

Молодечно

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2003- ноябрь 2009**

**Национальное кадастровое агентство
www.nca.by**



Анализ формального рынка недвижимости за 2003 - ноябрь 2009 гг. 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 01.11.2009.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития, потенциала страны и региона. Город Молодечно - центр Молодечнского района Минской области. Площадь города - менее 30 км². Город расположен на реке Уша в 73 километрах от Минска на северо-запад. Географические координаты: 54° 18' 50" северной широты, 26° 51' 40" восточной долготы. Важнейшими видами промышленной продукции, производимой в г. Молодечно, являются: приборы силовые полупроводниковые, изделия из пластмасс, керамики, средства вычислительной техники и связи, стальные профили, изделия из металлических порошков, лес и пиломатериалы, печатная продукция, строительные материалы, продукция перерабатывающих предприятий, мебель, сувениры, одежда и др.

Население г. Молодечно по состоянию на 1 января 2009 года составляет – 97,6 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Общая площадь вводимых жилых объектов увеличилась в 2004 году по сравнению с 2003 годом, после чего наблюдалась тенденция по ее снижению вплоть до 2008 года. В 2008 году общая площадь введенных жилых объектов была максимальна за весь анализируемый период и составила свыше 32 тыс. кв.м.

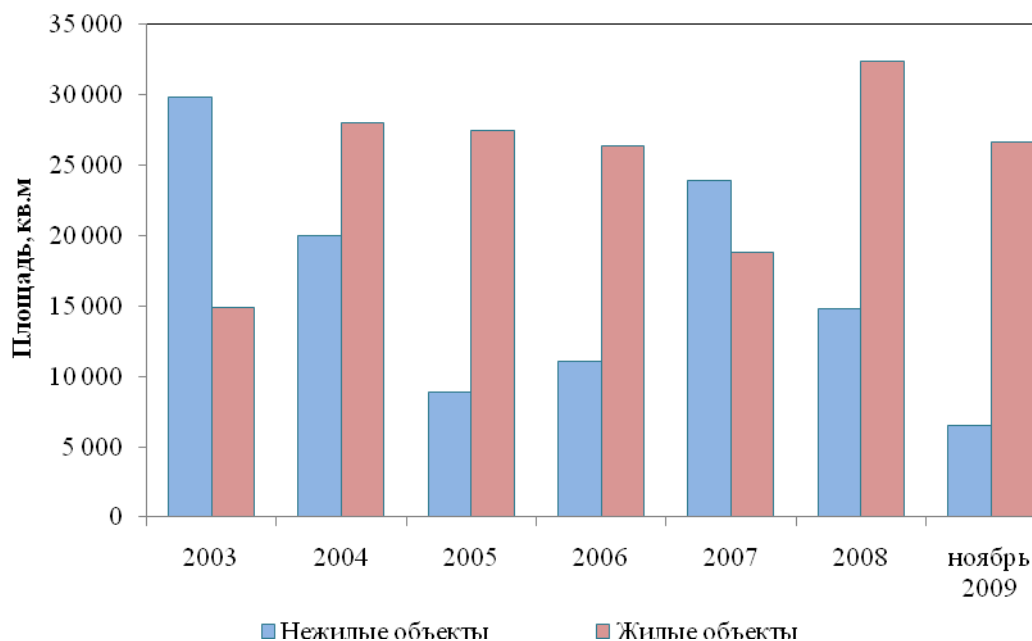


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г. Молодечно за 2003- ноябрь 2009гг.

Что касается динамики ввода в эксплуатацию нежилых объектов, то за период 2003-2005гг. наблюдалось уменьшение их общей площади. Так снижение общей площади вводимых нежилых объектов к предыдущему году составляло 37% в 2004 году и 60% в 2005 году, после чего наблюдалось увеличение вводимых площадей в течении двух последующих лет.



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 четыре категории, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

2003 год характерен тем, что в данном году в эксплуатацию вводились преимущественно объекты торговли и производственно-складские объекты, доля которых от общего объема всех введенных нежилых площадей составила 26% и 45% соответственно. Столь высокий удельный вес был достигнут за счет ввода в эксплуатацию двух соседних объектов по ул. Великий Гостинец торгового центра "Модуль", общей площадью 6300 кв.м, а также механогаготовительного корпуса, общей площадью 7500 кв.м. Однако уже в 2004 году в эксплуатацию не было введено ни одного объекта торговли. В 2004 году в эксплуатацию вводились преимущественно производственно-складские и прочие объекты. 2005 год стал последним годом наметившейся динамики по снижению общей площади вводимых в эксплуатацию нежилых объектов. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов составила 9 тыс. кв.м. В период 2006-2007 гг. наблюдался рост общей площади вводимых нежилых объектов. Столь высокие показатели 2007 года были достигнуты за счет ввода в эксплуатацию двух производственных корпусов по ул. Великий Гостинец общей площадью 9 тыс. кв.м. Однако уже в 2008 году произошло резкое снижение общей площади вводимых объектов нежилой недвижимости по каждой из 6 вышеназванных категорий.

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

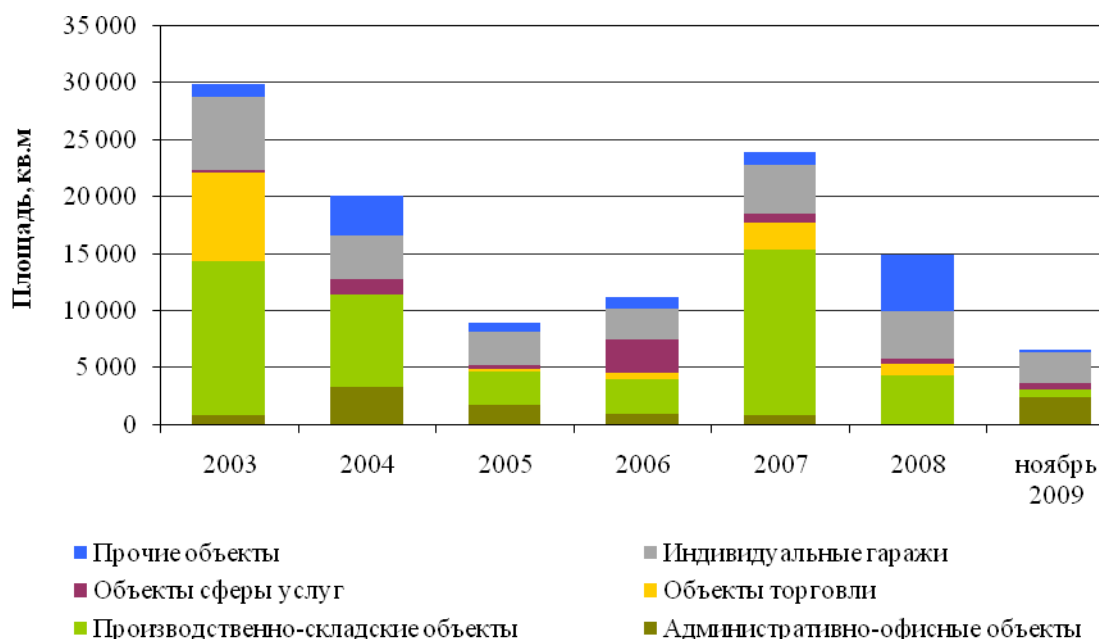


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г. Молодечно за период 2003-ноябрь 2009 гг.

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

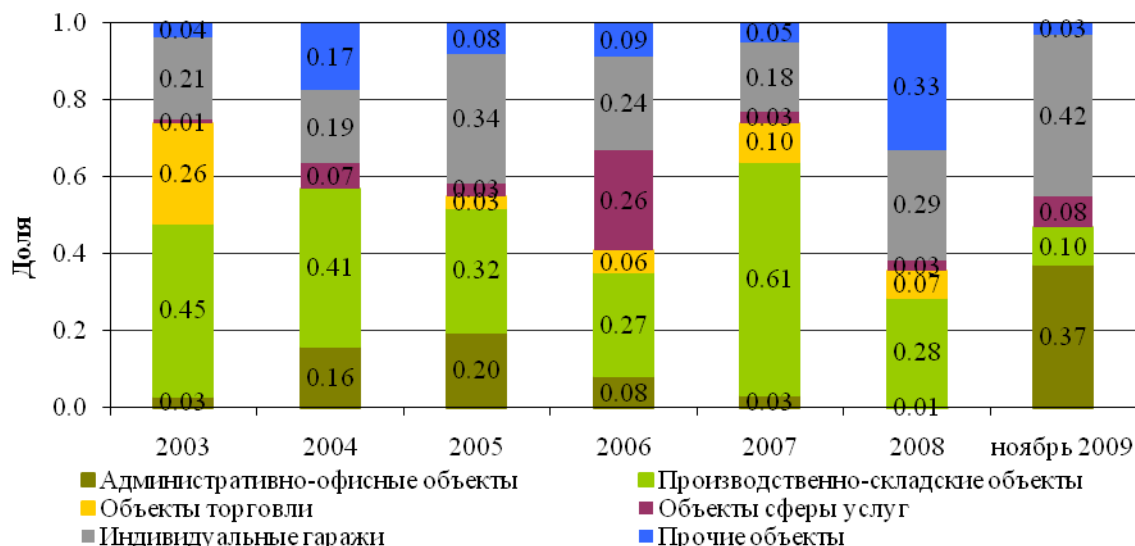


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Молодечно за период 2003-ноябрь 2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на ноябрь 2009г. зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

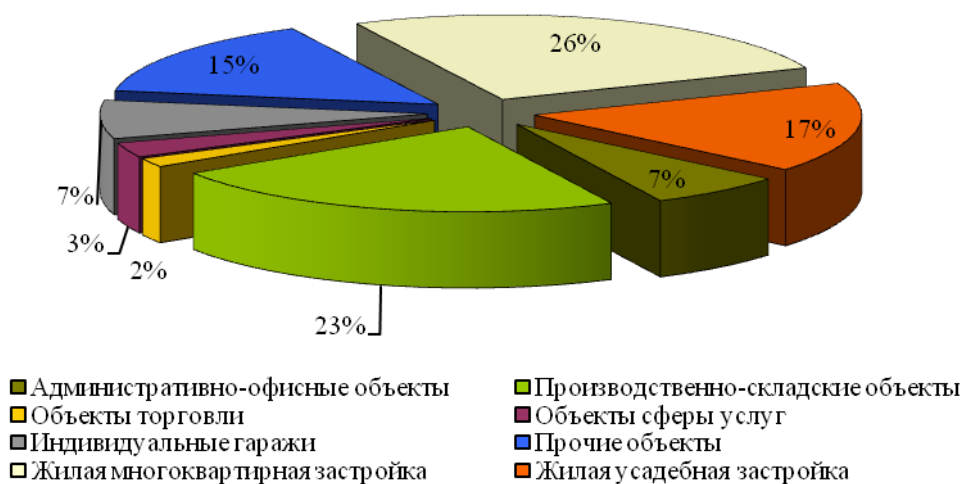


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Молодечно по состоянию на ноябрь 2009г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют нежилые объекты (производственно-складские объекты – 23%, прочие объекты – 15%, индивидуальные гаражи– 7%, административно–офисные объекты – 7%, объекты сферы услуг – 3%, объекты торговли – 2%). Доля жилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 43%, в том числе: 17% - жилая усадебная застройка, 26% - жилая многоквартирная застройка.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – ноябрь 2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 1,8% жилых и 0,9 % 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 2003-01.11.2009 гг., тыс. кв.м	16.45	24.97
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.11.2009, тыс. кв.м	1757.74	1351.43
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.009	0.018

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-12.

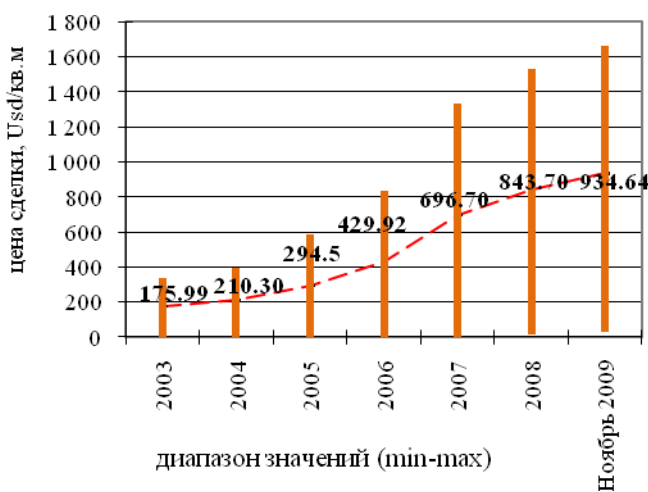


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

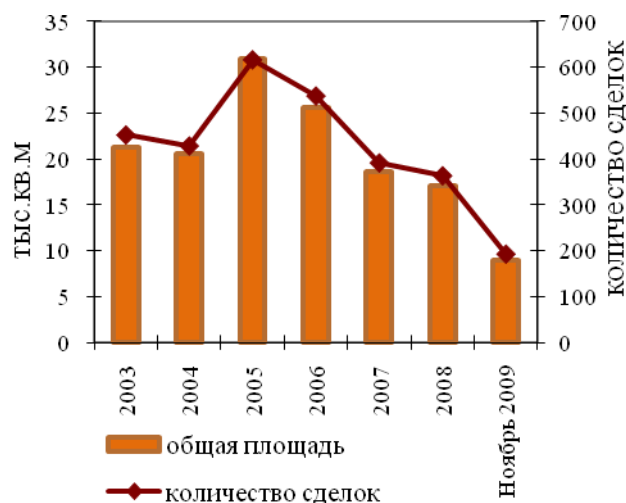


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в г. Молодечно наблюдался устойчивый рост цен на квартиры, который достиг своего максимума в конце 2008 – первой половине 2009 гг. Во второй половине 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

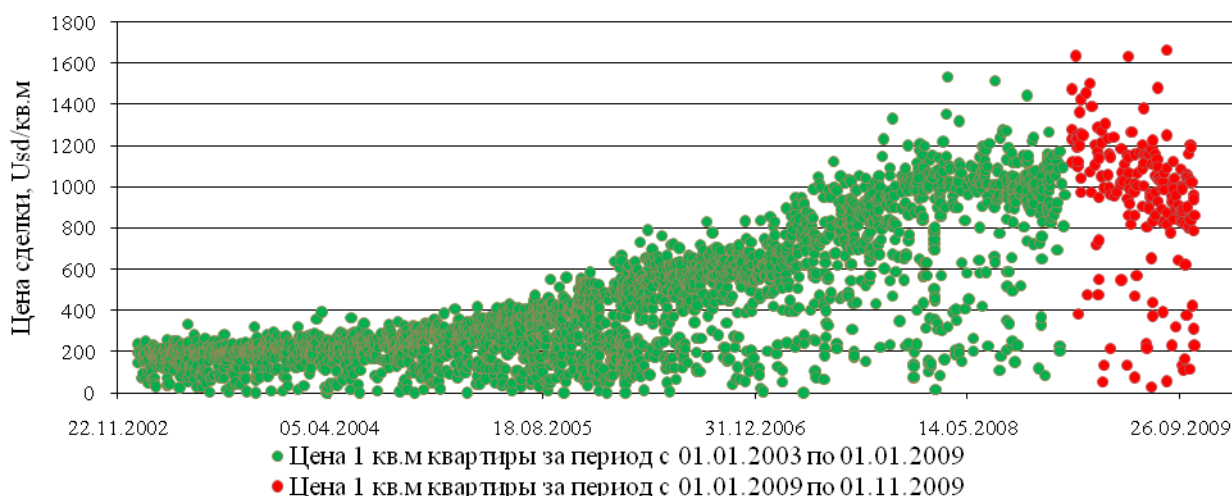


Рис. 7 Изменение цен сделок с квартирами в г. Молодечно во времени



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. Молодечно

Дата	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.11.2009
01.01.2003	1.00	1.34	1.58	2.42	3.89	5.53	7.25	5.51
01.01.2004	-	1.00	1.18	1.80	2.90	4.12	5.40	4.10
01.01.2005	-	-	1.00	1.53	2.46	3.50	4.59	3.48
01.01.2006	-	-	-	1.00	1.61	2.29	3.00	2.28
01.01.2007	-	-	-	-	1.00	1.42	1.86	1.42
01.01.2008	-	-	-	-	-	1.00	1.31	1.00
01.01.2009	-	-	-	-	-	-	1.00	0.76
01.11.2009	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, варьировала в диапазоне 17 – 31 тыс.кв.м в год за 2003-2008 годы.

За период с 2005 по 2008 год наблюдается уменьшение количества сделок купли-продажи с квартирами - с 617 (2005) по 364 (2008) сделок. За 2009 год (по состоянию на ноябрь 2009г). в г.Молодечно зарегистрировано 193 сделки купли-продажи квартир.

За анализируемый период в г.Молодечно наблюдался устойчивый рост цен на индивидуальные жилые дома. Причем тенденция роста цен сохранилась и в 2009 году, несмотря на влияние мирового финансово-экономического кризиса, девальвацию национальной валюты и снижение покупательской способности населения.

Объем сделок с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период изменялся следующим образом: наблюдалось снижение количества сделок в 2004 году, после чего произошла их стабилизация. Общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи за 2003-2008 гг. варьировала в пределах 5,1-7,6 тыс.кв.м в год. В 2009 году наблюдается снижение количества сделок с индивидуальными жилыми домами.

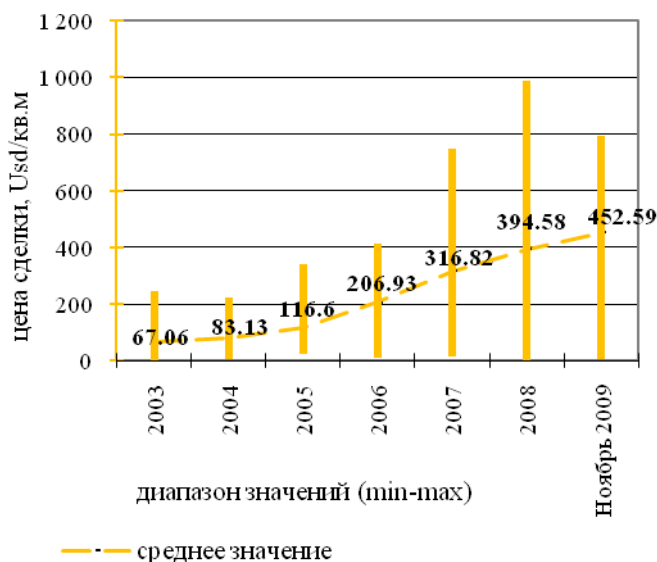


Рис. 8 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

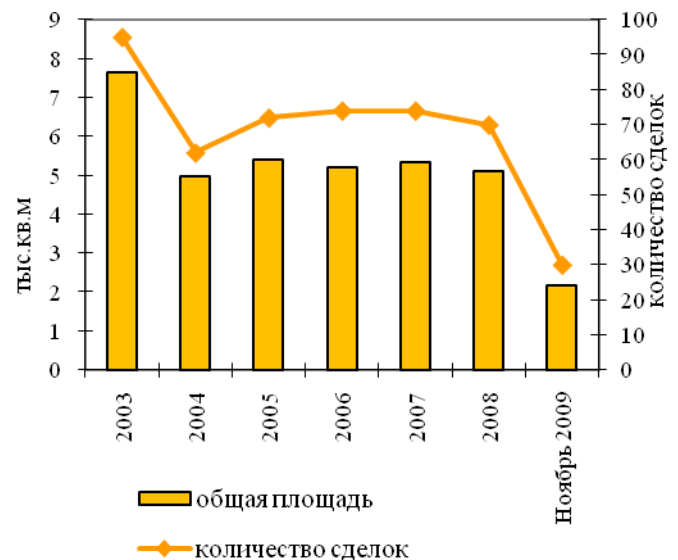


Рис. 9 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади 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. Молодечно

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	ноябрь 2009
2003	1.00	1.24	1.74	3.09	4.72	5.88	6.75
2004	-	1.00	1.40	2.49	3.81	4.75	5.44
2005	-	-	1.00	1.78	2.72	3.38	3.88
2006	-	-	-	1.00	1.53	1.91	2.19
2007	-	-	-	-	1.00	1.25	1.43
2008	-	-	-	-	-	1.00	1.15
ноябрь 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 2003 - ноябрь 2009 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами. Статистические показатели по сделкам купли продажи вышеуказанных объектов недвижимости по годам представлены в таблицах 4-8.

Таблица 4

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.11.2009
минимальное значение	0.02	1.06	1.3	11.79	3.60	17.64	32.24
максимальное значение	55.24	36.61	107.1	141.70	97.28	217.54	1 401.65
среднее значение	18.23	11.85	44.5	54.42	39.39	55.17	289.18
Количество объектов в сделках	20	22	20	14	18	19	7

Таблица 5

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.11.2009
минимальное значение	6.65	8.95	4.0	25.33	67.52	215.92	0.20
максимальное значение	127.31	120.29	327.4	397.98	408.02	417.51	421.40
среднее значение	55.53	44.61	93.5	195.85	300.12	332.30	237.30
Количество объектов в сделках	7	16	18	10	13	4	4

Таблица 6

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.11.2009
минимальное значение	5.56	19.69	20.9	61.06	36.12	106.93	88.65
максимальное значение	91.90	44.70	129.5	382.29	402.89	720.53	720.79
среднее значение	52.70	29.23	76.6	113.74	235.62	475.00	305.04
Количество объектов в сделках	5	5	6	13	13	5	4

Таблица 7

Объекты сферы услуг

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.11.2009
минимальное значение	11.74	4.09	27.5	-	130.76	0.61	352.97
максимальное значение	26.25	115.79	179.1	-	130.76	173.77	352.97
среднее значение	19.00	42.43	103.3	-	130.76	73.75	352.97
Количество объектов в сделках	2	6	3	-	1	4	1



Таблица 8

Прочие объекты							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.11.2009
минимальное значение	3.0	9.7	1.0	17.0	9.8	11.0	52.2
максимальное значение	114	95	3516	320	473	406	1792
среднее значение	46	37	298	100	95	119	451
Количество объектов в сделках	7	16	15	9	41	25	12

На протяжении всего анализируемого периода по сделкам купли-продажи с объектами нежилого назначения наиболее часто продаваемыми объектами являлись индивидуальные гаражи. Статистические показатели по сделкам купли продажи указанных объектов недвижимости по годам представлены ниже.

По данным зарегистрированных сделок средние цены на индивидуальные гаражи увеличивались на протяжении всего анализируемого периода. Наиболее активно продавались гаражи в 2006 году, в остальные годы объем сделок (по количеству и площади) ниже.

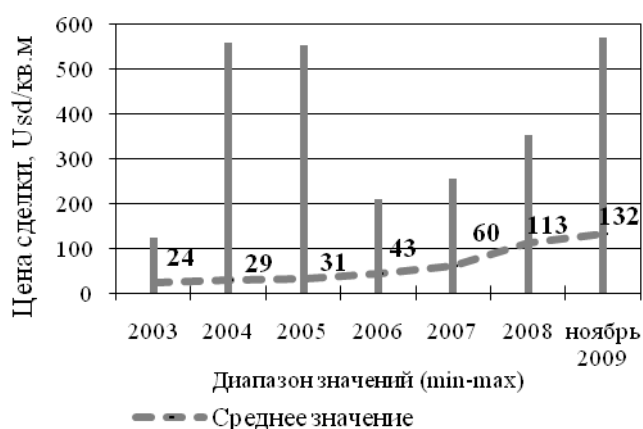


Рис. 10 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами



Рис. 11 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных гаражей представлены в таблице 9.

Таблица 9

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г. Молодечно

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	ноябрь 2009
2003	1.00	1.24	1.31	1.82	2.53	4.77	5.55
2004		1.00	1.06	1.47	2.04	3.85	4.47
2005			1.00	1.39	1.93	3.64	4.23
2006				1.00	1.39	2.62	3.05
2007					1.00	1.89	2.19
2008						1.00	1.16
ноябрь 2009							1.00

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 - ноябрь 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,9% жилых и 2% 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 2003 - ноябрь 2009гг., тыс.кв.м	35.45	25.56
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на ноябрь 2009г., тыс.кв.м	1757.74	1351.43
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.020	0.019

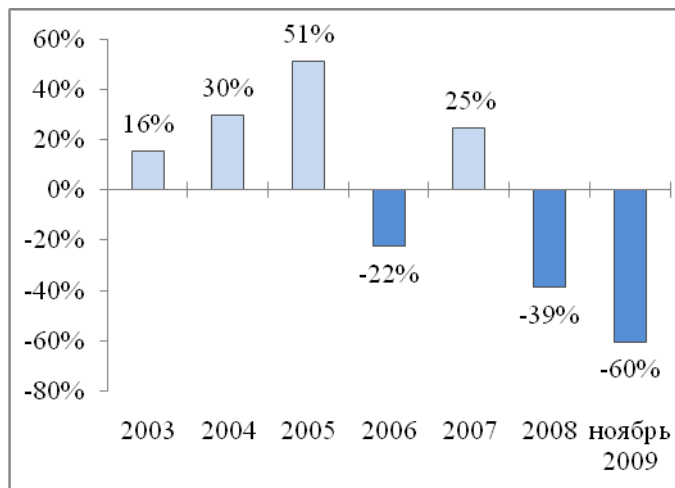


Рис.12 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-ноябрь 2009гг.

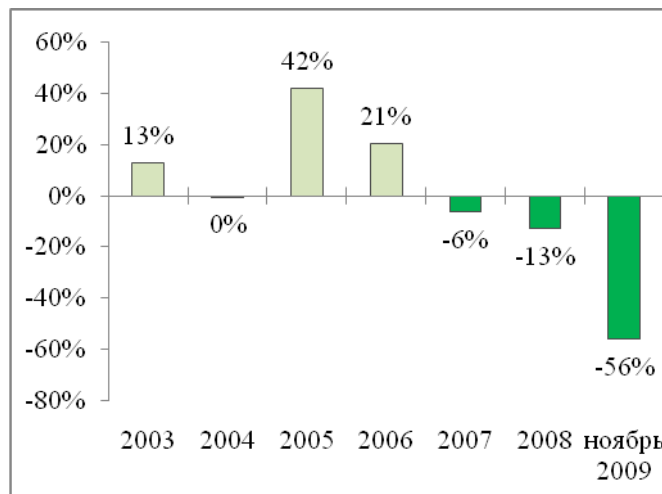


Рис.13 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-ноябрь 2009гг.

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).



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 стажировались 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

