

гп Старобин

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – декабрь 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 кадастровой оценки земель ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Мальчук Антон Николаевич	ведущий оценщик недвижимости, исполняющий обязанности начальника сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30395, срок действия – до 29.12.2014; свидетельство об аттестации оценщика № 20174 от 30.07.2010, срок действия – 3 года), инженер-специалист по недвижимости (диплом А № 0551540 Белорусского национального технического университета, 2008 год), специальность «Экспертиза и управление недвижимостью»
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости 2-ой категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20173 от 30 июля 2010 г. (срок действия свидетельства – 3 года); свидетельство об аттестации оценщика № 30390, срок действия – до 30.12.2014), инженер-специалист по недвижимости (диплом А № 0512689 Белорусского национального технического университета, 2007 год), специальность «Экспертиза и управление недвижимостью»
Хитро Алексей Николаевич	оценщик недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20185 от 31 октября 2011 г. (срок действия – 3 года)), менеджер-экономист (диплом А № 0805569 Белорусского государственного технологического университета, 2011 год), специальность «Менеджмент недвижимости»
Дедкова Ольга Владимировна	оценщик недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20214 от 31 октября 2012 г. (срок действия – 3 года)), менеджер-экономист (диплом с отличием А № 0083962 Белорусского государственного университета, 2012 год), специальность «Менеджмент»



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 15 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. 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 – 31.12.2012 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 04.01.2013.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Старобин – городской поселок, входящий в состав Солигорского района Минской области. Расположен на р. Случь в 12 км на юг от Солигорска, в 145 км от Минска.

Старобин известен с XVI века как слобода Слуцкого княжества ВКЛ, являвшееся владением князей Олельковичей, Радзивиллов, Витгенштейнов, Гогенлоэ. В 1654 г. слобода получила право на еженедельный торг и 4 ярмарки в год, а в 1680 г. стало местечком в Новоградском воеводстве. С 1793 г. местечко в составе Российской империи в Слуцком уезде.

В 1924 – 1962 гг. Старобин являлся центром Старобинского района. С 1938 г. местечко преобразовано в городской поселок. С 1962 г. гп Старобин входил в состав Любаньского, а с 1965 г. – Солигорского района.

Численность населения гп Старобин по состоянию на 01.01.2012 составляет 5 692 человека.

На территории города находится торфобрикетный завод, который является одним из крупнейших в Европе. Торфо-брикетчики построили в Старобине микрорайон с необходимой инфраструктурой, дали работу строительным, автомобильным, мелиоративным и другим организациям. Также в гп Старобин расположены предприятия топливной, лесной и деревообрабатывающей промышленности.

Гп Старобин богат следующими достопримечательностями: памятник на могиле Героя Советского Союза Д.Т. Гуляева, Николаевская церковь, Свято-Иоанно Богословский приход и Еврейское кладбище.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости представлена на рисунках 1 и 2. Их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами.

В гп Старобин объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода. Максимальная общая площадь введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов приходится на 2010 г., когда было введено 3 дома суммарной общей площадью около 10.3 тыс. кв.м. Достаточно высокий объем ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов (свыше 2 тыс.кв.м в год) отмечен в 2007 и 2009 гг., в среднем значение данного показателя составило 3.3 тыс.кв.м в год.

Максимальная суммарная общая площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки приходится на 2010 г. – 2.1 тыс.кв.м. Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении периода 01.01.2004 – 31.12.2012 находился в диапазоне от 0.4 до 2.1 тыс.кв.м в год.

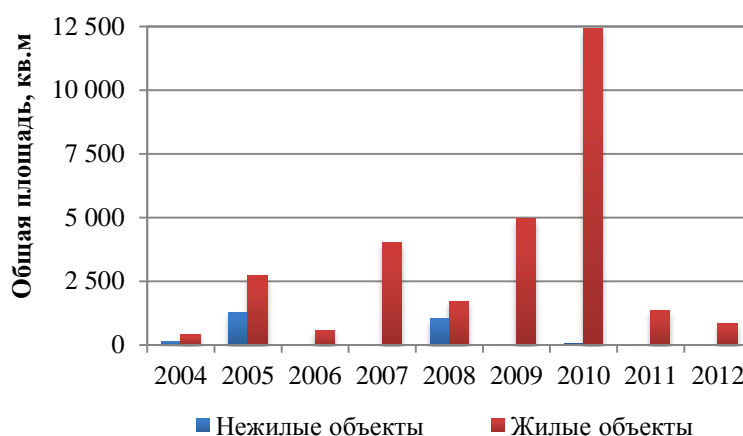


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости



Рис. 2 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости

венно-складские объекты.

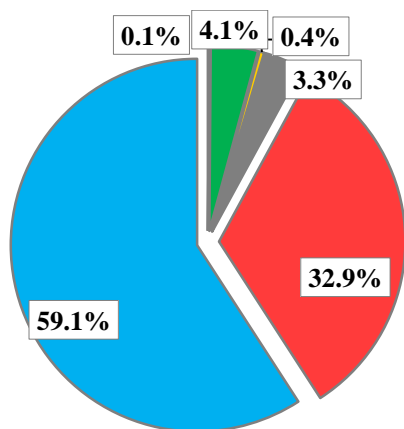
Всего в гп Старобин за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 2.5 тыс.кв.м. Ввод нежилой недвижимости производился в 2004 – 2005 гг. и в 2008 – 2012 гг. Наибольшие площади были введены в эксплуатацию в 2005 и 2008 гг. – 1.3 и 1.0 тыс.кв.м соответственно. В 2009 – 2011 гг. в эксплуатацию вводилось менее 100 кв.м.

Распределение введенных в эксплуатацию и зарегистрированных объектов жилой и нежилой недвижимости в гп Старобин за период 01.01.2004 – 31.12.2012 по назначению представлено в виде диаграммы на рисунках 3 и 4.

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.

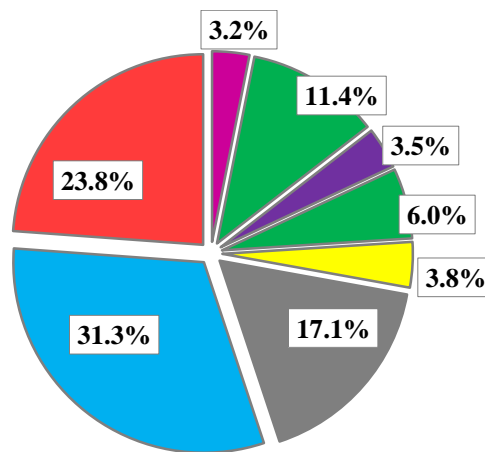
В анализируемом периоде в эксплуатацию не вводились административно-офисные и производст-





- Объекты торговли
- Объекты сферы услуг
- Индивидуальные гаражи
- Прочие объекты
- Жилая усадебная застройка
- Жилая многоквартирная застройка

Рис. 3 Распределение введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости по назначению



- Административно-офисные объекты
- Производственно-складские объекты
- Объекты торговли
- Объекты сферы услуг
- Индивидуальные гаражи
- Прочие объекты
- Жилая многоквартирная застройка
- Жилая усадебная застройка

Рис. 4 Распределение зарегистрированных зданий и сооружений по назначению

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой многоквартирной (31.3%) и усадебной (23.8%) застройки.

Анализ данных по суммарной площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости и суммарной площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.2% объектов нежилой и 2.2% жилой недвижимости от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости в суммарном объеме зарегистрированных объектов недвижимости

Показатель	Нежилая недвижимость	Жилая недвижимость
Среднегодовая площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за анализируемый период, тыс. кв.м	0.28	3.21
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.12.2012, тыс. кв.м	118.28	145.15
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости в суммарном объеме зарегистрированных объектов недвижимости	0.002	0.022



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

За анализируемый период в гп Старобин в РЦ ГЗК содержатся сведения о 152 переходах права собственности на квартиры в многоквартирных жилых домах.

Информация о количестве и общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, представлена на рисунке 5.

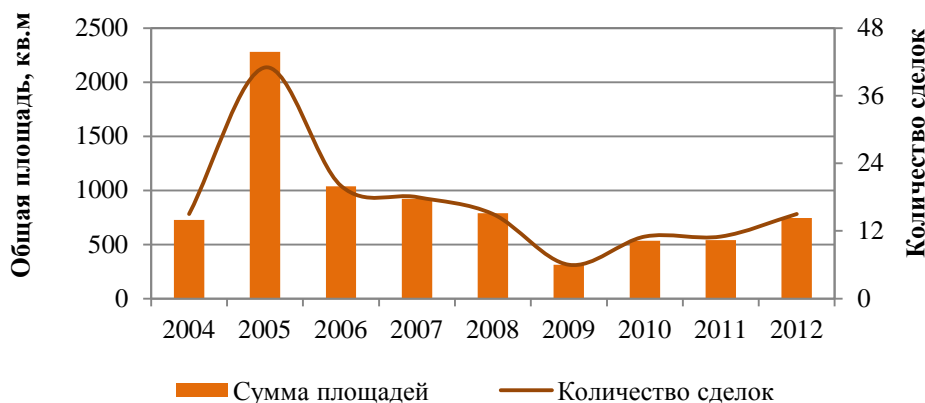


Рис. 5 Динамика общей площади и количества сделок купли-продажи с квартирами

В соответствии с диаграммой, в 2005 г. произошел рост количества зарегистрированных сделок купли-продажи квартир в многоквартирных жилых домах. В 2006 – 2009 гг. наблюдалась тенденция резкого уменьшения количества сделок купли-продажи, а в 2010 – 2012 гг. – тенденция роста.

В 2005 г. была совершена 41 сделка с квартирами общей площадью 2.3 тыс. кв.м. В 2004 г. и в период с 2005 г. по 2008 г. совершалось от 15 до 20 сделок. Наименьшее количество сделок купли-продажи квартир зарегистрировано в 2009 г. – 6 сделок общей площадью 0.3 тыс. кв.м. В период с 2010 г. по 2012 г. регистрировалось от 11 до 15 сделок в год.

Распределение сделок купли-продажи с квартирами по числу комнат и году ввода многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 6 и 7.

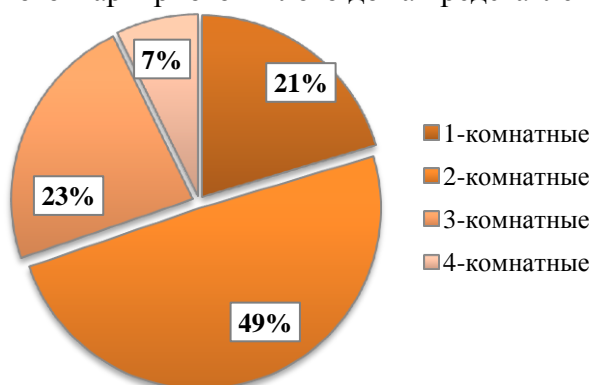


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по числу комнат

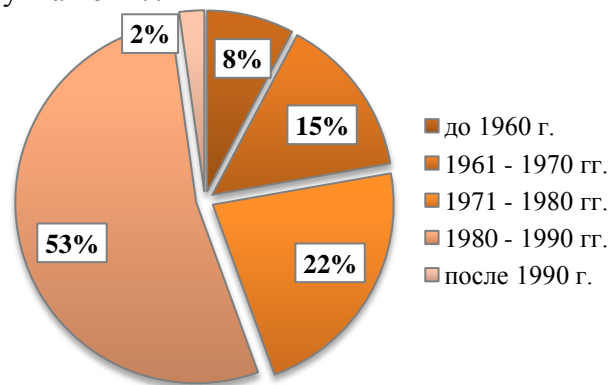


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по году ввода многоквартирного жилого дома

Наибольшую долю среди зарегистрированных сделок купли-продажи квартир в многоквартирных домах составляли 2-комнатные квартиры – 49%. Сделки с 1- и 3-комнатными квартирами составляли 21% и 23% от общего количества.

По 41% сделок купли-продажи отсутствовала информация о годе ввода жилого многоквартирного дома. Диаграмма распределения сделок с квартирами была построена по



90 сделкам. В анализируемом периоде наибольшую долю составляли сделки купли-продажи квартир, расположенных в многоквартирных жилых домах, введенных в эксплуатацию в 1980 – 1990 гг.

Распределение сделок купли-продажи с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 8.



Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по материалу стен дома

По 30% сделок купли-продажи квартир отсутствовала информация о материале стен дома, поэтому анализ зарегистрированных сделок с точки зрения материала стен дома проводилась по 107 объектам. В анализируемом периоде наибольшую долю среди зарегистрированных сделок купли-продажи квартир в многоквартирных жилых домах составляли квартиры в кирпичных домах – 67%.

Динамика цен сделок купли-продажи квартир в многоквартирных жилых домах представлена на рисунке 9.

В соответствии с диаграммой, в 2004 – 2010 гг. наблюдалась тенденция роста средних значений цен индивидуальных жилых домов. В 2009 г. произошло понижение цен.

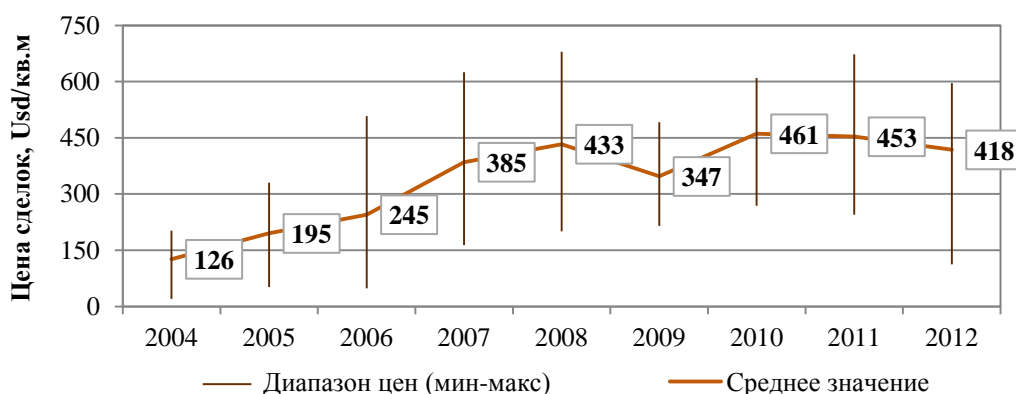


Рис. 9 Динамика цен сделок купли-продажи квартир

В 2011 – 2012 гг. наблюдалась тенденция незначительного понижения среднего уровня цен в сделках купли-продажи квартир.

За период с 2004 г. по 2008 г. средние значения цены квартир в сделках купли-продажи выросли с 126 до 433 Usd/кв.м. В 2009 г. средние значения цены составляли 347 Usd/кв.м. За период с 2010 г. по 2012 г. средние значения цен находились в пределах 453 и 418 Usd/кв.м.

Таблица 2

Темпы изменения цены квадратного метра в сделках с квартирами

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
2004	1	1.55	1.94	3.06	3.44	2.75	3.66	3.60	3.32
2005	–	1	1.26	1.97	2.22	1.78	2.36	2.32	2.14
2006	–	–	1	1.57	1.77	1.42	1.88	1.85	1.71
2007	–	–	–	1	1.12	0.90	1.20	1.18	1.09
2008	–	–	–	–	1	0.80	1.06	1.05	0.97
2009	–	–	–	–	–	1	1.33	1.31	1.20
2010	–	–	–	–	–	–	1	0.98	0.91
2011	–	–	–	–	–	–	–	1	0.92
2012	–	–	–	–	–	–	–	–	1



Темпы изменения средней цены квадратного метра в сделках купли-продажи квартир представлены в таблице 2.

Таким образом, в за период 2004 – 2012 гг. уровень средних значений цены квартир в многоквартирных жилых домах вырос в 3.32 раза.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

За анализируемый период в гп Старобин в РЦ ГЗК содержатся сведения о 133 переходах права собственности на жилые усадебные дома.

Информация о количестве и общей площади жилых усадебных домов, участвовавших в сделках купли-продажи, представлена на рисунке 10.

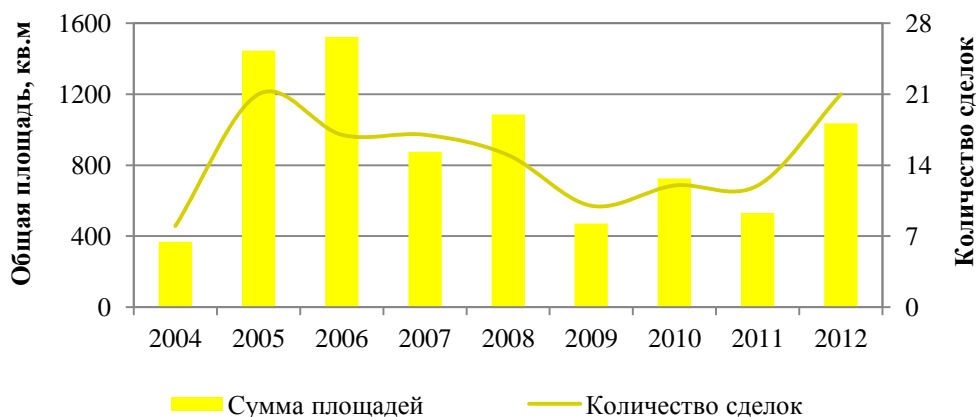


Рис. 10 Динамика общей площади и количества сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами

В соответствии с диаграммой, в 2005 произошел рост количества зарегистрированных сделок купли-продажи жилых усадебных домов. В 2006 – 2009 гг. наблюдалась тенденция сокращения количества сделок купли-продажи. В 2010 – 2012 гг. происходило как уменьшение, так и увеличение числа зарегистрированных сделок купли-продажи.

В 2004 и 2009 г. состоялось наименьшее количество сделок купли-продажи в анализируемом периоде (8 и 10 сделок), а в 2005 и 2012 гг. – наибольшее количество (по 21 сделке). В 2006 – 2008 гг. совершалось по 15 – 17 сделок, а в 2010 – 2011 гг. – по 12 сделок.

Распределение зарегистрированных сделок купли-продажи по материалу стен и по общей площади жилого дома представлено на рисунке 11 – 12.



Рис. 11 Распределение сделок купли-продажи жилых усадебных домов по материалу стен дома

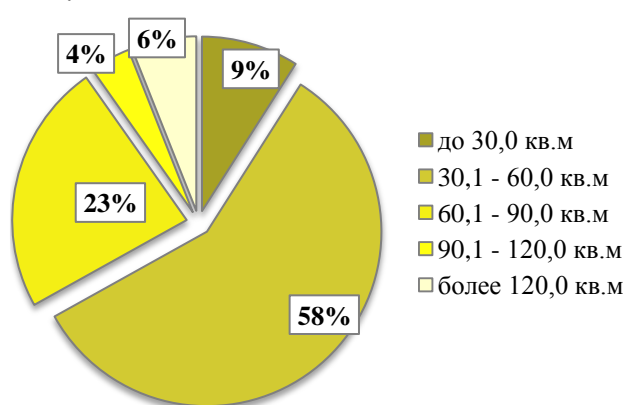


Рис. 12 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома



В соответствии с диаграммой, наибольшее количество сделок купли-продажи состоялось с деревянными домами (85%), наименьшее – с кирпичными домами (2%).

В анализируемом периоде в гп Старобин наиболее распространены сделки купли-продажи с жилыми усадебными домами общей площадью от 30.1 до 60.0 кв.м – 58% от общего количества сделок.

По 3 сделкам купли-продажи жилых усадебных домов отсутствовала информация о годе ввода дома, поэтому анализ сделок с точки зрения года ввода производился по 130 объектам. Распределение сделок купли-продажи жилых усадебных домов по году ввода дома представлено на рисунке 13.

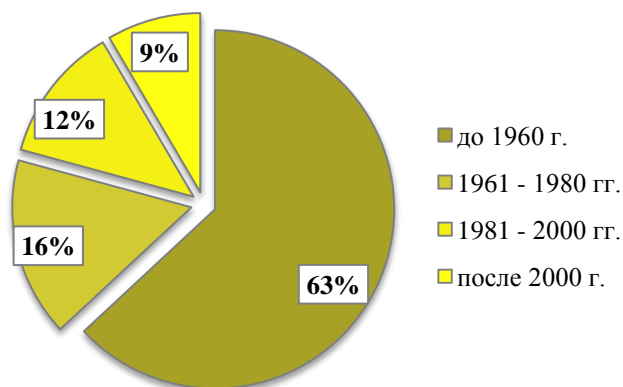


Рис. 13 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода жилого дома

В соответствии с диаграммой, наибольшее количество сделок купли-продажи состоялось с домами, введенными в эксплуатацию в период до 1960 г., – 63% от общего количества сделок.

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать вывод, что типовыми объектами на вторичном рынке жилых усадебных домов являются деревянные жилые усадебные дома, введенные в эксплуатацию в период до 1960 г. и имеющие площадь от 30.1 до 60.0 кв.м.

Динамика цен сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов представлена на рисунке 14.

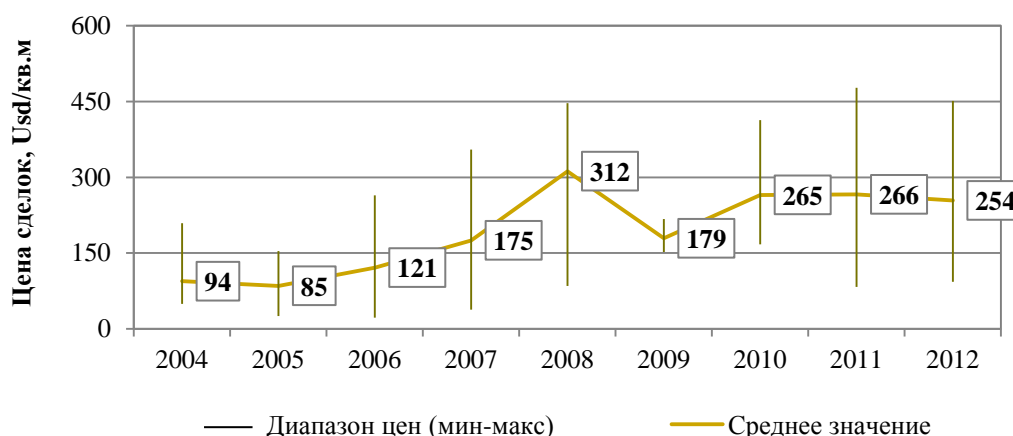


Рис. 14 Динамика цен сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов

В 2004 – 2008 гг. наблюдалась тенденция роста средних значений цен индивидуальных жилых домов в сделках купли-продажи. В 2008 г. произошел рост средних значений цен, после чего в 2009 г. последовало резкое падение. В 2010 – 2012 гг. рынок индивидуальных жилых домов стабилизировался.

За период с 2004 г. по 2008 г. средние значения цены выросли с 94 до 312 Usd/кв.м. В 2009 г. средние цены упали до 179 Usd/кв.м. В 2010 – 2012 гг. средние значения цен находились на уровне 254 – 265 Usd/кв.м.

Темпы изменения средней цены квадратного метра в сделках купли-продажи с индивидуальными жилыми домами представлены в таблице 3.



Таблица 3

Темпы изменения средней цены квадратного метра в сделках с индивидуальными жилыми домами

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
2004	1	0.90	1.29	1.86	3.32	1.90	2.82	2.83	2.70
2005	–	1	1.42	2.06	3.67	2.11	3.12	3.13	2.99
2006	–	–	1	1.45	2.58	1.48	2.19	2.20	2.10
2007	–	–	–	1	1.78	1.02	1.51	1.52	1.45
2008	–	–	–	–	1	0.57	0.85	0.85	0.81
2009	–	–	–	–	–	1	1.48	1.49	1.42
2010	–	–	–	–	–	–	1	1.00	0.96
2011	–	–	–	–	–	–	–	1	0.95
2012	–	–	–	–	–	–	–	–	1

Таким образом, за 9 лет уровень средних значений цены жилых усадебных домов вырос в 2.70 раза.

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период в гп Старобин в РЦ ГЗК содержатся сведения о переходах прав собственности на 1 административно-офисный объект, на 5 объектов торговли, на 4 объекта сферы услуг, на 16 производственно-складских объектов, на 5 индивидуальных гаражей и на 8 прочих объектов.

Указанных данных не достаточно для определения темпов изменения средней цены квадратного метра в сделках с объектами административно-офисной, производственно-складской, торговой недвижимости, с объектами сферы услуг, индивидуальными гаражами и прочими объектами.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Старобин является рынок жилой многоквартирной недвижимости, на котором совершено 152 сделок купли-продажи. Менее развитым рынком является рынок жилой усадебной недвижимости, на котором за анализируемый период совершено 133 сделки купли-продажи. Рынок нежилой недвижимости слабо развит, о чем свидетельствует малое количество сделок купли-продажи зафиксированных за анализируемый период.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004 – 31.12.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0.80% объектов нежилой недвижимости и 1.50% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 4.

Таблица 4

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

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи в анализируемом периоде, тыс. кв. м	1.77	1.10
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.12.2012, тыс. кв. м	118.28	145.15
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.015	0.008

