гп Городище

Краткий анализ формального рынка недвижимости январь 2004 - февраль 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)
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).



OHAC

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. Краснозвездный, 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 01.01.2004—01.02.2012 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 29.02.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Городи́ще (белор. Гарадзішча, польск. Horodyszcze) — городской поселок в Барановичском рне Брестской обл. Расположен в северной части района, в 25 км от г.Барановичи. Одно из древнейших поселений на территории района. Население — 2.2 тыс. жителей. Центр одноимённого поселкового совета. Самый крупный населённый пункт в Барановичском р-не, так как г.Барановичи в состав района не входит.

Имение Городище известно с 1414 года как державная (великокняжеская) собственность.

Согласно переписи 1959 г. в посёлке проживало 1.7 тыс. жителей, в 1998 г. — 2.6 тыс. жителей. Предприятия поселка: ДЭУ и ПМК-5, маслозавод, хлебозавод, столярный цех, электростанция, отделение связи, Дом быта, лесничество, автовокзал, ветлечебница, больница, аптека, средняя школа, школа-интернат, амбулатория, отделение банка, дом культуры, музыкальная и детско-юношеская спортивная школы, ясли-сад, две библиотеки.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

В 2004 году в гп Городище в строй были введены один многоквартирный жилой дом общей площадью 277,5 кв.м. а также один усадебный дом площадью 105,1 кв.м.

Три усадебных жилых дома общей площадью 315,5 кв.м. были введены в 2005 году.

В 2008 году в строй введен 271,4 кв.м. жилых усадебных домов.

В 2010 году также в строй вводились лишь усадебные жилые дома. Общая площадь составила 143,1 кв.м.

Здание одноквартирного жилого усадебного дома было введено в строй в 2011 году. Общая площадь составила 72 кв.м.

В 2006 и 2009 в строй не было введено ни одного объекта недвижимости.

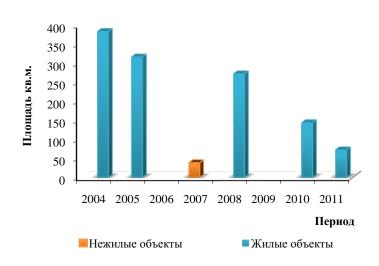


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в гп Городище за период 01.01.2004—01.02.2012

Объем ввода жилой недвижимости на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0.07 до 0.38 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 0.14 тыс.кв.м в год.

Всего в гп Городище за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной площадью около 1,18 тыс.кв.м.

Единственным объектом нежилой недвижимости введенным в эксплуатацию за анализируемый период является сооружение специализированное связи общей площадью 38,3 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.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.02.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.



Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Городище по состоянию на 01.02.2012



Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой многоквартирной застройки (33%) и производственно-складские объекты (29%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004—01.02.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 01.02.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0,1% объектов нежилой и 5,6% 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 2003-01.02.2012 гг., тыс. кв.м	0.005	0.148
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2012, тыс.кв.м	4.00	2.65
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.001	0.056

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения общей площади и количества сделок купли-продажи (далее – сделка) с квартирами в гп Городище представлена в таблице 2 и на рисунке 3.

Таблица 2 Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Городище

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м Минимальное Максимальное значение значение		Минимальное Максимальное		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
2004	5	42.4	88.5	67.4	235		
2005	5	55.2	132.8	114.4	212		
2006	1	10.8	10.8	10.8	39		
2007	9	46.6	254.7	150.5	396		
2008	6	56.9	446.7	188.1	253		
2009	5	104.0	379.4	280.5	196		
2010	5	20.5	495.0	291.9	193		
2011	4	101.4	293.8	223.0	147		

Анализируемый период характеризуется переменным ростом средней цены квадратного метра. Точкой экстремума является 2010 год, в котором зарегистрирована цена 291,9 Usd/кв.м. Наибольшая активность рынка приходится на период на 2007 год, в который количество сделок на рынке квартир составило 9 сделок.

Суммарная общая площадь участвующих в сделках квартир была максимальной в 2007 г. и составила около 0,4 тыс.кв.м. 2006 год характеризуется минимальным количеством сделок, соответственно и минимальной суммарной площадью участвующих в сделках объектов.



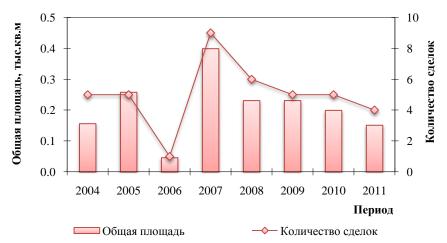


Рис. 3 Общая площадь и количество сделок с квартирами

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 гп Городище

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.70	0.16	2.23	2.79	4.16	4.33	3.31
2005	-	1.00	0.09	1.32	1.64	2.45	2.55	1.95
2006	-	-	1.00	13.99	17.49	26.08	27.14	20.73
2007	-	-	-	1.00	1.25	1.86	1.94	1.48
2008	-	=	=	-	1.00	1.49	1.55	1.19
2009	=	-	-	-	-	1.00	1.04	0.79
2010	-	-	-	-	1	-	1.00	0.76
2011	=	-	-	-	-	-	-	1.00

Распределение сделок с квартирами в зависимости от общей площади квартиры и количеству комнат, а также материала стен, этажности и года ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 4—8.

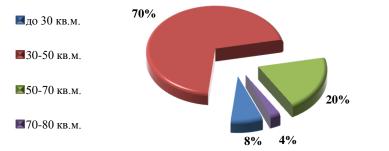


Рис.4 Распределение сделок с квартирами по общей площади квартиры

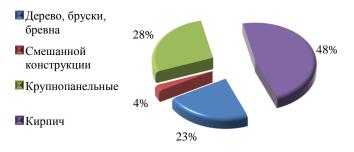
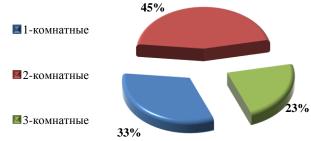


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома



Puc. 5 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

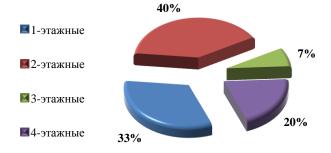
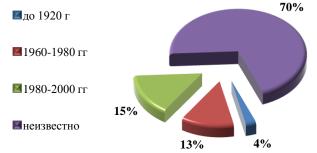


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома





Puc. 8 Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

За анализируемый период больше всего сделок было совершено с квартирами общей площадью 30-50 кв.м (около 70% всех сделок). 45% всех проданных квартир — двухкомнатные квартиры. Можно сделать вывод, что в гп Городище распространены кирпичные жилые многоквартирные дома.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения общей площади и количества сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Городище представлена в таблице 4 и на рисунке 9.

Таблица 4 Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Городище

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м Минимальное Максимальное значение значение		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
2004	3	24.2	39.6	32.1	202
2005	6	24.1	53.0	41.3	590
2006	22	17.2	180.4	73.8	1 567
2007	8	29.5	81.6	48.8	572
2008	4	174.1	501.2	341.3	214
2009	4	18.2	48.8	32.0	210
2010	5	14.7	506.2	274.2	303
2011	4	32.5	180.2	93.2	300



Рис. 9 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Анализируемый период характеризуется переменным ростом средней цены квадратного метра. Точкой экстремума является 2008 год, в котором зарегистрирована цена 341,3 Usd/кв.м. В 2009 г. наблюдается резкое снижение средней цены квадратного метра, а в 2010 г. – рост средней цены квадратного метра до 274,0 Usd/кв.м, сменившийся падением в 2011г.



Наибольшая активность рынка приходится на 2006 год, в который количество сделок на рынке индивидуальных жилых домов составило 22 сделки. Суммарная общая площадь участвующих в сделках жилых индивидуальных домов также была максимальной в 2006 г. и составила около 1,5 тыс.кв.м.

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

Таблица 5 Гемпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Городище

	1емпы изменения среоних цен соелок 1 кв.м оощеи площаои иноивиоуальных жилых оомов в гп 1 орооищь							гп 1 орооище
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.28	2.30	1.52	10.62	1.00	8.53	2.90
2005	-	1.00	1.79	1.18	8.27	0.78	6.65	2.26
2006	-	-	1.00	0.66	4.63	0.43	3.72	1.26
2007	-	-	-	1.00	6.99	0.66	5.61	1.91
2008	-	-	-	-	1.00	0.09	0.80	0.27
2009	-	-	-	-	-	1.00	8.57	2.91
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.34
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от общей площади, материала стен и года ввода в эксплуатацию жилого дома представлено на рисунках 10–12.

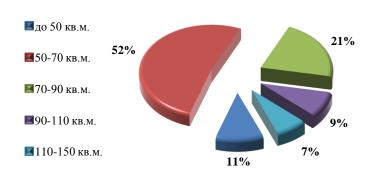
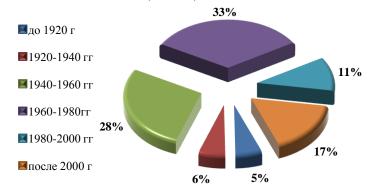


Рис. 10 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома



Puc. 12 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

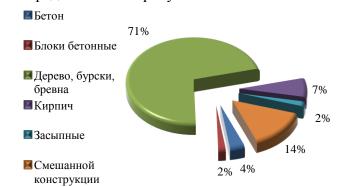


Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными Наиболее домами (71%).распространены жилые дома общей площадью от 50 до 70 кв.м, а также года ввода в эксплуатацию в период с 1960 по 1980 гг.

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2005 г. зарегистрирована единственная сделка на рынке нежилой недвижимости. Было продано здание хлебопекарни площадью 610,8 кв.м. по цене 77,2 Usd/кв.м.

В 2008 г. зарегистрирована также одна сделка: по цене 155.1 Usd/кв.м. продано здание специализированное здравоохранения и социальных услуг площадью 70,1 кв.м.



В 2009 г. было зарегистрированы две сделки купли-продажи нежилой недвижимости:

- по цене 0,2 Usd/кв.м было продано здание чесального цеха площадью 91,5 кв.м.
- по цене 24,3 Usd/кв.м. был продан склад площадью 346,5 кв.м.

В 2010 г. зарегистрирована сделка купли-продажи здания магазина площадью 85,9 кв.м. по цене 281,5 Usd/кв.м.

Недостаточное количество информации в сделках, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен на рынке нежилой недвижимости гп Городище.

ИТОГИ

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–01.02.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 64.9% объектов нежилой недвижимости и 26.5% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

Таблица 6 Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках куплипродажи за период 2004 - 01.02.2012гг., тыс.кв.м	2.59	0.70
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2012г., тыс.кв.м	4.00	2.65
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.649	0.265

