

гп Комарин

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2004 - апрель 2011**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2004 - апрель 2011гг. 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 01.05.2011.

Комарин (белор. Камарын) — городской посёлок на Днестре в Гомельской области Белоруссии. Население составляет 2,2 тысячи человек. Известен с XIV века как деревня в Речицком повете. В посёлке работают комбинат стройматериалов, лесхоз, отделение «Сельхозтехники», есть дома культуры, школьники, библиотеки, больница, почта. Планировка квартальная, улицы прямолинейные, застройка преимущественно деревянная усадебного типа.

На 01.01.2011 года численность населения гп Комарин составляет – 2051 человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Что касается жилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Ввод в эксплуатацию жилых домов на протяжении анализируемого периода не осуществлялся.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего рассматриваемого периода и находился в диапазоне от 63,4 до 225,3 кв.м в год. Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа с 2005г. (63,4 кв.м) резко уменьшился по сравнению с 2004г. (12168,4 кв.м). Увеличение ввода жилых объектов усадебного типа произошло в 2007г. (199,8 кв.м). В 2010г. произошло снижение ввода объектов (78,7 кв.м). В 2006, 2008, 2009 и за период январь-апрель 2011г. ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа не осуществлялся.

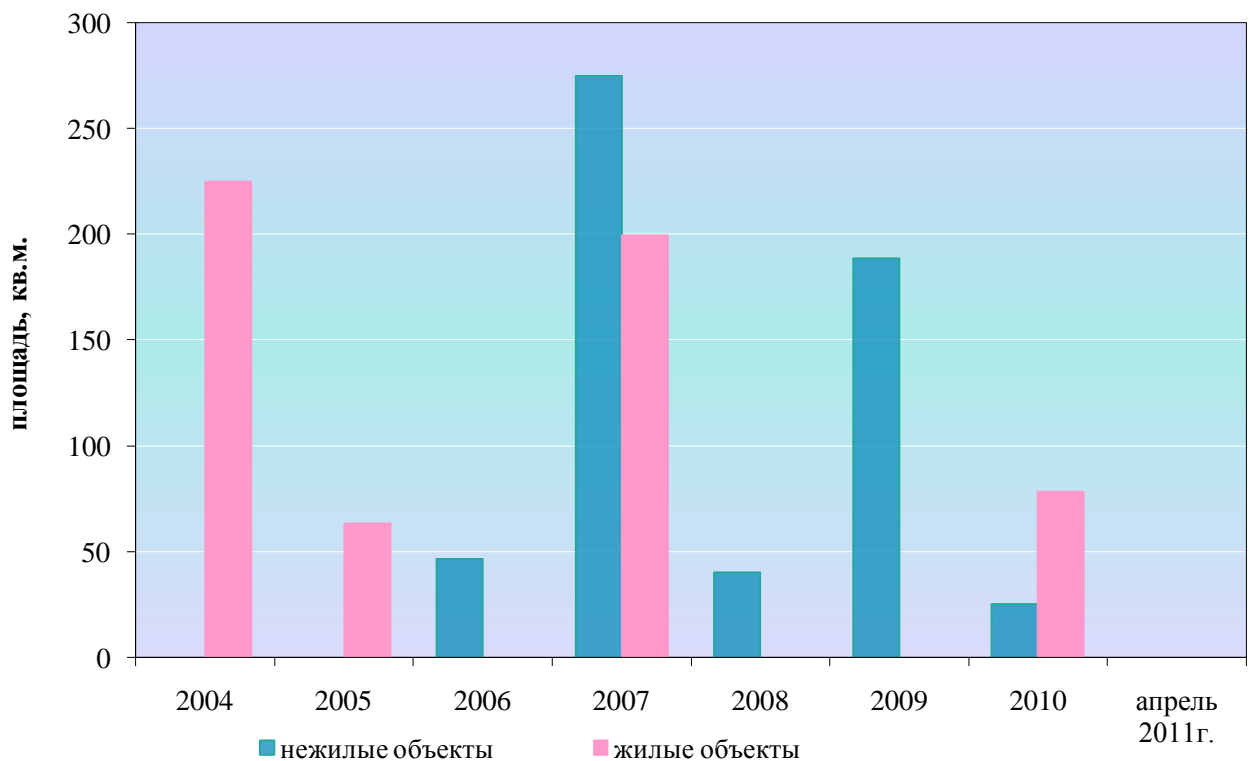


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в гп Комарин за 2004 - апрель 2011гг.

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

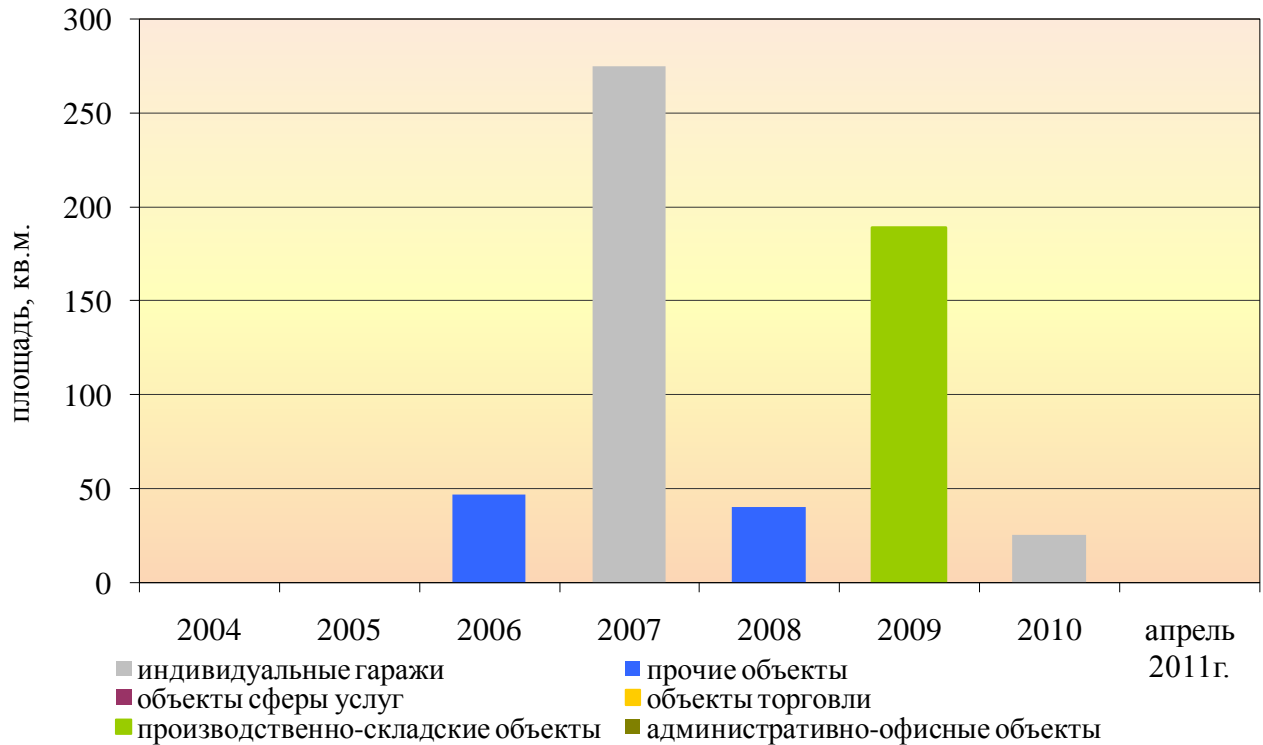


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Комарин за 2004 - апрель 2011гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся также переменными темпами.

За 2004-2005гг. в эксплуатацию нежилые объекты не вводились.

В 2006 году была введена трансформаторная подстанция № 586, общей площадью 46,8 кв.м. В 2007 году в эксплуатацию вводились индивидуальные гаражи общей площадью от 20,9 кв.м до 68 кв.м.

2008 год наиболее активный за анализируемый период по вводу в эксплуатацию нежилых объектов: было введено административное здание с производственным корпусом общей площадью 1921,6 кв.м, склады общей площадью от 59,5 кв.м до 211 кв.м, индивидуальные гаражи общей площадью от 20 кв.м до 31,1 кв.м и прочие объекты общей площадью от 11,7 кв.м до 104,4 кв.м.

В 2009г. был введен в эксплуатацию навес для хранения пиломатериалов общей площадью 188,9 кв.м. В 2010г. был введен в эксплуатацию гараж общей площадью 25,6 кв.м.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла 100%.

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

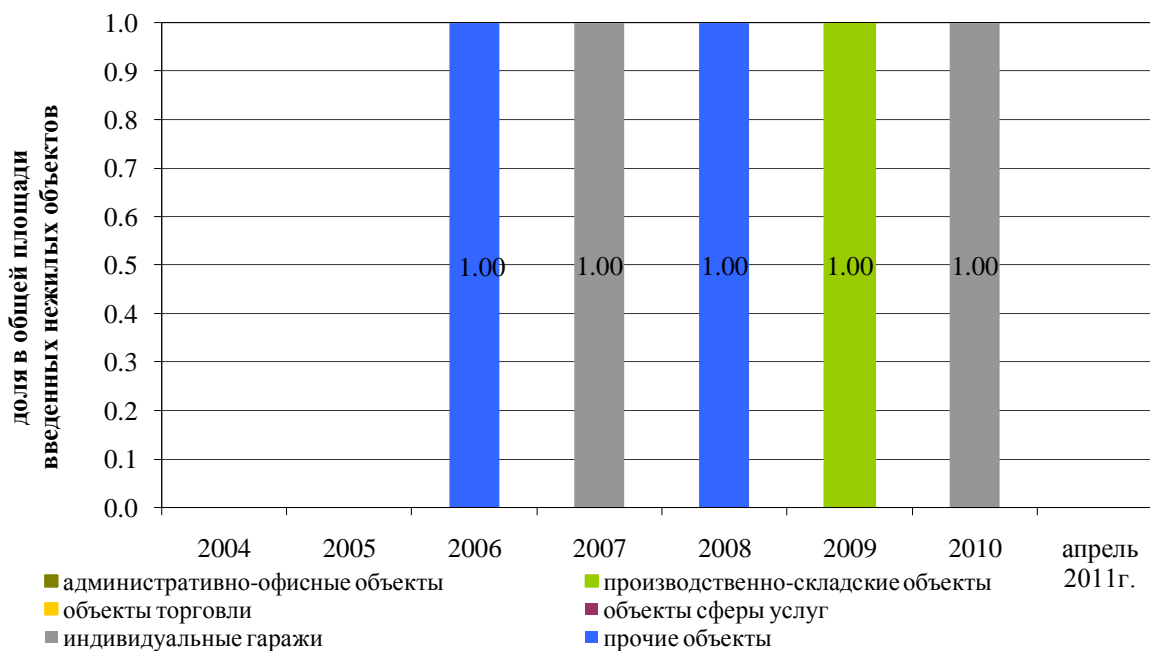


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Комарин за 2004-апрель 2011гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.05.2011 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

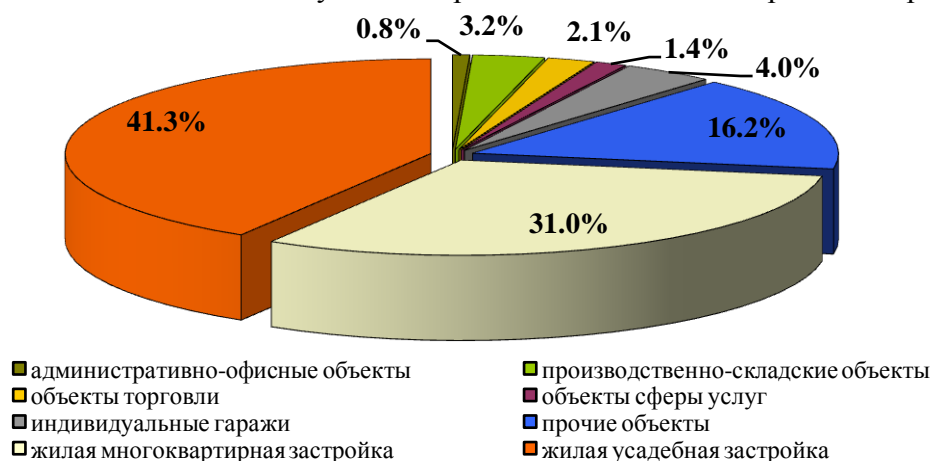


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в гп Комарин по состоянию на 01.05.2011

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (72.34%, в том числе: 41.34% - жилая усадебная застройка, 31.00% - жилая многоквартирная застройка), прочие объекты 16.16% и 11.49% составили остальные объекты.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004 – апрель 2011 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 0,20% жилых и 0,53% 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 в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004-01.05.2011 гг., тыс. кв.м	0.072	0.071
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2011, тыс.кв.м	13.560	35.472
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.53%	0.20%

Вторичный рынок

Рынок квартир

В 2011г. сделки купли-продажи с квартирами не совершались. Таким образом, анализируемый период составил 2004-2010гг.

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи квартир представлен на рис.5-6.

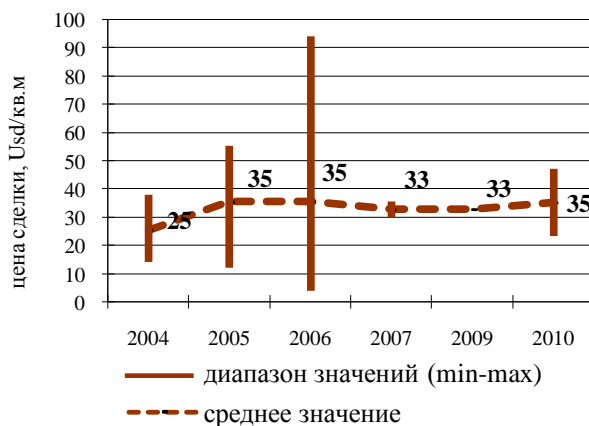


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

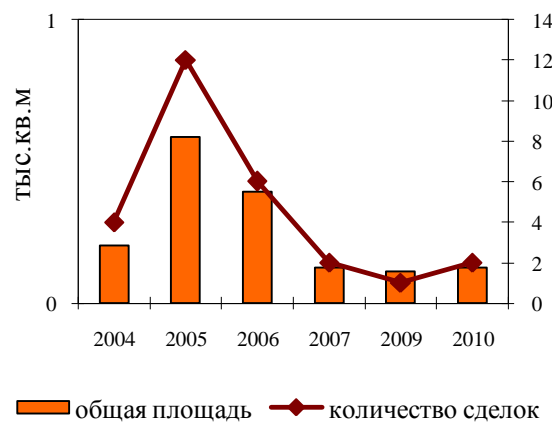


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

В 2005г. наблюдается рост цен сделок 1 кв.м общей площади квартир на 41%. Начиная с 2005г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается устойчивая тенденция к стабилизации цен на уровне 33-35 Usd/кв.м. В 2008г. была совершена 1 сделка купли-продажи квартиры общей площадью 54,3 кв.м. Однако для анализа тенденция роста цен на квартир данная сделка исключена из выборки, т.к. достоверность данной сделки вызывает сомнения. За период 2008г. темп был принят равным 1 (единице). Так как в 2011г. сделки не совершались, темп был принят равным 1 (единице).

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в гп Комарин

Дата	2004	2005	2006	2007	2009	2010
2004	1.00	1.41	1.40	1.29	1.30	1.40
2005	-	1.00	1.00	0.92	0.93	0.99
2006	-	-	1.00	0.92	0.93	1.00
2007	-	-	-	1.00	1.01	1.08
2009	-	-	-	-	1.00	1.07
2010	-	-	-	-	-	1.00



В 2005г. наблюдалась тенденция резкого увеличения общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, до 0,58 тыс. кв.м. С 2005г. наблюдается тенденция спада общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, до 0,13 тыс.кв. м в 2010 году.

В 2005г. наблюдается тенденция резкого увеличения количества сделок купли-продажи с квартирами в год от 4 до 12. С 2005г. наблюдается тенденция спада количества сделок купли-продажи, свершаемых с квартирами, до 2 в 2010 году.

Рынок индивидуальных жилых домов

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов представлен на рис.7-8.

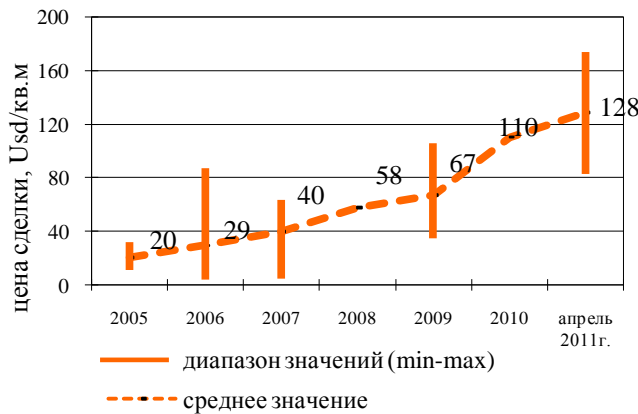


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



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

В 2004г. имеется 1 сделка купли-продажи с индивидуальным жилым домом (дата составления договора 19.03.2004, жилой дом общей площадью 80,6 кв.м – 3,46 Usd/кв.м). Однако для анализа тенденция роста цен на индивидуальные жилые дома данная сделка исключена из выборки, т.к. достоверность данной сделки вызывает сомнение. Таким образом, темп роста рассчитывался за период 2005г.-апрель 2011г. За период 2004г. темп был принят равным 1 (единице).

Не смотря на влияние мирового финансово-экономического кризиса на экономику Республики Беларусь, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения, вышеприведенные данные показывают, что за анализируемый период в гп Комарин наблюдался устойчивый рост цен на индивидуальные жилые дома, который достиг своего максимума в апреле 2011г.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.

Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Комарин

Дата	2005	2006	2007	2008	2009	2010	апрель 2011г.
2005	1.00	1.44	1.95	2.81	3.27	5.38	6.27
2006	-	1.00	1.36	1.96	2.27	3.74	4.36
2007	-	-	1.00	1.44	1.68	2.76	3.22
2008	-	-	-	1.00	1.16	1.91	2.23
2009	-	-	-	-	1.00	1.65	1.92
2010	-	-	-	-	-	1.00	1.17
апрель 2011г.	-	-	-	-	-	-	1.00



В 2006г. произошло резкое увеличение общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи (с 0,34 тыс. кв.м в 2005г. до 0,62 тыс. кв.м в 2006г.). С 2007г. наблюдалась тенденция снижения общей площади индивидуальных жилых домов с последующим ростом до 2010г. В 2010г. снова наблюдается резкий спад общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи, которая составила 0,06 тыс. кв.м. В 2011г. было совершено 2 сделки купли-продажи с общей площадью индивидуальных жилых домов, равной 0,14 тыс. кв.м.

За анализируемый период количество совершаемых сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами также имело подъем в 2006г. (10 сделок) с дальнейшим падением до конца анализируемого периода. По состоянию на апрель 2011г. было совершено 2 сделки купли-продажи.

Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ ГЗК за период с 01.01.2004 по 01.05.2011 не содержится сведений о сделках купли-продажи и аренды земельных участков с указанием цены в гп Комарин.

Рынок нежилой недвижимости

В РЦ ГЗК за период с 01.01.2004 по 01.05.2011 содержится сведения об одной сделке купли-продажи с гаражом по состоянию на 27.11.2006, общей площадью 35 кв.м – 20,03 Usd/кв.м.

Анализ данных общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2004 – апрель 2011г., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0,26% нежилых и 3,15% жилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 4.

Таблица 4

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – апрель 2011г., тыс.кв.м	0.04	0.43
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2011г., тыс.кв.м	13.56	13.56
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.003	0.031

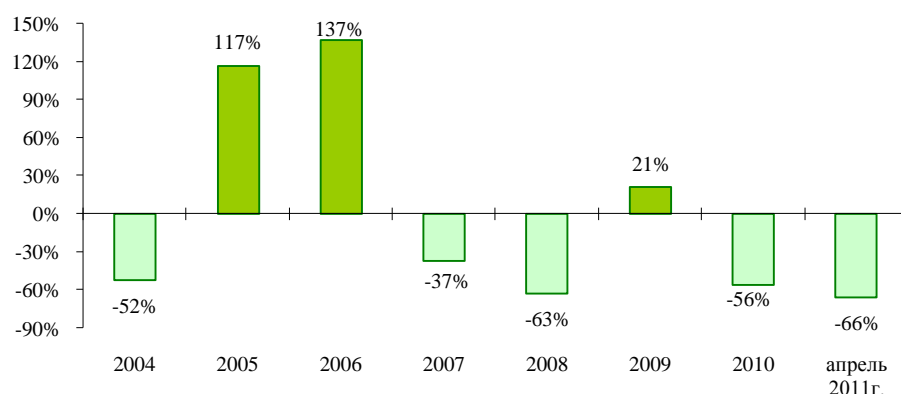


Рис.9. График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004-апрель 2011г.



Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления оценки Ритвинского Дмитрия Александровича.

Авторский коллектив управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Ритвинский Дмитрий Александрович	начальник управления оценки(свидетельство об аттестации оценщика № 20006 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).
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).
Клочко Наталья Николаевна	начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013).
Позняк Константин Константинович	ведущий оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20005 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013; № 30396 от 29.12.2008, срок действия – 3 года).
Кузичева Наталья Васильевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30192 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 20008 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013).
Арабина Оксана Александровна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20009 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013; № 30269 от 13.02.2008, срок действия – до 15.02.2014).
Чабан Наталья Юрьевна	оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30.12.2008, срок действия – 3 года).
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 10017 от 21.04.2008, срок действия – 3 года; №20160 от 09.03.2010 – срок действия – 3 года; № 30189 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 40145 от 10.04.2008, срок действия – до 11.04.2014).
Тихановская Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30047 от 10.05.2007, срок действия – до 11.05.2013; № 40044 от 11.06.2007, срок действия – до 12.06.2013).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года; № 20174 от 30.07.2010, срок действия – 3 года).
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30390 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года, № 20173 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 10 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировались в партнерских оценочных компаниях за рубежом.

Наши преимущества

- опыт использования в работе международных стандартов оценки;
- опыт работы со сложными и уникальными объектами оценки;
- оперативный доступ к базам данных о недвижимости по всей Беларуси, к которым относятся: регистр недвижимости; реестр цен по возмездным сделкам с недвижимостью; регистр стоимости земельных участков; база данных коммерческих предложений объектов недвижимости;
- наличие архива аналитических материалов, которые могут использоваться для выполнения срочных работ;
- наличие в штате организации специалистов-профессионалов по смежным направлениям: кадастровые инженеры, юристы, экономисты, регистраторы недвижимости, программисты;
- использование в работе географических информационных систем;
- гибкая ценовая политика;
- возможность консультирования со специалистами зарубежных партнерских компаний.

Клиентам

Вы можете заказать у нас работы любой сложности: как по анализу рынка недвижимости, так и по оценке недвижимости в любом регионе Республики Беларусь. По вопросам размещения заказа обращаться:

адрес: пер. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь
тел./факс: (+375 17) 288 10 35, 285 39 26, 294 81 53
e-mail: valuer@nca.by

