

г.Островец

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – сентябрь 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 1-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	ведущий оценщик недвижимости 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 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. 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 01.01.2004–30.09.2012 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 01.10.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Островец (белор. Астравец) — город, центр Островецкого района Гродненской области республики Беларусь, в 3 км от железно-дорожной станции Гудогай (на линии Минск — Вильнюс), на реке Лоша. На январь 2012 года численность населения составила 8 547 человек.



Герб г.Островец

Впервые упоминается в письменных источниках в 1468 году, в связи с основанием здесь киевским воеводой Гаштольдом костёла и доминиканского монастыря.

Название происходит от укрепленного острова, размещенном на правом берегу реки Лоша.

В 2012 году городскому поселку Островец присвоен статус города.

Островецкий район расположен в северной части Гродненской области. Большая часть территории района находится в границах Нарочанско-Вилейской низины и юго-западной части Ошмянской возвышенности.

На Островецкой площадке будет построена первая белорусская атомная электростанция.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

В г.Островец объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода.

За анализируемый период многоквартирные жилые дома в эксплуатацию не вводились в 2004, 2007 и 2011 годах.

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (2.4 тыс. кв.м) приходится на 2009 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 193.8 до 2 386.4 кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 1 147 кв.м в год.

Всего в г.Островец за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью 61.7 тыс. кв.м.

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.

Административно-офисные объекты. За анализируемый период в эксплуатацию введен только один объект – в 2006 году служебный корпус РОВД, общей площадью 1 985.6 кв.м.

Объекты торговли вводились в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода, исключая 2006 год. Общая площадь введенной в эксплуатацию торговой недвижимости составила 3 234.5 кв.м.

Недвижимость сферы услуг вводилась в эксплуатацию в 2006 и 2009 годах, общая площадь введенных объектов составила 697.2 кв.м.

Объекты недвижимости, отнесенные к категории «прочее», в анализируемый период в эксплуатацию вводились в периоды с 2005 по 2008 и с 2010 по 2011 годы. Общая площадь составила 1 215 кв.м.

Общая площадь введенных в эксплуатацию индивидуальных гаражей в период с 2006 по 2009 годы и в 2011 году составила 1 037.2 кв.м. В остальные годы анализируемого периода индивидуальные гаражи в эксплуатацию не вводились.

Производственно-складские объекты не вводились в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода.

Всего за анализируемый период в эксплуатацию было введено 8 170.5 кв.м. нежилой недвижимости.

Анализ общей площади зарегистрированных на 30.09.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (29%) и жилая многоквартирная застройка (37%).

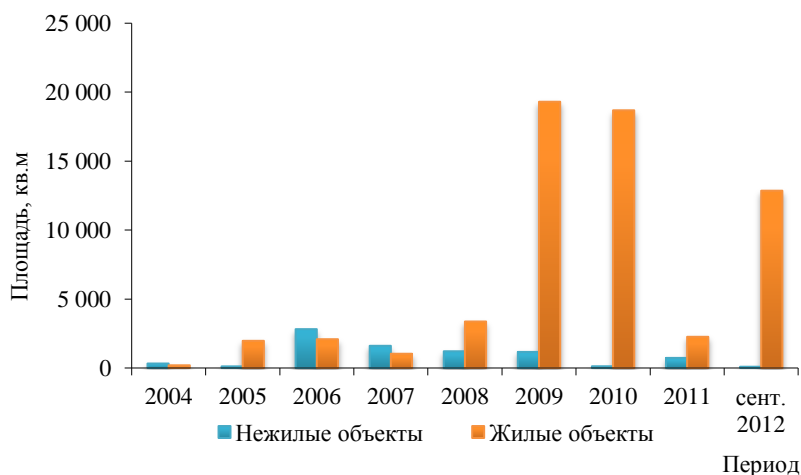


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в г.Островец за период 01.01.2004–30.09.2012



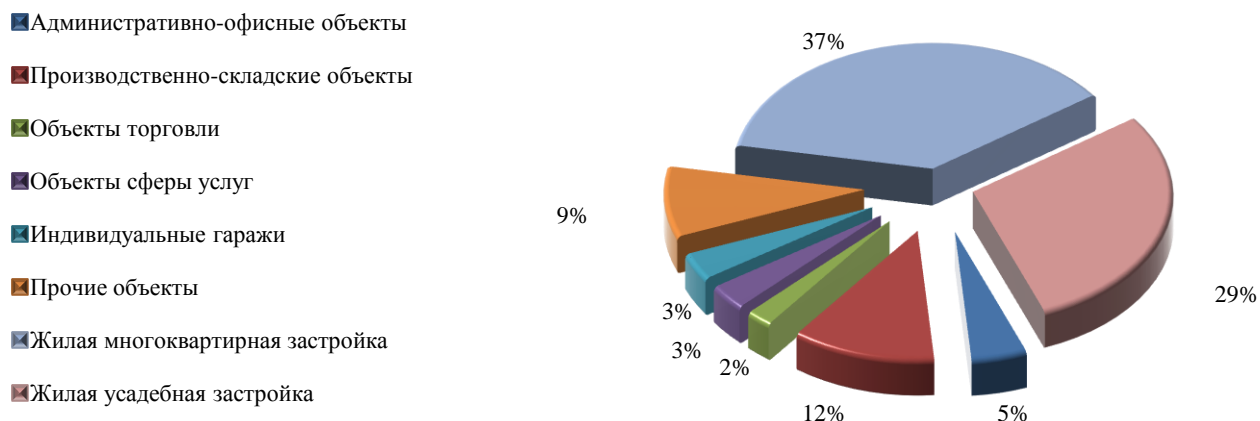


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Островец по состоянию на 30.09.2012

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–30.09.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 30.09.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.7% объектов нежилой и 2.8% 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 01.01.2004–30.09.2012, тыс.кв.м	0.93	7.05
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.09.2012, тыс.кв.м	129.08	253.04
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.007	0.028



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В ходе анализа вторичного рынка были проанализированы сделки купли-продажи недвижимости, расположенной в г.Островец. Были проанализированы сделки купли-продажи квартир, жилых усадебных домов, нежилых объектов – торговой, производственно-складской, административно-офисной недвижимости, недвижимости сферы услуг, индивидуальных гаражей и прочих объектов недвижимости.

РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с квартирами в г.Островец представлен на рисунках 3–4 и в таблице 2.

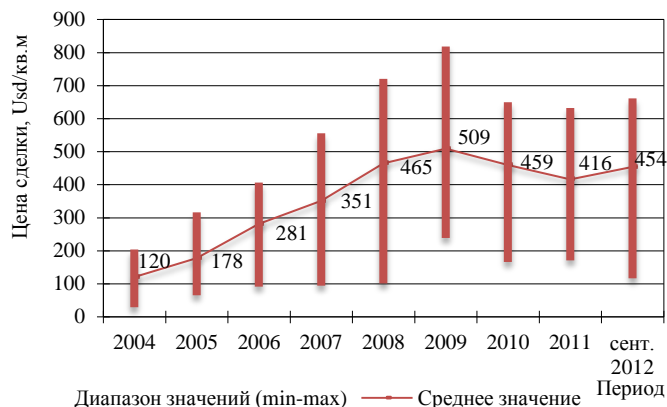


Рис. 3 Динамика изменения цен сделок с квартирами



Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с квартирами

На рисунке 3 представлена динамика изменения цен сделок с квартирами с указанием диапазона цен сделок и средней цены одного квадратного метра. Максимальный уровень цен в сделках купли-продажи зафиксирован в 2009 году, в котором среднее значение цены составило 509.42 Usd/кв.м.

На рисунке 4 отображен график, описывающий общую площадь и количество сделок с квартирами в г.Островец. Наибольшая активность рынка приходится на 2006 год, когда было зарегистрировано 32 сделки купли-продажи.

За анализируемый период 2012 года в г.Островец зафиксировано 14 сделок с суммарной общей площадью 561 кв.м. Средняя цена сделки купли-продажи составила 454.10 Usd/кв.м.

Основные статистические показатели сделок купли-продажи с квартирами в г.Островец представлены в таблице 2.

Таблица 2
Основные статистические показатели сделок купли-продажи с квартирами в г.Островец

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	28	29.06	204.26	120.43	123.85	1538
2005	26	64.83	316.39	177.94	176.42	1420
2006	32	91.09	406.49	280.87	295.59	1612
2007	19	94.22	555.75	351.32	360.70	1017
2008	17	100.82	720.08	464.74	465.19	889
2009	9	238.54	817.99	509.42	391.81	438
2010	11	166.18	649.35	459.39	470.71	561
2011	5	170.69	632.09	416.44	406.50	232
сент. 2012	14	116.20	660.60	454.10	506.77	770



При анализе сделок купли-продажи квартир были определены темпы изменения средних цен сделок купли-продажи с одним квадратным метром общей площади. Темпы изменения представлены в таблице 3.

Таблица 3
Темпы изменения средних цен сделок купли-продажи 1 кв.м общей площади квартир в г.Островец

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	сент. 2012
2004	1.00	1.42	2.39	2.91	3.76	3.16	3.80	3.28	4.09
2005	--	1.00	1.68	2.04	2.64	2.22	2.67	2.30	2.87
2006	--	--	1.00	1.22	1.57	1.33	1.59	1.38	1.71
2007	--	--	--	1.00	1.29	1.09	1.30	1.13	1.40
2008	--	--	--	--	1.00	0.84	1.01	0.87	1.09
2009	--	--	--	--	--	1.00	1.20	1.04	1.29
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.86	1.08
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00	1.25
сент. 2012	--	--	--	--	--	--	--	--	1.00

Распределение сделок с квартирами в зависимости от общей площади и количеству комнат, а также материала стен, этажности и года ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 5–8.

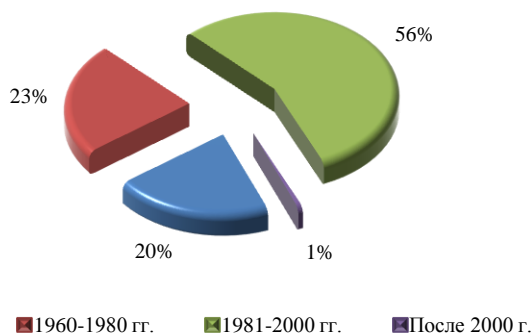


Рис. 5 Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома¹

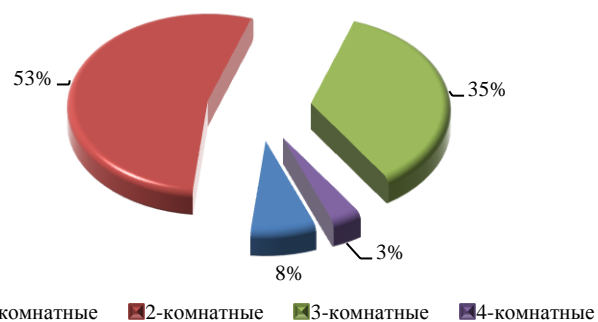


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат



Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

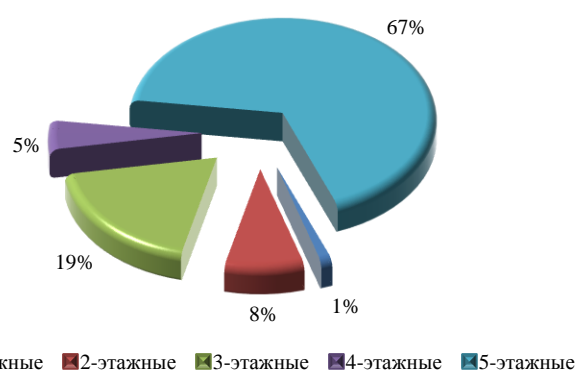


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

По результатам распределения сделок купли-продажи можно утверждать, что большинство квартир, представленных на рынке, являются двухкомнатными. Наиболее распространены квартиры, расположенные в домах крупнопанельного строительства, а также пятиэтажные жилые дома и дома, введенные в эксплуатацию в период с 1981 по 2000 гг.

¹ н/д – в информации, содержащейся в Реестре цен, отсутствуют данные о дате ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, в которых зарегистрированы сделки купли-продажи.



РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г.Островец представлен на рисунках 9–10 и в таблице 4.

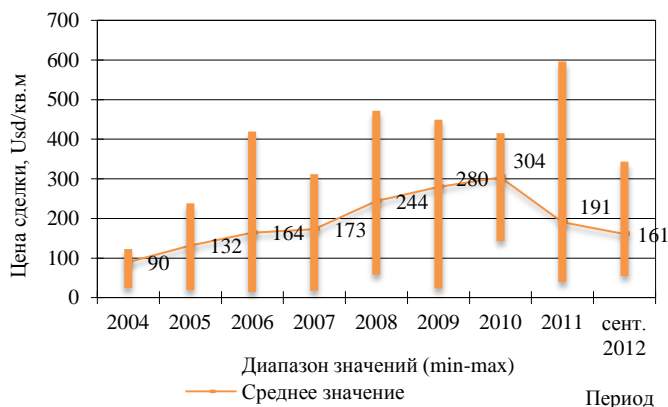


Рис. 9 Динамика изменения цен сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами



Рис. 10 Общая площадь и количество сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами

На рисунке 9 представлена динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами с указанием диапазона цен сделок и средней цены одного квадратного метра. Максимальный уровень цен сделок купли-продажи зафиксирован в 2010 году, в котором среднее значение цен сделок купли-продажи составил 304.43 Usd/кв.м.

На рисунке 5 отображен график, описывающий общую площадь и количество сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2005 год, когда было зарегистрировано 15 сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами.

За анализируемый период 2012 года в г.Островец зафиксировано три сделки купли-продажи с индивидуальными жилыми домами общей площадью 199 кв.м. Средняя цена сделки купли-продажи составила 161.32 Usd/кв.м.

Таблица 4
Основные статистические показатели сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами в г.Островец

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	7	25.61	123.00	89.93	95.04	656
2005	15	19.53	238.26	132.33	139.84	1443
2006	13	14.90	419.55	164.17	164.64	1092
2007	8	17.69	312.50	172.87	189.02	892
2008	10	58.13	471.92	243.88	226.77	970
2009	6	24.03	449.29	279.86	362.82	366
2010	6	143.22	415.90	304.43	314.35	378
2011	6	39.82	596.67	191.15	106.84	362
сент. 2012	3	55.43	343.43	161.32	85.10	199

При анализе сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами были определены темпы изменения средних цен сделок купли-продажи с одним квадратным метром общей площади дома. Темпы изменения представлены в таблице 5.



Таблица 5

Темпы изменения средних цен сделок купли-продажи 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г.Островец

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	сент. 2012
2004	1.00	1.47	1.73	1.99	2.39	3.82	3.31	1.12	0.90
2005	--	1.00	1.18	1.35	1.62	2.59	2.25	0.76	0.61
2006	--	--	1.00	1.15	1.38	2.20	1.91	0.65	0.52
2007	--	--	--	1.00	1.20	1.92	1.66	0.57	0.45
2008	--	--	--	--	1.00	1.60	1.39	0.47	0.38
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.87	0.29	0.23
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.34	0.27
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00	0.80
сент. 2012	--	--	--	--	--	--	--	--	1.00

В ходе проведенного анализа было проведено распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади и материалу стен. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 11-12.

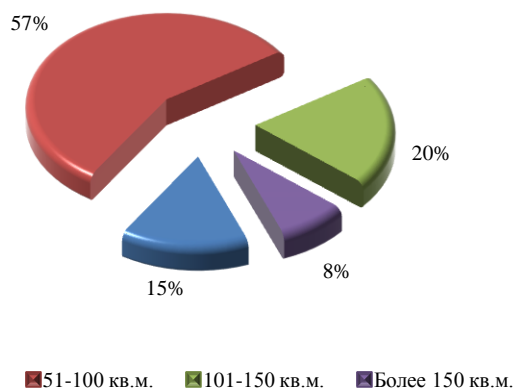


Рис. 11 Распределение сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

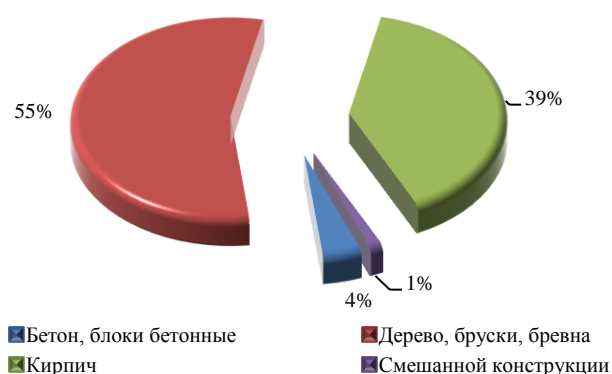


Рис. 12 Распределение сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

По результатам распределения сделок купли-продажи можно утверждать, что большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее распространены жилые дома общей площадью от 51 до 100 кв.м.



РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период не выявлены сделки купли-продажи нежилых объектов административно-офисного назначения.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ

За анализируемый период зарегистрировано 30 сделок купли-продажи индивидуальных гаражей.

Основные статистические показатели в сделках купли-продажи индивидуальных гаражей представлены в таблице 6.

Таблица 6
Основные статистические показатели сделок купли-продажи индивидуальных гаражей в г.Островец

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2005	1	30.73	30.73	30.73	30.73	30
2006	3	8.44	15.57	11.91	11.72	98
2007	4	19.22	96.96	56.30	54.52	108
2008	5	3.09	211.04	76.38	49.33	122
2009	1	70.89	70.89	70.89	70.89	20
2010	6	0.14	155.41	53.60	24.12	359
2011	7	6.15	291.60	115.62	102.14	175
сент. 2012	3	14.12	64.02	43.79	53.23	64

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период выявлено три сделки с объектами производственно-складской недвижимости.

В ноябре 2007 года продано складское помещение по ул.Карла Маркса, общей площадью 91.1 кв.м. по цене 894.11 Usd/кв.м.

Склад готовой продукции общей площадью 827.2 кв.м. продан в декабре 2007 года по цене 86.51 Usd/кв.м.

По цене 58.95 Usd/кв.м. продано производственное помещение общей площадью 24.7 кв.м. в июне 2011 года.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

В ходе анализа выявлены две сделки купли-продажи с объектами недвижимости сферы услуг.

В феврале 2007 года продан спортивный зал площадью 458 кв.м. по цене 125.43 Usd/кв.м.

Изолированное нежилое помещение площадью 38.7 кв.м. продано в ноябре 2007 по цене 526.41 Usd/кв.м.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе анализа выявлены три сделки купли-продажи с торговыми объектами.

В июле 2006 года продан магазин по ул.Октябрьская общей площадью 286.9 кв.м. по цене 73.99 Usd/кв.м.

Магазин по ул.Карла Маркса общей площадью 125.8 кв.м. продан в декабре 2010 года по цене 320.39 Usd/кв.м.



По цене 497.72 Usd/кв.м. в сентябре 2011 года продано здание магазина по ул.Ленинская общей площадью 64.8 кв.м.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»

За анализируемый период зарегистрировано 11 сделок купли-продажи прочих объектов.

Основные статистические показатели в сделках купли-продажи прочих объектов представлены в таблице 7.

Таблица 7
Основные статистические показатели сделок купли-продажи прочих объектов в г.Островец

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медиана цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2007	4	15.97	131.65	59.40	44.98	905
2008	4	30.75	211.10	107.89	94.87	747
2011	2	3.35	27.01	15.18	15.18	321
сент. 2012	1	101.55	101.55	101.55	101.55	52

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи, показал, что наиболее активным сегментом рынка недвижимости в г.Островец является рынок жилой недвижимости – рынок квартир, на котором совершена 161 сделка купли-продажи, и рынок жилой усадебной недвижимости, на котором было совершено 74 сделки купли-продажи.

Рынок нежилой недвижимости слабо развит, о чем свидетельствует малое количество сделок купли-продажи с нежилыми объектами.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–30.09.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0.7% объектов нежилой недвижимости и 0.6% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости, что свидетельствует о низкой активности рынка недвижимости в г.Островец. Данные представлены в таблице 8.

Таблица 8
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 01.01.2004–30.09.2012, тыс.кв.м	0.91	1.48
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.09.2012, тыс.кв.м	129.08	253.04
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.007	0.006

