

гп Мир

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004 - январь 2011

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2004 - январь 2011гг. производился 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 01.01.2011.

Городской посёлок в Кореличском районе Гродненской области. Находится в 85 км к юго-западу от Минска. Численность населения гп Мир на 01.01.2010 составляет 2,4 тыс. чел.



В настоящее время имя небольшого городского посёлка Мир известно за пределами Белоруссии благодаря его главной исторической достопримечательности – замку, самому древнему замку, сохранившимся на территории Белоруссии и включённому в 2000 году в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. В честь этого знаменательного события, 9 июля 2002 года, состоялась международная «коронация» замка, на которой присутствовали Генеральный директор ЮНЕСКО Коитиро Мацуура и представители Правительства Беларуси.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за период 2004 – январь 2011гг. представлена на рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в гп Мир на протяжении всего периода 2004 – январь 2011гг. осуществлялся переменными темпами. Общая площадь объектов, введенных в эксплуатацию, колебалась от 208 кв.м в 2004 г. до 2 349,9 кв.м в 2007 г. За период 2004 – январь 2011гг. в эксплуатацию было введено 3 жилых многоквартирных дома: в 2005 г. – 12-ти квартирный дом площадью 1 057,5 кв.м, в 2007 г. – многоквартирный дом площадью 1 277 кв.м, в 2009 г. – 18-ти квартирный жилой дом площадью 1 172,4 кв.м.

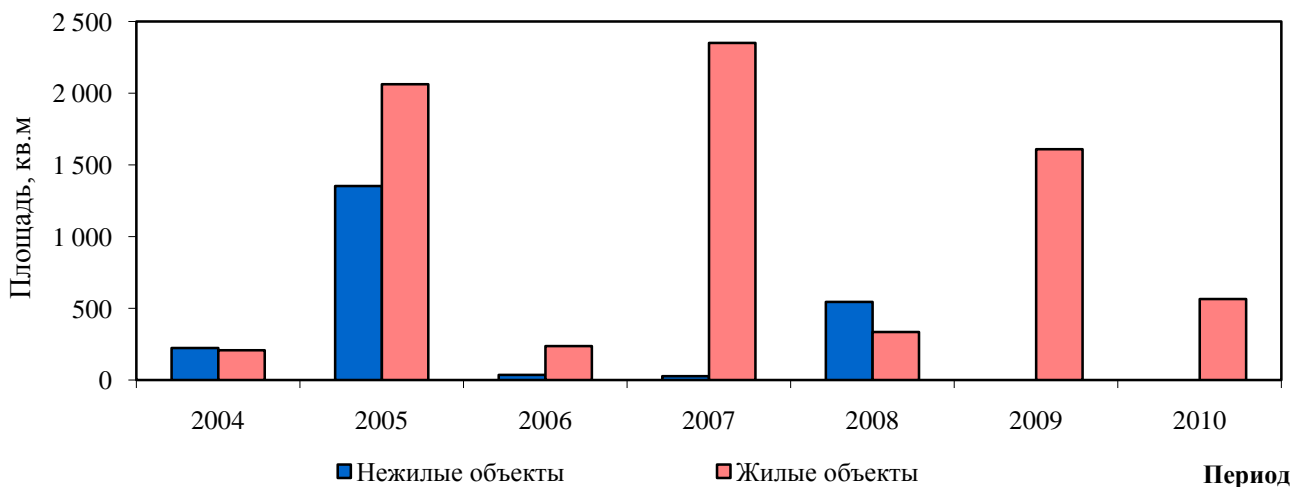


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в гп Мир за 2004 – январь 2011гг.

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.

За период 2004 – январь 2011гг. объекты нежилой недвижимости вводились в эксплуатацию ежегодно за исключением 2009 и 2010 гг. Всего было введено 7 объектов нежилой недвижимости. Общая площадь введенных объектов колебалась от 26,9 кв.м в 2007 г. до

1 352,8 кв.м. в 2005 г. В 2005 г. в эксплуатацию было введено одно производственное здание - одноэтажный панельный материально-технический склад.

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

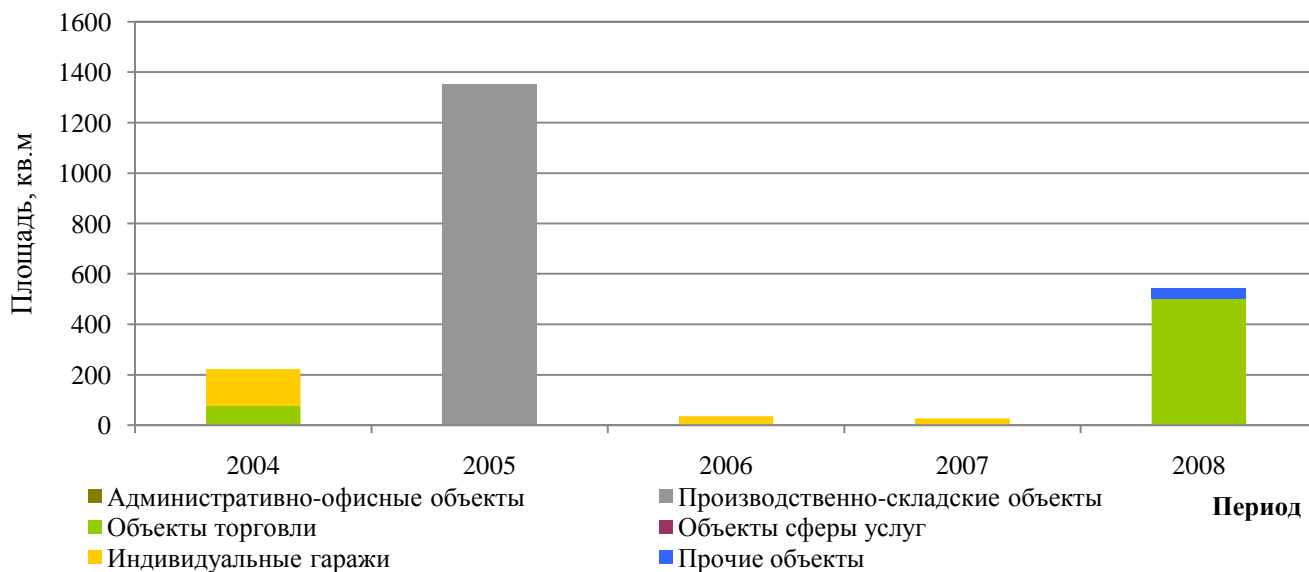


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в гп Мир за 2004 – январь 2011 гг. по типам

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.01.2011 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 3

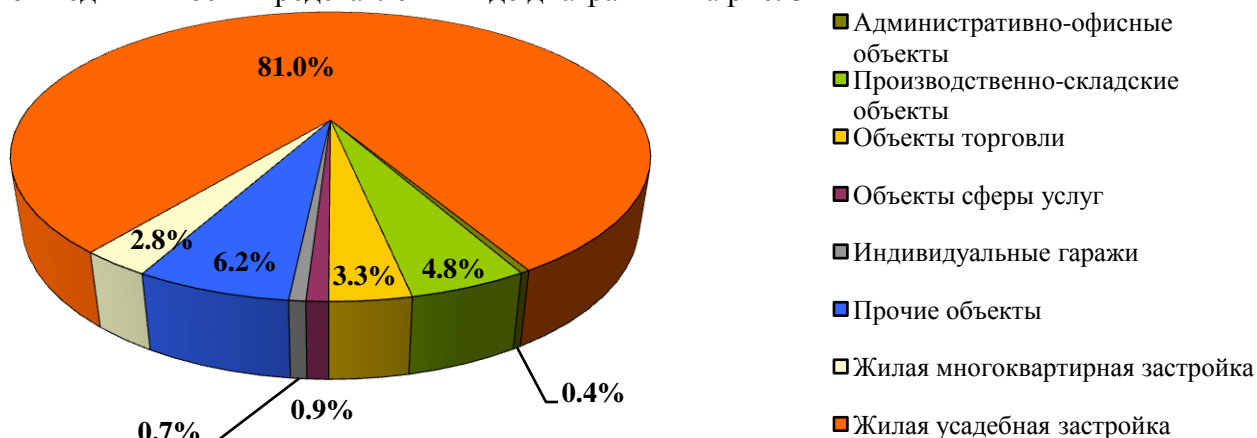


Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в гп Мир по состоянию на 01.01.2011

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 83,8% (жилая усадебная застройка – 81,0%, жилая многоквартирная – 2,8%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 14,2%, в том числе: производственно-складские объекты – 4,8%, прочие объекты – 6,2%, объекты торговли – 3,3%, объекты сферы услуг – 0,9%, административно-офисные объекты – 0,4%, индивидуальные гаражи – 0,7%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004 – январь 2011 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за период 2004 – январь 2011 гг. в эксплуатацию вводилось около

1,1% жилых и 1,7% 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 2004-01.01.2011 гг., тыс.кв.м	0.31	1.05
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2011, тыс.кв.м	18.81	97.53
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.017	0.011

Вторичный рынок

Рынок индивидуальных жилых домов

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 4 - 5.

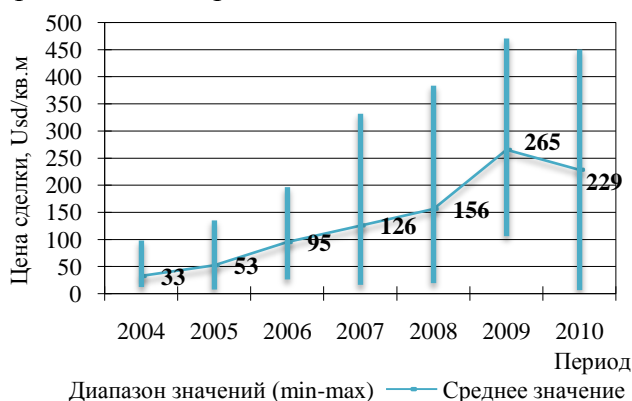


Рис. 4 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

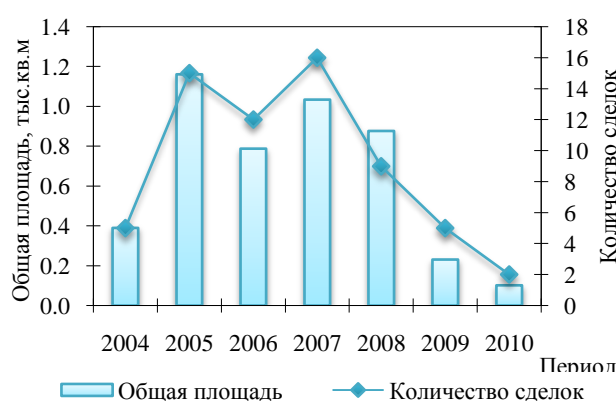


Рис. 5 Общая площадь и количество сделок индивидуальными жилыми домами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Мир представлены в табл. 2.

Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Мир

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	5	12.22	98.03	32.77	390
2005	15	7.61	135.20	52.53	1161
2006	12	26.25	196.59	95.18	788
2007	16	16.29	332.09	125.81	1034
2008	14	19.44	383.88	156.45	877
2009	5	106.14	470.99	265.45	231
2010	2	6.49	450.56	228.53	102

В отношении индивидуальных жилых домов 2004 – январь 2011 гг. было совершено 69 сделок купли-продажи. Количество сделок колебалось от 2 сделок в 2010 г. до 16 в 2007 г. В 2005 г. общая площадь участвующих в сделках объектов была максимальна и составила 1 161 кв.м.



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

Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Мир

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2004	1.00	1.60	2.90	3.84	4.77	8.10	6.97
2005	-	1.00	1.81	2.40	2.98	5.05	4.35
2006	-	-	1.00	1.32	1.64	2.79	2.40
2007	-	-	-	1.00	1.24	2.11	1.82
2008	-	-	-	-	1.00	1.70	1.46
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.86
2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Большинство домов, представленных на рынке индивидуальных жилых домов, являются деревянными (80%). Сегментация жилых домов по материалу стен дома представлена на рис. 6.

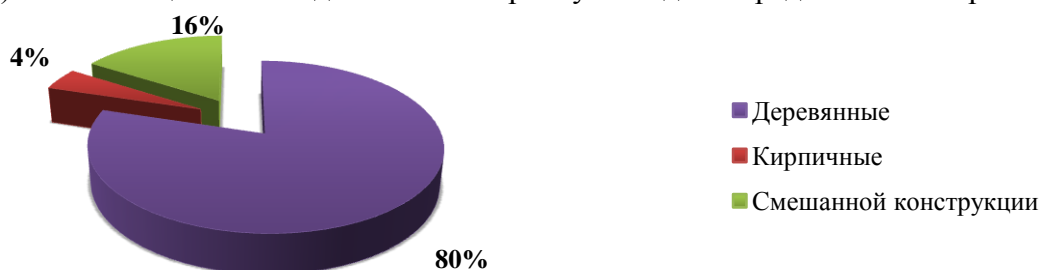


Рис. 6 Сегментация рынка индивидуальных жилых домов по материалу стен дома

Рынок квартир

За период 01.01.2004 – 01.01.2011гг. в гп Мир было продано 7 квартир. Минимальная цена сделки купли-продажи была в 2004 г. и составила 18,05 Usd/кв.м, максимальная – 286,00 Usd/кв.м в 2007 г.

Общая площадь участвующих в сделках объектов находилась в диапазоне от 45 кв.м в 2006 г. до 180 кв.м в 2004 г.

Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ ГЗК за период с 01.01.2004 – 01.01.2011гг. содержатся сведения о 9 сделках с незастроенными земельными участками в гп Мир, причем все они были представлены договорами аренды.

В 2007 г. в аренду был сдан земельный участок для размещения автостоянок и гаражей. Площадь земельного участка составила 59 кв.м, годовая арендная ставка – 52,98 Eur/кв.м.

В 2009 г. 6 земельных участков участвовали в сделках аренды, причем все предназначены для размещения объектов торговли. Площадь земельных участков колебалась от 38 до 49 кв.м, годовые арендные ставки находились в диапазоне от 82,44 Eur/кв.м до 106,31 Eur/кв.м.

В 2010 г. 2 земельных участка для строительства и обслуживания жилого дома были сданы в аренду. Годовая арендная ставка за земельный участок площадью 769 кв.м составила 5,01 Eur/кв.м, годовая арендная ставка за земельный участок площадью 52 кв.м составила 73,35 Eur/кв.м.

Рынок нежилой недвижимости

За период 01.01.2004 – 01.01.2011гг. в гп Мир было продано 9 объектов прочего назначения.



В 2004 г. был продан один объект площадью 190,7 кв.м по цене 50,24 Usd/кв.м. В 2006 г. 4 прочих объекта участвовали в сделках купли-продажи. Общая площадь объектов составила 1 258 кв.м, цены находились в диапазоне 27,79 Usd/кв.м – 92,66 Usd/кв.м. В 2008 г. один объект площадью 372,7 кв.м был продан по цене 30,93 Usd/кв.м. В 2009 г. в сделках купли-продажи участвовали 3 объекта прочего назначения общей площадью 879 кв.м, цены колебались от 58,29 Usd/кв.м до 100,52 Usd/кв.м.

Производственно-складские объекты участвовали в сделках купли-продажи в 2006, 2007 и 2009 гг. В 2006 г. было продано 4 объекта общей площадью 825 кв.м. Цены в 2006 г. колебались от 19,00 Usd/кв.м до 49,12 Usd/кв.м. В 2007 г. было продано одно здание кондитерского цеха площадью 75 кв.м по цене 14,89 Usd/кв.м. В 2009 г. – одно здание склада площадью 88,5 кв.м по цене 70,88 Usd/кв.м.

Два объекта торговли были проданы за период 01.01.2004 – 01.01.2011гг. В 2008 г. было продано одно здание розничной торговли площадью 49,8 кв.м по цене 1 133,49 Usd/кв.м. В 2009 г. одноэтажное здание магазина площадью 76 кв.м было продано по цене 173,37 Usd/кв.м.

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

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004 – 01.01.2011гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за период 01.01.2004 – 01.01.2011гг. ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0,7% жилых и 2,9% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 4.

Таблица 4

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – 2010 гг., тыс.кв.м	0.54	0.71
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 2010 г., тыс.кв.м	18.81	97.53
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.029	0.007

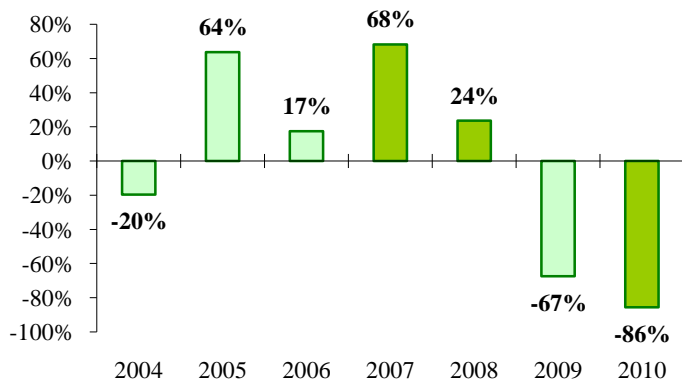


Рис.7 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004 – январь 2011гг.

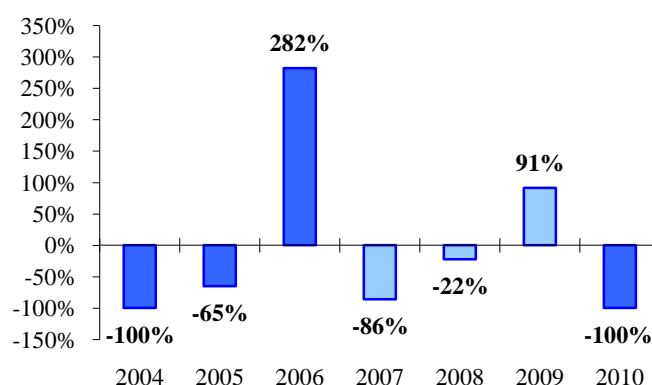


Рис.8 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004 – январь 2011гг.

Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления оценки Ритвинского Дмитрия Александровича.

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

Ритвинский Дмитрий Александрович	начальник управления оценки(свидетельство об аттестации оценщика № 20006 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).
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).
Клочко Наталья Николаевна	начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013).
Позняк Константин Константинович	ведущий оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20005 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013; № 30396 от 29.12.2008, срок действия – 3 года).
Кузичева Наталья Васильевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30192 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 20008 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013).
Арабина Оксана Александровна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20009 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013; № 30269 от 13.02.2008, срок действия – до 15.02.2014).
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 10017 от 21.04.2008, срок действия – 3 года; №20160 от 09.03.2010 – срок действия – 3 года; № 30189 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 40145 от 10.04.2008, срок действия – до 11.04.2014).
Тихановская Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30047 от 10.05.2007, срок действия – до 11.05.2013; № 40044 от 11.06.2007, срок действия – до 12.06.2013).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года; № 20174 от 30.07.2010, срок действия – 3 года).
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30390 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года, № 20173 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 10 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировются 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, 285 39 26, 294 81 53
e-mail: valuer@nca.by

