

Сморгонь

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

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 2003 – ноябрь 2009 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 19.11.2009.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического и социального развития страны, ее привлекательности для иностранных инвесторов и других внешних экономических факторов. Город Сморгонь – центр Сморгонского района Гродненской области Республики Беларусь, расположен на реке Оксна (левый приток реки Вилия) и ее притоке реке Гервятка. Находится в 110 км в северо-западном направлении от г.Минска и в 260 км в северо-восточном направлении от г.Гродно. Железнодорожная станция на линии Молодечно – Вильнюс, узел автодорог на г.Молодечно и г.Вильнюс. Население по состоянию на 2009 год – 36,9 тысяч жителей.

Первичный рынок

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

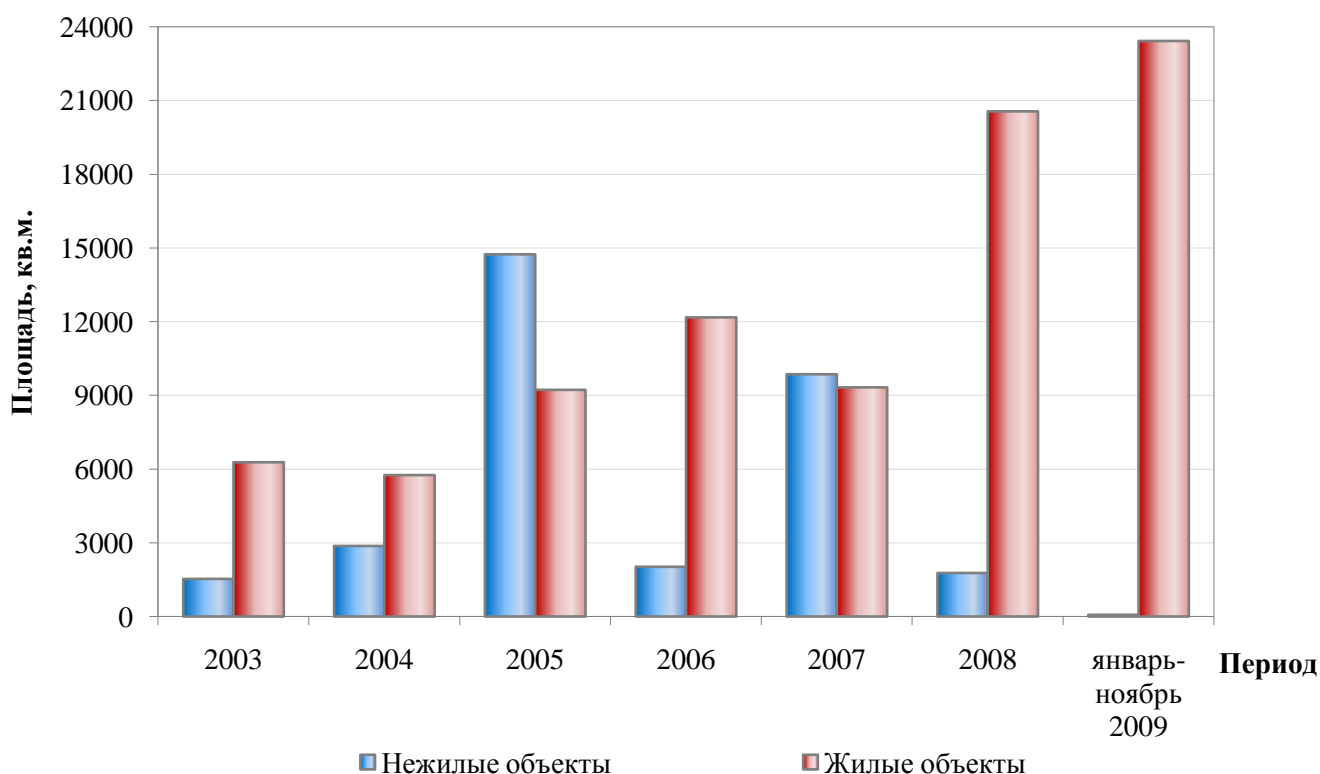


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов недвижимости в г.Сморгонь за период 2003 – ноябрь 2009.

Увеличение объемов ввода в эксплуатацию жилых площадей наблюдается в 2005, 2006, 2008 и 2009 годах, обусловленное вводом в эксплуатацию многоквартирных и большого количества индивидуальных жилых домов. В 2004 и 2007 годах наблюдалось замедление темпов ввода жилых объектов. Так, в этих годах были введены в эксплуатацию только по одному многоквартирному жилому дому общей площадью 1826,0 и 2640,1 кв.м соответственно. Для сравнения в 2003 году были введены в эксплуатацию два многоквартирных жилых домов суммарной общей площадью 3288 кв.м, в 2005 – три многоквартирных жилых домов суммарной



общей площадью 5387,9 кв.м, в 2006 и 2008 годах – по четыре многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 8077,9 и 14470,3 кв.м соответственно, а за период январь-ноябрь 2009 года – семь многоквартирных жилых домов суммарной общей площадью 16685,3 кв.м.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа (индивидуальных жилых домов) осуществлялся на протяжении всего анализируемого периода переменными темпами, с небольшим замедлением в 2005 и 2008 годах. Вводимые суммарные общие площади находятся в диапазоне 2900 – 6800 кв.м. в год.

Что касается нежилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода так же осуществлялся переменными темпами, с заметным увеличением в 2005 и 2007 годах. 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.Сморгонь за период 2003 – ноябрь 2009.

За анализируемый период в эксплуатацию были введены только два административно-офисный объекта общей площадью 961 и 513 кв.м. (в 2004 и 2007 годах соответственно).

По одному объекту производственно-складского назначения введено в эксплуатацию в 2003 и 2008 годах (общей площадью 56,3 и 5602 кв.м соответственно), два – в 2004 году (суммарной общей площадью 234 кв.м), четыре – в 2005 году (суммарной общей площадью 527,9 кв.м), по три – в 2006 и 2007 годах (суммарной общей площадью 340,4 и 7526 кв.м соответственно), четыре – в 2005 году (суммарной общей площадью 527,9 кв.м).

Шесть объектов торгового назначения введены в эксплуатацию в 2003 году (суммарной общей площадью 866,9 кв.м), по три – в 2004 и 2006 годах (суммарной общей площадью 746,1 и



435,9 кв.м соответственно), два – в 2005 (суммарной общей площадью 3951,7 кв.м), семь – в 2007 году (суммарной общей площадью 850,3 кв.м), пять – в 2008 году (суммарной общей площадью 1272,3 кв.м), одно – в апреле 2009 года (общей площадью 22 кв.м).

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию в период 2003 – апрель 2007: по два – в 2003 и 2006 годах (суммарной общей площадью 208,2 и 982,9 кв.м соответственно), по одному – в 2004 и 2007 годах (общей площадью 920 и 199,5 кв.м соответственно), четыре – в 2005 (суммарной общей площадью 9877,7 кв.м).

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2006, 2007 и 2009 годах (суммарной общей площадью 129,6, 130,4 и 48 кв.м соответственно). В каждом году было введено по два гаража.

Прочие объекты¹ вводились в эксплуатацию в период 2003 – ноябрь 2007: по четыре – в 2003 и 2005 годах (суммарной общей площадью 399,4 и 382,1 кв.м соответственно), один – в 2004 году (общей площадью 10,1 кв.м), пять – в 2006 (суммарной общей площадью 135,7 кв.м), два – в 2007 году (суммарной общей площадью 126,6 кв.м).

Доли введенных в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости в общем объеме введенных в эксплуатацию нежилых объектов (по годам) представлены на рисунке 3.

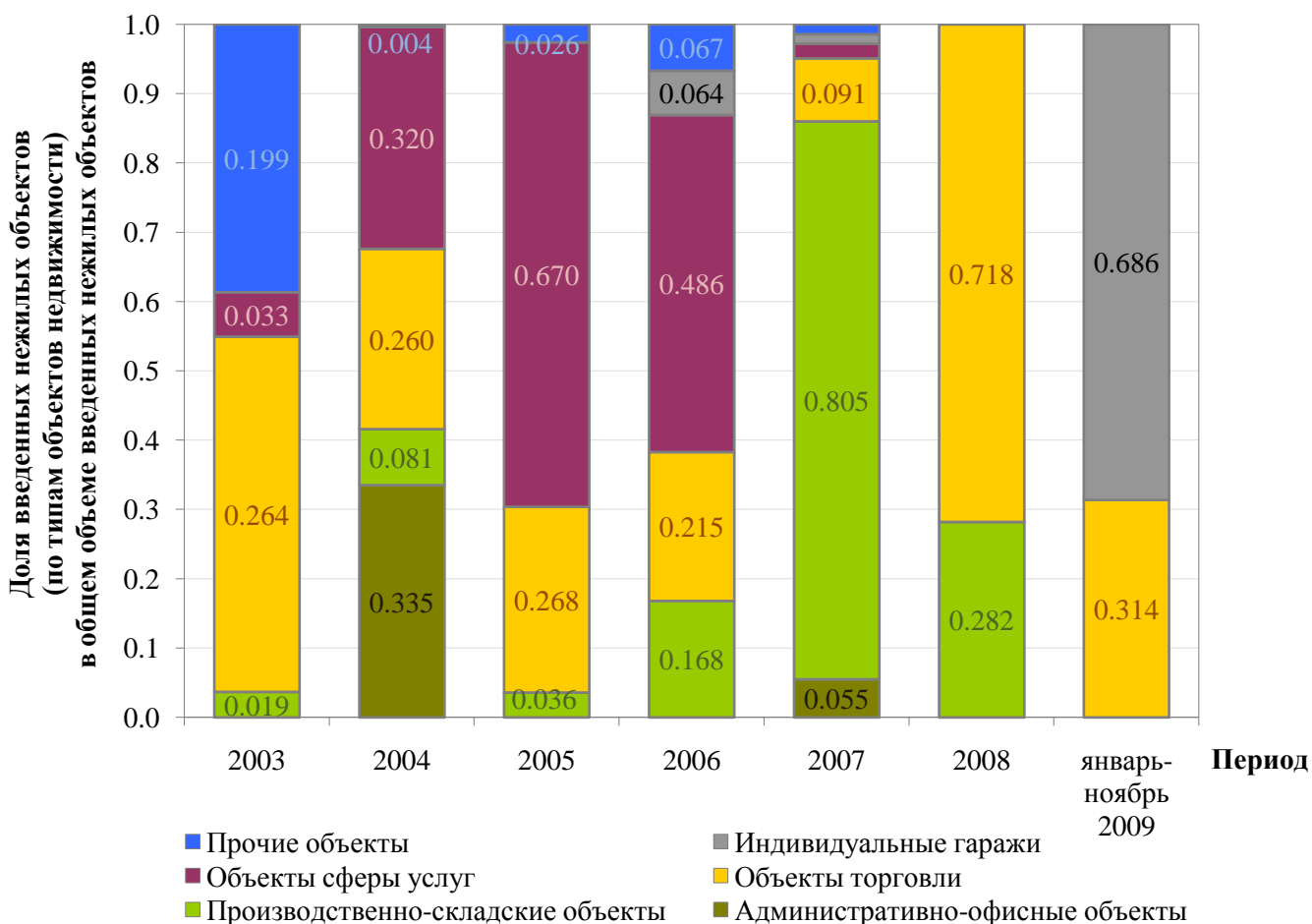


Рис. 3 Доли введенных в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости в общем объеме введенных в эксплуатацию нежилых объектов (по годам) в г.Сморгонь за период 2003 – ноябрь 2009.

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



Доли введенных в эксплуатацию индивидуальных гаражей и прочих объектов в общем объеме введенных в эксплуатацию нежилых объектов в 2007 году составили 0,014, объектов торговли – 0,021.

В целом доли введенных в эксплуатацию нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период колебались в диапазоне 0,3 – 61,5%.

Анализ общей площади зарегистрированных на 19.11.2009 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

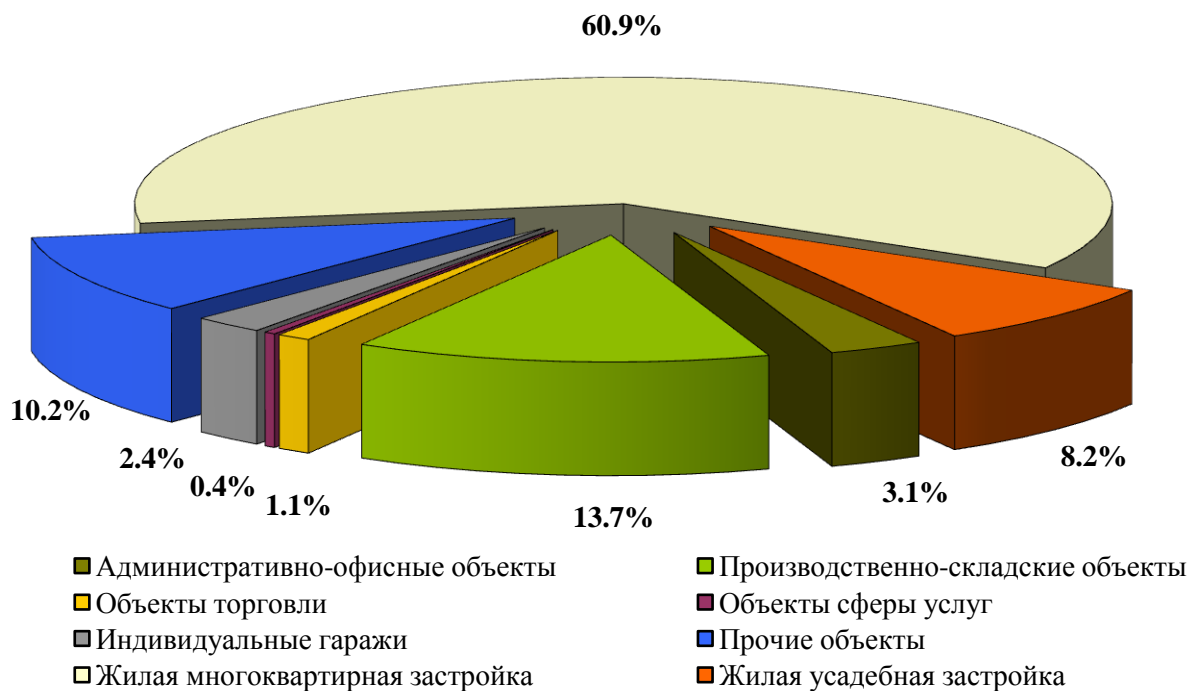


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г.Сморгонь по состоянию на 19.11.2009

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли объекты жилой многоквартирной застройки (60,9%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – ноябрь 2009 и общей площади зарегистрированных на 19.11.2009 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводился 0,7% нежилых и 0,8% жилых объектов от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов недвижимости

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – ноябрь 2009, тыс. кв.м	4.62	12.39
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 19.11.2009, тыс. кв.м	673.54	1 508.51
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости в общем объеме зарегистрированных объектов недвижимости	0.007	0.008

Вторичный рынок

Анализ общей площади, количества сделок купли-продажи и ценовых показателей сделок купли-продажи объектов недвижимости (диапазон цен сделок и среднее значение цены сделки) представлен на рисунках 5-11.

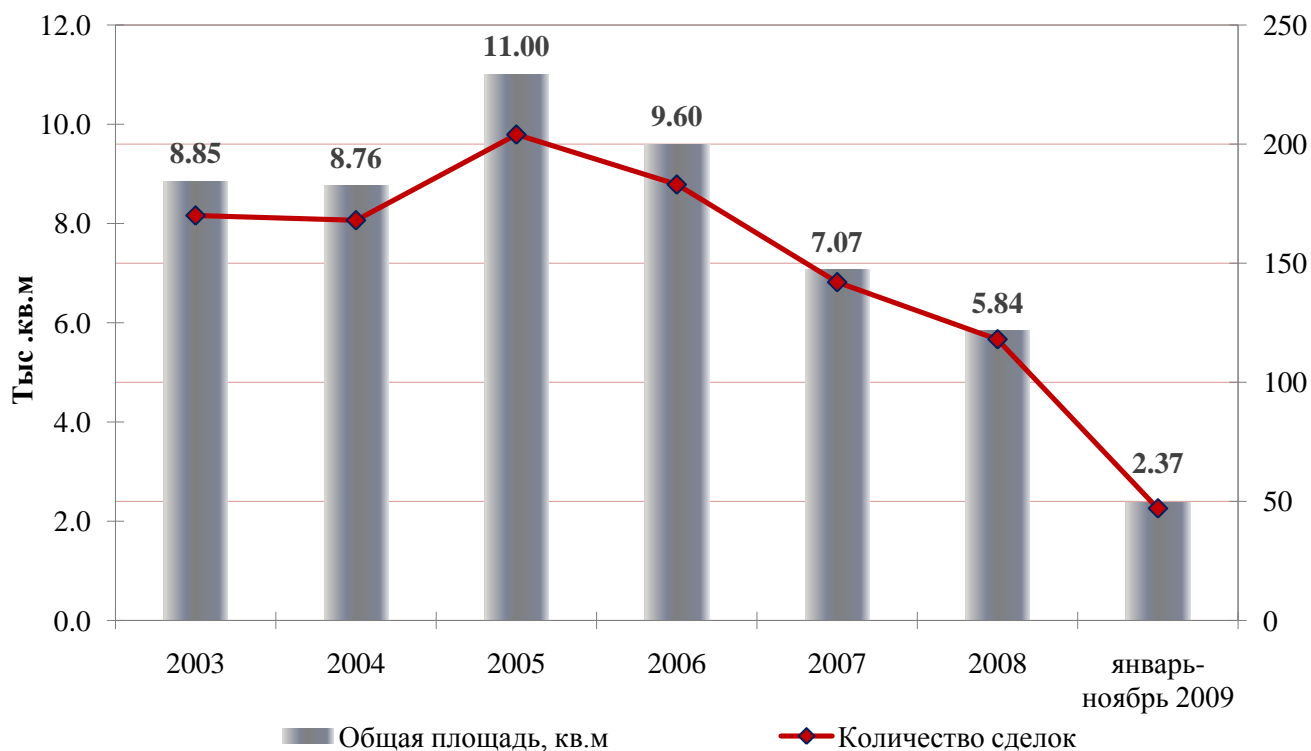


Рис. 5 Общая площадь и количество сделок купли-продажи с квартирами.

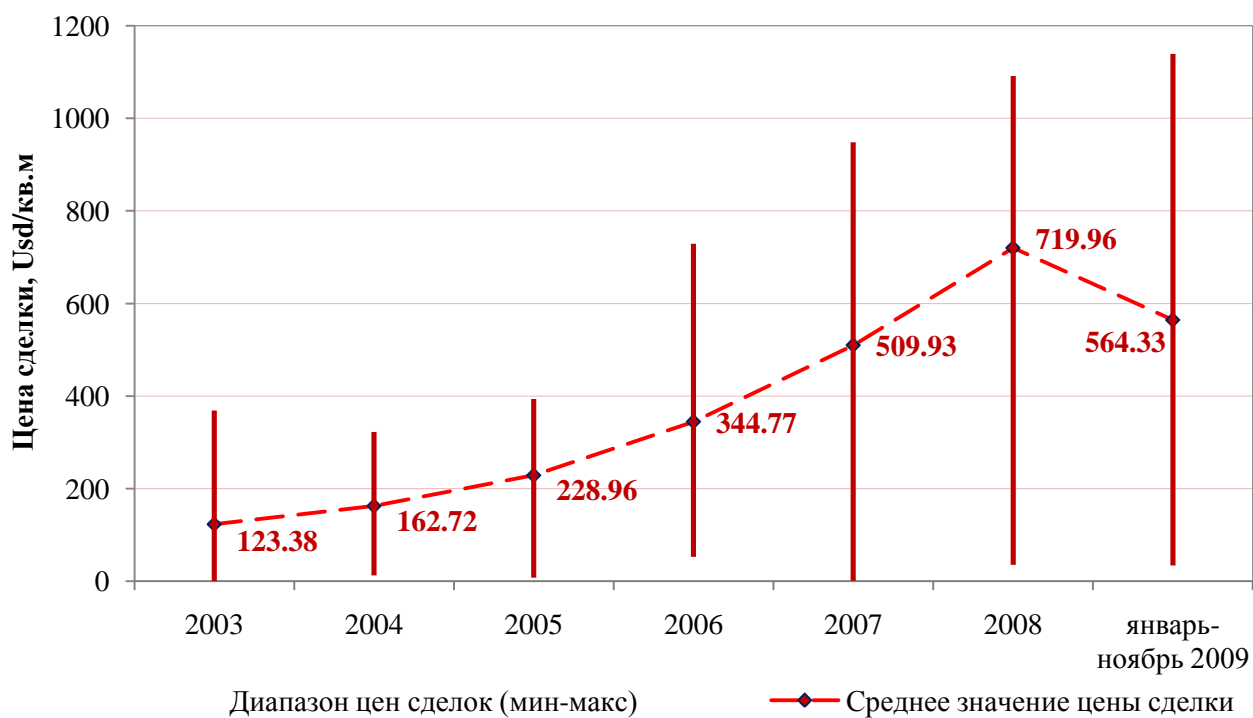


Рис. 6 Ценовые показатели сделок купли-продажи объектов жилой многоквартирной застройки (квартир).



Общая площадь квартир (рис.5), участвующих в сделках, в 2003 году находилась на уровне 8,85 тыс. кв.м за год. За анализируемый период наблюдается уменьшение суммарной общей площади квартир участвующих в сделках купли-продажи, а также количества сделок купли-продажи с квартирами со 170 сделок в 2003 году до 118 сделок в 2008 году и 47 сделок за период январь-ноябрь 2009 года. Незначительный рост данных показателей наблюдался лишь в 2005 году: увеличение суммарной общей площади квартир (до 11,0 тыс. кв.м) и количества сделок купли-продажи с квартирами (до 204 сделок).

За анализируемый период наблюдался рост цен на квартиры в г.Сморгонь, который достиг своего максимума в 2008 году, лишь в 2009 году наблюдается падение цен на квартиры. Темпы роста средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

Темпы роста средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Сморгонь

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	ноябрь 2009
2003	1.00	1.32	1.86	2.79	4.13	5.84	4.57
2004	-	1.00	1.41	2.12	3.13	4.42	3.47
2005	-	-	1.00	1.51	2.23	3.14	2.46
2006	-	-	-	1.00	1.48	2.09	1.64
2007	-	-	-	-	1.00	1.41	1.11
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.78
ноябрь 2009	-	-	-	-	-	-	1.00

Совершение сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период осуществлялось переменными темпами (рис.7).

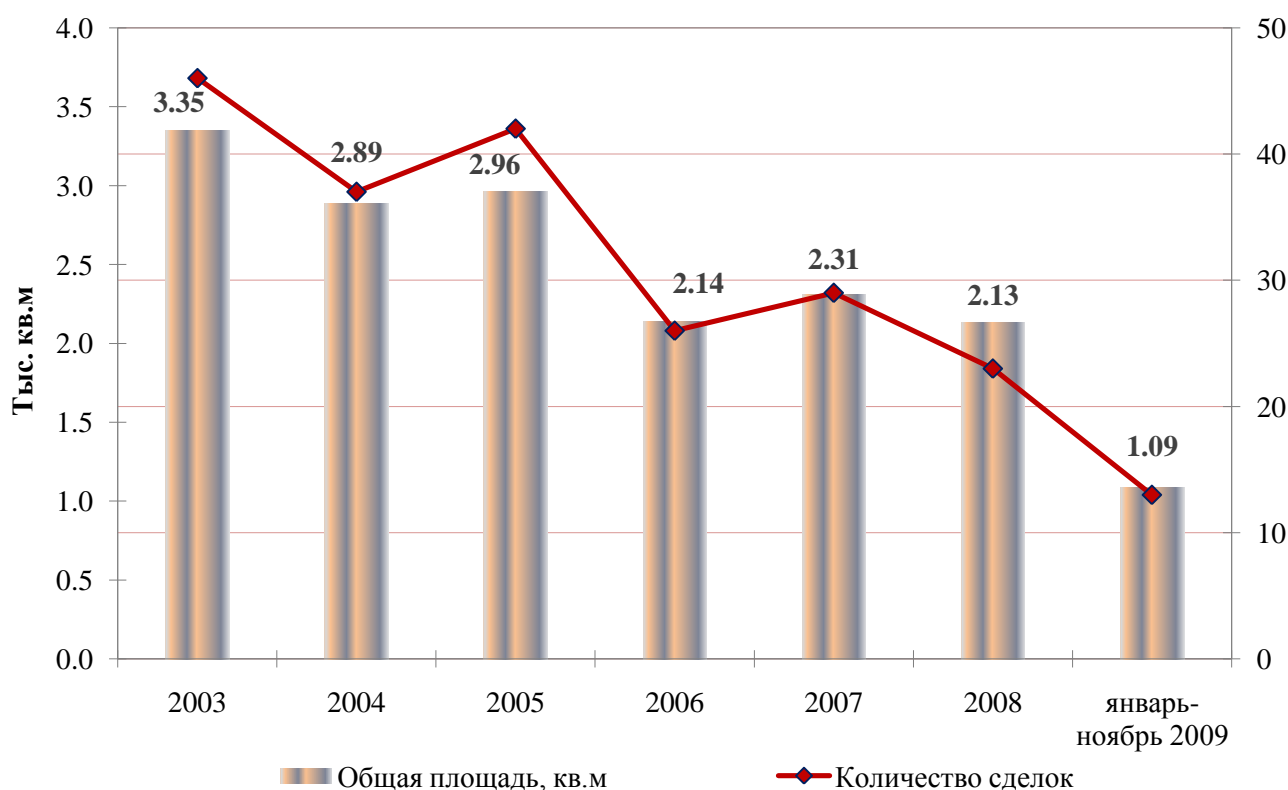


Рис. 7 Общая площадь и количество сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами.



Общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках, в 2003 году находилась на уровне 3,35 тыс. кв.м за год. За анализируемый период наблюдается уменьшение суммарной общей площади индивидуальных жилых домов участвующих в сделках купли-продажи, а также количества сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами с 46 сделок в 2003 году до 23 сделок в 2008 году и 13 сделок за период январь-ноябрь 2009 года. Незначительный рост данных показателей наблюдался в 2005 и 2007 годах.

В отношении цен на индивидуальные жилые дома (рис.8) заметна постоянная тенденция роста с замедлением в 2005 году и резким падением в 2009 году.

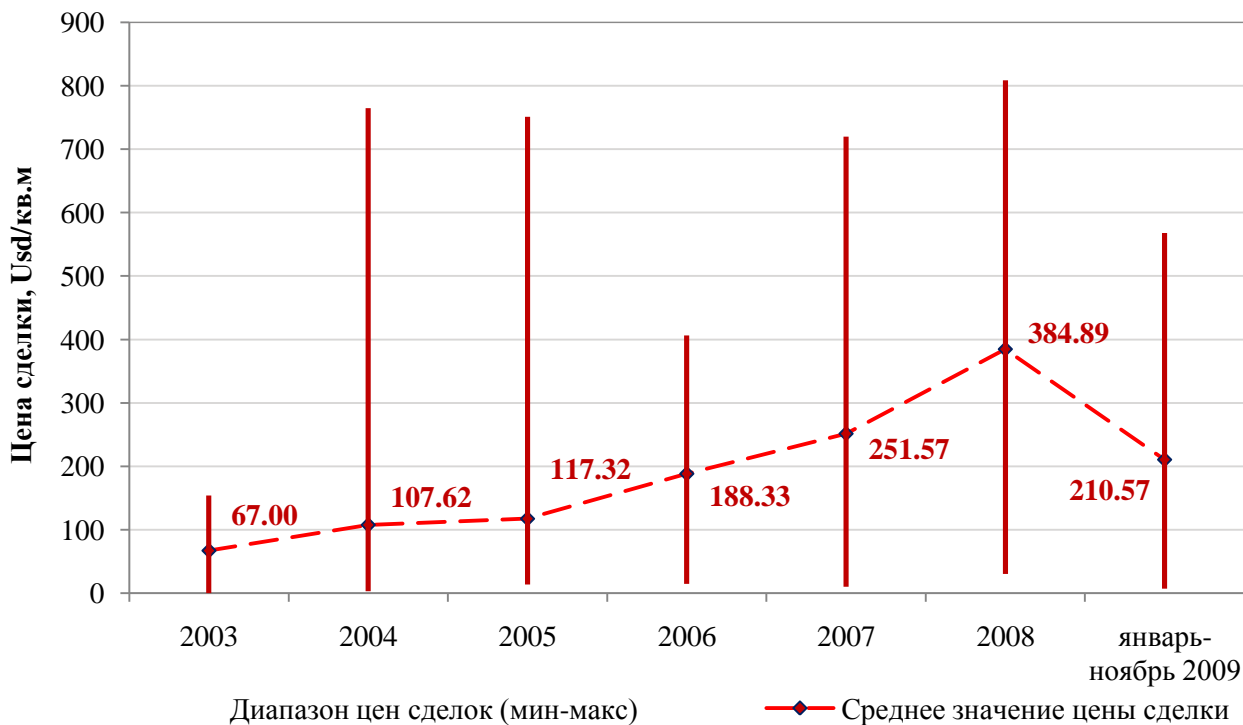


Рис. 8 Ценовые показатели сделок купли-продажи объектов жилой усадебной застройки (индивидуальных жилых домов).

Темпы роста средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.

Таблица 3

Темпы роста средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г.Сморгонь

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	ноябрь 2009
2003	1.00	1.61	1.75	2.81	3.75	5.74	3.14
2004	-	1.00	1.09	1.75	2.34	3.58	1.96
2005	-	-	1.00	1.61	2.14	3.28	1.79
2006	-	-	-	1.00	1.34	2.04	1.12
2007	-	-	-	-	1.00	1.53	0.84
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.55
ноябрь 2009	-	-	-	-	-	-	1.00



В отношении объектов нежилой недвижимости, за исключением индивидуальных гаражей, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 – ноябрь 2009, по сравнению с жилыми объектами незначительно (рис.9).

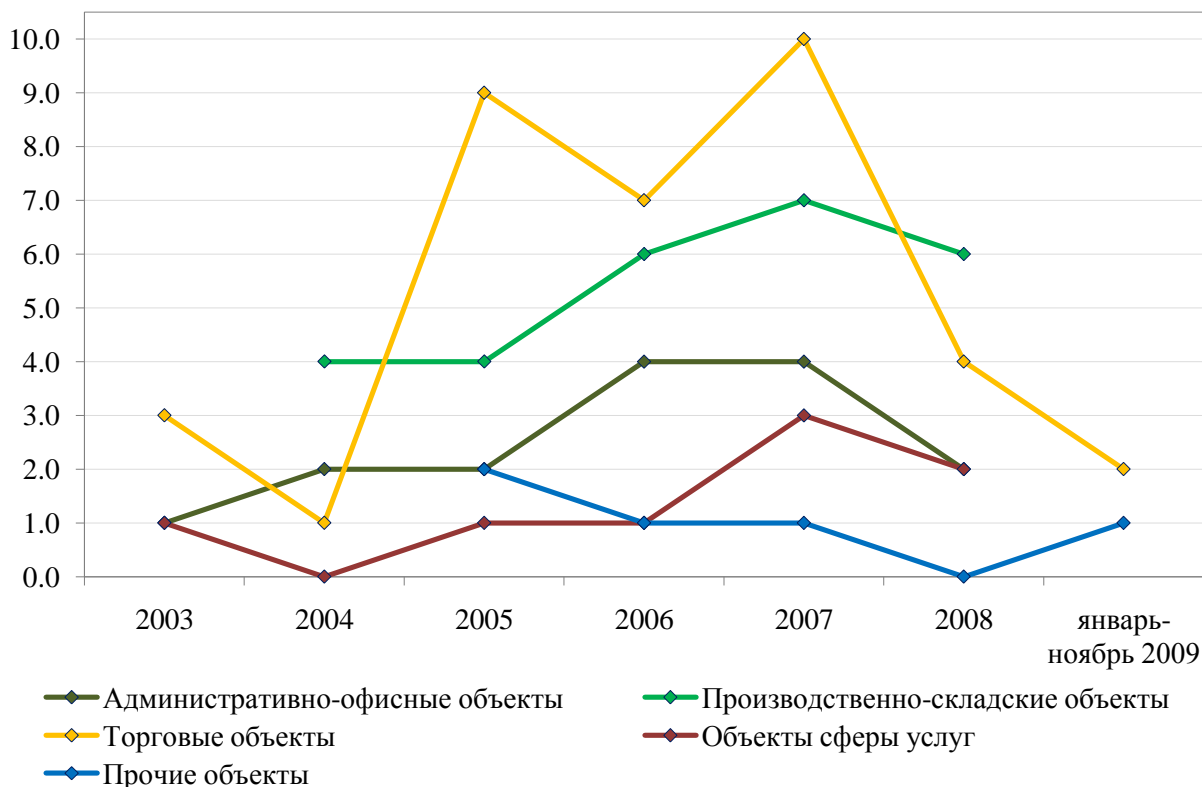


Рис. 9 Количество сделок купли-продажи с нежилыми объектами.

Совершение сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами за анализируемый период осуществлялось переменными темпами (рис.10)

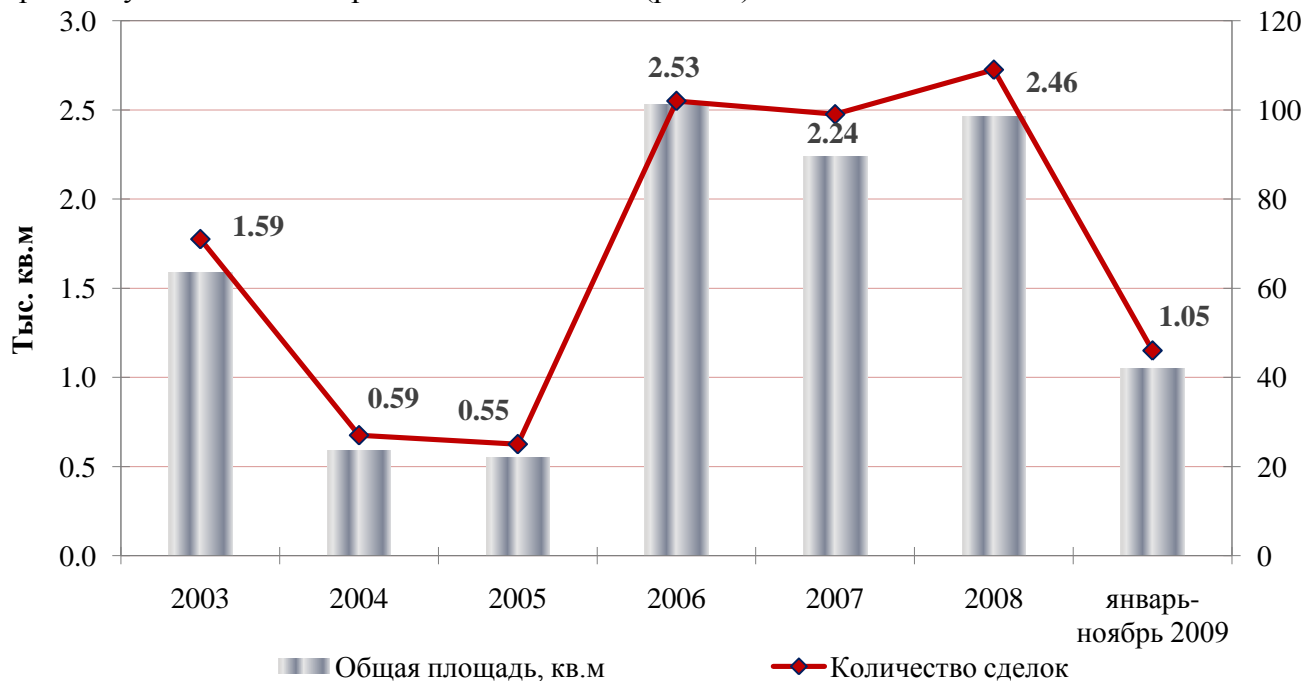


Рис. 10 Общая площадь и количество сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами.



Анализ ценовых показателей сделок купли-продажи объектов недвижимости (диапазон цен сделок и среднее значение цены сделки) представлен в таблице 4.

Таблица 4

Ценовые показатели сделок купли-продажи объектов недвижимости

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Январь-ноябрь 2009
Административно-офисные объекты							
Минимальное значение	76.71	28.23	62.38	54.08	117.05	0.22	-
Максимальное значение	76.71	80.18	64.89	118.25	270.03	308.47	-
Среднее значение	76.71	54.21	63.64	97.15	176.66	154.35	-
Производственно-складские объекты							
Минимальное значение	-	7.41	7.35	7.03	14.49	10.81	-
Максимальное значение	-	38.63	109.40	145.56	202.51	112.27	-
Среднее значение	-	21.39	54.96	67.34	82.18	48.72	-
Торговые объекты							
Минимальное значение	41.32	74.04	14.50	1.75	0.54	66.22	88.09
Максимальное значение	332.86	74.04	239.92	326.17	325.27	266.20	98.70
Среднее значение	147.14	74.04	97.58	192.43	105.49	163.31	93.40
Объекты сферы услуг							
Минимальное значение	571.35	-	69.53	74.89	59.25	53.02	571.35
Максимальное значение	571.35	-	69.53	74.89	630.84	264.22	571.35
Среднее значение	571.35	-	69.53	74.89	955.3	317.24	571.35
Прочие объекты							
Минимальное значение	-	-	8.77	2.35	19652.34	-	108.43
Максимальное значение	-	-	201.83	2.35	19652.34	-	108.43
Среднее значение	-	-	105.30	2.35	19652.34	-	108.43

В отношении цен на индивидуальные гаражи (рис.11) заметна постоянная тенденция роста, начиная с 2004 года и замедлением в 2006 году.



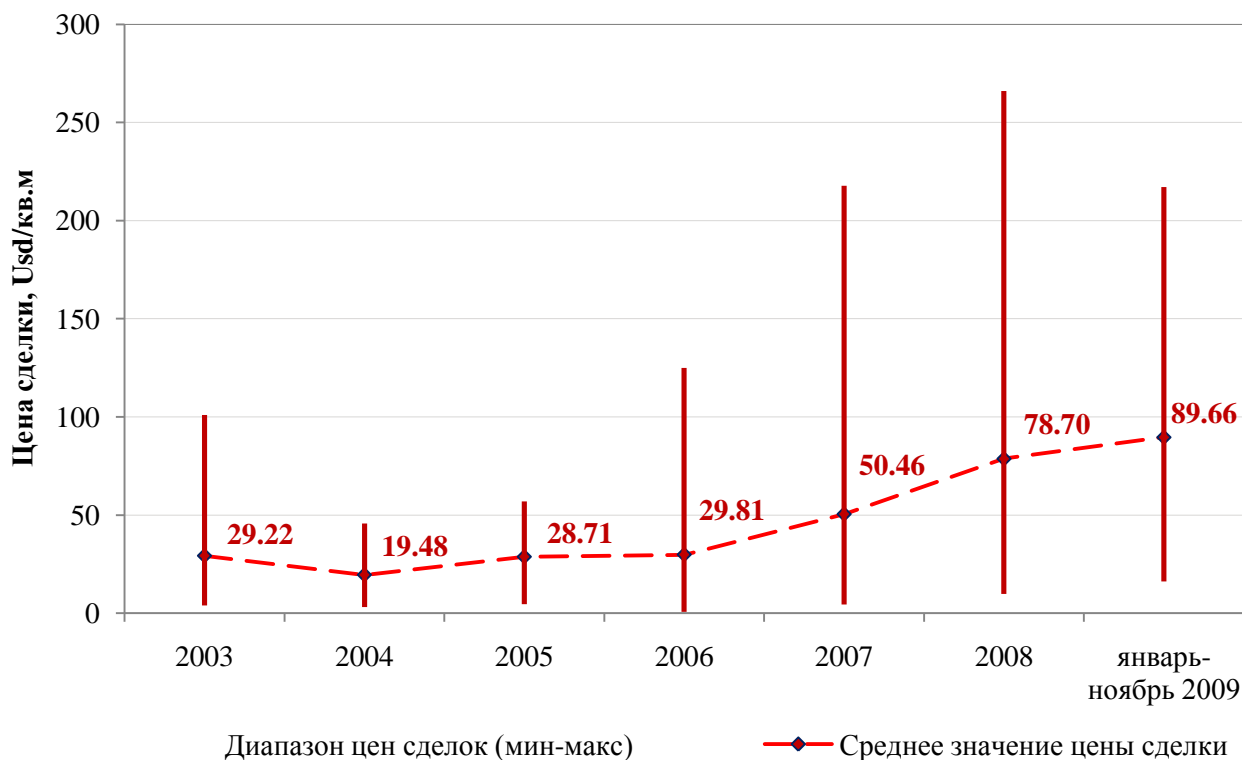


Рис. 11 Ценовые показатели сделок купли-продажи индивидуальных гаражей.

Недостаточность информации о сделках купли-продажи, большой ценовой разброс свидетельствует о недостоверности некоторых данных по ценам в сделках купли-продажи и не позволяют сделать выводы о динамике и тенденции 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, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается по 0,7% жилых и нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 5.

Таблица 5

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 2009, тыс.кв.м	4.64	10.05
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 19.11.2009 г., тыс.кв.м	673.54	1508.51
Доля участвующих в сделках купли-продажи объектов недвижимости в общем объеме зарегистрированных объектов недвижимости	0.007	0.007

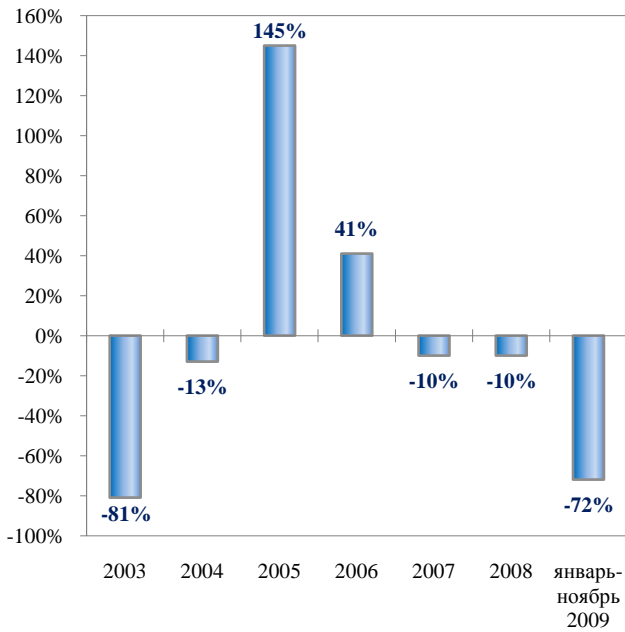


Рис.12 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003 – ноябрь 2009

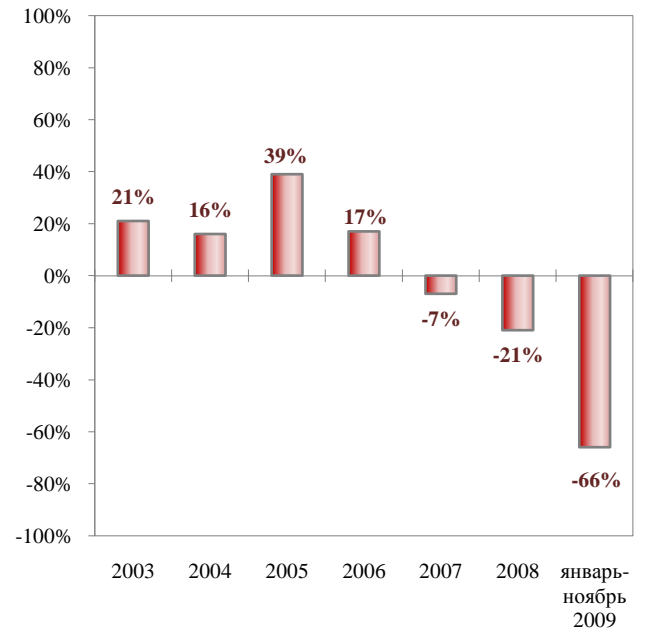


Рис.13 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003 – ноябрь 2009

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 стажировются 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

