Хойники

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2003 - июль 2009

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by

Анализ формального рынка недвижимости за 2003 – июль 2009 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 01.07.2009.

Город Хойники является районным центром Хойникского района Гомельской области, Расположен город в 105 км от областного центра и 60 км от г. Мозыря. Имеется железнодорожная станция, соединяющая г. Хойники с городами Гомелем, Василевичами и Калинковичами. Автомобильными дорогами с твердым покрытием райцентр связан с городами Гомель, Речица, Калинковичи, Мозырь, Брагин.

Впервые Хойники (Хвойничек) упоминаются в 1512 году как местечко Брагинского графства Великого княжества Литовского. С середины XVI столетия, согласно письменных источников, он упоминается уже как местечко Речицкого повета, принадлежавшее князьям Вишневецким, Шуйским, Прозарам. С конца XVII столетия Хойники - центр волости. После второго раздела Речи Посполитой в 1793 году местечко как центр волости Речицкого повета Минской губернии вошло в Российскую империю. В конце XIX столетия в Хойниках насчитывалось около 2,7 тысяч жителей. Здесь работали 2 спиртзавода, лесопильный, железообрабатывающий заводы, 2 водяные мельницы, 2 школы, 26 магазинов, 2 гостиницы, почтовая станция. Стояла Покровская церковь, костёл.

В 1919 году Хойники в составе Гомельской губернии вошли в состав РСФСР. 18 декабря 1926 года считается датой образования района, т.к. с этого времени Хойники - это уже центр района, сначала Речицкого, а в 1927-1930 г.г. - Гомельского округа БССР. 29 сентября 1938 года Хойникам присвоен статус городского посёлка Полесской области. В 1939 году в нём проживало 3,4 тыс. человек.В 1954 году гп Хойники вошёл в состав Гомельской области. 10 октября 1967 года ему присвоен статус города. В 1970 году здесь проживало 9,5 тыс. человек.

Город развивался, и постепенно его границы расширялись путем присоединения близлежащих поселков. Сложились 3 района: Старые Хойники, Новые Хойники и северо-западный район. Были возведены несколько 2-5-этажных домов, образован микрорайон «Юбилейный». На конец 1986 года население района составляло 45,9 тыс. человек.

Хойникский район - один из наиболее пострадавших вследствие крупнейшей техногенной катастрофы XX века - аварии на Чернобыльской АЭС.

По состоянию на 2004 год население г.Хойники насчитывало 14,4 тыс.жителей.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г.Хойники на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Резкое увеличение объемов ввода наблюдается в 2006 году, оно обусловлено вводом в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по улице Комсомольской, 38 (общая площадь 2264 кв.м).

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего исследуемого периода, кроме 2005 года и находился в диапазоне от 40 до 300 кв.м. в год.

Что касается нежилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода так же осуществлялся переменными темпами. Резкое увеличение объемов ввода наблюдается в 2003 и 2007 годах обусловлено вводом в эксплуатацию в 2003 году здания районного узла почтовой связи по улице Советской, 68 (общая площадь 1826,5 кв.м), в 2007 году – административно-производственного здания по улице Мира, 8 (общая площадь 1768,38 кв.м).

На протяжении всего анализируемого периода в эксплуатацию в основном вводились индивидуальные гаражи.

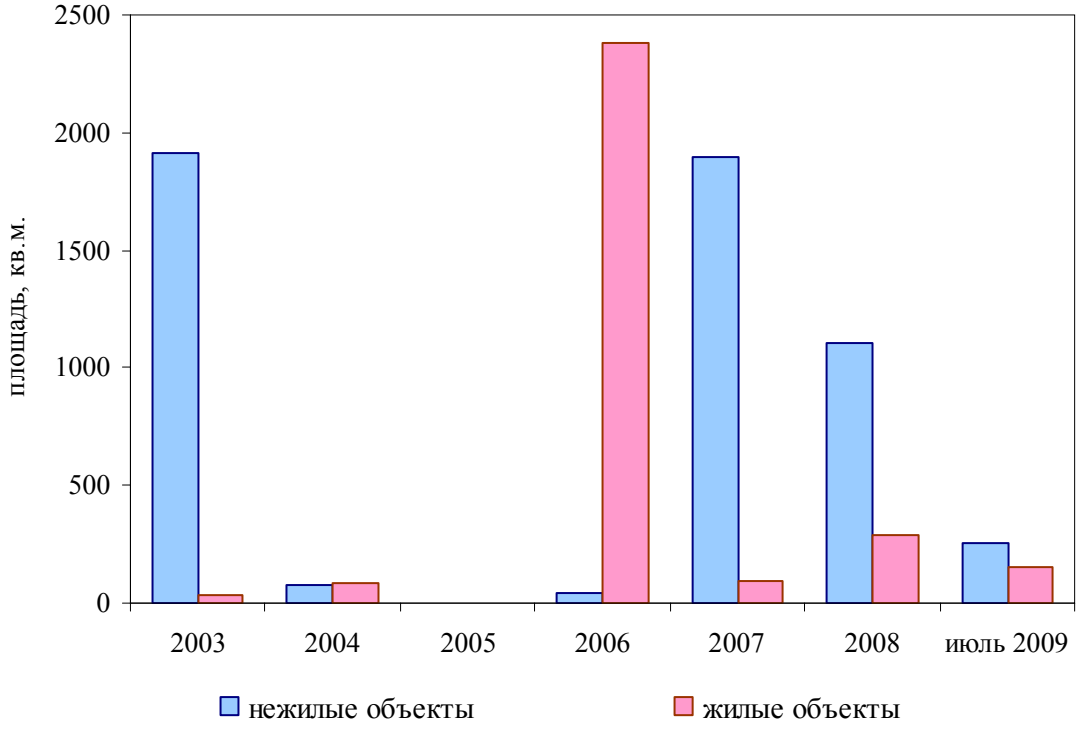

Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов
в г. Хойники за 2003-июль 2009 гг.

Производственно-складские объекты на протяжении анализируемого периода в эксплуатацию не вводились.

Ввод в эксплуатацию объектов торговли осуществлялся в 2004 и 2007 годах. В 2004 году был введен в эксплуатацию магазин по улице Советской, 171 (общей площадью 87,7 кв.м), в 2007 – торговый павильон общей площадью 22,9 кв.м, расположенный по улице Жукова, 2М.

На протяжении всего анализируемого периода в эксплуатацию был введен только один объект административно-офисного назначения в 2007 году (административно-производственное здание общей площадью 1768,68 кв.м.) и один объект сферы услуг (автозаправочная станция сжиженного углеводородного газа общей площадью 9 кв.м) в 2006 году.

Из прочих объектов[1] в 2003 году было введено в эксплуатацию здание районного узла почтовой связи (общая площадь – 1826,5 кв.м), в 2008 году – нежилое здание, расположенное по улице Колесника, 2Ж (общая площадь 628 кв.м).

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 2 до 98%.

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

[1] К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в вышеупомянутые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

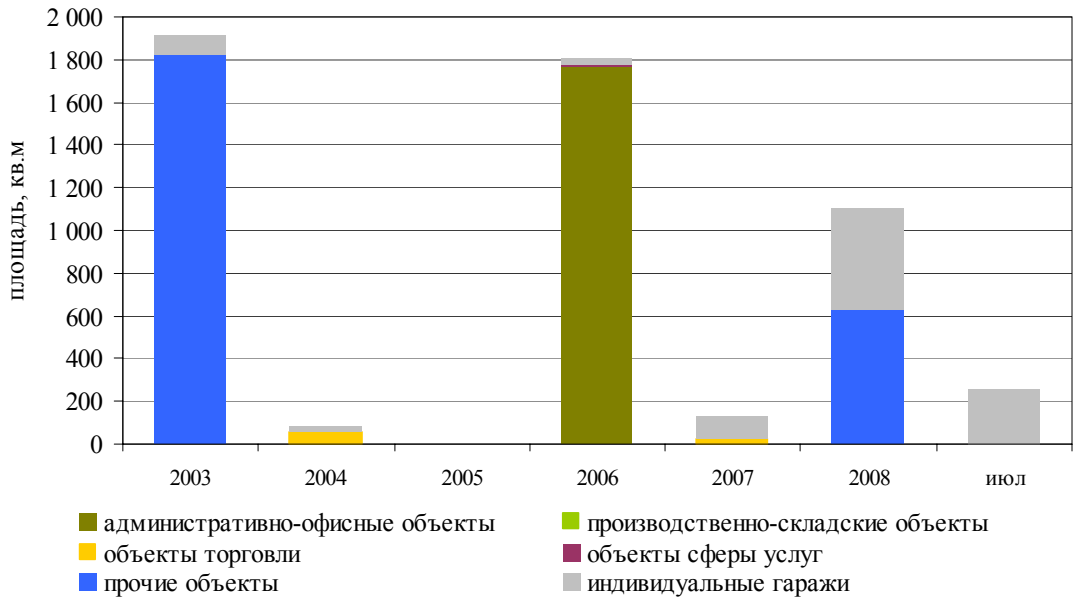

Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Хойники за 2003 – июль 2009 гг.

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

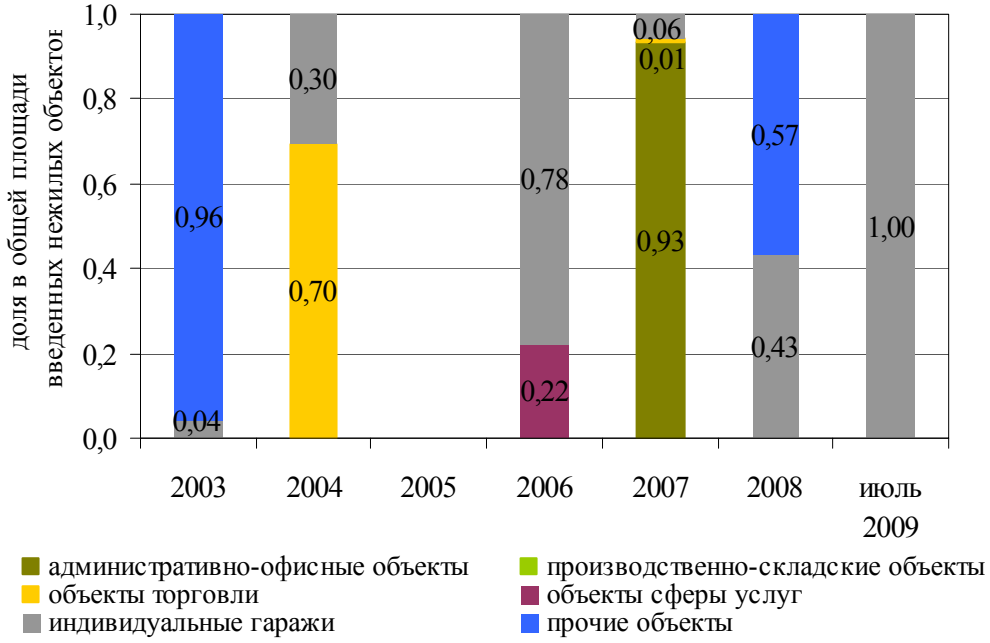

Рис.3 Доли объектов по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Хойники за 2003 – июль 2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.07.2009 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

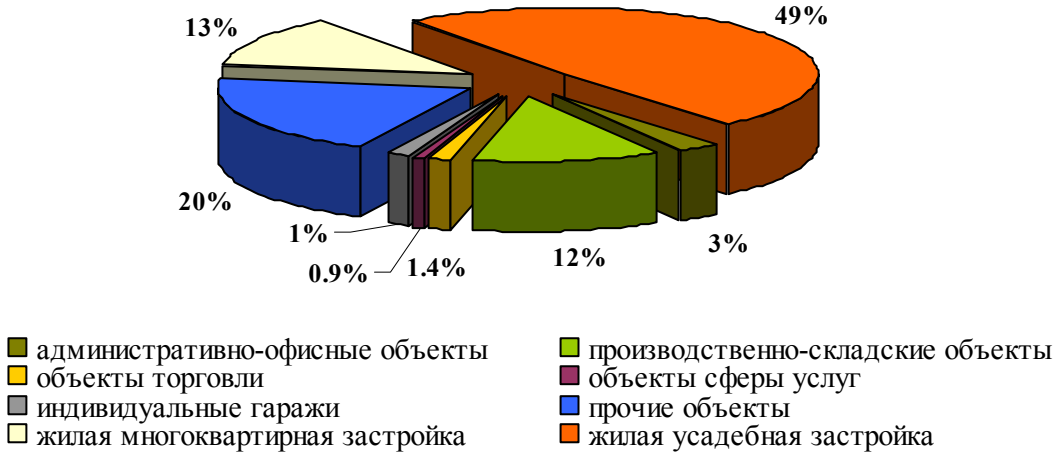

Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Хойники по состоянию на 01.07.2009

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (62%) и прочие объекты (20%), не вошедшие в указанные выше категории.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – июль 2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводился 0,26% жилых и 0,72% 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 2003-01.07.2009 гг., тыс. кв.м	0,88	0,51
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2009, тыс.кв.м	122,76	197,48
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,0072	0,0026

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-12.

За анализируемый период в г.Хойники наблюдался устойчивый рост цен на квартиры до 2008 гг. В первом квартале 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

Общая площадь квартир, участвующих в сделках, находилась в диапазоне 1,47 – 7,23 тыс.кв.м в год. В 2006 году наблюдается наибольшее значение суммарной общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, в 2007 наблюдается резкое снижение данного показателя в 5 раз по отношению к 2006 году.

Аналогичная тенденция наблюдается и в количестве квартир, участвующих в сделках. Наибольшее количество сделок с квартирами в г. Хойники было совершено в 2006 году – 131 сделка. К 2008 году данный показатель снизился до 32 сделок в год.

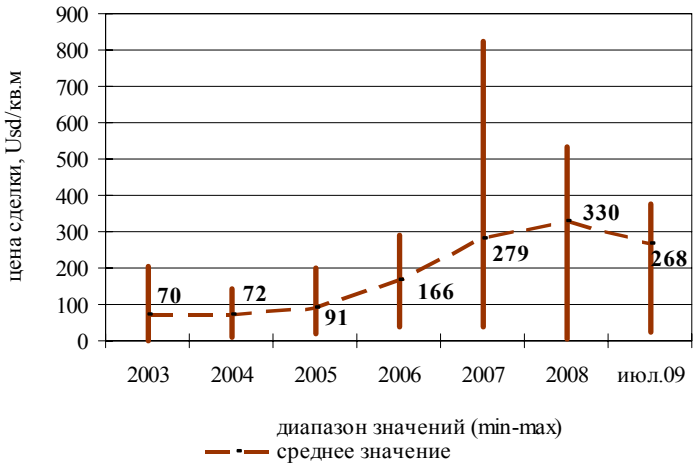

Рис.5 Динамика цен сделок с квартирами

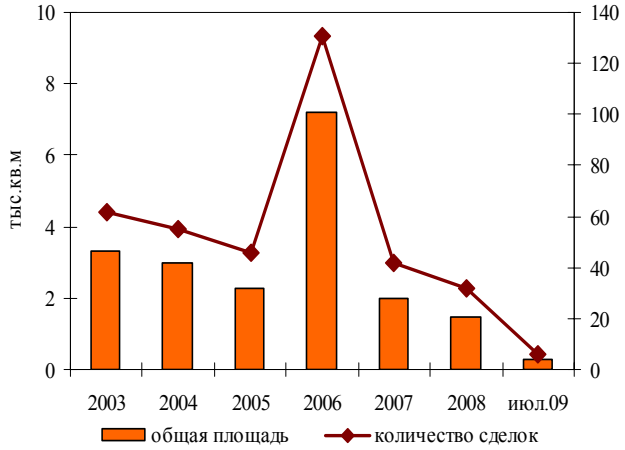

Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

Темпы изменения 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.Хойники

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
2003	**1.00**	1.02	1.30	2.36	3.97	4.69	3.81
2004	-	**1.00**	1.28	2.32	3.90	4.60	3.74
2005	-	-	**1.00**	1.82	3.06	3.61	2.93
2006	-	-	-	**1.00**	1.68	1.98	1.61
2007	-	-	-	-	**1.00**	1.18	0.96
2008	-	-	-	-	-	**1.00**	0.80
июль 2009	-	-	-	-	-	-	**1.00**

В отношении сделок с индивидуальными жилыми домами важно отметить, что тенденция изменения цен за 1 кв.м в данном сегменте рынка аналогична тенденции изменения цен на рынке квартир: с 2003 и до конца 2008 года наблюдается устойчивый рост цен, с последующим их снижением в 2009 году.

Общая площадь индивидуальных жилых домов, которые участвовали в сделках купли-продажи, колебалась в пределах 1,3 - 4,56 тыс.кв.м в год. Количество сделок с индивидуальными жилыми домами в период 2003-2008 гг. варьировалось от 32 до 68 в год. В 2009 году по состоянию на 01.07. в г.Хойники зарегистрировано 14 сделок с индивидуальными жилыми домами.

Темпы изменения 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.Хойники

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
2003	**1.00**	1.21	1.73	2.57	3.39	6.33	3.42
2004	-	**1.00**	1.43	2.13	2.80	5.24	2.83
2005	-	-	**1.00**	1.49	1.96	3.66	1.98
2006	-	-	-	**1.00**	1.32	2.46	1.33
2007	-	-	-	-	**1.00**	1.87	1.01
2008	-	-	-	-	-	**1.00**	0.42
июль 2009	-	-	-	-	-	-	**1.00**

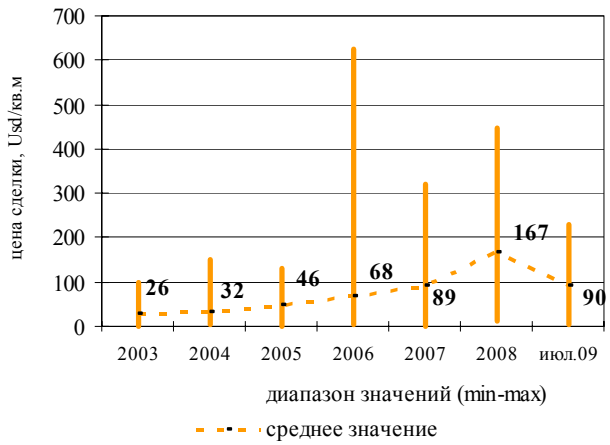

Рис. 7 Динамика цен сделок индивидуальными жилыми домами

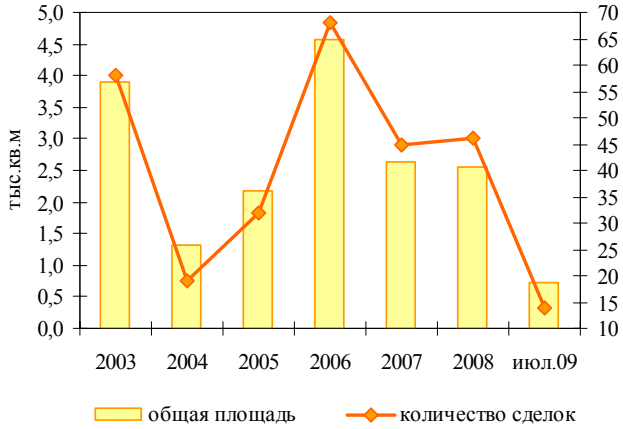

Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

В отношении сделок с индивидуальными гаражами важно отметить, что на протяжении всего анализируемого периода наблюдается постоянный рост цен на данном сегменте рынка. Что же касается количества сделок с индивидуальными гаражами, то оно постоянно снижалось в течение всего анализируемого периода. Общая площадь индивидуальных гаражей, которые участвовали в сделках купли-продажи, колебалась в пределах 0,06 – 0,3 тыс.кв.м в год.

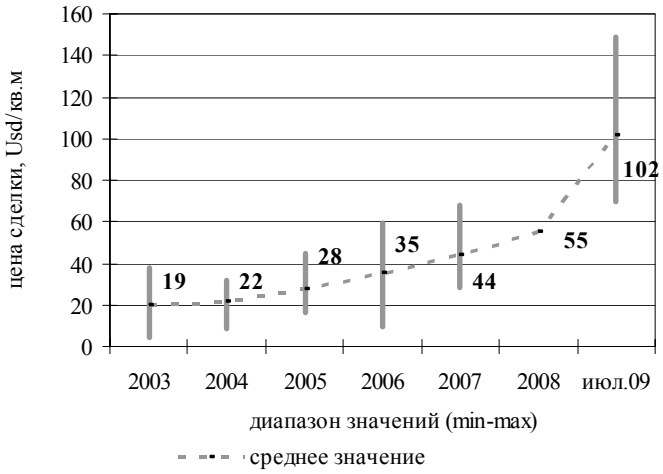

Рис. 9 Динамика цен сделок индивидуальными гаражами

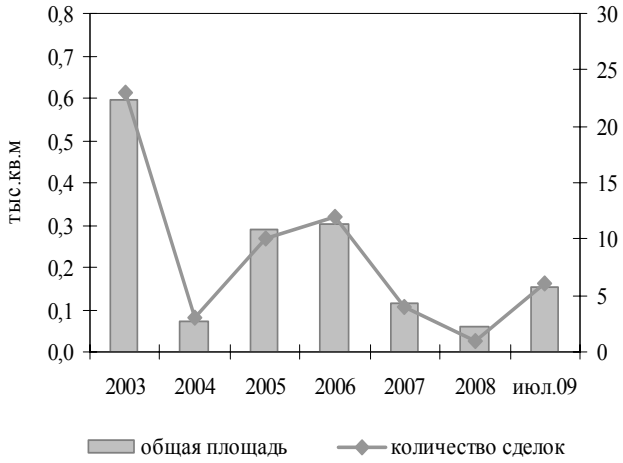

Рис. 10 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

В отношении административно-офисных, производственно-складских и прочих объектов можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 - июль 2009гг., по сравнению с жилыми объектами и индивидуальными гаражами незначительно. Статистические показатели в сделках купли продажи по годам данных объектов недвижимости представлены в таблицах 4-6.

Таблица 4

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	-	-	33.8	-	-
максимальное значение	-	-	-	-	33.8	-	-
среднее значение	-	-	-	-	33.8	-	-
Количество объектов в сделках	0	0	0	0	1	0	0

Таблица 5

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	-	-	9.4	-	7.1
максимальное значение	-	-	-	-	34.0	-	25.8
среднее значение	-	-	-	-	19.5	-	14.8
Количество объектов в сделках	0	0	0	0	3	0	3

Таблица 6

Прочие объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	-	186.9	-	-	-
максимальное значение	-	-	-	186.9	-	-	-
среднее значение	-	-	-	186.9	-	-	-
Количество объектов в сделках	0	0	0	1	0	0	0

За анализируемый период с торговыми объектами и объектами сферы услуг не было зарегистрировано ни одной сделки.

Недостаточность информации о сделках купли-продажи объектов нежилой недвижимости, 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.

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 2003 – июль 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 3,4 % жилых и 0,6% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 7.

Таблица 7

Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003-01.07.2009гг., тыс.кв.м	0,74	6,68
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2009, тыс.кв.м	122,76	197,48
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,006	0,034

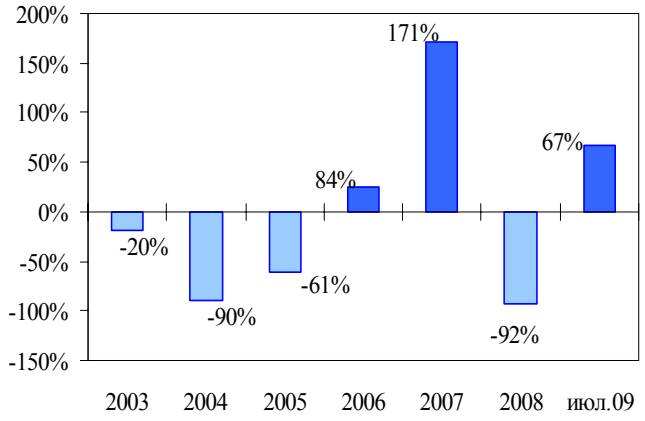

Рис. 11 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003 – июль 2009 гг.

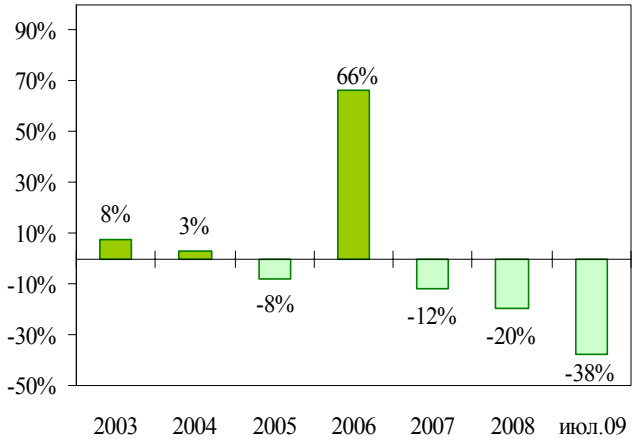

Рис. 12 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003 – июль 2009 гг.

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).
Салянко Оксана Николаевна	исполняющая обязанности начальника сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30220 от 06 ноября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20082 от 30 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Клочко Наталья Николаевна	начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года).
Позняк Константин Константинович	оценщик недвижимости 1-ой категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20005 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30396 от 29 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Вильчик Татьяна Александровна	оценщик недвижимости 1-ой категории сектора анализа и мониторинга рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30191 от 09.10.2007г. срок действия – 3 года, свидетельство об аттестации оценщика № 20002 от 15 мая 2007 г. срок действия – 3 года),
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30192 от 9 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20008 от 22 декабря 2007 г., срок действия – 3 года).
Ждан Оксана Александровна	оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20009 от 22 декабря 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30269 от 13 февраля 2008 г, срок действия – 3 года).
Чабан Наталья Юрьевна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 10017 от 21 апреля 2008 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30189 от 9 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 40145 от 10 апреля 2008 г., срок действия – 3 года).
Крапивка 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).
Зайцева Анна Леонидовна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30184 от 09 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 40142 от 10 апреля 2008 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20033 от 21 апреля 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