

Революция от Росреестра для рынка недвижимости

С.А. Мишин, июнь 2012

Резюме. Росреестр, государственная служба, регистрирующая сделки по недвижимости, открыла на своем официальном сайте доступ к базе данных по всем сделкам по недвижимости в России. Весьма вероятно, что появление мегаархива может существенно трансформировать рынок недвижимости. Воздействие может оказаться значительным не только на основные параметры рынка, объемы и цены, но и на технологии работы риелтеров.

Справочно: ссылка на страницу Росреестра

Непосредственно прямой ссылки пока нет, так как Росреестр соблюдает разумную предосторожность в безопасности. Тем не менее, зайти вполне просто. Для этого заходим на главную страницу Росреестра, <http://www.rosreestr.ru> и там «щелкаем» по баннеру «Мониторинг рынка недвижимости».

The screenshot shows the official website of the Federal Service for Technical Regulation (Rosreestr). The page layout includes a header with the organization's name and logo, a navigation menu, and a search bar. The main content area is divided into several sections: 'Услуги Росреестра' (Rosreestr Services), 'Направления деятельности Росреестра' (Rosreestr Activity Directions), 'Электронные услуги' (Electronic Services), 'Территориальные органы Росреестра' (Territorial Bodies of Rosreestr), and 'Новости Росреестра' (Rosreestr News). A blue arrow points to a banner on the right side of the page that reads 'Мониторинг рынка недвижимости' (Monitoring of the Real Estate Market).

Как работает доступ. Какие данные выдает Росреестр

После щелчка на баннере открывается страница для запросов к базе, на которой нужно нажать ссылку «Просмотр сделок и объектов». Откроется вот такая форма:

Параметры выбора объектов недвижимости

Адрес: Москва, г. Район: Ленинский. Город/Населенный пункт: Ленинский

Дата регистрации/предложения: 01.06.2012 - 30.06.2012

Тип сделки: Договор купли-продажи. Тип обременения: [пусто]

Вид объекта недв.: Помещение. Назначение объекта недв. и категория земель: [пусто]

Дополнительные параметры

Источник данных: [пусто]

Организация: [пусто]

Кол-во объектов в сделке: От [пусто] До [пусто]

Площадь, кв.м.: От [пусто] До [пусто]

Цена сделки/предложения, руб.: От [пусто] До [пусто]

Получить объекты Очистить фильтр

Можно задать целый ряд параметров: регион, населенный пункт, улица календарный период и целый ряд иных. Для примера на рисунке выбраны сделки с параметрами:

регион: г.Москва
улица: Ленинский (проспект)
тип сделок: договор купли-продажи
вид объекта: помещение
дата: с 01 июня 2012 года по дату написания настоящей статьи.

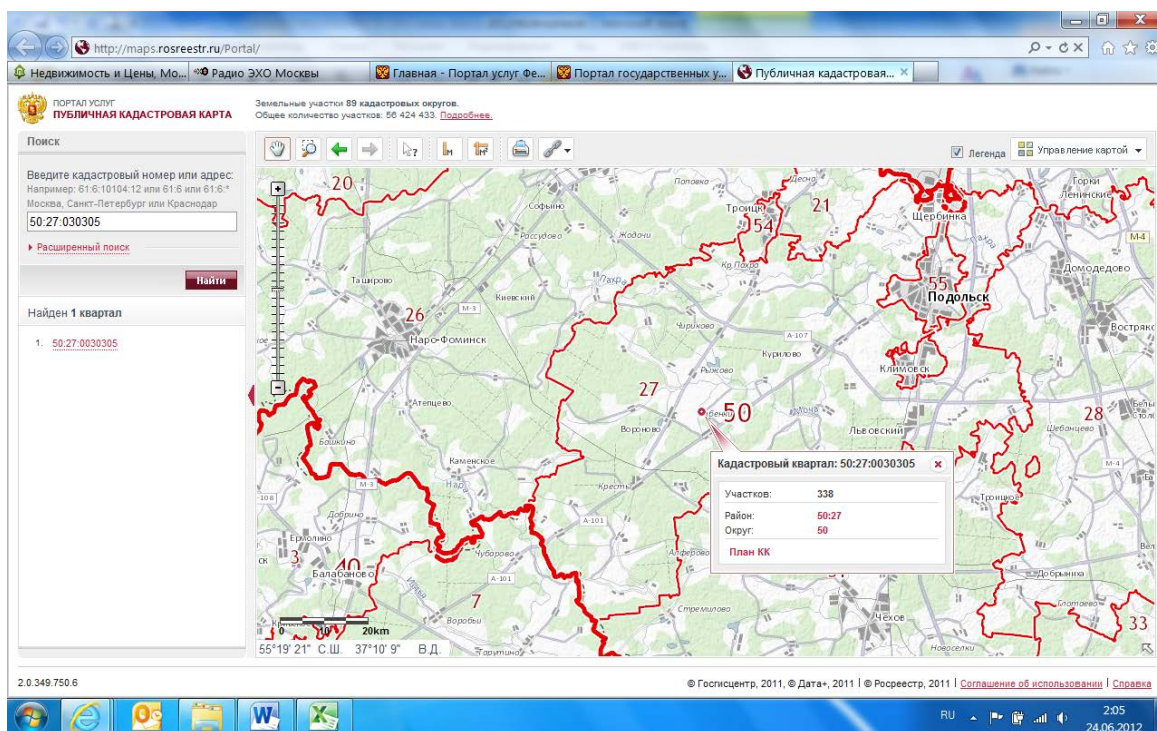
После нажатия кнопки «Получить объекты» система выдает таблицу, из которой следует, что за указанный период было совершено 124 сделки и сообщает массу дополнительных параметров

Площадь, кв.м.	Тип сделки	Дата сделки	Дата регистрации/предложения	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м.	Доля в праве на объект недвижимости	Назначение/Категория земель
120	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	13 000 000.00	108 333.33		Жилое помещение
70	Договор купли-продажи	04.2012	06.2012	12 000 000.00	171 428.57		Жилое помещение
100	Договор купли-продажи	04.2012	06.2012	11 585 646.00	115 856.46		Жилое помещение
75	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	11 900 000.00	158 666.67	1/6	Жилое помещение
129	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	18 000 000.00	139 534.88		Жилое помещение
49	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	5 023 888.00	102 524.24		Жилое помещение
75	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	11 900 000.00	158 666.67	5/12	Жилое помещение
75	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	11 900 000.00	158 666.67	1/6	Жилое помещение
77	Договор купли-продажи	04.2012	06.2012	7 549 549.00	98 046.09		Жилое помещение
71	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	12 400 000.00	174 647.89		Жилое помещение
116	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	17 370 052.00	149 741.83		Жилое помещение
74	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	7 548 000.00	102 000.00		Жилое помещение
75	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	11 900 000.00	158 666.67	1/4	Жилое помещение
48	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	1 000 000.00	20 833.33		Жилое помещение
75	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	5 950 000.00	79 333.33	1/2	Жилое помещение
66	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	15 000 000.00	227 272.73		Жилое помещение
144	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	13 802 783.00	95 852.66		Жилое помещение
75	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	5 950 000.00	79 333.33	1/2	Жилое помещение
12	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	7 820 000.00	651 666.67		Жилое помещение
89	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	10 648 174.00	119 642.40		Жилое помещение
64	Договор купли-продажи	04.2012	06.2012	10 431 044.00	162 985.06		Жилое помещение
96	Договор купли-продажи	04.2012	06.2012	15 749 040.00	164 052.50		Жилое помещение
12	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	7 820 000.00	651 666.67		Жилое помещение
56	Договор купли-продажи	05.2012	06.2012	5 945 237.00	106 164.95	1/4	Жилое помещение

Среди первоочередных параметров: площадь помещения, заявленная цена, обременения и немало других параметров

Если запросить данные по земельным участкам, то система выдаст номер кадастрового района, в котором произведена сделка. Если воспользоваться другим ресурсом Росреестра, публичной кадастровой картой, <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>, то можно установить приемлемо точное положение участка на карте.

Вот, к примеру, расположение моей деревни Юдановка.



Преимущества системы

Сходу можно указать следующие преимущества системы:

1. Достоверность и полнота. В Интернете можно найти немало разнообразных статистик и аналитик. Практически все авторы грешат с вопросом источника информации: то ли это база агентства, то ли какие-то секретные данные. Ни один аналитик, которые я видел, не сообщает первичный источник. Теперь будет все просто – есть единственный и одинаковый источник для всех, Росреестр.

2. Появление аналитики по спросу. Большинство аналитик в Интернете являются аналитикой предложений, и совершенно нет аналитик по спросу. Например, на сайте НиЦ, аналитика называется динамикой цен, но это не цены сделок, это объявления от продавцов. Информация по реальным сделкам это и есть спрос.

3. Возможность для реального статистического анализа. Прямо с сайта данные можно скачать себе на компьютер и применить мощные средства многомерного анализа. Для человека, знакомого с современной техникой компьютерной работы, это займет не более 30 минут.

4. Приближение к мировым аналогам цивилизационного рынка. Во всем развитом мире получение подобных данных уже давно считается нормой. Сохраняется история сделок.

Недостатки системы

Справедливости ради, надо отметить, что владелец системы сначала сообщает о переходном режиме работы. Тем не менее, я увидел следующие недостатки.

1. Некоторые технические неудобства. Если нужно скачать большой массив информации, то приходится поработать руками, скачивая по частям, хотя скачивание больших массивов не должно представлять проблему.

2. Относительная неполнота системы. По-видимому, архив за прошлые годы не полный. Например, я не увидел своей сделки по покупке участка за 2008 год, не увидел сделок соседей за 2009 год. Вероятно, данные за эти годы представлены частично. Надеюсь, что данные с 2011 года

достаточно полные. В будущем вообще не вижу проблем, так как само наличие открытой системы будет означать полноту системы.

3. Очевидная проблема с указанием цен. Все знают, что заявляемые официально цены в большинстве случаев не совпадают с реальными ценами сделок. Это проблема не самой базы данных, а сущности нашего рынка недвижимости. Для примера я выбрал дома, проданные в 2012 году в Подольском районе с официальным обременением «ипотека». Казалось бы, с таким обременением цена сделки должна быть реальной. На самом деле картина получилась такая:

Площадь, кв.м.	Цена сделки, руб
245,00	750 000
352,00	990 000
352,00	990 000
182,00	1 000 000
255,00	1 296 376
255,00	1 296 376
170,00	2 700 000
335,00	3 558 000
417,00	4 000 000
505,00	4 500 000
580,00	5 500 000
250,00	6 300 000
174,00	9 000 000
268,00	10 500 000
357,00	12 000 000
396,00	14 000 000
588,00	15 000 000
588,00	15 000 000
669,00	15 900 000

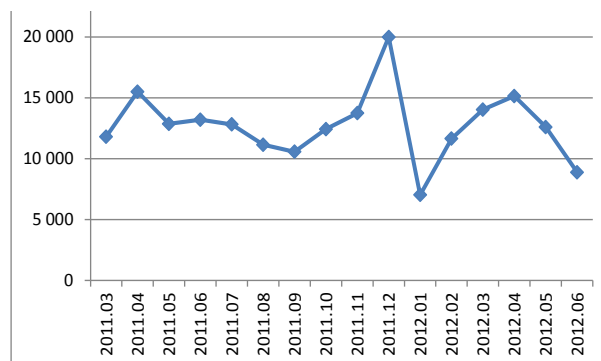
Думаю, примерно половина из этих записей имеют не реальные цены.

Не стоит думать, что эта проблема перечеркивает весь эффект от базы данных. Во-первых, выложенная информация дает некий минимум по ценам. Во-вторых, можно увидеть и реальные цены, в частности, см. вышерасположенную таблицу. В третьих, для аналитики важна не только цена, но и другие факторы: количество сделок, география, доля ипотеки и т.д., а эти данные вполне достоверны.

Примеры новой аналитики

Уже первая аналитическая обработка данных позволяет получить как очевидные известные данные, так и совершенно неожиданные результаты.

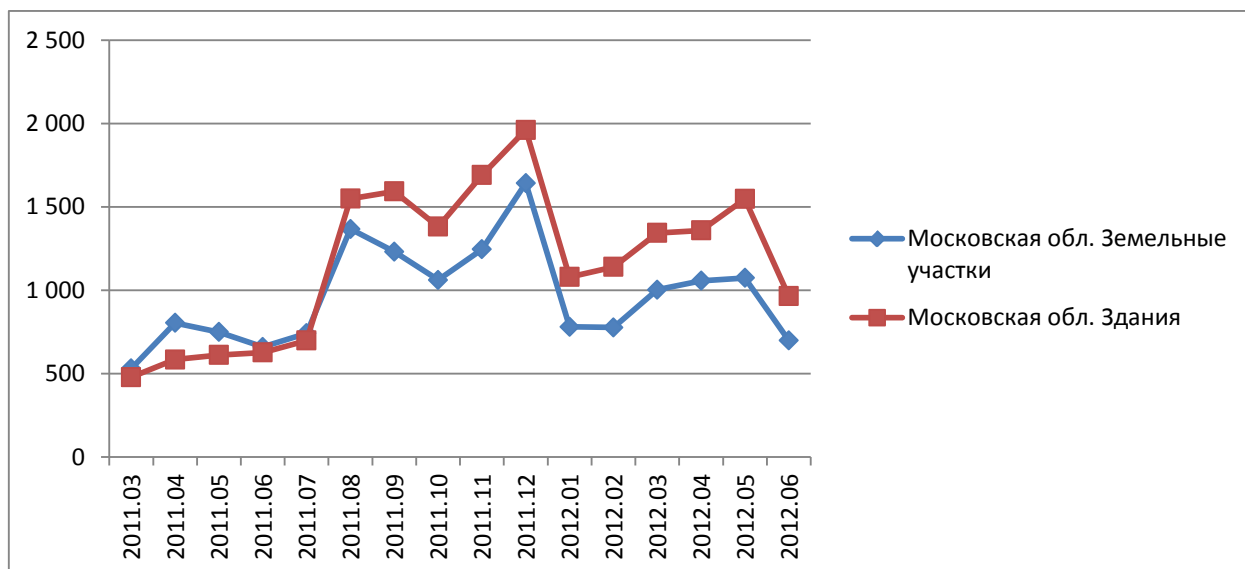
1. Динамика сделок по помещения в Москве стабильна на протяжении последних 14 месяцев.



На предыдущем графике, так же, как и на следующем спад в июне носит технический характер, так как имеются данные только за 2/3 месяца.

В среднем в Москве ежемесячно продается 12 тысяч помещений. Есть небольшой летний спад и предновогодний всплеск, но в целом ситуация стабильна.

2. Рынок загородных земельных участков и коттеджей (домов) вырос в 2,5 раза, начиная с июля прошлого года!



Если весной 2011 года продавалось примерно в месяц примерно 500 участков (или домов), то весной этого, 2012 года количество сделок выросло до 1300. Это **удивительный** результат, так как считается, что рынок загородной недвижимости замер.

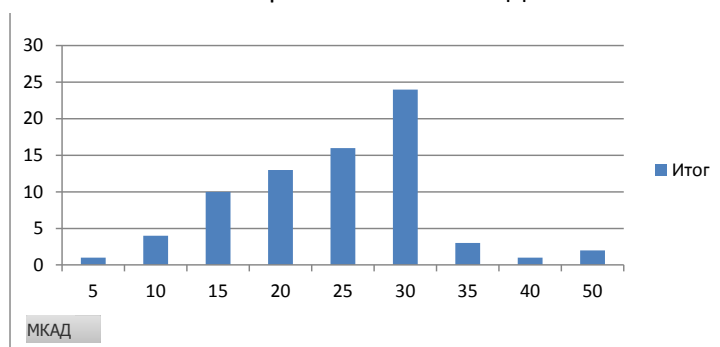
Чтобы быть точным, нужно отметить, что количество предложений все еще велико. Так, на сайте НиЦ активны 38 тысяч объявлений о продаже домов. Если принять эту цифру, то средний срок продажи коттеджа составит 2,4 года. Эта цифра велика, но, все-таки, это не 6 лет, как было еще весной прошлого года.

3. Участки под строительство не пользуются спросом. Из вышеприведенного графика видно, что количество сделок по участкам и домам примерно совпадают. Иными словами, покупатель при сделке, оформляет и участок, и дом.

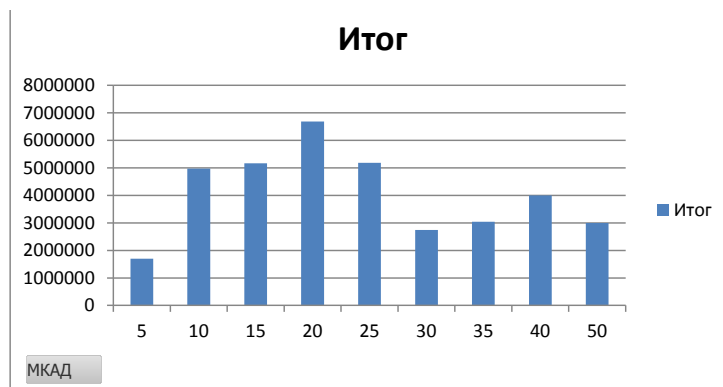
4. Основной спрос среди покупателей направлен на дома в зоне 25-30 км от МКАД.

Эти данные ранее, без базы Росреестра было получить вообще невозможно. Вот результаты обработки по участкам, проданным в 2012 году в Подольском районе (при выборке по участкам с заявленной ценой от 1 млн рублей)

количество участков в зависимости от расстояния от МКАД:



средняя заявленная цена участка:



В чем-то **неожиданный** результат: наибольшим спросом пользуются только участки около «бетонки», 25-30 км от МКАД. Участки вблизи МКАД и за «бетонкой» не пользуются спросом. Можно строить разные версии для такого явления, то это факт.

Этот выявленный факт неплохо согласуется с динамикой предложений по Калужскому шоссе по данным сайта НиЦ. На следующих графиках показана динамика цены за 1 кв.м. в зависимости от расстояния от МКАД.

Расстояние от МКАД 0-20 км:



Расстояние от МКАД 20-40 км:



Расстояние от МКАД 40-60 км:



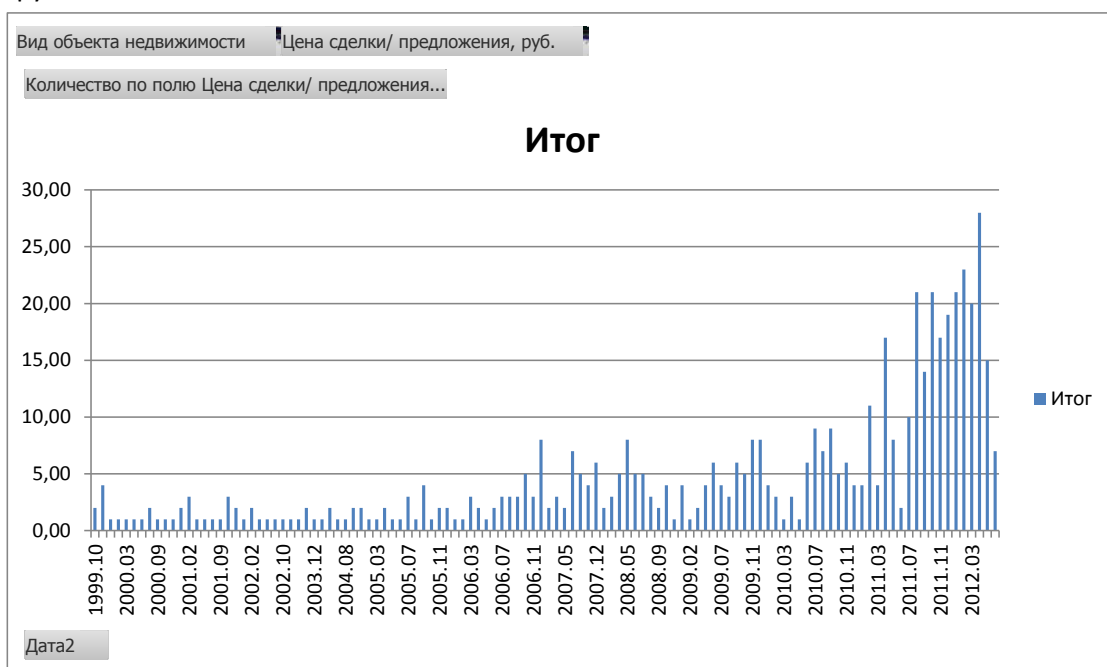
Видно, что продавцы почувствовали спрос в зоне до 40 км и подняли цены на протяжении последних четырех месяцев. Рост составил 38% в зоне 0-20 км и 16% в зоне 20-40 км от МКАД. Вместе с тем, в зоне 40-60 км ввиду слабого спроса продавцы снизили цены на 17%.

Здесь как раз и видна польза от базы Росстреста. Можно осознанно понимать тенденции на рынке.

4. Динамика по Подольскому району.

Для интересующихся привожу данные по своему району - Подольскому. Одновременно, это примеры быстрой обработки в программе MS Excel.

Ежемесячное количество сделок по купле продаже домов с заявленной ценой дома от 600 тысяч рублей:



Те же данные, что и вверху, но со средней ценой здания:

