

Гродно

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2006-2009

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2006 - 2009 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 01.01.2010.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Город Гродно - административный центр Гродненской области. Расположен в западной части Республики Беларусь, на берегах реки Неман, вблизи границ с Польшей и Литвой (в 15 и 30 км соответственно). Город Гродно является областным центром, крупным узлом автомобильных и железных дорог, что способствует росту общего объема вводимых объектов и развитию рынка недвижимости.

По состоянию на 01.01.2009 численность населения г.Гродно составила 338,2 тыс. жителей.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Объем ввода объектов нового строительства в среднем за анализируемый период составил 345,7 тыс. кв.м в год. Наблюдалось увеличение объемов ввода в 2007 и 2008 годах соответственно на 26% и 7% к уровню предыдущего года и уменьшение в 2009 году на 19%.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. В г.Гродно вводилось в среднем около 283 тыс. кв.м жилья в год. С 2008 года наблюдается ежегодное уменьшение объемов ввода жилых площадей в среднем на 10%. Масштабные объемы ввода обусловлены вводом в эксплуатацию многоквартирных жилых домов. Объем многоквартирной застройки за анализируемый период составил около 1 млн. кв.м общей площади квартир (в среднем ежегодно 250 тыс.кв.м).

На протяжении всего рассматриваемого периода вводились также объекты жилой усадебной застройки. Объемы ввода значительно уступают жилым многоквартирным домам – в среднем в 7,4 раза. В 2006 году объем ввода жилых усадебных домов составил около 23 тыс. кв.м. и в последующие периоды постоянно увеличивался, однако темпы прироста объемов уменьшались (с 30% на 15% в 2007/2006 и 2009/2008 соответственно). В среднем за анализируемый период объем ввода жилых усадебных домов составил 33,6 тыс. кв.м в год.

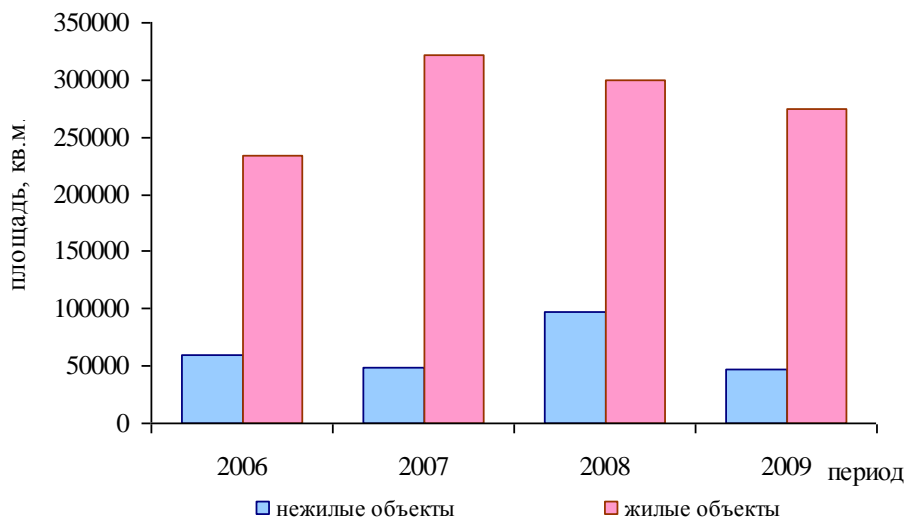


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Гродно за 2006- 2009гг.

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



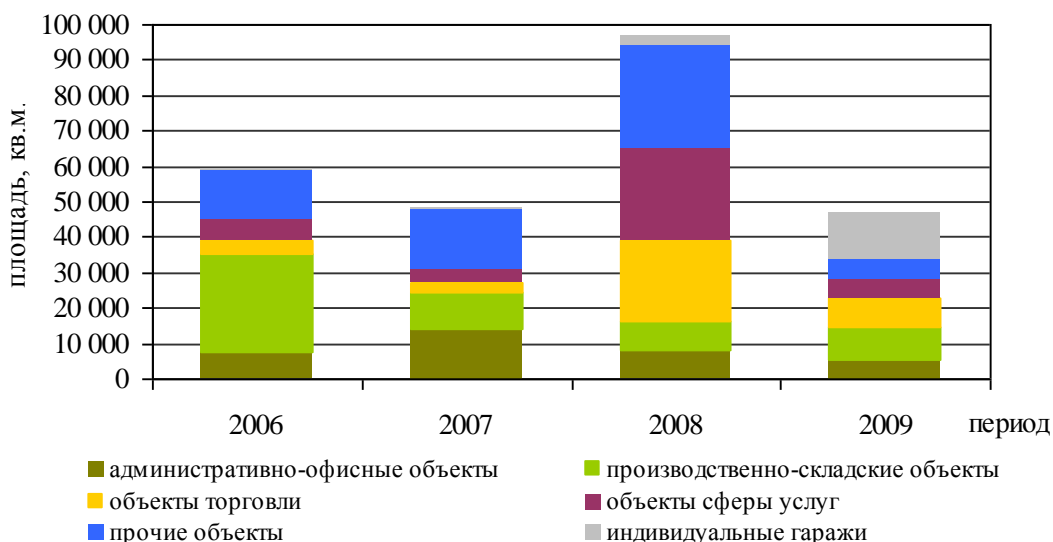


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Гродно за период 2006-2009 гг.

Доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 13% до 24%. Наиболее активно ввод нежилых объектов осуществлялся в 2008 году, в котором введено максимальное количество нежилых площадей (97 тыс. кв.м) и практически вдвое увеличен показатель ввода предыдущего периода. В 2009 году наблюдался значительный спад вводимых нежилых объектов до 47 тыс. кв.м в год. В среднем за анализируемый период объем ввода нежилых площадей составил 63 тыс. кв.м в год.

За анализируемый период в эксплуатацию было введено около 251 тыс.кв.м нежилых площадей. Производственно-складские площади в этом объеме составили 22%, доли административно-офисных, торговых объектов, объектов сферы услуг варьируют в диапазоне 14 - 16%, гаражи - 7%.

Производственно-складские площади составили значительную часть введенных объектов в 2006 году (47% общего объема введенных нежилых объектов). В последующие периоды объем ввода новых производственно-складских объектов уменьшился более чем в 2 раза. Минимальный показатель ввода по производственным объектам наблюдался в 2008 году (около 8 тыс кв.м. площадей за год) несмотря на двукратный рост общих объемов ввода по нежилым объектам в указанном периоде.

По вводу объектов торговли 2008 год стал наиболее активным. В общем объеме введенных нежилых объектов доля по объектам торговли выросла от 6% в 2006 и 2007 году до 24% в 2008 году. В 2008 году в эксплуатацию было введено здание торгового центра «Алми» площадью более 15 тыс.кв.м, что составило 66% от общей площади объектов торговли, введенных в эксплуатацию в данном году.

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию ежегодно переменными темпами. Максимальные объемы ввода зафиксированы в 2007 году (29% общего объема введенных нежилых объектов). Наряду с уменьшением общей площади вводимых нежилых объектов в 2007 году наблюдалась активизация ввода в эксплуатацию административно-офисных площадей. В указанный период было введено большое административно-офисное здание площадью более 8 тыс.кв.м, что отразилось на показателе 2007 года. В последующие периоды объемы ввода административно-офисных объектов снижались.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию ежегодно и составляли в среднем 10% (вариация от 8% до 12%) в общем объеме введенных нежилых площадей. Исключение составил 2008 год, когда ввод по объектам сферы услуг составил 27%.

Ввод в эксплуатацию индивидуальных гаражей в 2006-2008 годах был незначительным (1 - 3% общего объема введенных нежилых объектов). Наблюдался рост объемов ввода по гаражам с 2008 года. В 2009 году гаражи составили 28% общего объема новых введенных площадей.

Прочие объекты¹ в общем объеме введенных нежилых объектов варьировали в диапазоне 12 - 35% за анализируемый период.

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

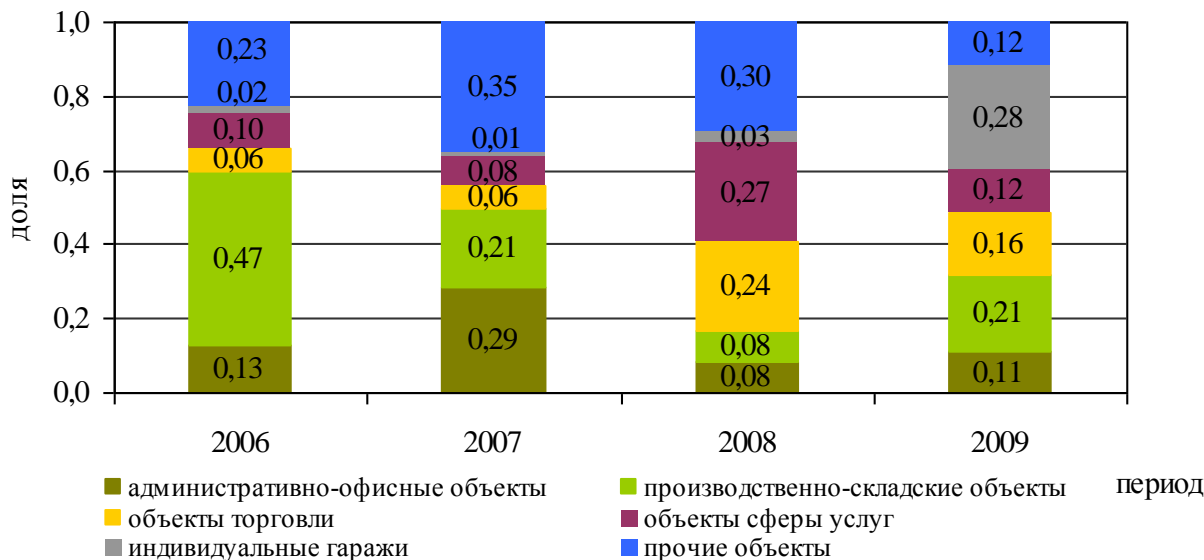


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Гродно за 2006-2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.01.2010г. зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

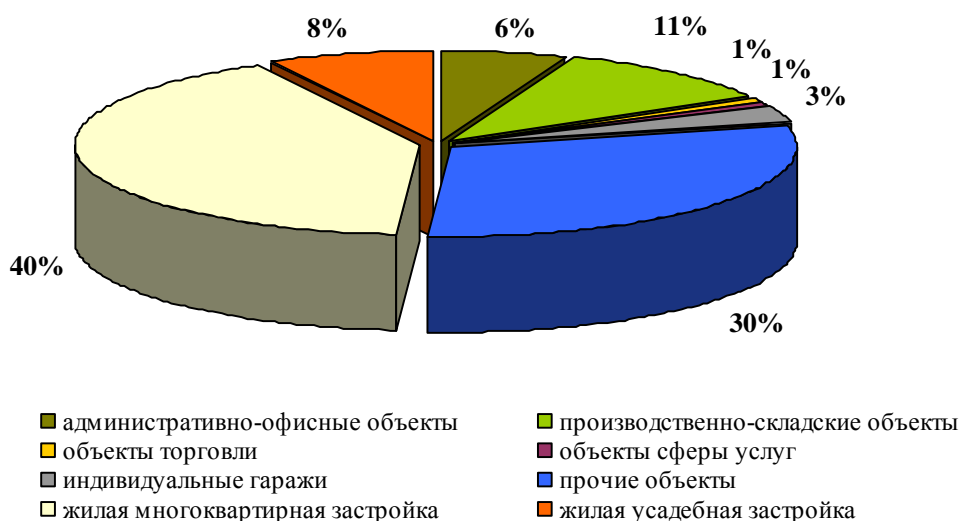


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Гродно по состоянию на 01.01.2010г.

¹ К прочим объектам отнесены объекты, не вошедшие в первые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (49%, в том числе: 8% - жилая усадебная застройка, 41% - жилая многоквартирная застройка). Объекты нежилой недвижимости: прочие объекты – 30%, производственно-складские объекты – 11%, административно-офисные объекты – 6%, индивидуальные гаражи – 3%, объекты сферы услуг и объекты торговли – по 1%,.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006 – 2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 14% жилых и 3% 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 2006- 2009 гг., тыс. кв.м	62,79	282,87
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010г., тыс.кв.м	2061,5	1973,2
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,030	0,143

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-23.

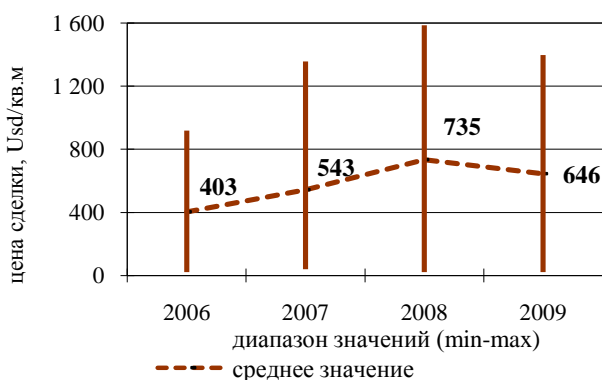


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

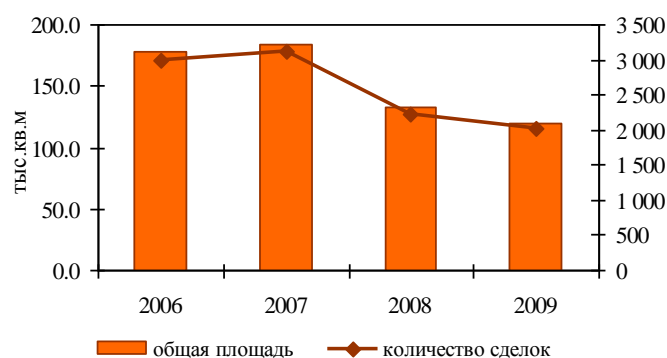


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

Общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, варьировала в диапазоне 178-185 тыс.кв.м в год за 2006-2007 годы, и снизилась до 120-135 тыс.кв.м в 2008 и 2009гг. Темпы снижения объемов рынка по общей площади и количеству сделок существенно не отличались и составили в 2008 - на 30%, в 2009 – на 10% соответственно к уровню предыдущего года. В среднем за анализируемый период ежегодно совершалось около 2600 сделок с квартирами. Учитывая динамику предыдущих лет можно судить о том, что рынок квартир в г.Гродно сформировался и достаточно стабилен. Период 2008-2009 гг можно охарактеризовать как “замедление развития”.

За анализируемый период до 2009 года наблюдался устойчивый рост среднегодовых цен² на квартиры в г.Гродно. В 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается

² При расчете цен учитывались только договора купли-продажи права собственности на весь объект недвижимости. Сделки с долями в объектах недвижимости, учитывающие покупку объекта в рассрочку (договора ипотеки), а также



тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

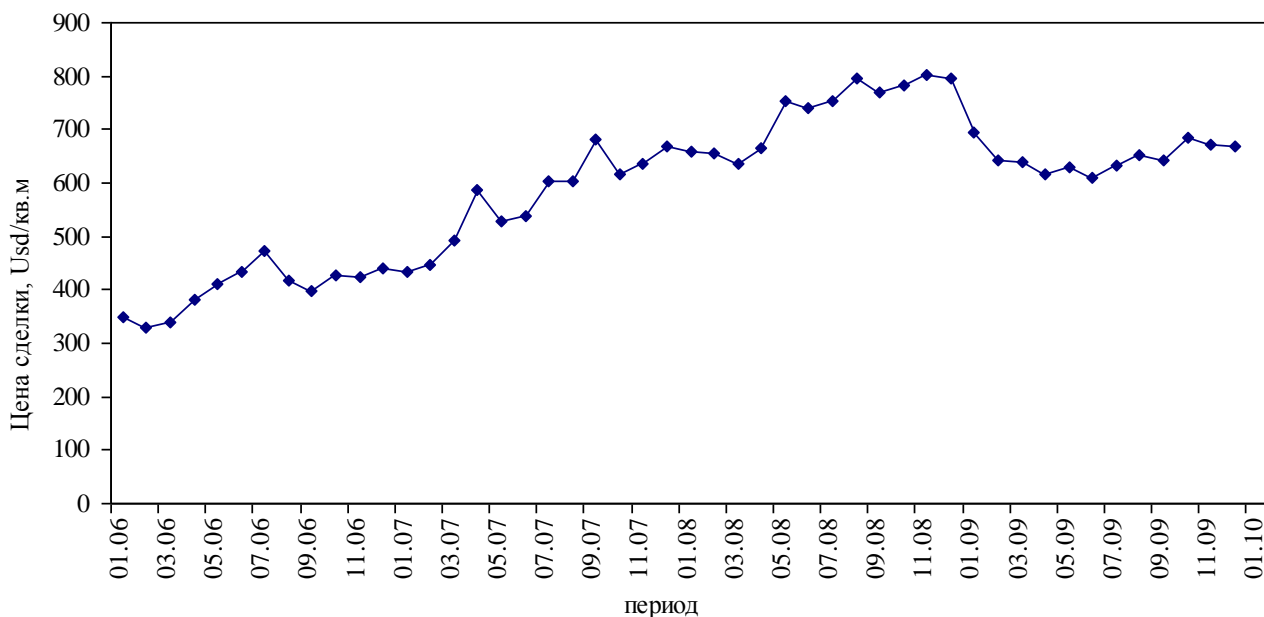


Рис.7 Динамика изменения средней цены квадратного метра квартир в г.Гродно по месяцам

Анализируя график, представленный на рис.7, можно отметить положительную динамику изменения цены 1 кв.м квартир в г.Гродно до середины 2008 года. После периода ожидания в I квартале 2009 года наблюдается резкое падение цен. В последующие периоды 2009 года наблюдалась относительная стабилизация цен на квартиры в г.Гродно.

Индекс ценового ожидания позволяет прогнозировать динамику рынка недвижимости на ближайший период. Методика прогнозирования состоит в аналитическом продолжении кривой индекса стоимости. Величина индекса ожидания представляет наиболее вероятное ожидаемое изменение цен на рынке в следующем месяце (в процентах). Таким образом, индекс ценового ожидания является индикатором темпа роста или снижения рынка на ближайшие периоды времени.³ Индекс ценового ожидания в г.Гродно в 2009 году стабилизировался.

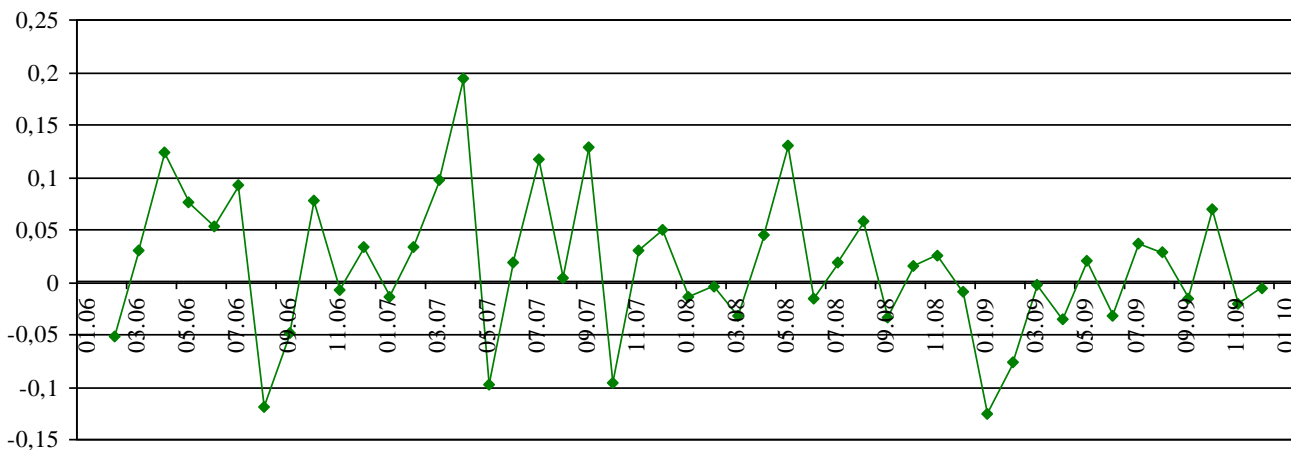


Рис.8 Динамика индекса ценового ожидания за период 2006 - 2009

с нулевыми и нереально низкими ценами (например, менее 10 Usd/кв.м) в расчет среднегодовых цен (средних цен за период) не принимались. Далее по тексту “среднегодовая цена” = “цена сделок” или “средняя цена”.

³ Источник: www.domik.net



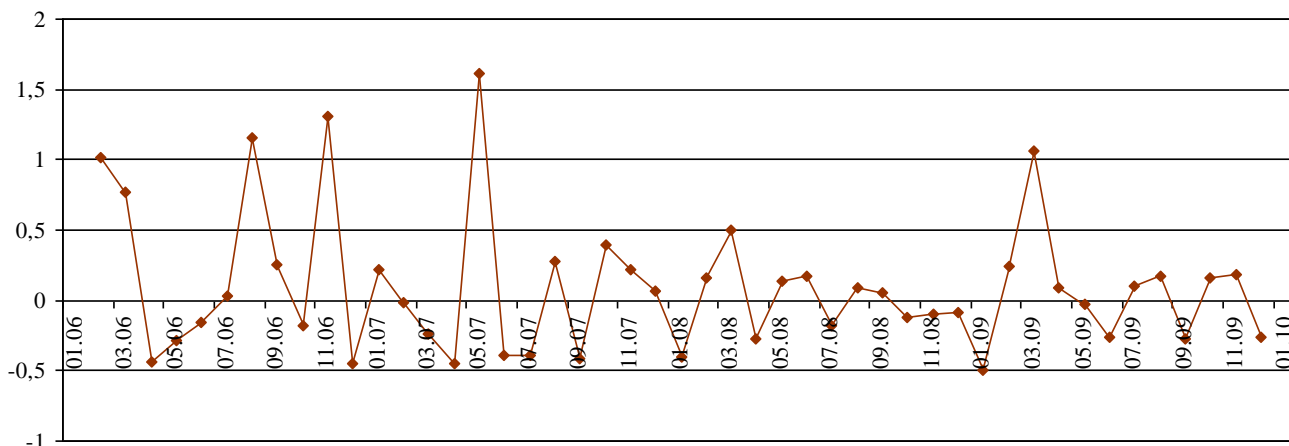


Рис.9 Динамика количества сделок по отношению к предыдущему периоду

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

Таблица 2

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г. Гродно

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1,00	1,35	1,82	1,60
2007	-	1,00	1,35	1,19
2008	-	-	1,00	0,88
2009	-	-	-	1,00

В отношении средних цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста до конца 2008, а в 2009 году наблюдается незначительное снижение цен (в среднем на 1%).

Объем сделок с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период изменялся переменными темпами. Наиболее активным по количеству сделок и общей площади индивидуальных жилых домов, сменивших собственника в результате сделки купли-продажи, стал 2007 г. Наблюдалось стабильное снижение количества сделок с 2007 года, особенно резкое в 2008 году – на 33%.

Общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи за 2006-2009 гг. варьировала в диапазоне 9,7 - 31,6 тыс.кв.м в год. В 2009 году наблюдается уменьшение объема сделок с индивидуальными жилыми домами по количеству (на 14%) однако увеличение объема сделок по общей площади (в 2,2 раза). Данный факт свидетельствует, что в г.Гродно в 2009 году становятся востребованными жилые дома большой площади.

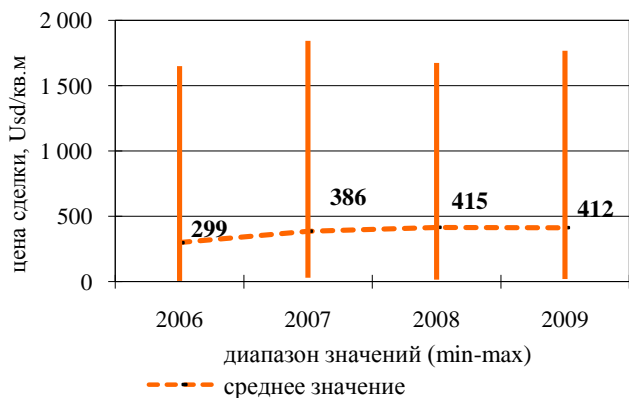


Рис. 10 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

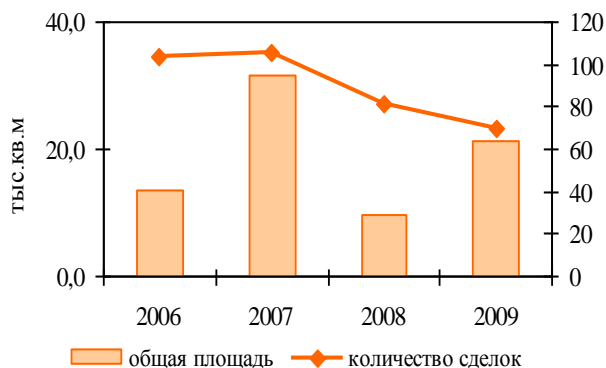


Рис. 11 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках



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

Таблица 3

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

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1,00	1,29	1,39	1,38
2007	-	1,00	1,08	1,07
2008	-	-	1,00	0,99
2009	-	-	-	1,00

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2006 - 2009 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами.

На протяжении всего анализируемого периода по сделкам купли-продажи с объектами нежилого назначения наиболее часто продаваемыми объектами являлись индивидуальные гаражи (более 70 % всего количества зарегистрированных сделок). Объем (количество и общая площадь объектов) и ценовые показатели по зарегистрированным сделкам с нежилой недвижимостью в г.Гродно представлены ниже.

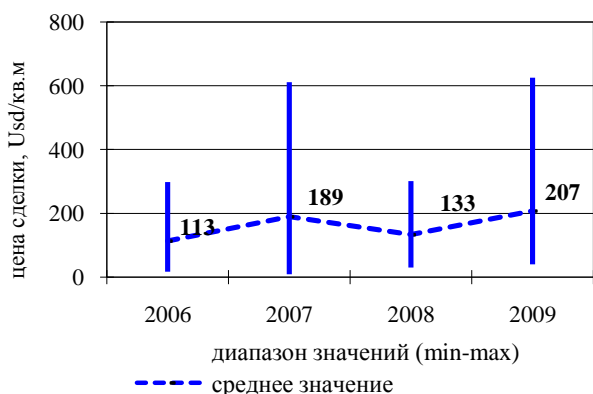


Рис. 12 Динамика цен сделок с производственно- складскими объектами

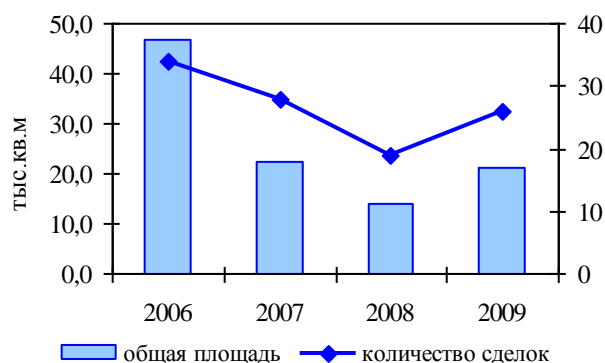


Рис. 13 Общая площадь и количество производственно- складских объектов в сделках

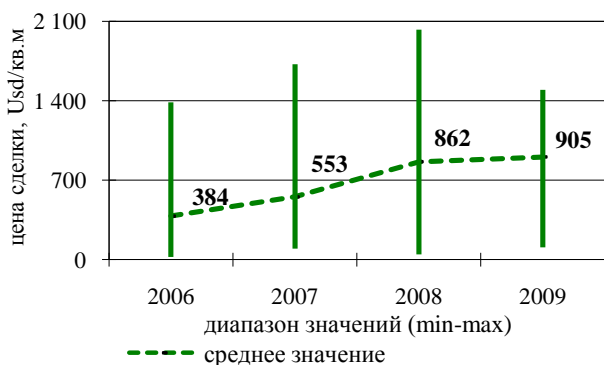


Рис. 14 Динамика цен сделок с административно-офисными объектами

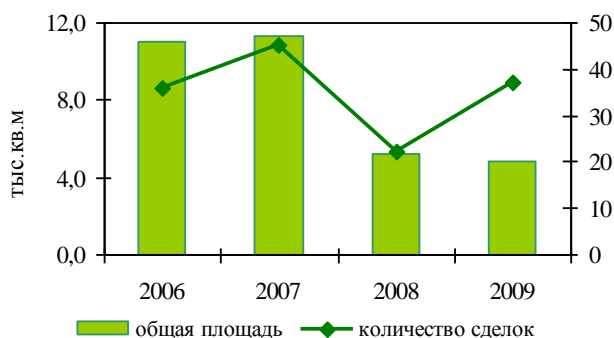


Рис. 15 Общая площадь и количество административно-офисных объектов в сделках



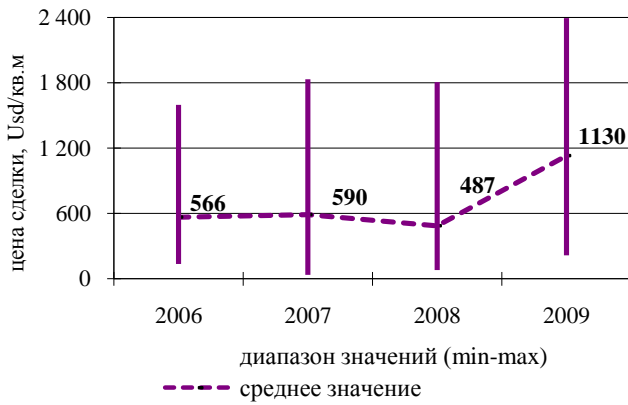


Рис. 16 Динамика цен сделок с торговыми объектами

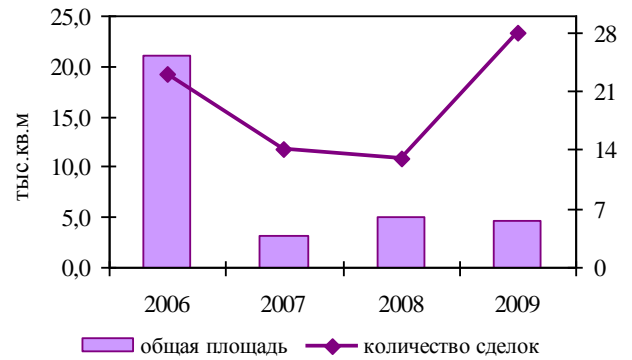


Рис. 17 Общая площадь и количество торговых объектов в сделках

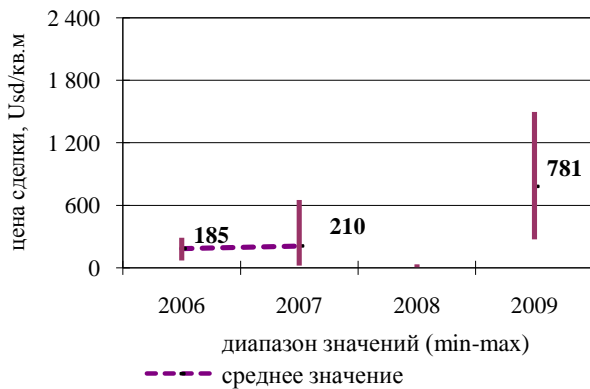


Рис. 18 Динамика цен сделок с объектами сферы услуг

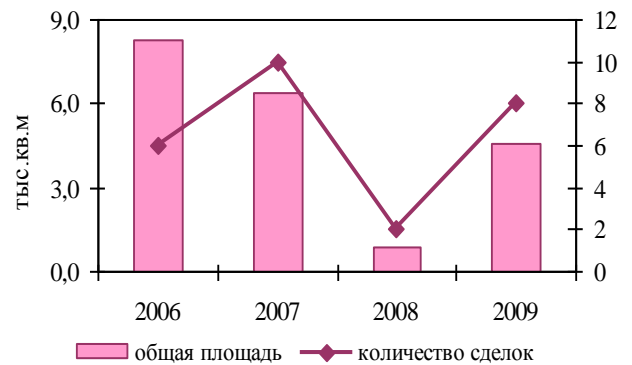


Рис. 19 Общая площадь и количество объектов сферы услуг в сделках

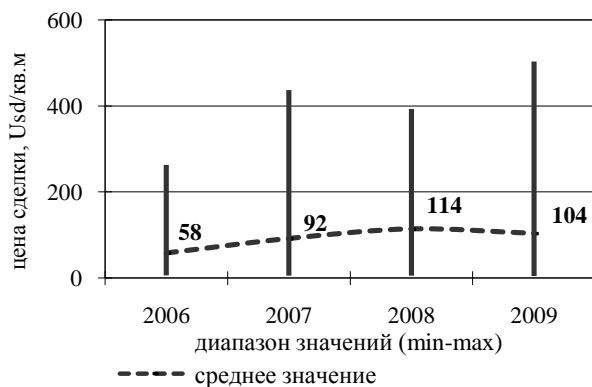


Рис. 20 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

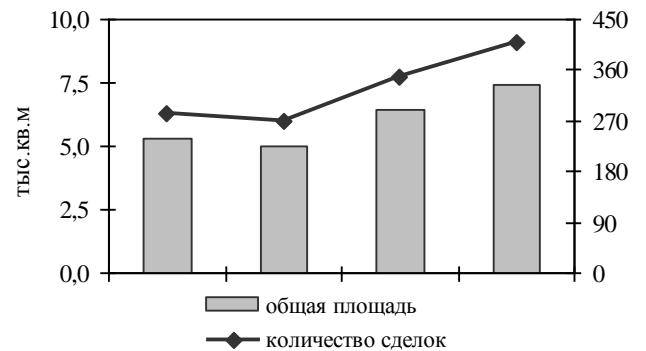


Рис. 21 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

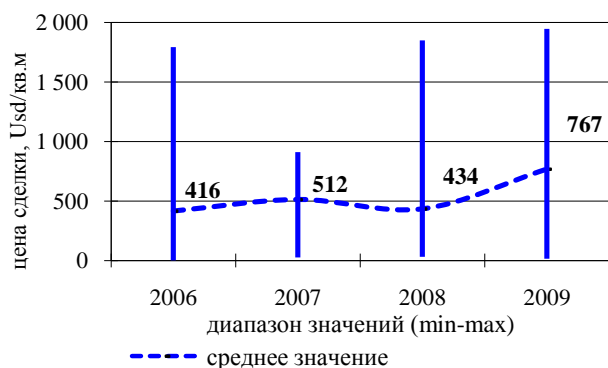


Рис. 22 Динамика цен сделок с прочими объектами

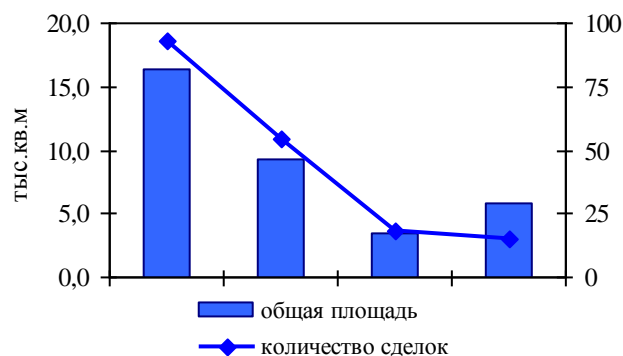


Рис. 23 Общая площадь и количество прочих объектов в сделках

В анализируемом периоде преимущественно наблюдается рост цен в сделках купли-продажи по всем видам нежилых объектов недвижимого имущества. Исключение составляет 2008 год, когда по некоторым из сегментов рынка недвижимости наблюдается снижение цен в сделках. В подтверждение этому представлены среднегодовые темпы роста/снижения цен в сделках купли-продажи 1 кв.м общей площади нежилых объектов недвижимости (табл. 4-9).

Таблица 4

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади производственно-складских объектов в г.Гродно

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1,00	1,67	1,18	1,83
2007	-	1,00	0,70	1,10
2008	-	-	1,00	1,56
2009	-	-	-	1,00

Таблица 5

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади административно-офисных объектов в г.Гродно

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1,00	1,44	2,25	2,36
2007	-	1,00	1,56	1,64
2008	-	-	1,00	1,05
2009	-	-	-	1,00

Таблица 6

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади объектов торговли в г.Гродно

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1,00	1,04	0,86	2,00
2007	-	1,00	0,82	1,91
2008	-	-	1,00	2,32
2009	-	-	-	1,00



Таблица 7
Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади объектов сферы услуг в г.Гродно

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1,00	1,13	-	4,22
2007	-	1,00	-	3,73
2008	-	-	1,00	-
2009	-	-	-	1,00

Таблица 8
Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Гродно

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1,00	1,58	1,97	1,79
2007	-	1,00	1,24	1,13
2008	-	-	1,00	0,91
2009	-	-	-	1,00

Таблица 9
Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади прочих объектов в г.Гродно

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1,00	1,23	1,04	1,85
2007	-	1,00	0,85	1,50
2008	-	-	1,00	1,77
2009	-	-	-	1,00

Недостаточность информации в сделках купли-продажи по некоторым сегментам недвижимости, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях 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 2006 - 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 9% жилых и 3% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10
Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2006 - 2009гг., тыс.кв.м	62,47	172,51
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010г., тыс.кв.м	2061,5	1973,2
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,03	0,09



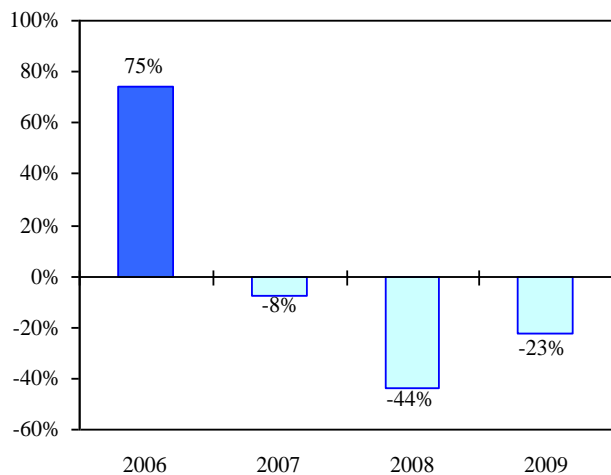


Рис.24 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2006- 2009гг.

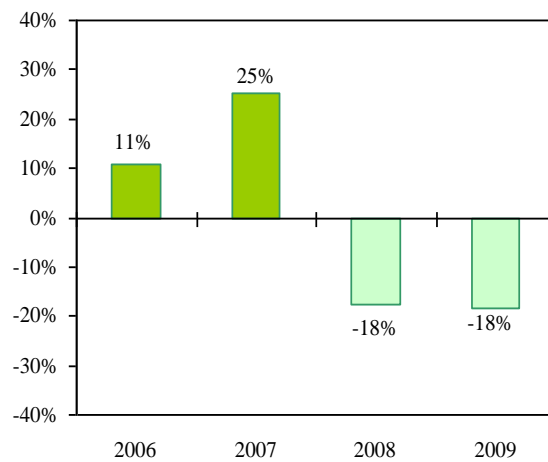


Рис.25 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2006-2009гг.

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).
Саянко 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

