

Брест

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2006-01.02.2010

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2006 – 01.02.2010 гг. производился 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 01.02.2010.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны.

Город Брест является областным центром, расположен в юго-западной части области, при впадении реки Мухавец в Западный Буг, у государственной границы с Польшей. Крупный железнодорожный узел, речной порт на Муховце, важный узел автодорог. В городе проживает свыше 318 тыс. человек, все это способствует росту общего объема вводимых объектов.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рис. 1. За период 2006 – 01.02.2010 гг. наблюдается устойчивый рост общей площади вводимых жилых объектов. Ежегодный прирост составляет на протяжении 2006 – 2009 г. в среднем от 7,5% до 12,5%. Что касается нежилых объектов, то в период 2006 – 2009 г. ввод нежилых площадей осуществлялся переменными темпами. За анализируемый период 2010 года осуществлен ввод одного здания склада общей площадью 280,7 кв.м. и 5 индивидуальных жилых домов.

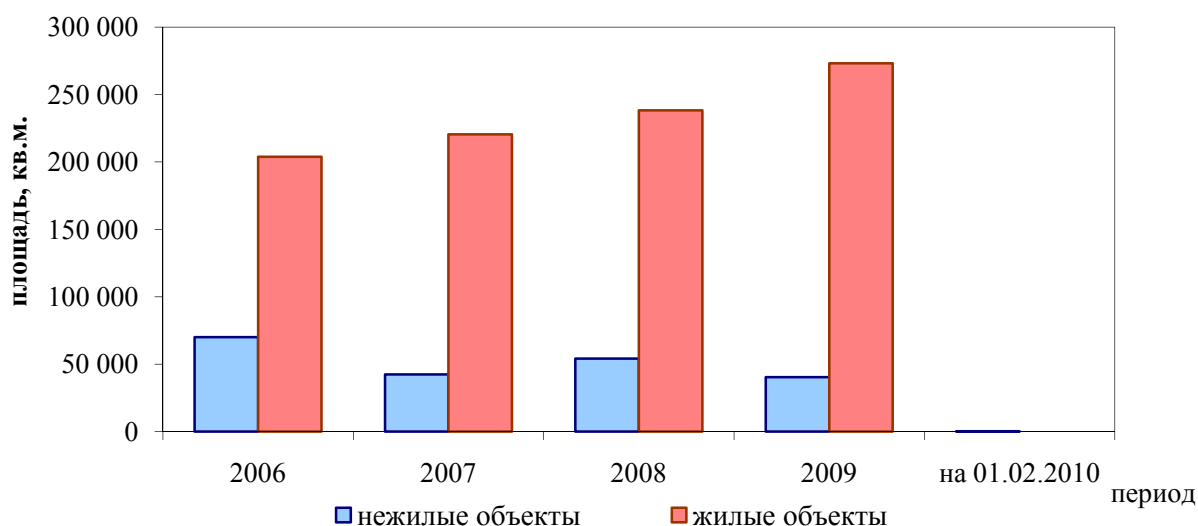


Рис.1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г.Брест за период 2006 - 01.02.2010 гг.

Доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 13 до 26%.

2006 год характерен тем, что в данном году в эксплуатацию ввелся максимальный объем прочих объектов¹ за весь анализируемый период, доля которых составила 36% от общего объема всех введенных нежилых площадей в этот год. Начиная с 2006 по 2009 год увеличилась доля введенных в эксплуатацию торговых объектов (до 26,9 тыс.кв.м. в 2009 году), но вместе с этим снижалась доля введенных в эксплуатацию объектов сферы услуг (с 31% в 2006 до 3% в 2009 году). В период 2006 – 2009 гг. в эксплуатацию вводилось до 15% административно-офисных и производственно-складских объектов. Общая площадь введенных индивидуальных гаражей в 2007 и 2008 г. находилось в диапазоне 7,3 – 9,1 тыс.кв.м., а в 2006 и 2009г. составила

¹ К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в первые четыре категории, в том числе гаражи, объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



3,1 и 5,8 тыс.кв.м. соответственно. За январь 2010 года введен в эксплуатацию только один склад по ул. лейтенанта Рябцева общей площадью 280,7 кв.м.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам представлена на рис. 2.

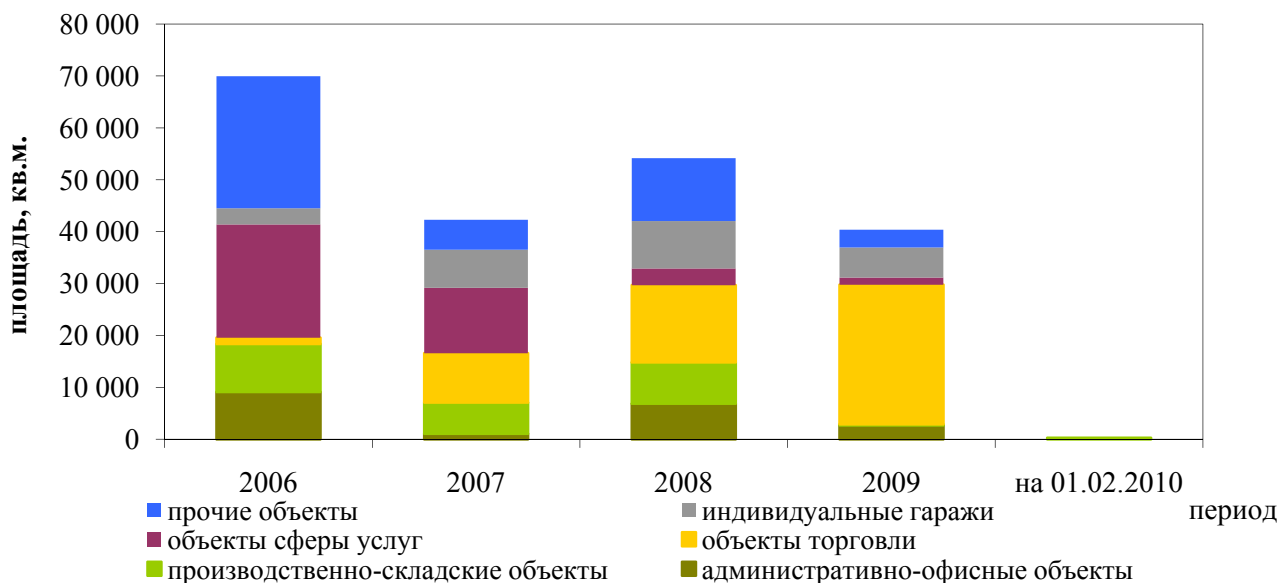


Рис.2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Брест за 2006 – 01.02.2010 гг.

Доля каждого типа в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рис.3.

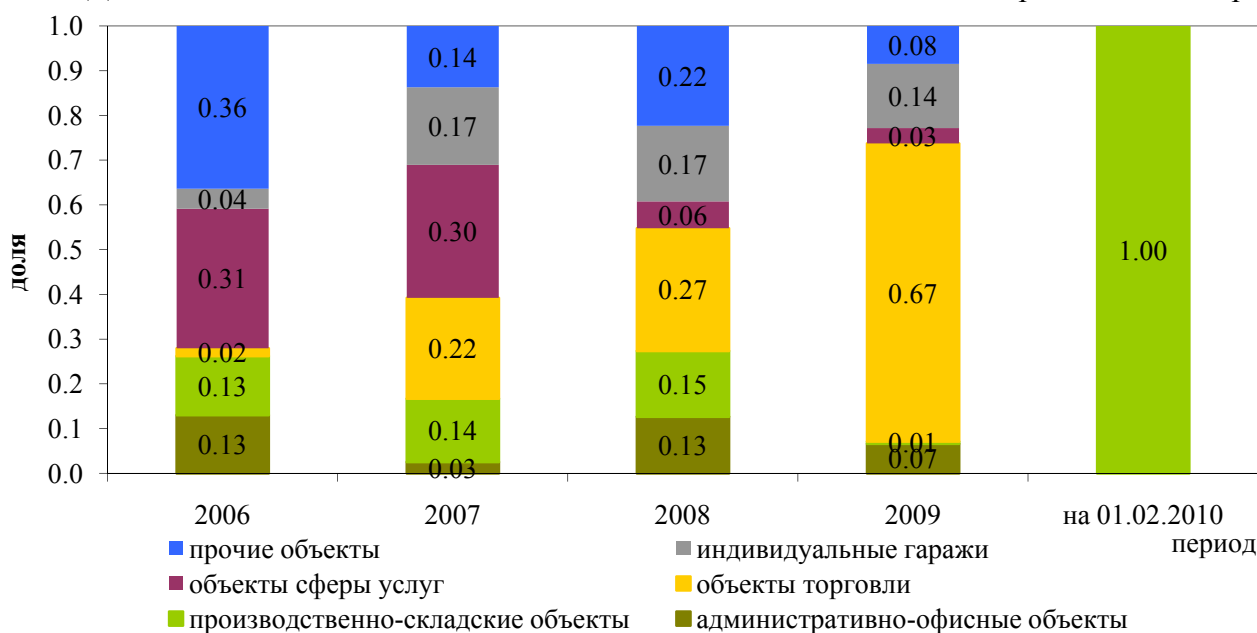


Рис.3 Доли объектов по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Брест за 2006 – 01.02.2010 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.02.2010 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рис. 4.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли нежилые объекты (59%). Доля квартир в многоквартирных жилых домах составила 23% от общей площади всех зарегистрированных объектов, доля жилых усадебных домов – 7%.



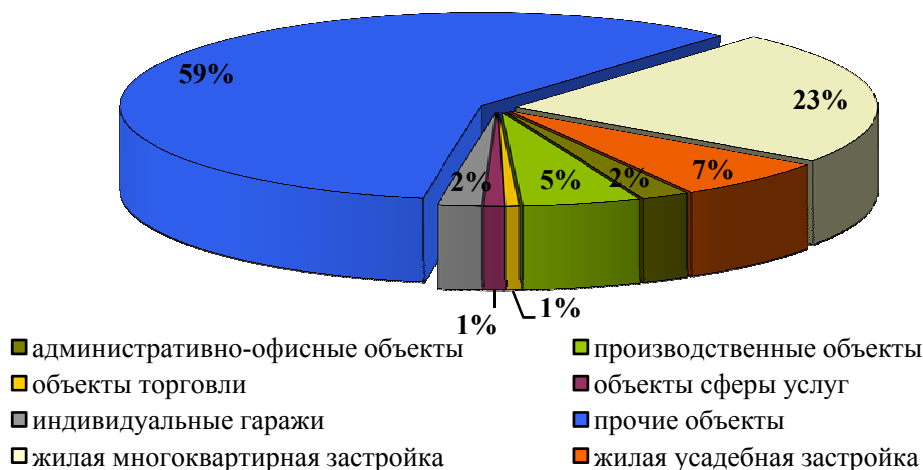


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Бресте по состоянию на 01.02.2010

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006 – 01.02.2010 год и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось около 3% жилых и 0,2% 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 – 01.02.2010 гг., тыс. кв.м	41.4	234.0
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2010 г., тыс. кв.м	19431.2	8422.7
Доля введенных объектов в эксплуатацию	0.002	0.03

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5.-21.

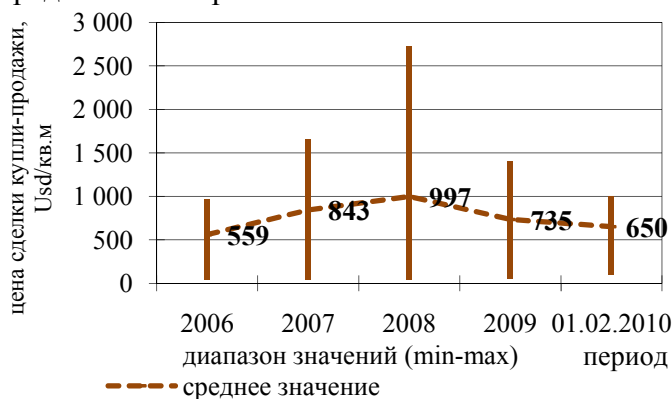


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках



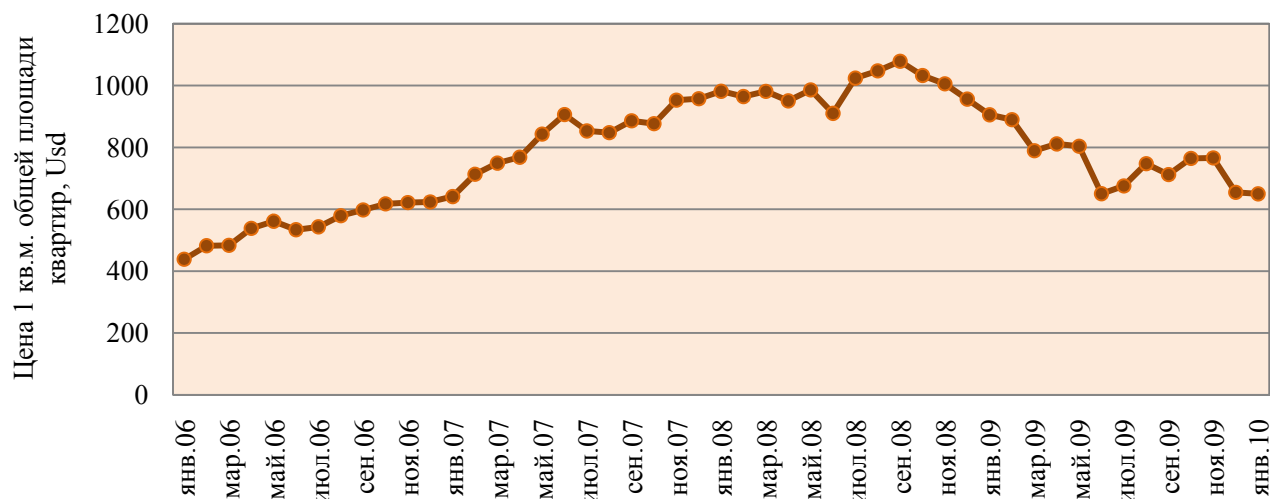


Рис.7 Динамика изменения средней цены квадратного метра квартир в г.Бресте по месяцам

За анализируемый период наблюдался устойчивый рост цен на квартиры в г.Бресте, который достиг своего максимума в 2008 г. Темпы роста/снижения 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. Бресте

Дата	2006	2007	2008	2009	01.02.2010
2006	1.00	1.51	1.78	1.31	1.16
2007	-	1.00	1.18	0.87	0.77
2008	-	-	1.00	0.74	0.65
2009	-	-	-	1.00	0.89
на 01.02.2010	-	-	-	-	1.00

Общая площадь квартир за период 2006 – 2009 года находилась на уровне 67-78 тыс.кв.м в год, за анализируемый период 2009 года общая площадь квартир достигла уровня 2,8 тыс.кв.м. В среднем за анализируемый период в год совершалось около 1400 сделок с квартирами, с 01.01.2010 по 01.02.2010 в г.Бресте зарегистрировано 37 сделок с квартирами.

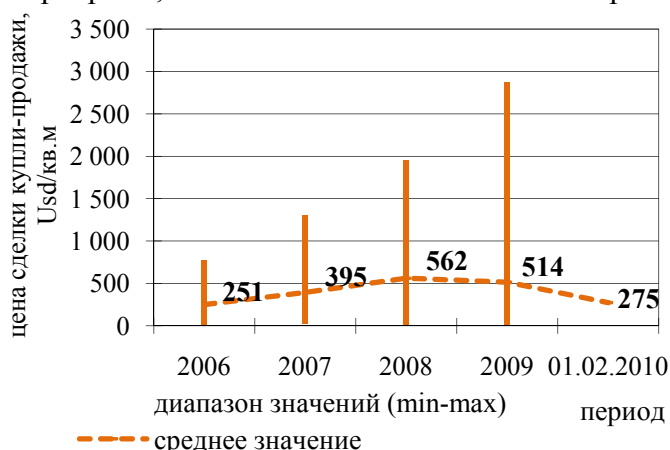


Рис. 8 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

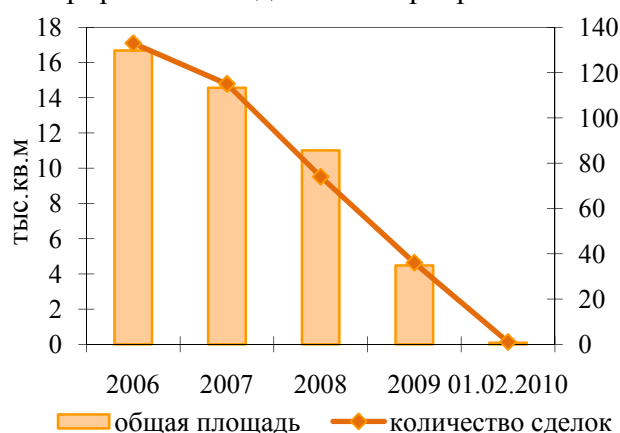


Рис. 9 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

В отношении цен на индивидуальные жилые дома также заметна тенденция роста цен на протяжении 2006 – 2008 года, в 2009 году наблюдается тенденция снижения цены 1 кв.м. общей площади на индивидуальные жилые дома. С 2006 по 2009гг. происходило равномерное уменьшение количества сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами и общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи. В 2009 году зарегистрировано 39 сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами, что в 3,7 раза меньше по сравнению с 2006 годом. За январь 2010 года в РЦ ГЗК зарегистрирована всего 1 сделка купли-продажи индивидуального жилого дома общей площадью 88,4 кв.м.

Темпы роста/снижения средних цен на индивидуальные жилые дома представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Дата	2006	2007	2008	2009	01.02.2010
2006	1.00	1.57	2.23	2.05	1.09
2007	-	1.00	1.42	1.30	0.70
2008	-	-	1.00	0.92	0.49
2009	-	-	-	1.00	0.53
01.02.2010	-	-	-	-	1.00

В отношении нежилых объектов можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2006 – 01.02.2010 гг., незначительно. Большой ценовой разброс свидетельствует о недостоверности некоторых данных по ценам в сделках купли-продажи и не позволяют сделать выводы о динамике и тенденции изменения цен.

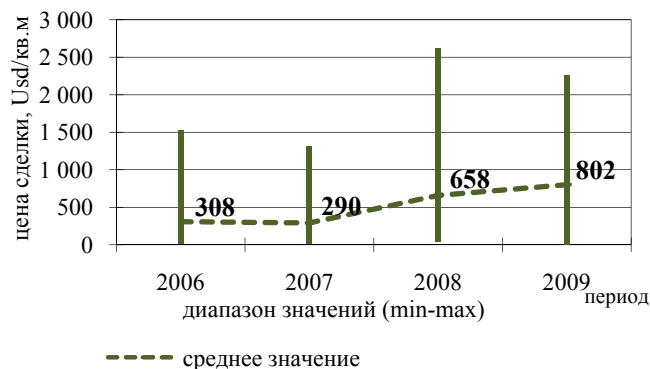


Рис. 10 Динамика цен сделок с административно-офисными объектами

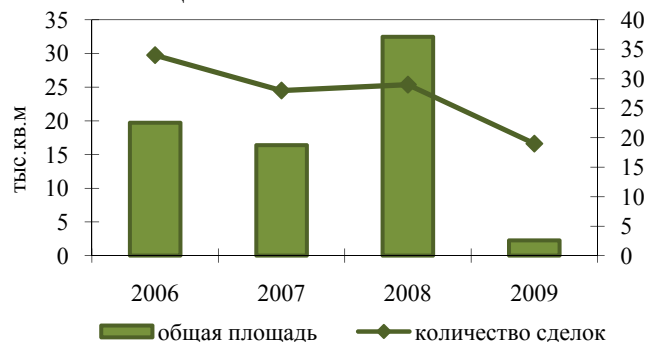


Рис. 11 Общая площадь и количество административно-офисных объектов в сделках

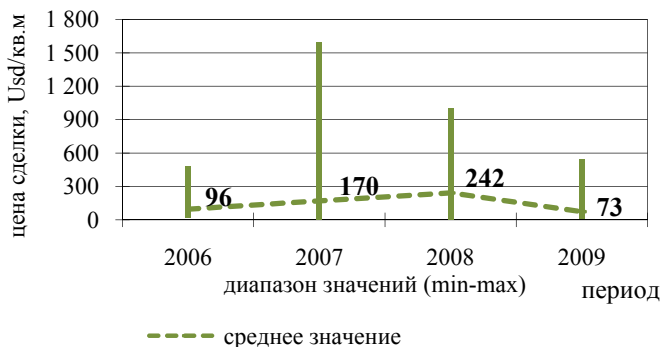


Рис. 12 Динамика цен сделок с производственно-складскими объектами

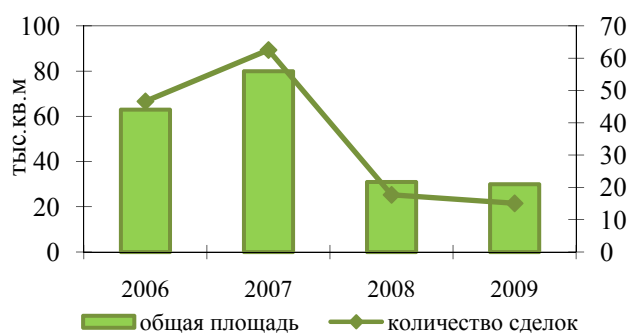


Рис. 13 Общая площадь и количество производственно-складских объектов в сделках

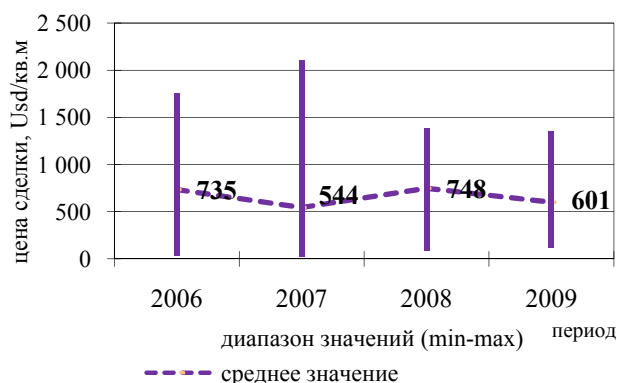


Рис. 14 Динамика цен сделок с торговыми объектами

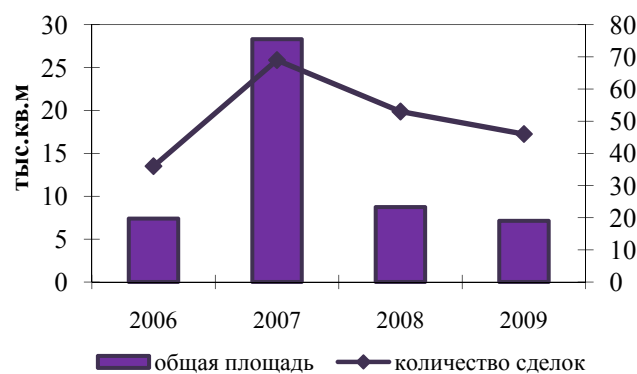


Рис. 15 Общая площадь и количество объектов торговли в сделках

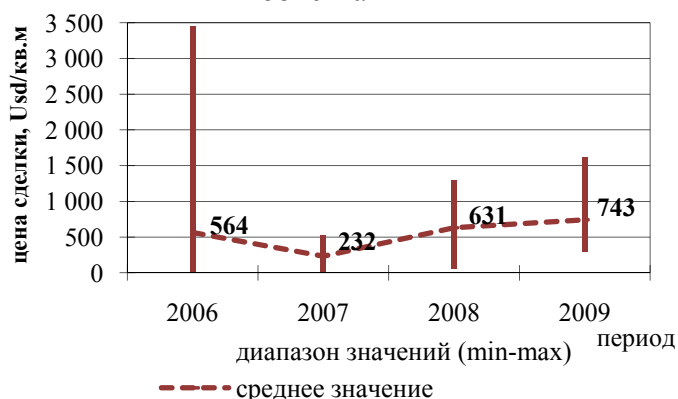


Рис. 16 Динамика цен сделок с объектами сферы услуг



Рис. 17 Общая площадь и количество объектов сферы услуг в сделках

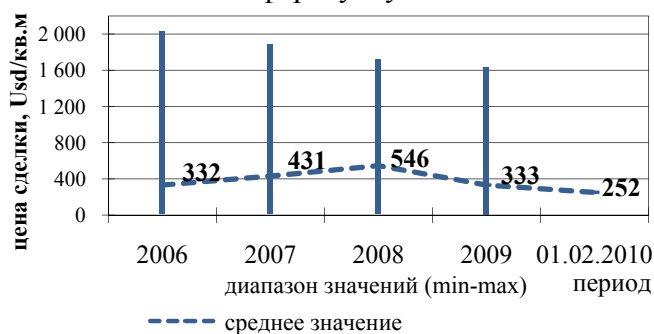


Рис. 18 Динамика цен сделок с прочими объектами

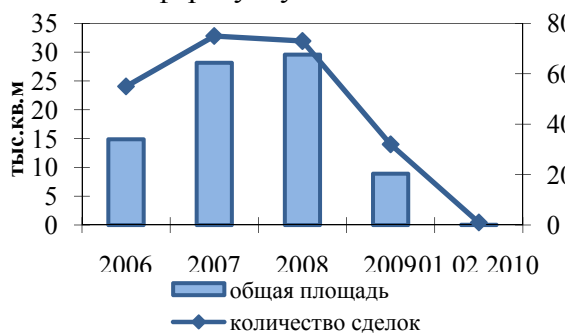


Рис. 19 Общая площадь и количество прочих объектов в сделках

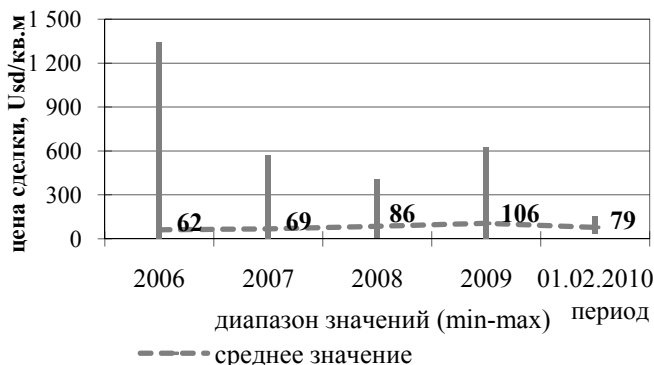


Рис. 20 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

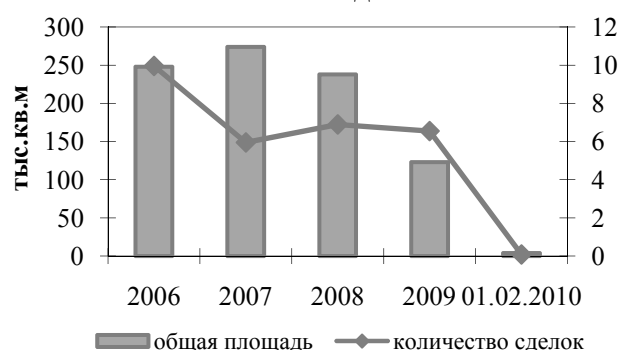


Рис. 21 Общая площадь и количество гаражей в сделках

По данным РЦ ГЗК на протяжении 2008–2009 года на рынке производственно-складских, торговых и прочих объектов отмечается тенденция снижения цены 1 кв.м в сделках купли-продажи. Однако на протяжении 2007–2009 года на административно-офисные объекты и объекты сферы услуг наблюдается тенденция роста цен за 1 кв.м их общей площади. Что касается индивидуальных гаражей, то с 2006 по 2009 год отмечается рост цены 1 кв.м. общей площади гаражей, в 2010 году зарегистрировано 4 сделки купли-продажи с индивидуальными гаражами, что не позволяет сделать вывод о тенденции изменения цен на индивидуальные гаражи в январе 2010 года.

Темпы роста/снижения цен в сделках купли-продажи 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости представлены в таблицах 4–9.

Таблица 4

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади административно-офисных объектов в г.Бресте

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	0.94	2.14	2.60
2007	-	1.00	2.27	2.77
2008	-	-	1.00	1.22
2009	-	-	-	1.00

Таблица 5

Среднегодовые темпы роста цены в сделке 1 кв.м общей площади производственно-складских объектов в г. Бресте

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	1.78	2.53	0.76
2007	-	1.00	1.42	0.43
2008	-	-	1.00	0.30
2009	-	-	-	1.00

Таблица 6

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади объектов торговли в г.Бресте

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	0.74	1.02	0.82
2007	-	1.00	1.37	1.10
2008	-	-	1.00	0.80
2009	-	-	-	1.00

Таблица 7

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади объектов сферы услуг в г.Бресте

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	0.41	1.12	1.32
2007	-	1.00	2.72	3.20
2008	-	-	1.00	1.18
2009	-	-	-	1.00



Таблица 8

Среднегодовые темпы роста цены в сделке 1 кв.м общей площади прочих объектов
в г.Бресте

Дата	2006	2007	2008	2009	01.02.2010
2006	1.00	1.30	1.64	1.00	0.76
2007	-	1.00	1.27	0.77	0.58
2008	-	-	1.00	0.61	0.46
2009	-	-	-	1.00	0.75
01.02.2010	-	-	-	-	1.00

Таблица 9

Среднегодовые темпы роста цены в сделке 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в
г.Бресте

Дата	2006	2007	2008	2009	01.02.2010
2006	1.00	1.11	1.38	1.71	1.27
2007	-	1.00	1.25	1.55	1.14
2008	-	-	1.00	1.24	0.92
2009	-	-	-	1.00	0.74
01.02.2010	-	-	-	-	1.00

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 общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2006 – 01.02.2010 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0,5% нежилых и 1% жилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10

Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2006-01.02.2010 гг., тыс. кв.м	87.9	66.1
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2010 г., тыс. кв.м	19431.2	8422.7
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,005	0,01



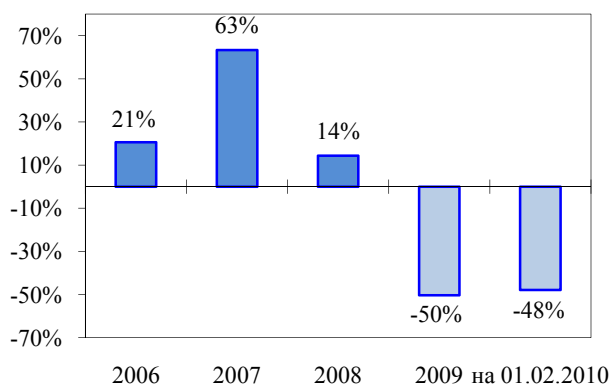


Рис.22 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2006 – на 01.02.2010г.

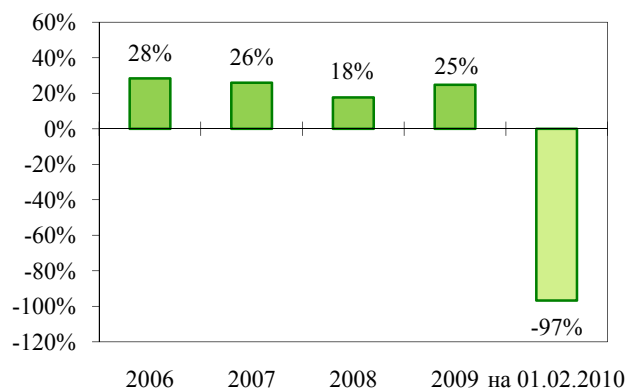


Рис.23 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2006 – на 01.02.2010г.

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

