

г.Туров

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004-май 2010

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004 – 01.06.2010 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 01.06.2010.

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

Туров – город в Житковичском районе Гомельской области, один из древнейших городов Республики Беларусь. Распологается на Полесье на реке Припять в 25 км к северо-западу от города и железнодорожной станции Житковичи, 258 км от города Гомель. Население г.Туров на 1 января 2010 года составляет 3 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г.Туров на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Нежилые объекты недвижимости вводились в 2006 – 2007 гг. Общая площадь введенных нежилых объектов за анализируемый период составила 2056,84 кв.м. Жилые объекты вводились ежегодно за исключением 2006 г. Общая площадь вводимых жилых объектов находится в диапазоне от 130 кв.м. в 2008 г. до 551 кв.м. в 2009 г.



Рис. 1. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Туров за период 01.01.2004–01.06.2010

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 анализируемый период был возведен один объект сферы услуг в 2006 г. общей площадью 1920 кв.м. Данный объект является зданием гостиницы по ул. Ленинская, д.10.

В 2007 году зарегистрирован ввод индивидуального гаража площадью 19,04 кв.м.

Прочие объекты нежилой недвижимости вводились в 2006 году. Общая площадь введенных объектов составила 117,8 кв.м.

За период 01.01.2004 – 01.06.2010 не было введено ни одного объекта торговли, административно-офисного и производственно-складского объекта.



Анализ общей площади зарегистрированных на июнь 2010 г. зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 2.

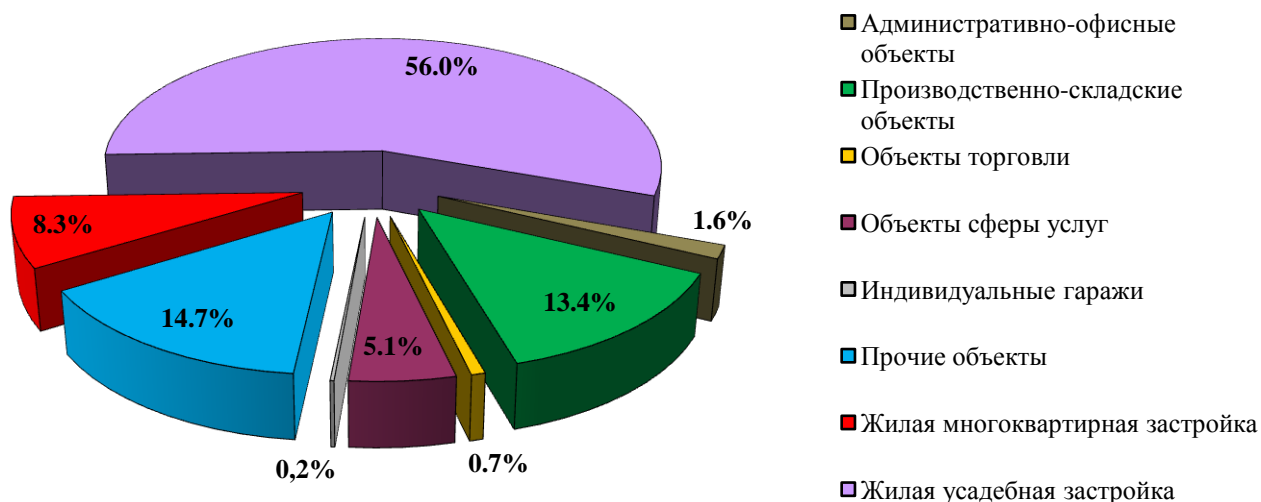


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г.Туров по состоянию на 01.06.2010.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 64,3%, в том числе жилая усадебная застройка – 56%, жилая многоквартирная – 8,3%. Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 35,7% (прочие объекты – 14,7%, производственно-складские объекты – 13,4%, объекты сферы услуг – 5,1%, административно-офисные объекты – 1,6%, объекты торговли – 0,7%, индивидуальные гаражи – 0,2%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период с 2004 года по июнь 2010 года и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 0,6% жилых и 7,4% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов

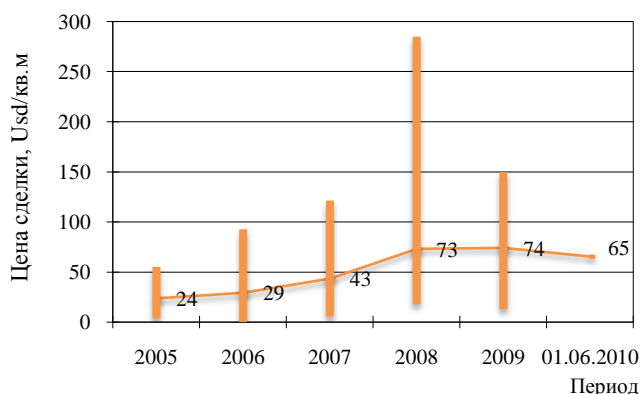
Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004-01.06.2010, тыс. кв.м	2,06	0.30
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2010, тыс. кв.м	27,92	50.23
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,074	0.006

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 3- 6.

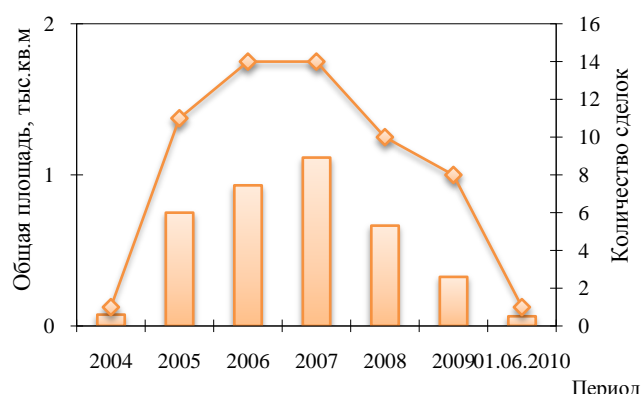
Рынок индивидуальных жилых домов

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста за период 2005 – 2009 гг. За период 01.01.2010 – 01.06.2010 было совершено 65 сделок. С 01.01.2004 по 01.01.2010 общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи варьировала в пределах 74,79 – 1114,66 кв.м в год. Цены сделок находились в диапазоне 3,56 – 285,16 Usd / кв.м.



Диапазон значений (min-max) — Среднее значение

Рис. 3 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Общая площадь — Количество сделок

Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Основные статистические данные по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г.Туров представлены в таблице 2.

Таблица 2

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		
2004	1	-	-	-	74.79
2005	11	3.56	55.16	23.62	749.90
2006	14	0.00	92.75	29.38	930.80
2007	15	5.71	121.37	43.30	1 114.66
2008	10	17.86	285.16	73.01	664.02
2009	8	12.99	149.75	73.97	324.60
01.06.2010	1	65.29	65.29	65.29	63.77

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.

Таблица 3

Период	2005	2006	2007	2008	2009	01.06.2010
2005	1.00	1.24	1.83	3.09	3.13	2.76
2006	-	1.00	1.47	2.49	2.52	2.22
2007	-	-	1.00	1.69	1.71	1.51
2008	-	-	-	1.00	1.01	0.89
2009	-	-	-	-	1.00	0.88
01.06.2010	-	-	-	-	-	1.00



Рынок квартир

В период 01.01.2004 – 01.06.2010 цены сделок варьировались от 2,69 до 447,72 Usd за кв.м. Общая площадь участвующих в сделках объектов находилась в диапазоне от 55 (2009 г.) до 473 кв.м (2005 г.).



Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г.Туров представлены в табл. 4.

Таблица 4

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		
2005	6	4.90	331.56	66.59	473
2006	4	24.15	168.74	105.64	197
2007	3	5.64	447.72	181.01	225
2008	6	2.69	402.54	129.32	435
2009	1	30.65	30.65	30.65	55
01.06.2010	1	-	-	-	-

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 5.

Таблица 5

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	1.00	1.59	2.72	1.94	0.46
2006	-	1.00	1.71	1.22	0.29
2007	-	-	1.00	0.71	0.17
2008	-	-	-	1.00	0.24
2009	-	-	-	-	1.00

Рынок нежилой недвижимости

Рынок нежилой недвижимости г. Туров развит меньше, чем рынок жилой недвижимости.

За период 01.01.2004 – 01.06.2010 была совершена всего одна сделка купли-продажи с нежилым объектом недвижимости. Объектом сделки являлся индивидуальный гараж по адресу пер. Энгельса. Площадь объекта составила 24,8 кв.м, цена сделки – 14,32 Usd за 1 кв.м.

Анализ данных по общей площади объектов жилой недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период с 2004 года по июнь 2010 года, и общей площади зарегистрированных объектов жилой недвижимости показал, что в среднем за анализируемый



период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,5% жилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

Таблица 6

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – 01.06.2010, тыс. кв.м	0.7571
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2010г., тыс. кв.м	50.23
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.015

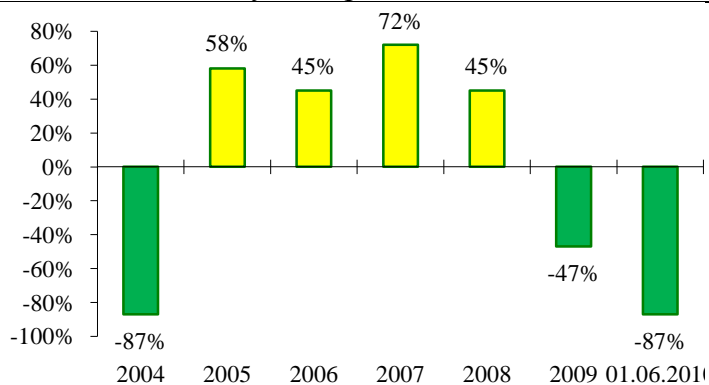


Рис.7 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 01.01.2004 – 01.06.2010

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).
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 стажировались 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
e-mail: valuer@nca.by

