 563 Usd/кв.м.

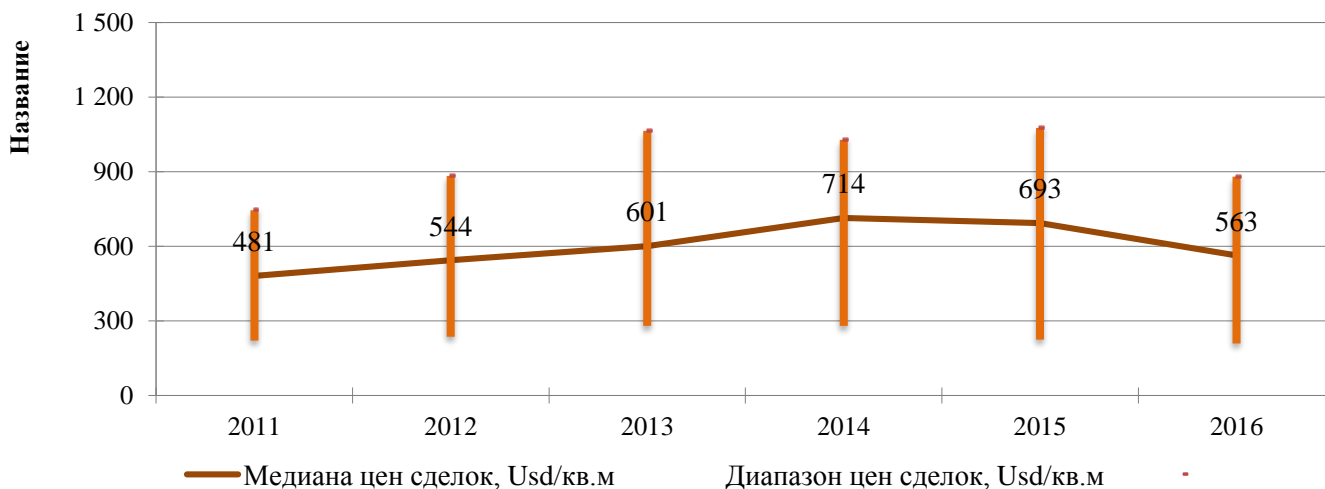


Рис. 19 Динамика средних цен в сделках купли-продажи



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 1546,19 тыс.кв.м нежилой недвижимости, что составляет 56% от общей площади всех зарегистрированных на конец анализируемого периода капитальных строений.

Рассматривая диаграмму распределения нежилой недвижимости, стоит отметить высокую долю объектов производственно-складской недвижимости – 704,4 тыс.кв.м или 45,6% от общей площади всей нежилой недвижимости. Стоит отметить, что 345,2 тыс.кв.м или 22,3% от общей площади всей нежилой недвижимости относится к назначению – прочие объекты.

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



Рис. 20 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.).

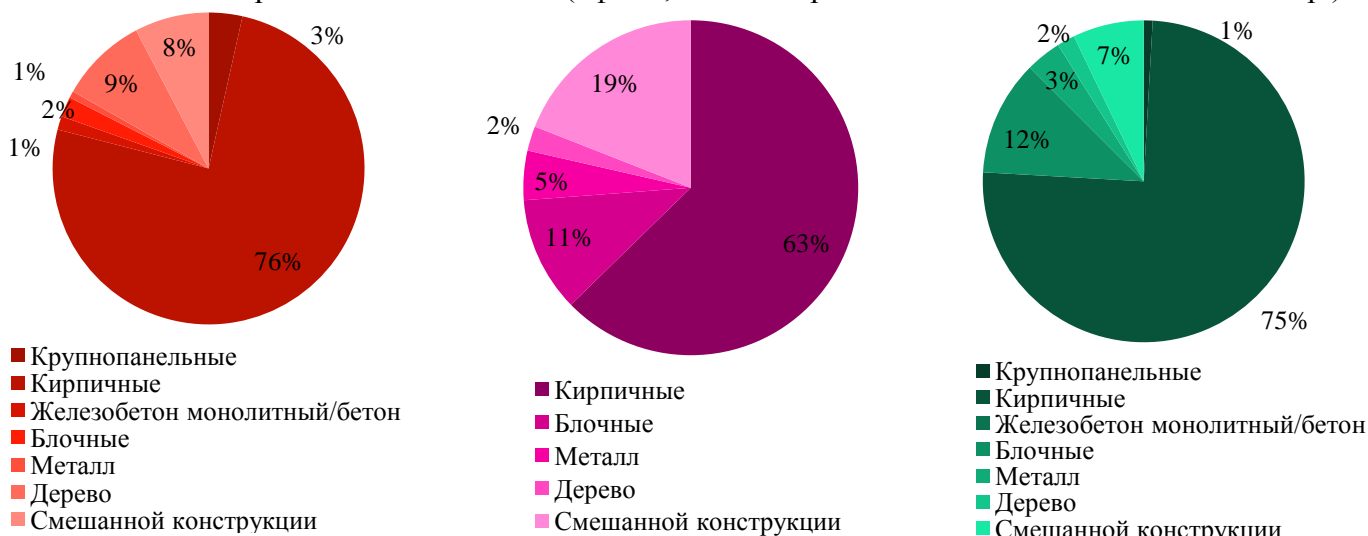


Рис. 21 Распределение общественно-деловой недвижимости по материалу стен административная/торговая/недвижимость сферы услуг

По данным ЕГРНИ на 31.01.2016 г. в г. Слуцк зарегистрировано 143 объекта административного назначения, 76% из которых являются кирпичными капитальными строениями. Общая площадь всех зарегистрированных административных объектов составляет 127,3 тыс.кв.м. За анализируемый период в эксплуатацию было введено 3 объекта административного назначения общей площадью 995 кв.м.

Согласно данным РЦ ГЗК в анализируемый период в г. Слуцк было зарегистрировано 12 сделок купли-продажи с административно-хозяйственными объектами, цены в которых варьировались от 6,07 Usd/кв.м до 631,88 Usd/кв.м (рис. 22).

На январь 2016 года в г. Слуцк зарегистрировано 126 объектов торговли общей площадью 69,9 тыс.кв.м. За анализируемый период в г. Слуцк было введено 10 торговых объектов. Наиболее значимым объектом было здание многофункционального комплекса общей площадью 10 261,2 кв.м., введенное в 2014 году.

По данным РЦ ГЗК в период с 2011 по ноябрь 2016 года в г. Слуцк было совершено 35 сделок купли-продажи с объектами торговой недвижимости. В связи с большим разбросом цен выявить тенденцию изменения цен сделок купли-продажи торговой недвижимости не представляется возможным (рис. 22).

По состоянию на 2016 год в г. Слуцк зарегистрировано 112 объектов сферы услуг общей площадью 70,4 тыс.кв.м. Распространенным материалом для строительства стал кирпич – 75% от общего количества зарегистрированных объектов сферы услуг. За анализируемый период в г. Слуцк было введено 8 объектов данного назначения.

Согласно данным РЦ ГЗК в анализируемый период в г. Слуцк было зарегистрировано 7 сделок купли-продажи с объектами сферы услуг, цены в которых варьировались от 13,98 Usd/кв.м до 458,06 Usd/кв.м (рис. 22).

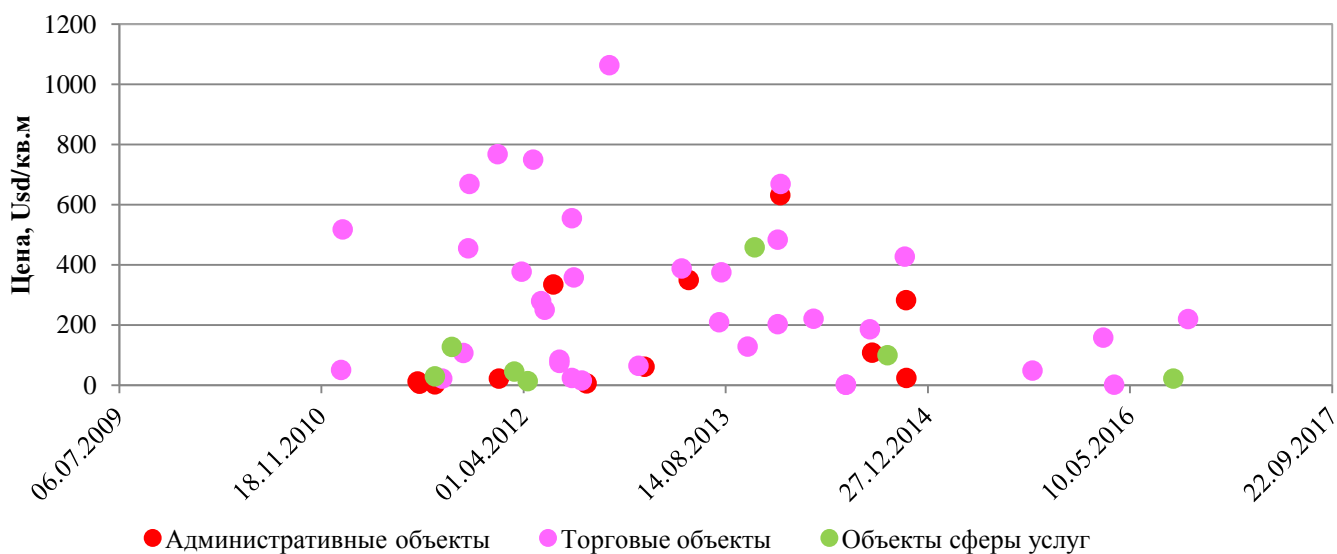


Рис. 22 Цены в сделках купли-продажи

2.2 Производственная недвижимость

По состоянию на 31.01.2016 в г. Слуцк зарегистрировано 709 промышленных капитальных строений суммарной общей площадью 704,4 тыс.кв.м. Пик строительства объектов производственно-складского назначения приходится на 1970-1980 годы. При этом информация о дате ввода отсутствовала у 21% объектов (рис. 23).



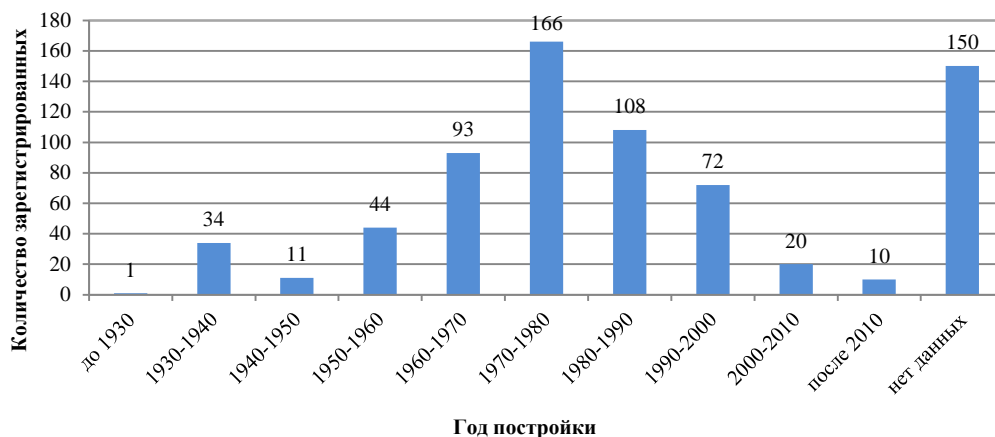


Рис. 23 Распределение зарегистрированных промышленных объектов по году постройки

Наиболее распространенным материалом для строительства объектов производственного назначения является кирпич – 467 зарегистрированных объектов или 66%. Большой популярностью в анализируемый период также пользовались кирпичные производственные объекты (77% от общего количества сделок). В г. Слуцк больше других вводились металлические производственные объекты (60% от общего количества введенных). На рис. 24 на круговых диаграммах подробно представлено распределение производственной недвижимости по материалу стен.



Рис. 24 Распределение производственной недвижимости по материалу стен зарегистрированные/сделки купли-продажи/введенные

Среди зарегистрированных объектов промышленного назначения преобладают объекты общей площадью от 100 до 2500 кв.м (рис. 25).

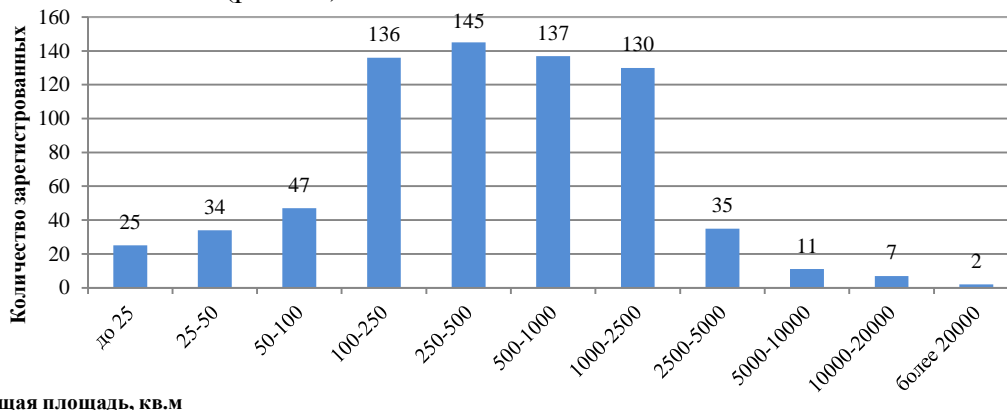


Рис. 25 Распределение количества зарегистрированных объектов промышленного назначения от общей площади



В анализируемый период в г. Слуцк было зарегистрировано 56 сделок купли-продажи с объектами данного сегмента рынка. Цена 1 кв.м. колебались от 0,09 Usd/кв.м до 383,53 Usd/кв.м (рис.26). Однако, в связи с большим разбросом цен сделок выявить динамику не представляется возможным.

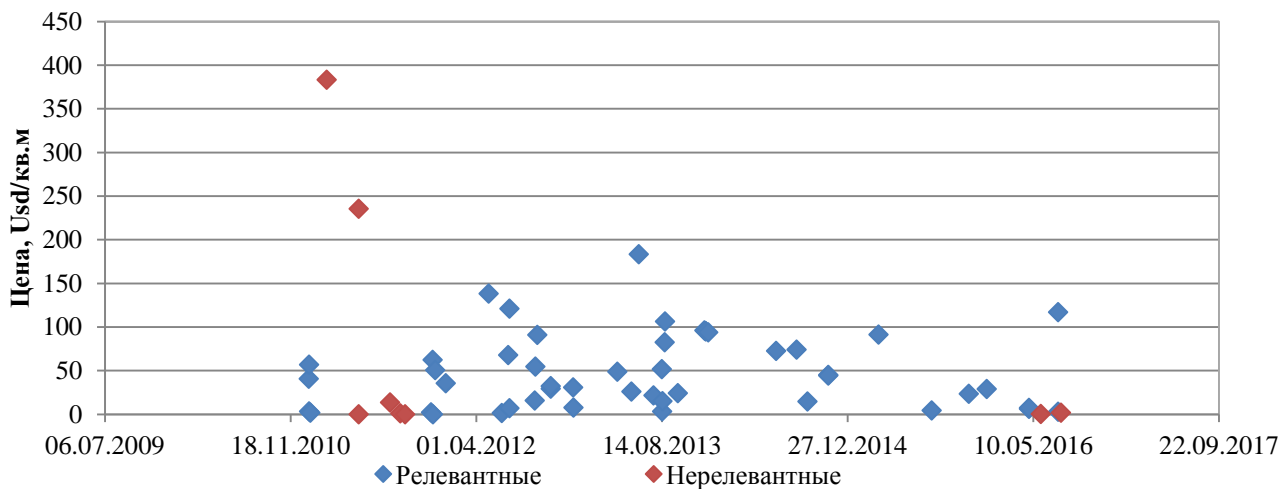


Рис. 26 Цены в сделках купли-продажи

2.3 Рынок индивидуальных гаражей

По состоянию на 31.01.2016 в г. Слуцк было зарегистрировано 3 285 индивидуальных гаражей суммарной общей площадью 81,8 тыс.кв.м. В основной массе преобладают индивидуальные гаражи общей площадью 21-27 кв.м (рис. 27). За анализируемый период в г. Слуцк в эксплуатацию было введено 36 индивидуальных гаражей.

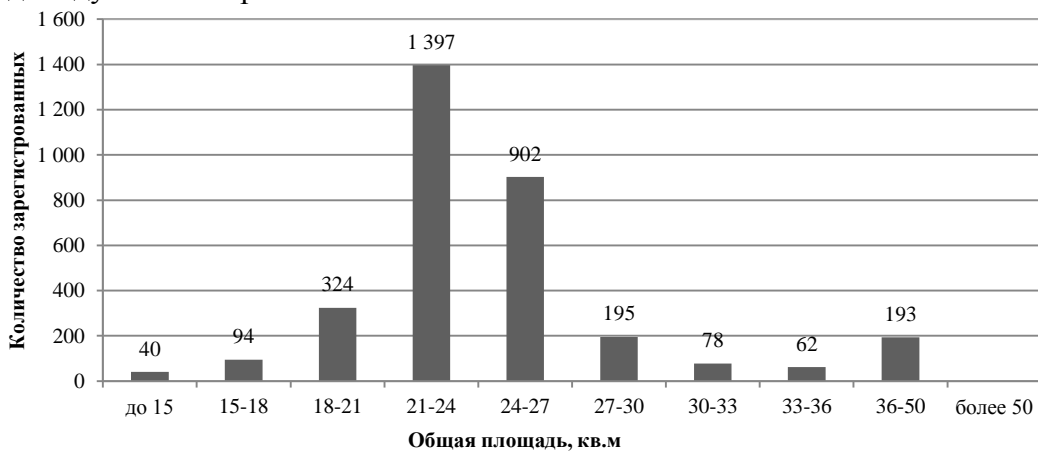


Рис. 27 Распределение количества зарегистрированных индивидуальных гаражей от общей площади

Наиболее распространенным материалом для строительства индивидуальных гаражей является кирпич – 1 515 зарегистрированных объектов или 46%. Среди введенных капитальных строений и сделок с индивидуальными гаражами преобладают металлические и кирпичные объекты соответственно. Подробная информация о распределении индивидуальных гаражей по материалу стен представлена на рис. 28



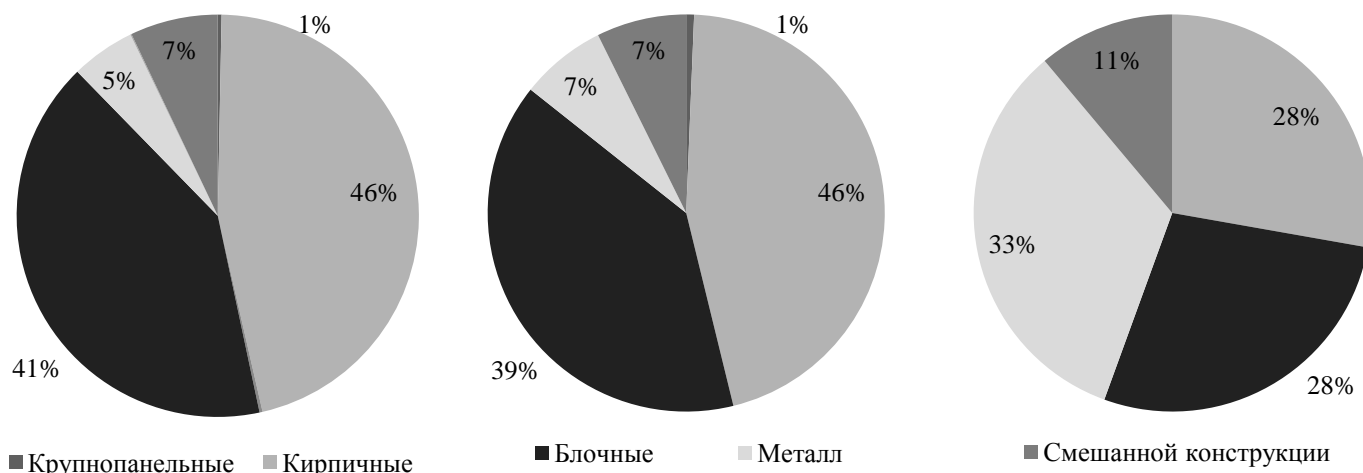


Рис. 28 Распределение индивидуальных гаражей по материалу стен зарегистрированные/сделки купли-продажи/введенные

На рынке купли-продажи зарегистрировано 314 сделок с индивидуальными гаражами. Средняя цена квадратного метра колеблется в диапазоне от 38 до 79 Usd/кв.м (рис. 26). При этом стоит отметить, что своего минимума средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2016 году.

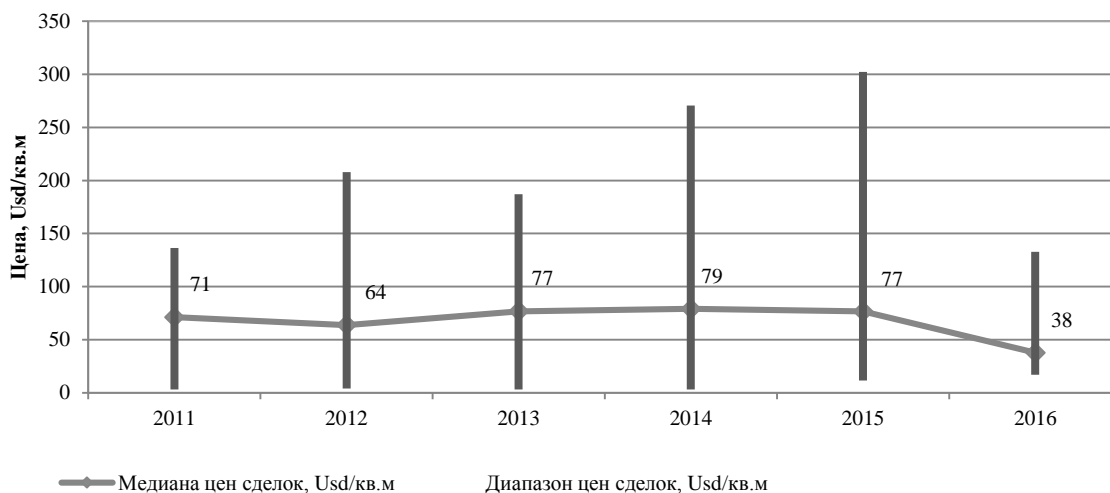


Рис. 26 Цены в сделках купли-продажи

Наибольшее количество сделок с индивидуальными гаражами (39% от общего количества) осуществлялось с объектами площадью 21-24 кв.м.

ИТОГИ

Анализ сделок купли-продажи г. Слуцк проведен по данным РЦ ГЗК по состоянию на 30.11.2016, анализ зарегистрированных и введенных в эксплуатацию капитальных строений проведен по данным ЕГРНИ по состоянию на 31.01.2016.

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

Так, за анализируемый период было зарегистрировано 1 352 сделки с квартирами в жилых многоквартирных домах. В среднем в год совершается 225 сделок купли-продажи. Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи в период с 2011 по 2014 годы показал рост средней цены квадратного метра до 15% ежегодно. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2014 году и составила 714 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена опустилась до уровня 563 Usd/кв.м.

Рынок жилой усадебной недвижимости менее развит, чем рынок многоквартирной недвижимости: за анализируемый период было зарегистрировано 322 сделки купли-продажи с жилыми усадебными домами, в среднем около 54 сделок в год. Для анализа цен сделок купли-продажи из выборки были исключены сделки, не отвечающие рыночным условиям, т.е. нерелевантные. С 2011 по 2013 год средние цены на рынке купли-продажи усадебной недвижимости не изменялись. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2014 году и составила 386 Usd/кв.м. В дальнейший период можно наблюдать тенденцию снижения средней цены квадратного метра. В 2016 году средняя цена сделок купли-продажи снизилась до 294 Usd/кв.м.

В анализируемый период в г. Слуцк было зарегистрировано 44 состоявшихся аукциона. Динамика цен аукционов по продаже незастроенных земельных участков аналогична динамике цен сделок купли-продажи жилых усадебных домов. Своего пика цены на аукционах достигли в 2014 году. Минимальная отметка зафиксирована в 2011 году, когда средняя цена на аукционах составила 3,81 Usd/кв.м.

На рынке жилой блокированной недвижимости было зарегистрировано 74 сделки купли-продажи. Анализ динамики средних цен показал, что рынок жилой блокированной недвижимости в г. Слуцк ниже уровня цен жилой усадебной недвижимости. В период с 2011 по 2016 годы средние цены в сделках купли-продажи находились в диапазоне 191-250 Usd/кв.м.

Нежилую недвижимость в г. Слуцк 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 314 сделок купли-продажи. Средняя цена квадратного метра колеблется в диапазоне от 38 до 79 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 12 сделок купли-продажи с административной недвижимостью. С объектами торговой недвижимости было зарегистрировано 35 сделок купли-продажи. С объектами сферы услуг было зарегистрировано 6 сделок купли-продажи.

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



Таблица 4

Показатели активности рынка недвижимости

Сегмент рынка недвижимости	Суммарное количество сделок купи-продажи	Среднегодовое количество сделок за анализируемый период (полный календарный год)
Жилая усадебная недвижимость	322	53.67
Жилая блокированная недвижимость	74	12,33
Жилая многоквартирная недвижимость	1 352	225.33
Общественно-деловая недвижимость	54	10.80
Производственная недвижимость	56	9.33
Гаражи	314	52.33

