

г.Василевичи

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2004-март 2010**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости производился на основании информации, содержащейся в ЕГРНИ и в РЦ ГЗК по состоянию на 01.04.2010.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Василевичи – город районного подчинения Речицкого района Гомельской области. Население г.Василевичи на 1 января 2009 года составляет 4,4 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рис. 1. За весь анализируемый период в г.Василевичи не было введено ни одного объекта жилой многоквартирной застройки. Изменение объемов ввода жилой недвижимости происходило только за счет ввода объектов жилой усадебной застройки. За период 2004-2005 гг. наблюдалось уменьшение общей площади вводимых жилых объектов. Общая площадь вводимых жилых объектов в 2005 году была минимальна за весь анализируемый период и составила всего 80,1 кв.м. Затем происходило плавное увеличение объемов ввода объектов жилой недвижимости с 81,94 кв.м. в 2006 году до 168,5 кв.м. в 2008 году. В 2009 году наблюдается резкое увеличение общей площади вводимых жилых объектов до уровня 467,7 кв.м.

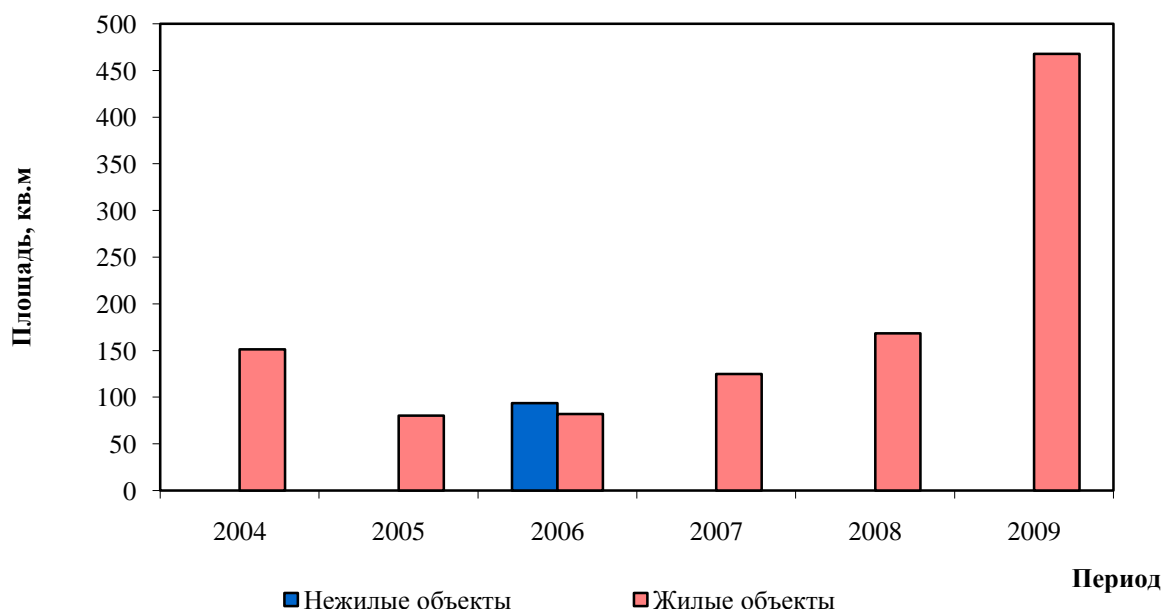


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Василевичи за период 01.01.2004 – 01.04.2010гг.

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены на 6 категорий: 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.

Примечательно, что за весь анализируемый период в г.Василевичи введен только 1 объект нежилой недвижимости. В 2006 году введено в эксплуатацию здание розничной торговли общей площадью 93,6 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.04.2010 г. зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 2.

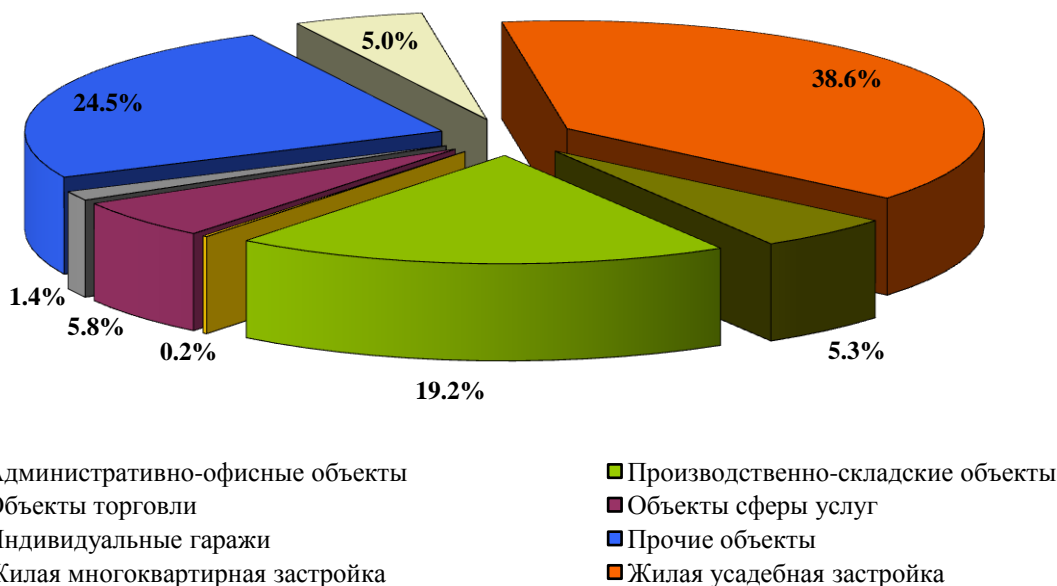


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г.Василевичи по состоянию на март 2010 г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют нежилые объекты (производственно-складские объекты – 19,2%, прочие объекты – 24,5%, объекты сферы услуг – 5,8%, административно-офисные объекты – 5,3%, индивидуальные гаражи – 1,4%, объекты торговли – 0,2%). Доля жилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 43,6%, в том числе: 38,6% - жилая усадебная застройка, 5% - жилая многоквартирная застройка.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период с 2004 года по март 2010 года и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 0,73% жилых и 0,05% 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 01.01.2004-01.04.2010 гг., тыс. кв.м	0.016	0.18
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2010, тыс.кв.м	31.57	24.45
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.05%	0.73%

Вторичный рынок

Рынок квартир

Динамика сделок купли-продажи на рынке квартир представлена на рис. 3-4. Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи квартир в г. Василевичи представлен в таблице 2.

Таблица 2

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи квартир в г. Василевичи

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м		Медиана цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	1	43.6	43.6	43.6	79.90
2005	4	13.3	96.0	58.0	202.99
2006	9	14.1	171.0	39.0	559.49
2007	1	91.0	91.0	91.0	35.90
2008	2	113.4	268.0	191.0	70.10
2009	2	58.8	83.3	71.0	61.50

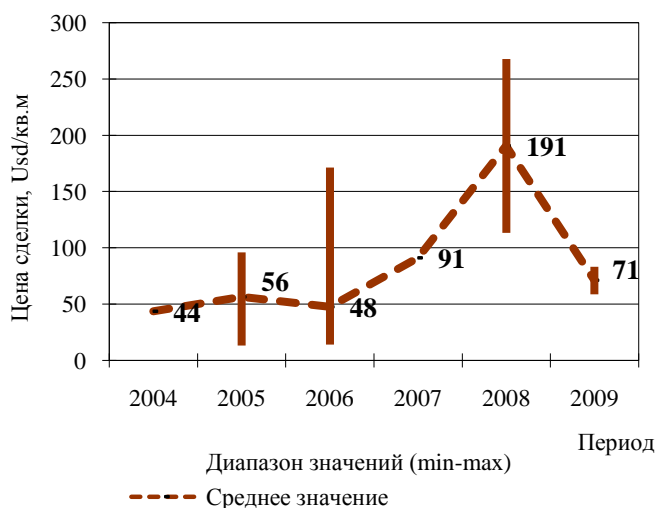


Рис. 3 Динамика цен сделок с квартирами

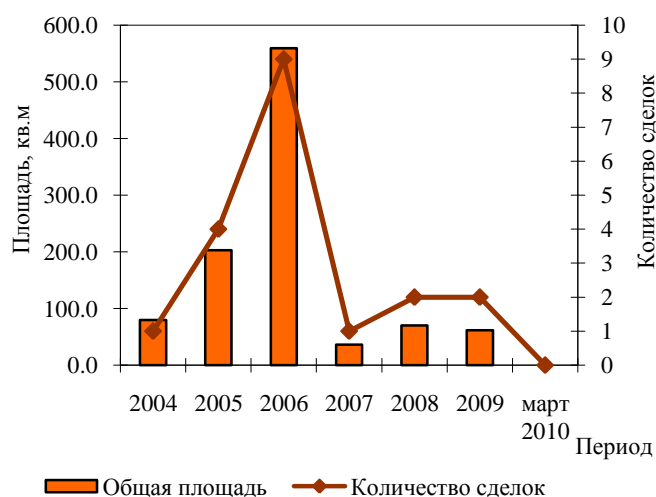


Рис. 4 Общая площадь и количество квартир в сделках

В период 2004 -2006 гг. цены на квартиры в г.Василевичи оставались стабильными. С 2006 по 2008 год наблюдался устойчивый рост цен. В 2009 году на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения. Данные о сделках с квартирами и уровне цен на них в 2010 году отсутствуют.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 3.

Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г. Василевичи

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2004	1.00	1.29	1.09	2.09	4.38	1.63
2005	-	1.00	0.85	1.62	3.39	1.26
2006	-	-	1.00	1.91	4.01	1.49
2007	-	-	-	1.00	2.09	0.78
2008	-	-	-	-	1.00	0.37
2009	-	-	-	-	-	1.00

Общая площадь квартир, участвовавших в сделках купли-продажи, за период 2004 – 2009 гг. варьировала в диапазоне 35,9 – 559,49 кв.м в год.

За период с 2004 по 2006 гг. наблюдается увеличение количества сделок купли-продажи квартир - с 1 (2004 г.) до 9 (2006 г.) сделок. В 2007-2008 гг. зарегистрированы соответственно 1 и 2 сделки купли-продажи. В 2010 году в г.Василевичи сделок купли-продажи квартир не зарегистрировано.

Рынок индивидуальных жилых домов

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов в г.Василевичи представлен в таблице 4. Динамика сделок купли-продажи представлена на рис. 5-6.

Цены сделок с индивидуальными жилыми домами изменялись следующим образом: за период с 2004 по 2006 гг. наблюдалась вариация средних цен (рост-падение), с 2006 по 2008 гг., наблюдался устойчивый рост цен на рынке индивидуальных жилых домов. С 2009 года средний уровень цен на индивидуальные жилые дома опять варьирует (падение-рост).

Общая площадь индивидуальных жилых домов, которые сменили собственника в результате сделок купли-продажи за период с 2004 по март 2010 гг., колебалась в пределах 62,20-1719,74 кв.м жилья за год. Наибольшее количество сделок купли-продажи было совершено в 2006 году (30 сделок купли-продажи).

Таблица 4

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов в г.Василевичи

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м		Медиана цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	8	3.2	115.4	15	361.05
2005	9	0.9	127.2	32	514.50
2006	30	0.04	102.8	27	1719.74
2007	15	9.9	104.6	15	859.45
2008	16	7.9	228.5	39	785.10
2009	17	3.9	196.5	37	697.69
март 2010	2	33.0	103.2	68	62.20



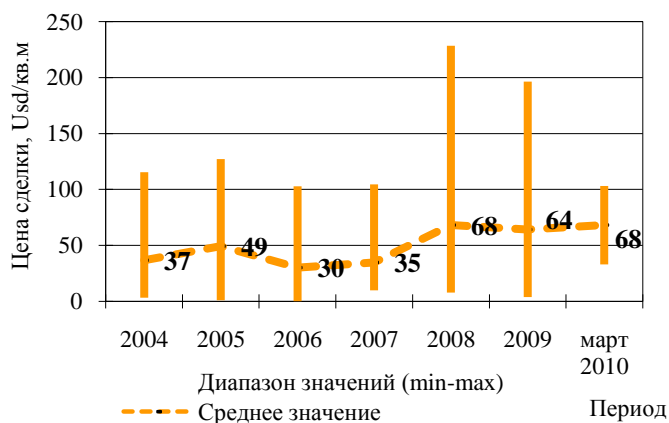


Рис. 5 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

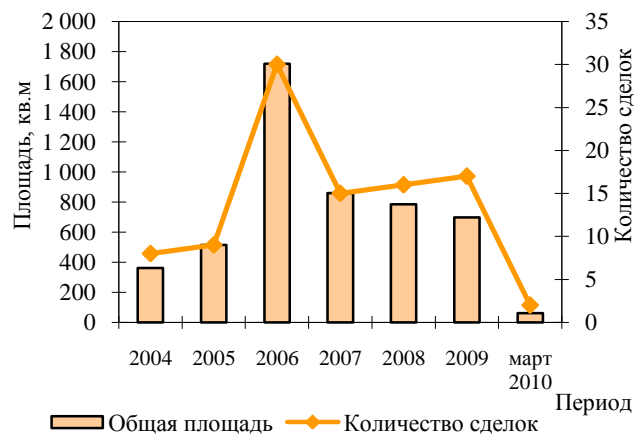


Рис. 6 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 5.

Таблица 5

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г.Василевичи

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	март 2010
2004	1.00	1.35	0.82	0.94	1.86	1.75	1.86
2005	-	1.00	0.61	0.70	1.38	1.30	1.38
2006	-	-	1.00	1.15	2.25	2.13	2.26
2007	-	-	-	1.00	1.96	1.86	1.97
2008	-	-	-	-	1.00	0.94	1.00
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.06
март 2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Рынок нежилой недвижимости

Объекты торговли, административно-офисные объекты и объекты сферы услуг можно условно отнести к общественно-деловой (коммерческой) недвижимости. В РЦ ГЗК содержится информация всего о 2-ух сделках купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в г.Василевичи за период 2004 - март 2010 гг.: 1 сделка купли-продажи объекта торговли, 1 сделка с административно-офисным объектом. Общая площадь объектов, участвовавших в сделках купли-продажи, составила 622,8 кв.м. Диапазон цен в сделках купли-продажи составил 0,03 Usd/кв.м – 298,57 Usd/кв.м (среднее значение – 149,3 Usd/кв.м).

По объектам промышленной и коммунально-складской недвижимости в г.Василевичи в РЦ ГЗК содержится информация о 2-ух сделках купли-продажи: один и тот же объект (здание склада) сменил собственника дважды за период анализа – в январе 2005 года и в апреле 2007 года. Площадь указанного объекта составила 855 кв.м., а цена продажи варьировала от 15,19 до 17,18 Usd/кв.м.

В РЦ ГЗК содержится также информация о двух сделках купли-продажи прочих объектов.

Таким образом, по нежилым объектам за анализируемый период изменение цен выявить не представляется возможным. Недостаточность информации в сделках купли-продажи по некоторым сегментам недвижимости, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях 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 по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2004-март 2010 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 3,1% объектов жилой недвижимости и 1,0% объектов нежилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

Таблица 6

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – март 2010гг, тыс.кв.м	0.32	0.75
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2010 г., тыс.кв.м	31.57	24.45
Доля объектов, участвовавших в сделках купли-продажи	0.01	0.031

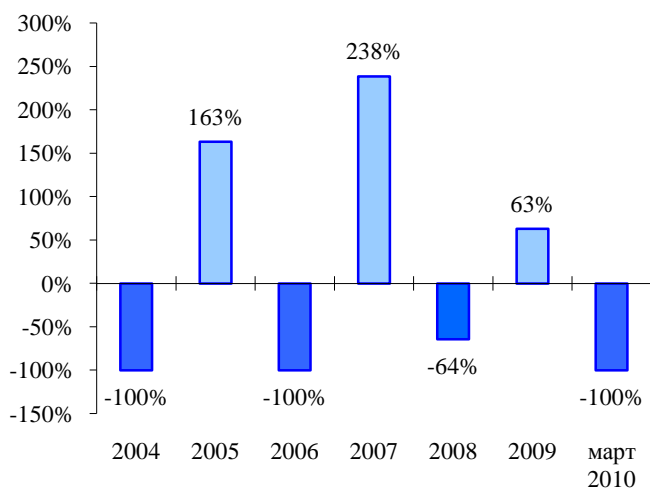


Рис. 7 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004- март 2010гг

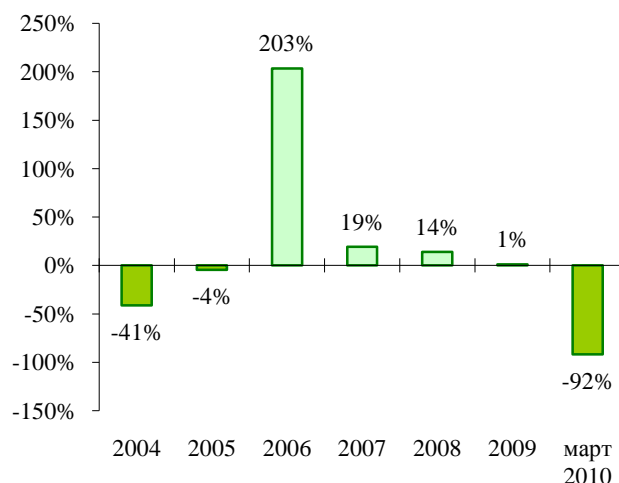


Рис. 8 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004- март 2010гг

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

