investar.by
investment projects • business property

ОБЗОР АУКЦИОНОВ

по недвижимости, земельным участкам, акциям госпредприятий и коммерческой недвижимости за декабрь 2010 г. и за весь год в целом

В заключительном обзоре ушедшего 2010 года собрана информация о результатах аукционов за декабрь месяц. Проанализированы данные по продаже объектов недвижимости для использования в коммерческих целях, а также по продаже прав аренды земельных участков и акций компаний, принадлежащих государству. В качестве базы данных использована информация портала investar.by.

Всего в ноябре в базе данных портала было размещено 1025 объектов для продажи через аукцион, что является рекордным числом как за весь 2010 год так видимо и за всю недолгую историю массового проведения аукционов.

Из них:

719 лотов - это объекты недвижимости, продажу которых проводили региональные фонды имущества;

167 лотов - объекты недвижимости, выставленные на продажу судебными исполнителями, антикризисными управляющими и прочими уполномоченными организациями;

125 лотов - аукционы по продаже права аренды земельных участков;

14 лотов - акции в ОАО, принадлежащие государству.

Из 886 объектов недвижимости, предложенных к реализации, как региональными фондами по имуществу, так и другими уполномоченными организациями, своего покупателя нашли 206 лотов, что так же является рекордом.

Из 125 лотов по продаже права аренды земельных участков, своего покупателя нашли 45.

Из 14 лотов по продаже акций в ОАО, принадлежащих государству было продано лишь 3.

Желая выполнить годовые планы по реализации неиспользуемого имущества, территориальные фонды провели в декабре напряженную подготовительную работу. Результатом такой работы стало рекордное количество для 2010 года число выставленных на аукцион неиспользуемых объектов недвижимости за один месяц.

В отличии от рекорда по количеству выставленных и проданных объектов, рекордным по суммам, вырученным за каждый объект в отдельность декабрь не стал. Из наиболее заметных продаж, можно отметить реализацию здания гаража в п. Михановичи, Минского района , при стартовой цене около 3.5 млрд. руб., объект был продан за 3.9 млрд. руб. Второе место декабря заняла продажа здания прачечного комбината в Солигорске. При стартовой цене около 1,5 млрд. руб. объект был продан за почти 2,9 млрд. руб. В первом случае за небольшой промышленный гараж недалеко от Минска был предложен 1,3 млн. долларов США возможно в связи с тем, что к гаражу прилагался земельный участок площадью более четырех гектар.

Почти миллион долларов США предложенный за Солигорскую прачечную видимо был обусловлен выгодным местом

расположения и возможностью реконструкции данного объекта.

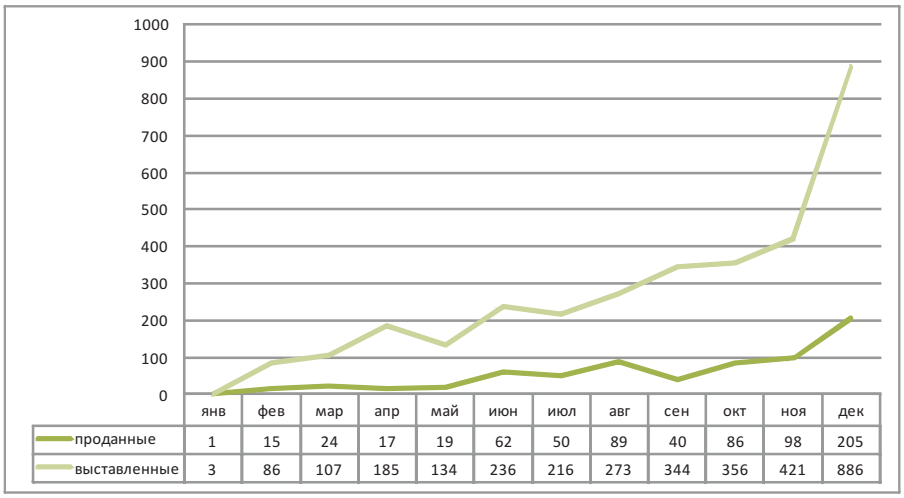
По остальным реализованным лотам, цена продажи в редких случаях была повышена более чем на половину от стартовой, а по аукционам прошедшим по голландской системе снижена более чем в 5 раз. Из 206 проданных объектов 60 имело стартовую стоимость равную одной базовой или 12 долларов США. Всего по результатам декабрьских торгов по объектам недвижимости было выручено более 42,5 млрд. руб.

Аукционы по продаже прав аренды земельных участков так же прошли более оживленно и результативно чем в прошлые месяцы . Здесь снова за Минским районом идет город белорусских шахтеров. Почти 600 млн. руб. было предложено за право аренды без малого пяти гектаров под придорожный сервис в деревне Новоселье Минского района. За 325 млн. руб., при стартовой цене в 15 млн. руб. было продано право аренды земельного участка для строительства аптеки в Солигорске. Всего по результатам декабрьских торгов по продаже прав аренды земельных участков было выручено более полутора миллиардов рублей.

Аукционы по продаже акций госпредприятий ознаменовались реализацией пакетов акций трех предприятий. Востребованными оказались акции ОАО «Жлобинское автотранспортное предприятие». Претендентом на покупку было приобретено 39 656 штук акций, что составляет 76 % уставного фонда общества. Стоимость пакета превысила 1 млрд. рублей. Необходимо отметить, что покупателем акций является также автотранспортное предприятие, приобретшее акции с целью увеличения объема грузоперевозок в области и за ее пределами. Так же были проданы акции ОАО "Дарьяна" и ОАО «Торгразвитие» г. Минск.

Итоги декабрьских аукционов лишь подтвердили выводы, сделанные нами в прошлых обзорах. Частные инвесторы не любят неопределенности и, не дожидаясь возможного уменьшения стоимости деловой недвижимости, в случае наличия у продаваемых объектов видимой инвестиционной перспективы, предпочитают делать покупки сейчас. Неопределенность и неуверенность в стабильности экономической ситуации лишь подстегнула предпринимателей и частных инвесторов к совершению покупок в самом конце 2010 года.

Решив подытожить результаты аукционов по продаже объектов недвижимости за весь прошедший год, мы получили следующую картину:

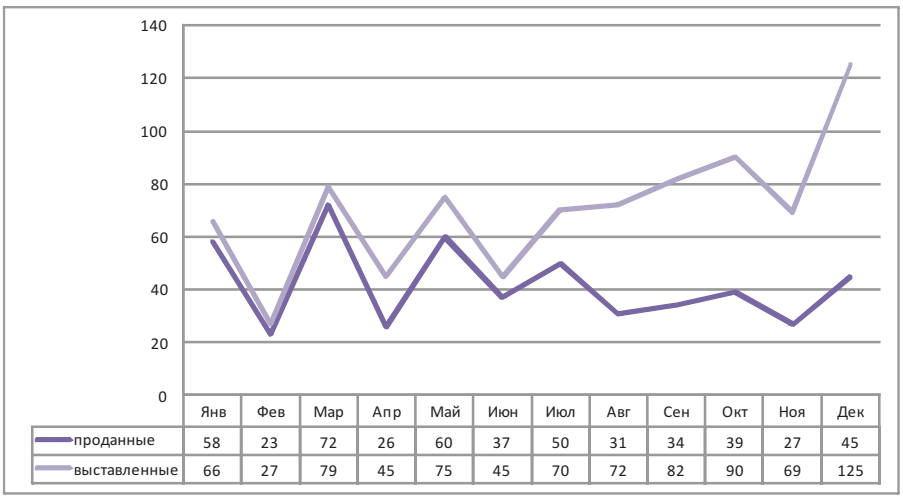


	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек
проданные	1	15	24	17	19	62	50	89	40	86	98	205
выставленные	3	86	107	185	134	236	216	273	344	356	421	886

Из графика видно, что активность в начале года отсутствовала напрочь. Как со стороны госорганов не торопившихся выставлять что-то к продаже, так и со стороны покупателей в течении весны приобретавших лишь единичные объекты. Летом количество предложения и проданных объектов незначительно выросло.

Рост продаж пришелся на четвертый квартал ушедшего года и к декабрю достиг пиковых значений, что видно из первой части обзора.

По земельным участкам сложилась несколько иная картина:



	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
проданные	58	23	72	26	60	37	50	31	34	39	27	45
выставленные	66	27	79	45	75	45	70	72	82	90	69	125

В отличии от аукционов по объектам недвижимости из графика видно что в первой половине года были проданы почти все выставленные лоты. Объясняется данная ситуация тем, что основным продуктом , предлагаемым к реализации в первом полугодии были права аренды земельного участка предназначенные для установки торговых, остановочных и иных павильонов, а такие лоты всегда были и будут востребованными покупателями в силу своей адекватной стоимости и небольших сумм капиталовложений.

Во втором полугодии такой тенденции не сохранилось, и было продано в среднем половина из предложенных лотов месяца. Ситуация изменилась в связи с тем что предложение второго полугодия было насыщено гораздо более крупными по стоимости лотами. Покупка прав аренды земельных участков большой площади происходила более степенно и разборчиво, что и сказалось на относительно небольшом количестве проданных в четвертом квартале лотов.

Продажа с аукциона акций госпредприятий в течении года проводилась в небольших количествах и имела каждый раз какие-то свои особенности, в связи с этим проводить количественный анализ результатов мы не стали.

Всегда Ваш, П. Т. & Co.
www.investar.by

ООО "Патернус Терра",
Республика Беларусь, 220053, г. Минск, ул.Орловская, д. 40/а, оф. 19
Тел.:+375 259992222,+375 175416726,факс:+375 17239281,e-mail:mail@investar.by
Вся информация, размещенная в данном Обзоре, разрешена для дальнейшего использования, копирования и / или распространения в какой-либо форме, только с активной сылкой: www.investar.by