

гп Лоев

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004 - май 2011

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 2004–май 2011 гг. 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 25.05.2011.

гп Лоев – районный центр Гомельской области. Численность населения на 2010 год – порядка 7.0 тыс. человек. Лоевский район расположен в юго-восточной части Гомельской области, граничит с Украиной, Брагинским, Хойнинским, Речицким и Гомельским районами. гп Лоев удален от автомагистрали М10 (Гомель-Брест), на расстоянии около 85 км от областного центра г.Гомель и 345 км от столицы г.Минск, расположен вдоль правого берега р.Днепр в месте впадения в него р.Сож.

Основой градообразующей промышленности являются следующие предприятия: КУП «Лоевский комбинат строительных материалов», ОАО «Лоевский комбинат бытового обслуживания», ГЛУ «Лоевский лесхоз», КДСУП «Лоевская ПМК-104» и др. Агропромышленный комплекс района представлен шестью коммунальными сельскохозяйственными унитарным предприятиями, одним сельскохозяйственным производственным кооперативом, одним частным сельскохозяйственным унитарным предприятием и четырьмя крестьянскими (фермерскими) хозяйствами.

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

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

На протяжении всего анализируемого периода наблюдался незначительный объем ввода в эксплуатацию жилых площадей. В период 2004–2006 гг. величина данного показателя увеличилась с 0.4 до 3.2 тыс. кв.м в год, а начиная с 2007 года ввод объектов жилой недвижимости происходил переменными темпами: 1.0 тыс. кв.м за 2007 год, 4.9 тыс. кв.м за 2008 год, 0.6 тыс. кв.м за 2009 год, 1.9 тыс. кв.м за 2010 год и 0.2 тыс. кв.м за период 01.01.2011-25.05.2011. Величина данного показателя невысокая, за весь анализируемый период было введено в эксплуатацию только шесть многоквартирных домов. Так в 2006 и 2007 гг. вводилось в эксплуатацию по одному многоквартирному дому, а в 2008 и 2010 гг – по два.

Объем ввода в эксплуатацию объектов усадебного типа (индивидуальных жилых домов) колебался на протяжении всего анализируемого периода в пределах 0.4–1.25 тыс. кв.м. в год. Наибольшего значения данный показатель достиг в 2008 году.

Что касается объектов нежилой недвижимости, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся только в 2005 и 2006 гг.

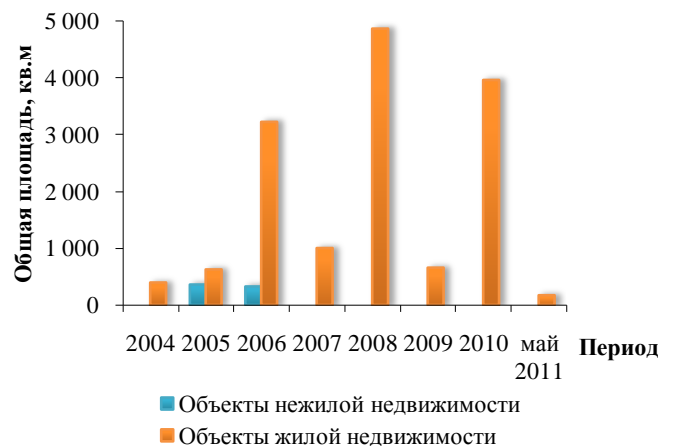


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в гп Лоев за период 2004–май 2011 гг.



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.



Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Лоев по состоянию на 25.05.2011.

Так, в 2005 году были введены в эксплуатацию четыре объекта нежилой недвижимости, отнесенных к группе «Прочие» (суммарной общей площадью 359.62 кв.м), а в 2006 – три: два торговых павильона (общей площадью 51.9 и 37.4 кв.м) и одно административное здание (общей площадью 236.4 кв.м). В целом доля введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в общем объеме строительства на протяжении анализируемого периода находилась в диапазоне 0–35.8%.

Анализ общей площади зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Лоев по состоянию на 25.05.2011 представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли объекты жилой усадебной застройки (43.8%) и объекты жилой многоквартирной застройки (29.6%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004–май 2011 гг. и

общей площади зарегистрированных на 25.05.2011 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.1% объектов нежилой и 1.0% объектов 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	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004–май 2011 гг., тыс. кв.м	0.09	1.86
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 25.05.2011, тыс. кв.м	65.74	182.02
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.001	0.010

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи квартир в гп Лоев представлен на рисунках 3–4 и в таблице 2.

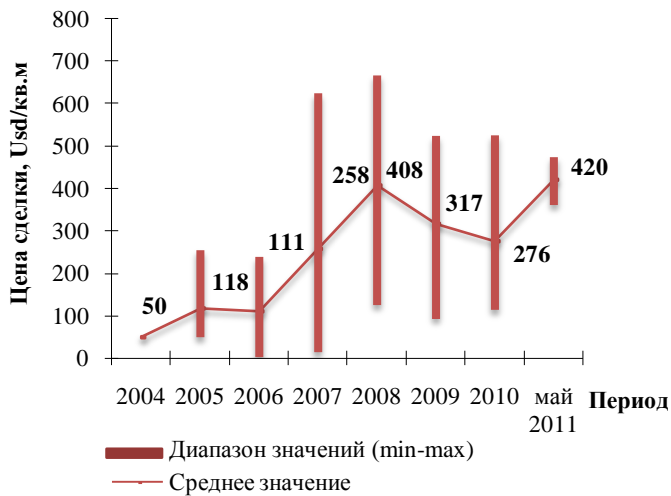


Рис. 3 Динамика изменения цен сделок купли-продажи с квартирами

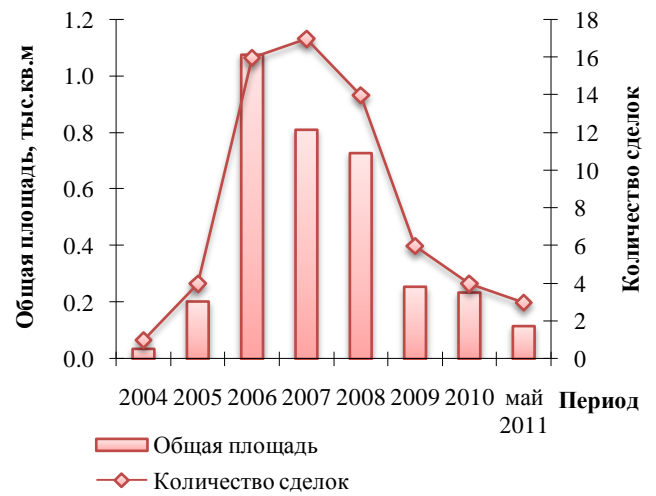


Рис. 4 Общая площадь и количество сделок купли-продажи с квартирами

Таблица 2

Основные статистические показатели сделок купли-продажи с квартирами в гп Лоев

Период	Количество сделок купли-продажи	Диапазон значений цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	1	50.44	50.44	50.44	36
2005	4	49.93	255.01	118.22	204
2006	17	2.98	239.30	111.48	1 077
2007	17	14.66	625.00	258.08	812
2008	14	125.68	667.01	408.28	729
2009	6	92.89	524.53	316.70	256
2010	4	114.51	525.83	276.24	236
май 2011	3	361.54	474.36	420.49	117

За анализируемый период в гп Лоев до 2008 года наблюдался устойчивый рост цен на квартиры (с 50 до 408 Usd/кв.м), который сменился падением, составившим за период 2008–2010 гг. величину около 35% (до 276 Usd/кв.м), и дальнейшим ростом в 2011 году. В итоге среднее значение цены сделки купли-продажи достигло своего максимума за весь анализируемый период – 420 Usd/кв.м.

Суммарная общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, увеличивалась до 2006 года, когда данный показатель достиг своего максимального значения (1.1 тыс. кв.м в год), а с 2007 года начала снижаться, достигнув в 2010 году значения 0.2 тыс. кв.м в год. Наибольшее количество сделок купли-продажи было совершено в 2007 году – 17 сделок. За период 01.01.2011-25.05.2011 было совершено 3 сделки купли-продажи суммарной общей площадью 0.1 тыс. кв.м.



Темпы изменения средних цен сделок купли-продажи 1 кв.м общей площади квартир в гп Лоев представлены в таблице 3.

Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок купли-продажи 1 кв.м общей площади квартир в гп Лоев

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	май 2011
2004	1.00	2.34	2.21	5.12	8.37	6.28	5.48	8.34
2005	–	1.00	0.94	2.18	3.57	2.68	2.34	3.56
2006	–	–	1.00	2.31	3.79	2.84	2.48	3.77
2007	–	–	–	1.00	1.64	1.23	1.07	1.63
2008	–	–	–	–	1.00	0.75	0.65	1.03
2009	–	–	–	–	–	1.00	0.87	1.33
2010	–	–	–	–	–	–	1.00	1.52
май 2011	–	–	–	–	–	–	–	1.00

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Лоев представлен на рисунках 5–6 и в таблице 4.

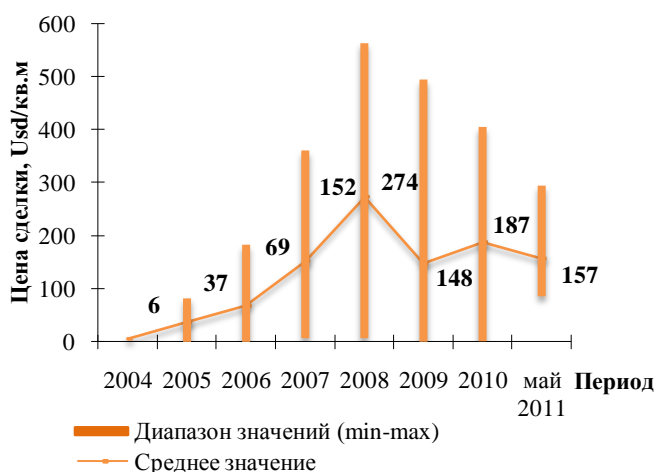


Рис. 5 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

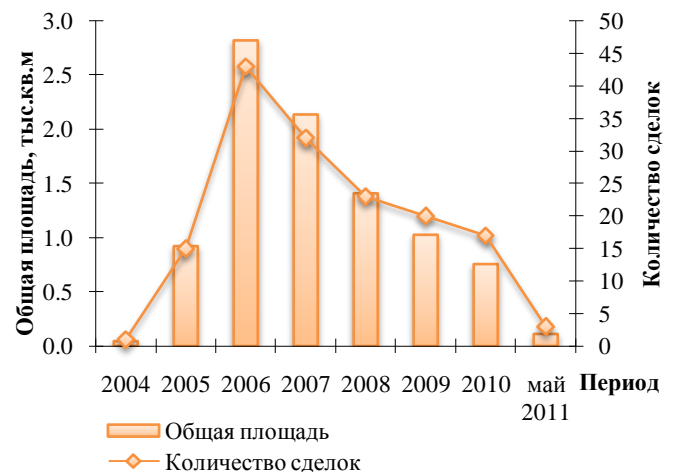


Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

В отношении цен на индивидуальные жилые дома за анализируемый период (до 2008 года) наблюдалась тенденция роста (с 6 до 274 Usd/кв.м), сменившаяся падением в 2009 году (до 148 Usd/кв.м) с дальнейшей стабилизацией цен на уровне 150–190 Usd/кв.м.

Суммарная общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи, увеличивалась до 2006 года, когда данный показатель достиг своего максимального значения (2.8 тыс. кв.м в год), а с 2007 года начала снижаться, достигнув в 2010 году значения 0.8 тыс. кв.м в год. Наибольшее количество сделок купли-продажи также было совершено в 2006 году – 43 сделки. За период 01.01.2011–25.05.2011 было совершено 3 сделки купли-продажи суммарной общей площадью 0.1 тыс. кв.м.

Таблица 4

Основные статистические показатели сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами в гп Лоев

Период	Количество сделок купли-продажи	Диапазон значений цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м	Общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	1	5.59	5.59	5.59	45
2005	15	0.02	81.99	37.23	923
2006	43	0.02	183.24	68.82	2 822
2007	33	6.86	361.00	152.37	2 138
2008	24	6.86	563.25	271.56	1 493
2009	20	0.30	494.75	148.31	1 027
2010	17	1.13	405.40	187.33	757
май 2011	3	85.97	294.62	157.10	112

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

Таблица 5

Темпы изменения средних цен сделок купли-продажи 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Лоев

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	май 2011
2004	1.00	6.65	12.30	27.24	48.90	26.51	33.48	28.08
2005	–	1.00	1.85	4.09	7.35	3.98	5.03	4.22
2006	–	–	1.00	2.21	3.98	2.16	2.72	2.28
2007	–	–	–	1.00	1.80	0.97	1.23	1.03
2008	–	–	–	–	1.00	0.54	0.68	0.57
2009	–	–	–	–	–	1.00	1.26	1.06
2010	–	–	–	–	–	–	1.00	0.84
май 2011	–	–	–	–	–	–	–	1.00

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

К общественно-деловой (коммерческой) недвижимости относятся объекты торговли, объекты сферы услуг и административно-офисные объекты. За период 2004–май 2011 гг. в РЦ ГЗК содержится информация лишь об одной сделке купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в гп Лоев: в октябре 2008 года торговый павильон по ул.Ленина общей площадью 51.9 кв.м был продан за 775.09 Usd/кв.м. Этих данных недостаточно для того, чтобы сделать выводы о динамике и тенденции изменения цен на рынке коммерческой недвижимости в гп Лоев.

В РЦ ГЗК также содержится информация о пяти сделках купли-продажи объектов промышленной и коммунально-складской недвижимости и одной сделке купли-продажи индивидуального гаража в гп Лоев:

– в марте 2007 года два здания склада по ул.Шевелева общей площадью 26.4 и 41.2 кв.м были проданы за 237.77 и 152.32 Usd/кв.м, а в июне 2010 – за 882.39 и 565.41 Usd/кв.м соответственно;

– в октябре 2010 года здание цеха по ул.Пинчука общей площадью 757.9 кв.м было продано за 0.05 Usd/кв.м;



– в феврале 2010 года индивидуальный гараж по ул.Первомайской общей площадью 19.8 кв.м был продан за 34.7 Usd/кв.м.

Имеющихся данных недостаточно для того, чтобы сделать выводы о динамике и тенденции изменения цен на рынке промышленной и коммунально-складской недвижимости и рынке индивидуальных гаражей в гп Лоев.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2004–май 2011 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0.2% объектов нежилой недвижимости и 0.8% объектов 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	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004–май 2011 гг., тыс.кв.м	0.12	1.41
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 25.05.2011 г., тыс.кв.м	65.74	182.02
Доля объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи	0.002	0.008



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 стажировются 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

