

гп Озаричи

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004-апрель 2010

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости с 01.01.2004 по 01.05.2010 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 30.04.2010.

Городской поселок Озаричи расположен в Калинковичском районе Гомельской области Республики Беларусь. Численность населения по состоянию на 01.01.2009 составляет 1,4 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 анализируемого периода характеризуется постоянным ростом до 2009г. В 2009г. произошел резкий спад объемов ввода жилых объектов (на 62% по сравнению с 2008г.). На протяжении всего анализируемого периода вводились в эксплуатацию только жилые объекты усадебного типа: в 2005г. было введено 2 дома общей площадью 115,08 кв. м, в 2006г. – 3 дома общей площадью 203,85 кв.м, в 2007г. – 6 домов общей площадью 346,57 кв.м, в 2008г. – 8 домов общей площадью 452,60 кв.м, а в 2009г. – 3 дома общей площадью 172,00 кв.м. В 2004 году ни одного нового объекта в гп Озаричи не введено.

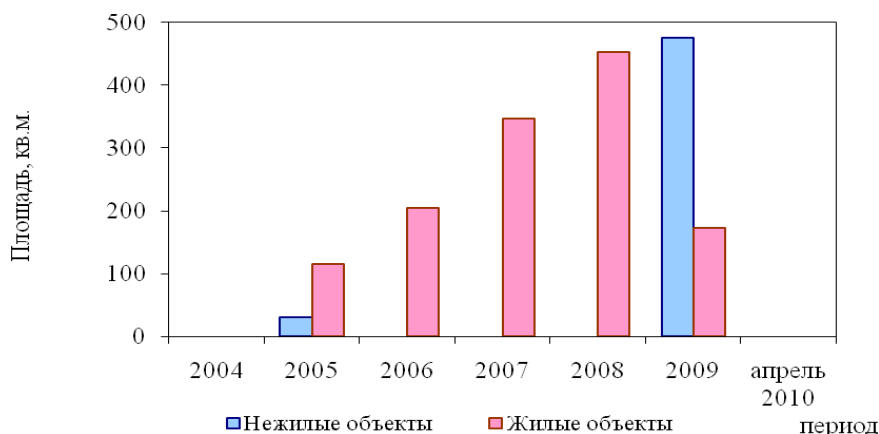


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в гп Озаричи за 2004 - апрель 2010 гг.

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

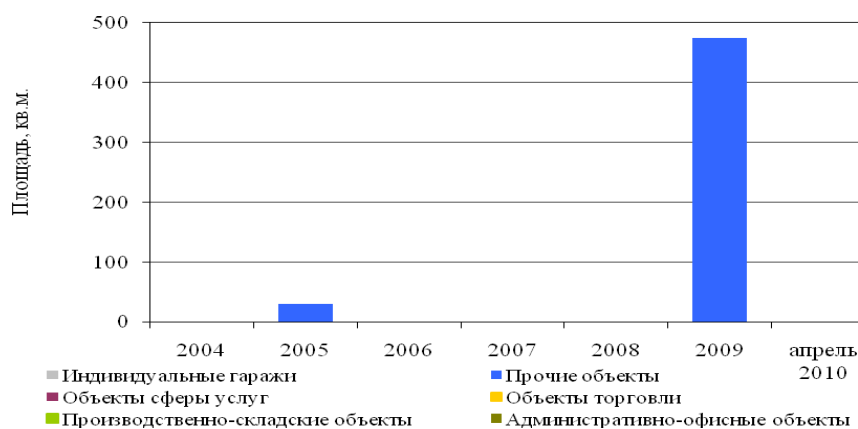


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Озаричи за 2004-апрель 2010 гг.



Ввод в эксплуатацию нежилых объектов на протяжении всего анализируемого периода был незначительным (по одному объекту в 2005г. и 2009г.). На протяжении всего анализируемого периода были введены в эксплуатацию только прочие объекты¹. В 2005г. было введено в эксплуатацию здание ТП-299 (здание специализированное энергетики) общей площадью 29,95 кв. м, а в 2009г. – двухэтажное кирпичное здание (нежилое здание) общей площадью 474,5 кв. м.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме ввода за анализируемый период составила 21% в 2005г. и 73% в 2009г.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.05.2010 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 3.

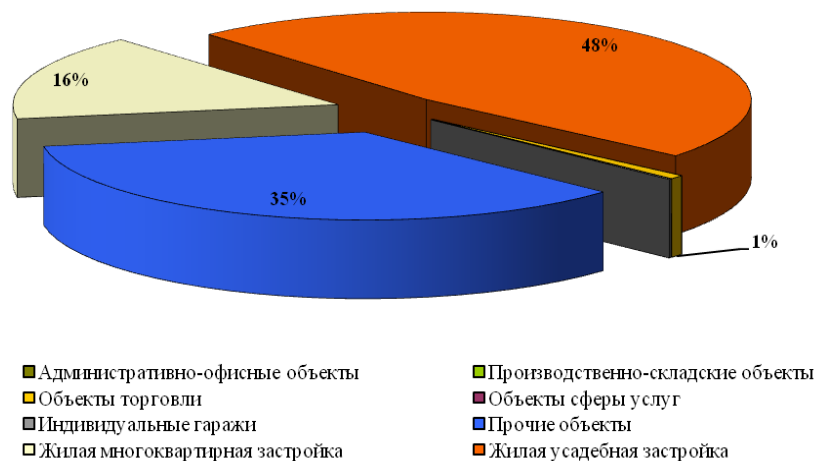


Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в гп Озаричи на 01.05.2010

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (64%, в том числе: 48% - жилая усадебная застройка, 16% - жилая многоквартирная застройка), прочие объекты – 35%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004 – апрель 2010 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 0,6% жилых и 0,4% 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 2004-01.05.2010 гг., тыс. кв.м	0,07	0,18
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2010, тыс.кв.м	18,481	32,438
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,004	0,006

¹ К прочим объектам отнесены следующие объекты: объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



Вторичный рынок

За анализируемый период в гп Озаричи было совершено 65 сделок купли-продажи с объектами недвижимого имущества, из которых 2 сделки были признаны нерелевантными (цены, указанные в сделках, были ниже 1 Usd за 1 кв. м объекта) и в анализ не принимались. Из оставшихся 63 сделок 22 сделки купли-продажи было совершено с квартирами (35% от общего количества), 40 сделок купли-продажи - с объектами жилой усадебной застройки (62% от общего количества) и 1 сделка с объектом торговли (3% от общего количества).

За анализируемый период на дату 31.03.2008 было продано здание магазина общей площадью 124,53 кв. м за 4662 Usd (или 32 Usd/кв.м).

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи наиболее активных сегментов рынка (квартир и объектов усадебной застройки) представлен на рис. 4 -7.

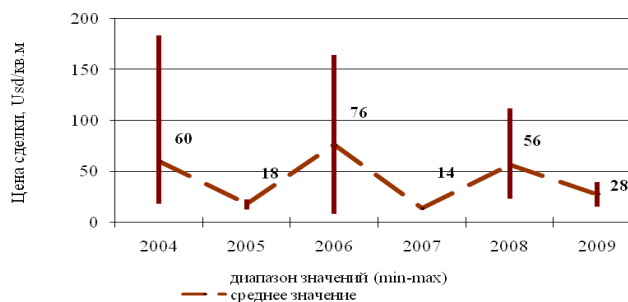


Рис. 4 Динамика цен сделок с квартирами

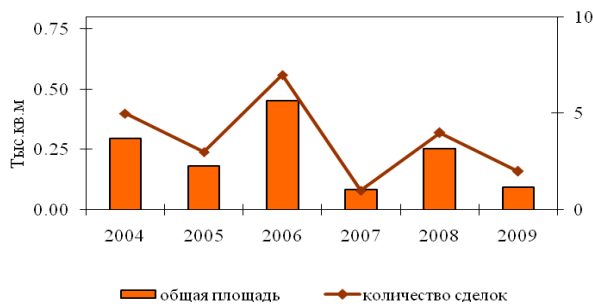


Рис. 5 Общая площадь и количество квартир в сделках

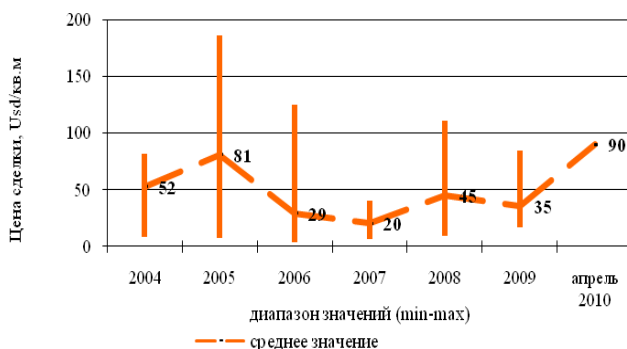


Рис. 6 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

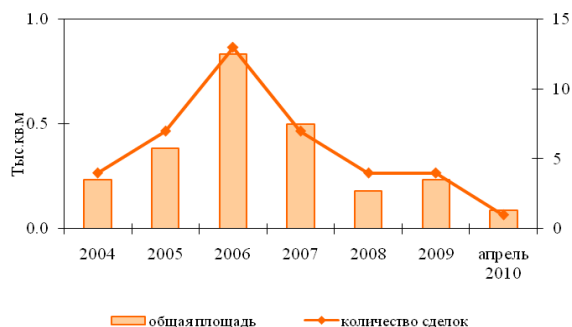


Рис. 7 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

Ввиду ограниченно количества сделок и большого разброса цен за анализируемый период в гп Озаричи не представляется возможным выявить тенденцию изменения цен на рынке жилой недвижимости по сделкам купли-продажи. Количество сделок купли-продажи и общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, также характеризуются неустойчивостью.

Таким образом, недостаточность информации в сделках купли-продажи по сегментам недвижимости, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен.

Для выявления реального уровня цен необходимо дополнительно проводить 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 2004 – апрель 2010 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,3% жилых и 1% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 2.

Таблица 2

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 2010гг., тыс.кв.м	0,02	0,43
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2010, тыс.кв.м	18,481	32,438
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,001	0,013

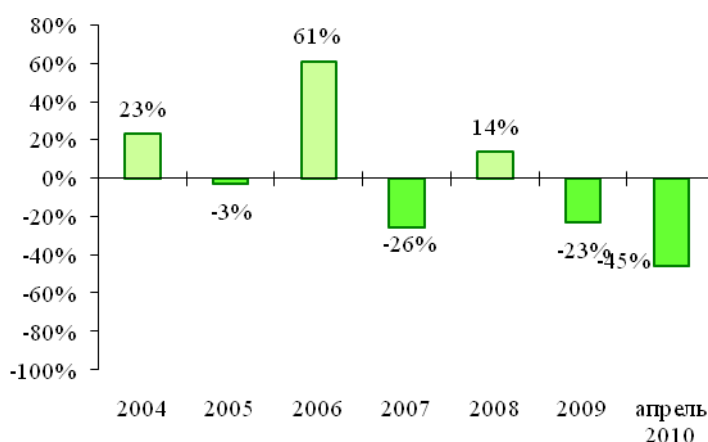


Рис.8 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004-апрель 2010гг.

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; свидетельство об аттестации оценщика № 20160 от 09 марта 2010 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 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. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь
тел./факс: (+375 17) 285 39 26, 294 81 53
e-mail: valuer@nca.by

