

гп Заречье

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

**Национальное кадастровое агентство
www.nca.by**



Анализ формального рынка недвижимости с 01.01.2004 по 01.04.2010 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 17.04.2010.

Городской поселок Заречье расположен в Речицком районе Гомельской области Республики Беларусь. Численность населения по состоянию на 01.01.2009 составляет 1,2 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Из рисунка 1 видно, что жилые объекты в гп Заречье не вводились в эксплуатацию с 2004 года. Ввод в эксплуатацию нежилых объектов на протяжении всего анализируемого периода представлен только гаражами и осуществлялся переменными темпами: в 2005г. было введено в эксплуатацию 42,2 кв. м, в 2008г. – 226,3 кв. м, а в 2009г. – 116,6 кв. м.

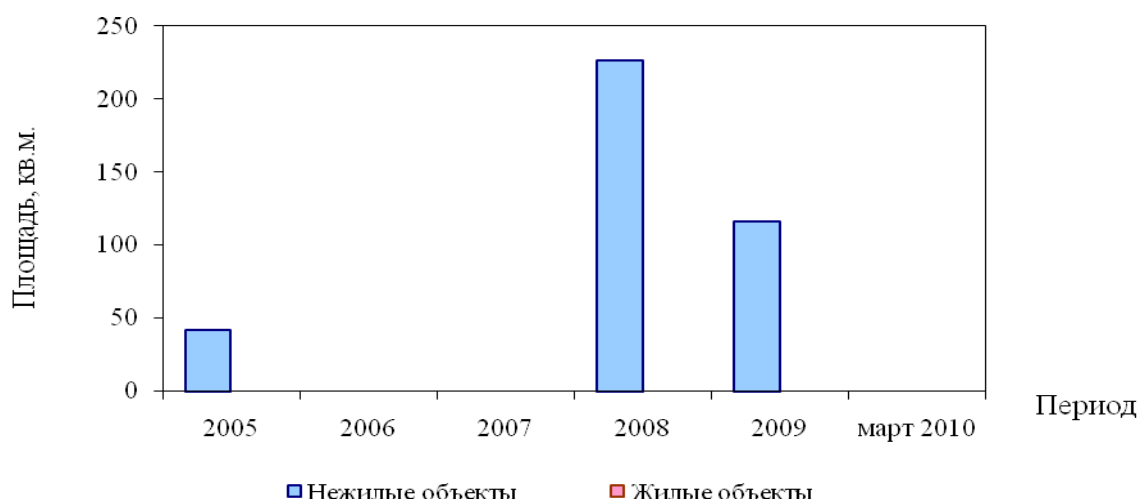


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в гп Заречье за 2004 - март 2010 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.04.2010 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

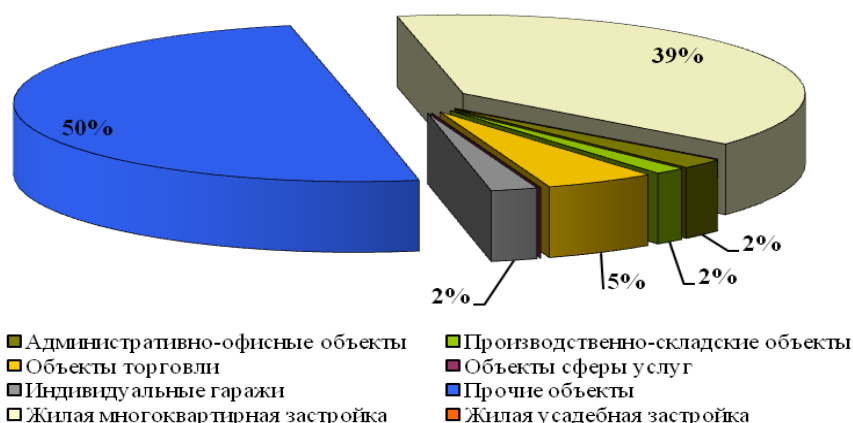


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в гп Заречье на 01.04.2010

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли прочие объекты – 50%, а также жилые объекты – 39% (жилая многоквартирная застройка).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004 – март 2010 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 0,5% 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 2004-01.04.2010 гг., тыс. кв.м	0,06	-
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2010, тыс.кв.м	11,43	7,37
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,005	-

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости в гп Заречье представлен на рис. 3 -4.

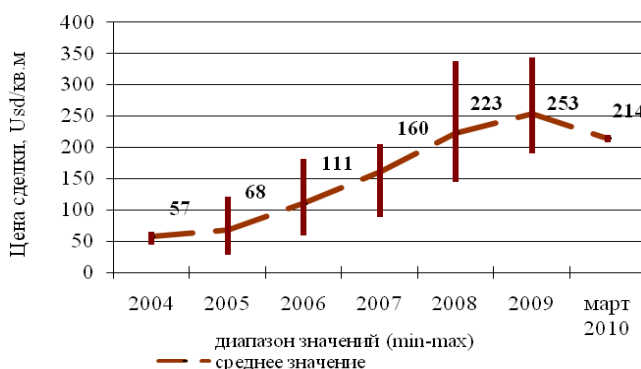


Рис. 3 Динамика цен сделок с квартирами

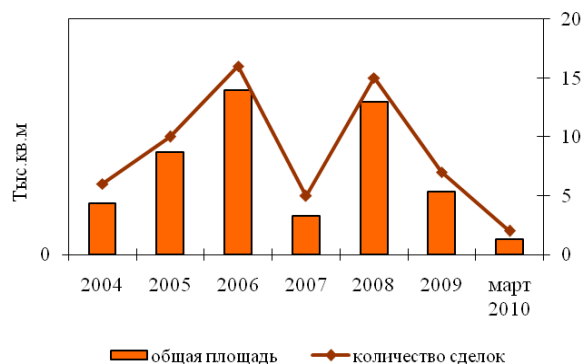


Рис. 4 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в гп Заречье наблюдался устойчивый рост цен на квартиры, который достиг своего максимума в 2009 г. По состоянию на март 2010г. в текущем году зарегистрировано только 2 сделки купли-продажи с квартирами по цене 208 и 220 USD/кв.м. Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир по периодам представлены в таблице 2.

Таблица 2

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в гп Заречье

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	март 2010
2004	1,00	1,19	1,93	2,79	3,89	4,42	3,73
2005		1,00	1,62	2,34	3,27	3,71	3,13
2006			1,00	1,45	2,02	2,29	1,93
2007				1,00	1,39	1,58	1,34
2008					1,00	1,14	0,96
2009						1,00	0,84
март 2010							1,00



С 2004 по 2006 гг. наблюдался рост количества сделок купли-продажи, совершаемых с квартирами. В 2007 году произошел резкий спад количества сделок по сравнению с аналогичным показателем 2006 года на 70% (или с 16 до 5 сделок), что соответственно сказалось на общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи (снижение за соответствующий период на 76% или с 0,70 до 0,17 тыс.кв.м). В 2008 году наблюдается активизация на рынке: увеличение количества сделок купли-продажи с квартирами (до 15) и общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи (до 0,65 тыс. кв.м за период). С 2009 года наблюдается спад количества сделок купли-продажи и продаваемых площадей квартир. За 2010 год (по состоянию за март 2010 г.) зарегистрировано 2 сделки купли-продажи квартир общей площадью 0,07 тыс. кв. м.

Сделки с объектами жилой и усадебной застройки (дома, коттеджи, т.п) за анализируемый период в гп Заречье отсутствуют.

За анализируемый период в гп Заречье было зарегистрировано всего 4 сделки купли-продажи с нежилыми объектами: в 2008 году совершена 1 сделка купли-продажи объекта торгового назначения (мебельный магазин общей площадью 976,8 кв. м продан за 67 Usd) и 1 сделка с объектом сферы услуг (баня-прачечная общей площадью 606,39 кв. м продана за 44 Usd); в 2009 году была совершена 1 сделка с административно-офисным объектом (здание ЖЭУ административно-хозяйственного назначения общей площадью 293,8 кв. м продано за 13 Usd) и 1 сделка купли-продажи гаража общей площадью 23,5 кв. м (продано за 705 Usd).

Таким образом, за анализируемый период рост либо падение цен по нежилым объектам, а также по жилым объектам усадебной застройки выявить не представляется возможным. Недостаточность информации в сделках купли-продажи по некоторым 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 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 2004 – март 2010 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 4,8% жилых и 2,3% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 3.

Таблица 3

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – март 2010гг., тыс.кв.м	0,27	0,36
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2010, тыс.кв.м	11,43	7,37
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,023	0,048



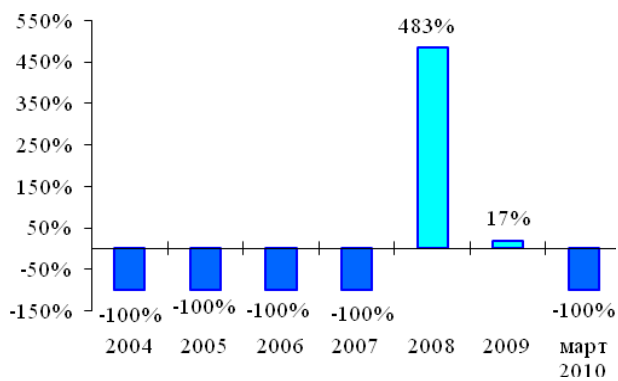


Рис.5 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004- март 2010гг.

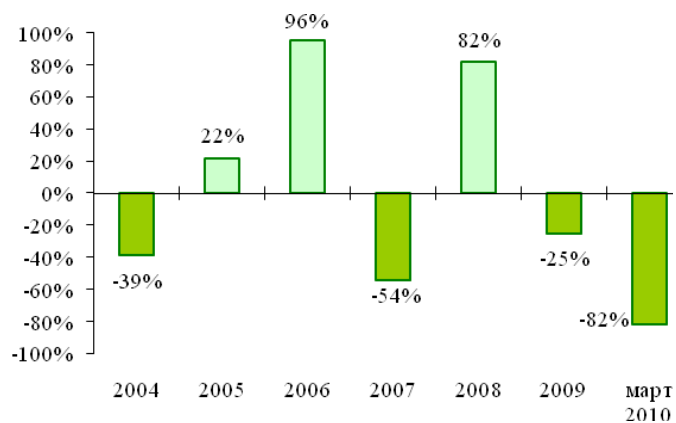


Рис.6 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004-март 2010гг.

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 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

