

Мозырь

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2003 - январь 2011**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2003 - январь 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 01.01.2011г.

С 1924 года Мозырь районный центр, в 1926—1930, 1935—1938 годах центр Мозырского округа, с 1938 по 1954 — центр Полесской области. В 1954 году Мозырь и Мозырский район вошли в состав Гомельской области.



Административный центр Мозырского района Гомельской области. Расположен на холмистой местности в пределах Мозырской гряды. Город находится на расстоянии 133 км западнее Гомеля и в 220 км юго-восточнее Минска. На территории населенного пункта размещается крупнейший в Беларуси порт Пхов на реке Припять. Площадь Мозыря — 3 674 га.

В городе есть музей прикладного творчества, городской выставочный зал 6 Дворцов культуры, 38 библиотек, 24 народных и образцовых коллектива художественной самодеятельности. Численность населения г. Мозырь на 01.01.2010 составляет 108,8 тыс. чел.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за 2003 – январь 2011гг. представлена на рисунке 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г. Мозырь на протяжении всего периода с 2003 – 01.01.2011 гг. осуществлялся переменными темпами. В 2003 г. было введено 15 объектов жилой недвижимости общей площадью 31 631,03 кв.м, что является наименьшим показателем за анализируемый период. В 2003-2005 гг. наблюдается положительная динамика ввода в эксплуатацию жилых объектов. В 2005 г. было введено 51 473,97 кв.м жилья, среди которых 7 многоэтажных квартирных домов общей площадью 43 633 кв.м. В 2006 и 2007 гг. динамика прироста вводимого жилья была отрицательной и в числовом выражении составила 50 702,86 и 63 556,9 кв.м соответственно. В 2008 году в г. Мозырь было введено 11 многоквартирных жилых домов и 66 жилых индивидуальных домов общей площадью 67 731,33 кв.м, что более чем в два раза больше, чем в 2003 году. В 2009 и 2010 гг. объемы ввода жилых объектов снова сократились и составили 65 073,2 и 52 416,3 кв.м соответственно. В 2009 году в эксплуатацию был введен 101 жилой объект, что является максимальным показателем за период 2003 – январь 2011гг.

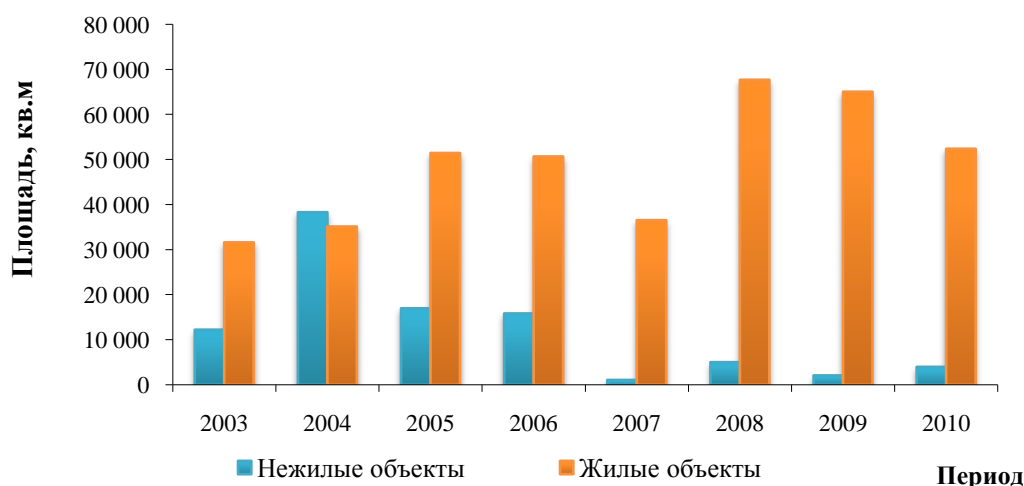


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г. Мозырь за 2003 - январь 2011гг.

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.

За период 2003-2006 гг. объем ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости осуществлялся высокими темпами и колебался от 12 247,07 кв.м в 2003 г. до 38 321,05 кв.м в 2004 г., когда были введены в эксплуатацию дворец культуры «Восточный» и ряд зданий специализированного назначения, что явилось максимумом за анализируемый период. В 2007 г. общая площадь вводимых нежилых объектов резко сократилась и составила 1 087,47 кв.м. После этого общая площадь вводимых объектов нежилой недвижимости колебалась незначительной составила 5 031,68, 2 094,6 и 3 992,6 кв.м в 2008, 2009 и 2010 гг. соответственно. За 2010 г. было введено 4 торговых объекта нежилой недвижимости общей площадью 3 125,2 кв.м.

За период 2003 – январь 2011гг. в эксплуатацию было введено 27 объектов торговли общей площадью 11 551,59 кв.м. Больше всего было введено в 2010 г. – 3 125,2 кв.м, когда был введен в эксплуатацию торговый центр по ул. Малинина 1а, к. 1. Меньше всего – 274,09 кв.м – в 2007 г., когда было введено два здания магазина.

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию с 2003 по 2007 гг. В 2004 и 2005 гг. было введено в эксплуатацию 9 666,54 и 7 440 кв.м индивидуальных гаражей соответственно, что более чем в 10 раз больше, чем за остальные годы анализируемого периода.

Ввод в эксплуатацию прочих объектов осуществлялся ежегодно. На 2004 и 2006 гг. приходится максимум ввода, что в количественном выражении составляет 20 959,19 и 12 906,5 кв.м по годам соответственно.

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

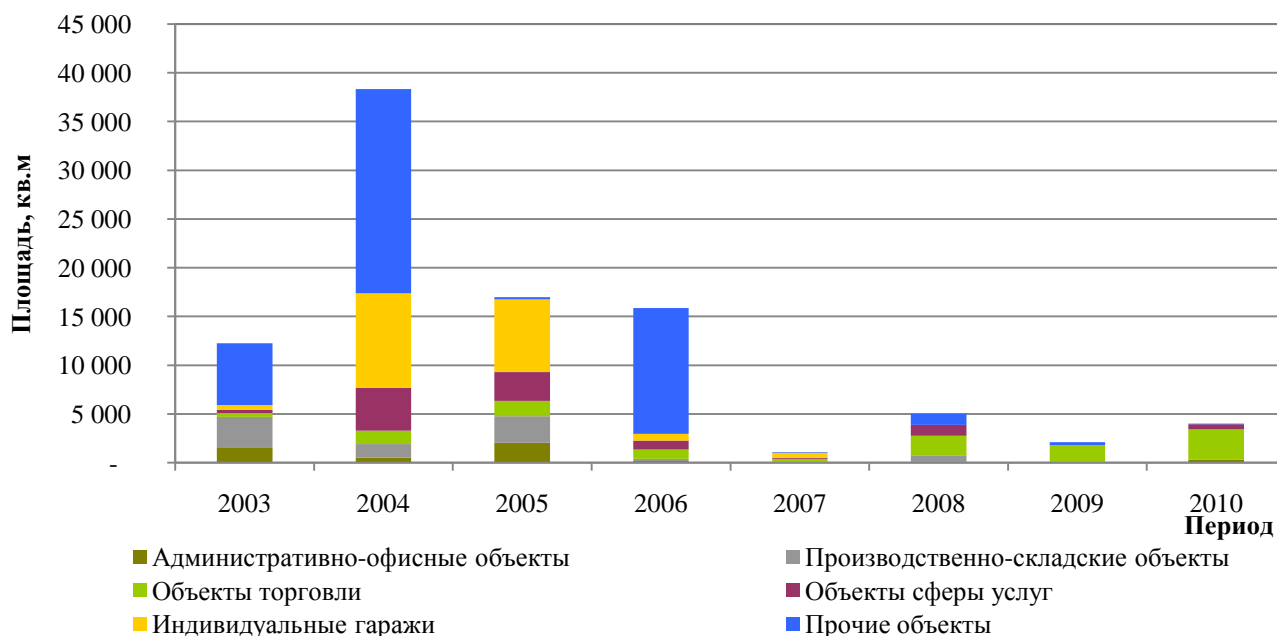


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г. Мозырь за 2003 - январь 2011гг.

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



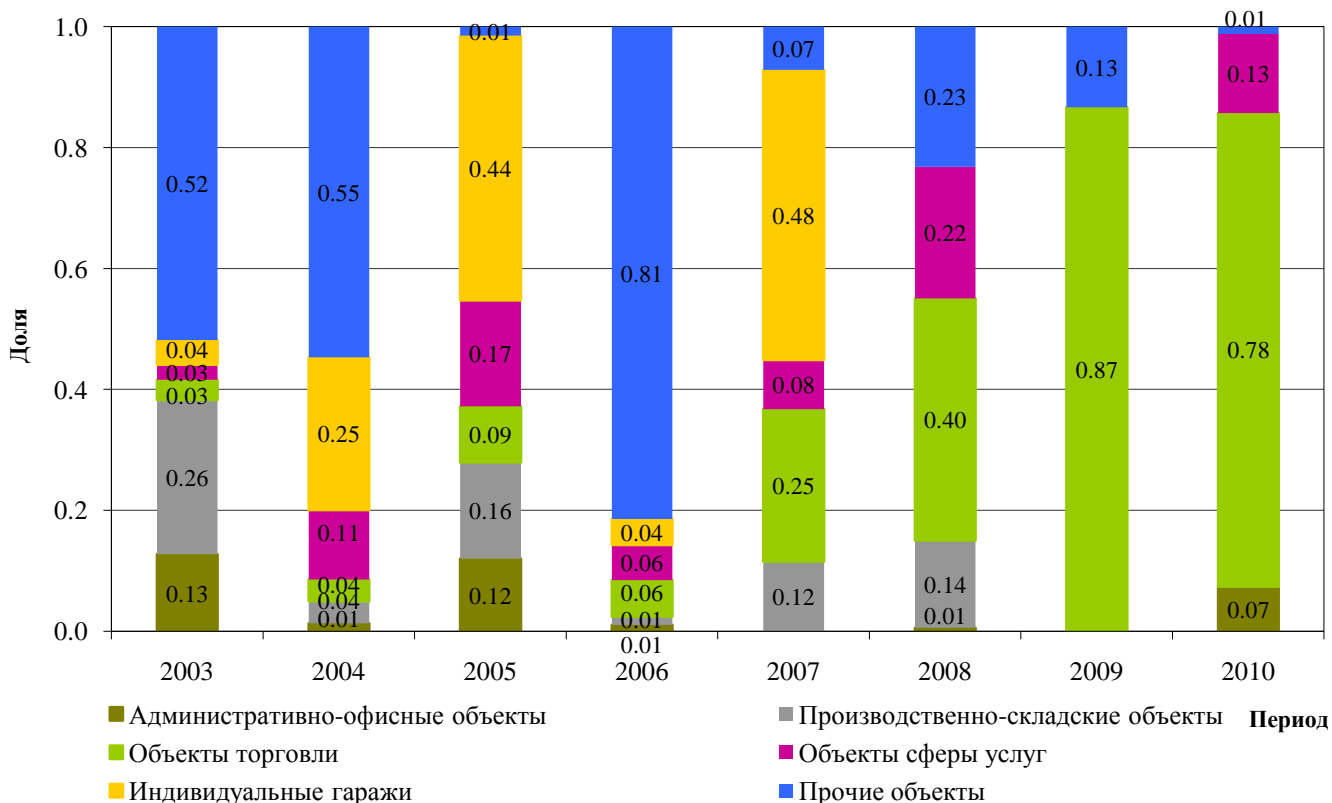


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г. Мозырь за 2003-январь 2011 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.01.2011 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 г. Мозырь по состоянию на 01.01.2011

В общей площади зарегистрированных зданий и сооружений жилые объекты составляют 65% (жилая усадебная застройка – 64%, жилая многоквартирная – 1%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 35%, в том числе: прочие



объекты – 16%, производственно-складские объекты – 8%, административно-офисные объекты – 4%, объекты сферы услуг – 3%, объекты торговли – 2%, индивидуальные гаражи – 2%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – январь 2011гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 1,8% жилых и 0,8% 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 2003-01.01.2011 гг., тыс. кв.м	11.95	48.84
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2011, тыс.кв.м	1 479.68	2 769.36
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.008	0.018

Вторичный рынок

Рынок квартир

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов жилой многоквартирной недвижимости представлен на рис. 5-6.

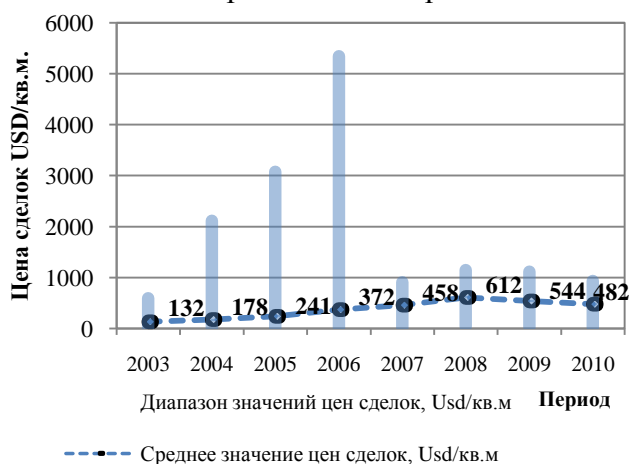


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

В отношении средних цен сделок купли-продажи квартир наблюдается тенденция роста в период с 2003 по 2008 гг. В 2008 г. средняя цена сделок купли-продажи была максимальной в анализируемом периоде и составила 612 Usd/кв.м, после чего понижалась до конца анализируемого периода и составила в 2009 – 544 Usd/кв.м, в 2010 г. – 482 Usd/кв.м.

В 2005 г. количество сделок с квартирами было максимальным в периоде с 2003 – январь 2011гг. и составило 550 сделок. Общая площадь участвующих в сделках квартир была максимальной так же в 2005 году и составила 26 693 кв.м. Начиная с 2005 г. наблюдалась тенденция уменьшения как количества сделок, так и общей площади участвующих в сделках объектов до 2009 года, когда значения показателей составили по количеству сделок – 268, по общей площади участвующих объектов – 12 475 кв.м. В этом периоде наблюдалось небольшое возрастание общего количества сделок и площади сделок в 2007 г. За 2010 г. было совершено почти в полтора раза больше сделок, чем за 2009 год, а общая площадь участвующих в сделках купли-продажи квартир приросла на 53% и составила 19 112 кв.м.



Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г. Мозырь представлены в табл. 2.

Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г. Мозырь

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		
2003	64	11.46	594.33	131.93	3 100
2004	432	0.22	2 113.96	177.82	22 010
2005	550	1.05	3 073.44	241.15	26 693
2006	449	9.24	5 343.21	371.84	22 373
2007	475	12.59	911.82	458.38	23 119
2008	406	41.83	1 148.35	612.30	19 313
2009	268	23.81	1 119.26	544.15	12 475
2010	390	18.79	937.40	481.95	19 112

Разделение вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от материала стен представлено на рис. 7.

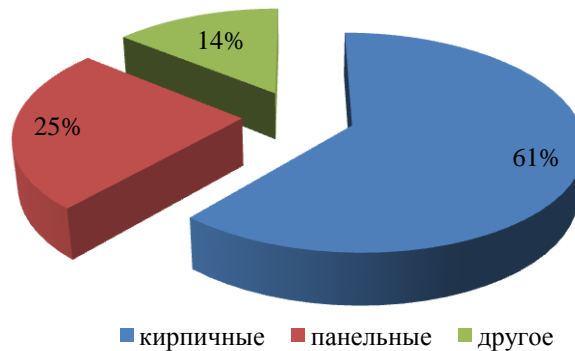


Рис. 7 Сегментация жилых многоквартирных объектов недвижимости по материалам стен г. Мозырь

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 3.

Таблица 3

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г. Мозырь

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2003	1.00	1.35	1.83	2.82	3.47	4.64	4.12	3.65
2004	-	1.00	1.36	2.09	2.58	3.44	3.06	2.71
2005	-	-	1.00	1.54	1.90	2.54	2.26	2.00
2006	-	-	-	1.00	1.23	1.65	1.46	1.30
2007	-	-	-	-	1.00	1.34	1.19	1.05
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.89	0.79
2009	-	-	-	-	-	-	1.00	0.89
2010	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Рынок индивидуальных жилых домов

Минимальная средняя цена за период 2003 – январь 2011гг. была в 2003 г. и составила 77 Usd/кв.м. На протяжении всего периода с 2003 – январь 2011гг. цена росла постоянно, за



исключением 2009 г, когда цена понизилась на 4% по отношению к 2008 г. По итогам 2010 г. средняя цена сделки купли-продажи с индивидуальными жилыми домами составила 289 Usd/кв.м.

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов представлен на рис.8-9.

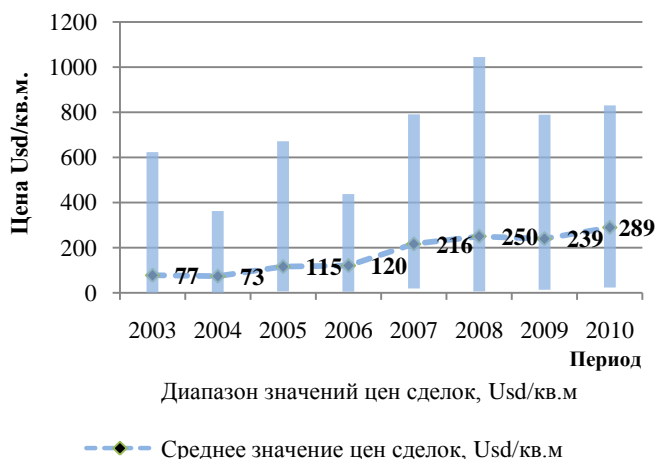


Рис. 8 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 9 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г. Мозырь представлены в табл. 4.

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г. Мозырь

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		
2003	44	0.07	622.62	76.72	3 367
2004	27	0.07	361.47	72.65	2 655
2005	62	5.41	671.13	115.37	5 649
2006	65	5.06	436.58	119.98	5 644
2007	48	18.42	790.25	215.86	3 535
2008	53	5.73	1 044.40	249.91	3 968
2009	47	12.42	789.10	239.18	3 233
2010	58	22.65	830.17	289.14	4 854

Минимум сделок было совершено в 2004 г. – 27. 2005 и 2006 гг. были пиком продаж индивидуальных жилых домов: совершено 62 и 65 сделок купли-продажи объектов, общей площадью 5 649 и 5 644 кв.м. В период с 2007 по 2009 гг. общая площадь колебалась в диапазоне 3 233 – 3 968 кв.м. Количество сделок также существенно не менялось и составляло около 50 сделок в год. В 2010 г. общая площадь по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г. Мозырь составила 4 854 кв.м.

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



Таблица 5

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

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2003	1.00	0.95	1.50	1.56	2.81	3.26	3.12	3.77
2004	-	1.00	1.59	1.65	2.97	3.44	3.29	3.98
2005	-	-	1.00	1.04	1.87	2.17	2.07	2.51
2006	-	-	-	1.00	1.80	2.08	1.99	2.41
2007	-	-	-	-	1.00	1.16	1.11	1.34
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.96	1.16
2009	-	-	-	-	-	-	1.00	1.21
2010	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Большинство домов, представленных на рынке индивидуальных жилых домов, являются одноэтажными деревянными домами. Распределение жилой усадебной застройки по материалу стен представлено на рис. 10.

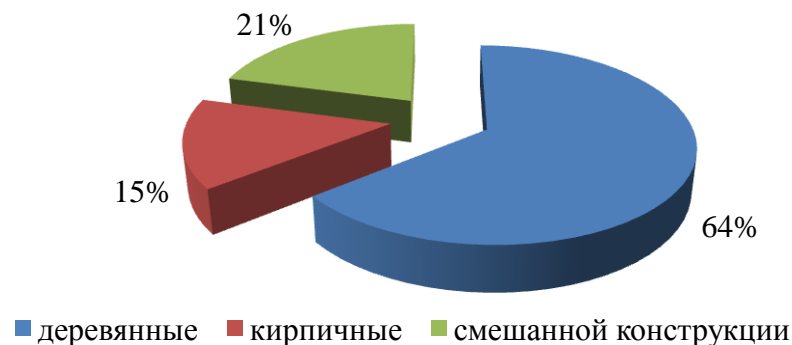


Рис. 10 Сегментация рынка индивидуальных жилых домов по материалу стен дома

Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ ГЗК за период с 01.01.2003 по 01.01.2011 содержатся сведения о 7 сделках с незастроенными земельными участками в г. Мозырь, причем все они были представлены договорами купли-продажи.

В соответствии с белорусским законодательством, начиная с 2007 года, права постоянного и временного пользования незастроенными земельными участками перестали являться предметом купли-продажи на открытом рынке. Незастроенные земельные участки могут быть проданы на аукционе. Однако в РЦ содержатся сведения о 4 сделках купли-продажи земельных участков в г. Мозырь после 2007 г. Предположительно, на данных земельных участках располагались законсервированные не законченные строительством объекты капитальные строения. Объектами сделок являлись капитальные строения, вместе с правами на которые переходили и права на земельные участки. Данные сделки не были исключены из анализа рынка незастроенных земельных участков.

Основные статистические показатели по сделкам аренды незастроенных земельных участков представлены в табл. 6.

Таблица 6

Основные статистические показатели по сделкам аренды незастроенных земельных участков в г. Мозырь

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	3	0.37	3.33	1.46	3 624
2007	-	-	-	-	-
2008	1	3.05	3.05	3.05	800
2009	1	6.29	6.29	6.29	800
2010	2	2.15	7.55	4.85	1 800

В 2006 г. было совершено 3 сделки купли-продажи земельных участков общей площадью 3 624 кв.м. Цены сделок колебались от 0,37 до 3,33 Usd/кв.м.

В 2007 г. не было зарегистрировано ни одной сделки.

В 2008 и 2009 гг. было зарегистрировано по одной сделке купли-продажи. Общая площадь объектов составила 800 кв.м каждого. Цены сделок составили 3,05 и 6,29 Usd/кв.м в 2008 и 2009 гг. соответственно.

В 2010 г. было совершено 2 сделки аренды незастроенных земельных участков. В этом году была зафиксирована максимальная цена за земельный участок в анализируемом периоде, равная 7,55 Usd/кв.м за земельный участок. Общая площадь объектов в сделках аренды составила 1800 кв.м. Средняя годовая арендная ставка составила 4,85 Usd/кв.м.

Рынок нежилой недвижимости

Рынок нежилой недвижимости в сделках купли-продажи представлен на рис. 11-22.

Статистические показатели по сделкам купли-продажи нежилой недвижимости представлен в табл. 7-12 .

Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости было совершено с гаражами. За анализируемый период с данными объектами было совершено 1045 сделок.

Таблица 7

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи гаражей в г. Мозырь

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		
2003	127	0.09	120.11	41.93	3 194
2004	47	4.24	760.69	63.20	1 410
2005	48	9.81	146.37	63.86	1 870
2006	147	0.27	671.95	66.96	13 915
2007	192	1.46	307.84	80.23	5 358
2008	166	2.00	327.46	106.75	5 124
2009	155	3.38	367.52	128.47	4 282
2010	163	10.00	406.79	148.26	4 452

В отношении средних цен на гаражи за период 2003 – январь 2011гг. наблюдалась положительная динамика. Средняя цена за 2003 год составила 42 Usd/кв.м и приросла за период



анализа на 254%, составив в количественном выражении 148 Usd/кв.м в 2010 г. В 2004 и 2005 гг. с гаражами было совершено меньше всего сделок купли-продажи – 47 и 48 соответственно. Количество сделок с гаражами было максимальным в 2007 г. – 192, после чего уменьшилось в 2008 и 2009 гг. на 14 и 7%. В 2010 г. количество сделок купли-продажи увеличилось на 5%, что в количественном выражении составило 163. Общая площадь объектов, участвующих в сделках купли-продажи была максимальной в 2006 году – 13 915 кв.м, а затем уменьшилась и оставалась в 2007-2008 гг. и 2009-2010 гг. на одном уровне с незначительными колебаниями.

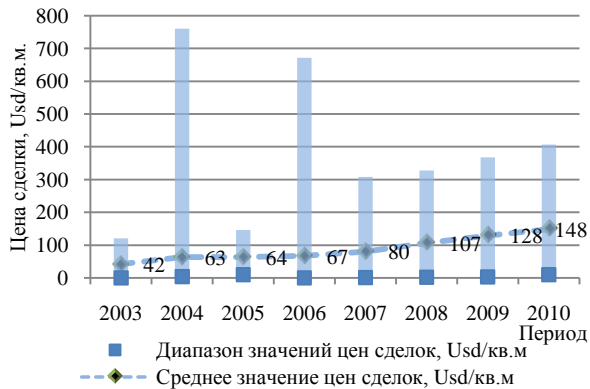


Рис. 11 Динамика цен сделок с гаражами



Рис. 12 Общая площадь и количество сделок с гаражами

За период 2003 – январь 2011гг. было совершено 56 сделок купли-продажи производственно-складских объектов недвижимости. В 2005 г. количество и общая площадь сделок были максимальными и равнялись 20 и 12 210 кв.м соответственно. В 2006-2010 гг. количество сделок колебалось в диапазоне от 5 до 7 в год. Общая площадь объектов, участвующих в сделках имела тенденцию к уменьшению с 5 734 кв.м в 2006 г. до 1458 кв.м в 2010.

Таблица 8

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи производственно-складских объектов недвижимости в г. Мозырь

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		
2003	1	107.11	107.11	107.11	538
2004	5	0.76	25.48	12.99	2 950
2005	20	0.95	103.62	24.95	12 210
2006	5	5.31	88.09	45.02	5 734
2007	5	13.34	215.52	72.67	2 070
2008	7	2.71	133.78	33.79	2 843
2009	6	4.16	48.91	24.73	2 421
2010	7	0.08	302.96	131.98	1 458

В 2003 г. был продан один склад по цене 107 Usd/кв.м. Средняя цена производственно-складских объектов недвижимости в г. Мозырь в 2004 году составляла 13 Usd/кв.м, и в дальнейшем на протяжении 2005, 2006 и 2007 гг. прирастала на 92 и 80 и 61%. Далее произошло резкое снижение средней цены квадратного метра до 34 Usd/кв.м в 2008 и 25 Usd/кв.м в 2009 годах. В 2010 году был отмечен скачок средней цены квадратного метра производственно-складских объектов до 132 Usd.

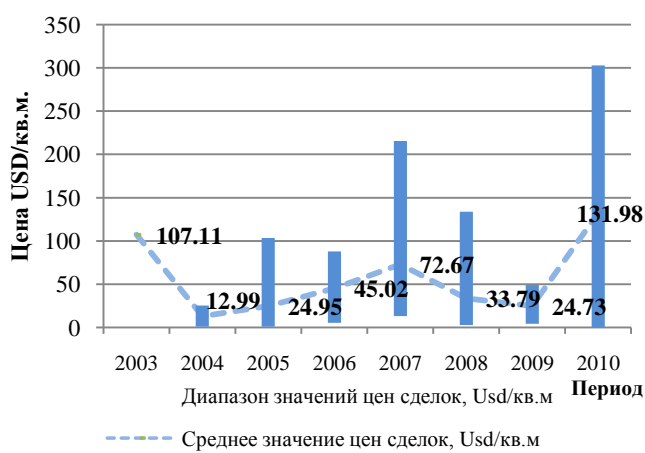


Рис.13 Динамика цен сделок с производственно-складскими объектами



Рис. 14 Общая площадь и количество сделок с производственно-складскими объектами

В отношении объектов торговли было совершено 23 сделки купли-продажи. Количество сделок колебалось от 1 в 2006 г. до 7 сделок в 2007 г. За 2010 г. было совершено 4 сделки. Общая площадь участвующих в сделках торговых объектов составила 11 404 кв.м с минимумом в 546 кв.м в 2010 г. и максимумом в 6159 кв.м в 2008 г.

Таблица 9

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи торговых объектов недвижимости в г. Мозырь

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		
2003	3	23.64	76.46	58.86	546
2004	0	-	-	-	-
2005	0	-	-	-	-
2006	1	483.60	483.60	483.60	630
2007	7	11.34	251.41	162.59	1 597
2008	2	200.18	338.36	269.27	6 159
2009	6	26.86	735.52	375.48	1 584
2010	4	34.67	620.35	331.39	889

За период 2003 - январь 2011гг. не зарегистрировано сделок купли-продажи торговых объектов недвижимости в г. Мозырь в 2004 и 2005 гг. Средняя цена квадратного метра имела тенденцию к повышению с 2007 (163 Usd) по 2009 (375 Usd) гг. В 2010 году она понизилась на 12% и составила 331 Usd.

За период 2003 - январь 2011гг. в отношении объектов сферы услуг было совершено 42 сделки. Количество сделок колебалось от 2 сделок в 2009 до 10 сделок в 2005 г. В среднем за год в г. Мозырь совершалось 5 сделок купли-продажи объектов недвижимости сферы услуг. Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи объектов сферы услуг представлены в табл.10.

Таблица 10

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи объектов сферы услуг
в г. Мозырь

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		
2003	2	2.76	29.33	16.05	1 289
2004	9	10.45	94.51	36.78	1 357
2005	10	7.82	78.28	36.35	7 758
2006	7	1.94	296.84	75.51	5 592
2007	9	20.81	160.72	80.09	4 280
2008	2	8.16	220.08	114.12	448
2009	3	48.87	234.72	149.89	1 187

В отношении объектов сферы услуг наблюдается устойчивый рост средних цен сделок купли-продажи на протяжении всего периода с 2003 по январь 2011гг. В 2003 г. средняя цена сделки составила 16 Usd/кв.м. За 2004 г. Она выросла в 2,3 раза и составила 37 Usd/кв.м. В 2005 г. цена сделки снизилась на 1,16% и составила по итогам года 36 Usd/кв.м. По итогам 2006 года средняя цена увеличилась в 2 раза, что в количественном выражении составило 76 Usd/кв.м. 2007 год отмечен сохранением цены на прежнем уровне с незначительным ее ростом на 6%. За следующие 2 года средняя цена сделок увеличилась почти в 2 раза и составила по итогам 2009 года 150 Usd/кв.м. В 2010 г. сделок купли-продажи объектов сферы услуг в г. Мозырь не зарегистрировано.

В 2003 и 2004 гг. общая площадь объектов находилась на уровне 1 300 кв.м. Общая площадь участвующих в сделках объектов была максимальной в 2005 г. – 7 758 кв.м, после чего пошла на спад и в 2008 г. составила 448 кв.м. В 2005 г. было зарегистрировано и максимальное количество сделок с объектами – 10. 2008 и 2009 гг. отмечены спадом в количестве зарегистрированных сделок (2 и 3 соответственно).

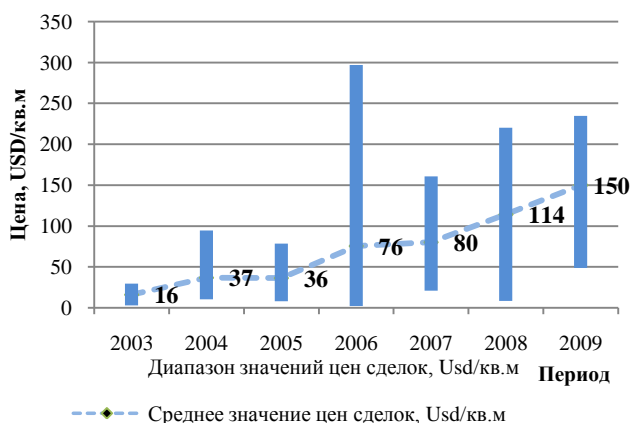


Рис. 15 Динамика цен сделок с объектами сферы услуг



Рис. 16 Общая площадь и количество сделок с объектами сферы услуг

За период 2003 – январь 2011гг. в отношении административно-офисных объектов было совершено 36 сделок. Количество сделок за календарный год находилось в диапазоне от 1 в 2004 г. до 9 в 2005 г. За 2010 г. не было совершено ни одной сделки купли-продажи. Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи административно-офисных объектов представлены в табл. 11.



Таблица 11

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи административно-офисных объектов недвижимости в г. Мозырь

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		
2003	2	60.17	776.70	418.44	796
2004	1	22.63	22.63	22.63	106
2005	9	2.00	147.90	45.20	2 905
2006	4	13.18	229.06	94.57	948
2007	5	37.63	193.06	127.47	1 694
2008	8	37.51	654.85	204.04	1 004
2009	7	47.25	320.45	138.17	1 920

В 2003 году средняя цена составила 418 Usd/кв.м. В период 2004-2008 гг. наблюдалась тенденция роста. Цены росли с 23 Usd/кв.м в 2004 до 204 Usd/кв.м в 2008. В 2009 г. цена понизилась на 91% до отметки в 138 Usd/кв.м.

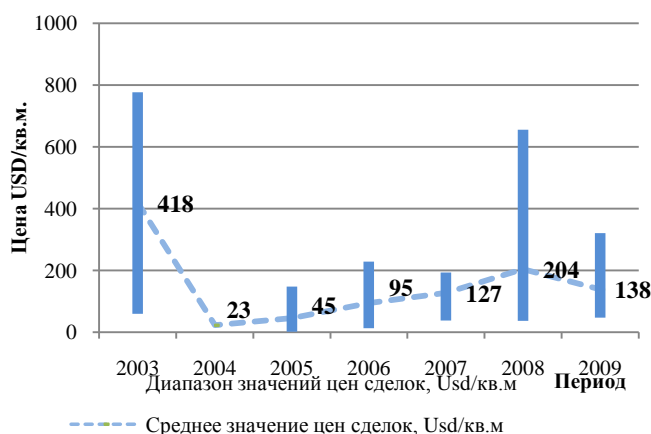


Рис. 17 Динамика цен сделок с административно-офисными объектами



Рис. 18 Общая площадь и количество сделок с административно-офисными объектами

Общая площадь участвующих в сделках административно-офисных объектов колебалась от 106 кв.м в 2004 г. до 2 905 кв.м в 2005 г.

В отношении прочих объектов недвижимости за период 2003 – январь 2011гг. было совершено 111 сделок. Количество сделок с прочими объектами недвижимости находится в диапазоне от 7 сделок в 2003 и 2008 гг. до 23 сделок в 2006 г. Количество сделок с прочими объектами недвижимости возрастало в период с 2003 г. по 2006 г, затем уменьшалось до 2008 г. За 2010 г. было совершено 10 сделок купли-продажи прочих объектов.

Таблица 12

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи прочих объектов недвижимости в г. Мозырь

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		
2003	7	2.44	121.71	70.25	816
2004	20	3.07	310.38	64.52	9 939
2005	20	25.22	324.53	105.69	1 983
2006	23	0.59	319.54	67.92	19 695
2007	15	9.44	766.75	185.31	5 949
2008	7	20.16	690.85	206.79	1 172
2009	9	15.65	199.06	80.35	3 296
2010	10	10.01	617.98	127.22	2 298

За период 2003 – январь 2011гг. минимальная средняя цена сделок с прочими объектами была в 2006 г. и составила 68 Usd/кв.м. В период до 2008 г. она повышалась и составила в 2008 г. 207 Usd/кв.м. За 2009 г. средняя цена уменьшилась до значения 80 Usd/кв.м, а в 2010 г. вновь выросла до значения 127 Usd/кв.м. С 2006 по 2008 гг. наблюдается тенденция сокращения общей площади участвующих в сделках объектов с уровня 19 695 кв.м в 2006 г. до 1 172 кв.м в 2008 г. За 2010 г. общая площадь участвующих в сделках прочих объектов недвижимости составила 2 298 кв.м.

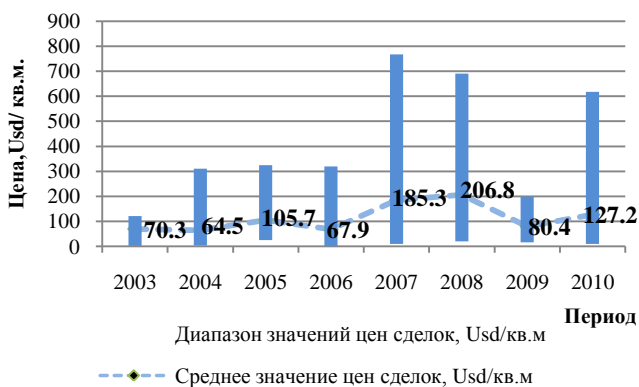


Рис. 19 Динамика цен сделок с прочими объектами



Рис. 20 Общая площадь и количество сделок с прочими объектами

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2003 – январь 2011гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0,8% жилых и 1,3% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 13.

Таблица 13

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2003 - 01.01.2011, тыс.кв.м	19,71	22,64
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2011 г., тыс.кв.м	1 479,68	2 769,36
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,013	0,008

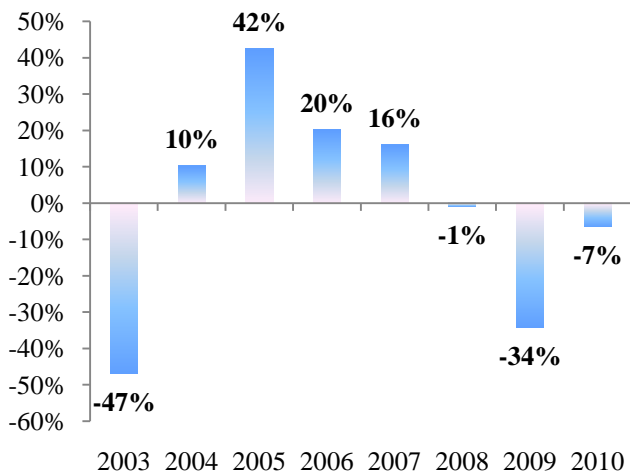


Рис.21 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003 – январь 2011гг.

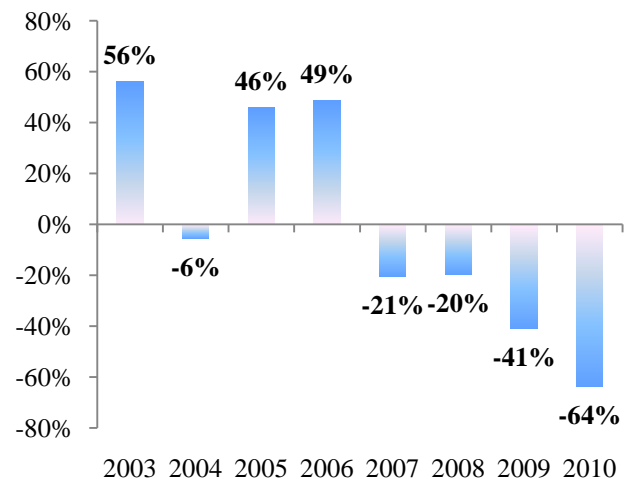


Рис.22 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003 – январь 2011гг.

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).
Сялянко 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).
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

