

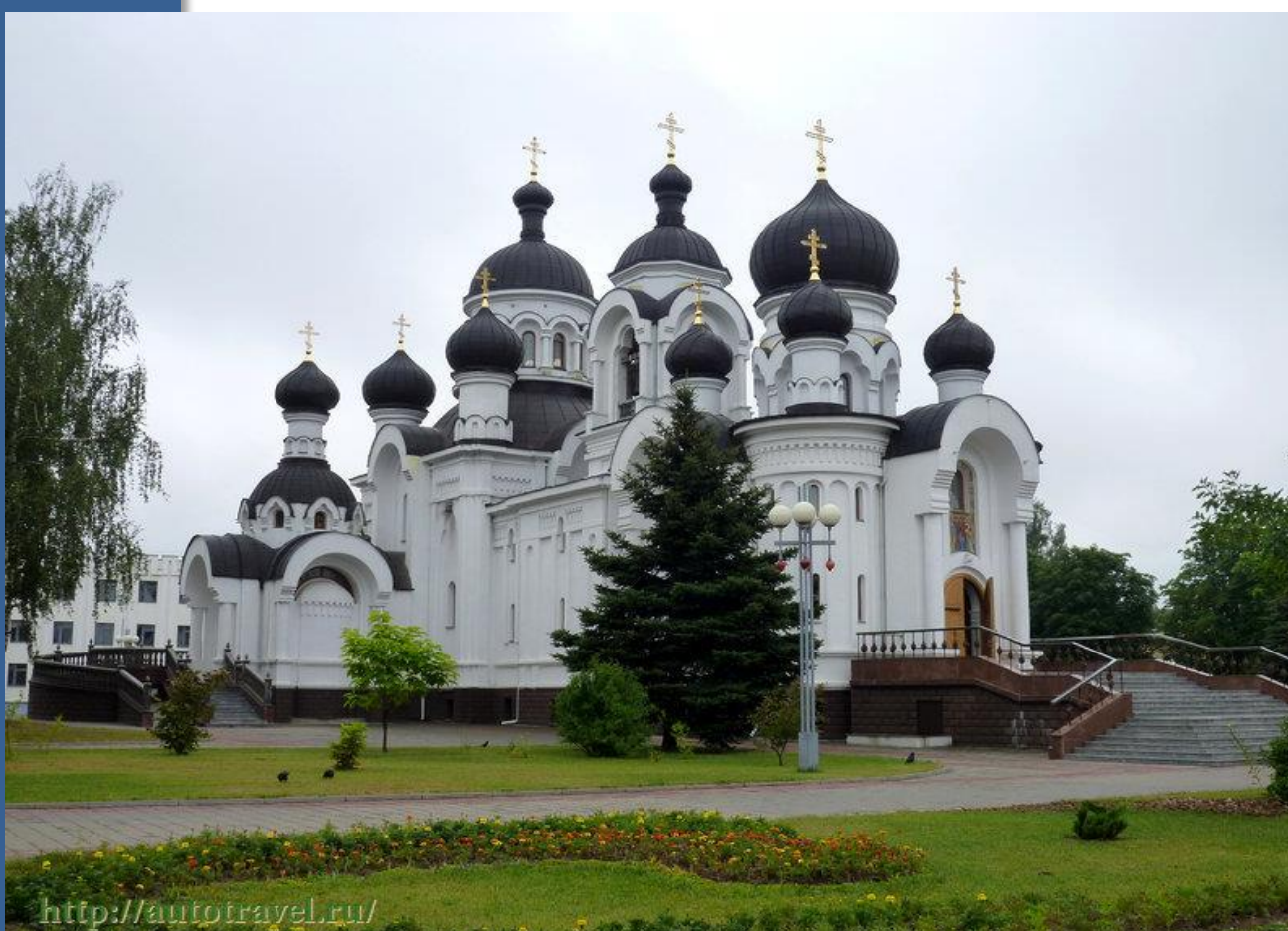
МИНСК  
2017



Национальное  
кадастровое  
агентство  
[www.nca.by](http://www.nca.by)

# КРАТКИЙ АНАЛИЗ ФОРМАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Январь 2011 – Май 2017 гг.

## город Барановичи



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

Авторский коллектив, выполнивший работы по анализу формального рынка:

Ритвинский Дмитрий Александрович	заместитель Генерального директора, профессиональный оценщик недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20006, срок действия – до 18.05.2019), 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)
Мальчук Антон Николаевич	начальник сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395, срок действия – до 31.12.2017; свидетельство об аттестации оценщика № 20174, срок действия – до 01.08.2019), инженер-специалист по недвижимости (диплом А № 0551540 Белорусского национального технического университета, 2008 год), специальность «Экспертиза и управление недвижимостью»
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	оценщик недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20496, срок действия – до 03.02.2020); 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 Республике Беларусь организацией в области государственной регистрации, формирования и оценки недвижимости имущества.

За 19 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 в Республике Беларусь и 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 Республике Беларусь, к которым относятся: Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ); реестр цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК); регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра; база данных листинга продаж (ПО «Недвижимость 3.0+статистика»);
- 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, разработчики ПО;
- 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](mailto:valuer@nca.by)

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Анализ формального рынка недвижимости г. Барановичи за период 01.01.2011 – 31.05.2017 (далее – анализируемый период) производился на основании информации, содержащейся в ЕГРНИ по состоянию на 31.12.2016 и в РЦ ГЗК по состоянию на 31.05.2017.

Барановичи – город областного подчинения в Республике Беларусь, административный центр района Брестской области.

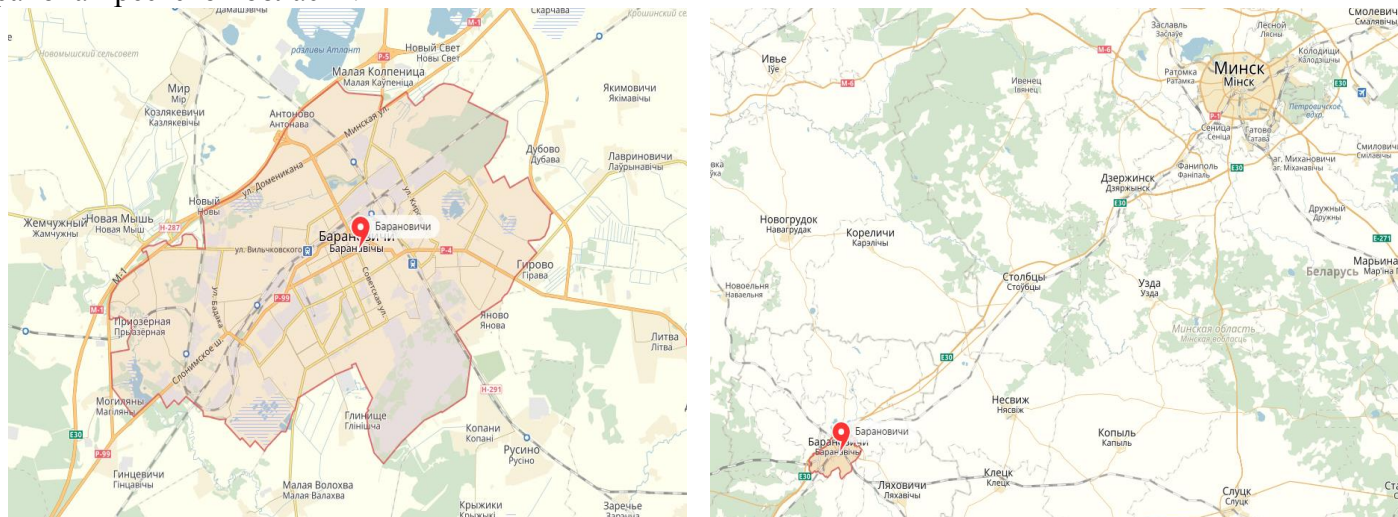


Рисунок 1. – Схема расположения

Барановичи характеризуются очень выгодным географическим положением и являются крупным узлом важнейших железных и шоссейных дорог. Здесь близкое расположение магистрального газопровода, развитая система энерго- и водоснабжения, благоприятный климат. В городе расположен ряд крупных промышленных предприятий. По данным на середину 2007 года, на 1000 жителей города приходится 265 единиц транспортных средств. Всего в городе их зарегистрировано 56 641 транспортных единиц.

За последние 6 лет численность населения города увеличилась на 6% и составила 179 439 человек по состоянию на 01.01.2017. Подробная информация по динамике численности населения представлена на Рисунке 2\*.

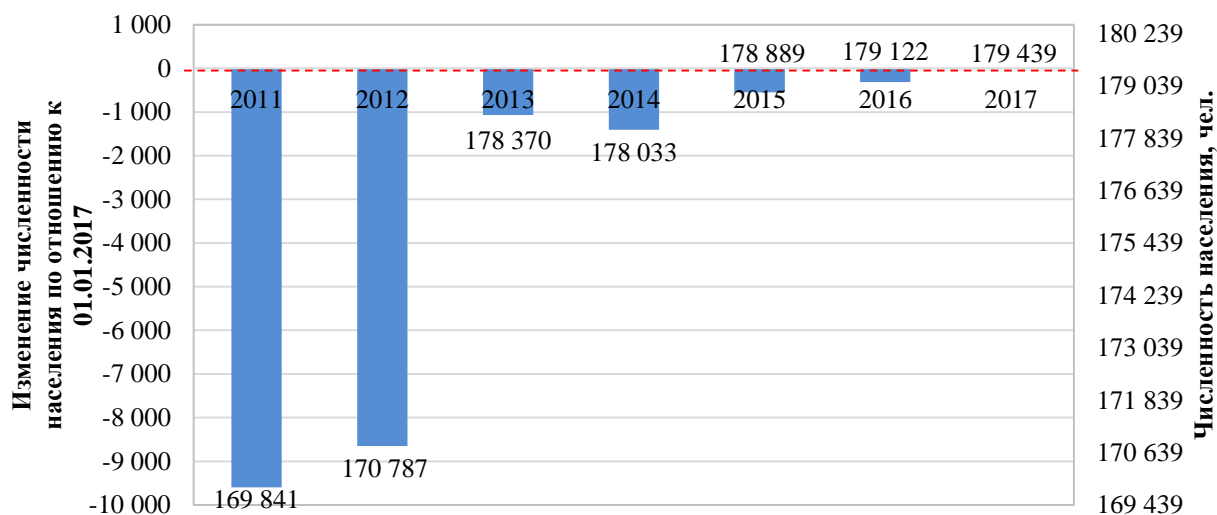


Рисунок 2. – Динамика численности населения (на начало года)

\* - По данным сайта Национального статистического комитета Республики Беларусь

Характеристика социально-экономического положения города на 31.12.2016 представлена ниже в виде графического материала<sup>1</sup>.

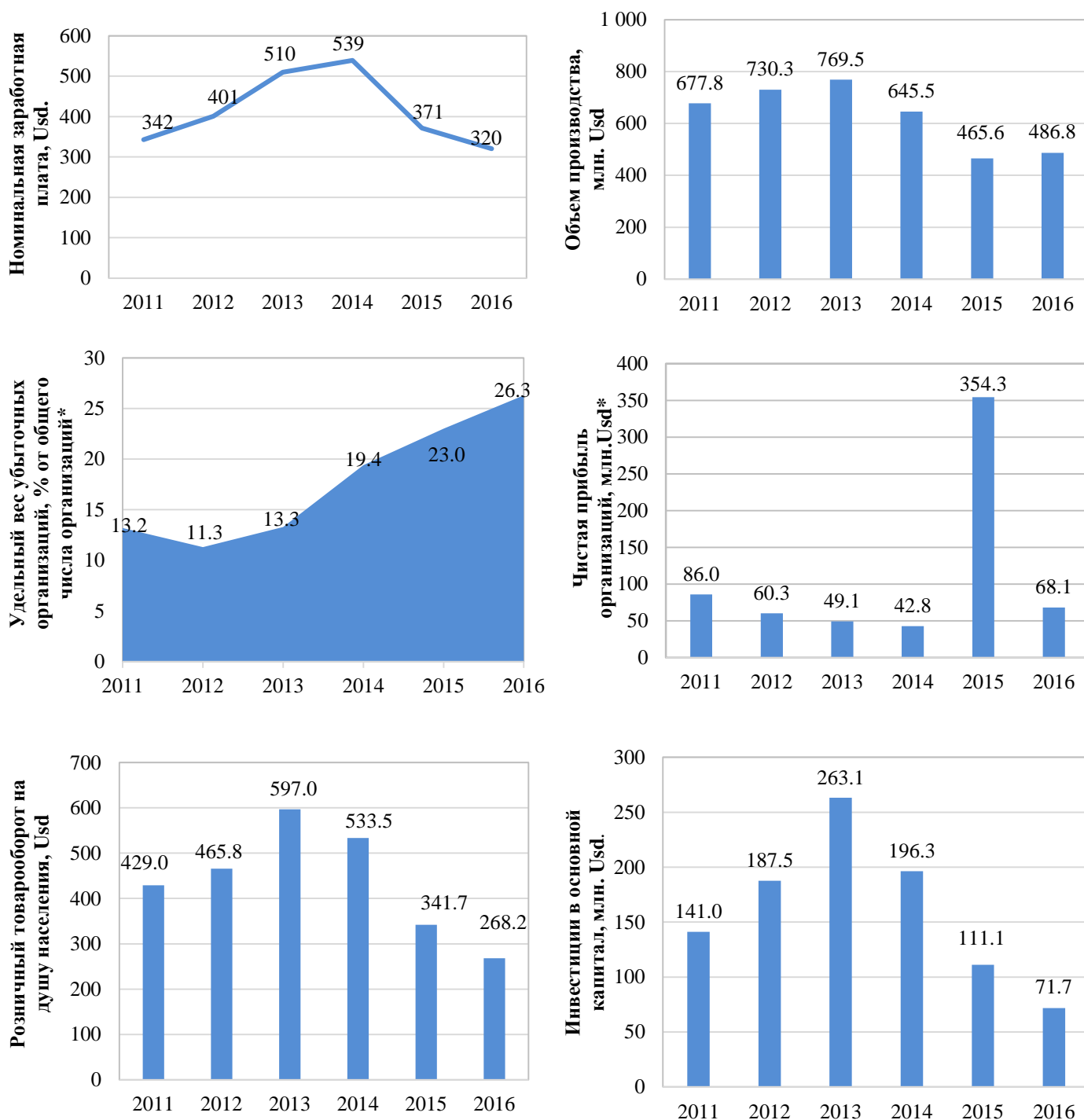


Рисунок 3. – Статистические показатели по г. Барановичи

<sup>1</sup> – По данным сайта Национального статистического комитета Республики Беларусь

\* – Показатели 2014-2016 гг. указаны за январь-ноябрь



## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 1. Рынок жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости в г. Барановичи представлен двумя сегментами – рынок жилой усадебной (коттеджи/индивидуальные дома/жилые блокированные дома) и жилой многоквартирной (квартиры) застройки. Общая площадь всей жилой недвижимости около 4 932,27 тыс.кв.м, что составляет 60% от общей площади всей зарегистрированной недвижимости. Площадь жилых усадебных и многоквартирных домов составляет 1 182,5 и 3 507,5 тыс.кв.м соответственно. На долю жилых блокированных домов приходится 242,3 тыс.кв.м. По количественной составляющей преобладают жилые усадебные дома (11 616 домов). Распределение жилой недвижимости по общей площади представлено на рисунке 4.

Распределение разных сегментов жилой недвижимости и размещение объектов жилой недвижимости на территории г. Барановичи представлено на рисунке 5.

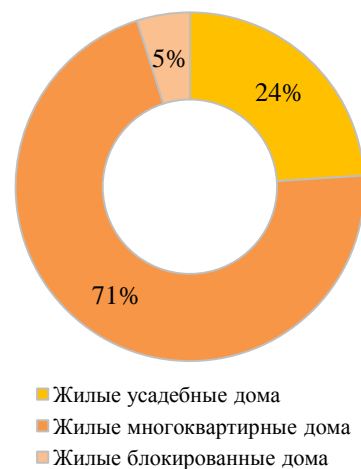


Рисунок 4. – Распределение жилой недвижимости по площади

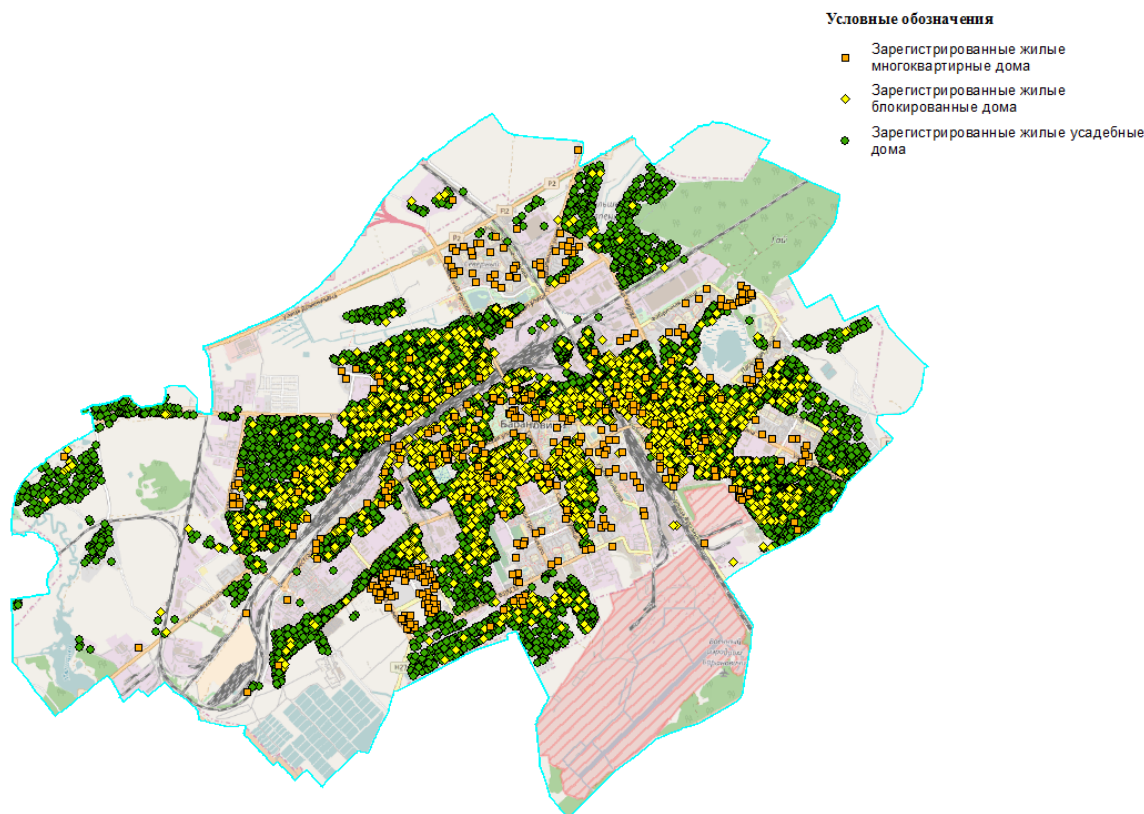


Рисунок 5. – Распределение жилой недвижимости в г. Барановичи

Как видно из представленного графического материала, из всей жилой недвижимости количественно преобладают жилые усадебные дома (81% или 11 616 объектов). Стоит отметить, что в г. Барановичи доля блокированных домов составляет 11%, а доля жилой многоквартирной застройкой – 8% от общего количества.

С начала анализируемого периода (2011 года) в эксплуатацию было введено 1 023 объекта жилой недвижимости. Стоит отметить, что 90% нововведенных объектов представлены жилыми усадебными домами. Благодаря активному строительству в городе на 4% увеличилась обеспеченность населения жильем. Стоит отметить, что данный показатель достаточно близок к социальным стандартам ООН (30 кв.м/чел.) и при таких же темпах строительства нового жилья и незначительном изменении численности населения данный уровень на одного человека будет достигнут в течении 12 лет.

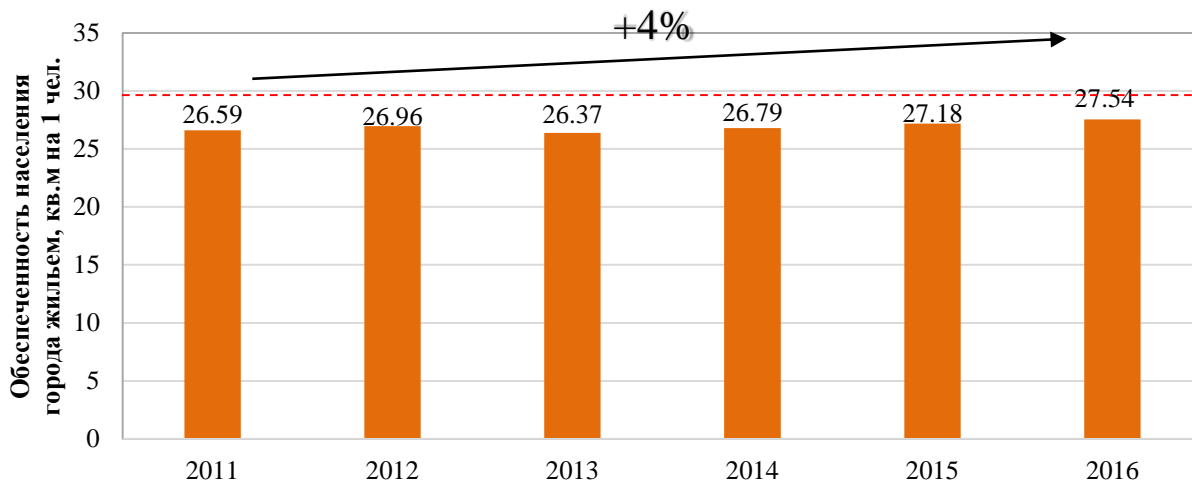


Рисунок 6. – Обеспеченность населения жильем

Более подробная информация по сегментам жилой недвижимости, включающая распределение по количеству комнат, материалу стен, этажности, а также динамика цен, рассмотрена далее.

### 1.1 Жилая усадебная недвижимость

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

#### Жилые усадебные дома

Всего на момент проведения анализа рынка в г. Барановичи зарегистрировано 11 616 жилых усадебных домов с учетом заявительного принципа регистрации недвижимого имущества. Из них 5 338 домов или 46% 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 также с деревянными домами – 54% от общего количества. Стоит отметить, что при новом строительстве жилых усадебных домов наблюдается преимущественное использование блочных материалов стен и смешанных конструкций как основного материала для строительства (по 45% от общего количества). Ниже на рисунке 7 подробно представлено распределение жилых усадебных домов по материалу стен.

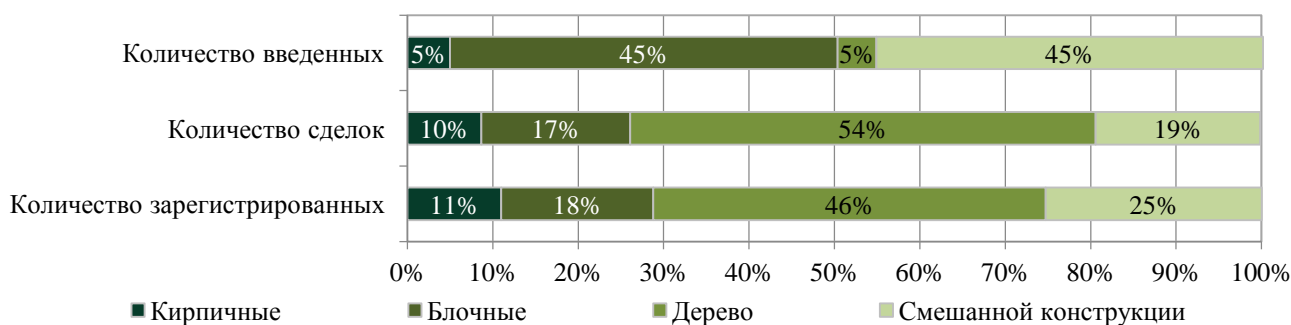


Рисунок 7. – Распределение жилых усадебных домов по материалу стен

Исходя из данных, представленных на рисунке 8, стоит отметить, что пик строительства жилых усадебных домов пришелся на 1960-1970 годы. При этом стоит отметить, что информация о дате ввода отсутствует у 6 360 жилых усадебных домов (или 55% от общего количества). Также из рисунка 8 видно, что сделки имеют схожее с зарегистрированными распределение по году постройки и преимущественно совершались сделки с жилыми усадебными домами этих лет постройки.

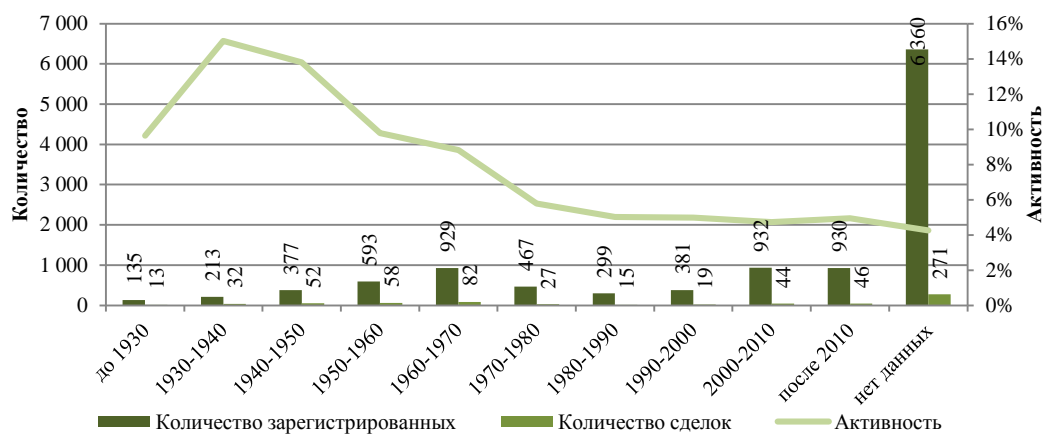


Рисунок 8. – Распределение зарегистрированных жилых усадебных домов и сделок с ними по году постройки

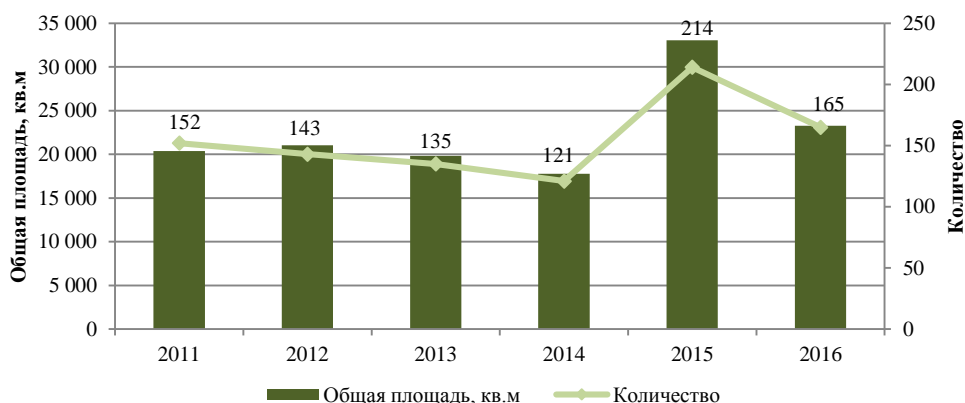


Рисунок 9. – Динамика ввода в эксплуатацию за анализируемый период

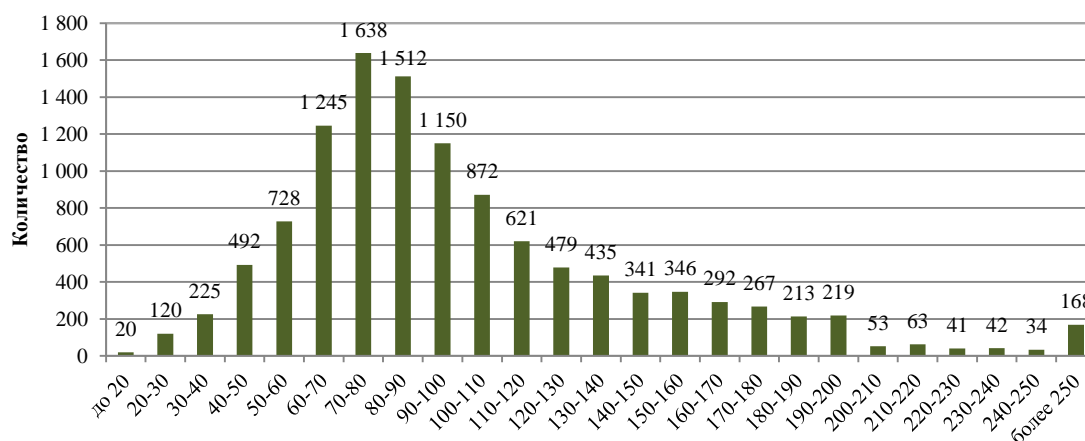


Рисунок 10. – Распределение зарегистрированных домов в зависимости от общей площади



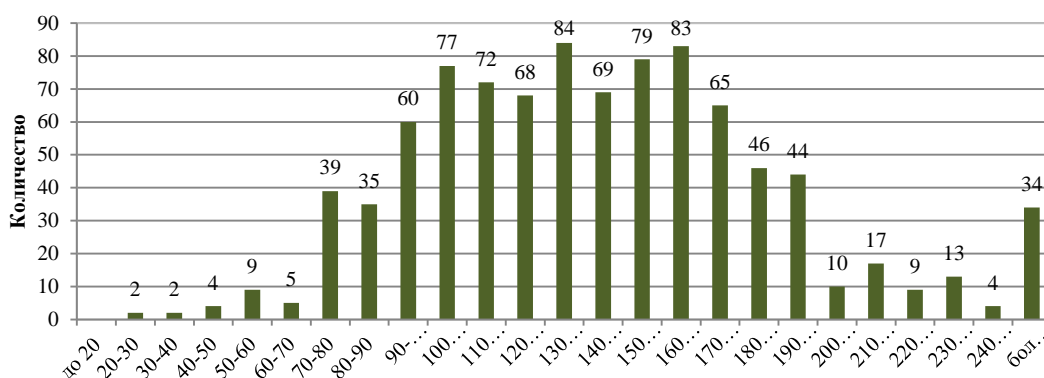


Рисунок 11. – Распределение нововведенных домов в зависимости от общей площади

Анализ введенных в анализируемый период жилых усадебных домов (рисунок 9) показал, что пик строительства новых домов как по общей площади, так и по количеству пришелся на 2015 год. Минимальная отметка по объемам строительства в анализируемый период была отмечена в 2014 году, когда в эксплуатацию был введен 121 жилой усадебный дом. Данные о введенных в эксплуатацию жилых усадебных домах анализировались по состоянию на 31.12.2016.

Около 47% от общего количества зарегистрированных домов составляют дома площадью от 60 до 100 кв.м (рисунок 10). Удельный вес домов, площадь которых превышает 200 кв.м, составляет около 3,4% от общего количества. Однако стоит отметить наметившуюся тенденцию к увеличению общей площади домов при новом строительстве жилых усадебных домов, что подтверждается информацией, представленной на рисунке 11. Около 57% от общего количества домов, введенных в период 2011 – 2016 гг., составляют дома общей площадью 100-170 кв.м.

### Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи

Ежегодно на рынке усадебных домов в среднем регистрируется 94 сделки купли-продажи. Наиболее активным был 2014 год, когда на рынке купли-продажи было зарегистрировано 145 сделок. За пять месяцев в 2017 году было зарегистрировано 35 сделок купли-продажи с жилыми усадебными домами.

Как видно из представленного в начале раздела рисунка (рисунок 7), наибольшим спросом на рынке пользовались деревянные дома. Это связано с тем, что значительное количество (46%) 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 рисунка 13 с 2011 по 2017 год средние цены на рынке купли-продажи усадебной недвижимости незначительно изменялись. В 2013 году средняя цена в сделках купли-продажи достигла своего пика и составила 426 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена сделок купли-продажи снизилась на 17% по сравнению с уровнем 2011 года и составила 342 Usd/кв.м. В 2017 году средняя цена квадратного метра составляет 235 Usd.



Рисунок 12. – Емкость рынка сделок купли-продажи

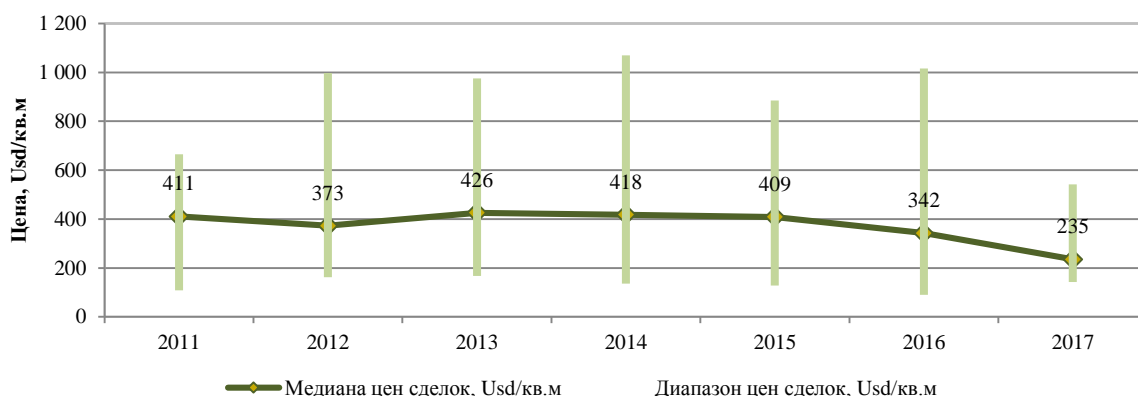


Рисунок 13. – Динамика средних цен в сделках купли-продажи

Отношение среднегодового количества сделок купли-продажи к общему количеству зарегистрированных жилых усадебных домов в г. Барановичи составило 0,81%, что соответствует активности объектов на рынке жилья аналогичных по уровню развития городов.

### Жилые блокированные дома

Всего на момент проведения анализа рынка в г. Барановичи зарегистрировано 1 593 жилых блокированных дома общей площадью 242,3 тыс. кв.м и 402 квартиры в жилых блокированных домах. Из них 863 дома или 54% от общего количества выполнены из дерева. За анализируемый период преимущественно проводились сделки с деревянными домами 176 жилых блокированных домов или 62% от общего количества. В эксплуатацию было введено 9 домов с деревянным материалом стен. Ниже на рисунке подробно представлено распределение жилых усадебных домов по материалу стен.

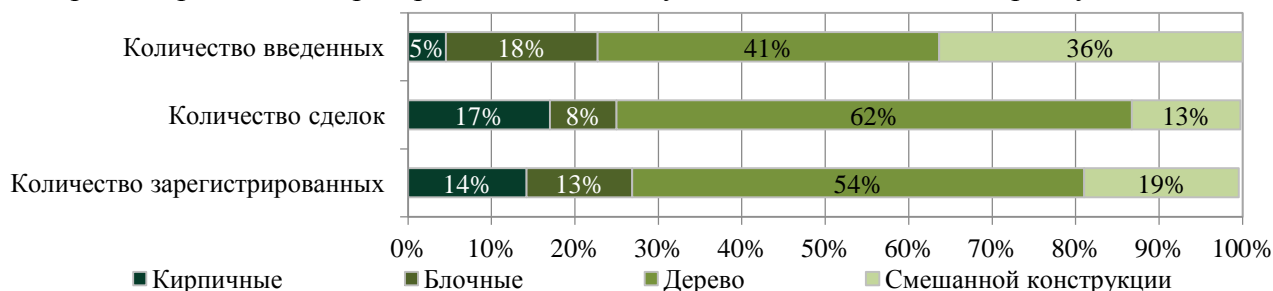


Рисунок 14. – Распределение жилых блокированных домов по материалу стен

Анализируя динамику ввода жилых блокированных домов в г. Барановичи, стоит отметить, что наиболее активное строительство блокированных домов наблюдалось в период 1960-1970 года, когда в эксплуатацию было введено 166 жилых блокированных домов. В период после 1980 годов объемы строительства жилых блокированных домов стали значительно снижаться. Распределение зарегистрированных жилых блокированных домов по году постройки представлено на рисунке 15.

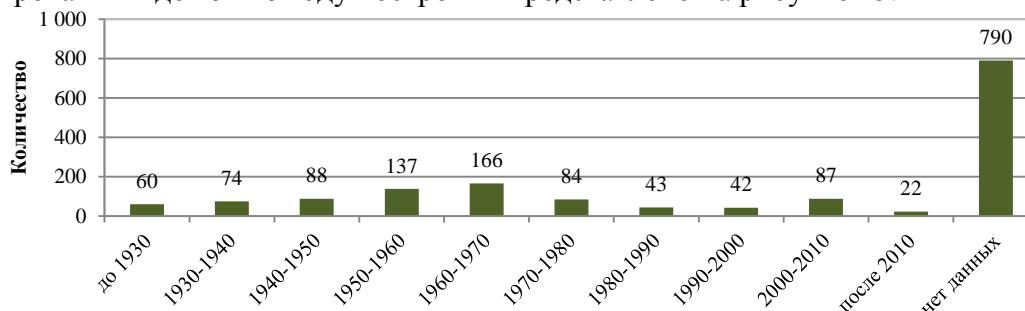


Рисунок 15. – Распределение зарегистрированных жилых блокированных домов по году постройки

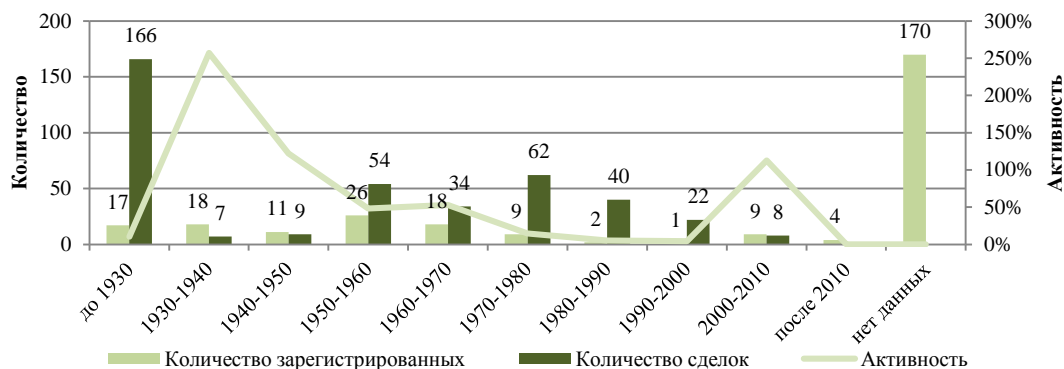


Рисунок 16. – Распределение зарегистрированных квартир в жилых блокированных домах и сделок с ними по году постройки дома

### Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи

Как видно из анализа зарегистрированных жилых блокированных домов, данные объекты занимают значительно меньшую долю на рынке недвижимости в отличие от жилых усадебных домов.

За анализируемый период было зарегистрировано 285 сделок купли-продажи с квартирами в жилых блокированных домах. Ежегодно в среднем регистрируется 40 сделок купли-продажи с квартирами в жилых блокированных домах, а это значит, что спрос у покупателей на данные объекты значительно ниже, чем в жилых усадебных домах.

На рисунке 17 представлена динамика цен в сделках купли-продажи квартир в жилых блокированных домах.

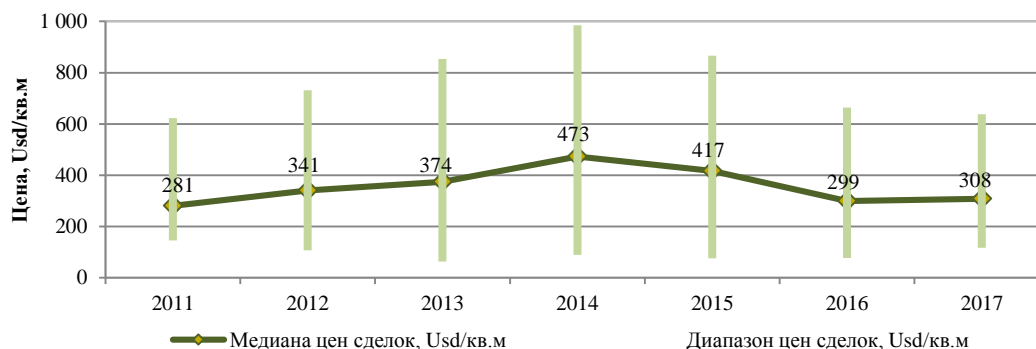


Рисунок 17. – Динамика средних цен сделок купли-продажи

Анализ динамики средних цен сделок показал, что рынок жилой блокированной недвижимости в г. Барановичи менее развит, чем рынок жилых усадебных домов. В анализируемый период наблюдается увеличение средней цены в сделках купли-продажи до 2014 года. Своего пика средняя цена достигла в 2014 году и составила 473 Usd/кв.м. Затем средняя цена упала, в 2016 году снизилась на 37% по сравнению с 2014 годом. В 2017 году средняя цена увеличилась на 10% по отношению к 2011 году и составила 308 Usd/кв.м.

Отношение среднегодового количества сделок купли-продажи к общему количеству зарегистрированных квартир в жилых блокированных домах в г. Барановичи составил 10%.

### 1.2 Жилая многоквартирная недвижимость

Рынок квартир представлен 1 162 жилыми многоквартирными домами суммарной общей площадью 3 507,5 тыс. кв. м и 3 455,21 тыс. кв. м зарегистрированными квартирами в жилых многоквартирных домах (с учетом заявительного принципа регистрации недвижимого имущества).

Наиболее распространенным материалом для строительства жилых многоквартирных домов в г. Барановичи является кирпич (754 дома или 65% от общего количества). Что касается сделок купли-

продажи, среди покупателей преимущественное распространение получили квартиры в домах с кирпичным материалом стен 50% от общего количества. В эксплуатацию был введен 31 дом преимущественно с кирпичным материалом стен. На рисунке 18 подробно представлено распределение жилых многоквартирных домов по материалу стен.

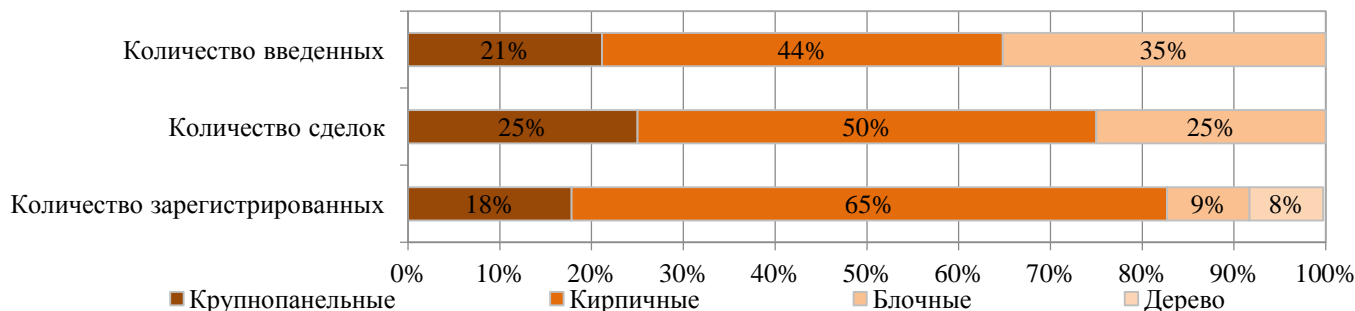


Рисунок 18. – Распределение жилых многоквартирных домов по материалу стен

Анализ жилой многоквартирной недвижимости по году постройки показал, что активный период строительства в 1980-1990 годах достиг своего пика (рисунок 19). В данный период в эксплуатацию было введено 248 жилых многоквартирных домов. А уже в последующее десятилетие объемы строительства стали снижаться. После 2010 года был введен 71 жилой многоквартирный дом.

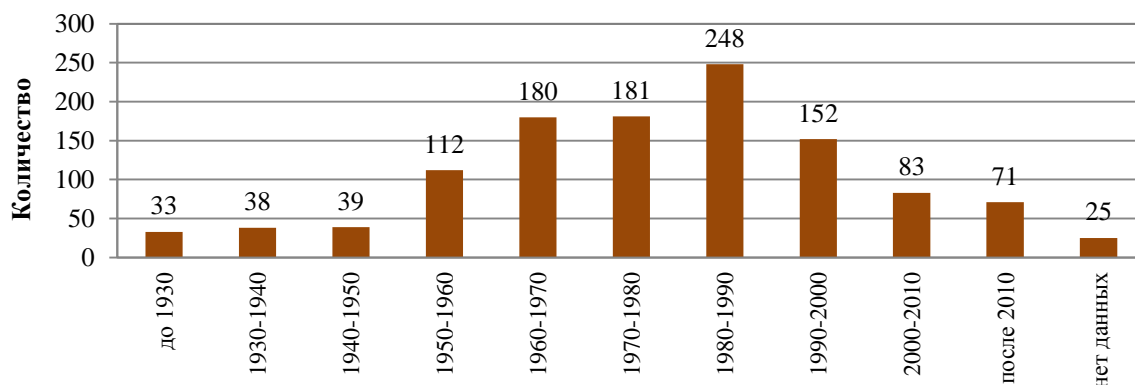


Рисунок 19. – Распределение зарегистрированных жилых многоквартирных домов по году постройки

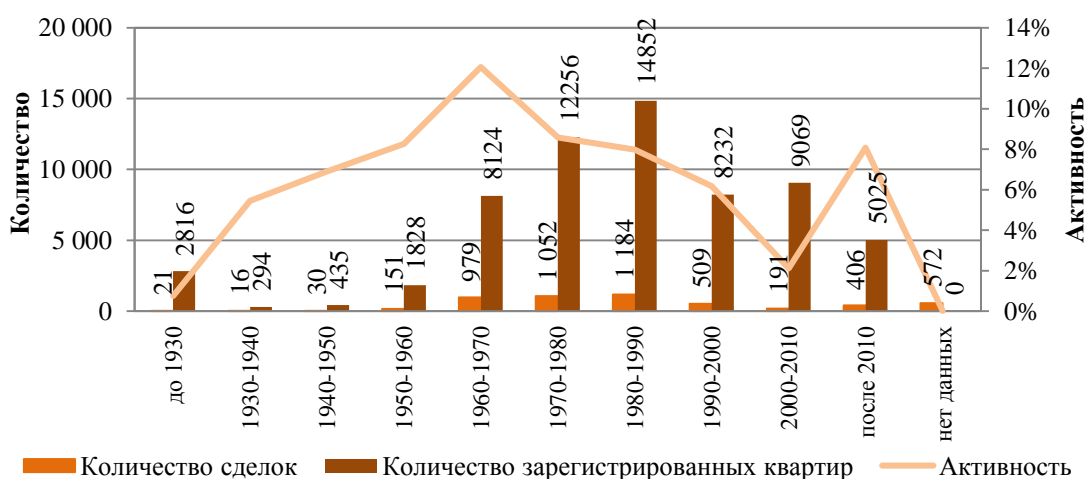


Рисунок 20. – Распределение зарегистрированных квартир в жилых многоквартирных домах и сделок с ними по году постройки дома

В г. Барановичи зарегистрировано 415 жилых многоквартирных домов (36% от общего количества) малой этажности (от 1 до 3 этажей), 410 жилых многоквартирных домов (35% от общего количества) средней этажности (от 4 до 5 этажей), 330 жилых многоквартирных домов (28% от общего количества) многоэтажных (от 6 до 9 этажей) и 7 жилых многоквартирных домов повышенной этажности (от 10 до 20 этажей). На рисунке 21 подробно представлено распределение жилых многоквартирных домов по этажности.

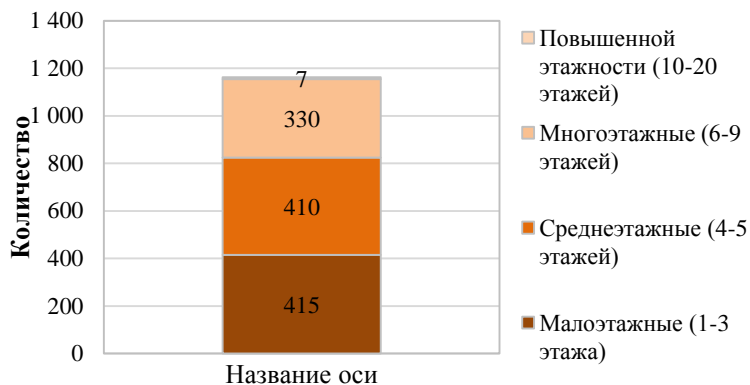


Рисунок 21. – Распределение зарегистрированных жилых многоквартирных домов по этажности

### Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи квартир

Анализируя рынок купли-продажи квартир (рисунок 22), стоит отметить, что с 2011 по 2017 год в г. Барановичи было зарегистрировано 5 111 сделок купли-продажи. Наиболее активными на рынке купли-продажи был 2014 год. В этот период было зарегистрировано 1 150 сделок купли-продажи. Наименее активным был 2017 год, когда за пять прошедших месяцев было зарегистрировано 285 сделок купли-продажи с квартирами.



Рисунок 22. – Емкость рынка сделок купли-продажи

Наибольшим спросом в анализируемый период пользовались одно- и двухкомнатные квартиры – по 33% и 42% от общего количества зарегистрированных сделок. Доля трехкомнатных квартир составила 22%. С многокомнатными квартирами в анализируемый период было зарегистрировано 119 сделок купли-продажи (2% от общего количества). Подробная информация по распределению сделок купли-продажи от количества комнат представлена на рисунке 23.

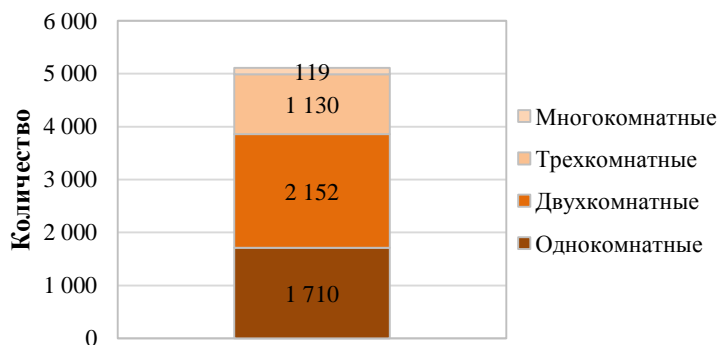


Рисунок 23. – Распределение сделок купли-продажи от количества комнат

Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи (рисунок 24) в период с 2011 по 2014 годы показывает ежегодный рост средней цены квадратного метра. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2014 году и составила 711 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена снизилась на 33% по сравнению с 2014 годом и составила 473 Usd/кв.м. За пять прошедших месяцев в 2017 году средняя цена опустилась на 20% по сравнению с 2011 годом и составила 463 Usd/кв.м.



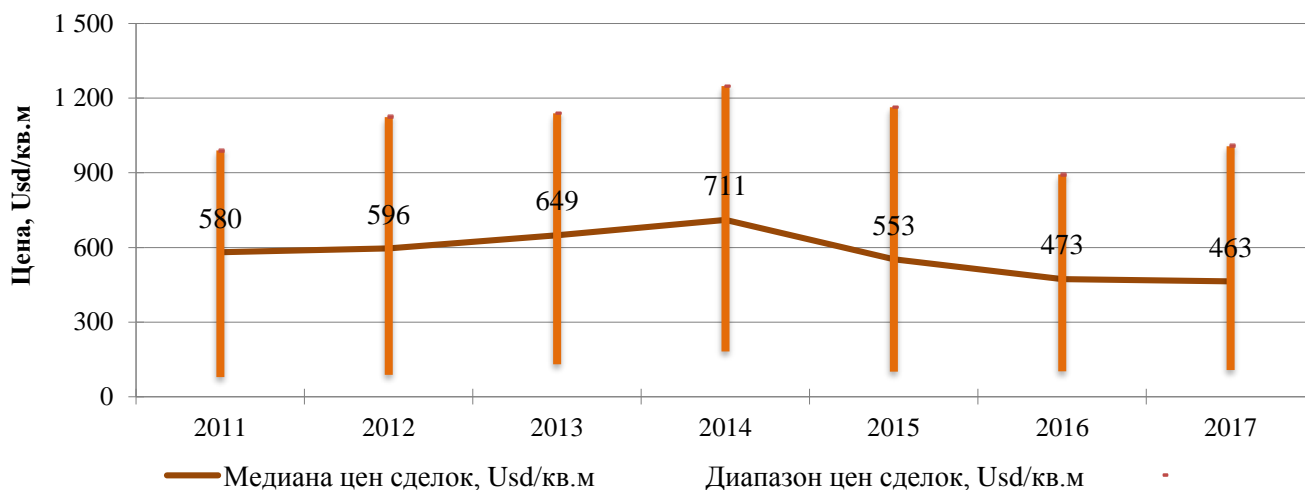


Рисунок 24. – Динамика средних цен в сделках купли-продажи

Отношение среднегодового количества сделок купли-продажи к общему количеству зарегистрированных квартир в жилых многоквартирных домах в г. Барановичи в составило 1,16%, что соответствует активности объектов на рынке жилья в аналогичных по уровню развития городах.

## 2. Рынок нежилкой 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 декабрь 2016 г. зарегистрировано 3 234,00 тыс. кв. м нежилой недвижимости, что составляет 40% от общей площади всех зарегистрированных на конец анализируемого периода капитальных строений (рисунок 25). Рассматривая диаграмму распределения нежилой недвижимости, стоит отметить высокую долю объектов производственно-складской недвижимости – 1 170,9 тыс. кв. м или 36% от общей площади всей нежилой недвижимости. Также стоит отметить, что 34% от общей площади всей нежилой недвижимости относится к назначению – прочие объекты.

За период анализа в г. Барановичи в эксплуатацию в основной массе вводились индивидуальные гаражи. Более подробно объемы строительства, распределение по материалу стен, площади представлены далее в соответствующих разделах.

### 2.1 Общественно-деловая недвижимость

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

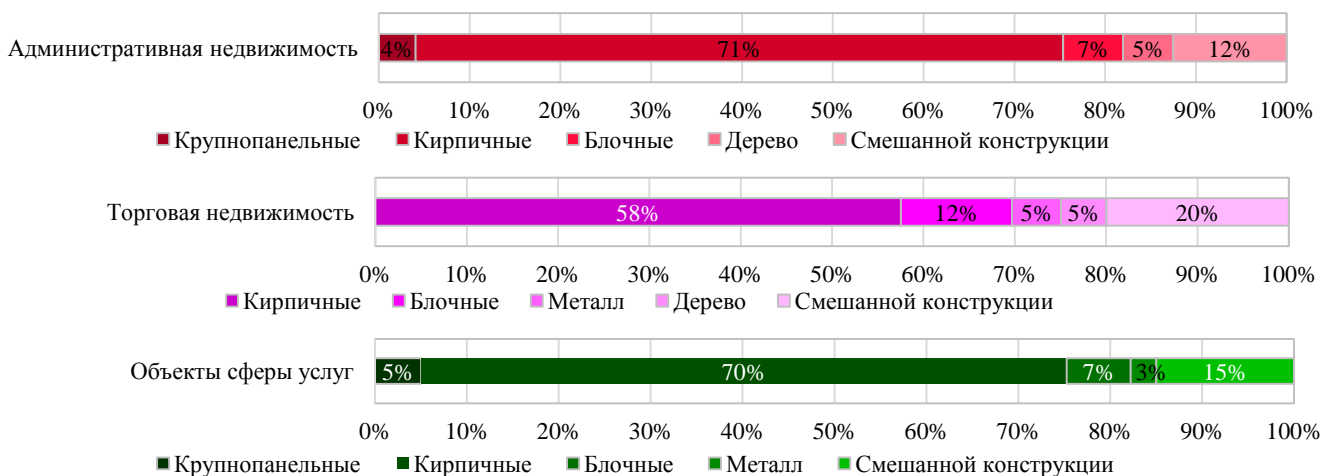


Рисунок 26. – Распределение общественно-деловой недвижимости по материалу стен



Рисунок 25. – Распределение нежилой недвижимости по назначению

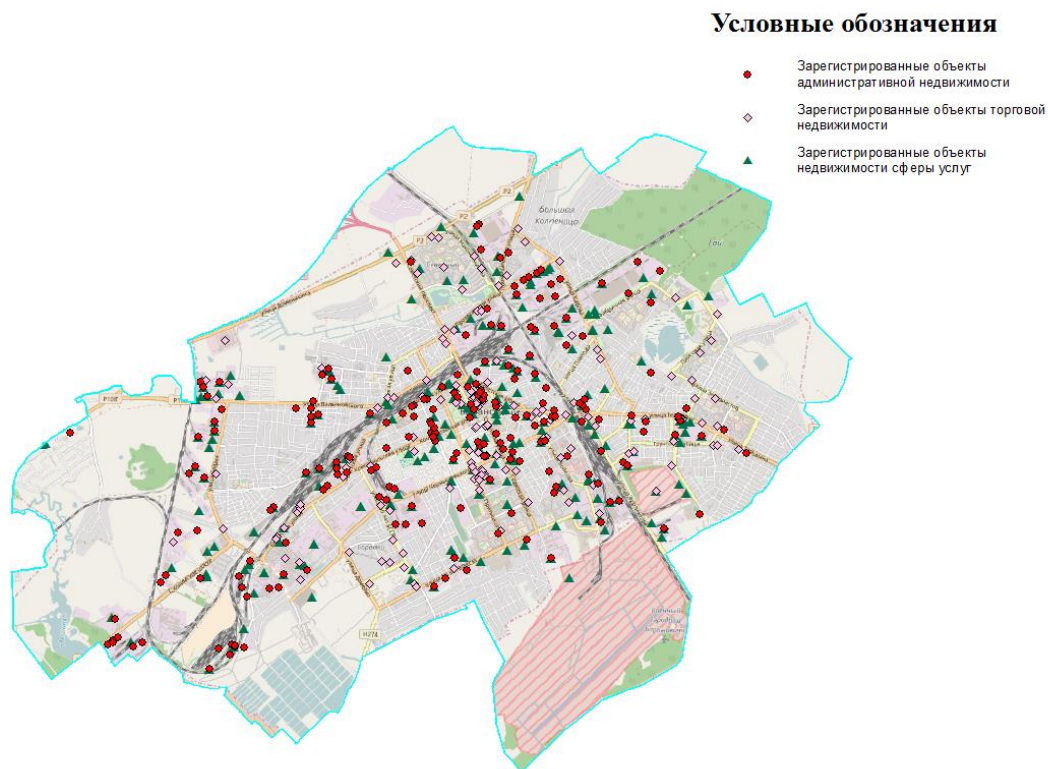


Рисунок 27. – Схема расположения объектов общественно-деловой недвижимости на территории

Как видно из рисунка 27, объекты общественно-деловой недвижимости расположены хаотично по территории города, в отличие от объектов жилой застройки, которые, как правило, объединены в районы, микрорайоны, кварталы и т.д. Однако также стоит отметить, что достаточно большое количество данных объектов расположено в центре города.

По данным ЕГРНИ на 31.12.2016 г. в г. Барановичи зарегистрировано 274 объекта административного назначения, 71% из которых являются кирпичными капитальными строениями. Общая площадь всех зарегистрированных административных объектов составляет 254,2 тыс. кв.м. За анализируемый период в эксплуатацию было введено 10 объектов административного назначения общей площадью 6 469 кв. м.

Согласно данным РЦ ГЗК за период анализа в г. Барановичи было зарегистрировано 66 сделок купли-продажи с административно-хозяйственными объектами, цены в которых варьировались от 81 Usd/кв.м до 327 Usd/кв.м (рисунок 28). Стоит отметить, что за январь-май 2017 г. было совершено всего 2 сделки.

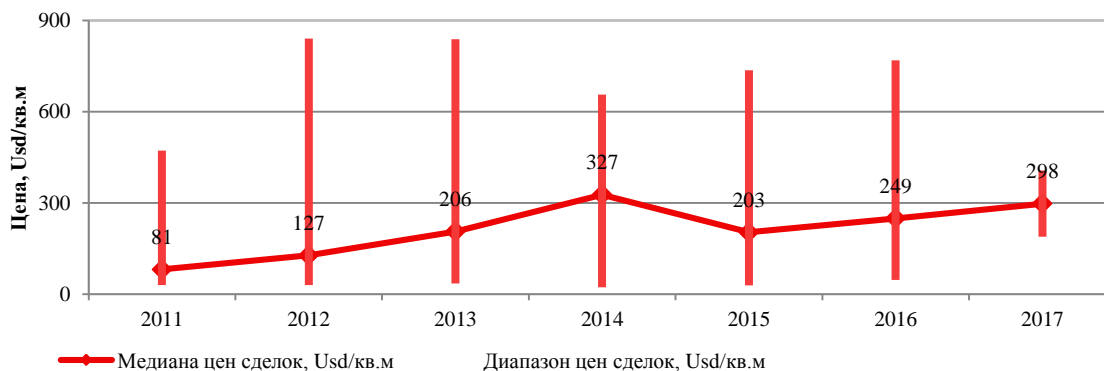


Рисунок 28. – Динамика средних цен в сделках купли-продажи административных объектов

На конец декабря 2016 года в г. Барановичи зарегистрировано 203 объекта торговли общей площадью 157,8 тыс. кв. м. За период анализа в г. Барановичи было введено 35 торговых объектов общей площадью 76 559 кв. м.

По данным РЦ ГЗК в период с 2011 по май 2017 года в г. Барановичи было совершено 164 сделки купли-продажи с объектами торговой недвижимости, цена метра квадратного в которых варьировалась от 282 до 683 Usd. (рисунок 29). Однако видно, что цены и спрос на торговую недвижимость значительно выше, чем на объекты административной недвижимости.

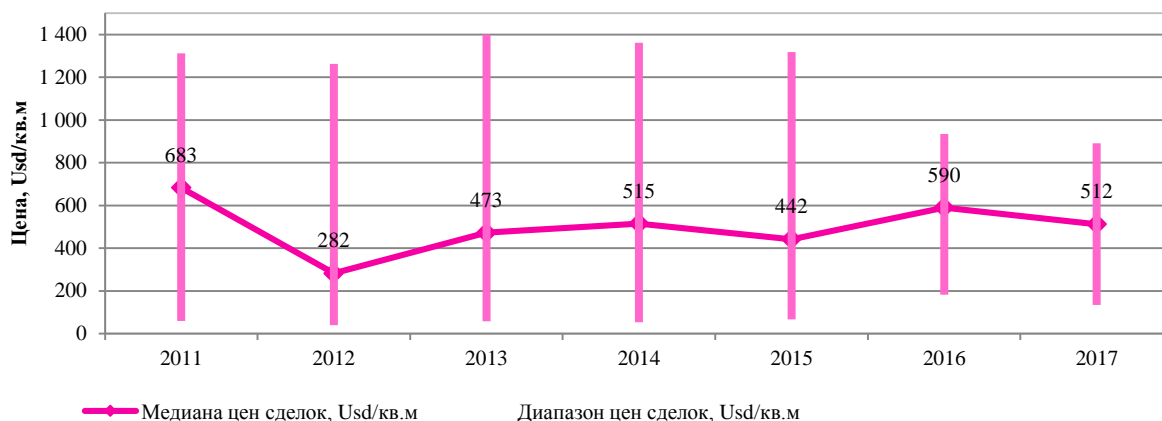


Рисунок 29. – Динамика средних цен в сделках купли-продажи объектов торговой недвижимости

По состоянию на 2016 год в г. Барановичи зарегистрировано 324 объекта сферы услуг общей площадью 274,5 тыс.кв.м. Распространенным материалом для строительства стал кирпич – 70% от общего количества зарегистрированных объектов сферы услуг. За анализируемый период в г. Барановичи было введено 12 объектов данного назначения общей площадью 6 680 кв.м.

Согласно данным РЦ ГЗК в анализируемый период в г. Барановичи была зарегистрирована 61 сделка купли-продажи с объектами сферы услуг, цены в которых варьировались от 62 Usd/кв.м до 356 Usd/кв.м (рисунок 30).

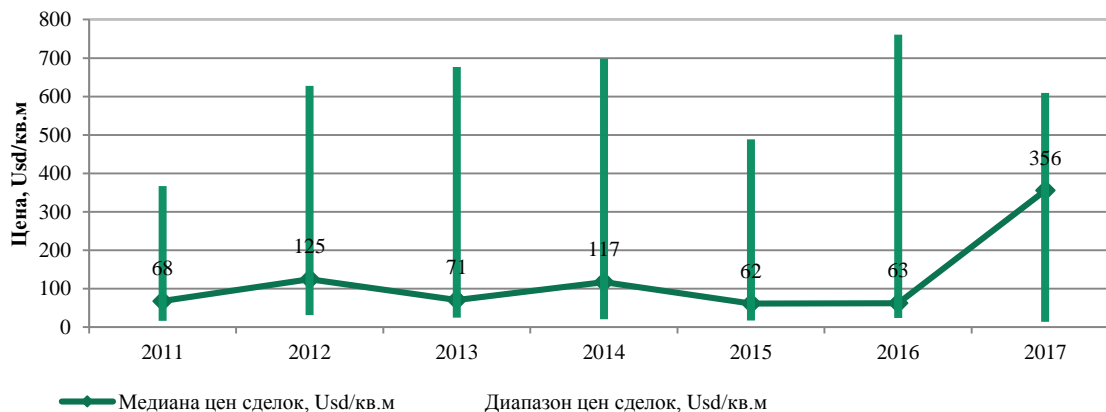


Рисунок 30. – Динамика средних цен в сделках купли-продажи объектов общественно-деловой недвижимости

## 2.2 Производственная недвижимость

По состоянию на 31.12.2016 в г. Барановичи зарегистрировано 1 074 промышленных капитальных строений суммарной общей площадью 1 170,9 тыс. кв. м. Пик строительства объектов производственно-складского назначения приходится на 1970-1990 годы. При этом информация о дате ввода отсутствовала у 39% объектов (рисунок 31).

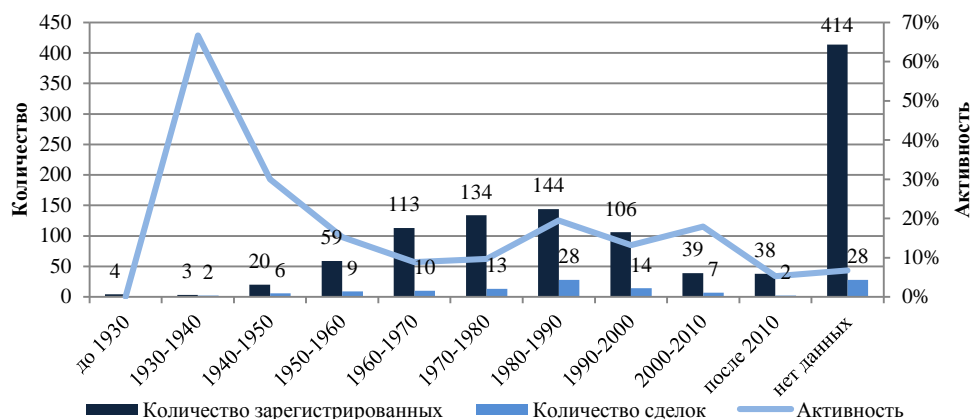


Рисунок 31. – Распределение зарегистрированных и сделок купли-продажи промышленных объектов по году постройки

Наиболее распространенным материалом для строительства объектов производственного назначения в г. Барановичи является кирпич – 678 зарегистрированных объектов или 63%. Большой популярностью за период анализа также пользовались кирпичные производственные объекты (63% от общего количества сделок). Также стоит отметить, что большинство нововведенных объектов производственного назначения в г. Барановичи выполнены из блочных материалов стен – 34%. На рисунке 32 подробно представлено распределение производственной недвижимости по материалу стен.

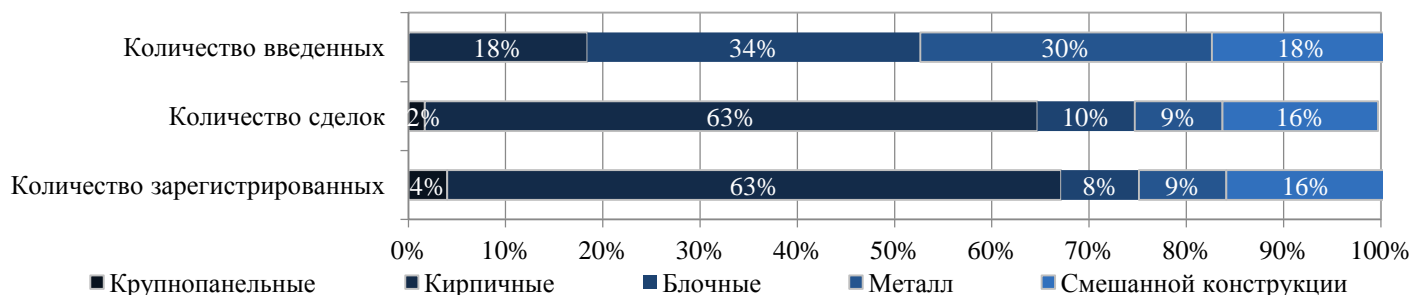


Рисунок 32. – Распределение производственной недвижимости по материалу стен

Объекты производственно-складского назначения, как и объекты любого другого вида коммерческой недвижимости отличаются большим разнообразием объектов, а также достаточно широкими диапазонами площади. Распределение зарегистрированных объектов производственного назначения в зависимости от общей площади представлено на рисунке 33. Наиболее распространенными в г. Барановичи являются объекты производственного назначения общей площадью от 100 кв. м до 500 кв. м.

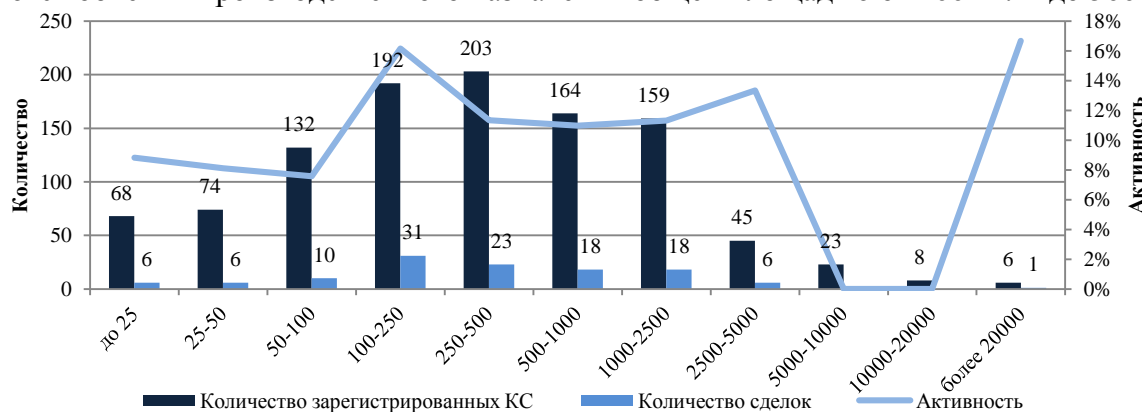


Рисунок 33. – Распределение зарегистрированных объектов и сделок купли-продажи производственного назначения в зависимости от общей площади



Что касается рынка купли-продажи, за период анализа в г. Барановичи было зарегистрировано 119 сделок купли-продажи с объектами данного сегмента рынка. Динамика цен сделок купли продажи представлена на рисунке 34. Как видно из представленной диаграммы с 2011 года средняя цена квадратного метра незначительно изменялась. Своего пика средняя цена достигла в 2016 году и составила 173 Usd/кв.м. Данная цена на 64% выше, чем в 2011 году. В 2017 году было совершено 5 сделок купли-продажи.

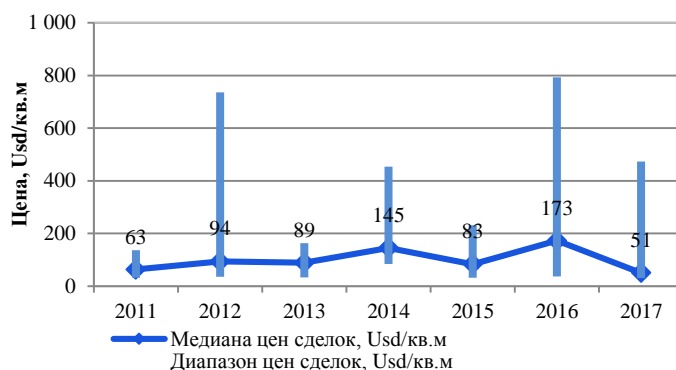


Рисунок 34. – Динамика средних цен в сделках купли-продажи объектов производственного назначения

### 2.3 Рынок индивидуальных гаражей

По состоянию на 31.12.2016 в г. Барановичи было зарегистрировано 13 265 индивидуальных гаражей суммарной общей площадью 290,6 тыс.кв.м. Такое количество индивидуальных гаражей обусловлено тем, что в городе существует около 10 гаражных кооперативов. В основной массе преобладают индивидуальные гаражи общей площадью 18-24 кв. м (рисунок 35). За период анализа в г. Барановичи в эксплуатацию было введено 305 индивидуальных гаражей.

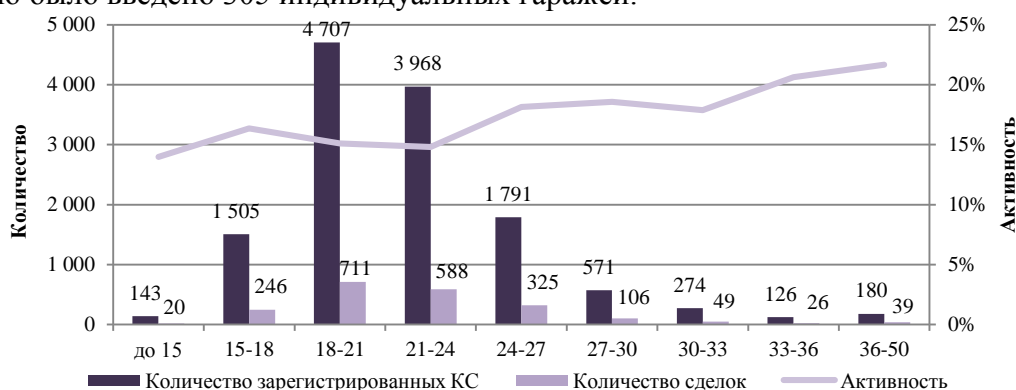


Рисунок 35. – Распределение количества зарегистрированных и сделок купли-продажи индивидуальных гаражей от общей площади

Наиболее распространенным материалом для строительства индивидуальных гаражей является кирпич – 10 254 зарегистрированных объектов или 77%. Что касается сделок купли-продажи, также стоит отметить высокую долю кирпичных объектов (77%). Количество введенных индивидуальных гаражей с кирпичным материалом стен составляет 202 индивидуальных гаража (66% от общего количества). Подробная информация о распределении индивидуальных гаражей по материалу стен представлена на рисунке 36.

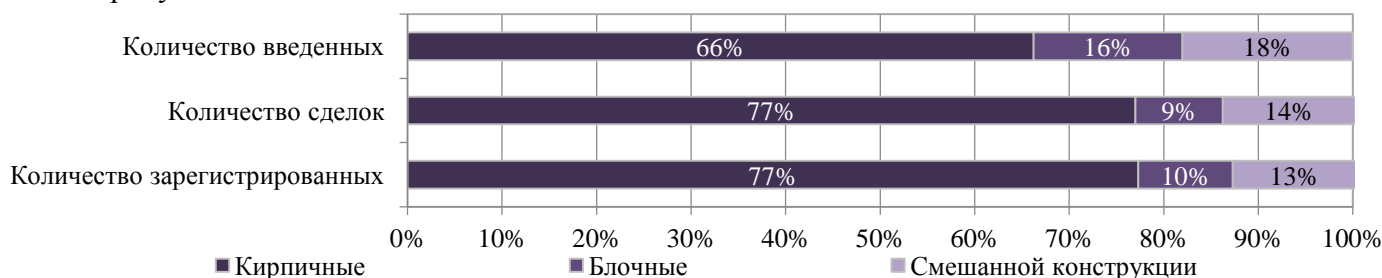


Рисунок 36. – Распределение индивидуальных гаражей по материалу стен

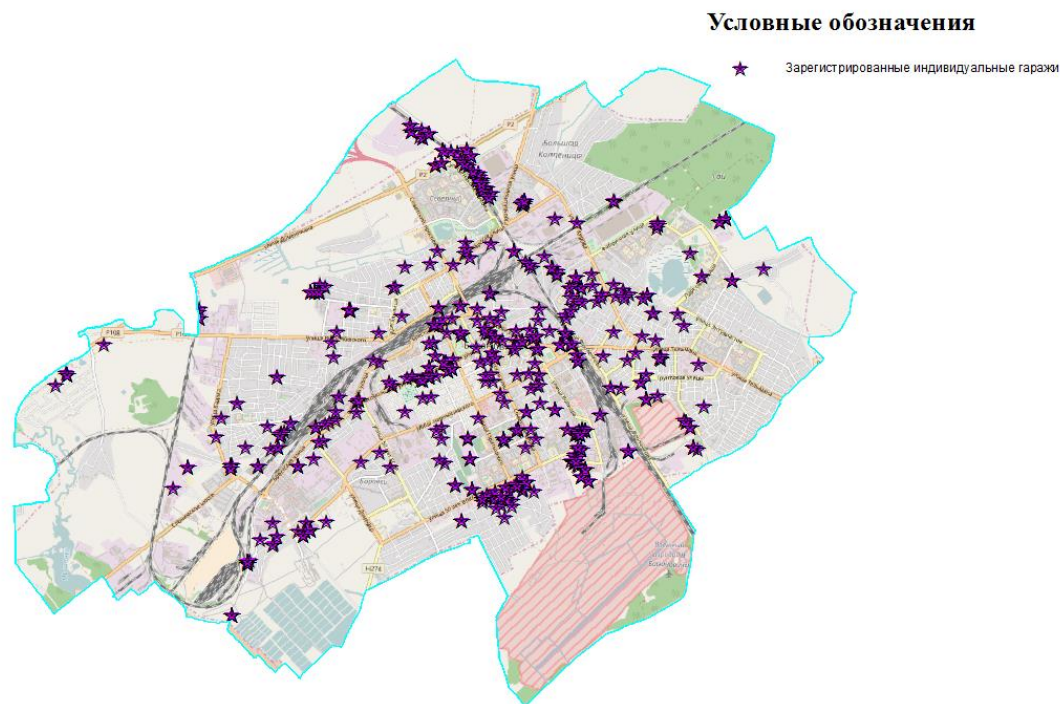


Рисунок 37. – Схема расположения индивидуальных гаражей на территории

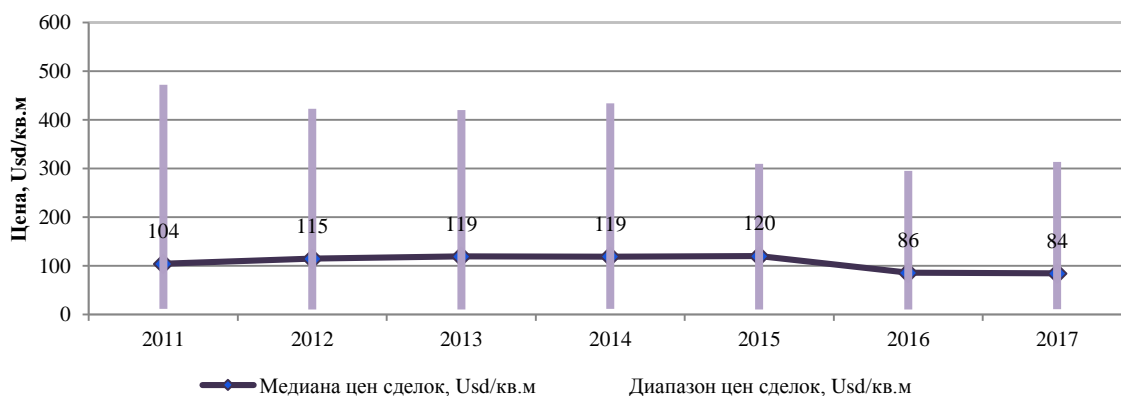


Рисунок 38. – Динамика средних цен в сделках купли-продажи

На рынке купли-продажи зарегистрировано 2 130 сделок с индивидуальными гаражами. За весь период анализа наблюдаются незначительные изменения средней цены в сделках купли-продажи в диапазоне от 84 Usd/кв.м до 120 Usd/кв.м (рисунок 38). При этом стоит отметить, что своего минимума средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2017 году и составляет 84 Usd/кв.м. В сделках купли-продажи за период анализа более предпочтительными среди покупателей являлись гаражи общей площадью 18-21 кв.м.

## ИТОГИ

Анализ сделок купли-продажи г. Барановичи проведен по данным РЦ ГЗК по состоянию на 31.05.2017, анализ зарегистрированных и введенных в эксплуатацию капитальных строений проведен по данным ЕГРНИ по состоянию на 31.12.2016. Для анализа цен сделок купли-продажи из выборки были исключены сделки, не отвечающие рыночным условиям, т.е. нерелевантные.

Анализ рынка недвижимости г. Барановичи показал, что наиболее развитым сегментом рынка недвижимости является рынок жилой недвижимости, в частности рынок жилой многоквартирной недвижимости. Также многоквартирная недвижимость преобладает по количеству сделок: за анализируемый период было зарегистрировано 5 111 сделок купли-продажи, в среднем 730 сделок в год. Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи в период с 2011 по 2014 годы показывает ежегодный рост средней цены квадратного метра. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2014 году и составила 711 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена снизилась на 33% по сравнению с 2014 годом и составила 473 Usd/кв.м. За пять прошедших месяцев в 2017 году средняя цена опустилась на 20% по сравнению с 2011 годом и составила 463 Usd/кв.м.

Рынок жилой усадебной застройки по количеству зарегистрированных домов более развит, чем рынок многоквартирной недвижимости. Так, за анализируемый период было зарегистрировано 659 сделок в жилых усадебных домах. В среднем в год совершается 94 сделки купли-продажи. С 2011 по 2017 год средние цены на рынке купли-продажи усадебной недвижимости незначительно изменялись. В 2013 году средняя цена в сделках купли-продажи достигла своего пика и составила 426 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена сделок купли-продажи снизилась на 17% по сравнению с уровнем 2011 года и составила 342 Usd/кв.м. В 2017 году средняя цена квадратного метра составляет 235 Usd.

На рынке жилой блокированной недвижимости было зарегистрировано 285 сделок купли-продажи. Анализ динамики средних цен сделок показал, что рынок жилой блокированной недвижимости в г. Барановичи менее развит, чем рынок жилых усадебных домов. В анализируемый период наблюдается увеличение средней цены в сделках купли-продажи до 2014 года. Своего пика средняя цена достигла в 2014 году и составила 473 Usd/кв.м. Затем средняя цена упала, в 2016 году снизилась на 37% по сравнению с 2014 годом. В 2017 году средняя цена увеличилась на 10% по отношению к 2011 году и составила 308 Usd/кв.м.

Нежилую недвижимость в г. Барановичи представляют 7 сегментов рынка недвижимости – административно-офисная, производственно-складская, торговая, социально-значимая недвижимость, недвижимость сферы услуг, индивидуальные гаражи и прочие объекты. 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.).

Наиболее активным в анализируемом периоде был рынок гаражей, на котором за анализируемый период было зарегистрировано 2 130 сделок купли-продажи. За весь период анализа наблюдаются незначительные изменения средней цены в сделках купли-продажи в диапазоне от 84 Usd/кв.м до 120 Usd/кв.м. При этом стоит отметить, что своего минимума средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2017 году и составляет 84 Usd/кв.м. В сделках купли-продажи за период анализа более предпочтительными среди покупателей являлись гаражи общей площадью 18-21 кв.м.

За период анализа было зарегистрировано 66 сделок купли-продажи с административной недвижимостью. С объектами торговой недвижимости было зарегистрировано 164 сделок купли-продажи. С объектами сферы услуг была зарегистрирована 61 сделка купли-продажи.

Стоит отметить достаточно тесную связь цены квадратного метра недвижимости от социально-экономического состояния региона. Это подтверждается графиками изменения средней цены квадратного метра по различным сегментам рынка недвижимости, которые достаточно схожи и между собой, и с общими тенденциями и изменением основных показателей социально-экономического развития региона.

Таблица 1. – Показатели активности рынка недвижимости

Сегмент рынка недвижимости	Суммарное количество сделок купли-продажи	Среднегодовое количество сделок за анализируемый период (полный календарный год)	Активность
Жилая усадебная недвижимость	659	94.14	1%
Жилая блокированная недвижимость	285	40.71	3%
Жилая многоквартирная недвижимость	5 111	730.14	1%
Общественно-деловая недвижимость	291	58.20	3%
Производственная недвижимость	119	17.00	2%
Гаражи	2 130	304.29	2%

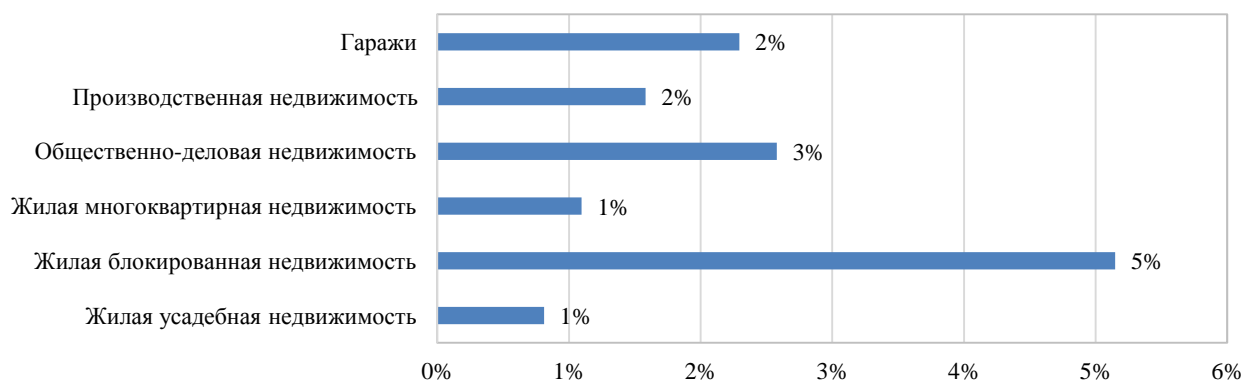


Рисунок 39. – Активность сегментов рынка недвижимости в г. Барановичи