

Светлогорск

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2006-2009

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2006 - 2009 гг. проводился 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 25.01.2010.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Город Светлогорск – районный административный центр Гомельской области. Расположен на юго-востоке страны, на берегах реки Березино. Город Светлогорск является крупным промышленным центром, что способствует росту общего объема вводимых объектов и развитию рынка недвижимости.

По состоянию на 01.01.2010 численность населения г.Светлогорска составила 71,661 тыс. жителей.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Что касается жилых объектов, то за период с 2006 по 2009 г наблюдается рост объемов ввода жилых площадей, обусловленный вводом в эксплуатацию многоквартирных жилых домов. Так в 2006 году было введено в эксплуатацию 3 многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 12 889.5 кв.м., в 2007 году – 4 многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 11 521.8 кв.м., в 2008 и 2009 году - 4 и 7 многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 20 401.4 кв.м. и 29 851 кв.м. соответственно. Ввод в эксплуатацию жилых индивидуальных домов происходил на протяжении всего исследуемого периода с ежегодным небольшим снижением объемов ввода.

Что касается нежилых объектов, то в 2006 году общий объем введенных нежилых объектов составил 29 526.3 кв.м. Это обусловлено вводом в эксплуатацию большого количества производственно-складских объектов общей площадью 23 602.1 кв.м, а также объектов сферы услуг общей площадью 2 712.6. Далее в 2007 году объем ввода нежилых объектов снизился и составил 5 828.3 кв.м, в 2008 году этот показатель составил 16 310.3 кв.м в основном за счет ввода торговых объектов общей площадью 13 053.3 кв.м. и производственно-складских объектов общей площадью 1 141.1 кв.м. В 2009 году объем введенных нежилых объектов значительно снизился по отношению к предыдущему году (-85%) и установился на уровне 2 448.1 кв.м.

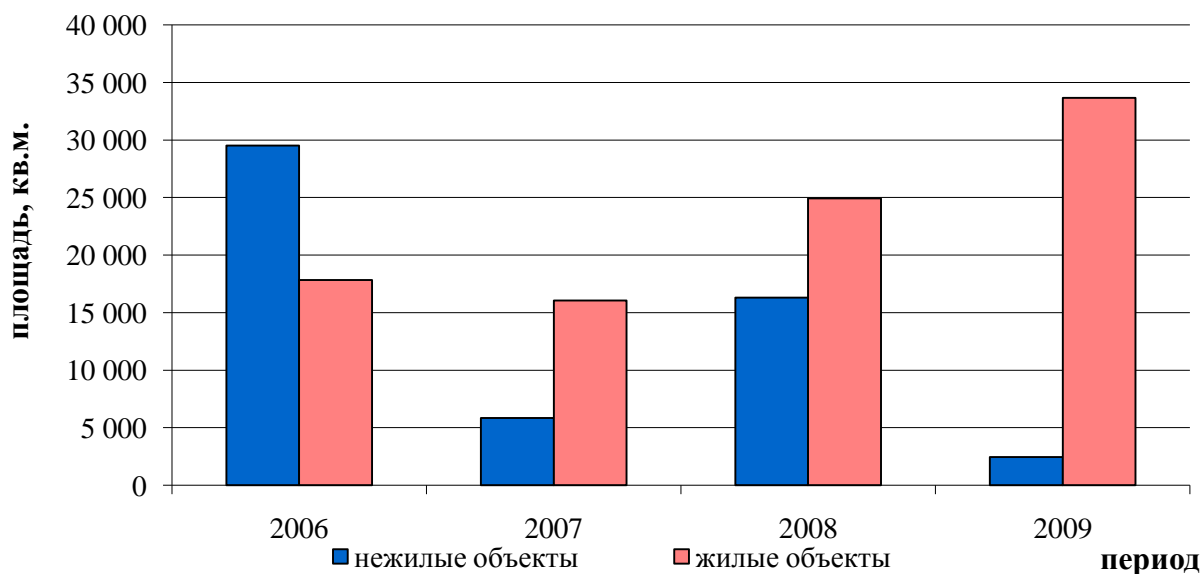


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Светлогорске за 2006- 2009гг.



За анализируемый период в эксплуатацию было введено около 54.113 тыс. кв.м нежилых площадей. Производственно-складские площади в этом объеме составили 47%, доля объектов торговли – 26%, доля объектов сферы услуг – 7%, индивидуальных гаражей - 16%.

Производственно-складские площади составили значительную часть введенных нежилых объектов в 2006 году (81% общего объема введенных нежилых объектов). В последующие периоды объем ввода новых производственно-складских объектов значительно снизился. Минимальный показатель ввода по производственным объектам наблюдался в 2009 году (около 85 кв.м. площадей за год).

По вводу объектов торговли 2008 год стал наиболее активным. В общем объеме введенных нежилых объектов доля по объектам торговли выросла от 2% в 2007 году до 80% в 2008 году. В 2008 году в эксплуатацию было введено 2 крупных торговых объекта общей площадью более 12 тыс.кв.м, что составило 98% от общей площади объектов торговли, введенных в эксплуатацию в данном году.

За рассматриваемый период административно-офисные объекты не вводились в эксплуатацию.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию ежегодно и составляли соответственно по годам 9%, 5%, 1% и 23% в общем объеме введенных нежилых площадей.

Ввод в эксплуатацию индивидуальных гаражей в 2006, 2008 и 2009 годах варьировался от 10% до 39% общего объема введенных нежилых объектов. Только в 2007 году наблюдался рост объемов ввода по гаражам (53% от общего объема введенных нежилых объектов).

Прочие объекты¹ вводились в эксплуатацию только в 2007 году и составили 37% от общего объема введенных нежилых объектов.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам представлена на рис. 2. Доля каждого типа в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рис.3.

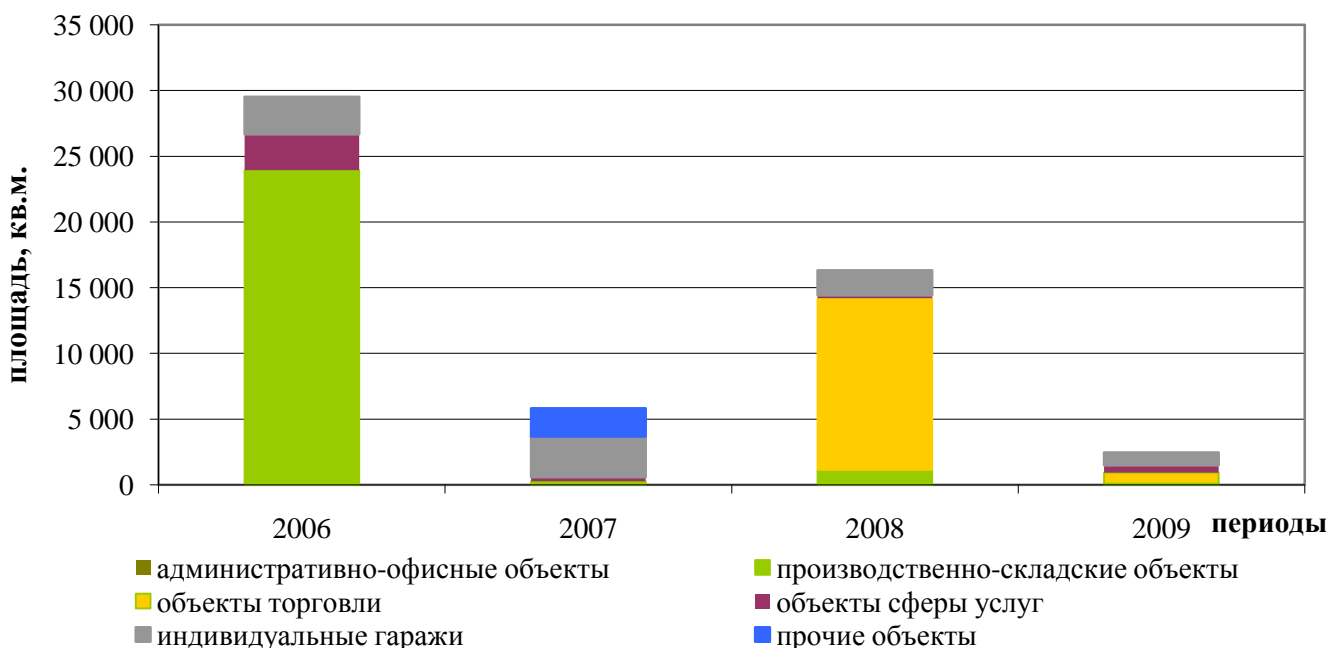


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Светлогорске за период 2006-2009 гг.

¹ К прочим объектам отнесены объекты, не вошедшие в первые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



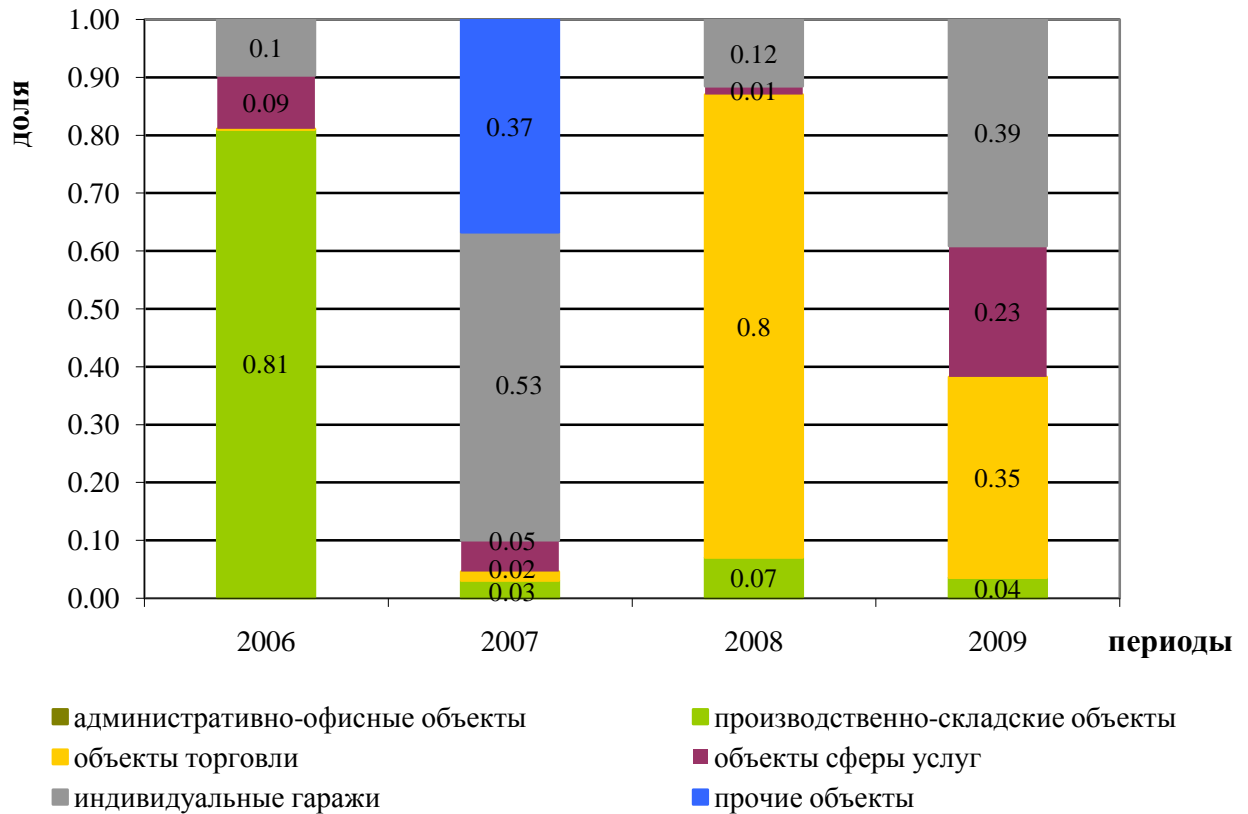


Рис.3 Доли объектов по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Светлогорске за 2006-2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.01.2010г. зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

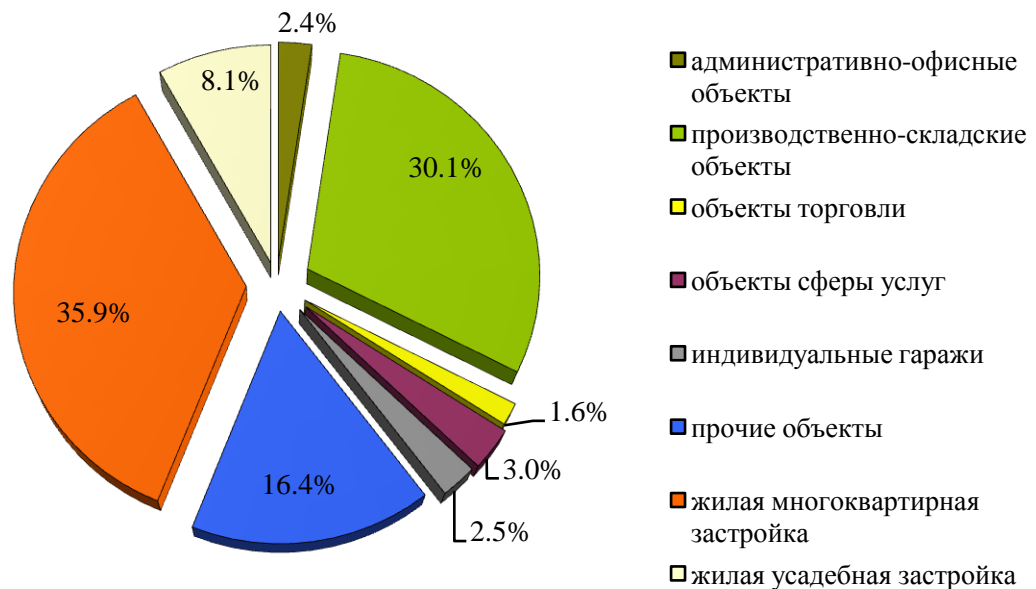


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Светлогорске по состоянию на 01.01.2010г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (44%, в том числе: 8.1% - жилая усадебная застройка, 35.9% - жилая многоквартирная застройка). Объекты нежилой недвижимости: производственно-складские объекты – 30.1%, прочие объекты – 16.4%, объекты сферы услуг – 3%, индивидуальные гаражи – 2.5%, административно-офисные объекты – 2.4% и объекты торговли – по 1.6%.

Анализ данных по общей площади, введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006 – 2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 2.16% жилых и 1.57% 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 объектов недвижимости в эксплуатацию за период 2006 - 2009 гг., тыс. кв.м	21.4	23.1
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010 г., тыс. кв.м	1363.5	1071.2
Доля введенных объектов в эксплуатацию	1.57%	2.16%

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-10.

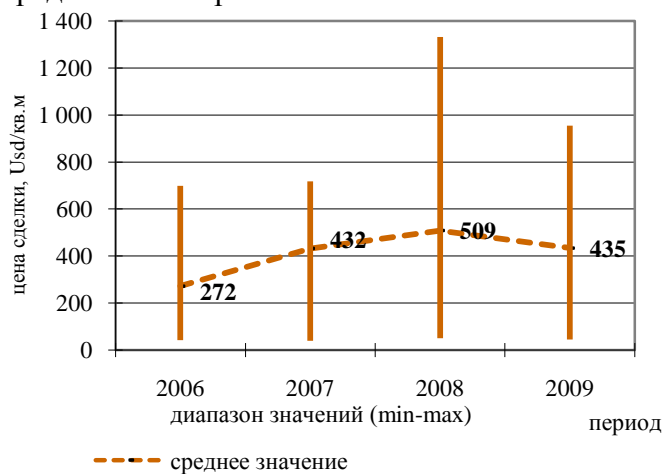


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

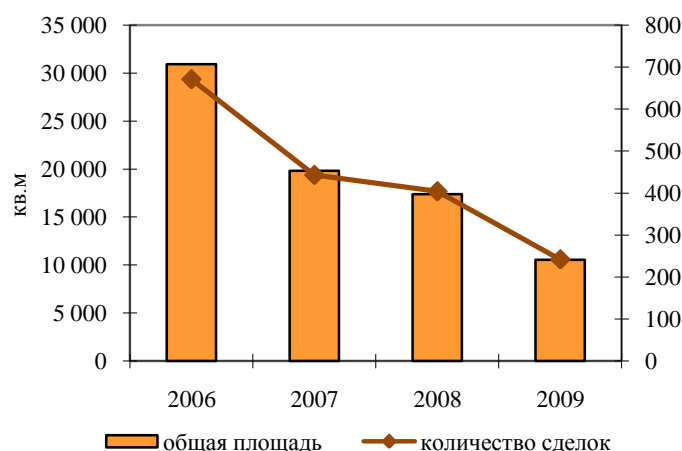


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

В 2006 году общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, составила 30.928 тыс.кв.м. В 2007-2009 гг. наблюдалось плавное снижение данного показателя с 19.822 тыс.кв.м. до 10.546 тыс.кв.м. Наблюдается также снижение объема и количества сделок в 2007 году на 34%, в 2008 – на 9%, 2009 – на 40% соответственно к уровню предыдущего года. Учитывая динамику за анализируемый период можно судить о снижении активности на рынке квартир в г.Светлогорск с 2006 по 2009 год.

За анализируемый период до 2009 года наблюдался устойчивый рост цен на квартиры в г.Светлогорск. В 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса,



девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения. Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

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

Годы	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	1.59	1.87	1.60
2007		1.00	1.18	1.01
2008			1.00	0.85
2009				1.00

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста. За период с 2006 по 2009 год цены выросли на 48%.

Общая площадь индивидуальных жилых домов, которые сменили собственника в анализируемый период, колебалась в пределах 1200 - 2750 кв.м в год. Ежегодно совершалось в среднем 28 сделок купли-продажи с жилыми индивидуальными домами.

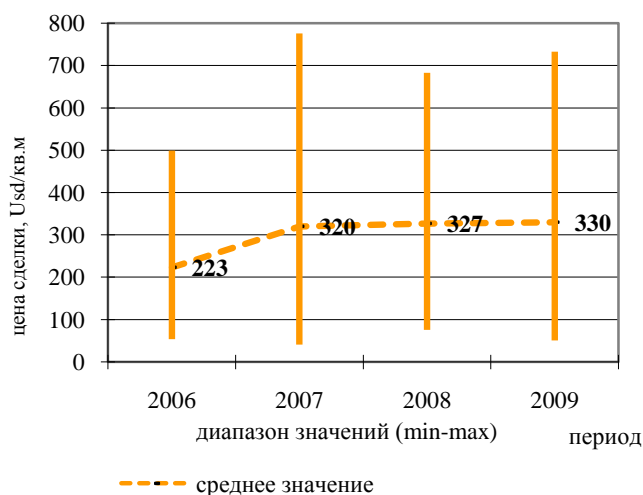


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

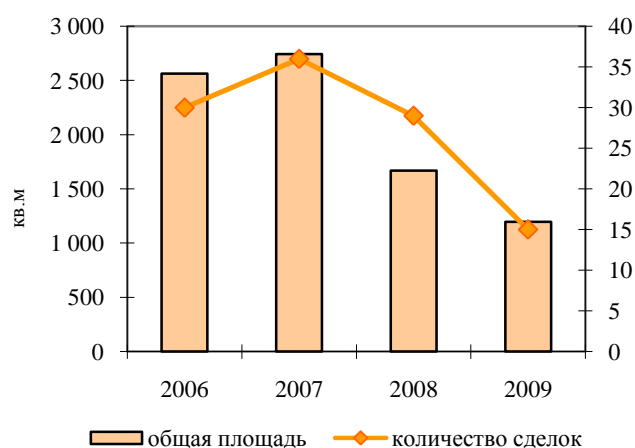


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

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

Таблица 3

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

Годы	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	1.43	1.46	1.48
2007		1.00	1.02	1.03
2008			1.00	1.01
2009				1.00

В отношении административно-офисных, производственно-складских, торговых объектов и объектов сферы услуг можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2006–2009 гг., по сравнению с жилыми объектами незначительно.



Статистические показатели в сделках купли-продажи по годам данных объектов недвижимости представлены в таблицах 4-8.

Таблица 4

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2006	2007	2008	2009
минимальное значение	60.17	29.0	0	119.23
максимальное значение	60.17	277.6	0	1 169.77
среднее значение	60.17	119.0	0	475.29
Количество объектов в сделках	1	4	0	3

Таблица 5

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2006	2007	2008	2009
минимальное значение	29.49	0	0	15.33
максимальное значение	871.67	0	0	2 215.47
среднее значение	399.73	0	0	813.83
Количество объектов в сделках	5	0	0	3

Таблица 6

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м	2006	2007	2008	2009
минимальное значение	269.71	83.5	183.43	500.98
максимальное значение	489.62	824.2	607.65	500.98
среднее значение	370.73	329.9	383.92	500.98
Количество объектов в сделках	4	11	5	1

Таблица 7

Объекты сферы услуг

Цена сделки, Usd/кв.м	2006	2007	2008	2009
минимальное значение	26.26	25.9	35.07	36.78
максимальное значение	26.26	25.9	70.62	1 317.31
среднее значение	26.26	25.9	47.49	447.41
Количество объектов в сделках	1	1	2	4

Таблица 8

Прочие объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2006	2007	2008	2009
минимальное значение	0	192.2	0	0
максимальное значение	0	1 537.0	0	0
среднее значение	0	900.7	0	0
Количество объектов в сделках	0	4	0	0

Недостаточность информации о сделках купли-продажи не позволяют сделать выводы о динамике и тенденции изменения цен на рынке нежилой недвижимости.



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.

Наиболее развитым сегментом рынка нежилой недвижимости является рынок купли-продажи индивидуальных гаражей. Темпы роста/снижения цен представлены в таблице 9.

Таблица 9
Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г. Светлогорске

Годы	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	1.50	2.53	2.48
2007		1.00	1.69	1.66
2008			1.00	0.98
2009				1.00

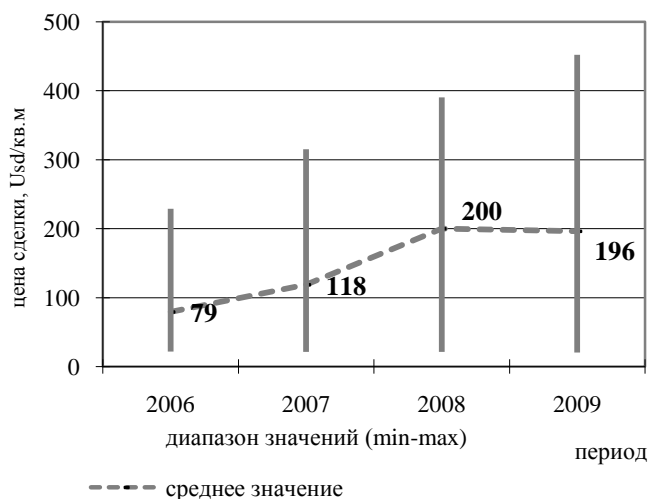


Рис. 9 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

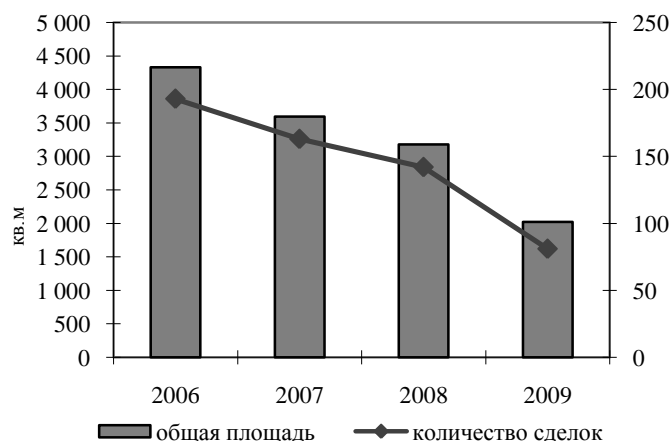


Рис. 10 Общая площадь и количество гаражей в сделках

Анализ данных общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2006 - 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 2% жилых и 1% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10
Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2006 - 2009гг., тыс.кв.м	7.70	21.71
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010г., тыс.кв.м	1363	1071
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.01	0.02



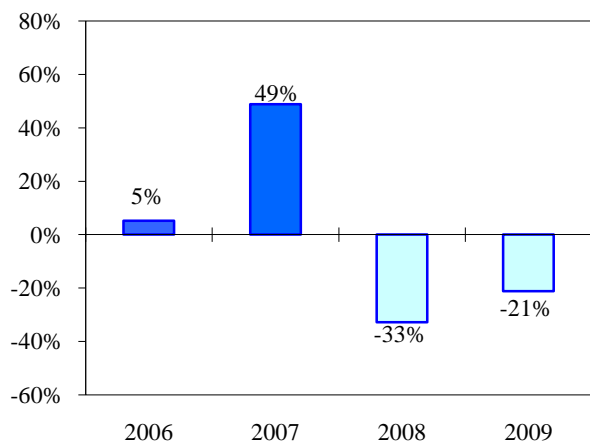


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2006- 2009гг.

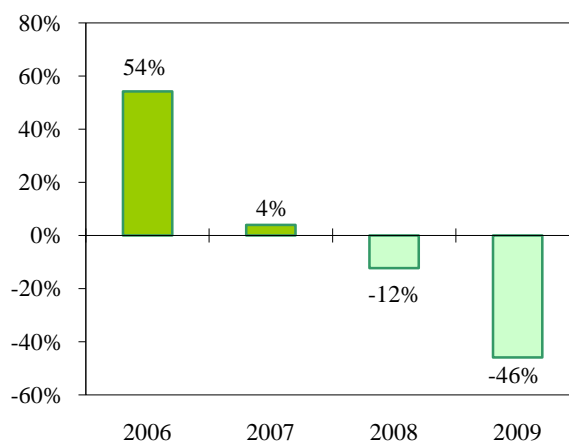


Рис.12 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2006-2009гг.

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

