

гп Дрибин

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004 – сентябрь 2011

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2004–сентябрь 2011гг. производился на основании информации содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и в реестре цен государственного земельного кадастра по состоянию на 01.10.2011г.

Дрибин - городской посёлок в Республике Беларусь, центр Дрибинского района Могилёвской области.

Расположен на реке Проня в 64 км от Могилёва, в 10 км от железнодорожной станции Тёмный Лес на линии Орша - Кричев. Численность населения гп Дрибин по состоянию на 01.01.2011 составляет 3 253 чел.

Дрибин известен с XVI в. В настоящее время создается социальная инфраструктура поселка как районного центра. Здесь работают средняя школа, школа искусств, 2 библиотеки, Дворец культуры, центр спортивной работы, историко-этнографический музей, поликлиника. Есть братские могилы советских воинов и партизан, жертв фашизма, Аллея героев.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за анализируемый период представлена на рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в гп Дрибин на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. В 2004 и 2006 гг. было введено по 5 объектов жилой недвижимости общей площадью 362 кв.м и 339 кв.м соответственно. В 2005 г. не было введено ни одного объекта жилой недвижимости. В 2007 и 2008 гг. было сдано в эксплуатацию по одному многоквартирному жилому дому по ул. Зеленой, д. 3 (1 514 кв.м) и ул. Якубовского, д. 14 (1 744 кв.м). В 2009 году в эксплуатацию было введено 3 объекта жилой усадебной застройки. Многоквартирных объектов не вводилось. В 2010 г. в эксплуатацию был введен один многоквартирный жилой дом, что вновь увеличило общую площадь введенных объектов до 2 019 кв.м. За первое полугодие 2011 г. в гп Дрибин не было введено ни одного жилого объекта.

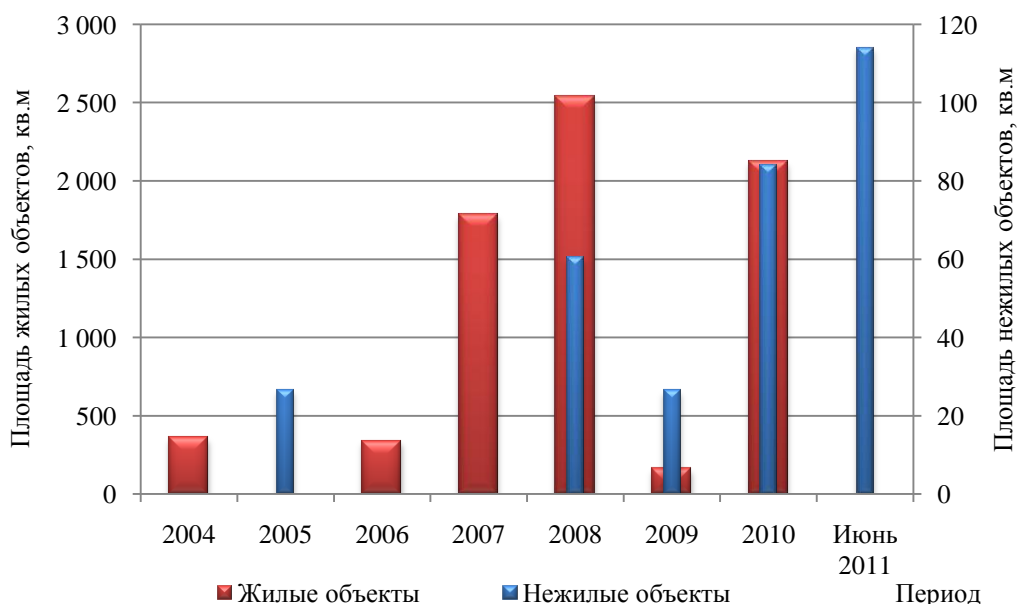


Рис. 1. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в гп Дрибин за анализируемый период



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

В анализируемом периоде в гп Дрибин в эксплуатацию вводились только индивидуальные гаражи. Всего было введено 11 объектов общей площадью 344,4 кв.м. Максимальная площадь составила 60,4 кв.м, минимальная – 23,1 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.10.2011 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 2.

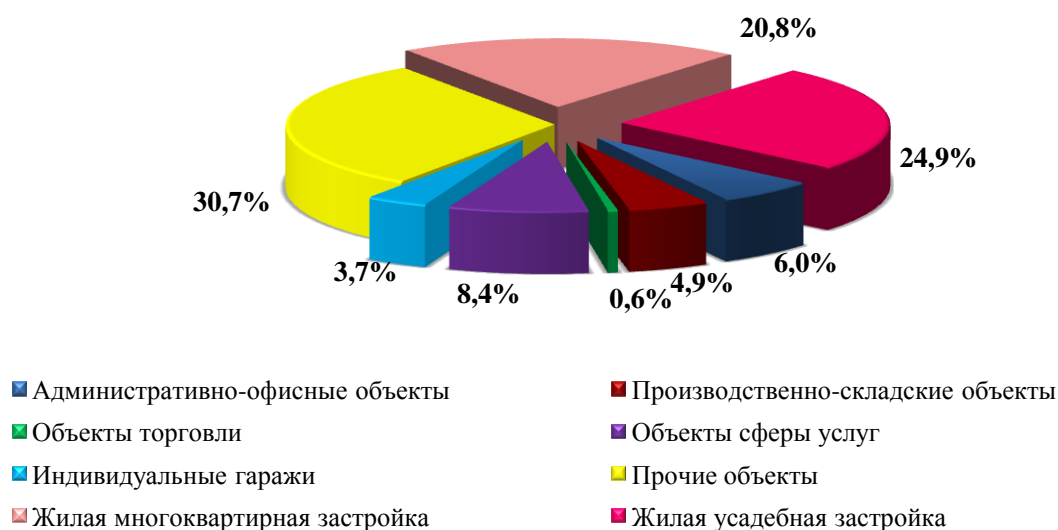


Рис. 2. Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в гп Дрибин по состоянию на 01.10.2011

В общей площади зарегистрированных зданий и сооружений жилые объекты составляют 45,7% (жилая усадебная застройка – 24,9%, жилая многоквартирная – 20,8%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 54,3%, в том числе: прочие объекты – 30,7%, объекты сферы услуг – 8,4%, административно-офисные объекты – 6,0%, производственно-складские объекты – 4,9%, индивидуальные гаражи – 3,7%, объекты торговли – 0,6%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за анализируемый период и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 1,8% жилых и 0,1% нежилых 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
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004-01.07.2011, тыс. кв.м	0.07	1.22
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2011, тыс.кв.м	79.61	67.05
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.001	0.018

Вторичный рынок

Рынок квартир

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов жилой многоквартирной недвижимости представлен на рис. 3- 4.

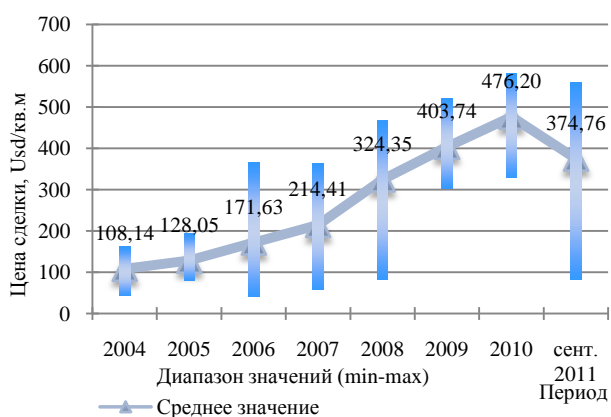


Рис. 3 Динамика цен сделок с квартирами

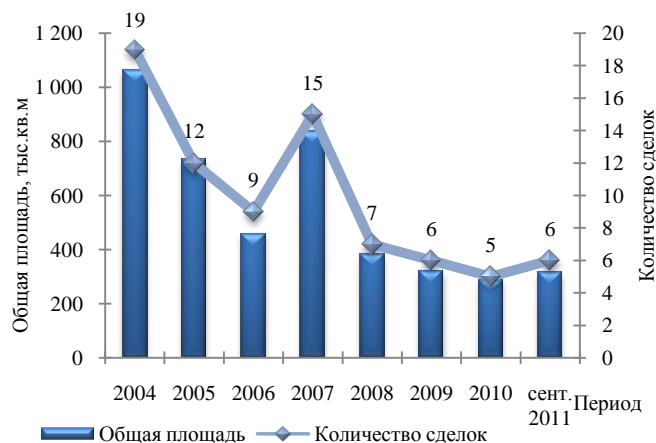


Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с квартирами

В отношении средних цен сделок купли-продажи квартир наблюдается тенденция роста в период с 2004 по 2010 гг. Темп роста средней цены был максимальным в 2008 г., когда ее значение увеличилось по отношению к значению 2007 г. на 51%. В 2010 г. средняя цена сделок купли-продажи была максимальной в анализируемом периоде и составила 476,20 Usd/кв.м, после чего за 3 квартала 2011 г. снизилась на 21% и составила 374,76 Usd/кв.м.

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в гп Дрибин представлены в табл. 2.



Таблица 2
Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в гп Дрибин

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	19	43.48	161.80	108.14	1062
2005	12	80.29	193.15	128.05	733
2006	9	40.40	366.68	171.63	458
2007	15	59.02	363.57	214.41	839
2008	7	82.86	466.89	324.35	382
2009	6	303.50	521.79	403.74	321
2010	5	328.98	581.21	476.20	287
Сентябрь 2011	6	82.48	559.42	374.76	315

В 2004 г. количество сделок с квартирами было максимальным в анализируемом периоде и составило 19 сделок. Общая площадь участвующих в сделках квартир была максимальной так же в 2004 году и составила 1 062 кв.м. В анализируемом периоде наблюдалась отрицательная динамика как количества сделок, так и общей площади участвующих в сделках объектов жилой многоквартирной недвижимости, за исключением 2007 г., когда было зарегистрировано увеличение количества сделок купли-продажи квартир – 15 объектов общей площадью 839 кв.м. За 2010 г. было зарегистрировано 5 сделок купли-продажи квартир, а общая площадь участвовавших в сделках купли-продажи квартир составила 287 кв.м. За 01.01.2011 - 01.10.2011 гг. было зарегистрировано 6 сделок.

Гистограмма распределения количества сделок купли-продажи в зависимости от приведенной на 01.10.2011г. цены 1 кв.м общей площади квартиры представлена на рис. 5.



Рис. 5. Гистограмма распределения количества зарегистрированных сделок в зависимости от приведенной на 01.10.2011г. цены 1 кв.м общей площади квартиры

На диаграмме, представленной на рис. 5, видно, что больше всего сделок в анализируемом периоде было зарегистрировано с квартирами, приведенная цена на 01.10.2011г. 1 кв.м общей площади которых составляет от 500 до 600 Usd/кв.м.

Разделение вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от материала стен дома представлено на рис. 6.

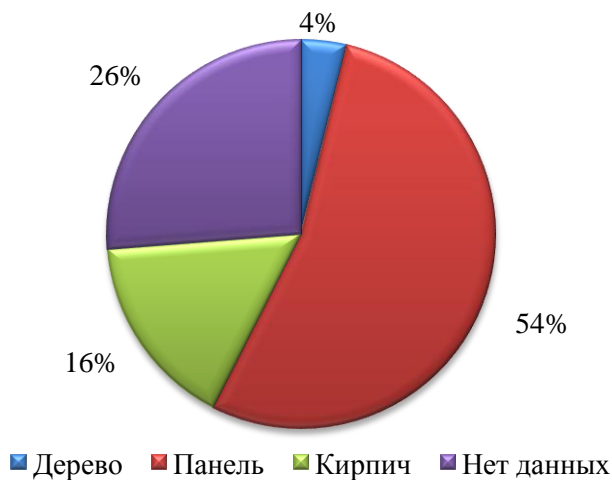


Рис. 6. Сегментация жилых многоквартирных объектов недвижимости гп Дрибин по материалам стен дома

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 гп Дрибин

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Сентябрь 2011
2004	1.00	1.18	1.59	1.98	3.00	3.73	4.40	3.47
2005	-	1.00	1.34	1.67	2.53	3.15	3.72	2.93
2006	-	-	1.00	1.25	1.89	2.35	2.77	2.18
2007	-	-	-	1.00	1.51	1.88	2.22	1.75
2008	-	-	-	-	1.00	1.24	1.47	1.16
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.18	0.93
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.79
Сентябрь 2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Рынок индивидуальных жилых домов

За период 01.01.2004-01.01.2011 средняя цена 1 кв.м индивидуальных жилых домов оставалась стабильной и изменялась в диапазоне от 103,54 Usd/кв.м до 140,83 Usd/кв.м. Минимальная средняя цена в анализируемом периоде была в 2004 г., максимальная – в 2007 г. С 2007 по 2009 гг. динамика средней цены квадратного метра была отрицательной, а ее значение в 2009 г. составило 105,68 Usd/кв.м. За 2010 г. среднее значение цены сделки купли-продажи с индивидуальными жилыми домами увеличилось на 24% по отношению к 2009 г. и по итогам года составило 130,66 Usd/кв.м. С 2010г. на данном сегменте рынка заметна тенденция снижения уровня цен. Значение средней цены 1 кв.м за январь-сентябрь 2011 г. составило 87,35 Usd/кв.м.

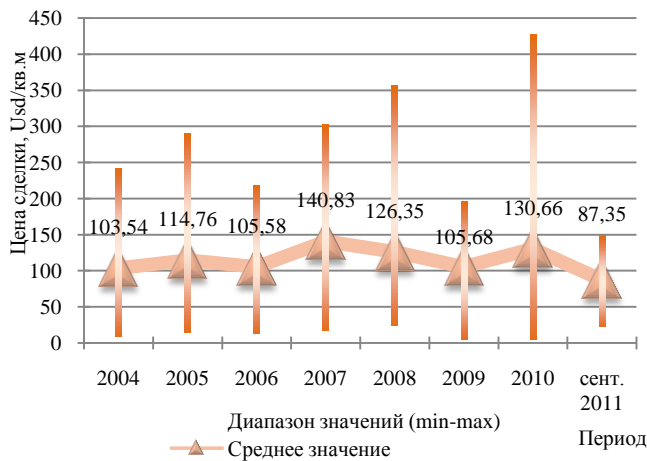


Рис. 7. Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 8. Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

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

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Дрибин

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	17	9.57	242.45	103.54	880
2005	13	15.25	290.81	114.76	657
2006	14	13.28	218.90	105.58	637
2007	16	16.94	302.33	140.83	875
2008	10	23.69	356.71	126.35	445
2009	10	5.03	196.12	105.68	509
2010	8	4.25	427.06	130.66	288
Сентябрь 2011	6	22.42	148.53	87.35	268

Минимальное количество сделок было совершено в 2010 г. – 8. В 2004 г. было зарегистрировано наибольшее количество сделок с индивидуальными жилыми домами – 17 сделок купли-продажи объектов, общей площадью 880 кв.м. В 2008 и 2009 гг. было зарегистрировано по 10 сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Дрибин, однако в 2008 г. общая площадь участвовавших в сделках объектов была меньше на 64 кв.м. За 3 квартала 2011 г. зарегистрировано 6 сделок общей площадью 201 кв.м.

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



Таблица 5

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов
в гпДрибин

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Сентябрь 2011
2004	1.00	1.11	1.02	1.36	1.22	1.02	1.26	0.84
2005	-	1.00	0.92	1.23	1.10	0.92	1.14	0.76
2006	-	-	1.00	1.33	1.20	1.00	1.24	0.83
2007	-	-	-	1.00	0.90	0.75	0.93	0.62
2008	-	-	-	-	1.00	0.84	1.03	0.69
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.24	0.83
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.67
Сентябрь 2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Распределение жилой усадебной застройки по материалу стен дома представлено на рис. 9.

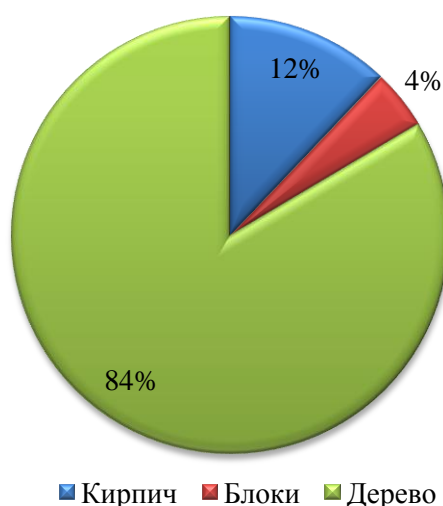


Рис. 9. Сегментация рынка индивидуальных жилых домов по материалу стен дома

Большинство домов, представленных на рынке индивидуальных жилых домов, являются одноэтажными деревянными домами (84%).

Рынок нежилой недвижимости

За анализируемый период было совершено 6 сделок с гаражами. Средняя цена лежала в диапазоне от 24,01 Usd/кв.м в 2005 г. до 75,63 Usd/кв.м в 2010 г. По одной сделке было зарегистрировано в 2005, 2008, 2010 и 2011 гг. В 2009 г. зарегистрировано 2 сделки купли-продажи гаражей. Цены на них составили 11,19 Usd/кв.м и 38,20 Usd/кв.м за гаражи, площадью 35 кв.м.

Таблица 6

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи гаражей в гп Дрибин

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2005	1	24.01	24.01	24.01	33
2008	1	44.25	44.25	44.25	21
2009	2	11.19	38.20	24.70	70
2010	1	75.63	75.63	75.63	20
Сентябрь 2011	1	28.78	28.78	28.78	35

В 3 квартале 2011г. была совершена 1 сделка купли-продажи здания специализированного для общественного питания (пищеблок) общей площадью 433,7 кв.м. Сделка состоялась по результатам аукциона, цена объекта составила 7 Usd.

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 ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,67% жилых и 0,10% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 7.

Таблица 7

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004 - 01.07.2011, тыс.кв.м	0.08	1.12
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2011, тыс.кв.м	79.61	67.05
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.0010	0.0167

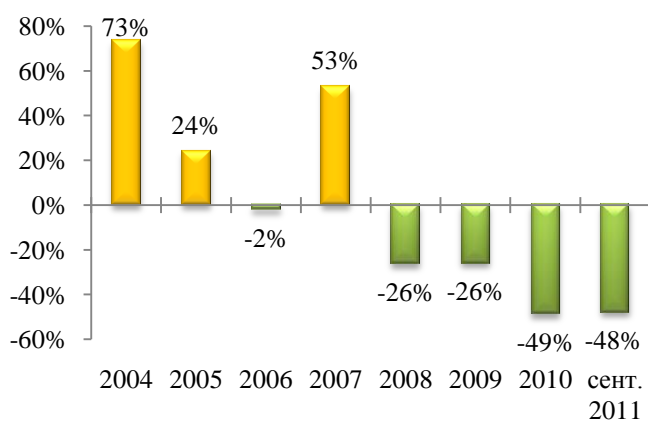


Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

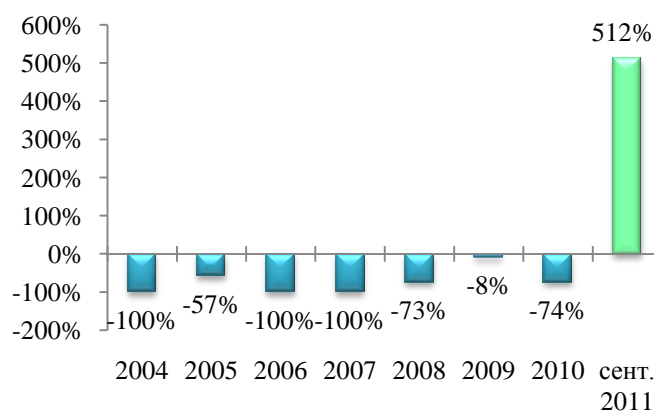


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период



Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления оценки Ритвинского Дмитрия Александровича.

Авторский коллектив управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Ритвинский Дмитрий Александрович	начальник управления оценки(свидетельство об аттестации оценщика № 20006 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).
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 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)
Тихановская Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30047 от 10.05.2007, срок действия – до 11.05.2013; № 40044 от 11.06.2007, срок действия – до 12.06.2013).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года; № 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 13 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировались в партнерских оценочных компаниях за рубежом.

Наши преимущества

- опыт использования в работе международных стандартов оценки;
- опыт работы со сложными и уникальными объектами оценки;
- оперативный доступ к базам данных о недвижимости по всей Беларуси, к которым относятся: регистр недвижимости; реестр цен по возмездным сделкам с недвижимостью; регистр стоимости земельных участков; база данных коммерческих предложений объектов недвижимости;
- наличие архива аналитических материалов, которые могут использоваться для выполнения срочных работ;
- наличие в штате организации специалистов-профессионалов по смежным направлениям: кадастровые инженеры, юристы, экономисты, регистраторы недвижимости, программисты;
- использование в работе географических информационных систем;
- гибкая ценовая политика;
- возможность консультирования со специалистами зарубежных партнерских компаний.

Клиентам

Вы можете заказать у нас работы любой сложности: как по анализу рынка недвижимости, так и по оценке недвижимости в любом регионе Республики Беларусь. По вопросам размещения заказа обращаться:

адрес: пер. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь
тел./факс: (+375 17) 288 10 35, 285 39 26, 294 81 53
e-mail: valuer@nca.by

