

Мониторинг
рынка жилой недвижимости г.Минска
Краткая версия

Ноябрь 2011



АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

В ноябре число поступивших на вторичный рынок жилья предложений квартир возросло на 64,7%. В общей структуре предложения доля квартир современного типа выросла на 1 п.п., а доля квартир старого жилого фонда сократилась на 3 п.п. По-прежнему наибольшую долю всего предложения занимает жилье стандартного типа, при этом в ноябре доля предлагаемых квартир стандартного типа осталась на прежнем уровне.

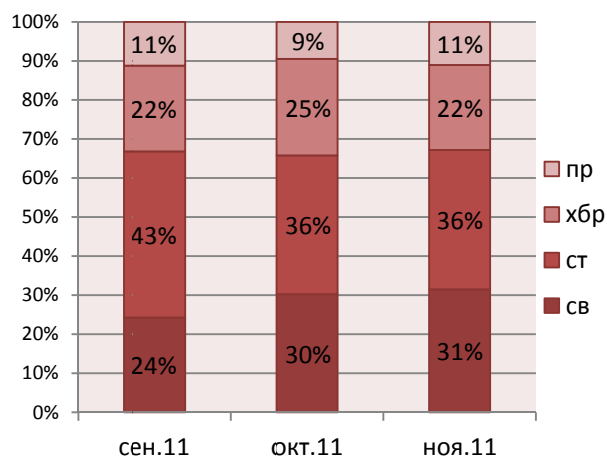


Рис. 1 Структура предложения квартир по типам жилья

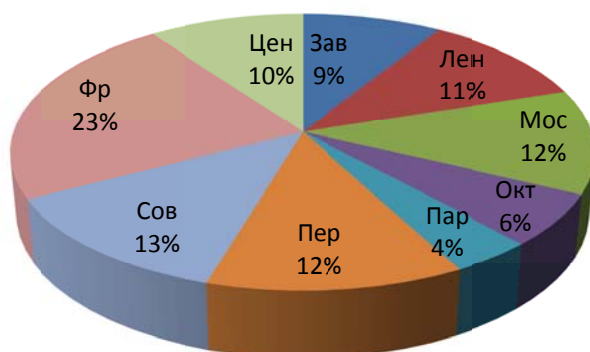


Рис. 2 Структура поступивших предложений в разрезе районов (ед.)

Структура предложения в разрезе районов в ноябре изменилась несущественно по сравнению с предыдущими месяцами. По-прежнему наибольшее количество предложений наблюдается во Фрунзенском районе (23%). Далее в ноябре следуют Советский (13%), Первомайский и Московский районы (по 12% соответственно).

АНАЛИЗ СПРОСА НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

В ноябре произошло снижение величины реализованного спроса на вторичном рынке жилья на 3,5%. Число зарегистрированных сделок, по данным Национального кадастрового агентства, составило 669 ед.

Наибольшее число сделок в ноябре было зарегистрировано во Фрунзенском районе.

Значительный рост числа сделок по сравнению с предыдущим месяцем отмечался в Партизанском районе (+41,4%), существенное снижение произошло в Первомайском и Советском районах (-26,2% соответственно).

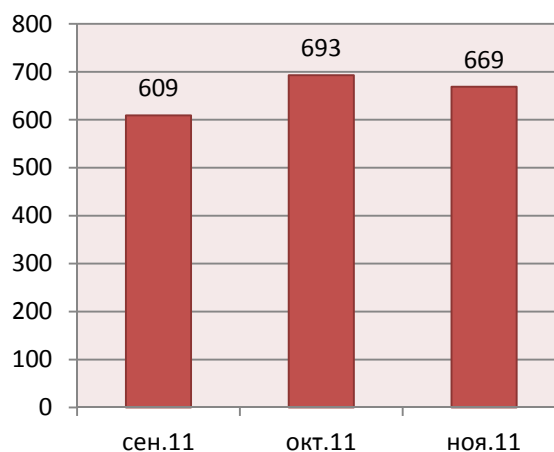


Рис. 3 Динамика числа сделок (ед.)

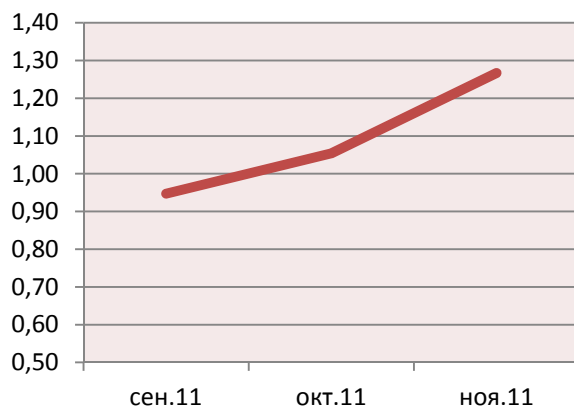


Рис. 4 Динамика изменения ИПА

В ноябре активность покупателей на вторичном рынке повысилась. Индекс покупательской активности составил 1,27, что больше, чем в предыдущем месяце. ИПА в ноябре возрос на 20,2% по сравнению с предыдущим месяцем. Такой рост произошел за счет значительного повышения интереса к 3- и многокомнатным квартирам.

ЦЕНОВОЙ ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА

Сравнительный анализ цен предложения и спроса на вторичном рынке жилья показывает, что в ноябре средняя цена заключенных сделок купли-продажи (по данным Национального кадастрового агентства) оставалась практически на постоянном уровне.

Средняя цена сделки, по данным ГК «ТВОЯ СТОЛИЦА», в ноябре повысилась на 2,9%.

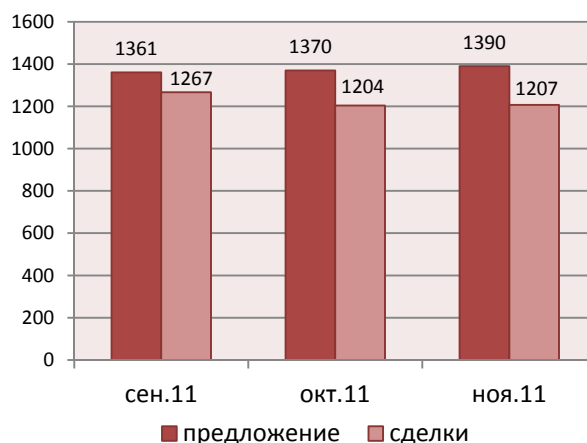


Рис. 5 Динамика цен предложения и сделки

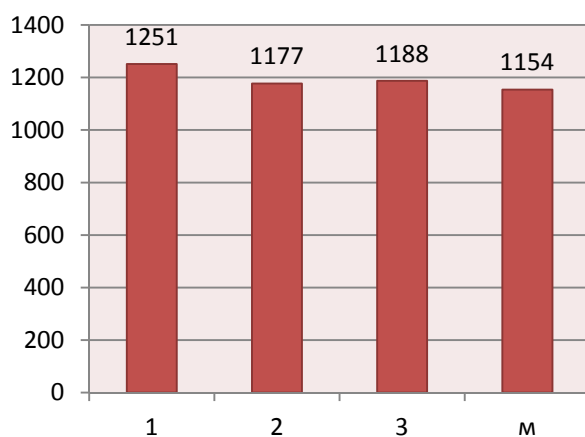


Рис. 6 Цена сделки в разрезе числа комнат

В разрезе числа комнат видно, что наиболее высокие цены сделок отмечаются для 1-комнатных квартир. Самый значительный разрыв между ценой предложения и сделки наблюдается в разрезе многокомнатных квартир.

В ноябре цены предложения выросли в среднем на 1,5%. При этом средняя цена на жилье современного типа снизилась в ноябре на 0,3%. В целом, цены предложения на современное и все остальное жилье различаются незначительно. Это связано, в том числе, с большими площадями предлагаемых квартир современного типа.

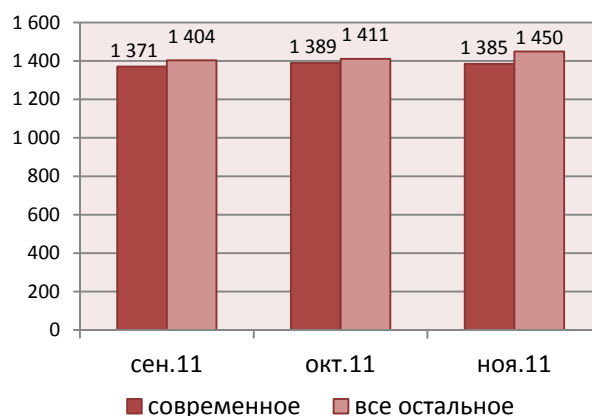


Рис. 7 Динамика цен предложения в разрезе типов жилья

Цены на квартиры в разных районах города отличаются между собой на величину более 30%. В ноябре самые высокие цены сделок отмечались в Центральном и Первомайском районах.

АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА

В структуре предложения на первичном рынке в территориальном разрезе в ноябре лидировали Первомайский, Московский и Центральный районы.

В ноябре средневзвешенная цена предложения на первичном рынке выросла на 2,0% и составила 1242 долл./кв.м.

Стоимость новостроек в белорусских рублях выросла на 0,2% и превысила 10,6 млн.бел.руб./м.кв.

При этом средняя цена реализации по схеме долевого строительства составила 1205 долл./кв.м., что на 1,9% выше, чем в предыдущем месяце. Готовые объекты в ноябре реализовывались в среднем по цене 1361 долл./кв.м. В разрезе реализации по схеме жилищных облигаций цены снизились на 7,9%.

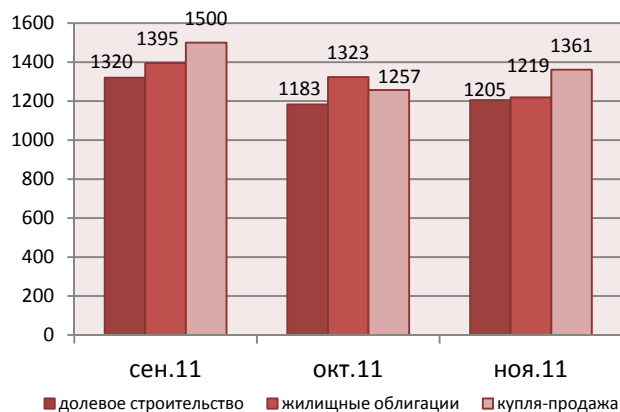


Рис. 8 Динамика цен первичного рынка в разрезе схем реализации

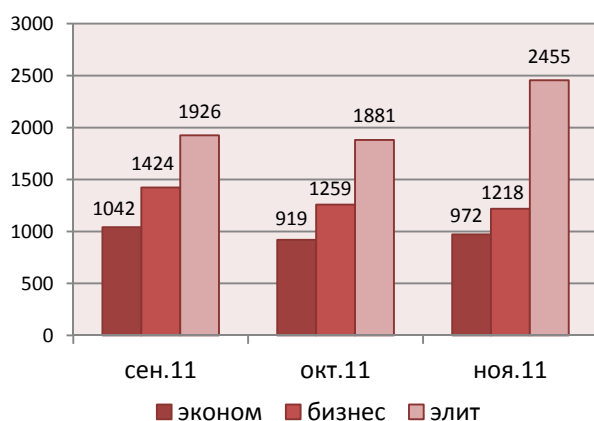


Рис. 9 Динамика цен первичного рынка в разрезе качества жилья

Падение цен в ноябре наблюдалось только в разрезе объектов бизнес-класса качества. Цена на объекты эконом-класса повысилась в среднем на 5,8%. Элит-класс подорожал в среднем на 30,5%.

РЫНОК ЧАСТНЫХ ДОМОВЛАДЕНИЙ

В разрезе районов Минска наибольшее число предложений зафиксировано в Центральном и Заводском районах. Наименьшее число – в Московском.

По ценам среди всех районов в ноябре лидирует Центральный, наименьшая цена зафиксирована в Октябрьском районе. По сравнению с предыдущим месяцем наибольшее снижение цен зафиксировано в Октябрьском районе, наибольший рост – в Центральном.

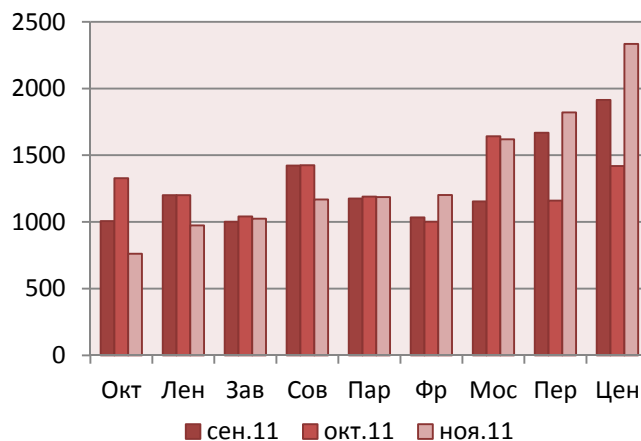


Рис. 10 Динамика цен в разрезе районов

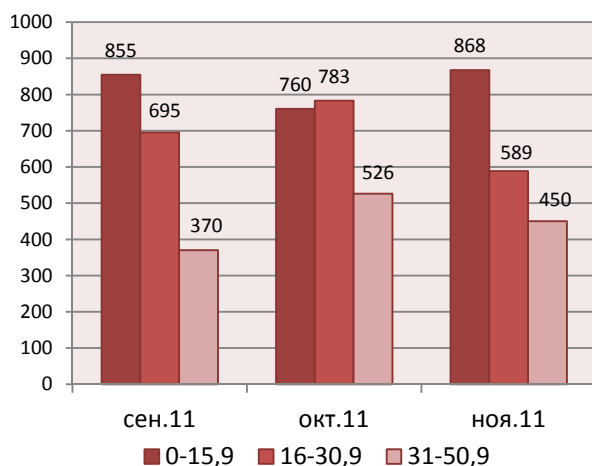


Рис. 11 Динамика цен в зависимости от удаленности от МКАД

Среди загородной жилой недвижимости наибольшее количество предлагаемых домов находятся в пределах 16-километровой зоны от МКАД.

В ноябре цены на частные домовладения в пределах 16-километровой зоны повысились в среднем на 14,1%. В то же время средняя цена объектов, расположенных на расстоянии 16-30,9 км от Минска и 31-50,9 км, снизилась на 24,8% и 14,4% соответственно.