

Наровля

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
01.01.2003 – 01.09.2009**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2003 - 01.09.2009гг. проводился 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 01.09.2009.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Город Наровля – районный центр Наровлянского района Гомельской области. Население г.Наровля на 1 января 2009 года составляет – 8,4 тыс. 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 2003 по 01.09.2009 года осуществлялся переменными темпами. На протяжении анализируемого периода пополнение жилого фонда реализовывалось в основном за счет строительства объектов жилой усадебной застройки. Резкое увеличение объемов ввода жилых площадей наблюдается в 2005 и 2008 году, обусловленной введением в эксплуатацию по одному многоквартирному дому общей площадью 3323 кв.м. и 1028 кв.м соответственно, что существенно отразилось в общем объеме введенных объектов.

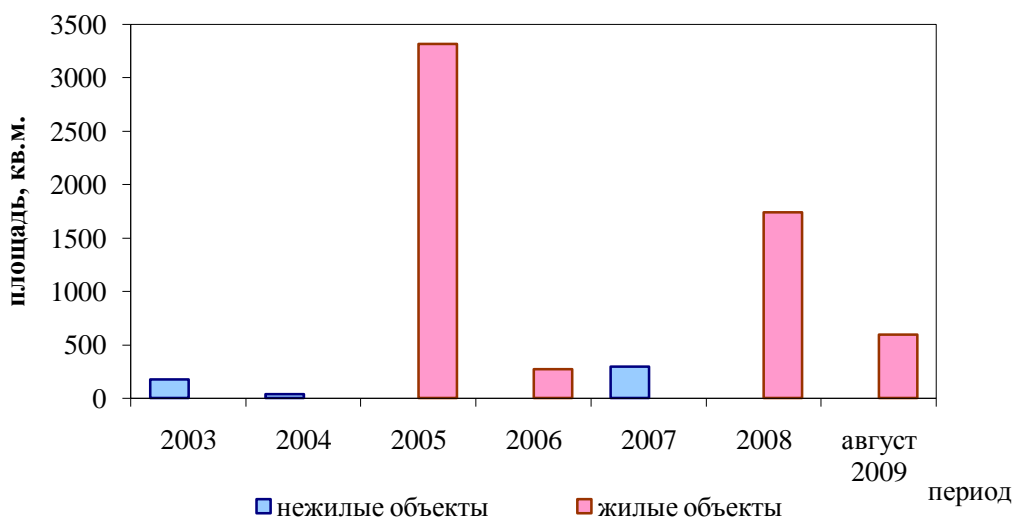


Рис.1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Наровля за 2003 – 01.09.2009 гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов также осуществлялся переменными темпами. В 2005, 2006, 2008 и 2009 году ввода нежилых объектов не зафиксировано. На протяжении всего анализируемого периода не осуществлялся ввод административно-офисных и прочих объектов¹.

За анализируемый период было введено в эксплуатацию только два склада, относящихся к категории производственно-складских объектов суммарной общей площадью 181 кв.м (ввод в 2007 году).

Ввод в эксплуатацию объектов торговли осуществлялся в 2003 году, в этот год было введено два здания специализированных розничной торговли (общей площадью 111,61 кв.м).

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию в 2004 и 2007 году. В 2004 году было введено здание компьютерного клуба общей площадью 31,2 кв.м. В 2007 году в эксплуатацию было введено здание специализированное для ремонта и технического обслуживания

¹ 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.

автомобилей, общей площадью 112,4 кв.м. что составило 38% в общем объеме введенных нежилых объектов за этот год

В 2004 году осуществлен ввод одного индивидуального гаража общей площадью 60 кв.м.

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



Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Наровля за 2003 – 01.09.2009 гг.

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

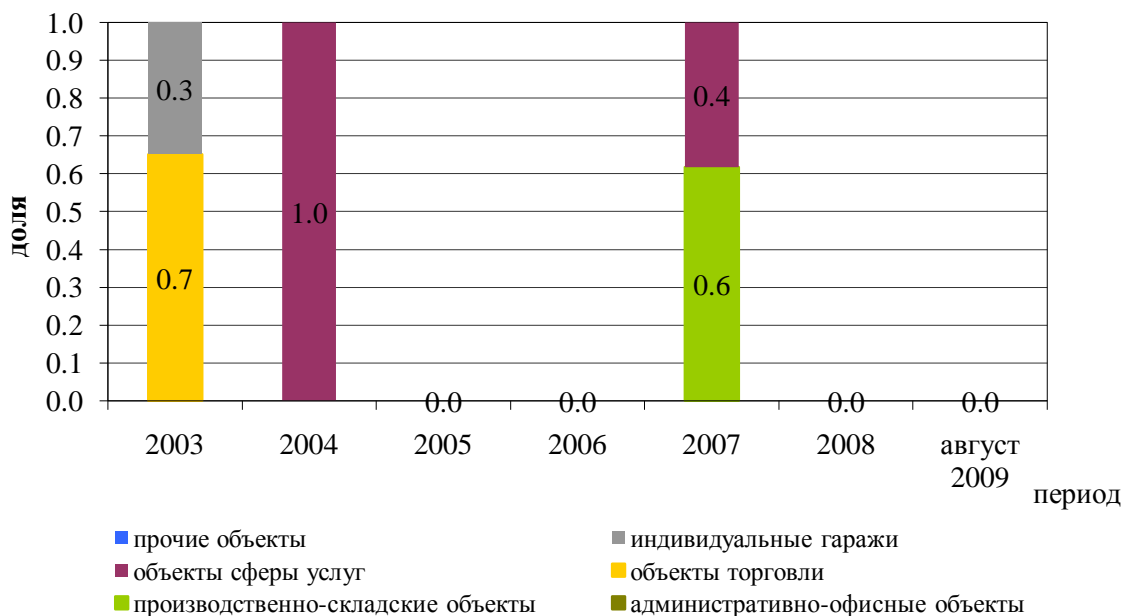


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Наровля за 2003 – 01.09.2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.09.2009 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

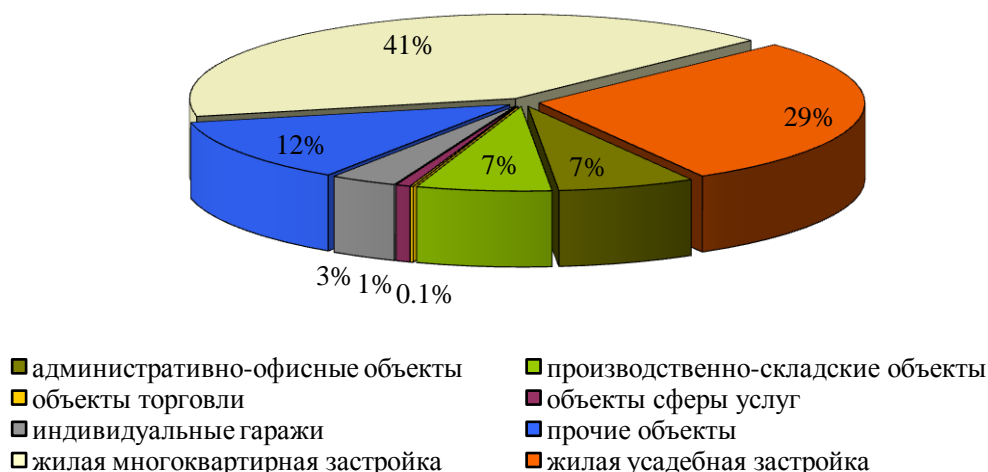


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Наровля по состоянию на 01.09.2009

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (70%, в том числе: 29% - жилая усадебная застройка, 41% - жилая многоквартирная застройка) и прочие объекты (12%).

Анализ данных по общей площади, введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 - 01.09.2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0,4% жилых и 0,1% 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 2003-01.09.2009 гг., тыс. кв.м	0.07	0.85
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.09.2009, тыс.кв.м	86.6	202.6
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.001	0.004

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5 - 10.

За анализируемый период наблюдался устойчивый рост цен на квартиры в г.Наровля, который достиг своего максимума в 2008 году. В 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен.

Общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, находилась в диапазоне 0,45 – 2,94 тыс.кв.м в год. В среднем за анализируемый период в год совершалось 35 сделок с квартирами. В 2004 году отмечается максимальное количество сделок (55 сделок) купли-продажи квартир и максимальная суммарная общая площадь квартир (2,94 тыс.кв.м), участвующих в сделках купли-продажи. В период с 2005 по 2009 года наблюдается уменьшение как суммарной общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи так и количества сделок с квартирами.

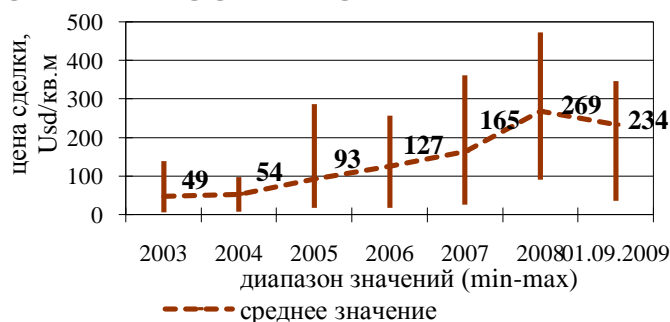


Рис.5 Динамика цен сделок с квартирами

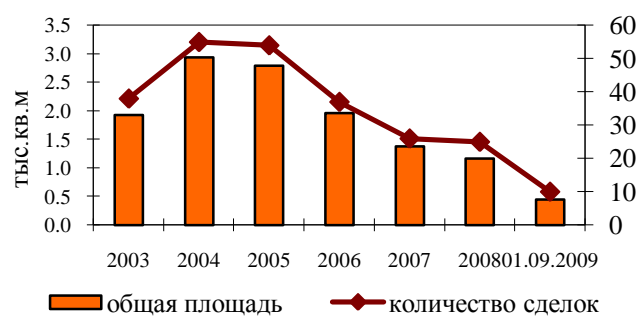


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

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.Наровля

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.09.2009
2003	1.00	1.10	1.90	2.60	3.39	5.51	4.79
2004	-	1.00	1.73	2.36	3.07	5.00	4.35
2005	-	-	1.00	1.37	1.78	2.90	2.52
2006	-	-	-	1.00	1.30	2.12	1.84
2007	-	-	-	-	1.00	1.63	1.41
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.87
01.09.2009	-	-	-	-	-	-	1.00

За анализируемый период с 2003 по 01.09. 2009 года в г.Наровля зарегистрировано около 200 сделок купли-продажи на рынке жилых усадебных домов. В отношении цен на индивидуальные жилые дома на протяжении 2003 – 2008 года заметна тенденция их роста, в 2009 году наблюдается тенденция снижения средней цены 1 кв.м общей площади жилых усадебных домов. Количество совершаемых сделок с индивидуальными домами за анализируемый период колебалось в диапазоне 22-40 в год. В 2006 году отмечается максимальное количество совершаемых сделок (40 сделок). По состоянию на 01.09.2009 года с начала года в г.Наровля зарегистрировано 9 сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами.

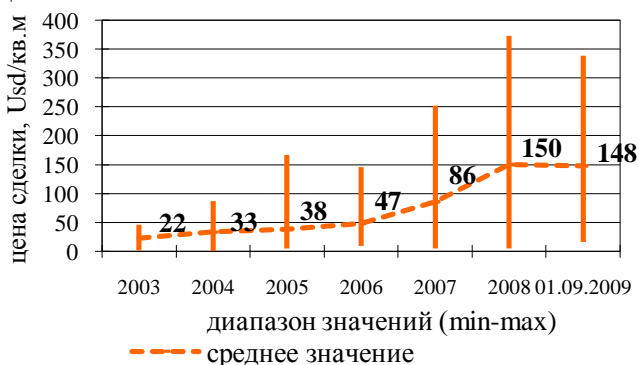


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

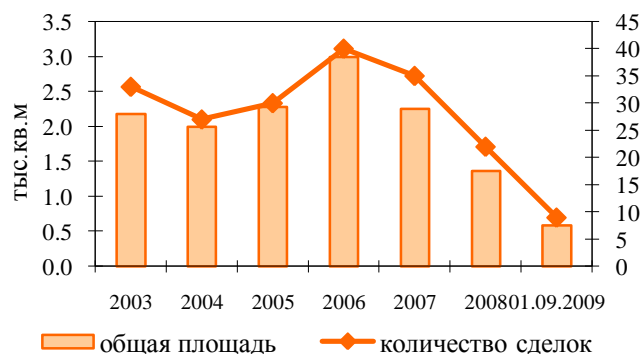


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

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.Наровля

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.09.2009
2003	1.00	1.49	1.70	2.12	3.83	6.70	6.60
2004	-	1.00	1.14	1.42	2.57	4.50	4.43
2005	-	-	1.00	1.24	2.25	3.93	3.88
2006	-	-	-	1.00	1.81	3.17	3.12
2007	-	-	-	-	1.00	1.75	1.72
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.99
01.09.2009	-	-	-	-	-	-	1.00

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, гаражей, объектов сферы услуг и прочих объектов можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 – 01.09.2009гг., по сравнению с жилыми объектами незначительно.

Статистические показатели по сделкам купли продажи указанных объектов недвижимости по годам представлены в таблицах 4 - 9.

Таблица 4

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.09.2009
минимальное значение	-	-	-	-	156.36	10.36	-
максимальное значение	-	-	-	-	156.36	10.36	-
среднее значение	-	-	-	-	156.36	10.36	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	-	1	1	-

Таблица 5

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.09.2009
минимальное значение	7.81	85.92	-	-	48.36	94.35	-
максимальное значение	7.81	85.92	-	-	48.36	394.60	-
среднее значение	7.81	85.92	-	-	48.36	244.48	-
Количество объектов в сделках	1	1	-	-	1	2	-

Таблица 6

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.09.2009
минимальное значение	-	7.87	12.65	99.75	-	-	-
максимальное значение	-	7.87	12.65	146.45	-	-	-
среднее значение	-	7.87	12.65	123.10	-	-	-
Количество объектов в сделках	-	1	1	2	-	-	-

Таблица 7

Индивидуальные гаражи

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.09.2009
минимальное значение	-	7.58	-	-	43.47	-	-
максимальное значение	-	7.58	-	-	43.47	-	-
среднее значение	-	7.58	-	-	43.47	-	-
Количество объектов в сделках	-	1	-	-	1	-	-



Таблица 8

Сфера услуг							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.09.2009
минимальное значение	-	-	-	-	-	6.12	-
максимальное значение	-	-	-	-	-	6.12	-
среднее значение	-	-	-	-	-	6.12	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	-	-	1	-

Таблица 9

Прочие объекты							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	01.09.2009
минимальное значение	-	-	-	6.11	14.63	138.51	-
максимальное значение	-	-	-	6.11	14.63	169.18	-
среднее значение	-	-	-	6.11	14.63	153.85	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	1	1	2	-

Недостаточность информации в сделках купли-продажи, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен на объекты нежилого назначения.

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 - 01.09.2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 2% жилых и 1% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10

Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003-01.09.2009гг., тыс.кв.м	1.24	3.75
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.09.2009, тыс.кв.м	86.6	202.6
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.01	0.02

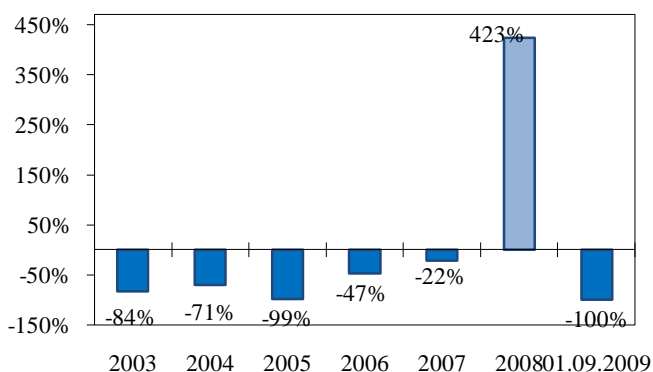


Рис.9 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-01.09.2009гг.

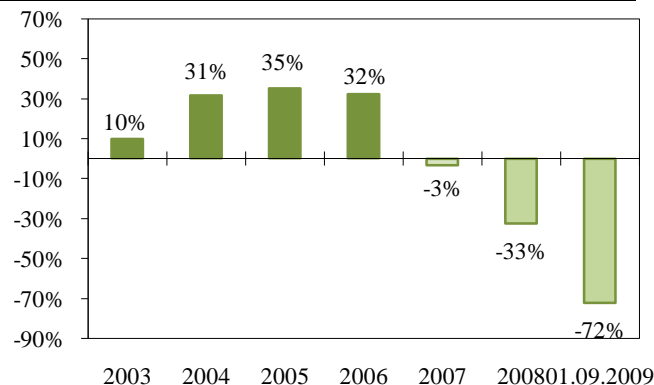


Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-01.09.2009гг.



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, оценщик недвижимости 1-ой категории (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).
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).



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, 288-10-35
e-mail: valuer@nca.by

