

гп Лиозно

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – февраль 2012 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 01.01.2004–01.02.2012 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 23.02.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Лиозно (белор. Лёзна) – городской посёлок в Республике Беларусь, административный центр Лиозненского района Витебской области. Находится в 40 км от Витебска на автодороге Витебск-граница РФ, на р.Мошна. Железнодорожная станция на линии Витебск-Смоленск. Население – 6,8 тыс. человек (по состоянию на 01.01.2010 год).



Герб гп Лиозно

Возникло Лиозно в конце XV в. на землях Микулинской волости, входило в состав Великого княжества Литовского. Название происходит от слова «лёзный» – «чужой», «пришлый». В конце XVI в. находилось в составе Витебского повета, позднее стало собственностью князей Огинских. С 1654 гп Лиозно упоминается как местечко.

В 1867 г. через Лиозно прошла железнодорожная линия Рига–Орел, была построена станция, что способствовало увеличению торговли, проводились ярмарки. В 1880 г. здесь насчитывались 1536 жителей, 216 домов, 26 лавок, волостное правление, больница, по переписи 1897 г. уже проживало 2473 человека. Сформировалась сеть улиц с кирпичным и деревянным зданиями.

В современном Лиозно основной жилой массив находится на левом берегу реки. Регулярная сеть улиц сохранилась с XIX в. Центр застроен 3–5-этажными домами. В восточной части создан новый микрорайон. Ведется коттеджное строительство. За железной дорогой сформировалась промышленная зона, где работают хлебный, молочный, консервно-овощесушильный заводы, льнозавод.

Действуют 2 средние, музыкальная, спортивная школы, школа искусств, Дом культуры, 2 библиотеки, историко-краеведческий музей. Издается газета «Знамя победы».

11 октября 2011 года в городе состоялись районные «Дожинки 2011». Был отремонтирован районный Дом культуры, построен новый автовокзал, отремонтированы дорога и тротуары по улице Ленина, расширена автотрасса на подъезде к райцентру и построена новая автозаправочная станция, бывший «Универмаг» преобразился в торговый центр.

В местечке Лиозно родился художник М.Шагал.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

В гп Лиозно объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода, при этом многоквартирные жилые дома не вводились в эксплуатацию только в 2005, 2006 и 2008 гг. Так, в 2004 был введен в строй один многоквартирный жилой дом, общей площадью 3836 кв.м. В 2007 также введен один многоквартирный жилой дом площадью 3514,5 кв.м. В 2009 и 2010 введены в строй два многоквартирных жилых дома, общей площадью 8636,3 кв.м. В 2011 году в строй был введен один смешанной конструкции площадью 3192,1 кв.м.

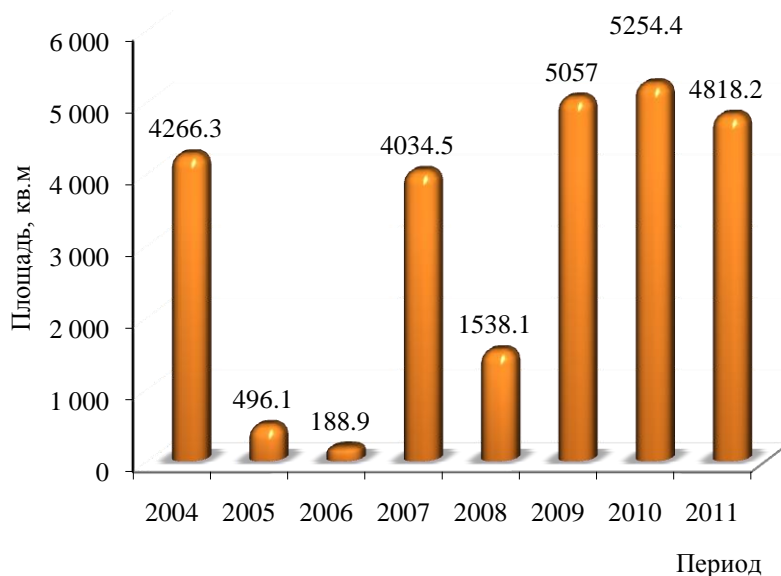


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой недвижимости в гп Лиозно за период 01.01.2004–01.02.2012

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0.49 до 1.62 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 0.8 тыс.кв.м в год.

Всего в гп Лиозно за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной площадью около 25.6 тыс.кв.м.

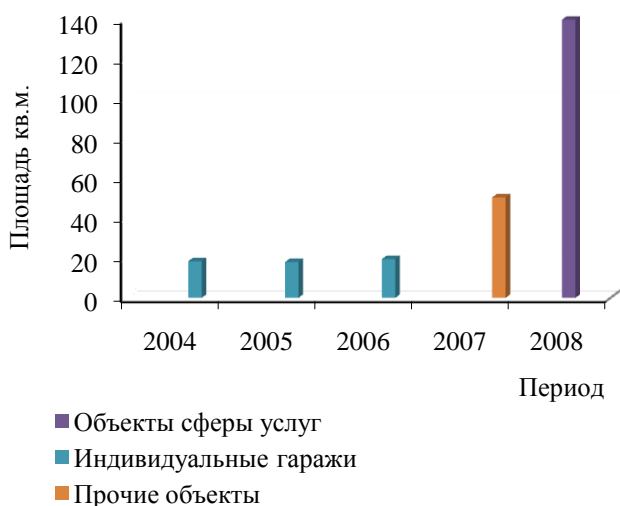


Рис. 2 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в гп Лиозно за период 01.01.2004–01.02.2012

За анализируемый период в гп Лиозно не было введено ни одного административно-офисного объекта, а также производственно складских и объектов торговли.

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. административно-офисные объекты, объекты торговли, производственно-складские объекты, и прочие объекты в анализируемый период в эксплуатацию не вводились.



В ноябре 2008 года эксплуатацию был введен один объект сферы услуг (кафе кулинария) общей площадью 139,8 кв.м. Так же в анализируемый период в эксплуатацию вводились индивидуальные гаражи общей площадью 55,9 кв.м. Среди прочих объектов, в строй была введена проходная площадью 50,5 кв.м.

Всего в гп Лиозно за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной площадью около 246,2 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.02.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 3.

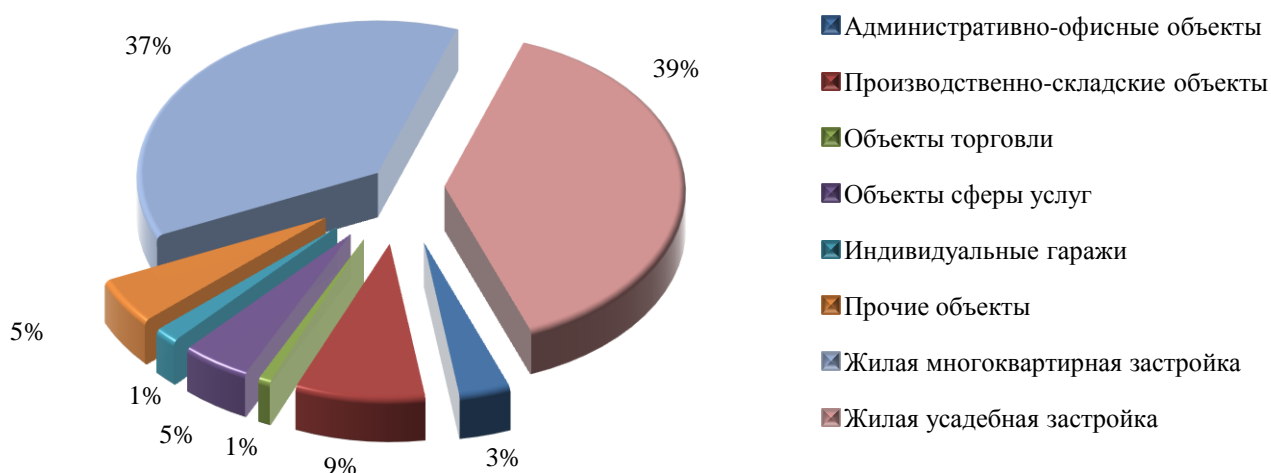


Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Лиозно по состоянию на 01.02.2012

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной (39%) и жилой многоквартирной (37%) застройки.

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–01.02.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 01.02.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.1% объектов нежилой и 2.0% 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	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004-01.02.2012 гг., тыс. кв.м	0.03	3.21
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2012, тыс.кв.м	51.45	161.40
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.001	0.020



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

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

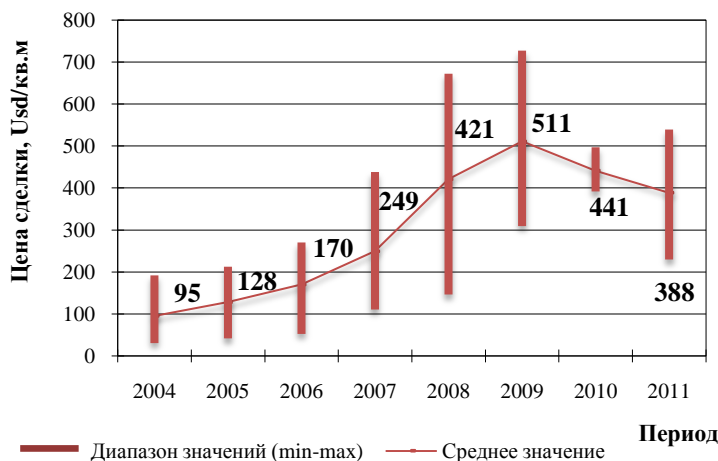


Рис. 4 Динамика изменения цен сделок с квартирами

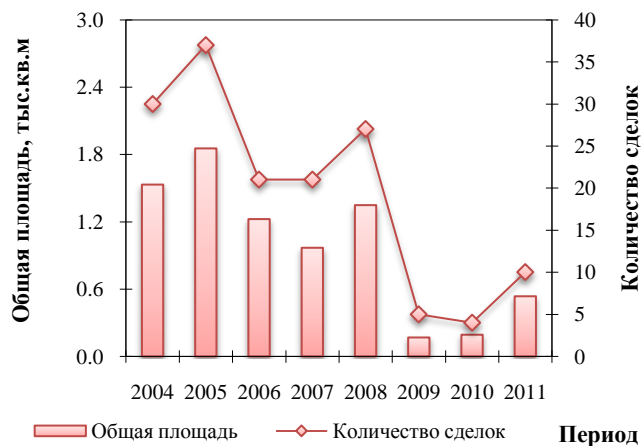


Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Таблица 2
Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Лиозно

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	30	30.20	191.50	94.89	1 531
2005	37	41.47	212.13	127.80	1 853
2006	21	52.10	269.92	169.74	1 223
2007	21	110.21	437.75	249.11	968
2008	27	146.02	671.86	420.69	1 348
2009	5	308.97	726.93	510.72	168
2010	4	391.46	496.69	440.97	193
2011	10	229.40	538.92	388.47	536

До 2009 г. наблюдается тенденция роста цен на квартиры, сменившаяся снижением цен в 2010 и 2011 гг. В 2009 г. средняя цена сделок была максимальной за анализируемый период и составила 511 Usd/кв.м, в 2010 г. уменьшилась до 441 Usd/кв.м, а в 2011 г. также снизилась, уже до 388 Usd/кв.м.

В 2008 г. количество сделок с квартирами было максимальным (27 сделок). Суммарная общая площадь участвующих в сделках квартир была максимальной в 2008 г. и составила около 1,3 тыс.кв.м. 2009 и 2010 гг. обусловлены резким снижением активности на рынке жилой недвижимости, причиной тому может быть продолжающийся рост цен на вторичном рынке жилья, а также введением новых многоквартирных домов. 2011 год обусловлен небольшим ростом количества сделок, соответственно и суммарной площадью участвующих в сделках объектах.

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 гп Лиозно

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.35	1.79	2.63	4.43	5.38	4.65	4.09
2005	-	1.00	1.33	1.95	3.29	4.00	3.45	3.04
2006	-	-	1.00	1.47	2.48	3.01	2.60	2.29
2007	-	-	-	1.00	1.69	2.05	1.77	1.56
2008	-	-	-	-	1.00	1.21	1.05	0.92
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.86	0.76
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.88
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.

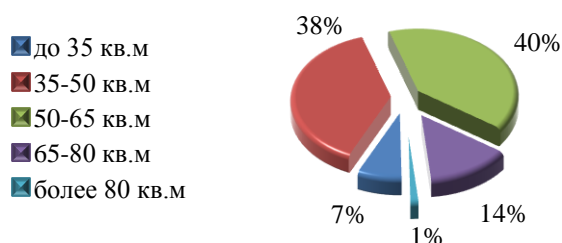


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по общей площади квартиры

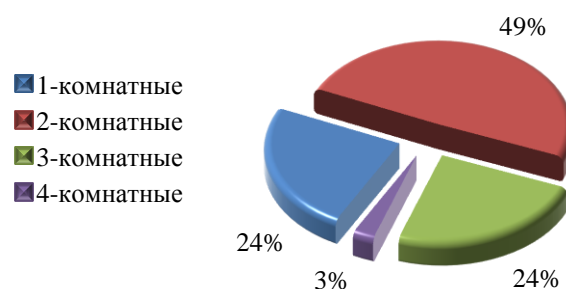


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

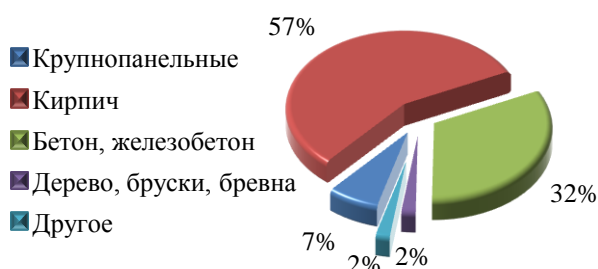


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

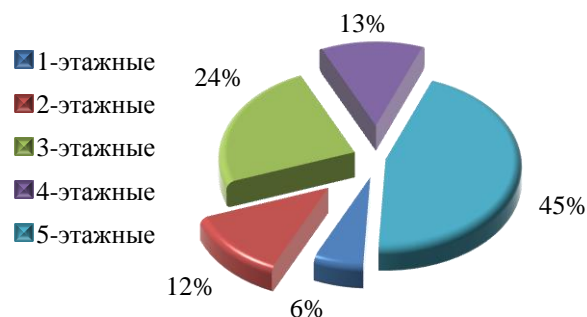


Рис. 9 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

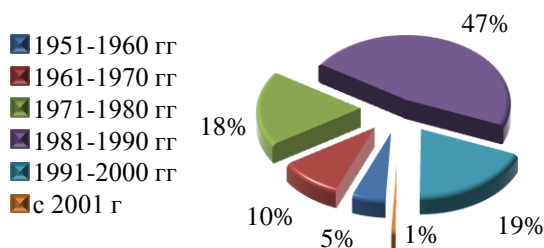


Рис. 10 Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

За анализируемый период больше всего сделок было совершено с квартирами общей площадью 50-65 кв.м (около 40% всех сделок). 49% всех проданных квартир – двухкомнатные квартиры. Можно сделать вывод, что в гп Лиозно распространены кирпичные 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 гп Лиозно представлен на рисунках 11–12 и в таблице 4.

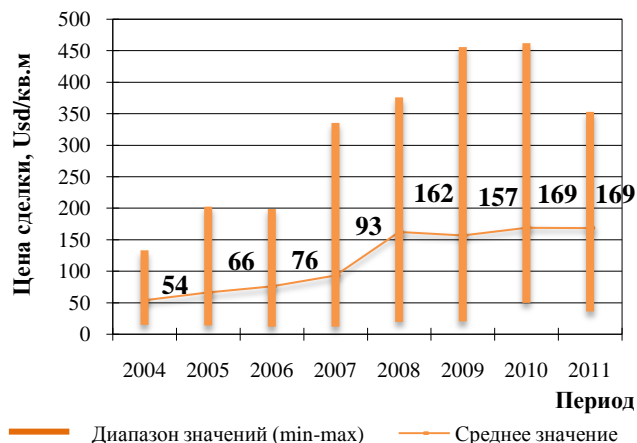


Рис. 11 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

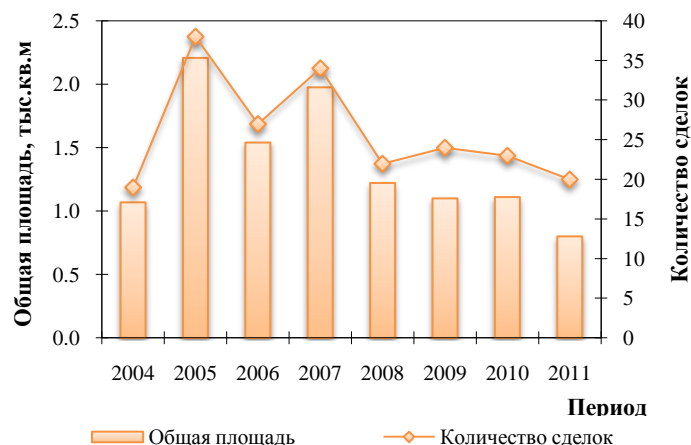


Рис. 12 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Таблица 4

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Лиозно

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	19	15.11	133.46	54.21	1 070
2005	38	14.09	202.69	66.34	2 209
2006	27	12.20	199.06	76.39	1 541
2007	34	12.25	335.63	93.33	1 977
2008	22	19.80	376.24	162.37	1 222
2009	24	20.62	455.99	157.11	1 101
2010	23	50.02	462.18	169.42	1 111
2011	20	36.36	353.18	168.83	801

До 2008 г. наблюдается тенденция роста цен на индивидуальные жилые дома. Средняя цена сделки выросла с 54 до 162 Usd/кв.м. С 2009 г. наблюдается тенденция стабилизация средней цены сделки на уровне 155...170 Usd/кв.м.

В 2005 г. зафиксировано наибольшее количество сделок с индивидуальными жилыми домами и наибольшей суммарной площадью, равной 2.2 тыс.кв.м. На протяжении с 2008 по 2011 гг. количество сделок и суммарная площадь индивидуальных жилых домов находилось на уровне 20...24 сделок и 0.8...1.2 тыс.кв.м соответственно. За 2011 г. зафиксировано 20 сделок с индивидуальными жилыми домами, суммарной площадью 801 кв.м и с средней стоимостью квадратного метра 169 Usd/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 гп Лиозно

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.22	1.41	1.72	3.00	2.90	3.13	3.11
2005	-	1.00	1.15	1.41	2.45	2.37	2.55	2.55
2006	-	-	1.00	1.22	2.13	2.06	2.22	2.21
2007	-	-	-	1.00	1.74	1.68	1.82	1.81
2008	-	-	-	-	1.00	0.97	1.04	1.04
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.08	1.07
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	1.00
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.

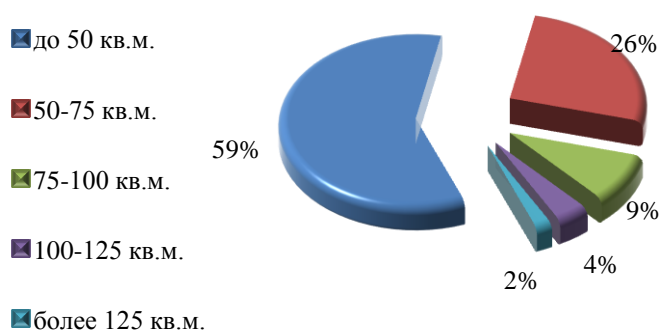


Рис. 13 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

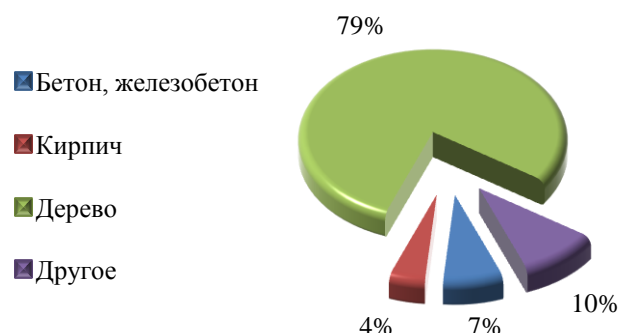


Рис. 14 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

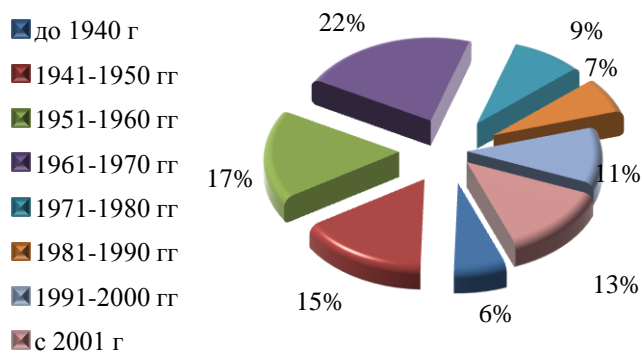


Рис. 15 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

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



РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2004 г. зарегистрирована единственная сделка на рынке нежилой недвижимости. Был продан гараж площадью 21,4 кв.м. по цене 6,62 Usd/кв.м.

В 2005 г. было продано два гаража площадью 17 и 18 кв.м. соответственно, по цене 41,76 и 5,17 Usd/кв.м.

В 2006 г. было зафиксировано две сделки:

- за 807 Usd продан гараж общей площадью 34,3 кв.м;
- за 187 Usd продан гараж общей площадью 21,5 кв.м;

В 2007 г. были совершены две сделки:

- за 2 341 Usd продано здание магазина общей площадью 32,86 кв.м;
- за 1 973 Usd продано сооружение центра внешкольной работы общей площадью 84,3 кв.м;

В 2008 г. зарегистрированы три сделки:

- за 2 224 Usd продано здание гаража-моечной общей площадью 387,9 кв.м.
- за 542 Usd продано производственно-складское здание общей площадью 265,2 кв.м.
- продан комплекс из 7 зданий общей площадью 2561,9 кв.м. за 2 224 Usd. Стоимость квадратного метра составила 0,86 Usd/кв.м

В 2009 г. было продано здание кафе-кулинарии «Дарьин хуторок» общей площадью 139,8 кв.м. по цене 181,67 Usd/кв.м. Так же в 2009 г. за 338 399 Usd было продано административное здание общей площадью 437,8 кв.м.

В 2010 г. зарегистрированы сделки о продаже:

- трех гаражей:
 - площадью 20,1 кв.м. за 168 Usd;
 - площадью 19,6 кв.м. за 1 002 Usd;
 - здание гаражей площадью 418,9 кв.м. за 14 842 Usd.
- склад площадью 2 267,52 за 132 745 Usd.
- комплексы производственных зданий:
 - комплекс из восьми зданий общей площадью 2 991,8 кв.м. за 72 994 Usd, средняя стоимость квадратного метра составила 43,34 Usd.
 - комплекс из трех зданий общей площадью 1 095,5 кв.м. за 52 675 Usd, средняя стоимость квадратного метра составила 85,63 Usd.
- здания специализированные для общественного питания:
 - площадью 141,4 кв.м. по цене 63,61 Usd/кв.м.
 - площадью 3 218,3 кв.м. по цене 452,65 Usd/кв.м.
- здание заправочной станции площадью 8 кв.м. за 1 065 Usd.

В 2011 г. зарегистрированы сделки о продаже:

- комплекса из четырех зданий производственного назначения общей площадью 1 632,5 кв.м. за 21 277 Usd, средняя стоимость квадратного метра составила 13,03 Usd.
- здание бани площадью 370,7 кв.м. по цене 582,15 Usd/кв.м
- здание специализированное для общественного питания, площадью 3 218,3 кв.м. за 631 070 Usd.

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



ИТОГИ

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–01.02.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 4.2% объектов нежилой недвижимости и 1.3% 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	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – 2011 гг., тыс.кв.м	2.18	2.09
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2011г., тыс.кв.м	51.45	161.40
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.042	0.013

