

Каменец

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2003 – июль 2009**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2003 - июль 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 01.07.2009.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Город Каменец – районный центр Каменецкого района Брестской области, расположен в 40 км от Бреста. Население г.Каменец на 1 января 2009 года составляет – 8,4 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Что касается жилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. На протяжении анализируемого периода пополнение жилого фонда реализовывалось за счет строительства объектов жилой усадебной застройки. Резкое увеличение объемов ввода жилых площадей наблюдается в 2006 году, в этот год в эксплуатацию был введен один многоквартирный дом общей площадью 3850 кв.м., что существенно отразилось в общем объеме введенных объектов.

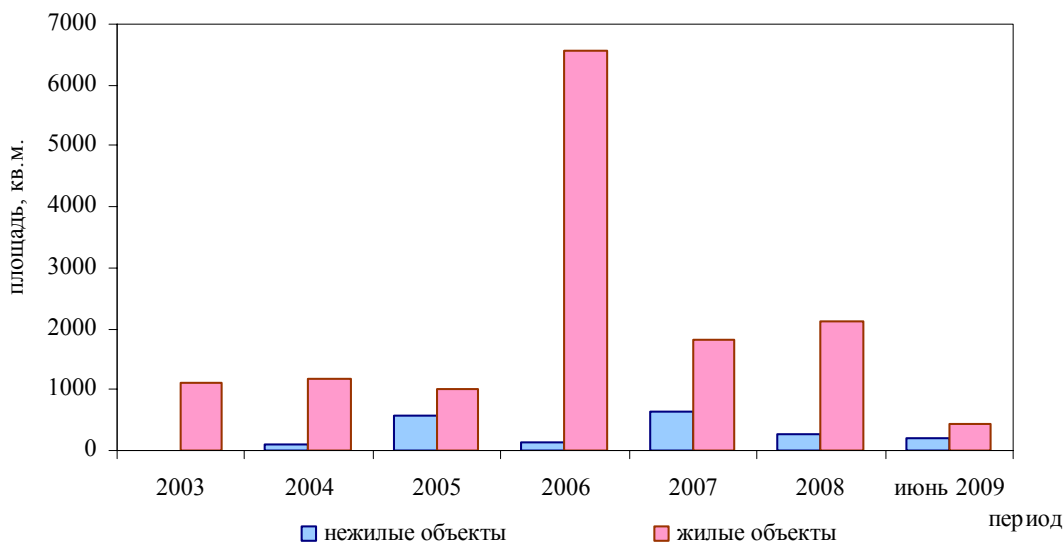


Рис.1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г.Каменец за 2003 - июль 2009 гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов также осуществлялся переменными темпами. В 2003 году ввода нежилых объектов не зафиксировано.

За анализируемый период было введено в эксплуатацию только одно административное здание общей площадью 585 кв.м (ввод в 2005 году).

Ввод в эксплуатацию производственно-складских объектов осуществлялся только в 2007 году. В указанном году было введено здание специализированное для производства продуктов питания общей площадью 594 кв.м, что составило 92% в общем объеме введенных нежилых объектов за этот год.

Ввод в эксплуатацию объектов сферы услуг осуществлялся в 2008 и 2009 годах. В 2008 году были введены два здания специализированных для ремонта и технического обслуживания автомобилей (общей площадью 45,6 кв.м), а в 2009 – 8 зданий специализированных для ремонта и технического обслуживания автомобилей общей площадью 205,7 кв.м.

С 2006 по 2008 год осуществлялся ввод индивидуальных гаражей. В 2006 году введены в эксплуатацию 4 индивидуальных гаража суммарной общей площадью 93,7 кв.м, в 2007 – 2



индивидуальных гаража (суммарной общей площадью 49 кв.м). В 2008 году осуществлен ввод 10 индивидуальных гаражей (суммарной общей площадью 229,7 кв.м.), что составило 83% в общем объеме введенных нежилых объектов за этот год.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме ввода за анализируемый период составила 12%.

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

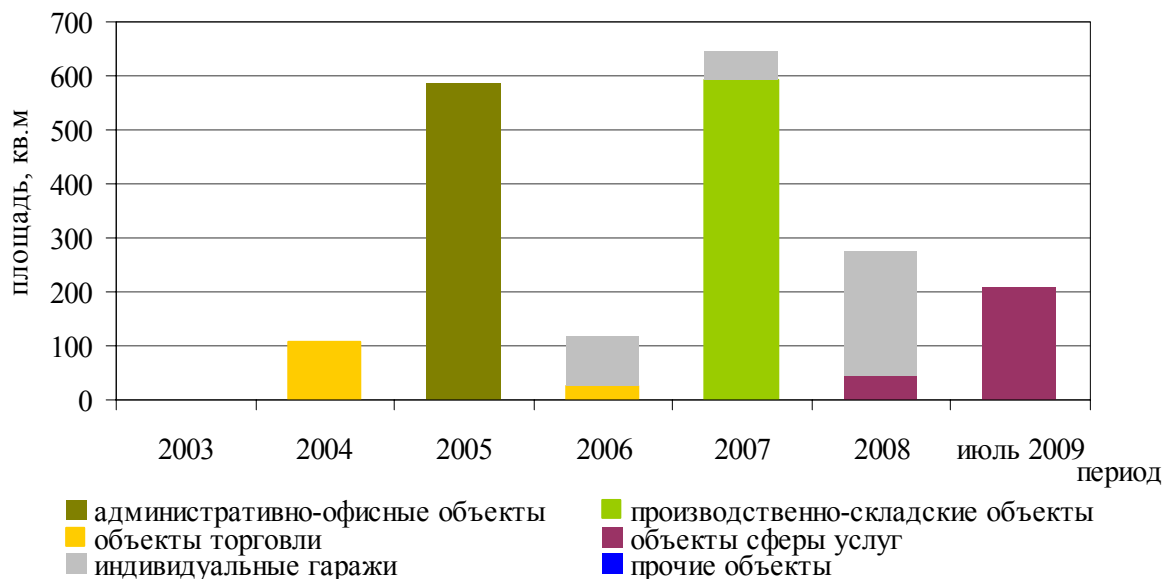


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Каменец за 2003 - июль 2009 гг.

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

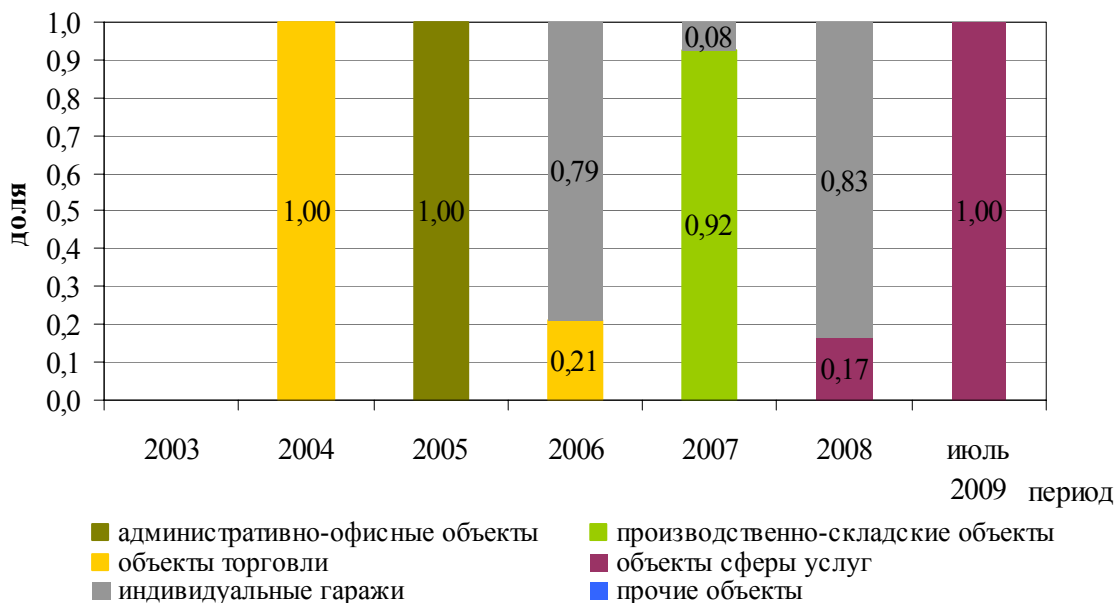


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Каменец за 2003-июль 2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.07.2009 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

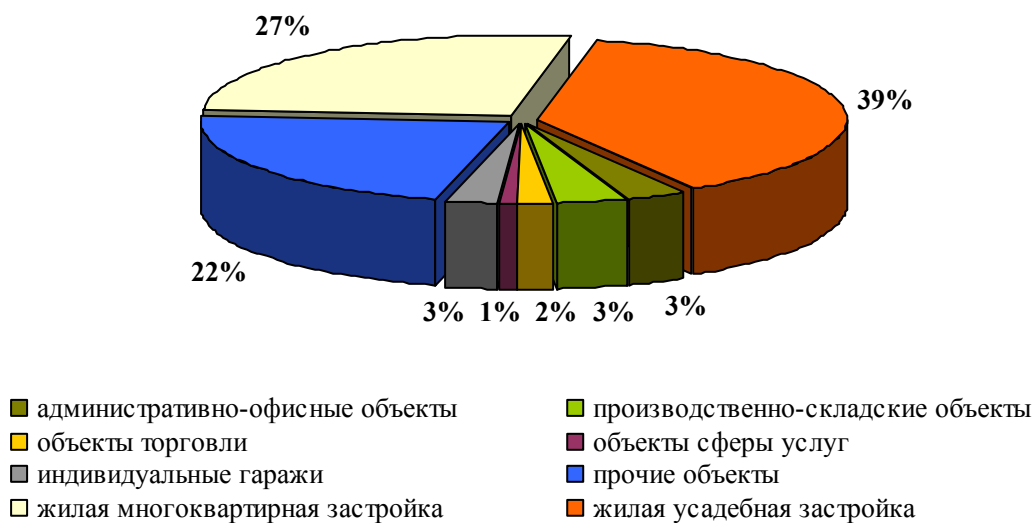


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Каменец по состоянию на 01.07.2009

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (66%, в том числе: 39% - жилая усадебная застройка, 27% - жилая многоквартирная застройка) и прочие объекты (22%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003-июль 2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 1% жилых и 0,3% 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 объектов недвижимости в эксплуатацию за период 2003-01.07.2009 гг., тыс. кв.м	0,32	2,03
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2009, тыс.кв.м	122,0	232,3
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,003	0,01

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-8.

За анализируемый период наблюдался устойчивый рост цен на квартиры в г.Каменец, который достиг своего максимума в 2008 г. В первом квартале 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

Общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, находилась в диапазоне 0,15 – 1,61 тыс.кв.м в год. В среднем за анализируемый период в год совершалось 23 сделки с

квартирами. В период с 2003 по 2005 год наблюдается уменьшение количества сделок купли-продажи с квартирами до 6 сделок в 2005 году и резкое увеличение в 2006 году. В период с 2006 по 2008 год наблюдается тенденция снижения как общей площади жилья, участвующего в сделках купли-продажи, так и количества квартир.

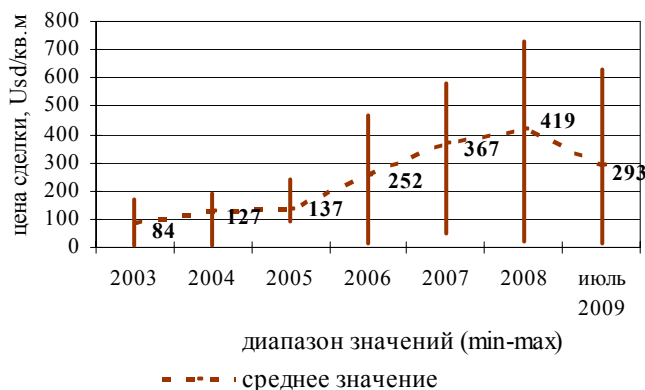


Рис.5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

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.Каменец

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
2003	1,00	1,52	1,64	3,02	4,38	5,01	3,50
2004	-	1,00	1,08	1,98	2,88	3,29	2,30
2005	-	-	1,00	1,84	2,67	3,06	2,13
2006	-	-	-	1,00	1,45	1,66	1,16
2007	-	-	-	-	1,00	1,14	0,80
2008	-	-	-	-	-	1,00	0,70
июль 2009	-	-	-	-	-	-	1,00

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна постоянная тенденция их роста на протяжении 2003 – 2008гг. За анализируемый период 2009 года отмечается тенденция снижения уровня цен на данном сегменте рынка недвижимости.

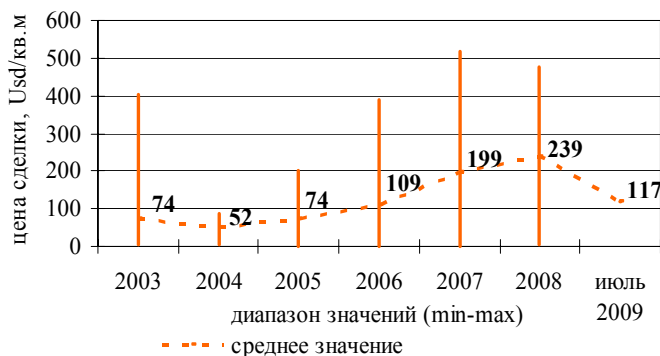


Рис. 7 Динамика цен сделок индивидуальными жилыми домами



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

Совершение сделок с индивидуальными домами за анализируемый период осуществлялось переменными темпами. Общая площадь индивидуальных жилых домов,

участвующих в сделках купли-продажи, колебалась в пределах 0,16-1,64 тыс.кв.м в год. Максимальное количество сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами зарегистрировано в 2007 году (18 сделок) вместе с максимальным значением суммарной общей площади индивидуальных домов (1,64 тыс.кв.м.), участвующих в сделках купли-продажи.

Темпы изменения средних цен на индивидуальные жилые дома представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
2003	1,00	0,71	1,00	1,47	2,68	3,22	1,57
2004	-	1,00	1,42	2,08	3,80	4,56	2,23
2005	-	-	1,00	1,47	2,68	3,22	1,57
2006	-	-	-	1,00	1,83	2,19	1,07
2007	-	-	-	-	1,00	1,20	0,59
2008	-	-	-	-	-	1,00	0,49
июль 2009	-	-	-	-	-	-	1,00

В отношении производственно-складских, торговых объектов и объектов сферы услуг можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 - июль 2009гг., по сравнению с жилыми объектами незначительно. В РЦ ГЗК на протяжении всего анализируемого не зарегистрировано сделок купли-продажи с административно-офисными объектами. Статистические показатели по сделкам купли продажи указанных объектов недвижимости по годам представлены в таблицах 4-6.

Таблица 4

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	10,13	-	-	43,22	-	-	-
максимальное значение	10,13	-	-	43,22	-	-	-
среднее значение	10,13	-	-	43,22	-	-	-
Количество объектов в сделках	1	-	-	1	-	-	-

Таблица 5

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	-	-	27,39	179,11	-
максимальное значение	-	-	-	-	27,39	179,11	-
среднее значение	-	-	-	-	27,39	179,11	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	-	1	1	-

Таблица 6

Сфера услуг

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	-	41,57	-	39,61	-
максимальное значение	-	-	-	41,57	-	39,61	-
среднее значение	-	-	-	41,57	-	39,61	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	1	-	1	-



За анализируемый период зарегистрировано 26 сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами. Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи указанных объектов недвижимости представлен в табл. 7.

Таблица 7

Индивидуальные гаражи

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	11,4	29,5	-	17,5	9,1	20,7	70,9
максимальное значение	34,4	54,8	-	67,7	49,5	34,0	87,2
среднее значение	22,7	42,1	-	37,5	25,7	27,4	79,0

Совершение сделок с индивидуальными гаражами за анализируемый период осуществлялось переменными темпами. Общая площадь индивидуальных гаражей, которые участвовали в сделках купли-продажи, колебалась в пределах 0,12-0,26 тыс.кв.м в год. В 2005 году сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами не зарегистрировано.

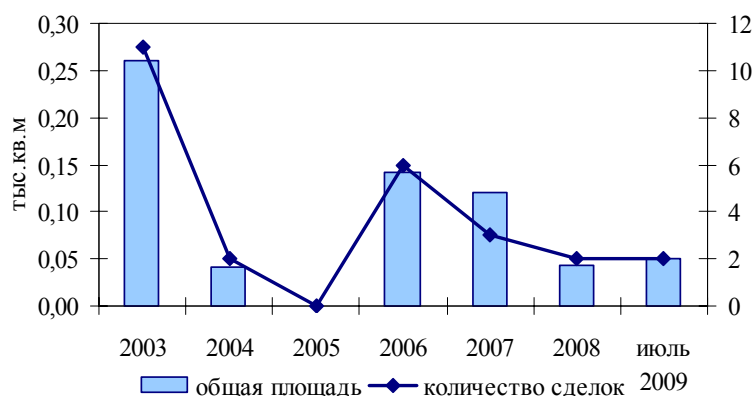


Рис. 9 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

Недостаточность информации в сделках купли-продажи, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать 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 2003-июль 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1% жилых и 0,3% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 8.

Таблица 8

Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003-01.07.2009гг., тыс.кв.м	0,36	1,98
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2009, тыс.кв.м	122,0	232,3
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,003	0,01



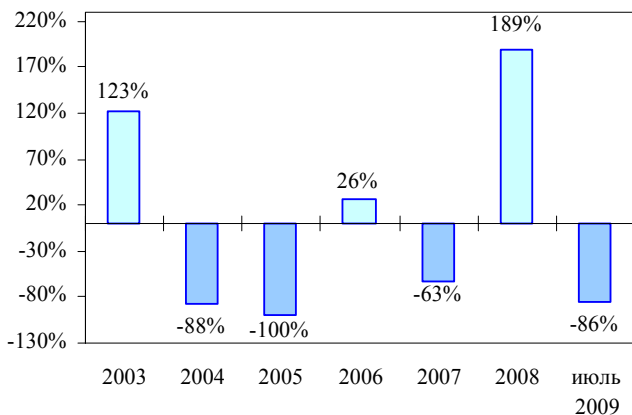


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003- июль 2009гг.

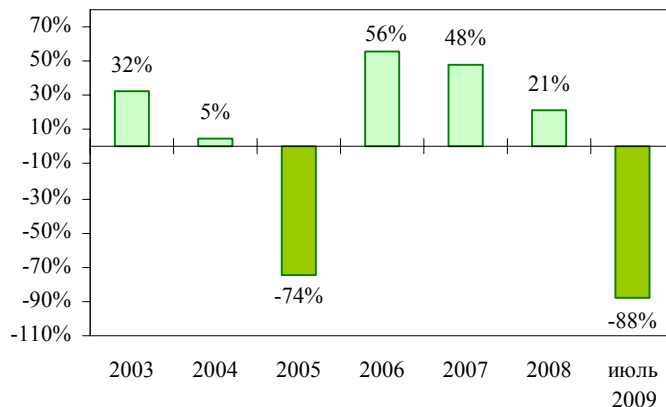


Рис.12 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-июль 2009гг.

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).
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).
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).
Крапивка 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).
Зайцева Анна Леонидовна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30184 от 09 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 40142 от 10 апреля 2008 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20033 от 21 апреля 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. Красnozвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь
тел./факс: (+375 17) 285 39 26, 294 81 53, 288-10-35
e-mail: valuer@nca.by

