

г.Жодино

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2003 – апрель 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 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. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь

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



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2003–30.04.2012 производился на основании информации содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ), и в реестре цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК) по состоянию на 21.05.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Жодино – город областного подчинения в Минской области Республики Беларусь. Жодино – город с 1963 г. Численность населения на 01.01.2012 составляла 62 432 человека.



Рис. 1 Герб г. Жодино

Город расположен в северно-восточном направлении на расстоянии в 44 км от Минска на железной дороге Москва-Брест, и равноудалён (примерно на 650 км) от Москвы, Киева и Варшавы.

Своё название Жодино скорее всего получил от небольшой речушки Жодинки – притока реки Плисса. Первое документальное упоминание о селении «Жодина Слобода» относится к 1688г. С XVII века оно входит в состав Минского воеводства Великого княжества Литовского и принадлежит магнатам Радзивилам. После 2-го раздела Речи Посполитой (1793 г.) Жодина Слобода входит в состав Российской империи селением Смолевичской волости Борисовского повета Минской губернии. Через селение дважды проходит шквал Отечественной войны 1812 г.

В 1886 г. в нем насчитывается 470 жителей, имеется церковь, народное училище, водяная мельница, корчма, лавка и кузница, основное занятие населения – сельское хозяйство, деревообработка, сплав леса, ткачество, мелкая торговля. В 1871 г. через Жодино проходит железная дорога, строится железнодорожная станция.

Конец XIX – начало XX столетия отмечены в истории мировой цивилизации мощным подъёмом национально-освободительного и революционного движения. Война, революция не обошли стороной и Жодино. В ноябре 1917 г. советская власть установилась на Смолевичской земле. В феврале 1918 г. немецкая армия начала наступление и оккупировала значительную часть Беларуси, в том числе и Жодино, где стояла до 6 декабря 1918 г. После чего Красная Армия заняла покинутую Германией территорию, но в середине августа 1919 г. Жодино оказалось под польской оккупацией. Только 9 июля 1920 г. после тяжёлых боёв оно было освобождено силами 50-й бригады 16-й Красной Армии.

После возвращения в 1924 г. РСФСР состоялось новое административное деление на округа, районы, сельские советы. С этого времени Жодино стало центром сельского совета в Смолевичском районе.

Осенью 1920 г. в Жодино был организован совхоз «Заречье», а осенью 1929 г. – колхоз «Красное Жодино», который насчитывал в 1932 г. 74 хозяйства и 360 га земли. В 1933 г. в Жодино работали 2 мельницы, маслобойня, лесопилка, столярная мастерская и 2 кузницы. В 1935 г. закончилось строительство автомагистрали Минск-Москва. К началу войны в Жодино было депо узкоколейной железной дороги.

В 1940 – 1941 гг. на правом берегу реки Плисы началось строительство ГРЭС. К началу Великой Отечественной войны были построены два барака, однако, в связи с началом войны строительство станции временно остановилось. 29 июня 1941 г. Жодино было оккупировано немцами. 2 июля 1944 г. части 3-го и 29-го танковых корпусов вместе с частями 220-й стрелковой дивизии освободили Жодино.

Закончилась кровавая война, и началась новая страница в истории Жодино. В октябре 1946 г. было принято решение о строительстве здесь завода торфяного машиностроения. Строительство началось в июне 1948 г., а в мае 1950 г. «Торфмаш» выпустил первую продукцию. Однако небольшое предприятие просуществовало недолго. В марте 1951 г. завод был переоборудован в завод дорожных машин – «Дормаш». На его базе 5 ноября 1958 г. был выпущен первый самосвал, и завод получил



название БелАЗ.

В 1946 г. возобновилось строительство ГРЭС, первая очередь которой в ноябре 1951 г. дала ток. В январе 1958 г. Указом Президиума Верховного Совета БССР Жодино получает статус городского посёлка.



Рис. 2 Белорусский автомобильный завод (БелАЗ)

Посёлок быстро рос. В Жодино на работу съезжались люди со всего Советского Союза. В 1961 г. в Жодино были переведены научно-исследовательские институты животноводства и земледелия. В 1962 г. начала функционировать автобаза. Вслед за БелАЗом вступили в строй трикотажная фабрика (1975 г.), завод опорных конструкций

(1979 г.), КЗТШ (1982 г.), развивались строительные организации, торговля, бытовое обслуживание.

Быстрое развитие посёлка, рост числа населения послужили основанием для придания ему 7 марта 1963 г. статуса города областного подчинения.

В 1992 г. по предложению группы депутатов были образованы суд и прокуратура. А в 1998 г. по представлению исполкома сессия горсовета утвердила герб, а в 1999 г. – гимн города Жодино.

В настоящее время промышленный комплекс города представляют 13 промышленных предприятий машиностроения, деревообрабатывающей, лёгкой и пищевой промышленности, из них 9 организаций подчиненных республиканским органам управления и 4 без ведомственной подчиненности. Основной вклад в экономику города вносят организации, подчиненные республиканским органам управления, которые производят около 98% объема продукции промышленности.

Основными промышленными предприятиями города являются ОАО «Белорусский автомобильный завод», ОАО «Кузнечный завод тяжелых штамповок» и ОАО «Світанак», которые обеспечивают высокие темпы роста по производству промышленной продукции в 2011 г.

Образовательную инфраструктуру города Жодино составляют 25 учреждений образования различного типа: 7 школ, 2 гимназии, 12 дошкольных учреждений, в том числе дошкольный центр развития ребёнка, 2 учреждения дополнительного образования детей и молодёжи (центр технического творчества учащейся молодёжи, центр детского творчества). Также в городе функционируют социально-педагогический центр и центр коррекционно-развивающего обучения и реабилитации.

В 2011/2012 учебном году в учреждениях общего среднего образования обучается 5 564 учащихся, в учреждениях дошкольного образования – 2 832 ребенка.

В системе образования г. Жодино работает 1 878 человек, в том числе 1 003 педагога. В школах и гимназиях организуют образовательный процесс 569 учителей, 93,1% (2010/2011 уч. год – 92,7%) из них имеют высшее образование, 78,7% (2010/2011 уч. год – 79,3%) – высшую и первую квалификационные категории.

Сферу культуры г. Жодино представляют: сеть публичных библиотек города, в которую входят центральная городская библиотека, детская библиотека и два филиала, детская школа искусств (405 учащихся), детская художественная школа (224 учащихся), городской Дом культуры и его филиал «Ровесник», Жодинский краеведческий музей и его филиал дом-музей А.Ф. Куприяновой, ведомственные клубные учреждения – Дворец культуры ОАО «БелАЗ», клуб ОАО «КЗТШ» и клуб профкома ОАО «Світанак» и ГУ «Парк культуры и отдыха им. 40 лет Победы». В городе действуют два частных клуба «Феникс» и «Робинзон».





Рис. 3 Панорама г. Жодино

Деятельность учреждений культуры направлена на сохранение и развитие традиций белорусского народа, организацию свободного времени населения, развитие самодеятельного творчества, эстетическое воспитание подрастающего поколения, реализацию социально-значимых программ, формирование у разных категорий населения потребности рационально, содержательно организовывать свой досуг.

В клубных учреждениях культуры города работает 64 клубных формирования, которые посещают 1 370 человек, 21 творческий коллектив носит почетное звание «народный» и «образцовый». Все они до-

стойно представляют город на областных, республиканских, международных мероприятиях.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости представлена на рисунке 4. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г. Жодино на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами.

Наибольший объем ввода наблюдался в 2004, 2005 и 2010 гг., обусловленный ростом объемов ввода жилой многоквартирной недвижимости. С 2003 по 2009 год годовой объем ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов варьировался в диапазоне 5,5 – 34,5 тыс. кв.м.

Объем ввода объектов жилой усадебной застройки варьировался в диапазоне 5,9 – 13,9 тыс. кв.м.

Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в анализируемом периоде сохранялась на одном уровне за исключением 2006 и 2011 гг.

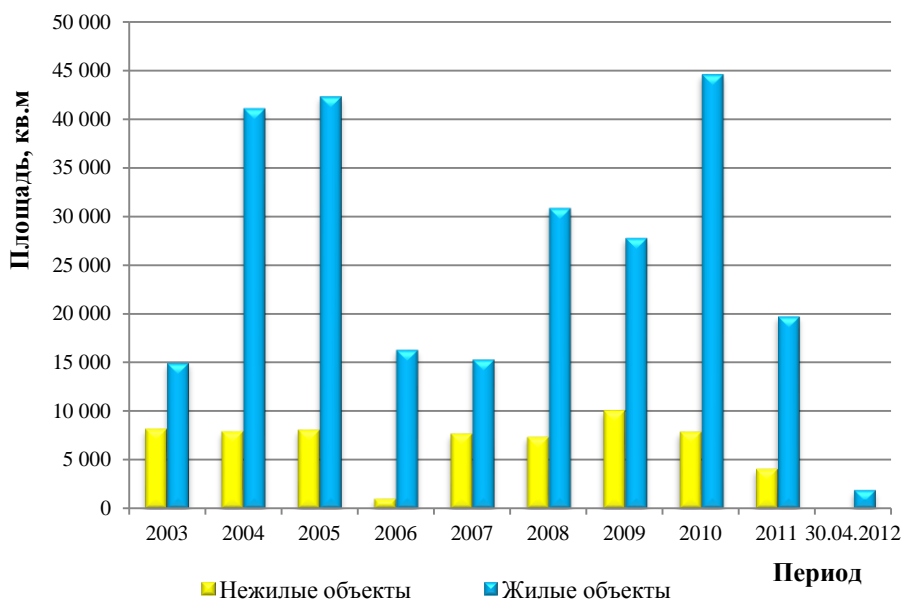


Рис. 4 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в г. Жодино за период 01.01.2003–30.04.2012

Рассмотрение количества введенных объектов жилой недвижимости во взаимосвязи с их общей площадью показало, что в 2006 г. были введены объекты с наибольшей средней площадью, а в 2011 г. – с наименьшей.

Анализ введенных в анализируемом периоде жилых многоквартирных объектов и индивидуальных жилых домов с точки зрения используемого материала стен представлен в виде кольцевой диаграммы на рис. 5 и 6, где внутреннее кольцо показывает долю введенных объектов по материалу стен в общем количестве, а внешнее – в общей площади.

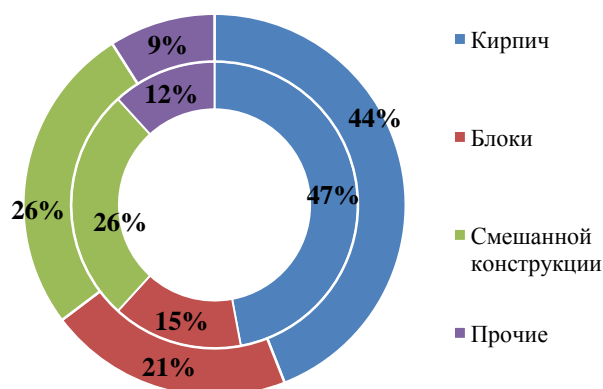


Рис. 5. Доля введенных жилых многоквартирных объектов по материалу стен в общем количестве и в общей площади

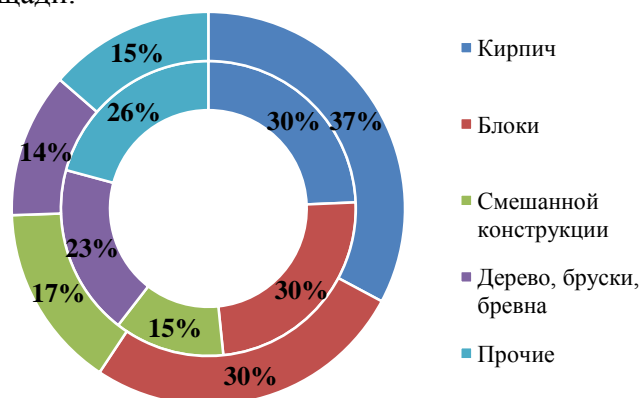


Рис. 6. Доля введенных индивидуальных жилых домов по материалу стен в общем количестве и в общей площади

Наиболее распространенным материалом стен в общем количестве и в общей площади введенных квартир, из которого возводились многоквартирные жилые дома, являлись кирпич (47% и 44% соответственно) и блоки (15% и 21% соответственно). Такая же ситуация наблюдается и в отношении индивидуальных жилых домов: наибольшую долю в общем количестве и в общей площади составляют объекты, возведенные из кирпича (30% и 37% соответственно) и из блоков (30% и 30% соответственно).



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

В результате анализа введенных нежилых объектов, из-за слишком больших значений площади объектов из общей выборки были исключены два объекта – испытательная дорога и сооружения (полигон) и Парк им. 50-летия БелАЗ.

В анализируемом периоде объем ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости осуществлялся переменными темпами и колебался от 4 061,3 кв.м в 2011 г. до 10 006,10 кв.м в 2009 г. За январь – апрель 2012 г. было введено в эксплуатацию 2 объекта нежилой недвижимости общей площадью 27 кв.м.

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию с 2003 по 2010 гг. Общая площадь введенных объектов колебалась от 245,2 кв.м в 2009 г. до 3 038,5 кв.м в 2010 г.

Ввод производственно-складских объектов осуществлялся на протяжении всего анализируемого периода переменными темпами: в 2004 г. и в 2010 г. общая площадь (3 996,4 кв.м и 4 750,8 кв.м соответственно) введенных в эксплуатацию объектов была максимальной, в 2005 и 2006 гг. – минимальной (887,2 кв.м и 281,40 кв.м соответственно). За январь – апрель 2012 г. в эксплуатацию было введено только здание склада по адресу г. Жодино, ул. Брестская, д. 23 общей площадью 27 кв.м.

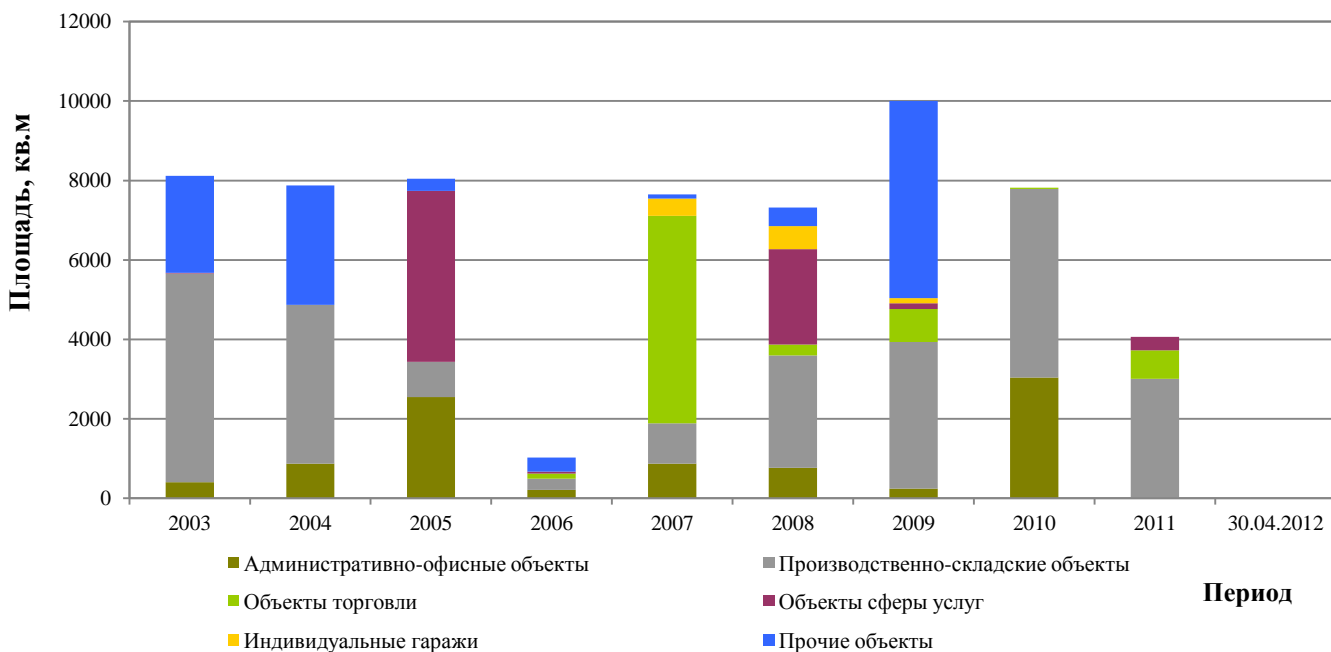


Рис. 7 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г. Жодино за анализируемый период по типам

Объекты торговли вводились в эксплуатацию в 2006 – 2011 гг. Общая площадь введенных объектов данного типа была максимальной в 2007 г. и составила 5 215,2 кв.м, а минимальной – в 2010 г. (29 кв.м). В 2010 г. был введен в эксплуатацию один торговый павильон по адресу г. Жодино, пр-т Ленина, д. 20, а в 2007 г. – 3 здания специализированных организаций розничной торговли.

В анализируемом периоде объекты сферы услуг вводились в 2003, 2005, 2006, 2008, 2009 и 2011 гг. Общая площадь введенных объектов сферы услуг составила 7 434 кв.м.

Индивидуальные гаражи в анализируемом периоде вводились в эксплуатацию в 2007 – 2009 гг. Общая площадь введенных объектов составила 437,4, 577,4 и 125,8 кв.м по годам соответственно.

Прочие объекты вводились в эксплуатацию в 2003 – 2009 гг., и их общая площадь составила 175 047,8 кв.м.



Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости представлена на рис. 7.

Доля каждого типа недвижимости в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рис. 8.

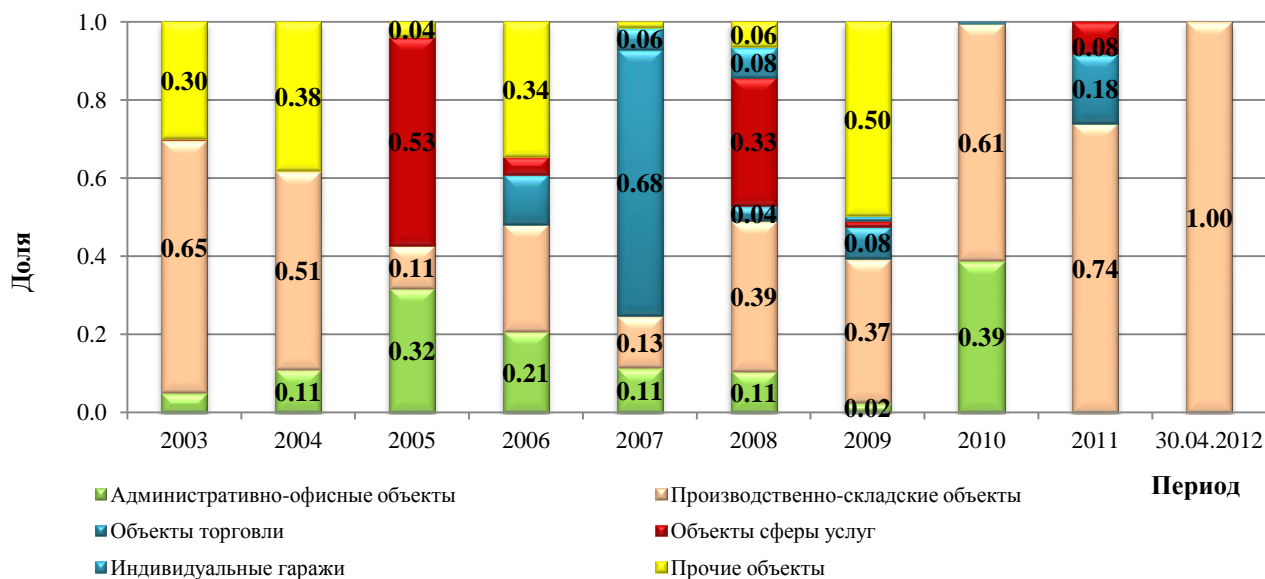


Рис. 8 Доли объектов недвижимости по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Жодино за анализируемый период

Анализ общей площади зарегистрированных на 30.04.2012 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 9.



Рис. 9 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г. Жодино по состоянию на 30.04.2012

В общей площади зарегистрированных зданий и сооружений жилые объекты составляют 55,3% (квартиры – 45,8%, индивидуальные жилые дома – 9,5%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 44,7%, в том числе: производственно-складские объекты – 29,7%, прочие объекты – 8,1%, административно-офисные объекты – 3,6%, объекты торговли – 1,5%, объекты сферы услуг – 1,4%, гаражи – 0,6%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за анализируемый период и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что за анализируемый период в среднем за год в эксплуатацию вводилось около 0,48% жилых и 1,60% не-



жилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1
Доля введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2003 – 30.04.2012, тыс. кв.м	6.19	25.58
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.04.2012, тыс. кв.м	1295.38	1597.85
Доля введенных в эксплуатацию объектов, %	0.48	1.60

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых и количественных показателей по сделкам купли-продажи объектов жилой многоквартирной недвижимости представлен на рис 10.

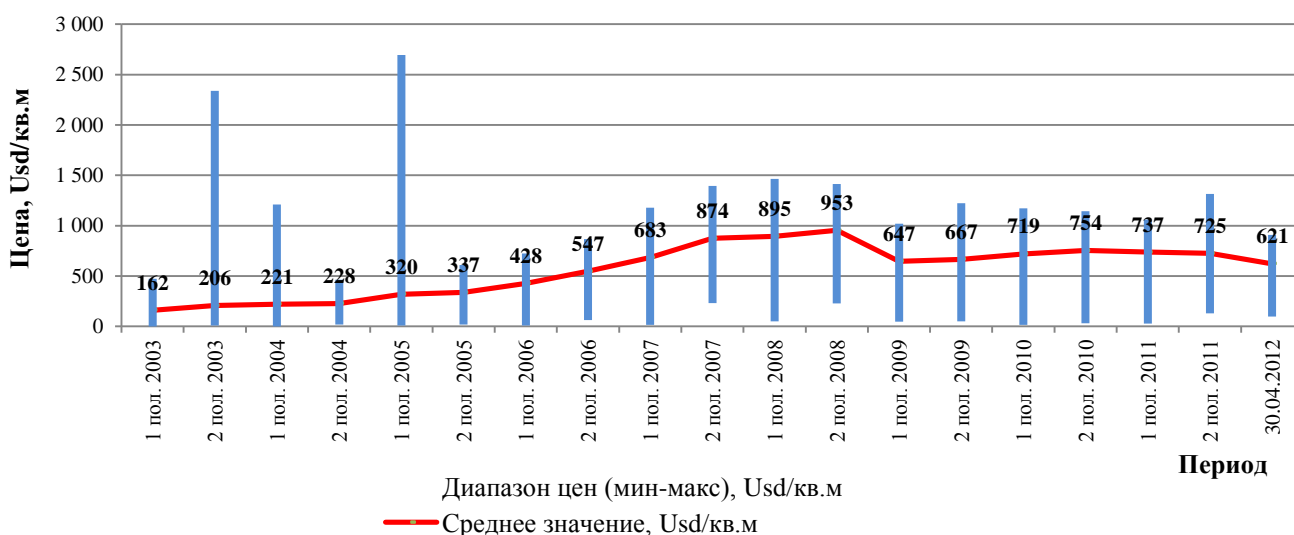


Рис. 10 Динамика цен и количества сделок с квартирами в г.Жодино за период 01.01.2003 - 30.04.2012

В отношении средних цен сделок купли-продажи квартир наблюдается тенденция роста в период с 2003 по 2008 г. Во втором полугодии 2008 г. средняя цена сделок купли-продажи была максимальной в анализируемом периоде и составила 953 Usd/кв.м, после резко снизилась в первом полугодии 2009 г., когда ее значение составило 647 Usd/кв.м. Это резкое снижение было связано в первую очередь с проведенной девальвацией и ухудшением покупательной способности населения. В 2010 – 2011 гг. средняя цена значительно не изменялась и находилась в диапазоне от 719 Usd/кв.м. до 754 Usd/кв.м. За первые 4 месяца 2012 г. средняя цена купли-продажи объектов жилой многоквартирной застройки снизилась по отношению ко второму полугодью 2011 г. на 15% и составила 621 Usd/кв.м.



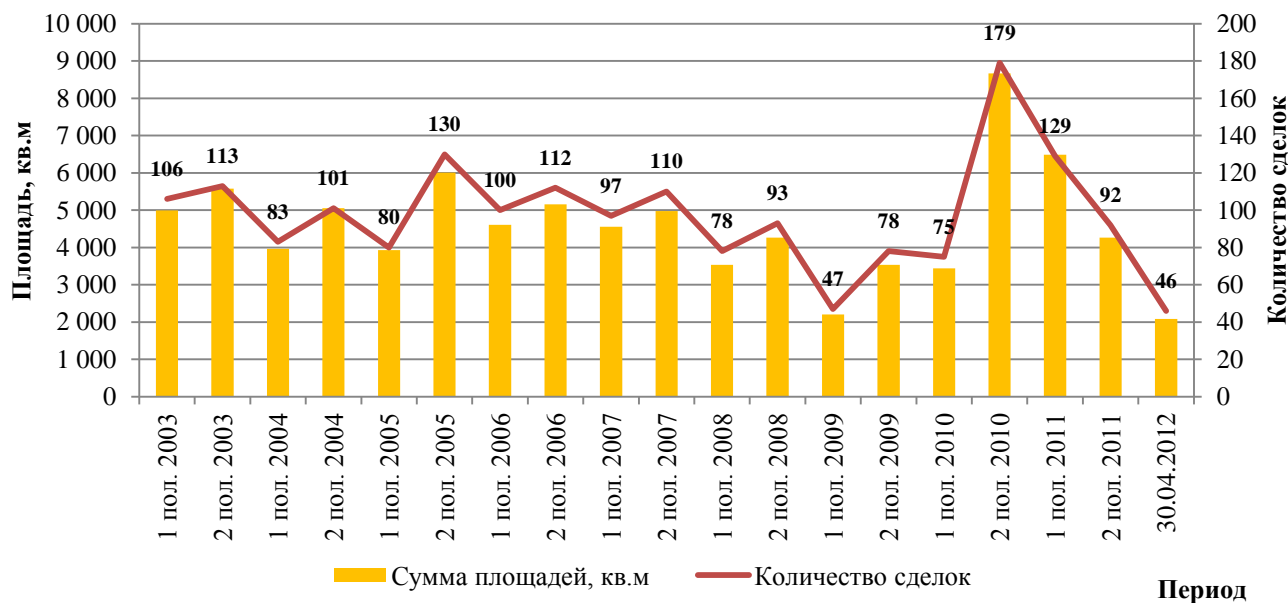


Рис. 11 Общая площадь и количество сделок с квартирами в г.Жодино за период 01.01.2003 - 30.04.2012

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г.Жодино за период 01.01.2003 - 30.04.2012 представлены в табл. 2.

Таблица 2
Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г. Жодино

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		
1 пол. 2003	106	0.18	472.98	161.60	4 997.42
2 пол. 2003	113	10.46	2 338.78	206.21	5 577.13
1 пол. 2004	83	0.24	1 211.36	220.62	3 961.57
2 пол. 2004	101	19.57	462.46	228.00	5 057.89
1 пол. 2005	80	8.76	2 695.62	319.58	3 932.99
2 пол. 2005	130	18.98	608.97	336.71	6 004.73
1 пол. 2006	100	9.71	723.32	427.77	4 605.81
2 пол. 2006	112	62.26	866.86	546.82	5 158.97
1 пол. 2007	97	13.91	1 179.23	682.90	4 558.36
2 пол. 2007	110	232.61	1 395.76	873.82	4 977.37
1 пол. 2008	78	51.63	1 465.78	895.20	3 536.60
2 пол. 2008	93	227.27	1 412.41	953.12	4 266.54
1 пол. 2009	47	48.24	1 018.59	647.24	2 200.40
2 пол. 2009	78	49.35	1 223.67	666.72	3 537.73
1 пол. 2010	75	13.98	1 171.06	718.82	3 437.20
2 пол. 2010	179	29.96	1 144.28	753.63	8 671.25
1 пол. 2011	129	28.79	1 061.89	737.26	6 488.77
2 пол. 2011	92	128.70	1 316.34	725.25	4 263.88
30.04.2012	46	98.68	907.34	621.16	2 080.81



Во второй половине 2010 г. количество сделок (179) с квартирами и их общая площадь (8 671) были максимальными в анализируемом периоде. На протяжении анализируемого периода значения средних цен сделок купли-продажи изменялись переменными темпами. В 2003 – 2010 гг. в первом полугодии каждого года сделок купли-продажи регистрировалось меньше, чем во втором. За 2010 г. было совершено в 2 раза больше сделок, чем за 2009 г. За 4 месяца 2012 г. в г.Жодино зарегистрировано 46 сделок с квартирами.

Разделение вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от материала стен представлено на рис. 12.

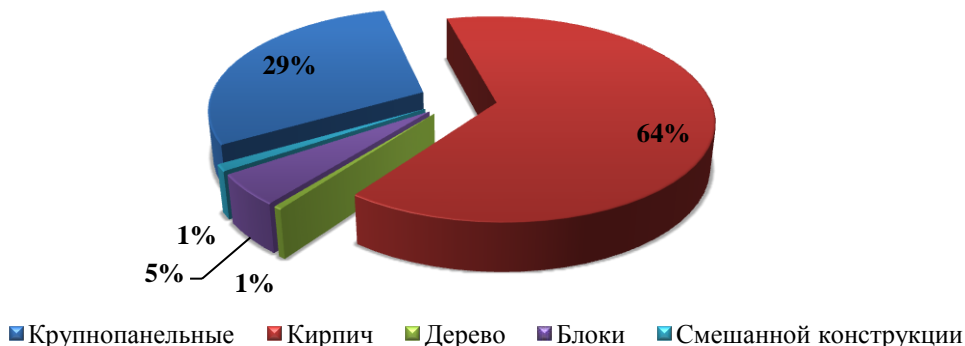


Рис. 12 Сегментация жилых многоквартирных домов по материалам стен

Сегментация вторичного рынка квартир г.Жодино по этажности дома представлена на рис.13.

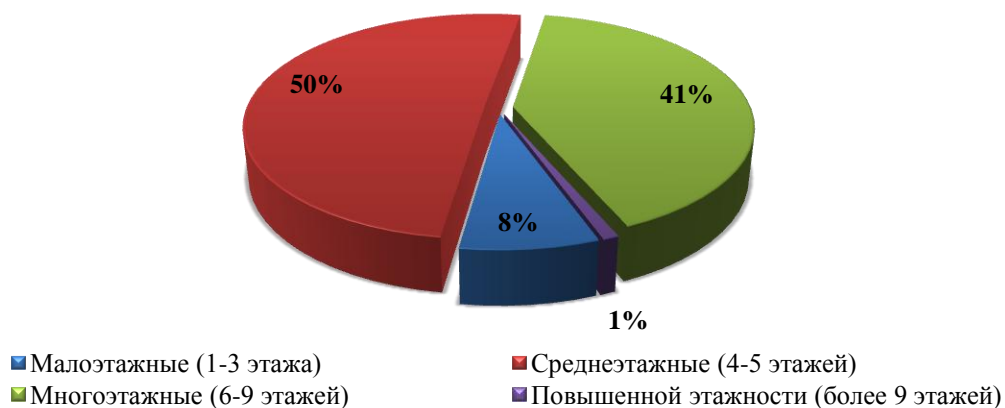


Рис. 13 Сегментация жилых многоквартирных домов по этажности

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

Таблица 3
Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Жодино по годам за период 01.01.2003 – 30.04.2012

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	30.04.12
2003	1.00	1.28	1.90	2.95	4.55	5.21	3.79	4.16	4.03	3.61
2004	-	1.00	1.49	2.31	3.57	4.08	2.97	3.26	3.16	2.83
2005	-	-	1.00	1.56	2.40	2.74	2.00	2.19	2.13	1.90
2006	-	-	-	1.00	1.54	1.76	1.29	1.41	1.37	1.22
2007	-	-	-	-	1.00	1.14	0.83	0.91	0.89	0.79
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.73	0.80	0.77	0.69
2009	-	-	-	-	-	-	1.00	1.10	1.06	0.95
2010	-	-	-	-	-	-	-	1.00	0.97	0.87
2011	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	0.89
30.04.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00



Рынок индивидуальных жилых домов

Минимальный уровень цены в анализируемом периоде был в 2003 г., когда средняя цена сделки купли-продажи составила 62 Usd/кв.м. Среднее значение цены квадратного метра возрастало до 2008 г. и достигло значения 490 Usd/кв.м, после чего снизилось до 281 Usd/кв.м в 2009 г. С 2009 г. наблюдалась тенденция к незначительному увеличению средней цены квадратного метра до конца анализируемого периода. В 2012 г. было зарегистрировано 4 сделки купли-продажи индивидуальных жилых домов. Средняя цена сделки купли-продажи по ним составила 340 Usd/кв.м.

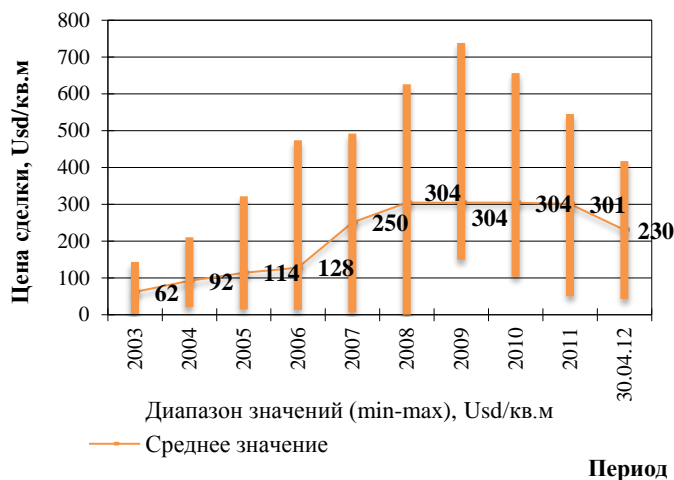


Рис. 14 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 15 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г.Жодино представлены в табл. 4.

Таблица 4
Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г.Жодино

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		
2003	32	2.81	143.42	62.17	3 063
2004	33	21.16	210.03	92.49	2 710
2005	25	14.77	321.68	114.34	2 132
2006	27	12.96	473.90	128.47	1 964
2007	16	6.27	491.88	250.49	989
2008	13	146.62	1188.57	489.72	834
2009	12	37.35	738.00	281.35	944
2010	13	98.45	655.72	288.59	771
2011	25	50.70	664.43	315.30	1 877
30.04.2012	4	42.81	535.89	339.56	277

2003 и 2004 гг. были пиком продаж индивидуальных жилых домов в г. Жодино: зарегистрировано 32 и 33 сделки купли-продажи объектов по годам соответственно, общей площадью 5 773 кв.м. В период с 2006 по 2009 гг. общая площадь и количество зарегистрированных сделок сокращалось. Минимум сделок было совершено в 2009 г. – 12. В 2010 г. количество сделок и общая площадь объектов, участвовавших в сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов в г. Жодино осталась на уровне предыдущего года и составила 13 сделок за год общей площадью 771 кв.м. В 2011 г. отмечено увеличение количество зарегистрированных сделок с индивидуальными жилыми домами в г. Жодино до 25.



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

Таблица 5
Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г. Жодино

Период	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	30.04.12
2003	1.00	1.50	1.53	1.82	3.98	6.19	3.36	3.53	5.58	6.91
2004	-	1.00	1.02	1.21	2.65	4.11	2.23	2.35	3.71	4.59
2005	-	-	1.00	1.19	2.60	4.04	2.19	2.30	3.64	4.50
2006	-	-	-	1.00	2.18	3.40	1.84	1.94	3.06	3.79
2007	-	-	-	-	1.00	1.56	0.84	0.89	1.40	1.73
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.54	0.57	0.90	1.12
2009	-	-	-	-	-	-	1.00	1.05	1.66	2.05
2010	-	-	-	-	-	-	-	1.00	1.58	1.96
2011	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00	1.24
30.04.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Большинство домов, представленных на рынке индивидуальных жилых домов, являются одноэтажными деревянными домами. Распределение жилой усадебной застройки по материалу стен представлено на рис. 16.

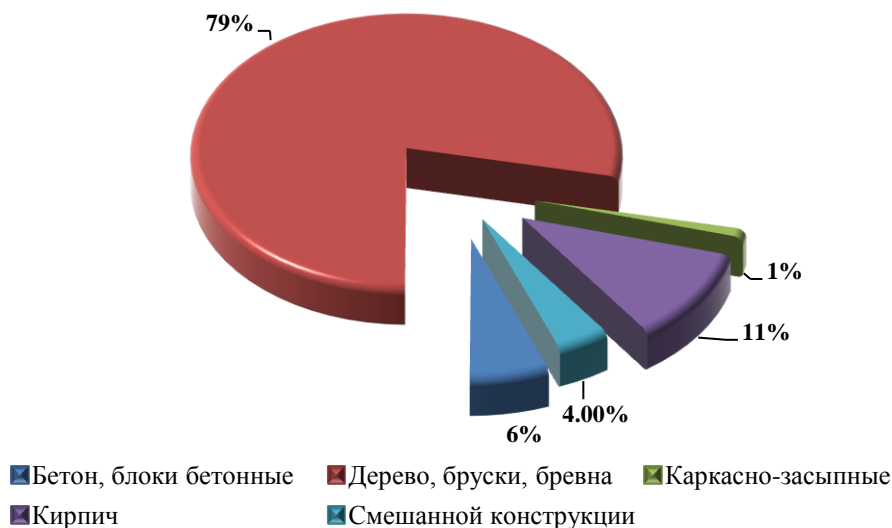


Рис. 16 Сегментация рынка индивидуальных жилых домов по материалу стен дома

Рынок нежилой недвижимости

Рынок нежилой недвижимости в сделках купли-продажи представлен на рис. 17-19. Статистические показатели по сделкам купли-продажи нежилой недвижимости представлены в табл. 6-11.

Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости было совершено с гаражами. За анализируемый период с данными объектами было совершено 505 сделок.



Таблица 6
Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи гаражей в г.Жодино

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		
2003	41	2.90	44.01	25.14	1 802
2004	27	9.96	64.07	31.83	1 191
2005	46	1.48	77.25	32.50	2 019
2006	39	6.77	116.10	41.44	2 511
2007	68	10.84	230.34	75.98	2 808
2008	60	10.89	403.23	113.94	3 812
2009	51	2.46	333.36	111.61	2 194
2010	76	1.52	500.84	114.97	2 921
2011	80	5.98	381.17	121.56	4 249
30.04.12	17	3.70	157.08	77.79	756

На 2003 - 2008 гг. наблюдалась положительная динамика изменения средних цен на гаражи. В 2008 г., когда среднее значение цены достигло 114 Usd/кв.м, произошла стабилизация цен. За период 2008 – 2011 гг. цены изменялись незначительно, в пределах 7%. В 2004 г. с гаражами было совершено меньше всего сделок купли-продажи – 27. Количество сделок с гаражами было максимальным в 2010 - 2011 гг. – 76 и 80 сделок в год соответственно. За первые 4 месяца 2012 г. было зарегистрировано 17 сделок купли-продажи. Общая площадь объектов, участвующих в сделках купли-продажи была максимальной в 2011 г. – 4 249 кв.м.

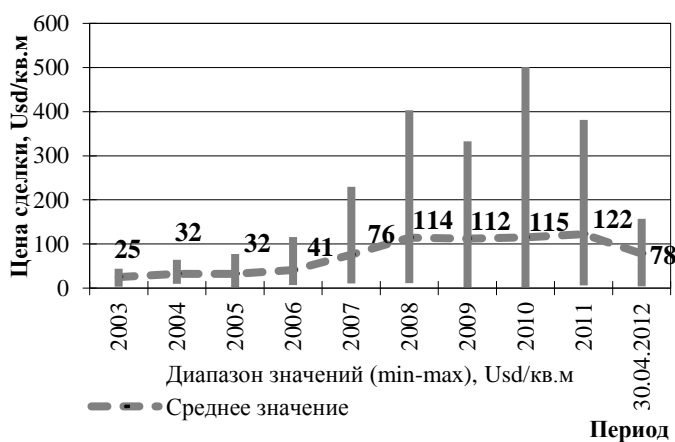


Рис. 17 Динамика цен сделок с гаражами



Рис. 18 Общая площадь и количество сделок с гаражами

В отношении объектов торговли было зарегистрировано 28 сделок купли-продажи. Количество сделок колебалось от 1 до 6 сделок в год. В 2003 и 2012 гг. сделок зарегистрировано не было. За 2008 г. было зарегистрировано 6 сделок, за 2009 г. - 4, за 2010 г. - 3. Общая площадь участвовавших в сделках торговых объектов составила 5 693 кв.м с минимумом в 206 кв.м в 2006 г. и максимумом в 1 252 кв.м в 2004 г.



Таблица 7

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи торговых объектов недвижимости в г. Жодино

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	3	14.28	99.08	46.49	1 252
2005	2	39.90	141.75	90.83	1 104
2006	1	228.90	228.90	228.90	206
2007	4	41.72	552.29	266.19	811
2008	6	71.45	567.38	229.37	450
2009	4	28.74	610.38	310.23	780
2010	3	163.13	465.82	364.92	653
2011	5	92.77	499.78	259.50	437

За анализируемый период с объектами сферы услуг было зарегистрировано 7 сделок. Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи объектов сферы услуг представлены в табл. 8.

Таблица 8

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи объектов сферы услуг в г. Жодино

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		
2003	1	898.68	898.68	898.68	28
2004	1	882.84	882.84	882.84	56
2009	3	74.30	243.49	135.31	1 338
2010	1	726.60	726.60	726.60	422
2011	1	6 010.82	6 010.82	6 010.82	155

За анализируемый период в г. Жодино было зарегистрировано 47 сделок купли-продажи производственно-складских объектов недвижимости. Максимальное количество сделок с объектами производственного назначения зарегистрировано в 2006 и 2010 гг. – 9 и 8 соответственно. Максимальная общая площадь с производственными объектами была в 2005 г. и составила 14 945 кв.м. В 2012 г. сделок с производственными объектами зарегистрировано не было.

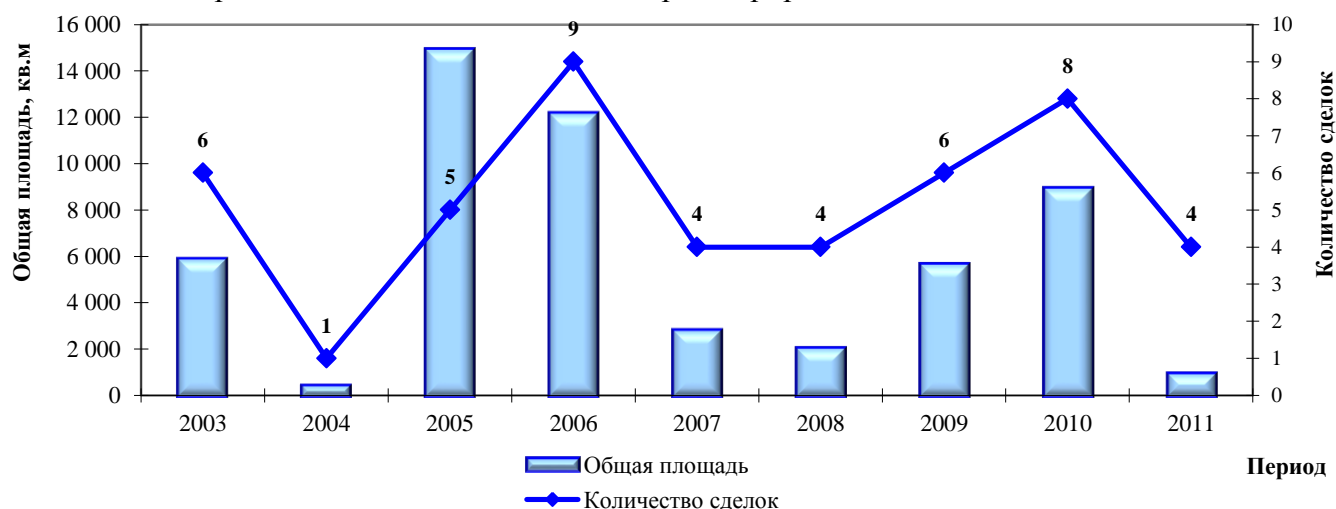


Рис. 19 Общая площадь и количество сделок с производственными объектами



Таблица 9
Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи
производственно-складских объектов недвижимости в г. Жодино

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		
2003	6	7.20	22.03	17.18	5 973
2004	1	57.21	57.21	57.21	503
2005	5	8.56	123.92	65.35	14 945
2006	9	6.45	458.73	143.27	12 209
2007	4	22.74	98.27	59.05	2 897
2008	4	37.97	402.37	201.79	2 123
2009	6	38.29	159.88	84.54	5 745
2010	8	78.41	527.36	201.93	8 999
2011	4	23.36	163.26	93.53	1 035

За период 01.01.2003 – 30.05.2012 в г. Жодино зарегистрировано 12 сделок купли-продажи с административно-офисными объектами недвижимости. В 2003 – 2005 и 2008 гг. было зарегистрировано по 1 сделке с объектами данного типа, а в 2007 и 2009 гг. сделок зарегистрировано не было. Значительный ценовой разброс и недостаточное количество сделок купли-продажи не позволяют сделать обоснованные выводы о среднем уровне и тенденциях изменения цен.

Таблица 10
Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи
административно-офисных объектов недвижимости в г.Жодино

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		
2003	1	45.35	45.35	45.35	727
2004	1	6.63	6.63	6.63	454
2005	1	161.72	161.72	161.72	1555
2006	2	209.83	281.84	245.84	416
2007	-	-	-	-	-
2008	1	642.89	642.89	642.89	83
2009	-	-	-	-	-
2010	4	20.87	465.82	340.56	337
2011	2	385.86	828.09	606.98	920

В анализируемом периоде в г. Жодино зарегистрирована 21 сделка с объектами недвижимости прочего назначения. Суммарная общая площадь объектов составила 6 103 кв.м.

ИТОГИ

Рынок жилой недвижимости является наиболее развитым сегментом рынка недвижимости г.Жодино. В анализируемом периоде в эксплуатацию было введено 34 жилых многоквартирных дома. Наибольшее количество сделок купли-продажи по объектам жилой недвижимости приходится на квартиры – 1 849 сделки купли-продажи за период 01.01.2003-30.04.2012. В отношении средних цен



сделок купли-продажи и предложений квартир наблюдается тенденция роста с 2003 по 2008 гг., после чего произошло их снижение в 2009 г. Это было связано с мировым финансово-экономическим кризисом, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

Рынок нежилой недвижимости является менее активным, о чем свидетельствует значительно меньшее количество сделок купли-продажи, по сравнению с объектами жилой недвижимости.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за анализируемый период, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год на рынке недвижимости покупались/продавались 0,6% жилых и 0,7% нежилых объектов от общей площади зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 11.

Таблица 11

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2003 -30.04.2012, тыс.кв.м	9.68	10.23
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.04.2012, тыс.кв.м	1295.38	1597.85
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи, %	0.7	0.6

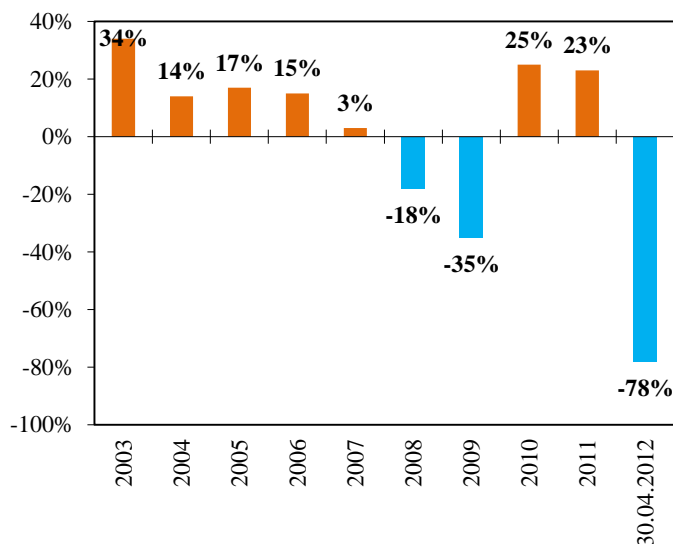


Рис.20 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

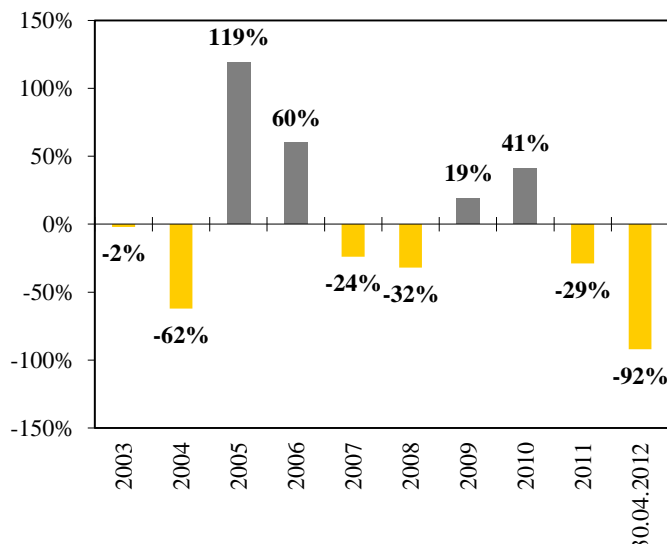


Рис.21 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

