

гп Порозово

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2004 – сентябрь 2011 г.**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 01.01.2004–01.10.2011 гг. 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 01.10.2011.

Порозово – городской поселок в Свислочском районе Республики Беларусь. Расположен на реке Россь, в 22 км от города Свислочь, в 112 км от Гродно. Численность населения по состоянию на 01.01.2011 составляет 1 097 человек.

Известен с XV века как королевское местечко Волковысского повета Новоградского воеводства Великого княжества Литовского.

В посёлке находится костёл, церковь, памятники архитектуры, предприятие по производству мебели из лозы ОАО «Свислочская фабрика лозовой мебели».

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в гп Порозово за анализируемый период представлена на рисунке 1.

Первичный рынок объектов жилой недвижимости представлен рынком индивидуальных жилых домов, ввод в эксплуатацию которых в гп Порозово на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. В 2004 г. был введен один жилой усадебный дом общей площадью 125.4 кв.м. Суммарная общая площадь введенных в эксплуатацию в 2006 г. трёх индивидуальных жилых домов составила 261.1 кв.м. В 2007 г. было введено два индивидуальных жилых дома суммарной общей площадью 146.7 кв.м. В 2010 г. общая площадь единственного введенного индивидуального жилого дома составила 81.6 кв.м. В 2005, 2008 и 2009 гг. объекты жилой усадебной застройки не вводились вовсе.



Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости

За период январь–сентябрь 2011 г. в гп Порозово было введено в эксплуатацию два индивидуальных жилых дома суммарной общей площадью 147.4 кв.м.

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены на 6 типов: 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 анализируемый период объекты нежилой недвижимости в гп Порозово вводились только в 2004 г. В конце июля было введено 2 здания: здание здравоохранения общей площадью 534.9 кв.м и здание котельной с блоком гаражей общей площадью 78.8 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.10.2011 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

В общей площади зарегистрированных зданий и сооружений объекты жилой недвижимости составляют 80%, в том числе жилая усадебная и жилая многоквартирная застройка 71.7% и 8.3% соответственно. Доля объектов нежилой недвижимости в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 20%, в том числе: прочие объекты – 11.4%, производственно-складские объекты – 2.9%, объекты сферы услуг – 2.9%, объекты торговли – 2.5%, административно-офисные объекты – 0.2%, индивидуальные гаражи – 0.1%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за анализируемый период и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 0.3% жилых и 1.0% нежилых объектов недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

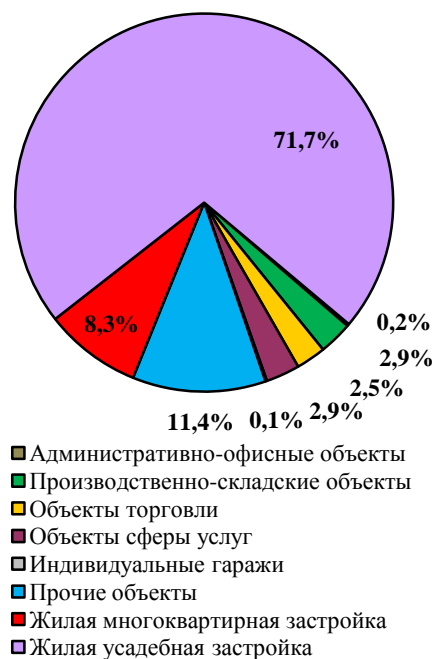


Рис. 2. Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Порозово по состоянию на 01.10.2011

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости

Показатель	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004-01.10.2011, тыс.кв.м	0.08	0.10
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.10.2011, тыс.кв.м	7.34	29.32
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.010	0.003

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Рынок квартир

В РЦ ГЗК за анализируемый период содержатся сведения о 2 сделках купли-продажи с квартирами в гп Порозово. Одна из них состоялась в августе 2009 г. с однокомнатной квартирой площадью 18.7 кв.м. Цена сделки составила 18.7 Usd/кв.м. Вторая сделка состоялась в июле 2010 г. с двухкомнатной квартирой площадью 27.7 кв.м. Цена данной сделки составила 180.2 Usd/кв.м.

Рынок индивидуальных жилых домов

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи с индивидуальными жилыми домами в гп Порозово за анализируемый период представлены в таблице 2.



Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи с индивидуальными жилыми домами

Период	Количество сделок купли-продажи	Диапазон значений цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м	Общая площадь объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	3	65.36	122.01	93.43	202
2005	5	16.45	83.97	39.38	356
2006	4	7.35	54.05	26.06	238
2007	4	11.09	53.99	31.41	219
2008	2	8.42	10.89	9.65	127
2009	--	--	--	--	--
2010	3	77.55	273.99	158.78	163
Сентябрь 2011 г.	3	5.39	70.90	38.97	126

Всего за анализируемый период было продано 24 объекта жилой усадебной застройки. Количество зарегистрированных сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами находилось в диапазоне от 2 до 5 сделок купли-продажи в год. Общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи находилось в диапазоне от 126 до 356 кв.м в год. За период январь – сентябрь 2011 г. было совершено 3 сделки с индивидуальными жилыми домами общей площадью 126 кв.м.

За период 2004-2008 гг. наблюдалось снижение средних цен в сделках купли-продажи с индивидуальными жилыми домами. В 2008 г. средняя цена составила около 10 Usd/кв.м. В 2009 г. сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами не зарегистрировано, а в 2010 г. средняя цена сделок купли-продажи составила около 160 Usd/кв.м, что значительно выше значения данного показателя за 2008 г. Значение данного показателя за период январь – сентябрь 2011 г. остановилось на отметке около 40 Usd/кв.м.

Темпы изменения средних цен сделок купли-продажи 1 кв.м общей индивидуальных жилых домов в гп Порозово за анализируемый период представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Сентябрь 2011 г.
2004	1.00	0.42	0.28	0.34	0.10	--	1.70	0.42
2005	--	1.00	0.66	0.80	0.25	--	4.03	0.99
2006	--	--	1.00	1.21	0.37	--	6.09	1.50
2007	--	--	--	1.00	0.31	--	5.06	1.24
2008	--	--	--	--	1.00	--	16.45	4.04
2009	--	--	--	--	--	1.00	--	--
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.25
Сентябрь 2011 г.	--	--	--	--	--	--	--	1.00

Рынок нежилой недвижимости

Количество зарегистрированных сделок купли-продажи с объектами нежилой недвижимости в гп Порозово незначительно: три сделки купли-продажи за весь анализируемый период.



В мае 2006 г. было продано административное здание (общая площадь 74.6 кв.м, цена сделки купли-продажи – 57.95 Usd/кв.м), а также два помещения радиомастерской (общей площадью 125.5 и 59.9 кв.м, цены сделок купли-продажи – 28.7 и 60.1 Usd/кв.м соответственно).

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за анализируемый период, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0.6% и 0.4% объектов жилой и нежилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости соответственно. Данные представлены в таблице 4.

Таблица 4

Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004-01.10.2011, тыс.кв.м	0.03	0.16
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.10.2011, тыс.кв.м	7.34	29.32
Доля объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи	0.004	0.006



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 сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости 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).
Салянюк 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 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)
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).



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. Краснозвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь
тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 285 39 26, 294 81 53
e-mail: valuer@nca.by

