Дубровно

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004 - май 2010

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by

Анализ формального рынка недвижимости за 2004 – май 2010 гг. проводился 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 01.06.2010.

Дубровно – город в Витебской области Белоруссии, расположенный по обе стороны Днепра у впадения в него рек Задубровенка и Свинка. Расстояние до г.Витебска составляет 90 км, до г. Минска 230 км.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Дубровно – административный центр Дубровенского района Витебской области. Население города на 1 января 2009 года составляет 8,5 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г.Дубровно на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Так за период 2004–2005 гг. наблюдалось снижение общей площади вводимых объектов жилой недвижимости, после чего в 2005 г. произошло небольшое увеличение объемов ввода. За период 2006–2008 наблюдалась тенденция снижения общей площади вводимых жилых объектов. В 2009 г. общая площадь введенных объектов была максимальной и составила 3387,27 кв.м. За период 01.01.2010 – 01.06.2010 общая площадь введенных в эксплуатацию жилых объектов составила 1285 кв.м.

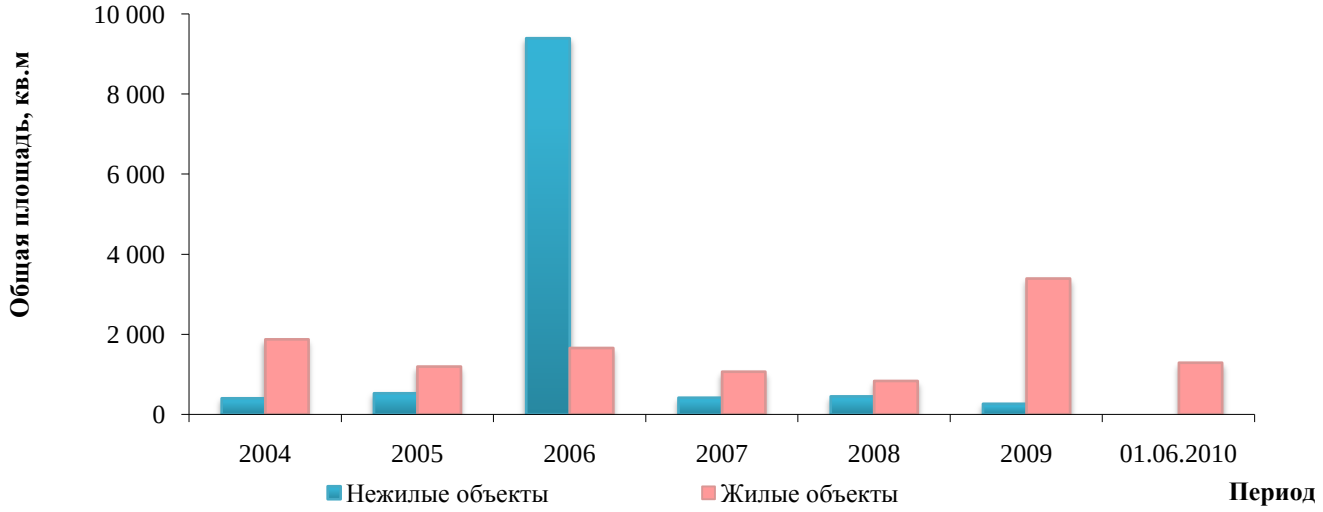

Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Дубровно за период 01.01.2004–01.06.2010

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены на 6 категорий: 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 категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию в 2006–2007 гг. Общая площадь введенных объектов составила 1625 и 312 кв.м соответственно.

Производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию в 2006 г. Их общая площадь составила 1544 кв.м.

В 2004 г. был введен один объект торговли – здание магазина по адресу ул. Комсомольская 10а площадью 347 кв.м.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию в 2006–2007 гг. В 2006 г. общая площадь таких объектов составила 1376 кв.м, в 2007 г. был введен один объект площадью 39 кв.м.

Общая площадь введенных индивидуальных гаражей находилась в пределах от 52 кв.м в 2004 г. до 1709 кв.м в 2006 г. Данные объекты вводились в эксплуатацию в период 2004–2009 гг.

Прочие объекты вводились в 2005, 2006 и 2009 гг. Общая площадь введенных в эксплуатацию прочих объектов составила 3587 кв.м.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости представлена на рис. 2.

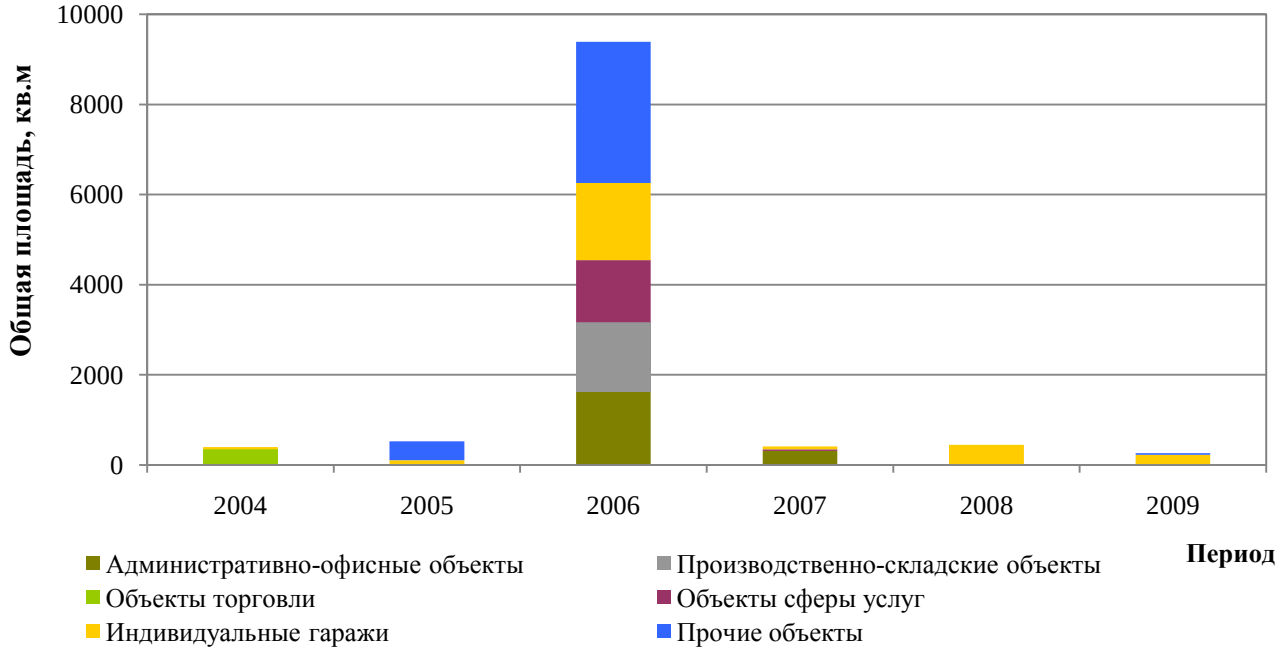

Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г.Дубровно за период 01.01.2004 – 01.06.2010 по типам недвижимости

Доля каждого типа недвижимости в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рис. 3.

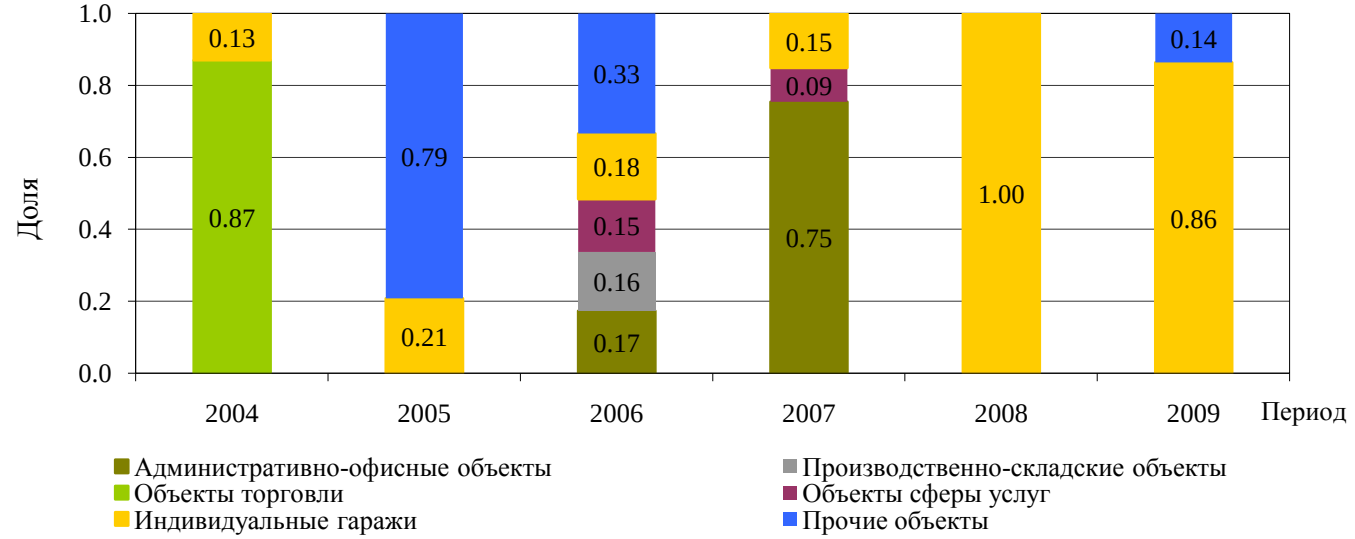

Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Дубровно за период 01.01.2004 – 01.06.2010

Анализ общей площади зарегистрированных на июнь 2010 г. зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 4.

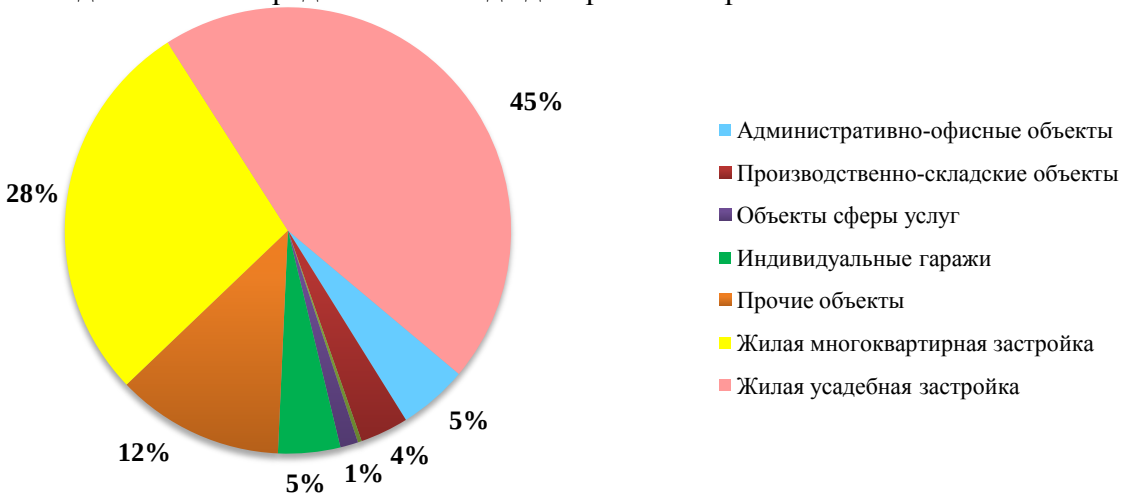

Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г.Дубровно по состоянию на май 2010 г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 73%, в том числе: 45% – жилая усадебная застройка, 28% – жилая многоквартирная застройка,. Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 27% (прочие объекты – 12%, административно–офисные объекты – 5%, индивидуальные гаражи – 5% производственно-складские объекты – 4%, объекты сферы услуг – 1%,).

Анализ данных по общей площади, введенных в эксплуатацию объектов недвижимости, за период с 2004 года по май 2010 года и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 0,9% жилых и 2,5% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в табл. 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 01.01.2004-01.06.2010, тыс. кв.м	1.63	1.61
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2010, тыс. кв.м	64.70	177.14
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.025	0.009

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи квартир в г.Дубровно представлен на рис. 5 - 8.

С 2004 по 2008 гг. наблюдается устойчивый рост цен на квартиры. В 2009 году на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

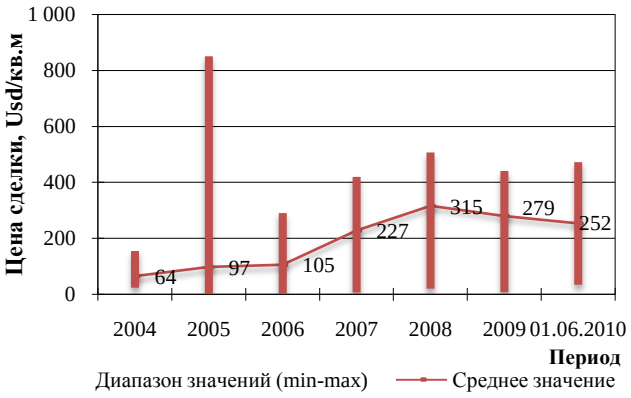

Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

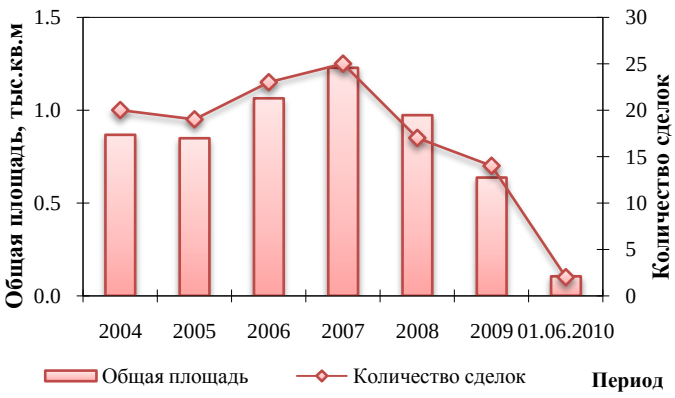

Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г.Дубровно представлены в табл. 2.

Таблица 2

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	20	22.76	153.91	64.34	867
2005	19	0.02	849.76	96.51	849
2006	23	0.04	289.54	104.96	1 064
2007	25	5.71	418.79	226.99	1 228
2008	18	19.44	505.99	314.88	973
2009	14	6.80	439.97	278.87	637
01.06.2010	2	33.43	471.37	252.40	105

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

Таблица 3

Темпы роста/снижения средних цен сделок купли-продажи1 кв.м общей площади квартир в г.Дубровно.

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.06.2010
2004	**1.00**	1.50	1.63	3.53	4.89	4.33	3.92
2005	-	**1.00**	1.09	2.35	3.26	2.89	2.62
2006	-	-	**1.00**	2.16	3.00	2.66	2.40
2007	-	-	-	**1.00**	1.39	1.23	1.11
2008	-	-	-	-	**1.00**	0.89	0.80
2009	-	-	-	-	-	**1.00**	0.91
01.06.2010	-	-	-	-	-	-	**1.00**

Общая площадь квартир, участвовавших в сделках купли-продажи, за период 01.01.2004 – 01.01.2010 гг. варьировала в диапазоне от 637 кв.м в 2009 г. до 1228 кв.м в 2007 г. Количество заключаемых сделок купли-продажи квартир колебалось от 14 в 2009 г. до 25 в 2007 г. С 01.01.2010 по 01.06.2010 было заключено 2 сделки купли-продажи квартир.

Рынок индивидуальных жилых домов

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста за период 2005–2008 гг. С 2008 по 2009 гг. средняя цена снизилась в 2 раза. За период 01.01.2010 – 01.06.2010 было совершено 10 сделок. Общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи варьировала в пределах 0,4 - 2,55 тыс. кв.м в год.

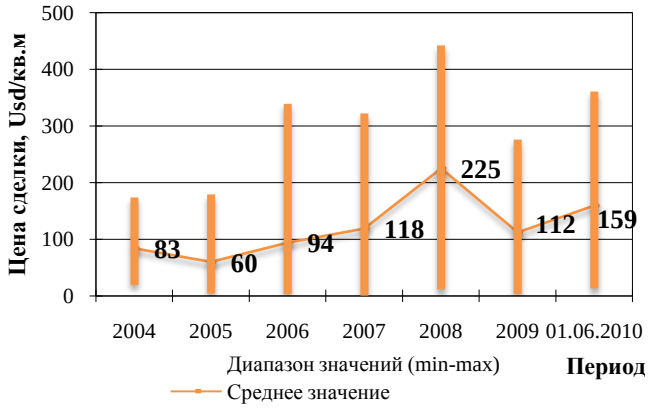

Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

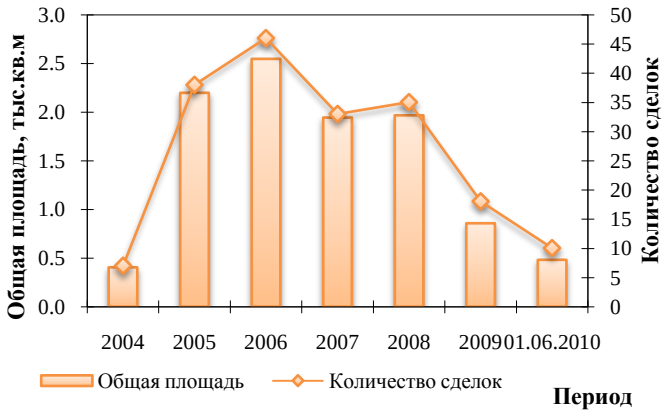

Рис. 8 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

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

Таблица 4

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	7	18.94	173.46	83.46	404
2005	38	4.23	178.93	59.67	2 197
2006	46	2.96	338.92	93.75	2 546
2007	33	0.04	321.96	118.45	1 943
2008	35	11.27	442.13	225.00	1 966
2009	18	3.36	275.69	111.55	857
01.06.2010	10	12.85	360.62	159.14	481

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

Таблица 5

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

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.06.2010
2004	1.00	0.71	1.12	1.42	2.70	1.34	1.91
2005	-	1.00	1.57	1.99	3.77	1.87	2.67
2006	-	-	1.00	1.26	2.40	1.19	1.70
2007	-	-	-	1.00	1.90	0.94	1.34
2008	-	-	-	-	1.00	0.50	0.71
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.43
01.06.2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Рынок нежилой недвижимости

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, индивидуальных гаражей, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2004 – июнь 2010 гг., меньше, чем сделок, заключенных с жилыми объектами.

За анализируемый период была заключена одна сделка купли-продажи административно-офисного объекта в 2006 г. Объектом сделки является административное здание площадью 339 кв.м. Цена сделки – 36 881 Usd (108,83 Usd/кв.м).

Одна сделка купли-продажи производственно-складского объекта была совершена в 2009 г. Объект площадью 19,7 кв.м был продан по цене 18,51 Usd за кв.м.

В отношении объектов торговли было заключено 2 сделки купли-продажи магазинов в 2008 и 2009 гг. Цены сделок составили 218,62 Usd за кв.м в 2008 г. и 89,68 Usd за кв.м в 2009 г. Площадь участвующих в сделках объектах составила 35 кв.м в 2008 г. и 51 кв.м в 2009 г.

Один объект сферы услуг (кафе) был продан в 2004 г. по цене 44,26 Usd за кв.м. Площадь объекта – 44 кв.м.

За период 2004 – 01.06.2010 было заключено 3 сделки купли-продажи прочих объектов недвижимости. Площадь объектов находилась в диапазоне от 29 кв.м. до 265 кв.м. Цены сделок варьировались от 61,06 Usd за кв.м в 2008 г. до 800,81 Usd за кв.м в 2005 г.

На протяжении всего анализируемого периода по сделкам купли-продажи с объектами нежилого назначения наиболее часто продаваемыми объектами являлись индивидуальные гаражи. Статистические показатели по сделкам купли продажи индивидуальных гаражей по годам представлены в табл. 6 – 7.

Таблица 6.

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	1	11.83	11.83	11.83	31
2005	4	7.49	40.85	23.15	96
2006	3	14.61	21.81	18.02	63
2007	4	7.45	37.16	18.44	106
2008	13	12.89	110.74	37.18	363
2009	8	8.92	47.80	26.49	208
01.06.2010	2	38.21	80.60	59.41	49

Таблица 7

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Дубровно

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2004	**1.00**	1.96	1.52	1.56	3.14	2.24	5.02
2005	-	**1.00**	0.78	0.80	1.61	1.14	2.57
2006	-	-	**1.00**	1.02	2.06	1.47	3.30
2007	-	-	-	**1.00**	2.02	1.44	3.22
2008	-	-	-	-	**1.00**	0.71	1.60
2009	-	-	-	-		**1.00**	2.24
01.06.2010	-	-	-	-	-	-	**1.00**

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период с 2004 года по май 2010 года, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,1% жилых и 0,3% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в табл. 8.

Таблица 8

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 - 01.06.2010, тыс. кв.м	0.22	2.01
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2010, тыс. кв.м	64.70	177.14
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.003	0.011

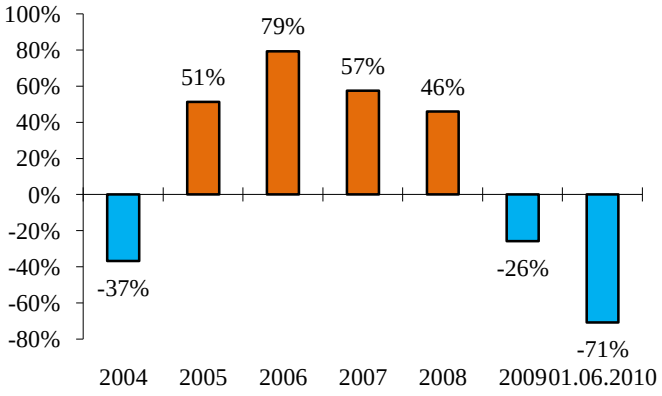

Рис. 9 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 01.01.2004 – 01.06.2010

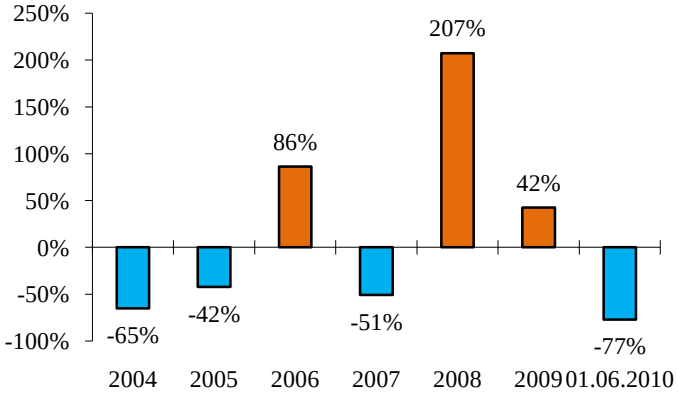

Рис. 10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 01.01.2004 –01.06.2010

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).
Салянко 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).
Клочко Наталья Николаевна	начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года).
Позняк Константин Константинович	оценщик недвижимости 1-ой категории сектора кадастровой оценки земель (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).
Вильчик Татьяна Александровна	оценщик недвижимости 1-ой категории сектора анализа и мониторинга рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30191 от 09.10.2007г. срок действия – 3 года, свидетельство об аттестации оценщика № 20002 от 15 мая 2007 г. срок действия – 3 года),
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (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).
Арабина 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).
Чабан Наталья Юрьевна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 10017 от 21 апреля 2008 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30189 от 9 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 40145 от 10 апреля 2008 г., срок действия – 3 года).
Тихановская Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30047 от 10.05.2007, срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 40044 от 11.06.2007, срок действия – 3 года).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30390 от 29 декабря 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 стажируются 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, 288-10-35
e-mail: valuer@nca.by