

Дрогичин

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2003-2008

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2003-2008 гг. 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 01.03.2009.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Дрогичин – это районный центр Брестской области. Город находится в 110 км. от Бреста. Население Дрогичина составляет 15 тыс. человек (2004). Через город проходит автомагистраль Брест-Пинск.

Первичный рынок

Что касается ввода в эксплуатацию жилых объектов, то в период с 2003 по 2008 наблюдается устойчивая тенденция роста вводимых объемов жилых площадей. Исключением является 2007 год, в котором зафиксирован 20% спад по отношению к предыдущему году.

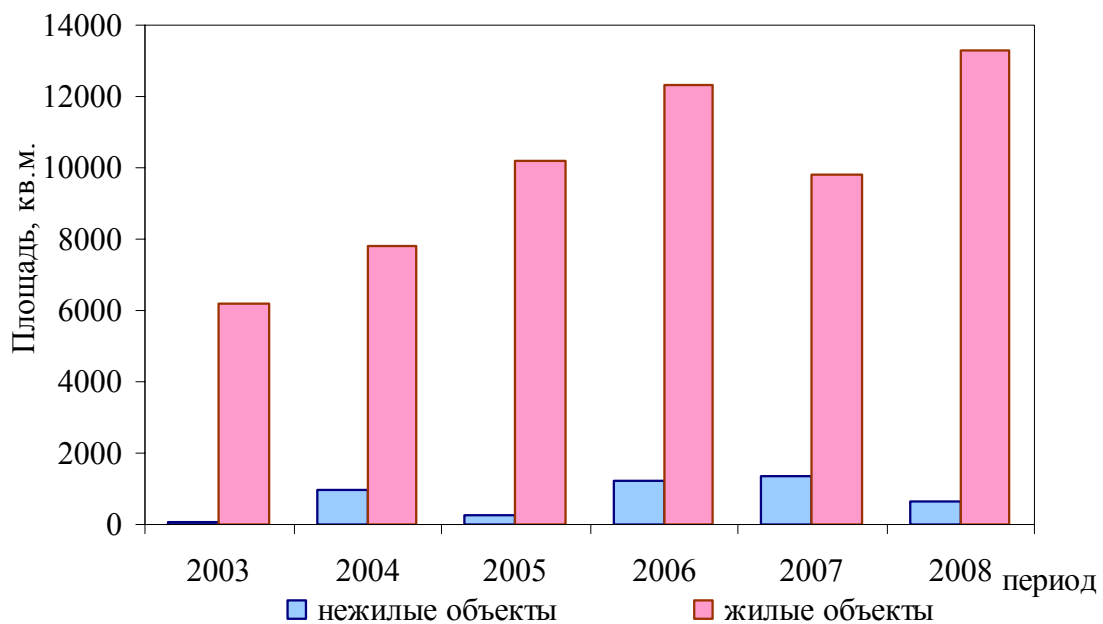


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г. Дрогичин за 2003-2008 гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов осуществлялся переменными темпами.

На протяжении всего анализируемого периода ввод в эксплуатацию объектов административно-офисного назначения не осуществлялся.

Объекты торгового назначения вводились в эксплуатацию в 2004, 2005 и 2007 годах. Каждый год осуществлялся ввод в эксплуатацию по одному магазину общей площадью 125,4 кв.м, 102,8 кв.м и 224,6 кв.м. соответственно.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию в 2004 и 2007 году. В 2004 году было введено в эксплуатацию здание специализированное физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения общей площадью 105,2 кв.м. В 2007 году введены в эксплуатацию здание гостиницы общей площадью 302,0 кв.м. и здание здравоохранения и предоставления социальных услуг общей площадью 319,7 кв.м.

За анализируемый период в эксплуатацию было введено 2 объекта производственно-складского назначения (здание по приемке и переработке молока, общей площадью 899,8 кв.м. и здание овощехранилища общей площадью 73,5 кв.м.) в 2006 году.

Ввод в эксплуатацию индивидуальных гаражей осуществлялся на протяжении всего анализируемого периода переменными темпами.



Прочие объекты¹ вводились эксплуатацию в 2004 и 2008 годах. В 2004 году доля введенных прочих объектов составила 57% от общей площади введенных объектов в это год, а в 2008 году введены в эксплуатацию здание специализированное коммунального хозяйства (общей площадью 53 кв.м) и здание специализированного религиозного (культового) назначения (общей площадью 117 кв.м).

Доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 1 до 12%.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости представлена на рис. 2. Доля каждого типа объектов недвижимости в общем объеме введенных нежилых объектов недвижимости представлена на рис.3.

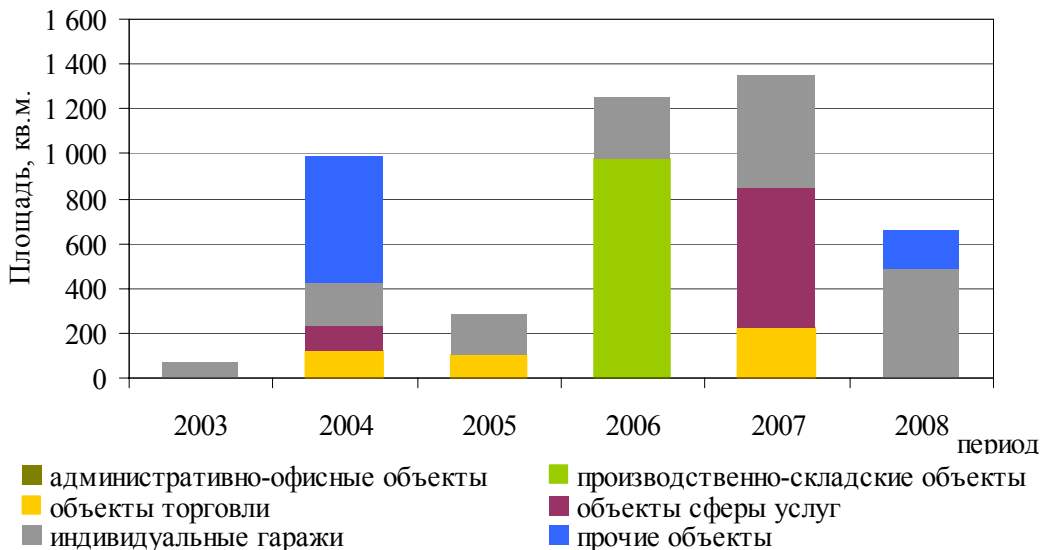


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Дрогичин за 2003-2008 гг.

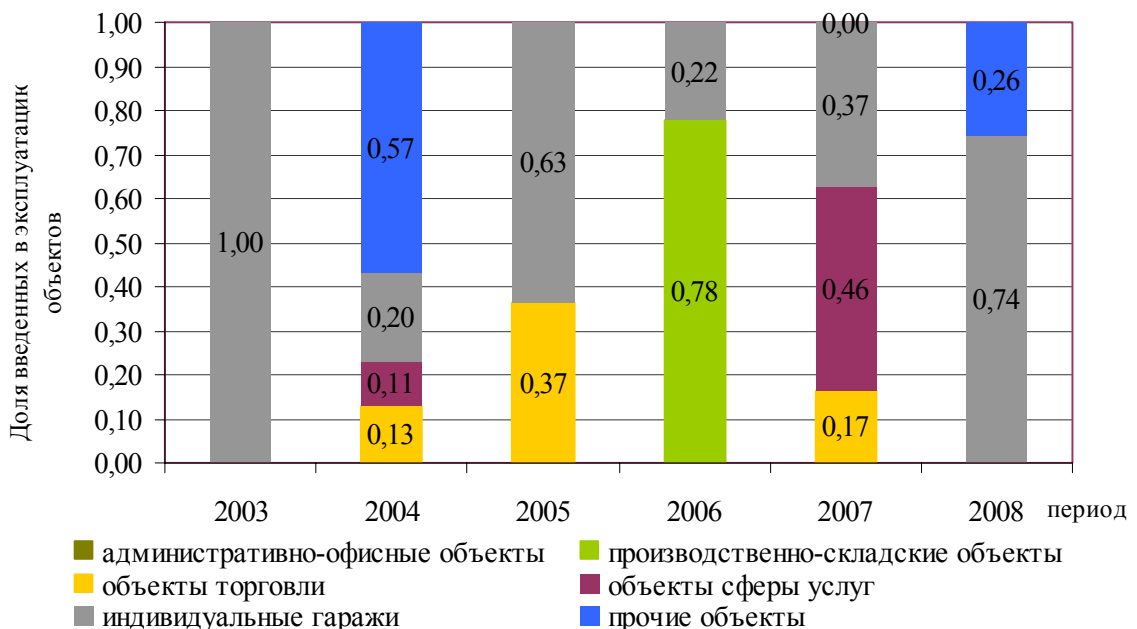


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию

¹ К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в уже перечисленные пять категорий: объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



нежилых объектов в г.Дрогичин за 2003-2008 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.03.2009 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

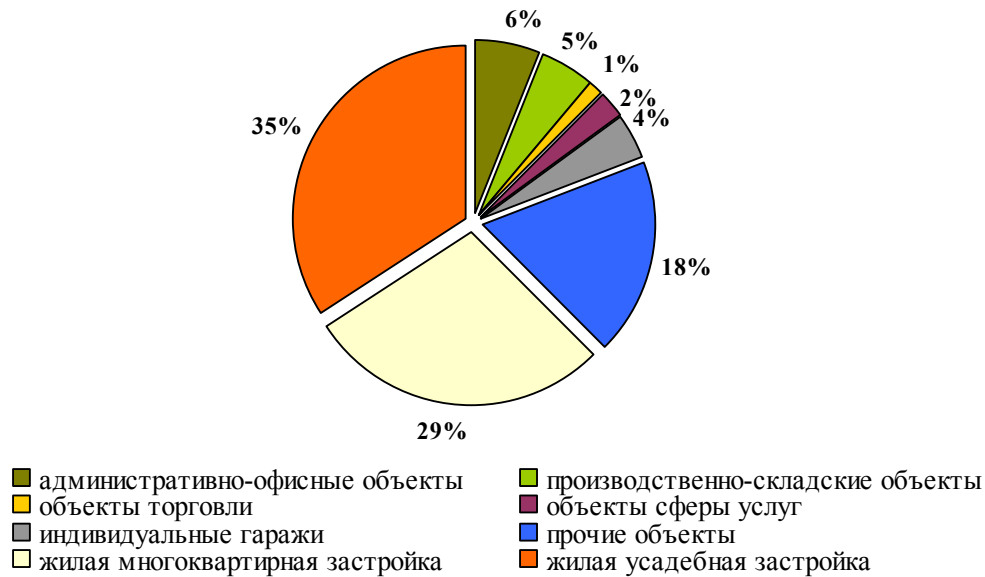


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Дрогичин по состоянию на 01.03.2009

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (64%) и прочие объекты (18%), не вошедшие в указанные выше категории.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003-2008 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 3% жилых и 0,4% 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 2003-01.03.2009 гг., тыс. кв.м	0,81	9,93
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2009г., тыс.кв.м	210,2	393,9
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,004	0,03

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-11.

За анализируемый период наблюдался устойчивый рост цен на квартиры в г.Дрогичин, который достиг своего максимума в 2008 г.

Общая площадь квартир, участвующих в сделках, в 2003 и 2004 году, находилась на уровне 200 кв.м в год, в 2005 и 2006 годах отмечается резкий рост по отношению к 2004 году как количества сделок (в 13 и 20 раз соответственно) совершенных с квартирами, так и суммарной общей площади (в 3 и 5 раз соответственно), участвующих в сделках купли-продажи. В 2007 году отмечается спад по отношению к 2006 году на 36% и суммарная общая площадь квартир участвующих в сделках находится на уровне 3 тыс.кв.м. в год, в 2008 году



суммарная общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи и их количество остаются на уровне 2007 года.

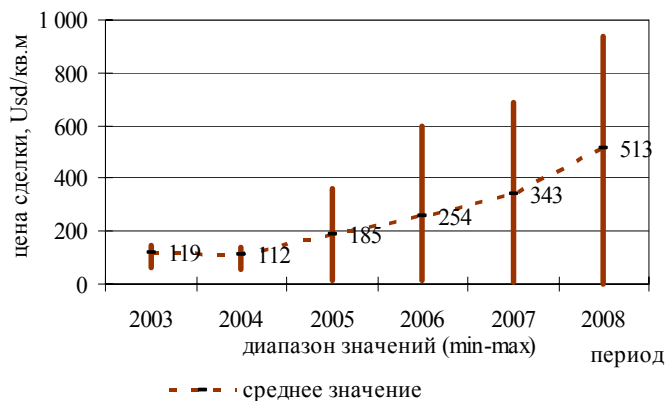


Рис. 5 Жилая многоквартирная застройка (квартиры)

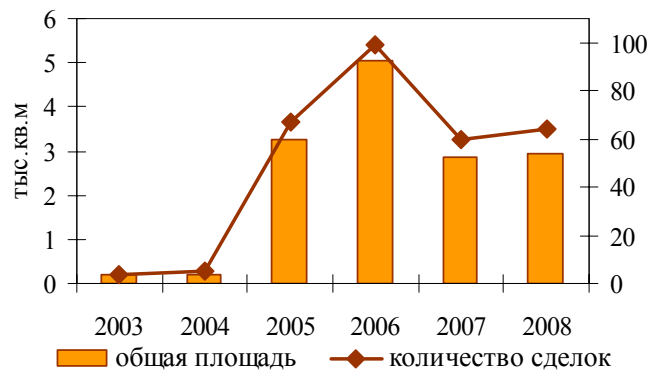


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

Темпы роста средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

Темпы роста средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г. Дрогичин

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008
2003	1,00	0,94	1,55	2,13	2,88	4,30
2004	-	1,00	1,64	2,26	3,06	4,57
2005	-	-	1,00	1,37	1,86	2,78
2006	-	-	-	1,00	1,35	2,02
2007	-	-	-	-	1,00	1,50
2008	-	-	-	-	-	1,00

В отношении цен на индивидуальные жилые дома так же заметна постоянная тенденция их роста. Суммарная общая площадь индивидуальных жилых домов и количество сделок купли-продажи с 2003 по 2007 год возрастала ежегодно, исключением является 2008 год, когда суммарная общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи уменьшилась на 19%, а количество сделок - на 4% по отношению к 2007 году.

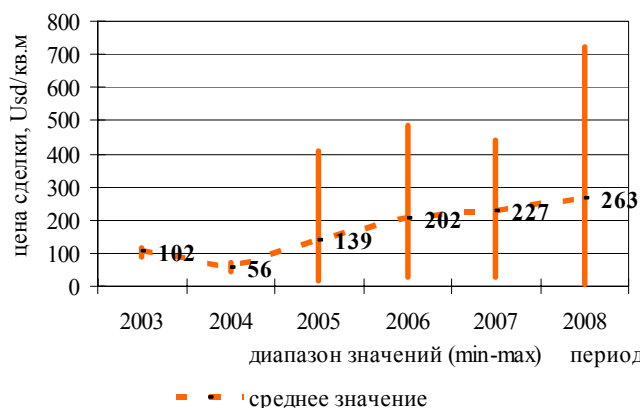


Рис. 7 Жилая усадебная застройка (индивидуальные жилые дома)

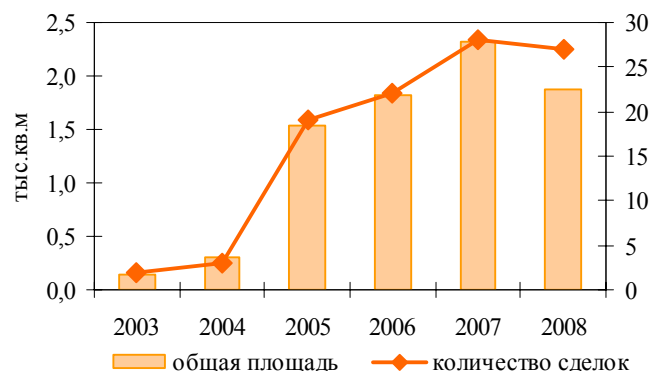


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках



3. Темпы роста средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице

Таблица 3

Темпы роста средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г. Дрогичин

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008
2003	1,00	0,55	1,36	1,98	2,22	2,57
2004	-	1,00	2,47	3,60	4,04	4,69
2005	-	-	1,00	1,45	1,63	1,89
2006	-	-	-	1,00	1,12	1,30
2007	-	-	-	-	1,00	1,2
2008	-	-	-	-	-	1,00

В отношении административно-офисных, производственно-складских, торговых объектов и объектов сферы услуг можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003-2008гг., по сравнению с жилыми объектами незначительно. Статистические показатели в сделках купли продажи по годам данных объектов недвижимости представлены в таблицах 4-8.

Таблица 4

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008
минимальное значение	30,2	-	-	15,8	-	-
максимальное значение	30,2	-	-	15,8	-	-
среднее значение	30,2	-	-	15,8	-	-
Количество объектов в сделках	1	0	0	1	0	0

Таблица 5

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008
минимальное значение	333,2	-	3250,2	-	22,32	62,6
максимальное значение	333,2	-	3250,2	-	22,32	62,6
среднее значение	333,2	-	3250,2	-	22,32	62,6
Количество объектов в сделках	1	0	1	0	1	1

Таблица 6

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008
минимальное значение	52,82	21,96	-	-	-	-
максимальное значение	52,82	21,96	-	-	-	-
среднее значение	52,82	21,96	-	-	-	-
Количество объектов в сделках	1	1	0	0	0	0



Таблица 7

Сфера услуг

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008
минимальное значение	-	-	-	-	38,8	-
максимальное значение	-	-	-	-	38,8	-
среднее значение	-	-	-	-	38,8	-
Количество объектов в сделках	0	0	0	0	1	0

Таблица 8

Прочие объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008
минимальное значение	-	-	-	-	38,8	-
максимальное значение	-	-	-	-	38,8	-
среднее значение	-	-	-	-	38,8	-
Количество объектов в сделках	0	0	0	0	1	0

Таблица 9

Индивидуальные гаражи

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008
минимальное значение	16,6	141,9	10,5	17,9	17,9	14,2
максимальное значение	76,8	141,9	34,6	41,7	51,5	133,9
среднее значение	39,5	141,9	23,5	30,1	29,0	44,5

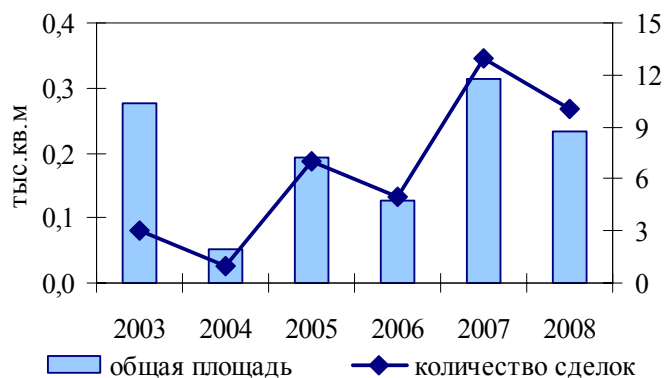


Рис. 9 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

Таблица 10

Темпы роста средних цен сделок 1 кв.м общей площади гаражей в г. Дрогичин

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008
2003	1,00	3,59	0,59	0,76	0,73	1,13
2004	-	1,00	0,17	0,21	0,20	0,31
2005	-	-	1,00	1,28	1,24	1,89
2006	-	-	-	1,00	0,97	1,48
2007	-	-	-	-	1,00	1,53
2008	-	-	-	-	-	1,00

Недостаточность информации о сделках купли-продажи, большой ценовой разброс свидетельствует о недостоверности некоторых данных по ценам в сделках купли-продажи и не позволяют сделать выводы о динамике и тенденции изменения цен.

Для выявления реального уровня цен необходимо дополнительно производить анализ неформального рынка недвижимости (информация рекламных изданий, устный опрос



риэлтеров, работающих на местном рынке), поскольку очень часто в договорах купли-продажи указывают заниженные цены, которые не соответствуют среднерыночным.

Анализ данных общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2003-2008 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1% жилых и 0,3% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 11.

Таблица 11

Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003-01.03.2009 гг., тыс.кв.м	0,69	3,76
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2009г., тыс.кв.м	210,17	393,91
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,003	0,01

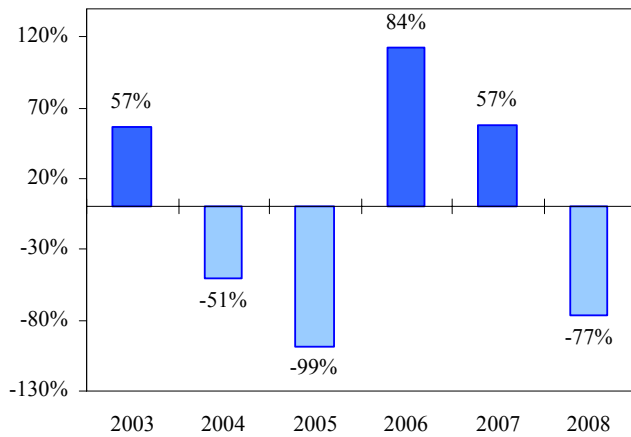


Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003-2008гг.

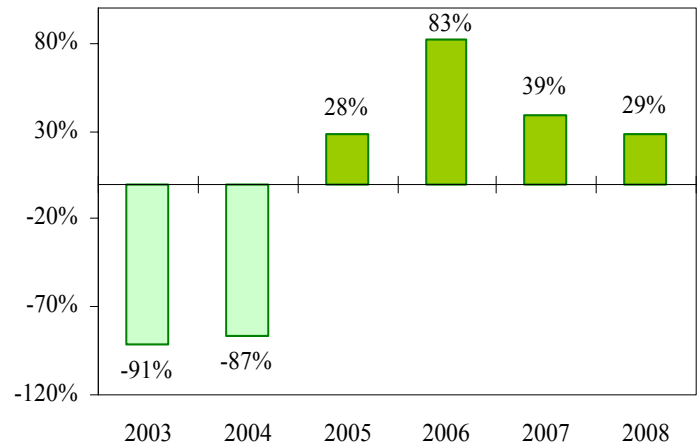


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003-2008гг.



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

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

Ритвинский Дмитрий Александрович – начальник отдела оценки земель и мониторинга рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20006 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).

Саялко Оксана Николаевна – исполняющая обязанности начальника сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30220 от 06 ноября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20082 от 30 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).

Гайдук Татьяна Николаевна – оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30192 от 9 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20008 от 22 декабря 2007 г., срок действия – 3 года).

Позняк Константин Константинович – оценщик недвижимости 1-ой категории сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20005 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30396 от 29 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).

Тябук Наталья Юрьевна – специалист по недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30 декабря 2008 г., срок действия - 3 года).

Клочко Наталья Николаевна – начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года).

Ждан Оксана Александровна – оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20009 от 22 декабря 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30269 от 13 февраля 2008 г., 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 10 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировются в партнерских оценочных компаниях за рубежом.

Наши преимущества

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

Клиентам

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

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

