

гп Лельчицы

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004-июнь 2010

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004 – 01.06.2010 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 01.07.2010.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического и социального развития страны, ее привлекательности для иностранных инвесторов и других внешних экономических факторов.

Лельчицы – административный центр Лельчицкого района Гомельской области, расположен на реке Уборть в 215 км к юго-западу от Гомеля и в 67 км от железнодорожной станции Ельск. Автодорогами соединен с Мозырем, Туровом, Глушковичами. Численность населения гп Лельчицы на 01.01.2010 составляет 10,6 тыс. чел.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за анализируемый период представлена на рис. 1. В 2005 г. произошло снижение общей площади вводимых объектов жилой недвижимости по сравнению с предыдущим годом на 28%. В этом году общая площадь жилых объектов составила 5 142 кв.м. С 2005 г. по 2008 г. наблюдалась тенденция устойчивого роста вводимых объектов жилой недвижимости. В 2008 г. общая площадь составила 8 605 кв.м, после чего пошла на спад и в 2009 г. уменьшилась на 7%. За период 01.01.2010 – 01.07.2010 общая площадь вводимых жилых объектов составила 2 509 кв.м.

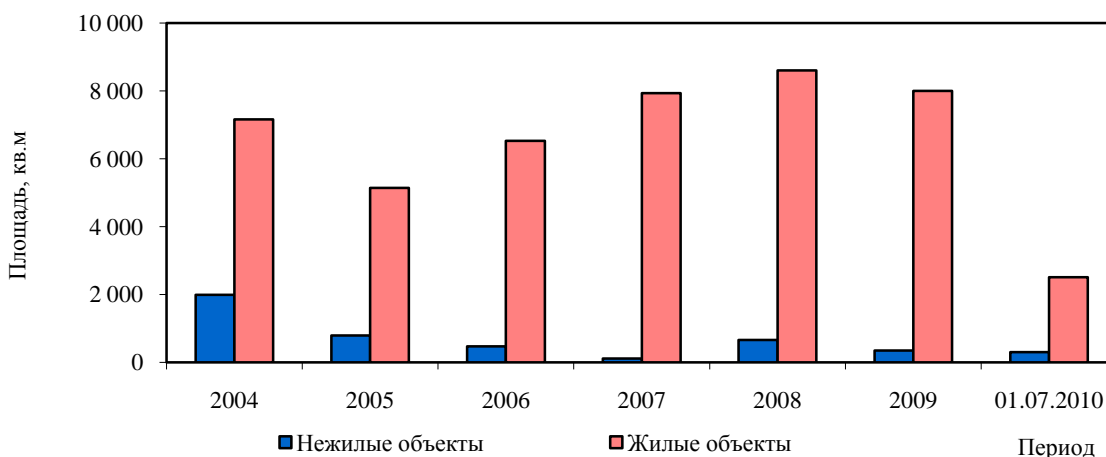


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в гп Лельчицы за анализируемый период

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены на 6 категорий: административно-офисные объекты, производственно-складские объекты, объекты торговли, объекты сферы услуг, индивидуальные гаражи и прочие объекты. К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в первые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

Объекты нежилой недвижимости в гп Лельчицы вводились в эксплуатацию переменными темпами.

Административно-офисные объекты вводились только в 2004 г. В этом году было введено в эксплуатацию одно административно-офисное здание площадью 505 кв.м.

Производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию в 2004, 2007 и 2008 гг. Количество введенных объектов составило 3, 1 и 3 объекта в год соответственно. Общая площадь вводимых объектов находилась в диапазоне от 114,5 кв.м до 362 кв.м в год.



Ввод в эксплуатацию объектов сферы услуг осуществлялся с 2004 по 2006 гг., а также в 2008 г. Общая площадь находилась в диапазоне 37 – 443 кв.м в год

Объекты торговли вводились в эксплуатацию в 2004, 2005, 2008 и 2010 гг. Общая площадь вводимых объектов варьировалась от 300 кв.м в 2010 г. до 757,5 кв.м в 2005 г.

За анализируемый период был введен один индивидуальный гараж площадью 25,5 кв.м в 2004 г.

Прочие объекты вводились в эксплуатацию в 2004, 2006 и 2009 гг. Минимальная общая площадь составила 41 кв.м в 2004 г., максимальная – 408 кв.м в 2006 г.

В 2004 г. количество и площадь введенных объектов нежилой недвижимости были максимальны в анализируемом периоде.

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

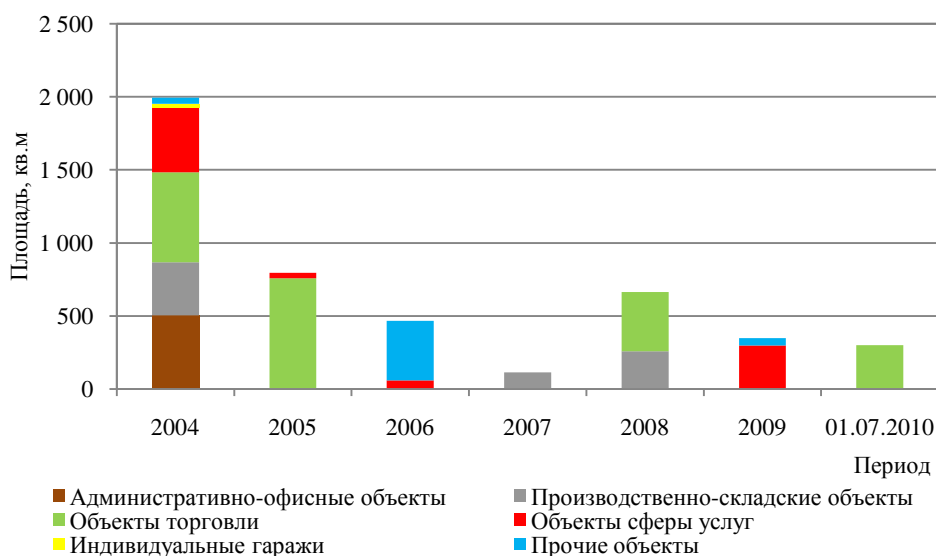


Рис. 2 Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости в гп Лельчицы за анализируемый период

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



Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Лельчицы за анализируемый период



Анализ общей площади зарегистрированных на 01.07.2010 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 4.

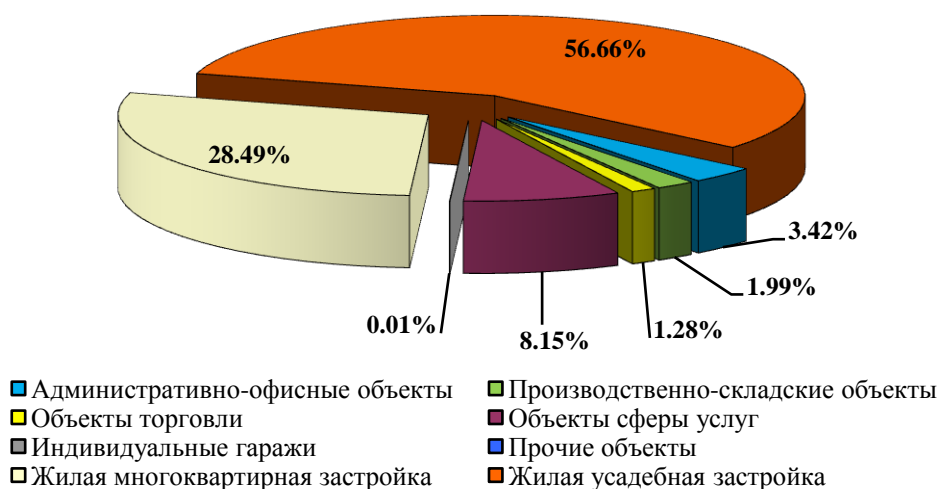


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в гп Лельчицы по состоянию на 01.07.2010

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 85,15% (жилая усадебная застройка – 56,66%, жилая многоквартирная – 28,49%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 14,85%, в том числе: объекты сферы услуг – 8,15%, прочие объекты – 3,42%, производственно-складские объекты – 1,99%, объекты торговли – 1,28%, индивидуальные гаражи – 0,01%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за анализируемый период и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 2,4% жилых и 1,4% 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 2004-01.07.2010, тыс. кв.м	0.67	6.55
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2010, тыс. кв.м	47.30	271.17
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.014	0.024

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5- 8.

Рынок индивидуальных жилых домов

В отношении средних цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция роста в период 2004 – 2008 гг. С 2008 г. цены пошли на спад, и данная тенденция продолжилась до конца анализируемого периода. Минимальная средняя цена в анализируемом периоде составила 118 Usd/кв.м в 2004 г. Максимальная средняя цена – 252 Usd/кв.м в 2008 г.

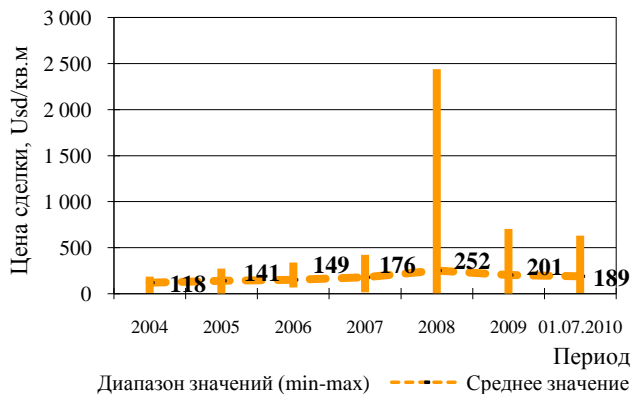


Рис. 5 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

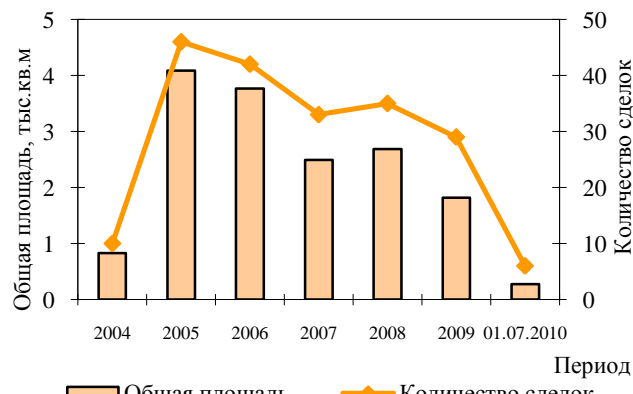


Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов представлены в табл. 2.

Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Лельчицы

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	10	5.81	183.83	118.10	828
2005	46	0.13	271.69	140.91	4 088
2006	42	65.61	336.84	149.06	3 764
2007	33	14.17	420.70	176.38	2 493
2008	35	4.69	2 440.32	252.00	2 688
2009	29	1.82	703.25	201.05	1 819
01.07.2010	6	8.07	629.46	189.44	276

Резкое увеличение общей площади участвующих в сделках объектов произошло в 2005 г. Тогда прирост общей площади по сравнению с предыдущим годом составил 394%. С 2005 по 2007 гг. наблюдалась тенденция спада. Затем небольшой прирост в 2008 г. И после 2008 г. наблюдается снижение общей площади до конца анализируемого периода. За период 2004 – 2009 гг. минимальное количество сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов было в 2004 г. и составило 10 сделок. Максимальное количество 46 сделок было зафиксировано в 2005 г. За I полугодие 2010 г. было совершено 6 сделок.



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

Таблица 3

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

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.07.2010
2004	1.00	1.19	1.26	1.49	2.13	1.70	1.60
2005	-	1.00	1.06	1.25	1.79	1.43	1.34
2006	-	-	1.00	1.18	1.69	1.35	1.27
2007	-	-	-	1.00	1.43	1.14	1.07
2008	-	-	-	-	1.00	0.80	0.75
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.94
01.07.2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Рынок квартир

В отношении средних цен на квартиры заметна тенденция устойчивого роста в период 2006 – 2009 гг. Минимальная средняя цена в анализируемом периоде составила 114 Usd/кв.м в 2004 г. Максимальная средняя цена – 502 Usd/кв.м в 2009 г. За период 01.01.2010 – 01.07.2010 средняя цена составила 197 Usd/кв.м.

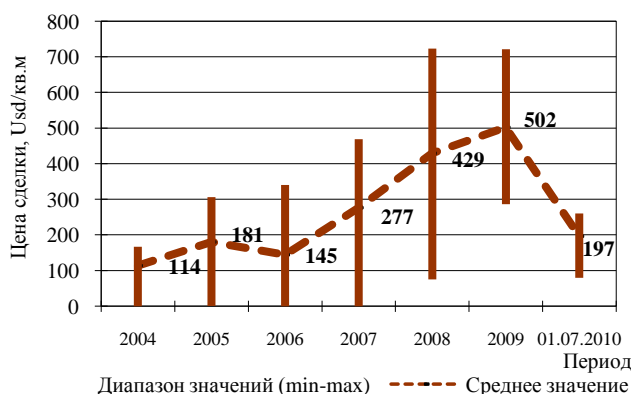


Рис. 7 Динамика цен сделок с квартирами

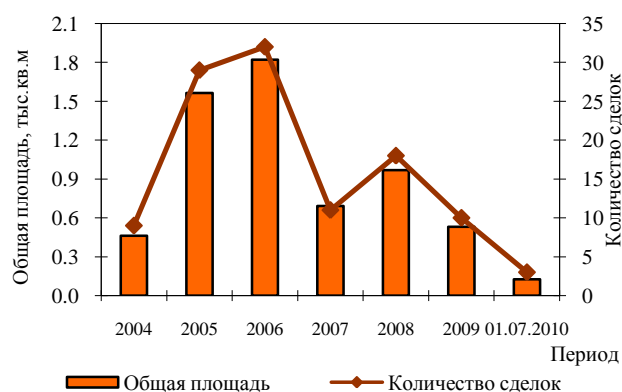


Рис. 8 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир представлены в табл. 4.

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в гп Лельчицы

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	9	0.09	167.18	113.69	461
2005	29	0.95	306.04	180.68	1 563
2006	32	0.23	340.82	144.55	1 820
2007	11	0.01	469.45	276.82	692
2008	18	75.06	723.33	429.30	969
2009	10	286.77	721.40	502.26	531
01.07.2010	3	79.95	260.31	196.75	127



За анализируемый период в 2006 г. было совершено максимальное число сделок с квартирами. Минимальное число сделок и площадь участвующих в сделках объектов были в 2004 г. Тогда количество сделок составило 9.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м квартир представлены в таблице 5.

Таблица 5

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в гп Лельчицы

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.07.2010
2004	1.00	1.59	1.27	2.43	3.78	4.42	1.73
2005	-	1.00	0.80	1.53	2.38	2.78	1.09
2006	-	-	1.00	1.92	2.97	3.47	1.36
2007	-	-	-	1.00	1.55	1.81	0.71
2008	-	-	-	-	1.00	1.17	0.46
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.39
01.07.2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Рынок нежилой недвижимости

Количество сделок с объектами нежилой недвижимости значительно меньше, чем с жилой недвижимостью. Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости было совершено с объектами торговли. Сделки с объектами торговли совершались с 2006 г. по 01.07.2010. За этот период было совершено 13 сделок купли-продажи.

Таблица 6

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи объектов торговли в гп Лельчицы за анализируемый период

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2006	1	33.61	33.61	33.61	210
2007	1	30.88	30.88	30.88	149
2008	6	462.01	482.76	472.32	150
2009	4	222.22	433.17	317.08	382
01.07.2010	1	675.68	675.68	675.68	26

Минимальная средняя цена на объекты торговли была в 2007 г. и составила 30,88 Usd/кв.м. Максимальная средняя цена зафиксирована в 2008 г. и составила 472,32 Usd/кв.м. Общая площадь участвующих в сделках объектов находилась в диапазоне от 26 кв.м (I полугодие 2010 г.) до 382 кв.м (2009 г.).

В отношении гаражей за анализируемый период было совершено 2 сделки купли-продажи. В 2004 г. объектом сделки был гараж площадью 25,5 кв.м. Цена сделки составила 35 Usd/кв.м. В 2005 г. был продан гараж площадью 132 кв.м по цене 3,7 Usd/кв.м.

В 2009 г. была совершена одна сделка купли-продажи объекта сферы услуг. Было продано здание общественного питания общей площадью 320 кв.м, цена сделки составила 77,89 Usd/кв.м.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за анализируемый период, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1% жилых и 0,4% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 3.7.



Таблица 7

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 - 01.07.2010, тыс.кв.м	0.18	2.76
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2010, тыс.кв.м	47.30	271.17
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.004	0.010



Рис.8 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

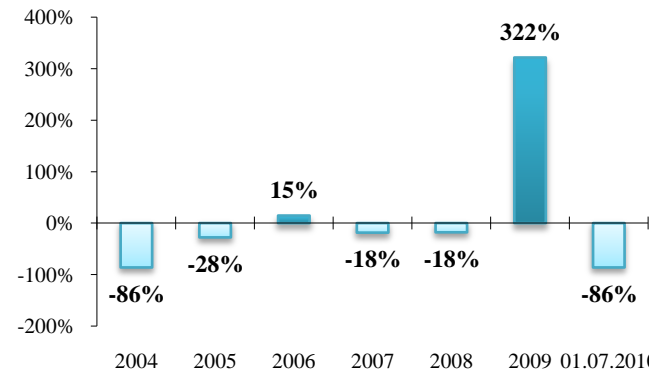


Рис.9 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

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

