

г.Ивье

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – декабрь 2011 гг.**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Настоящая статья подготовлена аналитиками управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления Дмитрия Александровича Ритвинского.

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

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-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)

Мальчук Антон Николаевич оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008, срок действия – до 29.12.2014; № 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 14 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. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь

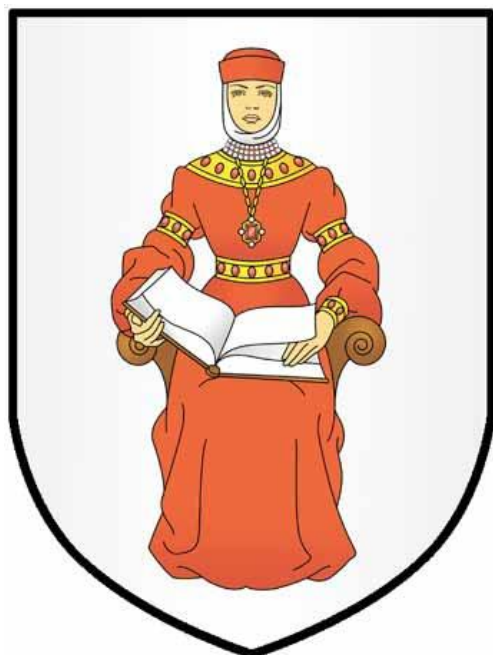
тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26
e-mail: valuer@nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004–31.12.2011 производился на основании информации содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ), и в реестре цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК) по состоянию на 21.01.2011.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Ивье – центр Ивьевского р-на Гродненской обл. Расположен в 158 км к востоку от г.Гродно, в 131 км от г.Минска. Численность населения г.Ивье по состоянию на 01.01.2011 составляет 9.6 тыс.чел.



Герб г.Ивье

В письменных источниках впервые упоминается в 1444 г. как великокняжеский двор, подаренный князем Казимиром надворному литовскому маршалку, новгородскому наместнику Петру Монтыгердовичу.

В центральной части города сохранились постройки конца XIX — начала XX вв., Петропавловский костел (1631 год) и двухэтажный монастырь бернардинцев (XVII—XVIII века).

Ивьевский р-н расположен в северо-восточной части Гродненской обл. Граничит с Республикой Литва, Ошмянским, Лидским, Новогрудским и Вороновским р-нами Гродненской обл., Воложинским и Столбцовским районами Минской обл. С запада на восток район пересекает железная дорога Гродно–Молодечно. Территорию района охватывает сеть автомобильных дорог республиканского значения: Минск–Гродно, Барановичи–Новогрудок–Ивье, Вороново–Ошмяны–Юратишки–Ивье, Ивье–Трокели–Вороново. Автомобильная дорога Минск–Гродно является дорогой с наиболее интенсивным движением и развитой инфраструктурой придорожного сервиса.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости представлена на рисунке 1. Их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами.

В г.Ивье объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода, при этом многоквартирные жилые дома не вводились в эксплуатацию только в 2005 и 2008 гг. Так, в 2004 и 2006 и 2009 гг. было введено в эксплуатацию по одному многоквартирному жилому дому общей площадью около 2.7 тыс.кв.м, в 2007 г. – один многоквартирный жилой дом общей площадью 2.5 тыс.кв.м, в 2010 г. – один многоквартирный жилой дом общей площадью 3.6 тыс.кв.м, а в 2011 г. – два многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 10.8 тыс.кв.м.



Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в г.Ивье за период 01.01.2004–31.12.2011

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0.6 до 3.1 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 2.1 тыс.кв.м в год.

Всего в г.Ивье за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной площадью около 42.2 тыс.кв.м.

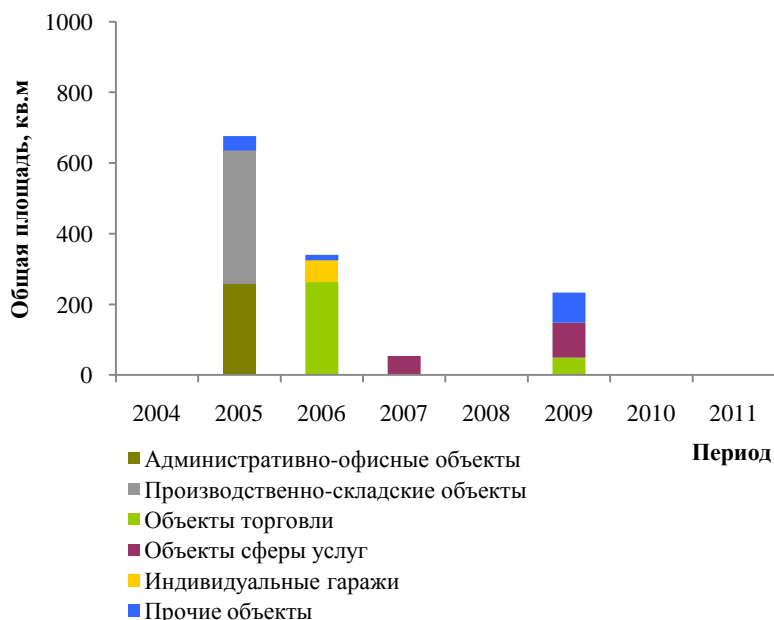


Рис. 2 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в г.Ивье за период 01.01.2004–31.12.2011

За анализируемый период в г.Ивье был введен один административно-офисный объект недвижимости: в 2005 г. здание административно – хозяйственное общей площадью 258 кв.м.

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

Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости с разделением по назначению представлена на рисунке 2.



Торговые объекты недвижимости вводились в эксплуатацию 2006 и 2009 гг.: здание специализированное розничной торговли и торговый павильон общей площадью 263 кв.м и 49 кв.м соответственно. Было введено два объекта сферы услуг суммарной общей площадью 153 кв.м. В 2005 г. было введено в эксплуатацию здание склада общей площадью 377 кв.м (это максимальный показатель среди нежилых объектов недвижимости в целом). Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2006 г.: три гаража суммарной общей площадью 61 кв.м. Прочие объекты недвижимости вводились в эксплуатацию на протяжении 2004-2005 и в 2009 гг. Суммарная площадь составила 142 кв.м, максимальное значение данного показателя было в 2009 г. – 85 кв.м.



Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Ивье по состоянию на 31.12.2011

Всего в г.Ивье за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной площадью около 1.3 тыс.кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 31.12.2011 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 3.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной (43.9%) и жилой многоквартирной (38.2%) застройки.

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.12.2011 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.12.2011 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.3% объектов нежилой и 2.1% жилой недвижимости от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости

Показатель	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.12.2011, тыс.кв.м	0.16	5.27
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.12.2011, тыс.кв.м	55.42	253.10
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.003	0.021



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи (далее – сделках) с квартирами в г.Ивье представлен на рисунках 4–5 и в таблице 2.

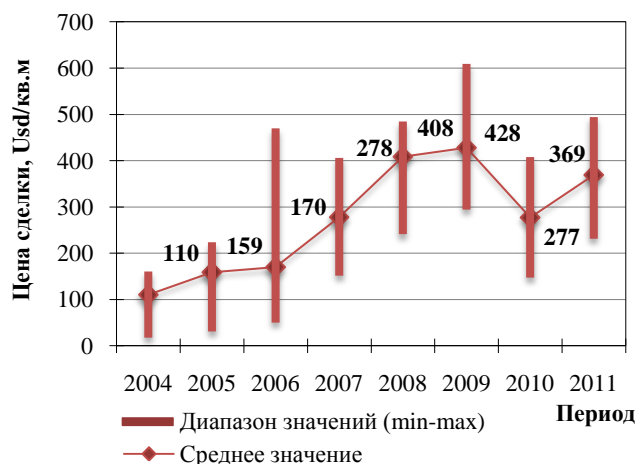


Рис. 4 Динамика изменения цен сделок с квартирами

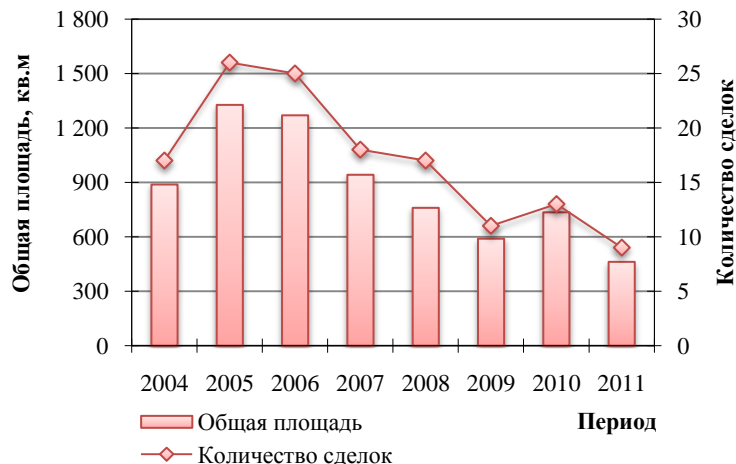


Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Таблица 2

Основные статистические показатели сделок с квартирами в г.Ивье

Период	Количество сделок	Диапазон значений цены сделки, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Суммарная общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	17	17	160	110	887
2005	26	31	224	159	1 326
2006	25	50	470	170	1 269
2007	18	151	406	278	941
2008	17	241	484	408	759
2009	11	294	609	428	589
2010	13	147	408	277	734
2011	9	231	494	369	461

До 2009 г. наблюдается тенденция роста цен на квартиры, сменившаяся снижением цен в 2010 г. В 2009 г. средняя цена сделок была максимальной за анализируемый период и составила 428 Usd/кв.м, в 2010 г. уменьшилась до 277 Usd/кв.м, а в 2011 г. увеличилась до 369 Usd/кв.м.

В 2005 г. количество сделок с квартирами было максимальным (26 сделок). Суммарная общая площадь участвующих в сделках квартир была максимальной так же в 2006 г. и составила около 1.3 тыс.кв.м. Начиная с 2006 г. наблюдалась тенденция уменьшения и количества сделок, и суммарной общей площади квартир, участвующих в сделках. В 2011 г. значения данных показателей были наименьшими за весь анализируемый период: 9 сделок и около 0.5 тыс.кв.м.

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



Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Ивье

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.44	1.54	2.52	3.71	3.88	2.51	3.35
2005	--	1.00	1.07	1.75	2.57	2.69	1.74	2.32
2006	--	--	1.00	1.64	2.41	2.52	1.63	2.18
2007	--	--	--	1.00	1.47	1.54	1.00	1.33
2008	--	--	--	--	1.00	1.05	0.68	0.90
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.65	0.86
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	1.33
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00

Распределение сделок с квартирами в зависимости от общей площади квартиры и количеству комнат, а также материала стен, этажности и года ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 6–10.

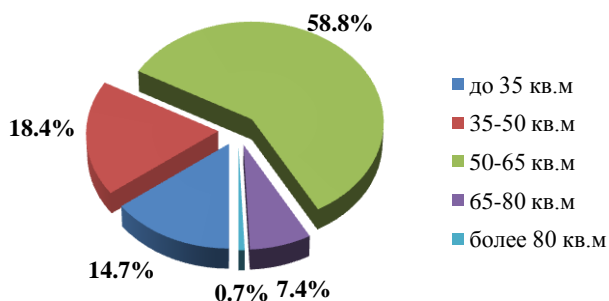


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по общей площади квартиры

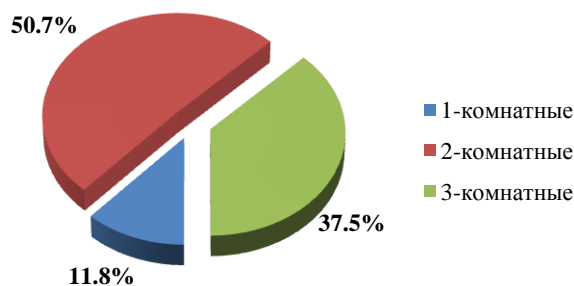


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

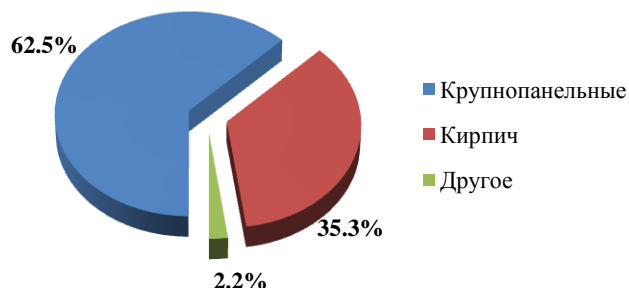


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

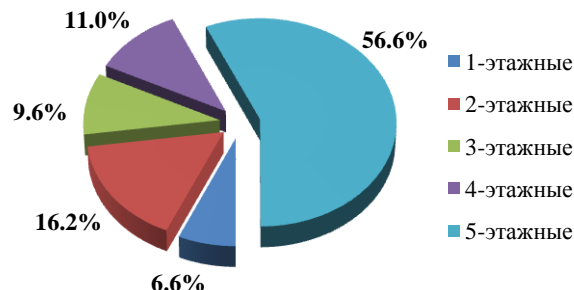


Рис. 9 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

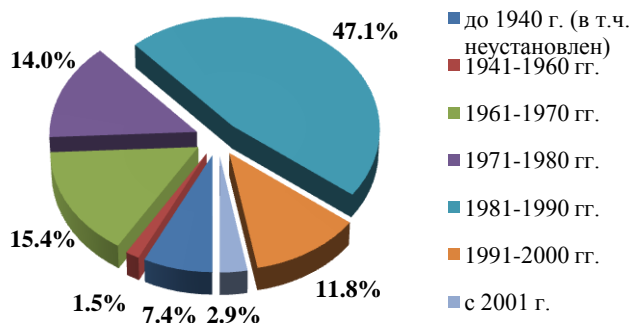


Рис. 10 Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

За анализируемый период больше всего сделок было совершено с квартирами общей площадью 50...65 кв.м (около 59% всех сделок). Более 50% всех проданных квартир – двухкомнатные квартиры. Можно сделать вывод, что в г.Ивье распространены крупнопанельные жилые многоквартирные дома, а также пятиэтажные и введенные в эксплуатацию на протяжении 1981...1990 гг.



РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г.Ивье представлен на рисунках 11–12 и в таблице 4.

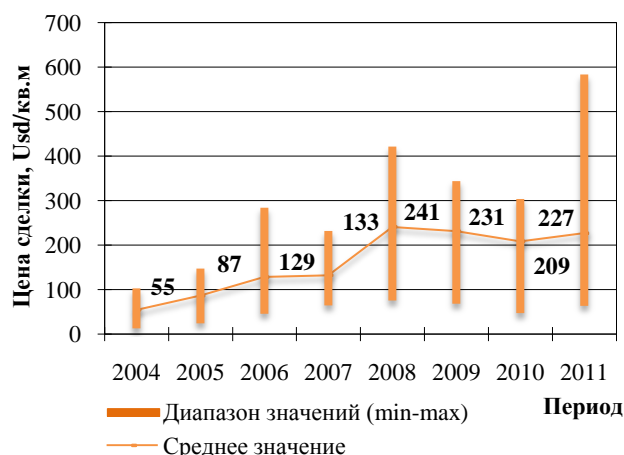


Рис. 11 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

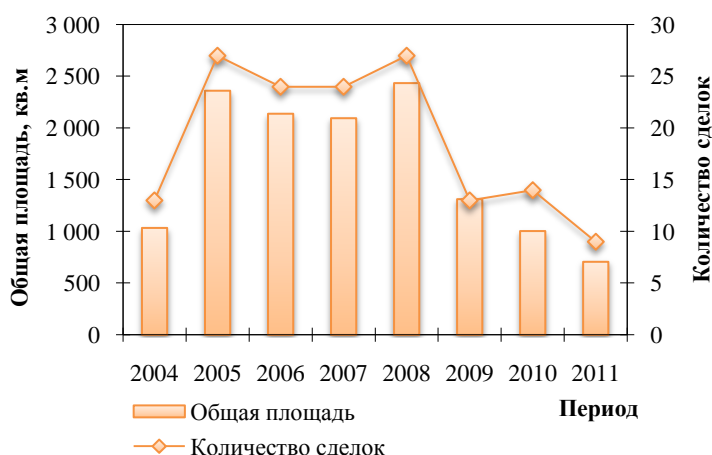


Рис. 12 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Таблица 4

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в г.Ивье

Период	Количество сделок	Диапазон значений цены сделки, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Суммарная общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	13	13	103	55	1 034
2005	27	24	147	87	2 361
2006	24	46	284	129	2 139
2007	24	65	232	133	2 095
2008	27	76	422	241	2 435
2009	13	69	344	231	1 312
2010	14	47	304	209	1 004
2011	9	64	584	227	707

До 2008 г. наблюдается тенденция роста цен на индивидуальные жилые дома. Средняя цена сделки выросла с 55 до 241 Usd/кв.м. С 2009 г. наблюдается тенденция стабилизации средней цены сделки на уровне 210...230 Usd/кв.м.

С 2005 г. количество сделок с индивидуальными жилыми домами и значение суммарной общей площади резко возросло, на протяжении 2005...2008 гг. находилось на уровне 24...27 сделок и 2.0...2.4 тыс.кв.м соответственно. С 2009 г. наблюдалась тенденция резкого уменьшения и количества сделок, и суммарной общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках. За 2011 г. было продано 9 индивидуальных жилых домов суммарной общей площадью около 700 кв.м.

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



Таблица 5

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г.Ивье

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.59	2.36	2.43	4.41	4.23	3.82	4.15
2005	--	1.00	1.48	1.53	2.78	2.67	2.41	2.62
2006	--	--	1.00	1.03	1.87	1.80	1.62	1.76
2007	--	--	--	1.00	1.82	1.74	1.57	1.71
2008	--	--	--	--	1.00	0.96	0.87	0.94
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.90	0.98
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	1.09
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00

Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от общей площади, материала стен и года ввода в эксплуатацию жилого дома представлено на рисунках 13–15.

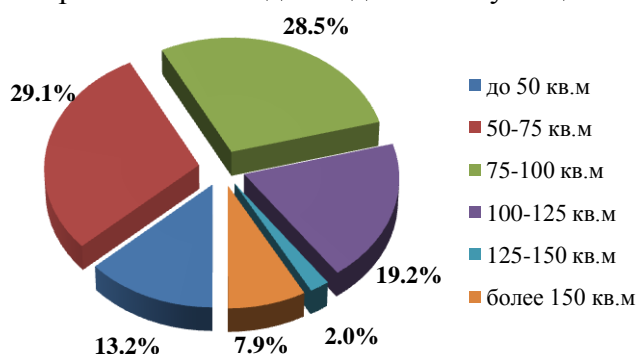


Рис. 13 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

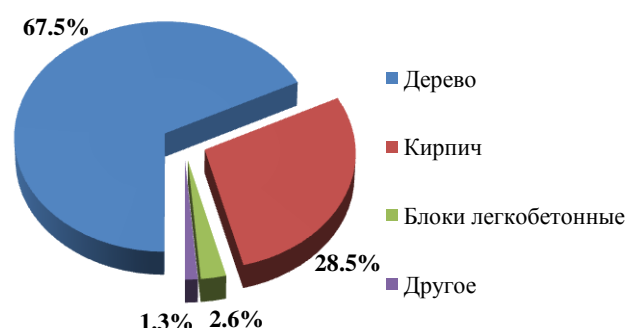


Рис. 14 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

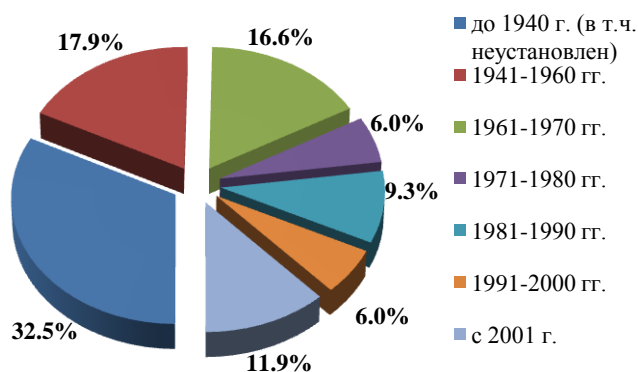


Рис. 15 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее распространены жилые дома общей площадью 50...100 кв.м, а также года ввода в эксплуатацию до 1970 г.

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2004 г. было продано два административно-хозяйственных здания суммарной общей площадью более 1.0 тыс.кв.м. Цены сделок: 36.7 и 120 Usd/кв.м.

Так же в 2004 г. за 1 636 Usd было продано здание специализированное розничной торговли общей площадью 160.4 кв.м и за 186 Usd здание гаража общей площадью 13.8 кв.м.



В 2005 г. за 14 877 Usd было продано здание фитнесклуба «Багира» общей площадью 181.9 кв.м .

В 2006 г. было совершено семь сделок:

- за 340 Usd продано здание магазина общей площадью 132 кв.м;
- за 1 634 Usd продано здание магазина общей площадью 160.4 кв.м;
- за 1 860 Usd продано здание склада общей площадью 490 кв.м;
- за 1 362 Usd продано здание гаража общей площадью 28 кв.м;
- за 1 261 Usd продано здание гаража общей площадью 16.5 кв.м;
- за 935 Usd продано здание гаража общей площадью 20.2 кв.м;
- за 1 055 Usd продано здание неустановленного назначения общей площадью 194.8 кв.м.

В 2007 г. было совершено пять сделок:

- за 16 651 Usd продано здание магазина общей площадью 134.8 кв.м;
- за 25 151 Usd продано помещение аптеки общей площадью 34.2 кв.м;
- за 6 149 Usd продано здание пилорамы общей площадью 176 кв.м;
- за 1 122 Usd продано здание бытовое общей площадью 53.3 кв.м;
- за 1 545 Usd продано здание бытовое общей площадью 101.5 кв.м.

В 2008 г. за 6 111 Usd было продано здание магазина общей площадью 101.3 кв.м.

В 2009 г. был продан производственный комплекс из 9 зданий суммарной общей площадью более 3.5 тыс.кв.м. Цена сделки составила около 550 Usd. Так же в 2009 г. за 14 503 Usd было продано здание центра внешкольной работы общей площадью 154.5 кв.м.

В 2010 г. за 6 892 Usd было продано здание гаража общей площадью 21 кв.м.

В 2011 г. было совершено пять сделок:

- за 23 460 Usd продано помещение кафе общей площадью 238.2 кв.м;
- за 21 616 Usd вновь было продано помещение аптеки общей площадью 34.2 кв.м;
- дважды, в марте и июле, за 9 210 и 3 606 Usd соответственно, было продано здание цеха общей площадью 436.8 кв.м;
- за 3 356 Usd продано здание молочной кухни общей площадью 87.3 кв.м.

Недостаточное количество информации в сделках, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен на рынке нежилой недвижимости г.Ивье.

ИТОГИ

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–31.12.2011, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1.5% объектов нежилой недвижимости и 0.9% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

Таблица 6

Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–31.12.2011, тыс.кв.м	0.82	2.23
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.12.2011 г., тыс.кв.м	55.42	253.10
Доля объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи	0.015	0.009

