

кп. Нарочь

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2011 – сентябрь 2016 гг.**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Настоящая статья подготовлена аналитиками управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Авторский коллектив, выполнивший работы по анализу формального рынка:

| | |
|--|---|
| Ритвинский Дмитрий Александрович | начальник управления оценки, профессиональный оценщик недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20006, срок действия – до 17.05.2016), экономист-менеджер (диплом с отличием А № 0038764 Белорусского национального технического университета, 2003 год), специальность «Менеджмент на рынке недвижимости», магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год) |
| Хитро Алексей Николаевич | начальник сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20185, срок действия – до 01.11.2017 года), менеджер-экономист (диплом А № 0805569 Белорусского государственного технологического университета, 2011 год), специальность «Менеджмент недвижимости» |
| Отчик Павел Олегович | оценщик недвижимости 2-й категории сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20217, срок действия – до 31.10.2018); менеджер-экономист (диплом А № 0877665 Белорусского государственного университета, 2012 год), специальность «Менеджмент» |
| Качура Юлия Дмитриевна | специалист по недвижимости; менеджер-экономист (диплом А № 1184614 Белорусского государственного университета, 2016 год), специальность «Менеджмент» |
| Дереченик Наталья Геннадьевна | специалист по недвижимости; инженер-специалист по недвижимости (диплом с отличием А № 0085858 Белорусского национального технического университета, 2016 год), специальность «Экспертиза и управление недвижимостью» |

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 18 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. Краснозвездный, 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 кп. Нарочь за период 01.01.2011 – 30.09.2016 производился на основании информации, содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ) по состоянию на 31.01.2016 и в реестре цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК) по состоянию на 30.09.2016.



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Курортный посёлок Нарочь расположен в белорусском Поозёрье на северо-западном берегу озера Нарочь в 18 км от Мяделя, 31 км от станции Поставы на линии Воропаево – Лынтупы, на автомобильной дороге Минск – Поставы. В 4 км на север от кп. Нарочь расположен агрогородок Нарочь. В черте города протекает река Игуменка, она же Червенка.

Посёлок назван по названию близлежащего озера Нарочь. Ранее на месте посёлка находились деревни Купа, Урлики и Степенёво, которые до начала XX века были небольшими рыбацкими деревнями. Название «Купа» происходит, вероятно, от языческого урочища, расположенного на холме у берега озера.

До Второй мировой войны на берегу озера, в деревне Купа был построен причал для яхт и здания двух турбаз: школьной и турбазы польской Лиги морской и колониальной. Так как озеро Нарочь было самым крупным озером довоенной Польши, курорт привлекал на отдых жителей Виленского воеводства и других районов страны. Приток отдыхающих увеличился в 1937 году, когда до Купы продлили узкоколейную железную дорогу от станции Свенцяны. 26 сентября 1964 года на месте деревень Купа (данное название до сих пор используется для обозначения центра посёлка), Урлики и Степенёво был образован курортный посёлок. В 1999 году с образованием Национального парка «Нарочанский» в посёлке разместился его административный центр.

Численность населения по состоянию на 01.01.2016 составила 3 481 тысяч человек. Подробная информация по динамике численности населения представлена в таблице 1.

Таблица 1

| Динамика численности населения | | | | | | | |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Год | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Численность населения, чел | 2 932 | 2 759 | 2 835 | 3 101 | 3 224 | 3 299 | 3 481 |
| Прирост (убыль) населения, % | 3,7% | -5,9% | 2,75% | 9,38% | 3,97% | 2,33% | 5,52% |

Экономика посёлка в основном связана с областью туризма, отдыха и санаторного лечения. Услугами нарочанских санаториев пользуются жители Беларуси, бывшего СССР, стран дальнего зарубежья.

Все крупные инфраструктурные объекты сконцентрированы на территории бывшей деревни Купа, в том числе: дирекция Национального парка «Нарочанский», отделение милиции, гостинично-развлекательный центр.

В центре курортной зоны на берегу Малого плёса находятся современная гостиница «Нарочь» с развлекательным комплексом «Вега», многоэтажные корпуса санаториев, туристического комплекса, а также учебно-научный центр «Нарочанская биологическая станция имени Г. Г. Винберга БГУ» и гидрометеорологическая станция системы Гидрометеослужбы.

В посёлке также располагаются: агроусадьба, кафе, магазины, в том числе торговый центр «Евроопт» и магазин сети «Доброном», дом быта, хлебопекарня, две пиццерии, амбулатория, аптека, отделения Беларусбанка и Белагропромбанка, узел связи, средняя школа, библиотека, детский сад, ресторан «Озёрный», автовокзал, АЗС, станция спасения на воде, лесничество, рыбное хозяйство «Нарочь», часовня святой блаженной Валентины Минской.

Центр посёлка застроен многоквартирными жилыми, торговыми и административными зданиями из кирпича. Близ центра (район «Купы») расположено также большинство санаториев. В районе Урлики находятся санатории «Приозёрный» и «Спутник». За пределами Купы кп. Нарочь застроен, в основном, домами усадебного типа. В юго-западной части посёлка (на месте деревни Степенёво) – традиционная для местных деревень застройка и инфраструктура.



АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Рынок жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости в кп. Нарочь представлен двумя сегментами – рынок жилой усадебной (коттеджи/индивидуальные дома/жилые блокированные дома) и жилой многоквартирной застройки (квартиры). Общая площадь всей жилой недвижимости около 168,04 тыс.кв.м, что составляет 62% от общей площади всей зарегистрированной недвижимости. Площадь жилых усадебных и многоквартирных домов составляет 4,9 и 161,6 тыс.кв.м соответственно. На долю жилых блокированных домов приходится 1,6 тыс.кв.м. По количественной составляющей преобладают жилые усадебные дома (44 дома). Распределение жилой недвижимости по общей площади представлено на рис. 2.

С начала анализируемого периода (2011 года) в эксплуатацию введено 17 объектов жилой недвижимости, 53% из которых это жилые усадебные дома. Более подробная информация по сегментам жилой недвижимости, включающая распределение по количеству комнат, материалу стен, этажности, а также динамика цен, рассмотрена далее.

1.1 Жилые усадебные дома

Рынок жилой усадебной застройки представлен двумя сегментами – коттеджи/индивидуальные односемейные дома и жилые блокированные дома.

Всего на момент проведения анализа рынка в кп. Нарочь зарегистрировано 44 жилых усадебных дома. Из них 34 дома или 77% от общего количества выполнены из дерева. К распространенным материалам строительства жилых усадебных домов также можно отнести крупнопанельные, кирпич, блоки, смешанные конструкции. Подавляющее большинство сделок купли-продажи за анализируемый период зарегистрировано с деревянными домами – 75% от общего количества. В анализируемом периоде преимущественно вводились в эксплуатацию деревянные дома (8 домов или 89% от общего количества). Ниже на круговых диаграммах (рис. 3) подробно представлено распределение жилых усадебных домов по материалу стен.

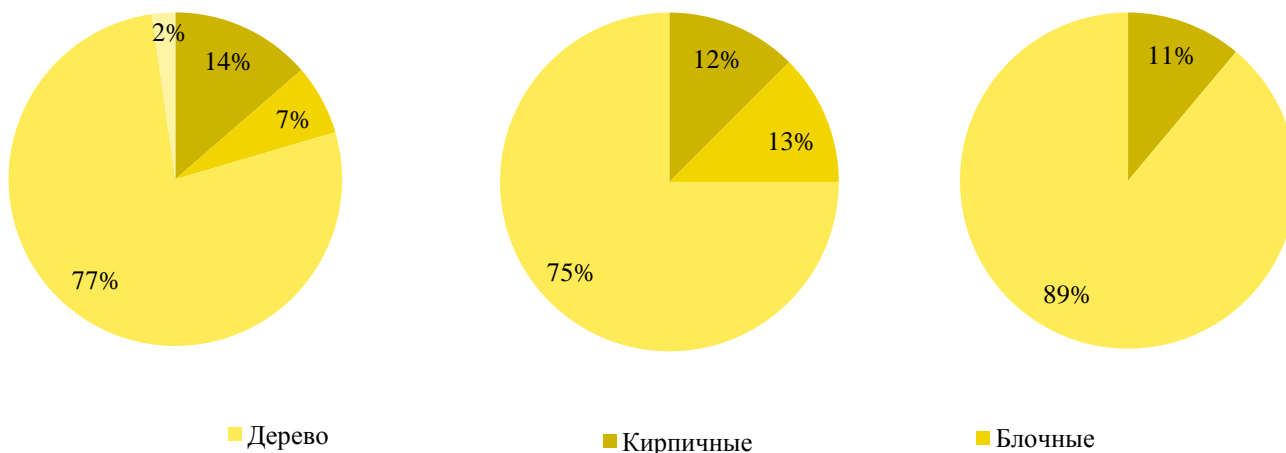


Рис. 3 Распределение жилых усадебных домов зарегистрированные/сделки купли-продажи/введенные

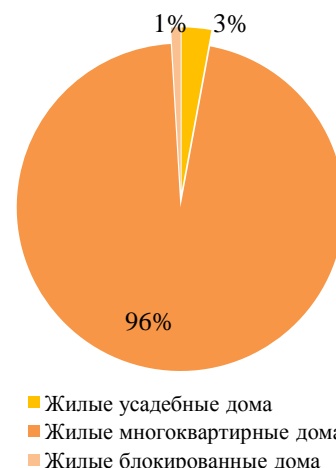


Рис. 2 Распределение жилой недвижимости

Исходя из данных, представленных на рис. 4, стоит отметить, что активный период строительства жилых усадебных домов пришелся на период 2000-2010 годов. При этом дата ввода отсутствует у 10 домов (или 23% от общего количества). В период после 2010 года было зарегистрировано 5 жилых усадебных домов, что составляет 56 % от количества зарегистрированных домов в предыдущие 10 лет.

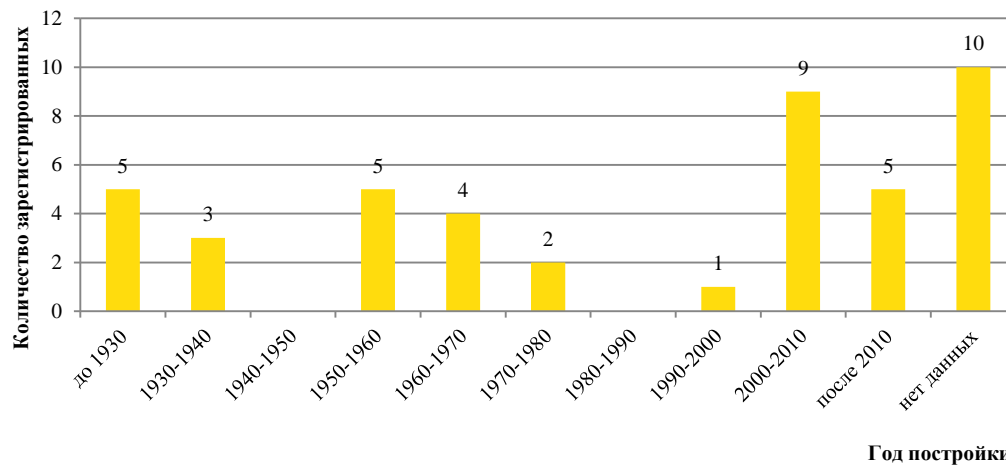
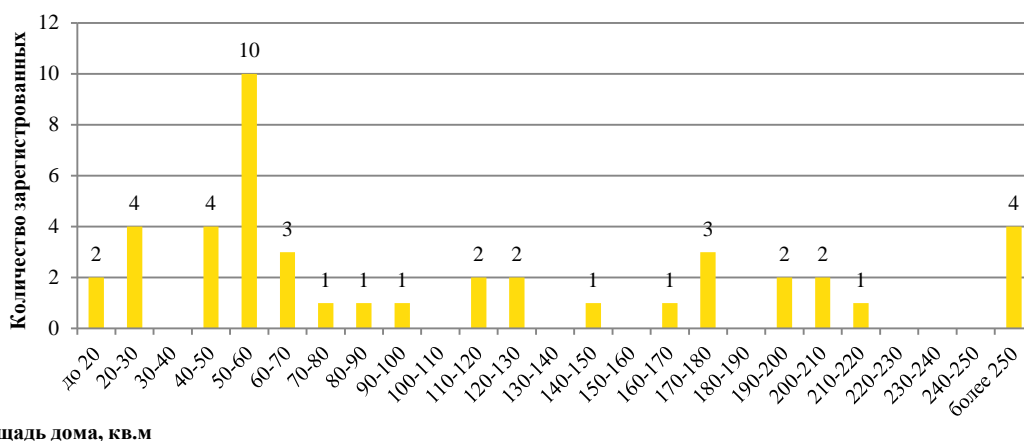


Рис. 4 Распределение зарегистрированных жилых усадебных домов по году постройки



Площадь дома, кв.м

Рис. 5 Распределение зарегистрированных домов в зависимости от общей площади

Более 39% от общего количества зарегистрированных домов составляют дома площадью от 40 до 70 кв.м (рис. 5). Удельный вес домов, площадь которых превышает 140 кв.м, составляет около 32% от общего количества.

Проанализировав динамику ввода в эксплуатацию жилья в период 2011-2016 годов (рис. 6) следует отметить, что пик строительства новых домов приходится на 2015 год. Данные о введенных в эксплуатацию жилых усадебных домах анализировались по состоянию на 31.01.2016.

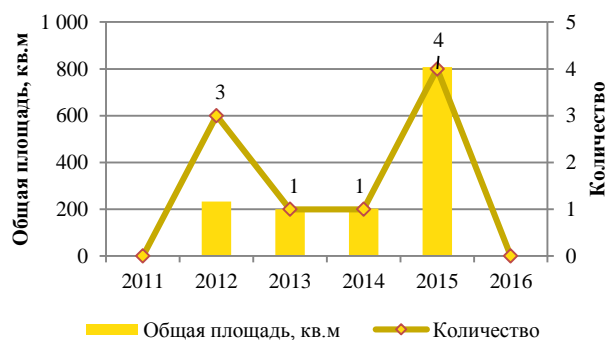


Рис. 6 Динамика ввода в эксплуатацию



Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи

В целом рынок анализируемого периода является неактивным. (рис. 7). Ежегодно на рынке усадебных домов в среднем регистрируется 1 сделка купли-продажи. В 2016 году не было зарегистрировано ни одной сделки купли-продажи с жилыми усадебными домами.

Как видно из представленной в начале раздела круговой диаграммы (рис. 3), наибольшим спросом на рынке пользовались деревянные дома. Это связано с тем, что значительное количество (77%) зарегистрированных жилых усадебных домов представляют собой деревянные дома.

В анализируемом периоде цена квадратного метра в сделках купли-продажи колеблется от 38 Usd/кв.м до 753 Usd/кв.м. В 2015 году цена сделки купли-продажи опустилась ниже уровня 2012 года и составила 38 Usd/кв.м. Ниже на графике (рис. 8) подробно представлено распределение цены квадратного метра за анализируемый период.



Рис. 7 Емкость рынка сделок купли-продажи

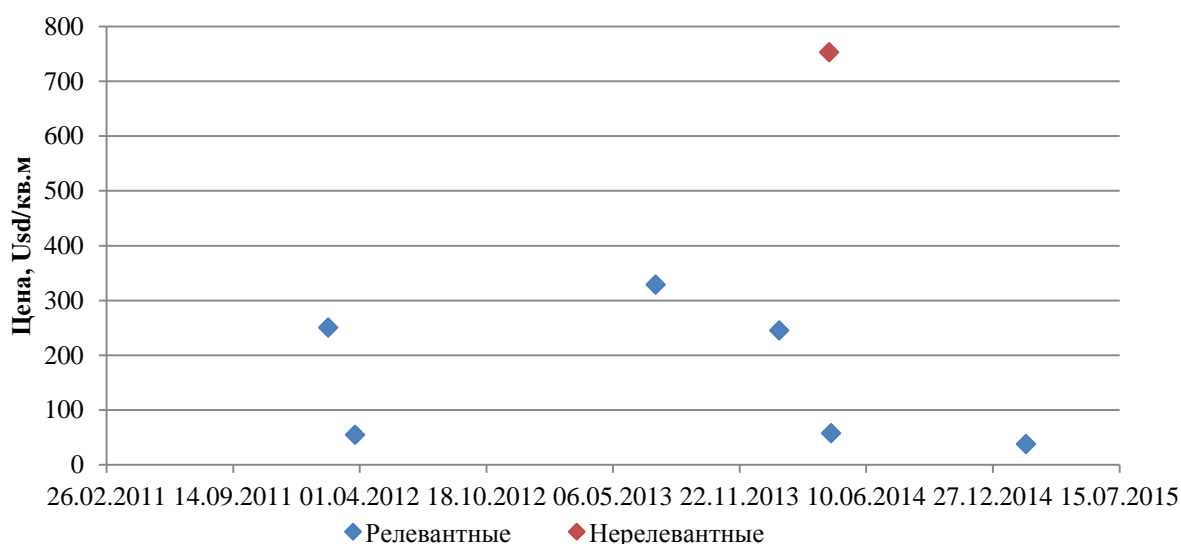


Рис. 8 Динамика цен в сделках купли-продажи

Отношение среднегодового количества сделок купли-продажи к общему количеству зарегистрированных жилых усадебных домов в кп. Нарочь составило 3,64%.

Рынок земельных участков

В соответствии с действующим законодательством, начиная с 2007 года, право собственности на незастроенные земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома перестало являться предметом купли-продажи на открытом рынке. В настоящее время незастроенные земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома могут быть проданы только на аукционе.

В период с 2011 по 2016 год было проведено 5 аукционов по продаже земельных участков для строительства и обслуживания жилых домов в кп. Нарочь.



1.2 Жилая многоквартирная недвижимость

Рынок квартир представлен 35 жилыми многоквартирными домами суммарной общей площадью 161,6 тыс.кв.м.

Активный период строительства многоквартирных домов начинается с 1980 года, а пик приходится на 1990-2000 годы (рис. 8).

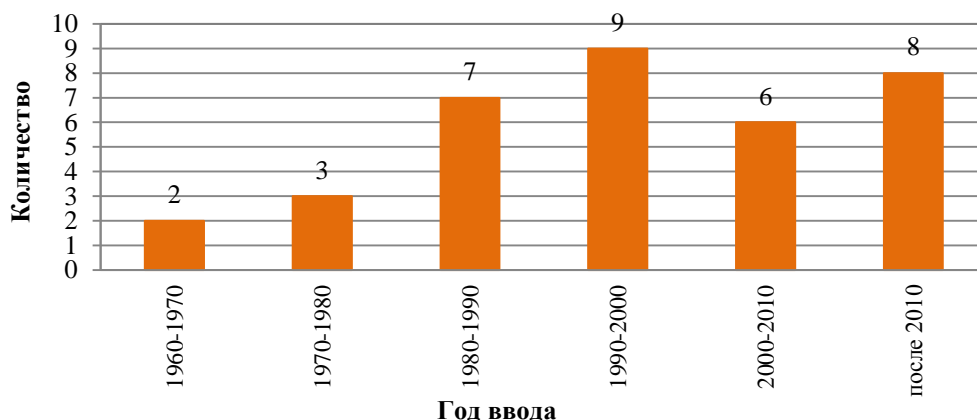


Рис. 8 Распределение зарегистрированных жилых многоквартирных домов по году постройки

Большая часть жилых многоквартирных домов представлена кирпичными домами (30 домов или 86% от общего количества). Наибольшей популярностью в анализируемый период пользовались квартиры в кирпичных жилых домах (84% от общего количества сделок). Среди введенных домов преобладают так же кирпичные дома – 75% от общего количества введенных с 2011 года. На рис. 9 на круговых диаграммах подробно представлено распределение жилых многоквартирных домов по материалу стен.

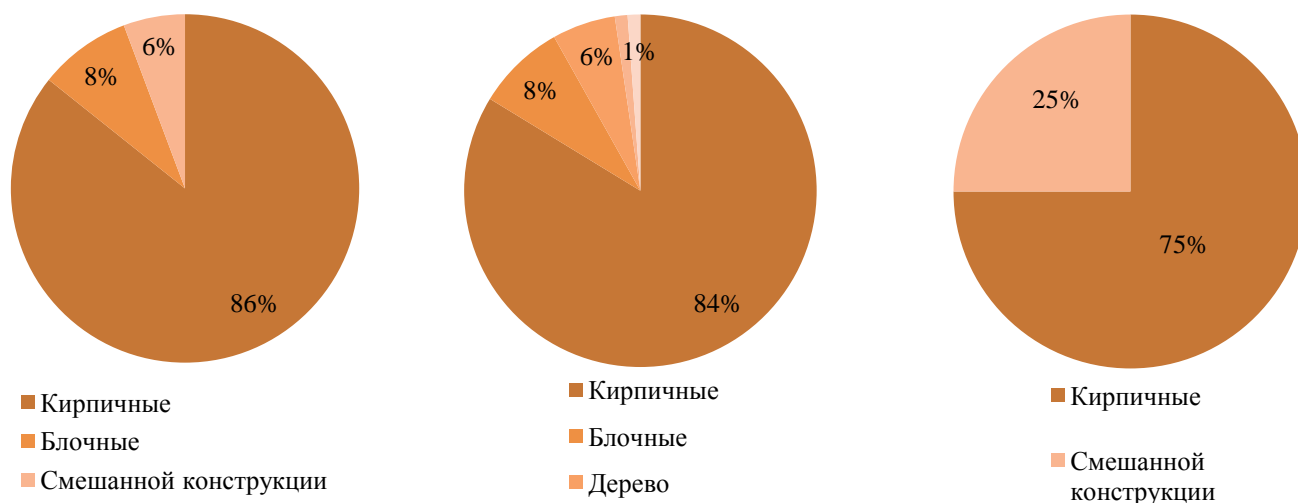


Рис. 9 Распределение жилых многоквартирных домов по материалу стен зарегистрированные/сделки купли-продажи/введенные

В кп. Нарочь зарегистрировано 6 жилых многоквартирных домов (17% от общего количества) малой этажности (от 1 до 3 этажей), 27 жилых многоквартирных домов (77% от общего количества) средней этажности (от 4 до 5 этажей) и всего 2 дома (6% от общего количества) многоэтажных (от 6 до 9 этажей). На рис. 10 подробно представлено распределение жилых многоквартирных домов по этажности.



Рис. 10 Распределение жилых многоквартирных домов по этажности

Рынок купли-продажи. Сделки купли-продажи квартир

Анализируя рынок купли-продажи квартир (рис. 11), стоит отметить, что с 2011 года по 2016 год в кп. Нарочь было зарегистрировано 86 сделок купли-продажи. При этом наблюдается падение общего количества сделок с 2013 года. Наиболее активными на рынке купли-продажи были 2012-2014 годы. В этот период было зарегистрировано 18 и 17 сделок купли-продажи соответственно. В 2016 году было зарегистрировано 8 сделок купли-продажи.



Рис. 11 Емкость рынка сделок купли-продажи

В анализируемый период в равной степени пользовались популярностью однокомнатные (30 сделок), двухкомнатные (30 сделок) и трёхкомнатные квартиры (23 сделки). С многокомнатными квартирами в анализируемый период было зарегистрировано 3 сделки купли-продажи.

Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи в период с 2011 по 2013 показал значительный рост средней цены, при этом рост в 2013 году составил 90% по сравнению с предыдущим периодом. В 2011 году большинство сделок было совершено в одном доме, где средняя цена квадратного метра составила 413 Usd/кв.м. В период с 2014 по 2016 можно увидеть падение средней цены по сравнению с 2013 годом. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2013 году и составила 843 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена опустилась до уровня 692 Usd/кв.м.



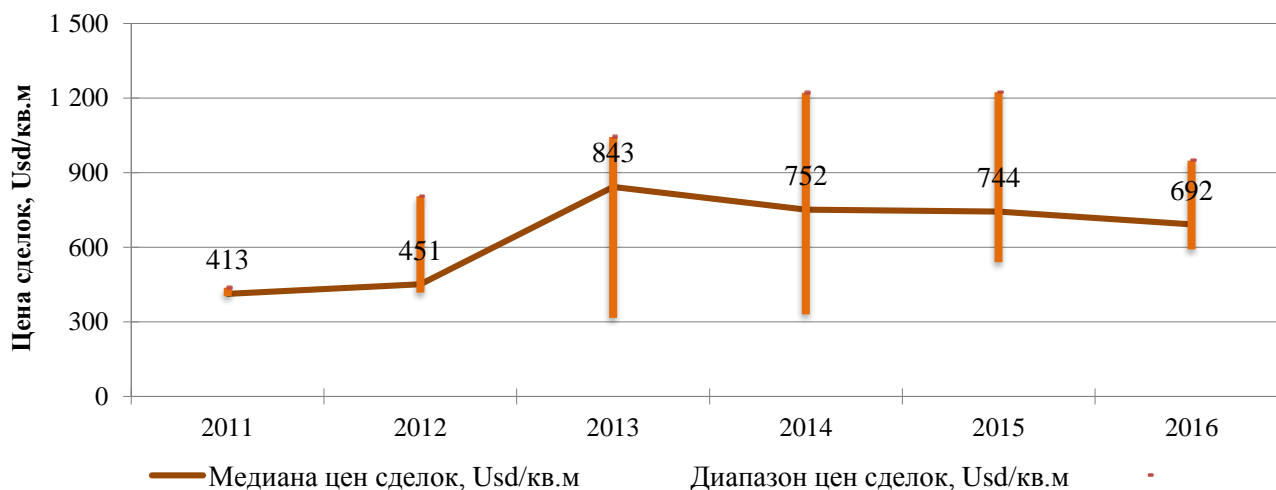


Рис. 12 Динамика средних цен в сделках купли-продажи

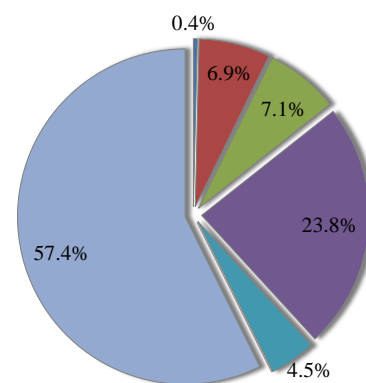
2. Рынок нежилой недвижимости

Нежилая недвижимость представлена большим количеством назначений, нежели рынок жилой недвижимости. К нежилой недвижимости отнесены 7 сегментов рынка недвижимости – административно-офисная, производственно-складская, торговая, социально-значимая недвижимость, недвижимость сферы услуг, индивидуальные гаражи и прочие объекты. К прочим объектам отнесены объекты, которые в силу своего назначения или специализации не относятся к другим категориям. В данную категорию отнесены такие объекты как вспомогательные и подсобные помещения, здания и помещения неустановленного назначения, многофункциональные объекты специализацию которых невозможно установить и т.д.

Всего на январь 2016 г. зарегистрировано около 110,04 тыс.кв.м нежилой недвижимости, что составляет 38% от общей площади всех зарегистрированных на конец анализируемого периода капитальных строений.

Рассматривая диаграмму распределения нежилой недвижимости, стоит отметить высокую долю объектов прочего назначения – 58 тыс.кв.м или 57% от общей площади всей нежилой недвижимости. Также высокую долю составляют объекты сферы услуг – 24,1 тыс.кв.м или 24% от общей площади всей нежилой недвижимости.

В анализируемом периоде в кп. Нарочь в эксплуатацию больше остальных вводились объекты сферы услуг и индивидуальные гаражи (гаражи, площадь которых меньше 50 кв.м). Более подробно объемы строительства, распределение по материалу стен, площади представлены далее в соответствующих разделах.



- Административно-офисные объекты
- Производственно-складские объекты
- Объекты торговли
- Объекты сферы услуг
- Индивидуальные гаражи
- Социально-значимые объекты
- Прочие объекты

Рис. 14 Распределение нежилой недвижимости по назначению

2.1 Общественно-деловая недвижимость

Рынок общественно-деловой застройки представлен объектами торговли (магазины, павильоны, киоски, торговые места и пр.), услуг (кафе, бары, рестораны, парикмахерские, сауны и пр.) и объектами административного назначения (офисы, административно-хозяйственные объекты и пр.).

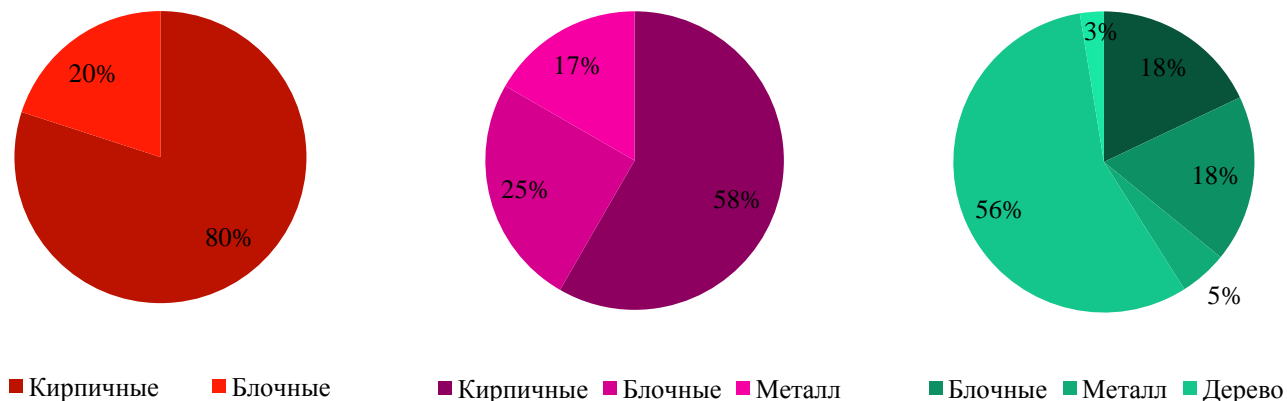


Рис. 15 Распределение общественно-деловой недвижимости по материалу стен административная/торговая/недвижимость сферы услуг

По данным ЕГРНИ на 31.01.2016 г. в кп. Нарочь зарегистрировано 5 объектов административного назначения, 80% из которых являются кирпичными капитальными строениями. Общая площадь всех зарегистрированных административных объектов составляет 0,4 тыс.кв.м. За анализируемый период в эксплуатацию было введено 2 объекта данного назначения.

Согласно данным РЦ ГЗК в период с 2011 по июль 2016 года в кп. Нарочь была зарегистрирована 1 сделка купли-продажи с административно-хозяйственным объектом.

На январь 2016 года в кп. Нарочь зарегистрировано 12 объектов торговли общей площадью 7,2 тыс.кв.м. Основным материалом стен при строительстве торговых объектов был кирпич (58% от общего количества торговых объектов недвижимости). За анализируемый период в кп. Нарочь было введено в эксплуатацию 3 торговых объектов.

Согласно данным РЦ ГЗК в период с 2011 по июль 2016 года в кп. Нарочь не было зарегистрировано ни одной сделки купли-продажи с торговыми объектами.

По состоянию на январь 2016 года в кп. Нарочь зарегистрировано 39 объектов сферы услуг. Распространенным материалом для строительства стало дерево – 56% от общего количества зарегистрированных объектов сферы услуг. За анализируемый период в эксплуатацию было введено 19 объектов сферы услуг.

По данным РЦ ГЗК в период с 2011 по июль 2016 года в кп. Нарочь была совершена одна сделка купли-продажи с объектом недвижимости сферы услуг.

В связи с разбросом цен и недостаточным количеством сделок выявить тенденцию изменения цен сделок купли-продажи административной недвижимости, торговой и недвижимости сферы услуг не представляется возможным.

2.2 Производственная недвижимость

По состоянию на 31.01.2016 в кп. Нарочь зарегистрировано 16 промышленных капитальных строения суммарной общей площадью 6,9 тыс.кв.м. Пик строительства объектов производственно-складского назначения приходится на 1960-1970 и 1990-2000 годы.

Среди зарегистрированных объектов промышленного назначения преобладают объекты общей площадью от 100 до 250 кв.м (рис. 16).



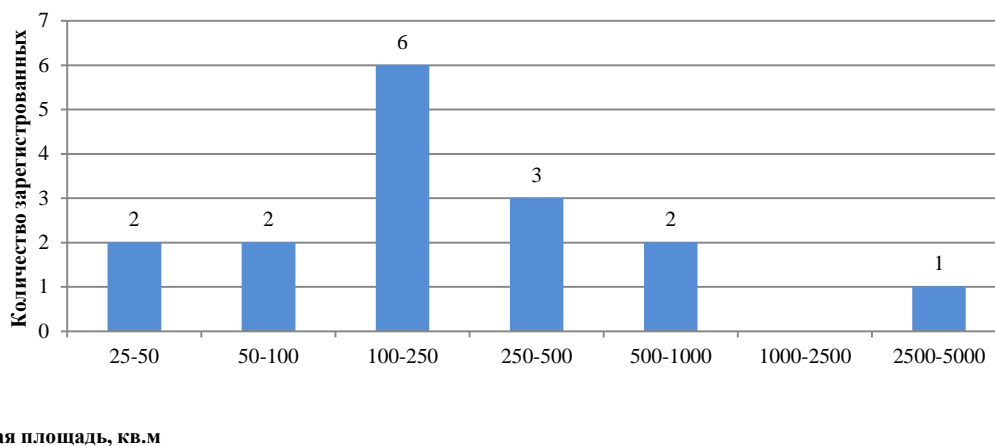


Рис. 16 Распределение общей площади и количества зарегистрированных объектов производственного назначения

В анализируемый период в кп. Нарочь не было зарегистрировано ни одной сделки купли-продажи с объектами данного сегмента рынка.

2.3 Рынок индивидуальных гаражей

По состоянию на 31.01.2016 в кп. Нарочь было зарегистрировано 191 индивидуальных гаражей суммарной общей площадью 4,5 тыс.кв.м. За анализируемый период в кп. Нарочь в эксплуатацию было введено 70 индивидуальных гараж общей площадью 1 644 кв.м.

На рынке купли-продажи зарегистрировано 14 сделок с индивидуальными гаражами. Средняя цена квадратного метра колеблется в диапазоне от 30 до 139 Usd/кв.м (рис. 18). В 2016 году совершилось 2 сделки купли-продажи с индивидуальными гаражами.

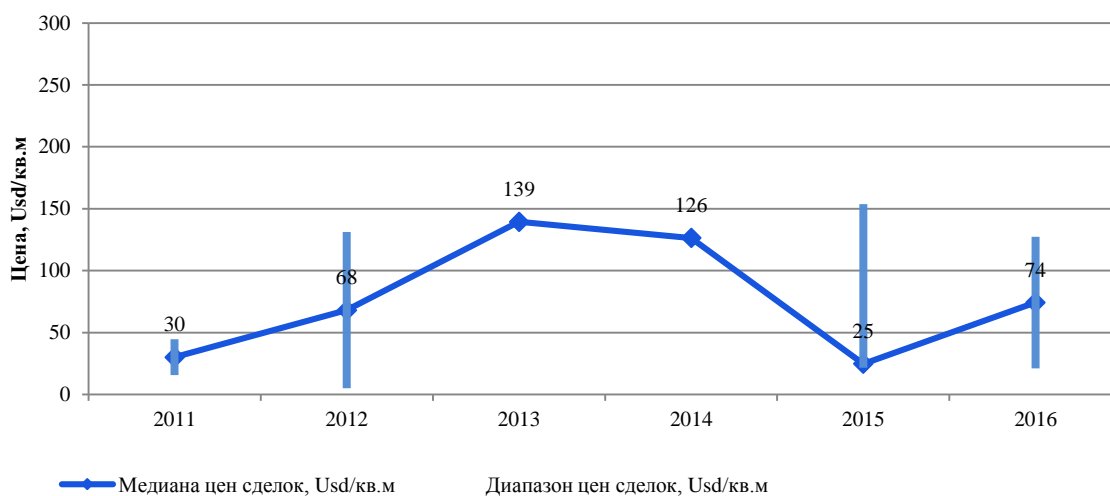
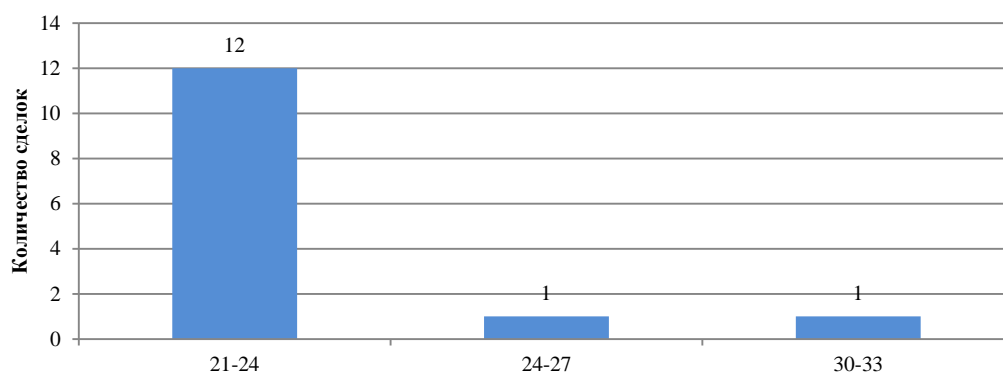


Рис. 18 Динамика средних цен в сделках купли-продажи

Наибольшее количество сделок с индивидуальными гаражами (86% от общего количества) осуществлялось с объектами площадью 21-24 кв.м.

Динамика общей площади и количества сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами, представлена на рисунке 19.





Общая площадь, кв.м

Рис. 19 Распределение количества сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами от общей площади



ИТОГИ

Анализ сделок купли-продажи кп. Нарочь проведен по данным РЦ ГЗК по состоянию на 30.09.2016, анализ зарегистрированных и введенных в эксплуатацию капитальных строений проведен по данным ЕГРНИ по состоянию на 31.01.2016.

Анализ рынка недвижимости кп. Нарочь показал, что наиболее развитым сегментом рынка недвижимости является рынок жилой недвижимости.

Так, за анализируемый период было зарегистрировано 86 сделок с квартирами в жилых многоквартирных домах. В среднем в год совершается 14 сделок купли-продажи. Анализ динамики средних цен сделок купли-продажи в период с 2011 по 2013 показал значительный рост средней цены, при этом рост в 2013 году составил 90% по сравнению с предыдущим периодом. В 2011 году большинство сделок было совершено в одном доме, где средняя цена квадратного метра составила 413 Usd/кв.м. В период с 2014 по 2016 можно увидеть падение средней цены по сравнению с 2013 годом. Своего пика средняя цена в сделках купли-продажи достигла в 2013 году и составила 843 Usd/кв.м. В 2016 году средняя цена опустилась до уровня 692 Usd/кв.м.

Рынок жилой усадебной недвижимости менее развит, чем рынок многоквартирной недвижимости: за анализируемый период было зарегистрировано 8 сделок купли-продажи с жилыми усадебными домами, в среднем около 1 сделки в год. Для анализа цен сделок купли-продажи из выборки были исключены сделки, не отвечающие рыночным условиям, т.е. нерелевантные. В анализируемом периоде средняя цена квадратного метра в сделках купли-продажи колеблется от 38 Usd/кв.м до 753 Usd/кв.м. В 2015 году средняя цена сделок купли-продажи опустилась ниже уровня 2012 года и составила 38 Usd/кв.м.

За анализируемый период на рынке жилой блокированной недвижимости была зарегистрирована одна сделка с квартирой в жилом кирпичном блокированном доме стоимостью 15 Usd/кв.м, совершенная в 2015 году.

Нежилую недвижимость в кп. Нарочь представляют 7 сегментов рынка недвижимости – административно-офисная, производственно-складская, торговая, социально-значимая недвижимость, недвижимость сферы услуг, индивидуальные гаражи и прочие объекты. Наиболее активным в анализируемом периоде был рынок гаражей, на котором за анализируемый период было зарегистрировано 14 сделок купли-продажи. Средняя цена квадратного метра колеблется в диапазоне от 30 до 139 Usd/кв.м.

Рынок общественно-деловой застройки представлен объектами торговли (магазины, павильоны, киоски, торговые места и пр.), услуг (кафе, бары, рестораны, парикмахерские, сауны и пр.) и объектами административного назначения (офисы, административно-хозяйственные объекты и пр.).

Активность рынка административной недвижимости и недвижимости сферы услуг составила по одной сделке за анализируемый период.

В период с 2011 по 2016 не было зарегистрировано ни одной сделки купли-продажи с объектами торговой недвижимости.

Таблица 2

Показатели активности рынка недвижимости

| Сегмент рынка недвижимости | Суммарное количество сделок купли-продажи | Среднегодовое количество сделок за анализируемый период (полный календарный год) |
|------------------------------------|---|--|
| Жилая усадебная недвижимость | 8 | 1,60 |
| Жилая многоквартирная недвижимость | 86 | 14,33 |
| Жилая блокированная недвижимость | 1 | 1,00 |
| Общественно-деловая недвижимость | 2 | 0,40 |
| Гаражи | 14 | 2,33 |

