

гп Тереховка

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2004-декабрь 2010**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 2004 – декабрь 2010 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 01.01.2011.

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

Тереховка – городской посёлок в Добрушском р-не Гомельской обл., на р. Уть в 30 км от г. Добруш. Железнодорожная станция на линии Гомель—Бахмач (Украина). Автомобильными дорогами связан с Добрушем, Гомелем, Добрянкой. Численность населения по состоянию на 2010 год – порядка 4 100 человек.

Вышеперечисленные факторы могут способствовать росту общего объема вводимых объектов недвижимости.

Первичный рынок

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

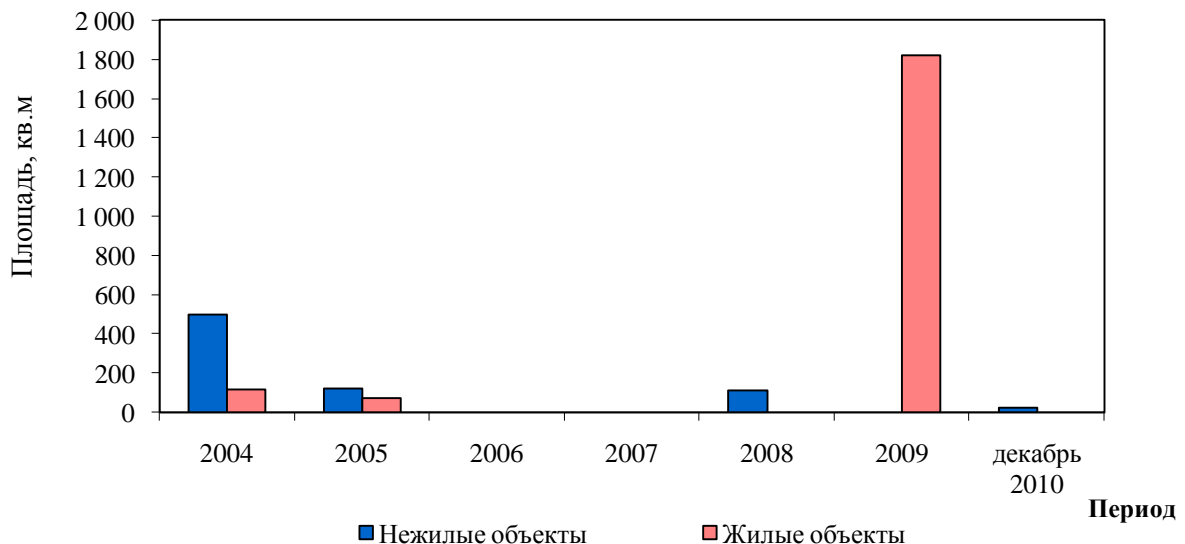


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в гп Тереховка за период 2004 – декабрь 2010 гг.

За анализируемый период ввод в эксплуатацию жилых площадей наблюдался в 2004, 2005 и 2009 годах (116, 71.4 и 1818.3 кв.м соответственно). Так в 2004 и 2005 годах в эксплуатацию ввелось только 2 индивидуальных жилых дома. В 2009 году объем введенных в эксплуатацию жилых объектов резко увеличился. Это связано прежде всего с тем, что помимо индивидуальных жилых домов, был введен в эксплуатацию и многоквартирный жилой дом (1503.8 кв.м). Что касается объектов нежилой недвижимости, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода так же осуществлялся переменными темпами. В 2004, 2005, 2008 и 2010 годах было введено соответственно 499, 123.7, 112.6 и 22.5 кв.м. В 2006, 2007 и 2009 годах объекты нежилой недвижимости не вводились в эксплуатацию.

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены по назначению на 6 категорий: административно-офисные объекты, объекты торговли, объекты сферы услуг, производственно-складские объекты, 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 анализируемый период в эксплуатацию было введено 757.8 кв.м нежилых площадей. Доля производственно-складских объектов в общем объеме введенных объектов нежилой недвижимости составила – 66%, доля объектов торговли – 31%, индивидуальных гаражей - 3%.

По вводу производственно-складских объектов 2004 год стал наиболее активным. Было введено в эксплуатацию 499 кв.м.

Объекты торговли вводились в эксплуатацию в 2005 и 2008 годах и составляли соответственно по годам 123.7 и 112.6 кв.м.

За рассматриваемый период объекты сферы услуг, административно-офисные объекты и прочие объекты в эксплуатацию не вводились.

В 2010 году был введен в эксплуатацию 1 индивидуальный гараж площадью 22.5 кв.м.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам представлена на рисунке 2. Доля каждого типа в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рисунке 3.

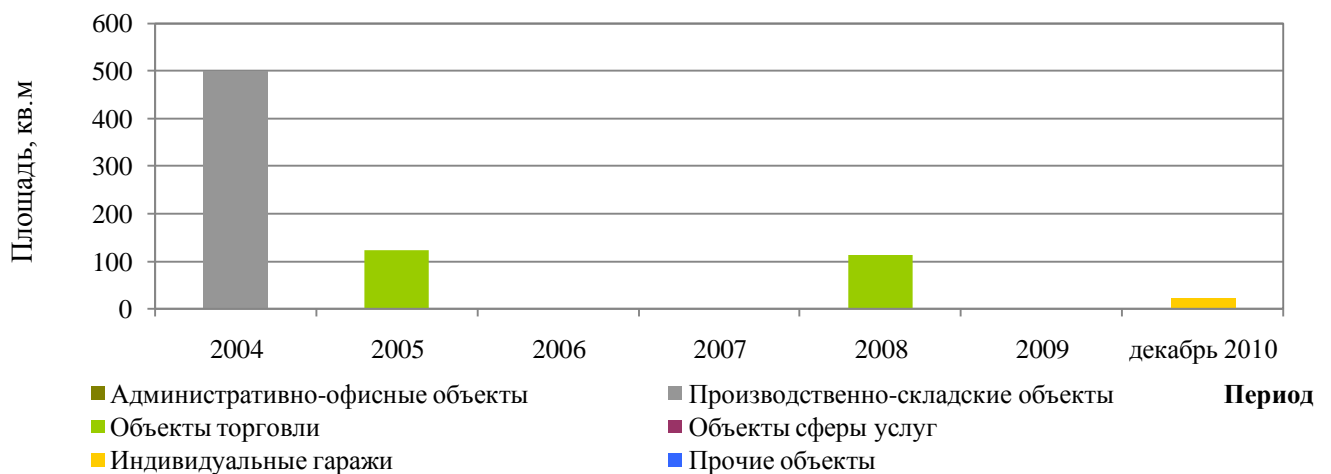


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Тереховка за период 2004 – декабрь 2010 гг.

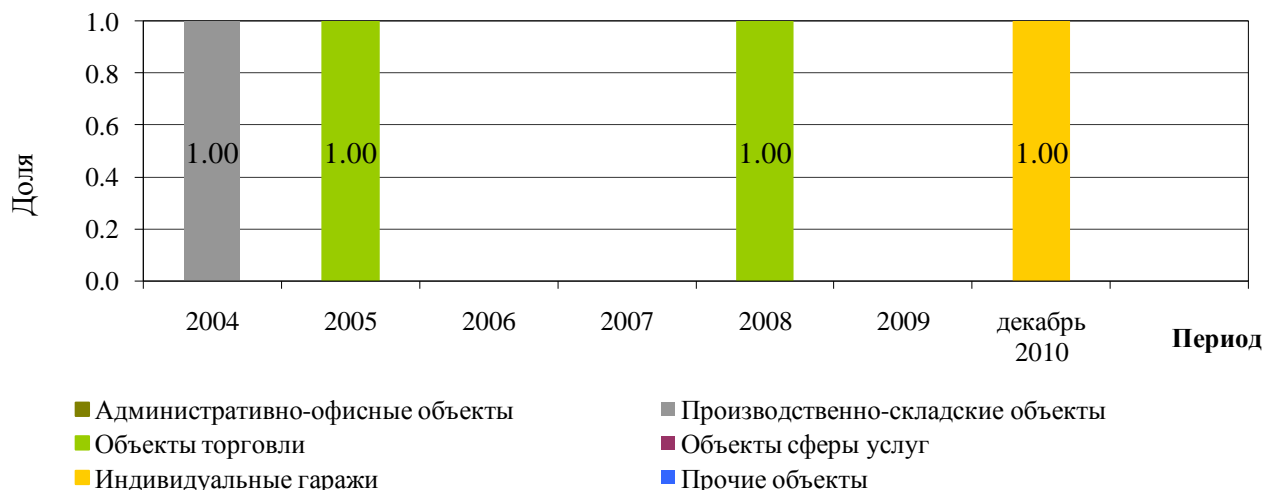


Рис.3 Доли объектов по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Тереховка за период 2004 – декабрь 2010 гг.



Анализ общей площади зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Тереховка по состоянию на 01.01.2011 представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

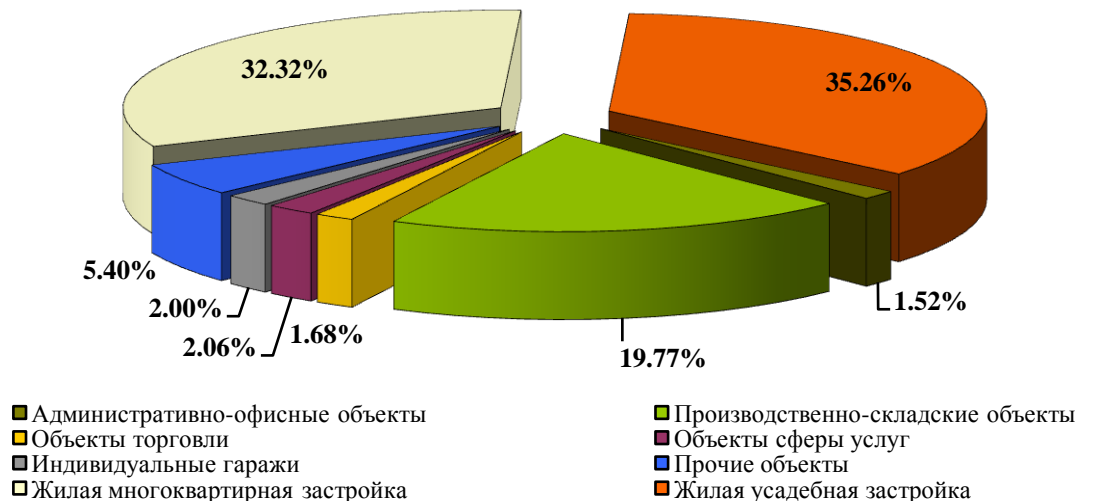


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в гп Тереховка по состоянию на 01.01.2011г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли объекты жилой усадебной застройки (35.26%) и объекты жилой многоквартирной застройки (32.32%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004–декабрь 2010 гг. и общей площади зарегистрированных на 01.01.2011 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.4% объектов нежилой и 0.6% 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
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004– декабрь 2010 гг., тыс. кв.м	0.11	0.29
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2011, тыс. кв.м	28.51	59.43
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.0038	0.0048

Вторичный рынок Рынок жилой недвижимости Рынок квартир

Анализ ценовых показателей и динамика изменения цен сделок купли-продажи квартир в гп Тереховка представлен на рисунках 5–6.

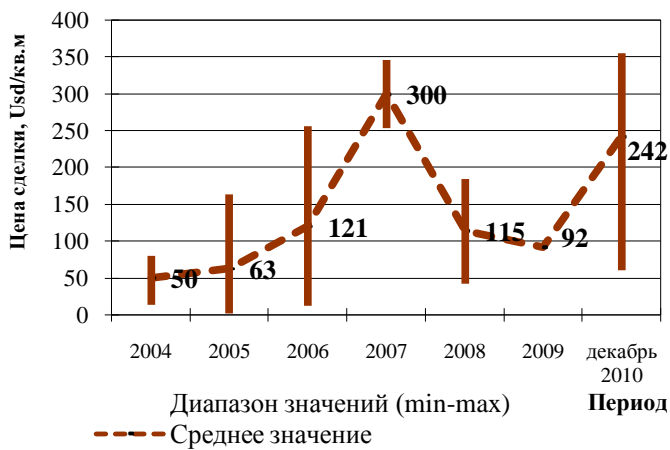


Рис. 5 Динамика изменения цен сделок с квартирами

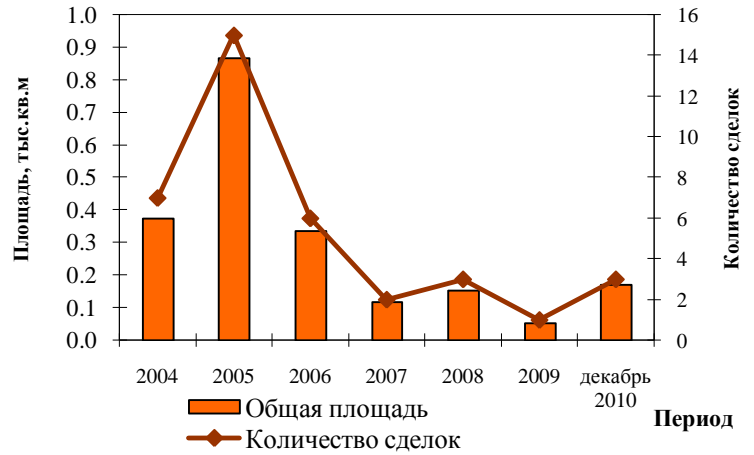


Рис. 6 Общая площадь и количество сделок купли-продажи квартир

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в гп Тереховка представлены в таблице 2.

Таблица 2

Количество сделок, диапазон и среднее значение цен сделок купли-продажи квартир, общая площадь участвующих в сделках объектов в гп Тереховка

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м	Общая площадь, тыс. кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	7	14.1	80.0	50.36	0.37
2005	15	1.6	163.9	62.90	0.87
2006	6	11.8	256.5	120.52	0.34
2007	2	253.4	346.5	299.91	0.12
2008	3	42.8	184.4	114.66	0.15
2009	1	92.4	92.4	92.43	0.05
декабрь 2010	3	59.9	355.1	242.18	0.17

За анализируемый период происходил сперва резкий рост площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи с 0.37 тыс. кв.м в 2004 году до 0.87 тыс. кв.м в 2005 году, а затем ее уменьшение до 0.34 тыс. кв.м в 2006 году. С 2007 года по декабрь 2010 года наблюдались колебания площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи от 0.5 тыс. кв.м до 0.17 тыс. кв.м. В среднем за анализируемый период в год совершалось около 5 сделок с квартирами.

Недостаточное количество информации о сделках купли-продажи, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен на рынке квартир гп Тереховка.

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



Таблица 3

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

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	декабрь 2010
2004	1.00	1.25	2.39	5.96	2.28	1.84	4.81
2005	-	1.00	1.92	4.77	1.82	1.47	3.85
2006	-	-	1.00	2.49	0.95	0.77	2.01
2007	-	-	-	1.00	0.38	0.31	0.81
2008	-	-	-	-	1.00	0.81	2.11
2009	-	-	-	-	-	1.00	2.62
декабрь 2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Рынок индивидуальных жилых домов

Динамика сделок купли-продажи на рынке индивидуальных жилых домов представлена на рисунках 7–8.

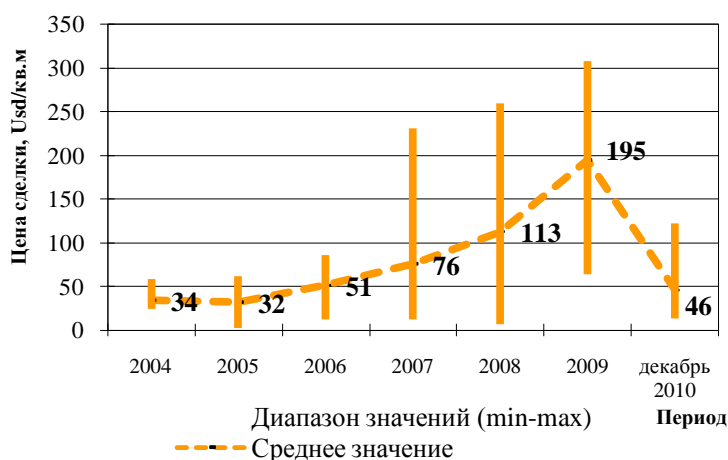


Рис. 7 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

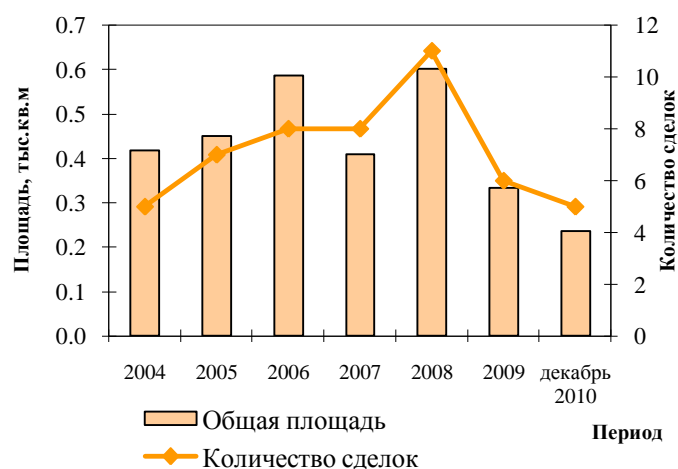


Рис. 8 Общая площадь и количество сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов

В отношении цен на индивидуальные жилые дома за анализируемый период (до 2009 года) наблюдалась тенденция их плавного роста, а с середины 2009 г. по декабрь 2010 г. – падение цен.

Общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи, колебалась в пределах 0.24–0.60 тыс. кв.м в год. Максимального значения данный показатель достиг в 2008 году, а в 2010 году снизился до 0.24 тыс. кв.м в год. Наибольшее количество сделок купли-продажи также было совершено в 2008 году – 11 сделок, минимальное – в 2004 и в 2010 годах (по 5 сделок купли-продажи).

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Тереховка представлены в таблице 4.

Таблица 4

Количество сделок, диапазон и среднее значение цен сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов, общая площадь участвующих в сделках объектов в гп Тереховка

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок купли-продажи, Usd/кв.м	Общая площадь, тыс. кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	5	25.04	58.57	34.25	0.42
2005	7	2.19	61.35	31.92	0.45
2006	8	12.69	85.77	51.40	0.59
2007	8	11.95	231.20	76.00	0.41
2008	11	7.10	259.68	112.70	0.60
2009	6	64.57	307.58	194.94	0.33
декабрь 2010	5	13.51	121.81	45.85	0.24

Темпы роста 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 Тереховка

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	декабрь 2010
2004	1.00	0.93	1.50	2.22	3.29	5.69	1.34
2005	-	1.00	1.61	2.38	3.53	6.11	1.44
2006	-	-	1.00	1.48	2.19	3.79	0.89
2007	-	-	-	1.00	1.48	2.56	0.60
2008	-	-	-	-	1.00	1.73	0.41
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.24
декабрь 2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Рынок нежилкой недвижимости

Рынок объектов административно-офисной недвижимости и объектов торговой недвижимости и сферы услуг в гп Тереховка за анализируемый период был представлен 2 сделками купли-продажи. Цена объекта административно-офисной недвижимости составила 23.11 Usd за 1 кв.м, а цена объекта сферы услуг – 38.57 Usd за 1 кв.м (здание столовой).

Что касается объектов промышленной и коммунально-складской недвижимости, то за анализируемый период была заключена лишь 1 сделка купли-продажи. Цена здания цеха реставрации составила 38.57 Usd за 1 кв.м.

За период 2004 – декабрь 2010 было совершено 5 сделок купли-продажи прочих объектов недвижимости. Цена 1 кв.м варьировалась от 12.17 до 83.11 Usd.

Недостаточное количество информации о сделках купли-продажи, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен на рынке нежилкой недвижимости гп Тереховка.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2004 – декабрь 2010 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается



1,1% объектов жилой недвижимости и 1% объектов нежилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 9.

Таблица 9

Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004–декабрь 2010 гг., тыс.кв.м	0.29	0.64
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2011 г., тыс.кв.м	28.51	59.43
Доля объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи	0.010	0.011

Графики относительного прироста среднегодовой площади (рисунки 9–10) построены относительно средних значений общей площади объектов жилой и нежилой недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004–декабрь 2010 гг.

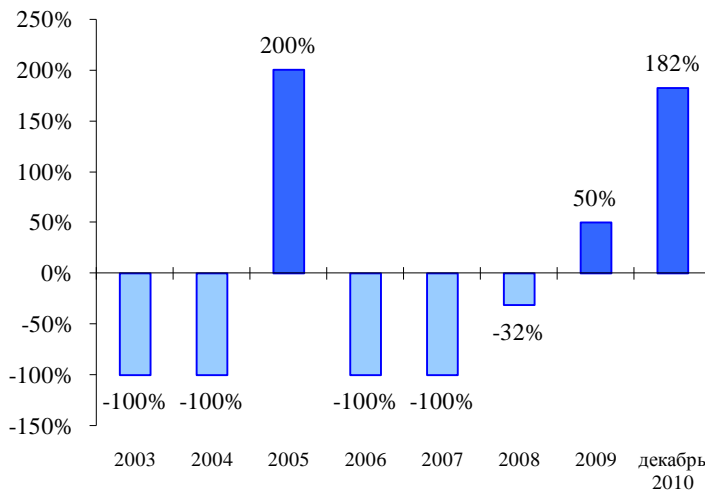


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади объектов нежилой недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004–декабрь 2010 гг.



Рис.12 График относительного прироста среднегодовой площади объектов жилой недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004–декабрь 2010 гг.

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 Нагалья 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 Нагалья 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 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

