

г.Речица

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2003-март 2010

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 01.01.2003 – 01.04.2010 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 14.04.2010.

Город Речица расположен в Гомельской области Республики Беларусь, является районным центром Речицкого района. Численность населения по состоянию на 01.01.2009 составляет 65,2 тыс. человек. В городе расположен метизный завод, завод масла и сухого молока, винодельческий завод, а также знаменитый в Беларуси пивзавод ОАО «Речицапиво», а также предприятия деревообрабатывающей, пищевой, лёгкой промышленности, городская судостроительная верфь. Город Речица находится в живописном месте на правом берегу Днепра. Вблизи города расположено крупнейшее в Беларуси месторождение нефти. На территории г.Речица расположено 2 церкви и 1 костел.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Что касается жилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2003г. и 2004г. незначительно отличался: 12 306,1 кв. м и 11 048,1 кв. м в год соответственно. В 2005г. произошло резкое увеличение ввода жилых домов до 31 846,1 кв.м, что обусловлено вводом 4-х многоквартирных жилых домов общей площадью 23 108,2 кв. м. С 2005г. по 2009г. наблюдаются незначительные колебания во вводе в эксплуатацию жилых домов: в 2005г., как указано выше, было введено 31 846, 1 кв. м, в 2006 г. – 27 356,78 кв. м, в 2007 г. – 25 043,82 кв. м, в 2008 г. – 29 760,3 кв. м, а в 2009 г. – 26 930,4 кв. м. Такие высокие показатели обусловлены вводом многоквартирных жилых домов: от 3 до 5 ежегодно.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего рассматриваемого периода и находился в диапазоне от 6 044,2 до 13 197,3 кв.м. в год.

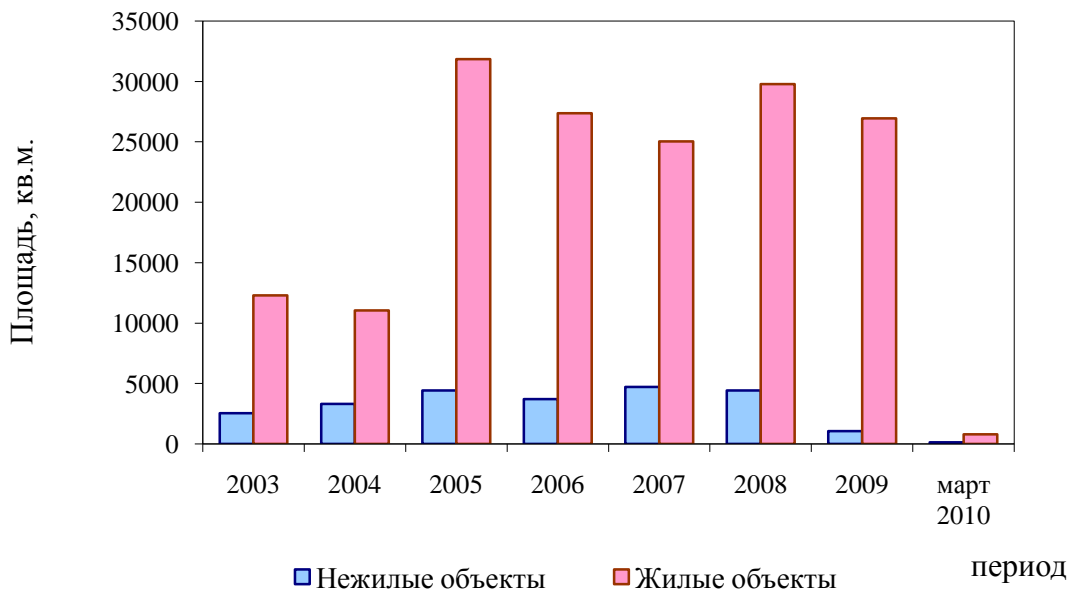


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г.Речица за 2003 - март 2010 гг.

В 2010г. по состоянию на 01 апреля из жилых объектов было введено в эксплуатацию 7 жилых домов усадебного типа общей площадью 796,6 кв.м.



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

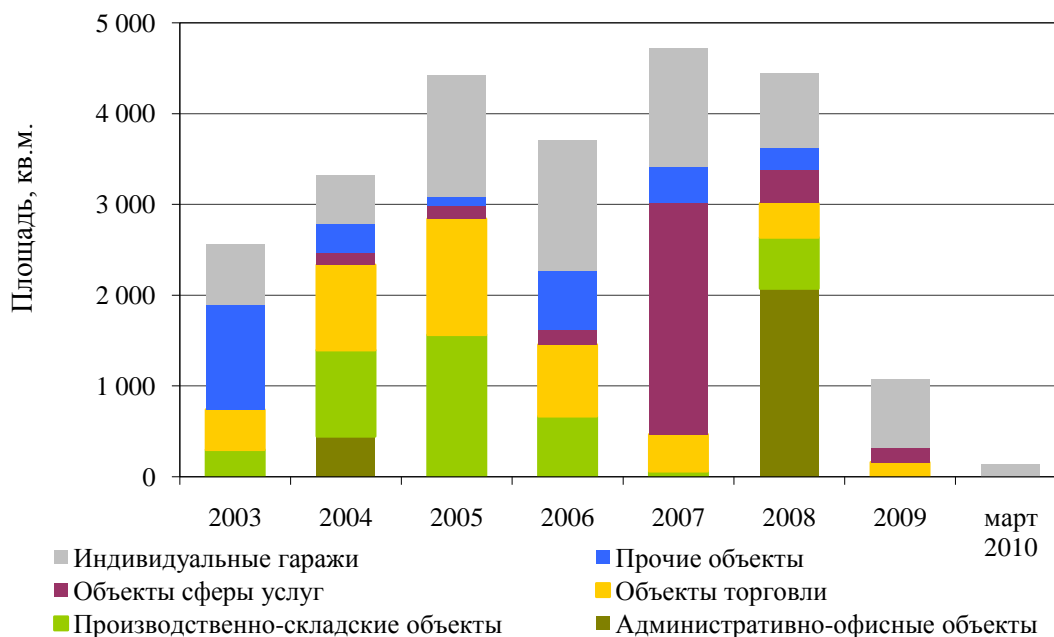


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Речица за 2003 - март 2010 гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся также переменными темпами. Наибольший ввод в эксплуатацию был в 2007г. (4 717,6 кв. м), а наименьший – в 2009г. (1 066,6 кв. м). С 01.01.2003 по 01.01.2010 индивидуальные гаражи и объекты торговли вводились в эксплуатацию ежегодно: наименьший ввод в эксплуатацию гаражей был в 2004г. – 532,0 кв.м, наибольший был в 2006г. – 1 432,1 кв.м; наименьший ввод в эксплуатацию объектов торговли был в 2008г. – 375,0 кв.м, наибольший был в 2005г. – 1 277,5 кв.м.

Производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию с 01.01.2003 по 01.01.2009 ежегодно: наименьший ввод в эксплуатацию был в 2007г. – 59,1 кв.м (введен только 1 объект – склад), наибольший был в 2005г. – 1 562,4 кв.м (введено 4 объекта – нежилое здание для производства продуктов питания, включая напитки, и табака общей площадью 14 кв. м, лесопильный цех общей площадью 365,4 кв. м, овощехранилище общей площадью 352 кв. м и здание участка ремонта станций управления ПРУ ЭПУ общей площадью 831 кв. м).

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию с 01.01.2004 по 01.01.2010 ежегодно: наименьший объем ввода в эксплуатацию наблюдается в 2004г. – 138,3 кв.м (введен только 1 объект – кафе), наибольший - в 2007г. – 2 556,8 кв.м (введено 2 объекта – столовая общей площадью 2 526,0 кв. м и мастерская “Шиномонтаж” общей площадью 30,8 кв. м). Наибольшее количество объектов сферы услуг было введено в 2008г. – 3 объекта общей площадью 371, 5 кв. м: мастерская по ремонту машин общей площадью 117, 7 кв. м, кафе общей площадью 67,6 кв. м и мастерская по ремонту автомашин общей площадью 186,2 кв. м.

В 2004г. было введено в эксплуатацию три административных объекта: административный корпус общей площадью 415,1 кв. м и два здания проходной общей площадью 13 кв. м и 15,5 кв. м. В 2008г. было введено здание филиала №323 ОАО "АСБ "Беларусбанк" общей площадью 2 072,1 кв. м.



Прочие объекты¹ вводились в эксплуатацию ежегодно с 01.01.2003 по 01.01.2009. Наименьший ввод в эксплуатацию прочих объектов был в 2005г. – 101,0 кв.м, а наибольший в 2003г. - 1 160,6 кв. м.

По состоянию на 01 апреля в 2010 г. были введены в эксплуатацию только 5 индивидуальных гаражей общей площадью 141,5 кв. м.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 4% до 23%.

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

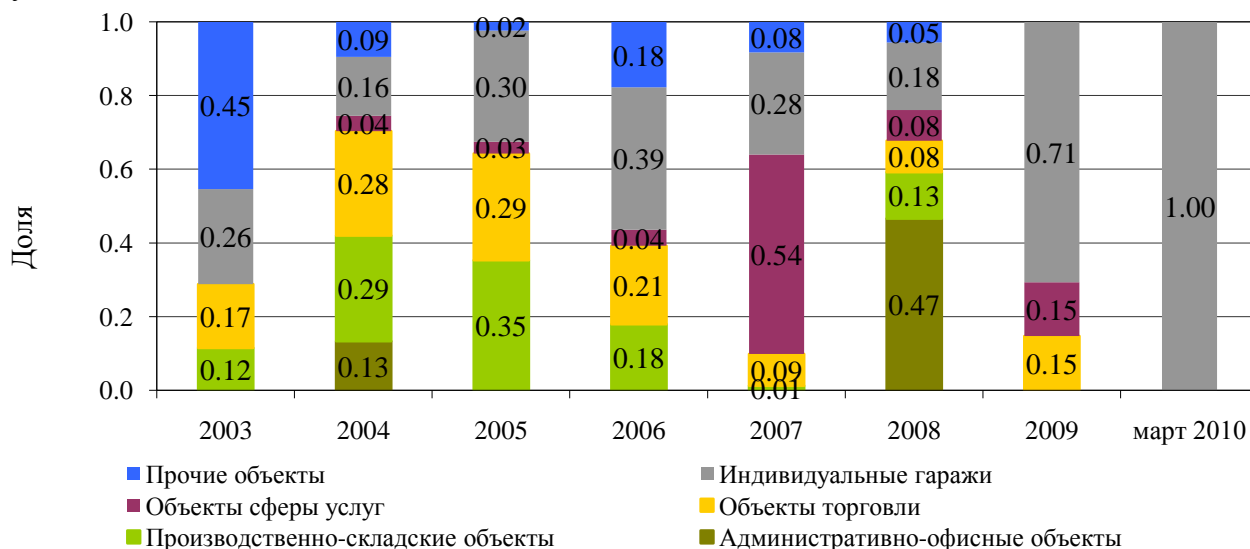


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Речица за 2003-март 2010 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных по состоянию на 01.04.2010 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

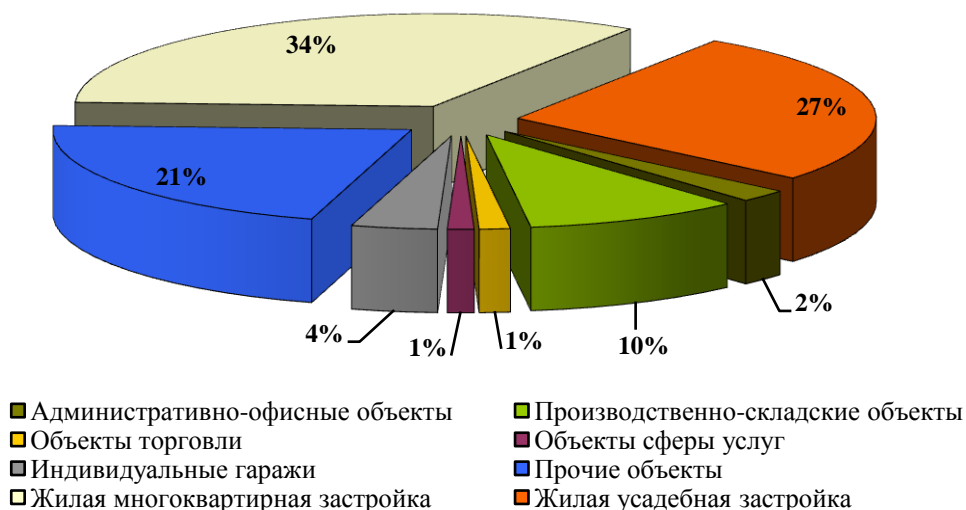


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Речица по состоянию на 01.04.2010

¹ К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в уже перечисленные пять категорий: объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (61%, в том числе: 27% - жилая усадебная застройка, 34% - жилая многоквартирная застройка), прочие объекты - 21%, и 10% составили производственно-складские объекты.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – март 2010 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 1,9% жилых и 0,4% 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 2003-01.04.2010 гг., тыс. кв.м	3,05	20,64
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2010, тыс.кв.м	717,28	1 094,76
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,004	0,019

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5 -16.

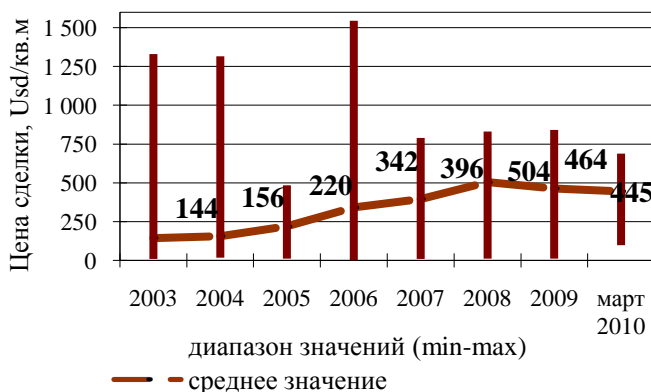


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

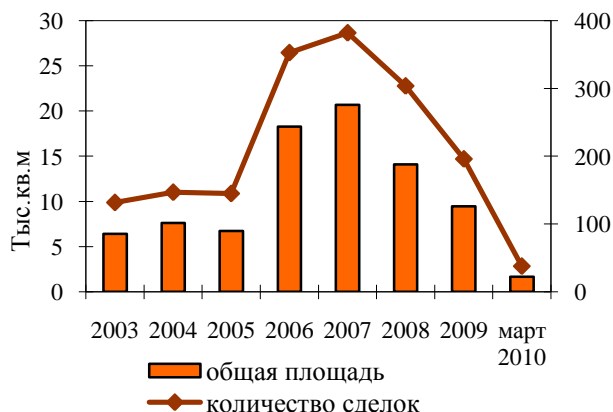


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в г.Речица наблюдался устойчивый рост цен на квартиры, который достиг своего максимума в 2008 г. С 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения. Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

С 2003г. до 2007г. наблюдалась тенденция роста общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, с 6,4 до 20,7 тыс. кв. м (за исключением 2005г., когда произошел незначительный спад по сравнению с 2004 г. с 7,6 до 6,8 тыс. кв. м.). С 2007г. наблюдается тенденция спада общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, с 20,7 тыс. кв. м до 9,5 кв.м в 2009 году.

В период с 2003г. по 2007 г. наблюдается рост количества, совершаемых сделок купли-продажи с квартирами в год с 132 до 382 (за исключением 2005г., когда произошел

незначительный спад по сравнению с 2004 г. со 147 до 145). С 2007г. наблюдается тенденция спада количества, свершаемых сделок купли-продажи с квартирами, в год с 382 до 196.

По состоянию на 01 апреля в 2010г. совершено 38 сделок общей площадью 1,7 тыс. кв. м.

Таблица 2

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Речица

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	март 2010
2003	1,00	1,09	1,53	2,38	2,75	3,51	3,23	3,10
2004		1,00	1,41	2,19	2,53	3,23	2,97	2,85
2005			1,00	1,55	1,80	2,29	2,11	2,03
2006				1,00	1,16	1,47	1,36	1,30
2007					1,00	1,27	1,17	1,13
2008						1,00	0,92	0,88
2009							1,00	0,96
март 2010								1,00

Что касается жилых усадебных домов за анализируемый период в г.Речица так же наблюдался устойчивый рост цен, который достиг своего максимума в 2008 г.

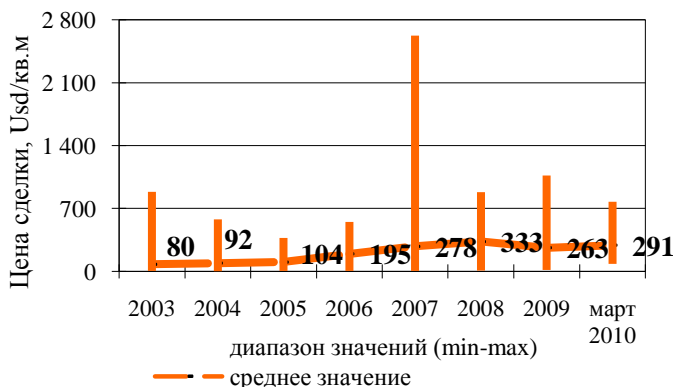


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

С 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения. 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 квартир в г. Речица

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	март 2010
2003	1,00	1,15	1,30	2,44	3,48	4,16	3,28	3,63
2004		1,00	1,13	2,12	3,02	3,62	2,85	3,16
2005			1,00	1,87	2,67	3,20	2,52	2,79
2006				1,00	1,42	1,71	1,35	1,49
2007					1,00	1,20	0,94	1,04
2008						1,00	0,79	0,87
2009							1,00	1,11
март 2010								1,00



С 2003г. по 2008г. общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи, варьировала в диапазоне от 4,4 тыс. кв. м до 9,4 тыс. кв. м. В 2009 г. произошел резкий спад (- 61%), как по количеству сделок купли-продажи (42 сделки купли-продажи), так и по общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи (2,5 тыс. кв. м.).

За анализируемый период количество, свершаемых сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами, колебалось от 51 до 126, за исключением 2009г., когда произошло резкое снижение, и количество, свершаемых сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами, составило 42.

В 2010г. по состоянию на 01 апреля в г.Речица зарегистрировано 7 сделок с индивидуальными жилыми домами общей площадью 0,6 тыс. кв. м.

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 2006 – март 2010 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами.

Объем (количество и общая площадь объектов) и ценовые показатели по зарегистрированным сделкам с нежилой недвижимостью в г.Речица представлены ниже.

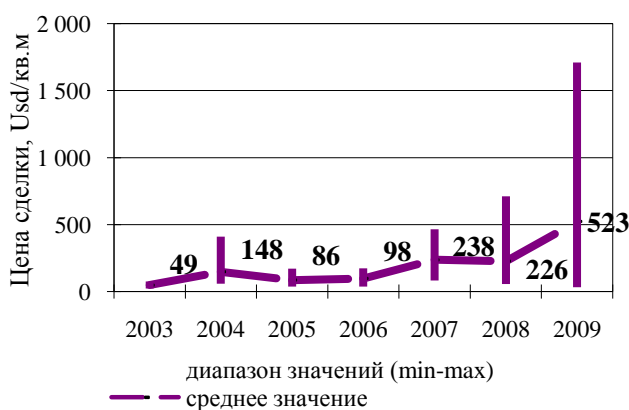


Рис. 9 Динамика цен сделок с торговыми объектами



Рис. 10 Общая площадь и количество торговых объектов в сделках

Таблица 4

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
минимальное значение	12	2	9	26	84	65	63
максимальное значение	12	2	9	59	255	75	238
среднее значение	12	2	9	43	169	70	147
количество сделок	1	1	1	2	2	2	3



Рис. 11 Общая площадь и количество административно-офисных объектов в сделках



Таблица 5

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
минимальное значение	1	1	7	15	34	2	12	14
максимальное значение	1	1	185	158	180	746	111	123
среднее значение	1	1	57	50	89	146	65	69
количество сделок	1	1	5	5	9	14	5	2



Рис. 12 Общая площадь и количество производственно-складских объектов в сделках

Таблица 6

Объекты сферы услуг

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
минимальное значение	3	86	97	85	45	74	539	3
максимальное значение	3	86	208	355	307	1392	539	3
среднее значение	3	86	153	172	136	475	539	3
количество сделок	1	1	2	5	3	5	1	1



Рис. 13 Общая площадь и количество объектов сферы услуг в сделках

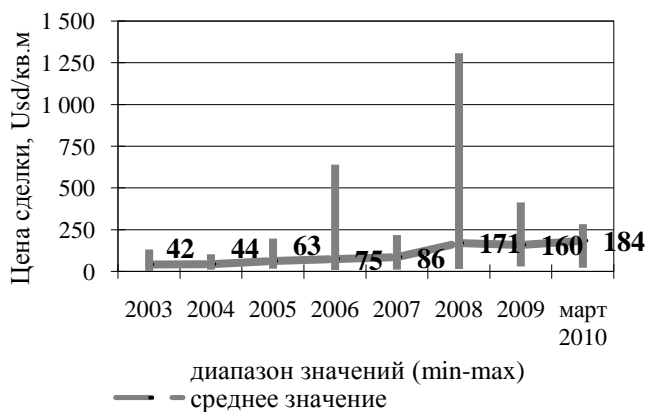


Рис. 14 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

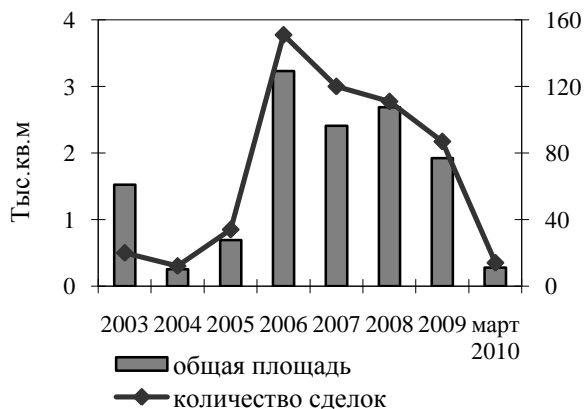


Рис. 15 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках



Таблица 7

Прочие объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
минимальное значение	10	23	5	13	7	8	41
максимальное значение	10	23	1 165	183	671	467	413
среднее значение	10	23	624	114	279	254	340
количество сделок	1	1	10	9	6	5	8



Рис. 16 Общая площадь и количество прочих объектов в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей представлены в таблице 8.

Таблица 8

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Речица

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	март 2010
2003	1,00	1,06	1,51	1,78	2,05	3,83	3,81	4,38
2004		1,00	1,43	1,68	1,94	3,62	3,60	4,14
2005			1,00	1,18	1,36	2,54	2,52	2,90
2006				1,00	1,15	2,15	2,14	2,46
2007					1,00	1,86	1,85	2,13
2008						1,00	0,99	1,14
2009							1,00	1,15
март 2010								1,00

Недостаточность информации в сделках купли-продажи по сегментам нежилой недвижимости, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен, за исключением гаражей. В анализируемом периоде наблюдается рост цен в сделках купли-продажи по индивидуальным гаражам, который достиг своего максимума в 2008 г. С 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

Для выявления реального уровня цен по объектам нежилой недвижимости 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 2006 – март 2010 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,5% жилых и 1,1% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 9.



Таблица 9

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003 – март 2010гг., тыс.кв.м	7,54	16,08
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2010г., тыс.кв.м	717,28	1 094,76
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,011	0,015

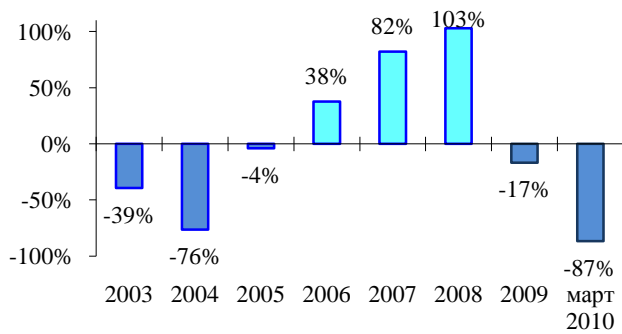


Рис.17 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003- март 2010гг.

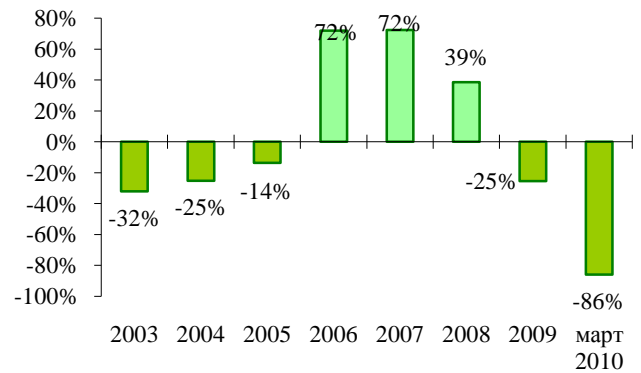


Рис.18 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-март 2010гг.

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).
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30390 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. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь
тел./факс: (+375 17) 285 39 26, 294 81 53
e-mail: valuer@nca.by

