

г. Вилейка

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2009 – октябрь 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 оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Салянко Оксана Николаевна начальник сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30220 от 06.11.2007, срок действия – до 07.11.2013; № 20082 от 30.12.2008, срок действия – 3 года; № 40278 от 09.03.2010, срок действия – 3 года).

Кузичева Наталья Васильевна оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)

Отчик Павел Олегович оценщик недвижимости сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20217 от 30.10.2012, 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 14 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 01.01.2009–31.10.2012 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 31.10.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Вилейка (белор. Вілейка) — город в Минской области Беларуси, административный центр Вилейского района. С 4 декабря 1939 года по 20 сентября 1944 — центр Вилейской области БССР. Население 26 797 человек (по данным на 1 января 2012 года).



Герб г. Вилейка

Считается, что Вилейка появилась около пяти столетий назад, однако археологические находки свидетельствуют о том, что люди основали постоянное поселение недалеко от сегодняшних границ Вилейки намного раньше этой даты.

В городе расположен 43-й узел связи ВМФ России, обеспечивающий связь на сверхдлинных волнах Главного штаба ВМФ с атомными подводными лодками, несущими боевое дежурство в водах Атлантического, Индийского и частично Тихого океанов.

Система здравоохранения города существует около 200 лет. Первое упоминание о ней относится к 1827 году, когда в городе была открыта мини-больница на 10 коек.

В настоящее время система здравоохранения города представлена центральной районной больницей на 421 коек. Из 12 отделений больницы 2 функционируют как межрайонные, также отделение переливания крови является межрайонным и обслуживает Мядельский район. Жителей города и района обслуживает отделение скорой медицинской помощи.

Система образования Вилейского района в 2011/2012 учебном году представлена 50 учреждениями. Функционируют 16

дошкольных учреждений, 28 учреждений общего среднего образования (2 гимназии, 10 средних школ, 1 базовая школа, 1 начальная школа, 14 учебно-педагогических комплексов детский сад – школа), районный центр дополнительного образования детей и молодежи, районный образовательно-интеллектуальный центр, районный центр коррекционно-развивающего обучения и реабилитации, социально-педагогический центр, детский оздоровительный лагерь, детский дом семейного типа.

Достопримечательности г. Вилейка:

Костёл Воздвижения Святого Креста

Церковь Преподобной Марии Египетской

Мемориал исчезнувших деревень (единственный в Европе)

Вилейское водохранилище (самый большой искусственный водоём в стране)

43-й узел связи ВМФ России «Вилейка» — огромные антенны посреди леса.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

В г. Вилейка объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода.

Максимальная суммарная площадь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов приходится на 2011 г.: 12,6 тыс. кв.м. жилых многоквартирных домов. Достаточно высокий объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов отмечен в 2009 г., около 10 тыс. кв.м.

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (4,4 тыс. кв.м) приходится на 2009 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0,9 до 4,4 тыс. кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 2,7 тыс. кв.м в год.

Всего в г. Вилейка за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 44,8 тыс. кв.м.

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.

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию в 2009 и 2011 году, объекты сферы услуг – в эксплуатацию не вводились на протяжении всего анализируемого периода, производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию в 2011 году, объекты торговли – в 2012. Индивидуальные гаражи не вводились в эксплуатацию. Объекты, отнесенные к категории прочее, вводились с 2010 по 2012 год.

Всего в г. Вилейка за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 2,6 тыс. кв.м, в среднем по 0,6 тыс. кв.м в год.

Итого за анализируемый период 2012 года в эксплуатацию введено 12 объектов общей площадью 3,9 тыс. кв.м. Из них 2 объекта нежилой недвижимости общей площадью 321,6 кв.м. и 10 объектов жилой недвижимости общей площадью 3 635 кв.м. Распределение введенных в 2012 году объектов недвижимости по назначению представлено в виде диаграммы на рисунке 2.



Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в г. Вилейка за период 01.01.2009–31.10.2012

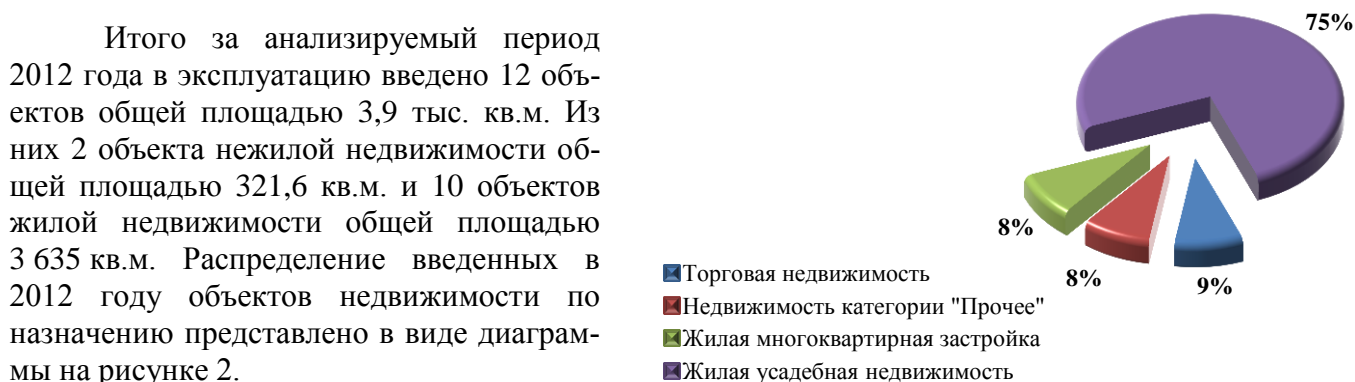
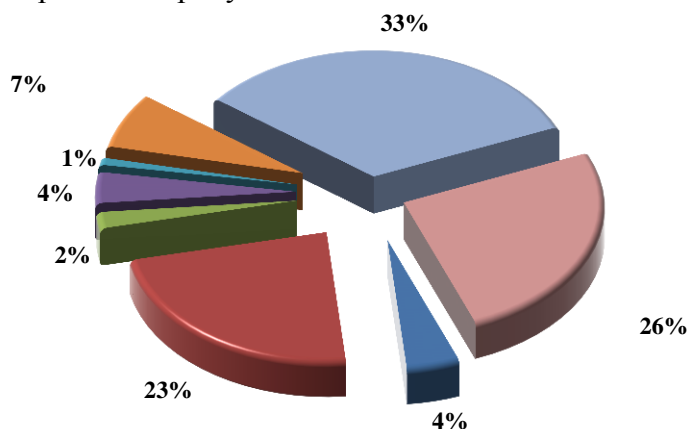


Рис. 2 Распределение введенных за анализируемый период 2012 года объектов недвижимости в г. Вилейка



Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (26%), жилой многоквартирной застройки (33%) и производственно-складские объекты (23%).

Анализ общей площади зарегистрированных на 31.10.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.



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

Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г. Вилейка по состоянию на 31.10.2012

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2009–31.10.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.10.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.2% объектов нежилой и 1.9% жилой недвижимости от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1
Доля введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2009-31.10.2012, тыс. кв.м	0.66	11.19
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.10.2012, тыс. кв.м	405.96	578.99
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.002	0.019



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с квартирами в г.Вилейка представлен на рисунках 4–5 и в таблице 2.

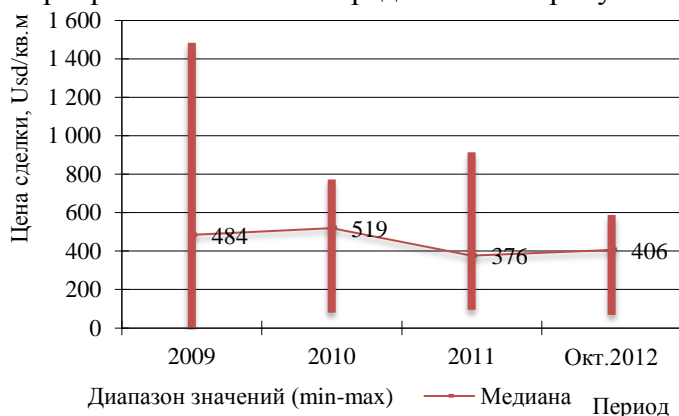


Рис. 4 Динамика изменения цен сделок с квартирами



Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с квартирами

На рисунке 4 представлена динамика изменения цен сделок с квартирами с указанием диапазона цен сделок и средней (медиана) цены одного квадратного метра. Максимальная средняя (медиана) цена квадратного метра зафиксирована в 2010 году и составила 519 Usd/кв.м.

На рисунке 5 отображен график, описывающий динамику изменения общей площади и количества сделок с квартирами. Наибольшая активность рынка приходится на 2010 год, когда было зарегистрировано 65 сделок купли-продажи.

За анализируемый период 2012 года в г.Вилейка зафиксировано 34 сделки купли-продажи квартир общей площадью 1 604 кв.м. Медиана цен сделок составила 405.66 Usd/кв.м.

Таблица 2
Основные статистические показатели сделок с квартирами в г.Вилейка

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медиана цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2009	50	3.78	1484.32	470.15	483.96	2359
2010	65	79.09	772.95	475.51	519.46	3064
2011	49	93.56	914.04	400.81	375.84	2339
Окт. 2012	34	67.68	586.93	374.89	405.66	1604

При анализе сделок с квартирами были определены темпы изменения средних цен за один квадратный метр общей площади в сделках купли-продажи. Темпы изменения представлены в таблице 3.

Таблица 3
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Вилейка

Период	2009	2010	2011	Окт. 2012
2009	1.00	1.07	0.78	0.84
2010	--	1.00	0.72	0.78
2011	--	--	1.00	1.08
Окт. 2012	--	--	--	1.00



В ходе проведенного анализа сделки с квартирами были распределены по количеству комнат, материалу стен и этажности многоквартирного жилого дома. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 6 – 8.

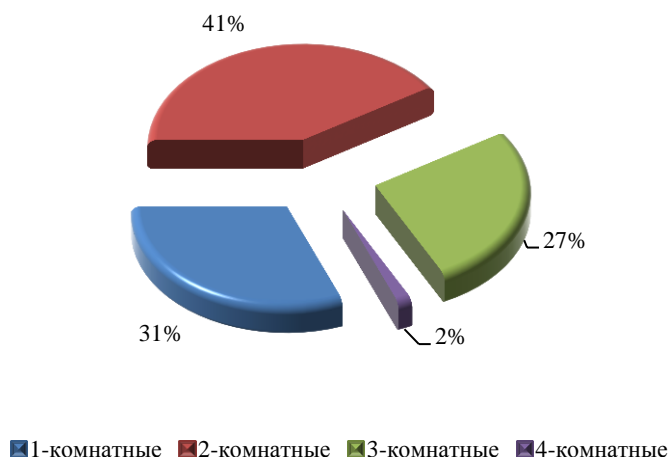


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

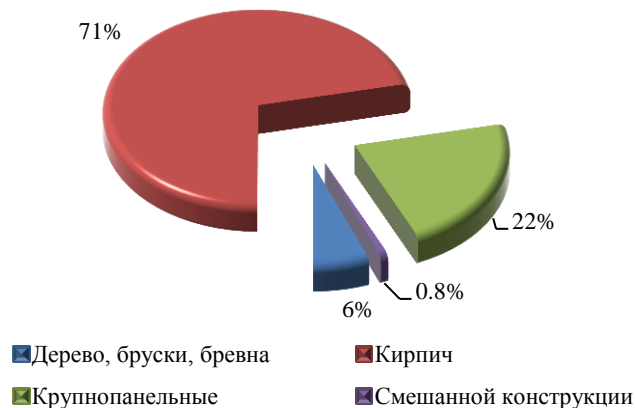


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по материалу стен

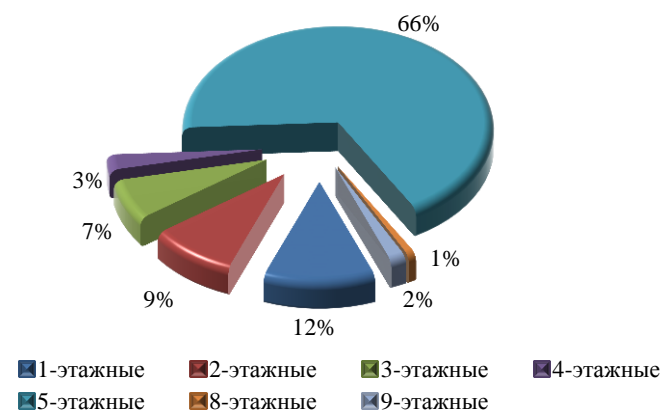


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

По результатам распределения сделок можно утверждать, что большинство квартир, представленных на рынке жилой недвижимости, являются двухкомнатными. Наиболее распространены многоквартирные кирпичные жилые дома, а также пятиэтажные многоквартирные жилые дома.



РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г. Вилейка представлен на рисунках 9–10 и в таблице 4.

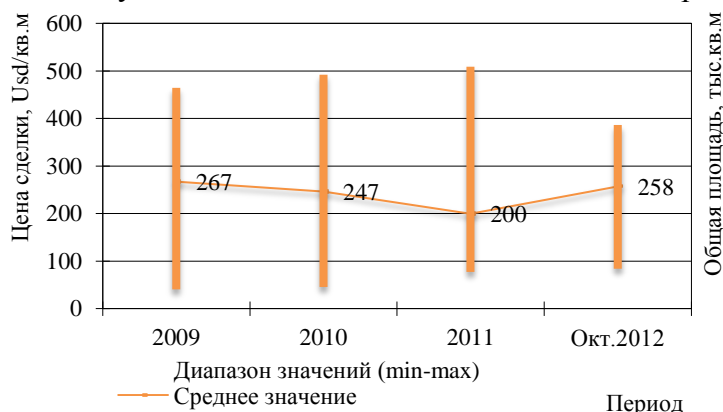


Рис. 9 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

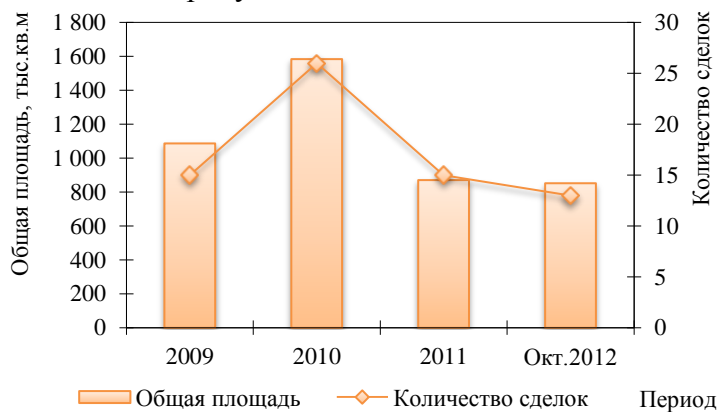


Рис. 10 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

На рисунке 9 представлена динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами с указанием диапазона цен сделок и средней цены одного квадратного метра. Максимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована в 2009 году и составила 267 Usd/кв.м.

На рисунке 10 отображен график, описывающий динамику изменения общей площади и количества сделок с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2010 год, когда было зарегистрировано 26 сделок с индивидуальными жилыми домами.

За анализируемый период 2012 года в г. Вилейка зафиксировано 13 сделок с индивидуальными жилыми домами общей площадью 853 кв.м. Среднее значение цены сделок составило 257.55 Usd/кв.м.

Таблица 4
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в г. Вилейка

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медиана цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2009	15	40.95	464.56	267.44	291.91	1088
2010	26	46.08	492.45	246.88	209.29	1585
2011	15	77.55	509.51	199.96	137.74	871
Окт. 2012	13	84.65	386.41	257.55	275.39	853

При анализе сделок с индивидуальными жилыми домами были определены темпы изменения средних цен за один квадратный метр общей площади в сделках купли-продажи. Темпы изменения представлены в таблице 5.

Таблица 5
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г. Вилейка

Период	2009	2010	2011	Окт. 2012
2009	1.00	0.92	0.75	0.96
2010	--	1.00	0.81	0.78
2011	--	--	1.00	1.29
Окт. 2012	--	--	--	1.00



В ходе проведенного анализа сделки с индивидуальными жилыми домами были распределены по общей площади и материалу стен. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 11 – 12.

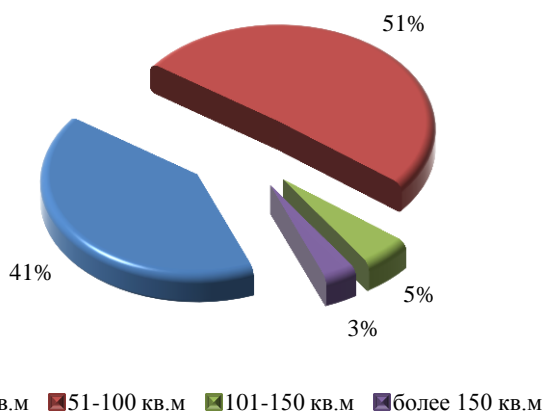


Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

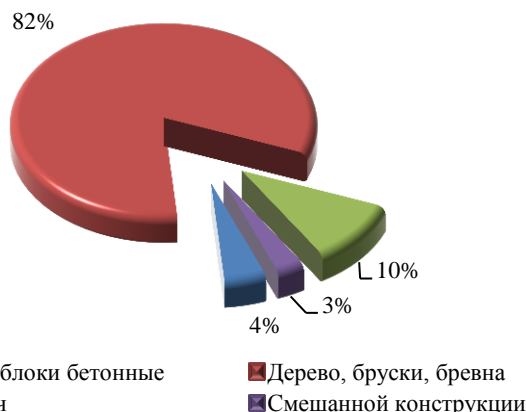


Рис. 12 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

По результатам распределения сделок можно утверждать, что большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее распространены жилые дома общей площадью до 100 кв.м.

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период выявлено 4 сделки с офисами. Основные статистические показатели сделок с офисами в г.Вилейка представлены в таблице 6.

Таблица 6
Основные статистические показатели сделок с офисами в г.Вилейка

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медиана цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2009	1	40.93	40.93	40.93	40.93	292
2010	1	54.15	54.15	54.15	54.15	330
Окт. 2012	2	54.76	134.22	94.49	94.49	452

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период зафиксировано 6 сделок купли-продажи производственной недвижимости. Основные статистические показатели сделок с производственной недвижимостью в г.Вилейка представлены в таблице 7.

Таблица 7
Основные статистические показатели сделок с производственной недвижимостью в г.Вилейка

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медиана цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2009	2	96.29	138.67	117.48	117.48	2882
2010	1	67.02	67.02	67.02	67.02	252
Окт. 2012	3	146.68	190.45	162.52	150.43	1297



РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными гаражами в г.Вилейка представлен на рисунках 13–14 и в таблице 8.

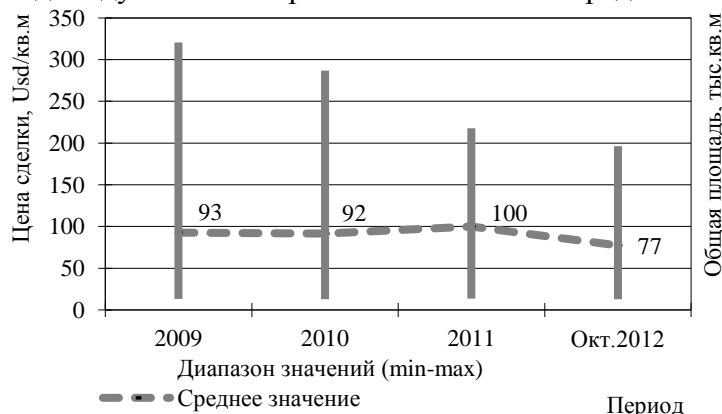


Рис. 13 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными гаражами

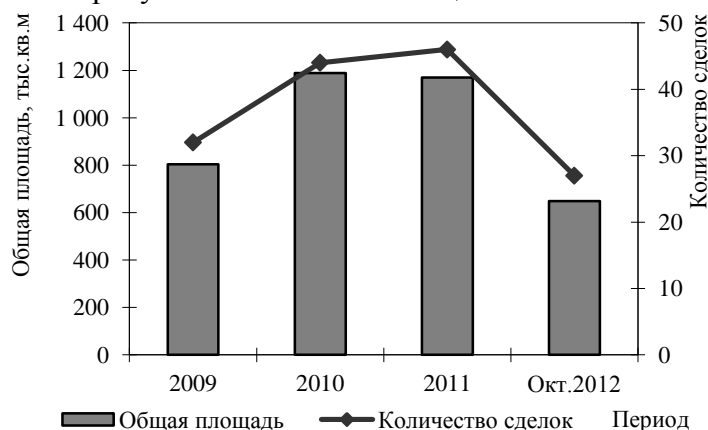


Рис. 14 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными гаражами

На рисунке 13 представлена динамика изменения цен сделок с индивидуальными гаражами с указанием диапазона цен сделок и средней цены одного квадратного метра. Максимальная средняя цена квадратного метра зафиксирована в 2011 году и составила 100 Usd/кв.м.

На рисунке 14 отображен график, описывающий общую площадь и количество сделок с индивидуальными гаражами. Наибольшая активность рынка приходится на 2010 - 2011 годы, когда было зарегистрировано 44 и 46 сделок соответственно с индивидуальными гаражами.

За анализируемый период 2012 года в г.Вилейка зафиксировано 27 сделок с индивидуальными гаражами общей площадью 648 кв.м. Среднее значение цены сделок составило 77.19 Usd/кв.м.

Таблица 8
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными гаражами в г.Вилейка

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медиана цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2009	32	13.26	320.61	92.53	58.27	804
2010	44	13.09	286.65	91.52	73.95	1188
2011	46	13.61	217.71	100.12	97.64	1170
Окт.2012	27	12.95	196.36	77.19	63.05	648

При анализе сделок с индивидуальными гаражами были определены темпы изменения средних цен за один квадратный метр общей площади в сделках купли-продажи. Темпы изменения представлены в таблице 9.

Таблица 9
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Вилейка

Период	2009	2010	2011	2012
2009	1.00	0.99	1.08	0.83
2010	--	1.00	1.09	0.84
2011	--	--	1.00	0.77
Окт.2012	--	--	--	1.00



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период выявлена одна сделка с объектами торговой недвижимости.

В декабре 2009 года продано здание торгово-коммерческого центра «Евроопт» общей площадью 2219.5 кв.м. по цене 55 Usd/кв.м.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»

За анализируемый период зарегистрировано 2 сделки купли-продажи прочей недвижимости. И одна сделка по продаже комплекса зданий.

Комплекс из 8 зданий (три здания гаража, здание специализированной энергетики, здание бытовки, здание проходной, здание специализированное коммунального хозяйства и цех сборки) общей площадью 799,3 кв.м. продан в июле 2012 года по средней цене 153 Usd/кв.м.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

В ходе анализа не было выявлено сделок с объектами недвижимости сферы услуг.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в г.Вилейка является рынок квартир, на котором совершено 198 сделок купли-продажи. Менее развитым рынком является рынок индивидуальных гаражей, на котором за анализируемый период совершено 149 сделки купли-продажи. И рынок жилых загородных домов, на котором зарегистрировано 69 сделок купли-продажи. Рынок нежилой коммерческой недвижимости не 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 01.01.2009–31.10.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0.3% объектов нежилой недвижимости и 0.2% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10

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

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2009 – 31.10.2012гг., тыс. кв.м.	1.20	1.31
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.10.2012г., тыс. кв.м.	405.96	578.99
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.003	0.002

