

г.Волковыск

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2003 – май 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:

Саянко 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)

Мальчук Антон Николаевич оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008, срок действия – до 29.12.2014; № 20174 от 30.07.2010, 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. Красnozвездный, 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 01.01.2003–31.05.2012 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 29.06.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ



Герб г.Волковыск

Волковыск – районный центр, расположен на р.Рось в юго-восточной части Гродненской области.

Первое упоминание встречается в Туровской летописи и датируется 1005 годом. Продолжительный период считался датой основания 1252 г., город упоминался в Ипатьевской летописи в связи с вторжением галицко-волынских князей Даниила и его брата Василька Романовичей в земли Верхнего Понемонья. В Средние века Волковыск был городом-крепостью на границе проживания балтов и славян. Территорию современного Волковысского района населяли племена дреговичей и ятвягов.

Волковыск размещался на возвышенностях: Замчище, Муравельник и Шведская гора и лежал на пути, соединявшем бассейны Днепра, Западного Буга и Немана. Через Волковыск проходил водный путь «из варяг в греки», который соединял Чёрное море с Балтийским через систему рек и волоков.

В XII в. Волковыск стал центром княжества. В 1254 году по мирному договору, Войшелк передал сыну Даниила, князю Роману Даниловичу «Новгородок от Миндовга и от себе Вослонимь и Волковыескъ». В Волковыске стал править князь Глеб, признав себя вассалом великого князя Литовского. В 1277 г. войска русских князей Мстислава Даниловича, Владимира Васильковича и Юрия Львовича во время похода против литовских князей останавливали своё войско на ночлег под Волковыском. Последний раз Волковыск упоминается в летописи в 1289 г., когда для поддержания мирных отношений литовские князья Будикид и Будивид передали Волковыск князю Мстиславу.

В 1410 г. город захватили и сожгли рыцари Тевтонского ордена. Волковысская хоругва принимает участие в Грюнвальдской битве 1410 г. В 1430 г. князь Витовт построил в Волковыске костел Св. Николая. В разное время город находился под влиянием Полоцкого княжества, Галицко-Волынской земли, с конца XIII в. стал частью Великого княжества Литовского.

В 1503 г. город получил Магдебургское право. С 1507 по 1795 гг. Волковыск входил в состав Новогрудского воеводства; был центром Волковысского повета. В 1513 г. в Волковыске было 9 улиц. С 1536 г. упоминается Пречистенская церковь, в 1598 г. был основан кляштор иезуитов.

С XVI в. Волковыск вошёл в состав Речи Посполитой. XVII столетие было очень тяжелым временем в истории Беларуси. Беларусь стала ареной многочисленных войн. В 1654 году около Волковыска произошла битва объединённого войска ВКЛ и Польши со шведами, город был занят войсками Карла X. Во время войны России с Речью Посполитой (1654—1667 гг.) город был захвачен русскими войсками (1655 г.) и сильно разрушен. Административным центром города был замок на реке Волковья недалеко от дороги на Изабелин. К концу XVIII века в городе насчитывалось только 362 дома, где проживало 2 127 чел.

В результате трёх разделов Речи Посполитой Беларусь вошла в состав Российской империи. В 1812 г. в Волковыске размещалась штаб-квартира 2-й Западной армии под командованием П.И.Багратиона (в настоящее время в доме расположен музей им. П.И.Багратиона). В ходе войны между наполеоновской Францией и Российской империи Волковыск снова подвергся оккупации и был разрушен. В 1860 г. в городе было 492 дома, 3 472 жителя, 2 школы, костел, церковь, 7 молитвенных домов, синагога, 2 мельницы, больница, кирпичный завод, 58 магазинов.



В 1885 г. через Волковыск прошла железная дорога Барановичи-Белосток. Это стимулировало развитие промышленности, и к 1891 г. в городе работало 19 фабрик и промышленных предприятий. В 1897 г. численность города составила 10 323 жителя. В XIX веке город стал крупной железнодорожной станцией и в нём насчитывалось 22 предприятия.



Церковь Святых Апостолов Петра и Павла, начало 1900-х гг.

Во время Первой мировой войны осенью 1915 г. город оккупировали немецкие войска, затем в феврале 1919 г. город заняли польские войска, в июле 1920 г. город освобожден Красной Армией, а в сентябре 1920 г. Волковыск вновь был занят польскими войсками и находился в составе Польши до 1939 г. как центр повета в Белостокском воеводстве. В городе работали: литейный завод, 2 кирпичных завода, 2 лесопилки. Рядом с городом начал работать цементный завод, который считался одним из самых мощных предприятий в Западной Беларуси. С 1939 г. Волковыск входит состав БССР, с января 1940 г. – центр района. В 1941 г. город был оккупирован немецко-фашистскими захватчиками. В городе были размещены концентрационный лагерь, в котором погибло более 20 000 чел., и еврейское гетто. 14.07.1944 город был освобождён частями 2-го Белорусского фронта в ходе Белостокской операции 1944 г.

Население по состоянию на 2010 г. – 44.0 тыс.чел.

В Волковысском районе действует 29 промышленных предприятий. Крупнейшими предприятиями Волковыского района являются: ОАО «Красносельскстройматериалы», ОАО «Волковыский мясокомбинат», ОАО «Беллакт», ОАО «ВолМет». Сельское хозяйство Волковысского района представлено 5 сельскохозяйственными кооперативами, 8 унитарными предприятиями различных форм собственности и птицефабрикой. Строительная отрасль представлена 15 организациями.

Транспортная система Волковыска включает 2 железнодорожные станции Волковыск-Город и Волковыск-Центральный, локомотивное депо, вагонное депо и дистанцию пути «Барановичского отделения БелЖД», автовокзал, «Грузовой автопарк № 6», «Автобусный парк № 4», Волковысский филиал ЧУП «Автотранс № 9» Гродненского облпотребсоюза, ОАО «Волковыскспецавтотранс».

Сфера культуры состоит из районного Дома культуры, районного методического центра, военно-исторического музея им. П.И.Багратиона, центра ремесел, школы искусств, 5-ти библиотечных учреждений, кинотеатра, 9-ти школ среднего образования, 2-х гимназии, 2-х колледжей.

В городе имеются 2 специализированных детско-юношеская школы Олимпийского резерва, 2 детско-юношеские спортивные школы профсоюзов, физкультурно-оздоровительные комплексы. В Волковыске находится одна из лучших в Беларуси мотокроссовая трасса, где проведено два этапа чемпионата Европы в классе мотоциклов до 250 см куб. и этап чемпионата мира на мотоциклах с колясками. Регулярно проходят открытые чемпионаты Республики Беларусь в различных классах мотоциклов.

Новые герб и флаг города Волковыска и Волковысского района утверждён Решением № 225 Волковысского райисполкома 12 апреля 2001 года.



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 г.Волковыск 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 6 домов суммарной общей площадью около 30.5 тыс. кв.м. Достаточно высокий объем ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов (свыше 10 тыс.кв.м в год) отмечен в 2007 и 2008 гг., в среднем значение данного показателя составило 11.1 тыс.кв.м в год. За весь анализируемый период г.Волковыск было введено в эксплуатацию многоквартирных жилых домов суммарной общей площадью почти 90.0 тыс. кв.м. В 2005 г. и за пять месяцев 2012 г. многоквартирные жилые дома в эксплуатацию не вводились.

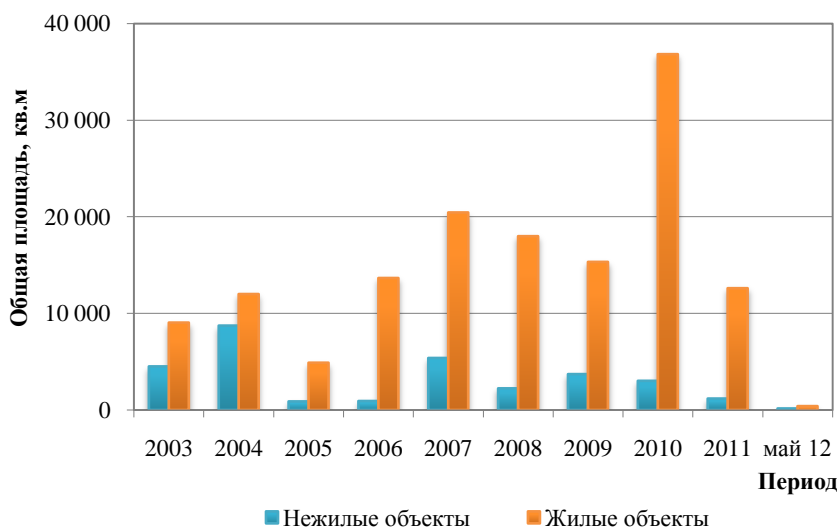


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012

Максимальная суммарная общая площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (7.7 тыс.кв.м) приходится на 2008 г. Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении периода 01.01.2003–31.12.2011 находился в диапазоне от 4.9 до 7.7 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 6.0 тыс.кв.м в год, суммарное – 54.0 тыс.кв.м.

За пять месяцев 2012 г. введено в эксплуатацию 3 жилых усадебных дома суммарной общей площадью 398 кв.м.

Всего в г.Волковыск за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью более 143.0 тыс.кв.м.

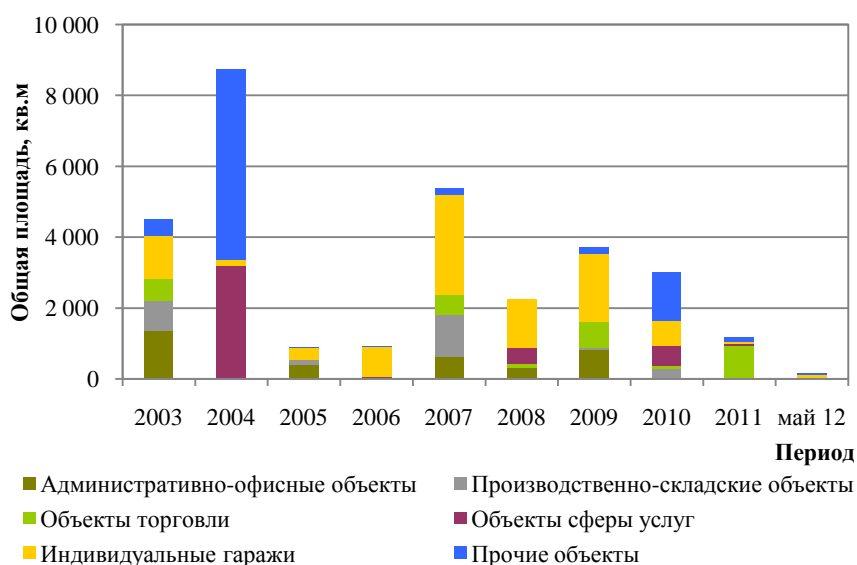


Рис. 2 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012

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.

Всего в г.Волковыск за анализируемый период были



были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 30.7 тыс.кв.м, в среднем по 3.4 кв.м в год. Рост ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости отмечен в период 2004 г., когда значение суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости составило 8.7 тыс.кв.м., что обусловлено сдачей в эксплуатацию здания общежития по ул.Калинина, здания дома культуры по ул.Советская и здания гостиницы «Березка» по ул.К.Маркса.

Распределение введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012 по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 3.

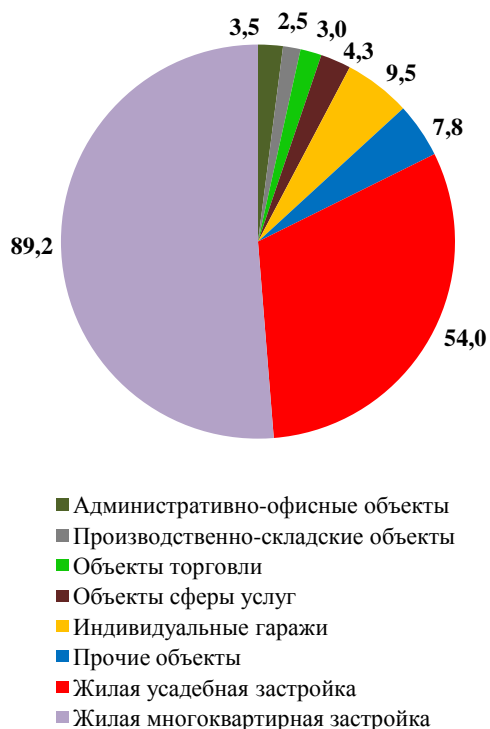


Рис. 3 Распределение введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012 по назначению (тыс.кв.м)



Рис. 4 Распределение зарегистрированных зданий и сооружений в г.Волковыск на 31.05.2012 по назначению

Анализ общей площади зарегистрированных зданий и сооружений в г.Волковыск на 31.05.2012 по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой многоквартирной (34%) и усадебной (21%) застройки, а также прочие объекты (19%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2003–31.05.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.05.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.3% объектов нежилой и 1.2% 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 01.01.2004-31.05.2012 гг., тыс. кв.м	3.1	14.3
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.05.2012, тыс.кв.м	962.0	1 201.5
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.003	0.012

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК РЫНОК КВАРТИР

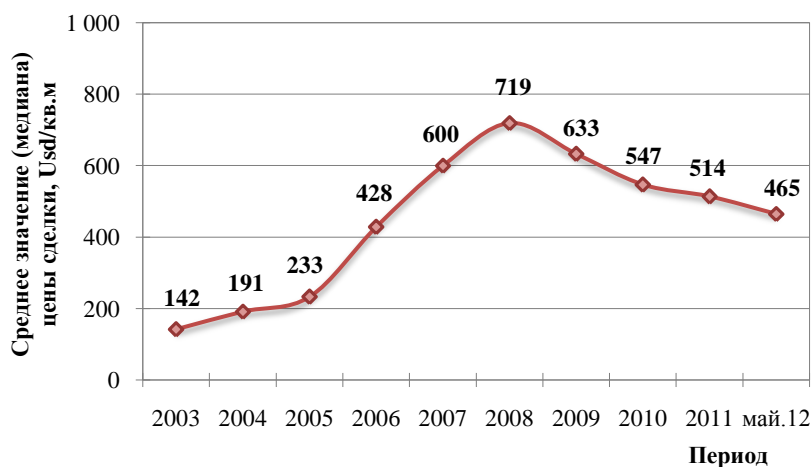


Рис. 5 Динамика изменения среднего значения (медианы) цены сделки с квартирами г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012

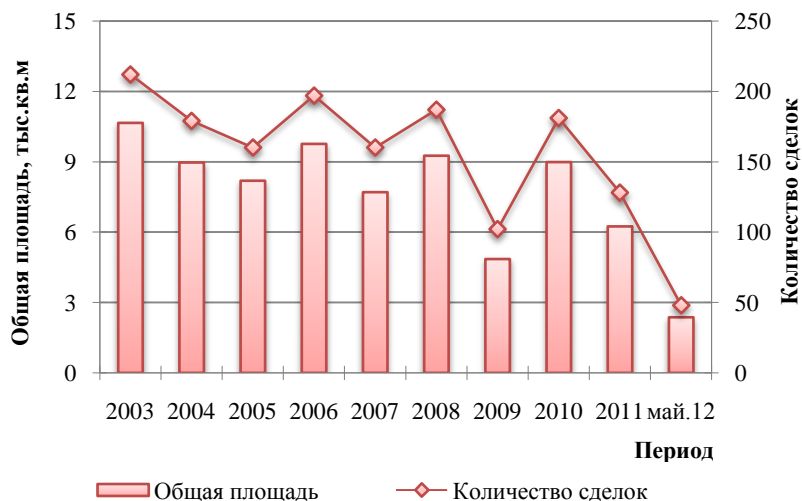


Рис. 6 Динамика изменения общей площади и количество сделок с квартирами г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012

сделок). В среднем в г.Волковыск регистрировалось по 167.3 сделки в год.

Суммарная общая площадь участвующих в сделках квартир составила 77.0 тыс.кв.м., в среднем – 8.3 тыс.кв.м. в год.

Динамика изменения среднего значения (медианы) цены сделки, общей площади и количества сделок купли-продажи (далее – сделка) с квартирами представлена на рисунках 5–6. Анализ основных статистических показателей в сделках с квартирами представлен в таблице 2.

До 2008 г. наблюдается тенденция постоянного роста среднего значения (медианы) цены сделки, после 2008 г. – тенденция снижения данного показателя. В 2003 г. среднее значение (медиана) цены сделки составляло 142 Usd/кв.м, в 2008 г. – 719 Usd/кв.м, а в 2011 г. – 514 Usd/кв.м.

Самый высокий рост цен приходится на 2006 г., в котором, по сравнению с предыдущим годом, среднее значение (медиана) цены квадратного метра выросла более чем в 1.8 раза. Самое большое снижение цен приходится на 2010 г., в котором, по сравнению с предыдущим годом, среднее значение (медиана) цены квадратного метра уменьшилась на 14%.

Наибольшее количество сделок с квартирами за анализируемый период было зафиксировано в 2003 г. (212 сделок). В 2009 г. отмечено резкое снижение данного показателя (до 102



За пять месяцев 2012 г. зафиксировано 48 сделок с квартирами суммарной общей площадью 2.4 тыс.кв.м. Среднее значение (медиана) цены сделки составила 465 Usd/кв.м.

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

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Медиана цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2003	212	4.9	272.4	136.0	141.8	10 655
2004	179	31.0	311.3	182.7	191.4	8 966
2005	160	25.9	437.0	225.3	232.8	8 189
2006	197	7.4	678.6	409.1	428.5	9 759
2007	160	61.4	1 029.4	573.2	599.8	7 702
2008	187	47.2	1 123.3	675.2	719.2	9 256
2009	102	72.9	974.7	609.4	632.5	4 851
2010	181	47.0	843.9	527.7	546.8	8 985
2011	128	40.3	990.2	485.9	513.7	6 243
май.12	48	82.7	873.9	451.1	464.6	2 369

Темпы изменения средних цен сделок 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.Волковыск

Период	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	май.12
2003	1.00	1.35	1.64	3.02	4.23	5.07	4.46	3.86	3.62	3.28
2004		1.00	1.22	2.24	3.13	3.76	3.31	2.86	2.68	2.43
2005			1.00	1.84	2.58	3.09	2.72	2.35	2.21	2.00
2006				1.00	1.40	1.68	1.48	1.28	1.20	1.08
2007					1.00	1.20	1.05	0.91	0.86	0.77
2008						1.00	0.88	0.76	0.71	0.65
2009							1.00	0.86	0.81	0.73
2010								1.00	0.94	0.85
2011									1.00	0.90
май.12										1.00

Распределение сделок с квартирами в зависимости от общей площади квартиры и количеству комнат, а также материала стен и этажности многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 7–10.



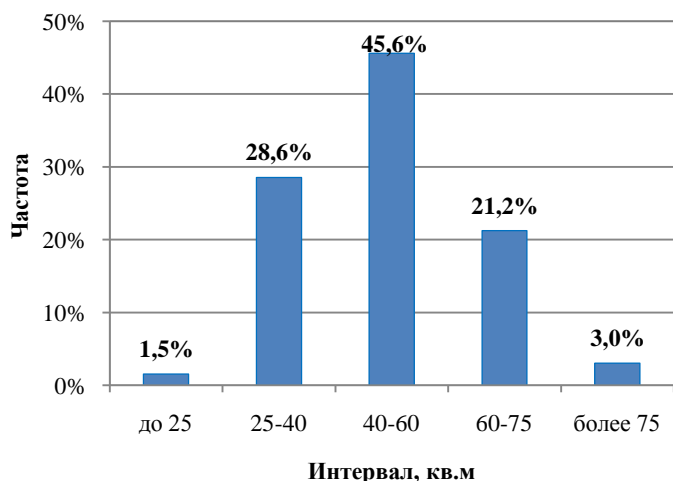


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по площади квартиры

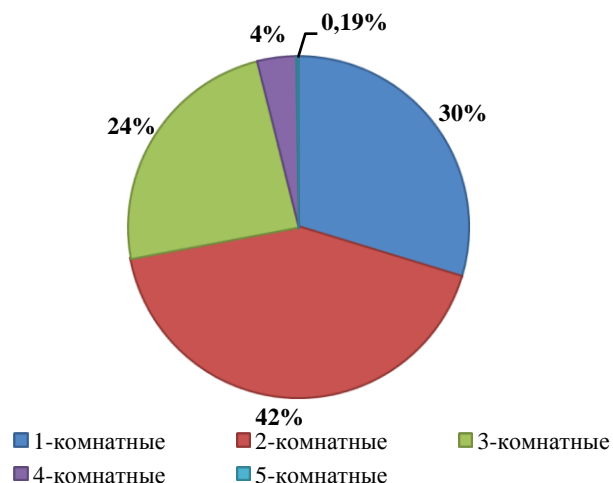


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

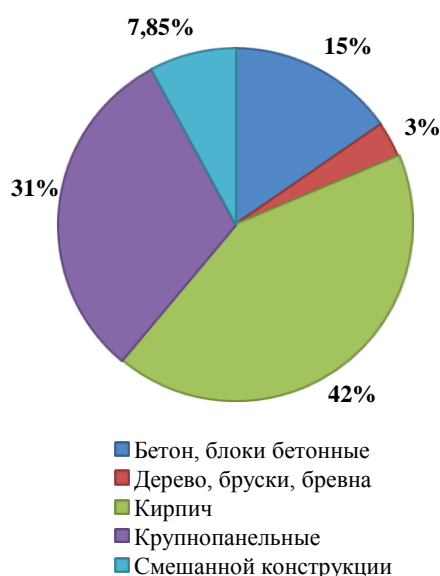


Рис. 9 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

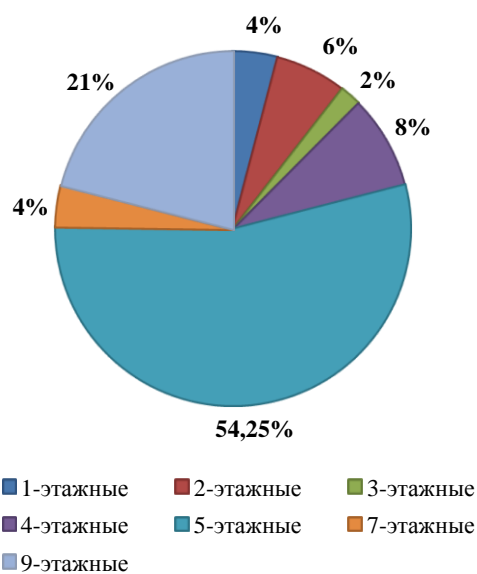


Рис. 10 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

На основании выполненного анализа можно сделать вывод, что наиболее часто объектом купли-продажи являлись двухкомнатные квартиры, квартиры площадью 40-60 кв.м, а также квартиры, расположенные в пятиэтажных кирпичных жилых домах.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Динамика изменения среднего значения (медианы) цены сделки, общей площади и количества сделок с индивидуальными жилыми домами представлена на рисунках 11–12. Анализ основных статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами представлен в таблице 4.

До 2008 г. наблюдается тенденция постоянного роста среднего значения (медианы) цены сделки, после 2008 г. – тенденция колебания данного показателя. В 2003 г. среднее значение (медиана) цены сделки составляло 86 Usd/кв.м, в 2008 г. – 374 Usd/кв.м, в 2009, 2010 и 2011 гг. – 241, 357 и 285 Usd/кв.м соответственно.



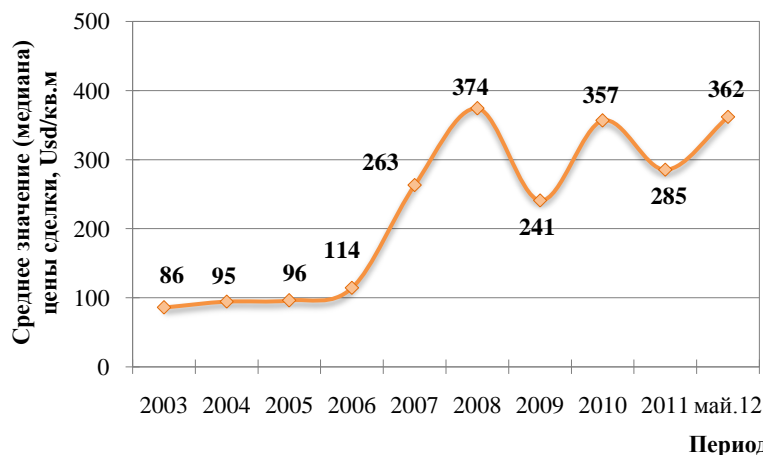


Рис. 11 Динамика изменения среднего значения (медианы) цены сделки с индивидуальными жилыми домами г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012



Рис. 12 Динамика изменения общей площади и количество сделок с индивидуальными жилыми домами г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012

Суммарная общая площадь участвующих в сделках индивидуальных жилых домов составила 51.9 тыс.кв.м., в среднем – 5.6 тыс.кв.м. в год.

За пять месяцев 2012 г. зафиксировано 15 сделок с индивидуальными жилыми домами суммарной общей площадью 1.4 тыс.кв.м. Среднее значение (медиана) цены сделки составила 362 Usd/кв.м.

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

Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от общей площади, материала стен жилого дома представлено на рисунках 13–14.

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее распространены сделки с жилыми домами общей площадью до 60-120 кв.м.

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

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Медиана цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2003	66	29.3	259.8	88.3	85.9	5 286
2004	45	1.3	266.0	107.2	94.5	4 965
2005	74	9.7	232.2	107.2	96.1	7 465
2006	67	8.8	618.4	176.7	114.4	6 648
2007	67	1.9	762.2	266.1	263.2	6 506
2008	56	5.1	1103.3	420.2	374.0	6 140
2009	43	9.4	608.2	256.1	240.9	4 135
2010	54	17.7	789.2	352.7	356.7	5 456
2011	43	32.8	554.3	279.5	285.4	3 848
май.12	15	171.3	568.4	352.7	361.9	1 439



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

Период	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	май.12
2003	1.00	1.10	1.12	1.33	3.06	4.35	2.80	4.15	3.32	4.21
2004		1.00	1.02	1.21	2.78	3.96	2.55	3.77	3.02	3.83
2005			1.00	1.19	2.74	3.89	2.51	3.71	2.97	3.77
2006				1.00	2.30	3.27	2.11	3.12	2.49	3.16
2007					1.00	1.42	0.92	1.36	1.08	1.38
2008						1.00	0.64	0.95	0.76	0.97
2009							1.00	1.48	1.18	1.50
2010								1.00	0.80	1.01
2011									1.00	1.27
май.12										1.00

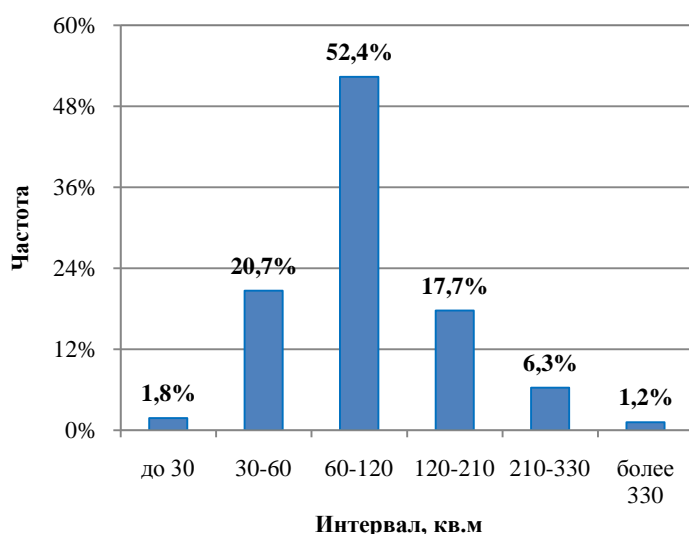


Рис. 13 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

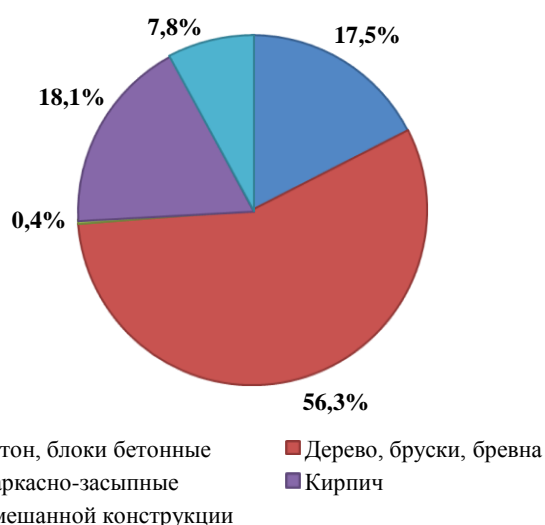


Рис. 14 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Административно-офисная недвижимость

Анализ основных статистических показателей в сделках с объектами административно-офисной недвижимости представлен в таблице 6.

За весь анализируемый период в г.Волковыск было совершено 24 сделки с объектами административно-офисной недвижимости. В 2004 и 2005 гг., а также за пять месяцев 2012 г. сделки с объектами недвижимости указанного назначения не регистрировались. В 2007 и 2008 гг. все сделки заключены с изолированными помещениями, расположенными на первом этаже здания многоквартирного жилого дом по адресу: ул.Ленина, 57. Восемь из зарегистрированных в 2010 г. сделок также заключены с расположенными по одному адресу (ул.Ф.Скорины, 11) изолированными помещениями. Цена указанных восьми сделок – 191.4 Usd/кв.м.

Указанных данных не достаточно для определения темпов изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов административно-офисной недвижимости.



Таблица 6
Основные статистические показатели сделок с объектами административно-офисной недвижимости в г.Волковыск

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Медиана цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2003	1	14.3	14.3	14.3	14.3	83
2004	--	--	--	--	--	--
2005	--	--	--	--	--	--
2006	1	41.2	41.2	41.2	41.2	567
2007	4	591.1	591.1	591.1	591.1	248
2008	5	430.1	430.1	430.1	430.1	373
2009	1	267.2	267.2	267.2	267.2	223
2010	11	109.8	766.2	277.9	191.4	1 662
2011	1	51.3	51.3	51.3	51.3	323
май.12	--	--	--	--	--	--

Торговая недвижимость

Анализ основных статистических показателей в сделках с объектами торговой недвижимости представлен в таблице 7.

Таблица 7
Основные статистические показатели сделок с объектами торговой недвижимости в г.Волковыск

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Медиана цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2003	2	31.9	51.1	41.5	41.5	568
2004	--	--	--	--	--	--
2005	3	15.5	60.2	35.7	31.3	943
2006	2	55.7	255.4	155.6	155.6	194
2007	1	500.9	500.9	500.9	500.9	387
2008	4	130.1	576.3	341.2	329.2	1 131
2009	4	85.9	852.2	506.3	543.6	1 264
2010	3	5.5	481.6	200.0	113.1	392
2011	--	--	--	--	--	--
май.12	--	--	--	--	--	--

За весь анализируемый период в г.Волковыск было совершено 19 сделок с объектами торговой недвижимости. В 2004 и 2011 гг., а также за пять месяцев 2012 г. сделки с объектами недвижимости указанного назначения не регистрировались.

Указанных данных не достаточно для определения темпов изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов торговой недвижимости.

Недвижимость сферы услуг

Анализ основных статистических показателей в сделках с объектами недвижимости сферы услуг представлен в таблице 8.



Таблица 8
Основные статистические показатели сделок с объектами недвижимости сферы услуг в г.Волковыск

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Медиана цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2003	--	--	--	--	--	--
2004	1	4.8	4.8	4.8	4.8	1460
2005	--	--	--	--	--	--
2006	1	10.4	10.4	10.4	10.4	1460
2007	2	2.9	188.2	95.5	95.5	1443
2008	--	--	--	--	--	--
2009	--	--	--	--	--	--
2010	2	2.2	90.1	46.2	46.2	1372
2011	1	56.3	56.3	56.3	56.3	1460
май.12	1	46.6	46.6	46.6	46.6	51

За весь анализируемый период в г.Волковыск было совершено всего лишь 8 сделок с объектами недвижимости сферы. В 2003, 2005, 2008 и 2009 гг. сделки с объектами недвижимости указанного назначения не регистрировались.

Указанных данных не достаточно для определения темпов изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов недвижимости сферы услуг.

Большой ценовой разброс и неоднородность объединенной выборки (сделки с объектами административно-офисной и торговой недвижимости, а также недвижимости сферы услуг) не дает возможность определить темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов сегмента общественно-деловой недвижимости.

Производственно-складская недвижимость

Анализ основных статистических показателей в сделках с объектами производственно-складской недвижимости представлен в таблице 9.

Таблица 9
Основные статистические показатели сделок с объектами производственно-складской недвижимости в г.Волковыск

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Медиана цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2003	2	14.0	24.0	19.0	19.0	359
2004	--	--	--	--	--	--
2005	2	1.4	63.6	32.5	32.5	1 813
2006	2	126.9	224.8	175.9	175.9	789
2007	--	--	--	--	--	--
2008	3	8.8	120.6	46.6	10.4	3 151
2009	2	18.4	170.0	94.2	94.2	945
2010	7	14.6	175.6	69.3	31.9	4 559
2011	8	2.8	200.0	79.5	62.0	9 997
май.12	1	121.2	121.2	121.2	121.2	43



За весь анализируемый период в г.Волковыск было совершено 27 сделок с объектами производственно-складской недвижимости. В 2004 и 2007 гг. сделки с объектами недвижимости указанного назначения не регистрировались. В 2006, 2010 и 2011 гг. три сделки совершены с объектами, входящими в состав производственно-складских имущественных комплексов. В данных сделках участвовали по три и более капитальных строения одного назначения, а сумма по договору купли-продажи указывалась за все объекты целиком.

Большой ценовой разброс, неоднородность и малый объем выборки не дает возможность определить темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов производственно-складской недвижимости.

Индивидуальные гаражи

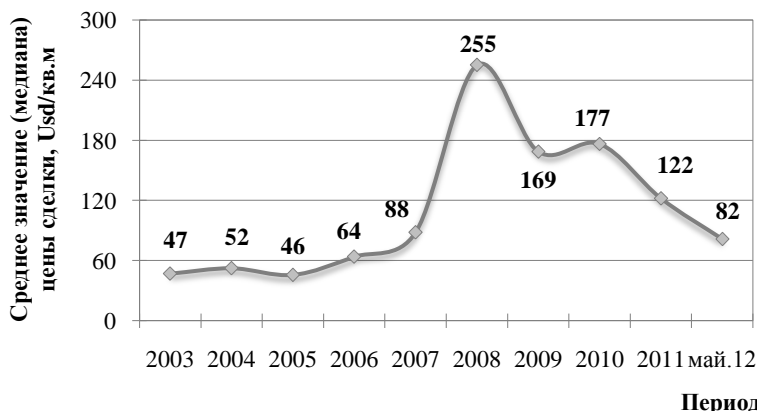


Рис. 15 Динамика изменения среднего значения (медианы) цены сделки с индивидуальными гаражами г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012



Рис. 16 Динамика изменения общей площади и количество сделок с индивидуальными гаражами г.Волковыск за период 01.01.2003–31.05.2012

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей представлены в таблице 11.

Динамика изменения среднего значения (медианы) цены сделки, общей площади и количества сделок с индивидуальными гаражами представлена на рисунках 15–16. Анализ основных статистических показателей в сделках с индивидуальными гаражами представлен в таблице 10.

До 2006 г. наблюдается тенденция переменного роста среднего значения (медианы) цены сделки, в 2007 и 2008 гг. – тенденция резкого роста данного показателя, а после 2008 г. – тенденция резкого снижения данного показателя. В 2003 г. среднее значение (медиана) цены сделки составляло 47 Usd/кв.м, в 2008 г. – 255 Usd/кв.м, в 2011 г. – 82 Usd/кв.м.

Суммарная общая площадь участвующих в сделках индивидуальных гаражей составила 11.8 тыс.кв.м., в среднем – 1.3 тыс.кв.м. в год.

За пять месяцев 2012 г. зафиксировано 13 сделок с индивидуальными гаражами суммарной общей площадью 0.3 тыс.кв.м. Среднее значение (медиана) цены сделки составила 82 Usd/кв.м.



Таблица 10

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными гаражами в г.Волковыск

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Медиана цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2003	60	18.4	95.1	48.8	47.1	1 728
2004	14	18.8	66.4	45.3	52.5	280
2005	32	13.5	132.7	63.0	45.8	829
2006	50	7.3	413.0	81.1	63.9	1 113
2007	49	8.5	323.1	100.0	88.3	1 388
2008	83	12.4	341.7	192.8	255.2	1 940
2009	43	7.4	335.8	158.4	168.7	1 001
2010	59	7.9	354.8	157.1	176.5	2 198
2011	43	11.6	267.4	130.6	122.0	1 021
май.12	13	17.2	277.6	106.5	81.5	298

Таблица 11

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Волковыск

Период	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	май.12
2003	1.00	1.11	0.97	1.36	1.88	5.42	3.59	3.75	2.59	1.73
2004		1.00	0.87	1.22	1.68	4.87	3.22	3.37	2.33	1.55
2005			1.00	1.39	1.93	5.57	3.68	3.85	2.66	1.78
2006				1.00	1.38	3.99	2.64	2.76	1.91	1.28
2007					1.00	2.89	1.91	2.00	1.38	0.92
2008						1.00	0.66	0.69	0.48	0.32
2009							1.00	1.05	0.72	0.48
2010								1.00	0.69	0.46
2011									1.00	0.67
май.12										1.00

Недвижимость, относящаяся к категории «прочие»

Анализ основных статистических показателей в сделках с объектами недвижимости, относящейся к категории «прочие», представлен в таблице 12.

За весь анализируемый период в г.Волковыск было совершено 24 сделки с объектами недвижимости, относящейся к категории «прочие». За пять месяцев 2012 г. сделки с объектами недвижимости указанного назначения не регистрировались. Три сделки с максимальными ценами 1 кв.м общей площади объектов были зарегистрированы в 2003 и 2006 гг. Все они совершены со зданиями автозаправочных станций (АЗС). Так, в декабре 2003 г. было продано здание АЗС по адресу ул.Зенитчиков, 25а по цене 1 691.2 Usd/кв.м, оно же было продано в октябре 2006 г. по цене 1 703.05 Usd/кв.м. Примечательно, что в обоих договорах купли продажи указана цена 123 241 613 белорусских рублей за весь объект. На ту же дату в 2006 г. зарегистрирована сделка со зданием АЗС по адресу ул.Зенитчиков, 25 по цене 6 971.0 Usd/кв.м.

Большой ценовой разброс, неоднородность и малый объем выборки не дает возможность определить темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов недвижимости, относящейся к категории «прочие».



Таблица 12
Основные статистические показатели сделок с объектами недвижимости, относящейся к категории «прочие», в г.Волковыск

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Медиана цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2003	4	0.4	1 691.2	578.0	310.3	729
2004	1	32.4	32.4	32.4	32.4	457
2005	1	139.9	139.9	139.9	139.9	27
2006	7	7.1	6 971.0	1 259.0	43.6	6 840
2007	1	555.6	555.6	555.6	555.6	27
2008	2	43.8	915.5	479.6	479.6	175
2009	2	17.8	220.3	119.1	119.1	359
2010	4	11.1	60.1	37.9	40.3	474
2011	2	12.0	35.5	23.8	23.8	522
май.12	--	--	--	--	--	--

В 2006, 2008, 2010 и 2011 гг., а также в январе 2012 г. были совершены сделки с объектами, входящими в состав имущественных комплексов. В данных сделках участвовали по три и более капитальных строения различного назначения, а сумма по договору купли-продажи указывалась за все объекты целиком. Цены на данные объекты варьировались от 0.1 Usd/кв.м за имущественный комплекс по ул.Багратиона, 47а, включающий здание склада, зданий гаражей и здания заправочной, проданный в декабре 2011 г., до 187.2 Usd/кв.м за административное здание и здание мастерской по ул.Жолудева, 76, проданные в апреле 2011 г.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в г.Волковыск является рынок квартир (более 1.55 тыс.сделок), и индивидуальных жилых домов (0.53 тыс.сделок). Менее развит рынок индивидуальных гаражей, производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов недвижимости и объектов недвижимости сферы услуг.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2003–31.05.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости на 31.05.2012 показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0.7% объектов нежилой и 1.2% объектов жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 13.

Таблица 13
Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2003–31.05.2012 гг., тыс.кв.м	6.5	13.9
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.05.2012, тыс.кв.м	962.0	1 201.5
Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи	0.007	0.012

