Буда-Кошелево

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004 - октябрь 2010

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by

Анализ формального рынка недвижимости за 2004 - октябрь 2010гг. 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 01.10.2010.

Буда-Кошелёво — город в Гомельской области Беларуси, административный центр Буда-Кошелёвского района, расположен в 48 км к северо-западу от Гомеля, в 256 км к юго-востоку от Минска. Буда-Кошелёво — железнодорожная станция на линии Гомель — Жлобин. В Буда-Кошелёво находится Буда-Кошелёвский аграрно-технический колледж. Численность населения г. Буда-Кошелево на 01.01.2010 составляет 9 тыс. чел. В городе находятся плодоовощной, маслосыродельный и хлебный заводы.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за анализируемый период представлена на рис.1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г. Буда-Кошелево на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. За период 2004-2007 гг. общая площадь вводимых жилых объектов находилась в пределах от 129 кв.м в 2007 г. до 787 кв.м в 2005 г. В 2008 г. произошло резкое увеличение общей площади вводимых жилых объектов. В 2009 г. общая площадь уменьшилась, однако сохранила высокий уровень по сравнению с предыдущими годами. Рост общей площади в 2008-2009 гг. связан с вводом в эксплуатацию жилых многоквартирных домов площадью 4 573 кв.м и 3 209 кв.м соответственно. За 3 квартала 2010 г. общая площадь введенных жилых объектов составляет 96 кв.м.

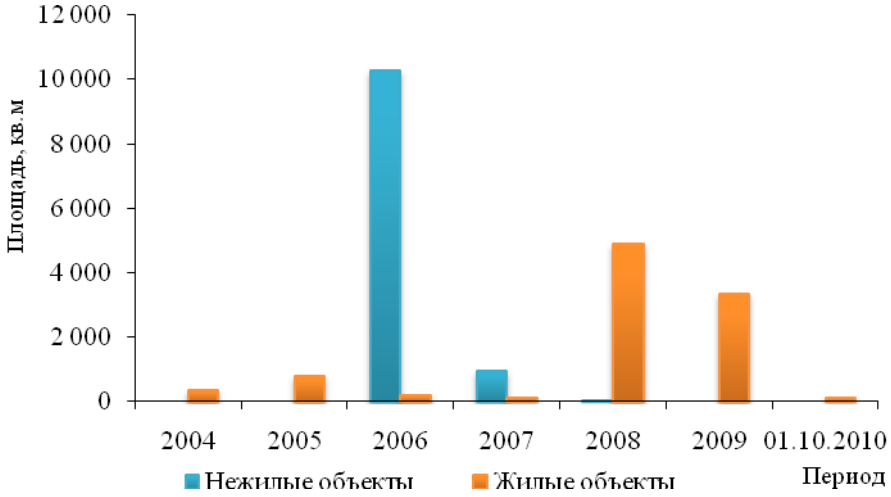

Рис.1. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г. Буда-Кошелево за анализируемый период

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.

В анализируемом периоде объекты нежилой недвижимости вводились в эксплуатацию в 2006-2008 гг. Пиком ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости стал 2006 г. Тогда общая площадь введенных объектов составила 10 285 кв.м, причем основная доля пришлась на прочие объекты недвижимости (87%). В 2006 г. был введен один объект недвижимости прочего назначения, специализированное здание здравоохранения и социальных услуг, площадью 8 904 кв.м. В анализируемом периоде прочие объекты больше в эксплуатацию не вводились. В

2007 г. общая площадь введенных объектов нежилого назначения составила 936 кв.м, в 2008 г. – 22 кв.м.

За анализируемый период было введено 6 производственно-складских объектов. В 2006 г. было введено одноэтажное кирпичное здание кондитерского цеха площадью 1 169 кв.м. В 2007 г. было введено 2 здания производственного назначения общей площадью 752 кв.м.

В 2006 г. в эксплуатацию было введено 2 объекта торговли общей площадью 212 кв.м.

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2007-2008 гг. В 2007 г. было введено 3 гаража общей площадью 184 кв.м, в 2008 г – 1 гараж площадью 22 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.10.2010 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. Буда-Кошелево по состоянию на 01.10.2010

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 54% (жилая усадебная застройка – 25%, жилая многоквартирная – 29%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 46%, в том числе: прочие объекты – 20%, производственно-складские объекты – 18%, административно-офисные объекты – 3%, индивидуальные гаражи – 2%, объекты торговли – 2%, объекты сферы услуг – 1%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за анализируемый период и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 0,6% жилых и 0,7% 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 01.01.2004-01.10.2010 , тыс. кв.м	1.61	1.40
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.10.2010, тыс.кв.м	214.99	247.43
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.007	0.006

Вторичный рынок

Рынок квартир

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 3-4.

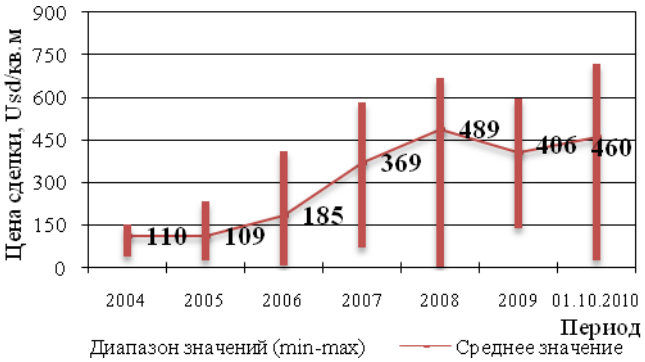

Рис.4 Динамика цен сделок с квартирами

Рис.5 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Цены сделок в 2004-2005 гг. находились примерно на одном уровне и составляли 110 Usd/кв.м и 109 Usd/кв.м соответственно. С 2005 по 2008 гг. наблюдается устойчивая тенденция роста средних цен сделок. В 2008 г. средняя цена сделок купли-продажи квартир достигла максимального значения в анализируемом периоде и составила 489 Usd/кв.м. В 2009 г. произошло понижение средней цены 17%, средняя цена в этом году равнялась 406 Usd/кв.м. За 3 квартала 2010 года средняя цена установилась на значении 460 Usd/кв.м.

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г.Буда-Кошелево представлены в табл. 2.

Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г. Буда-Кошелево

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	11	38.13	151.93	109.60	690
2005	31	25.87	231.56	109.45	1 651
2006	42	8.02	408.12	188.56	2 195
2007	23	69.76	583.54	369.03	968
2008	23	4.01	669.45	488.80	1 095
2009	6	138.97	595.99	405.66	250
01.10.2010	10	25.35	719.62	459.92	450

Количество сделок с квартирами ежегодно росло в период с 2004 по 2006 гг. В 2006 г. количество сделок, а также общая площадь участвующих в сделках объектов были максимальны. В этом году произошло 42 сделки купли-продажи квартир общей площадью 2 195 кв.м. В 2007 г. количество сделок вместе с общей площадью понизилось. Количество сделок в 2007 и 2008 гг. было одинаково и составило 23 сделки в год. Общая площадь участвующих в сделках квартир находилась примерно на одном уровне и составляла 968 кв.м и 1095 кв.м соответственно.

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

Таблица 3

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г. Буда-Кошелево.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.10.2010
2004	**1.00**	1.00	1.69	3.37	4.46	3.70	4.20
2005	-	**1.00**	1.69	3.37	4.47	3.71	4.20
2006	-	-	**1.00**	1.99	2.64	2.19	2.48
2007	-	-	-	**1.00**	1.32	1.10	1.25
2008	-	-	-	-	**1.00**	0.83	0.94
2009	-	-	-	-	-	**1.00**	1.13
01.10.2010	-	-	-	-	-	-	**1.00**

Большинство квартир (65%), участвующих в сделках купли-продажи расположены в среднеэтажных домах (4-5 этажей). Сегментация зданий по этажности представлена на рис.6.

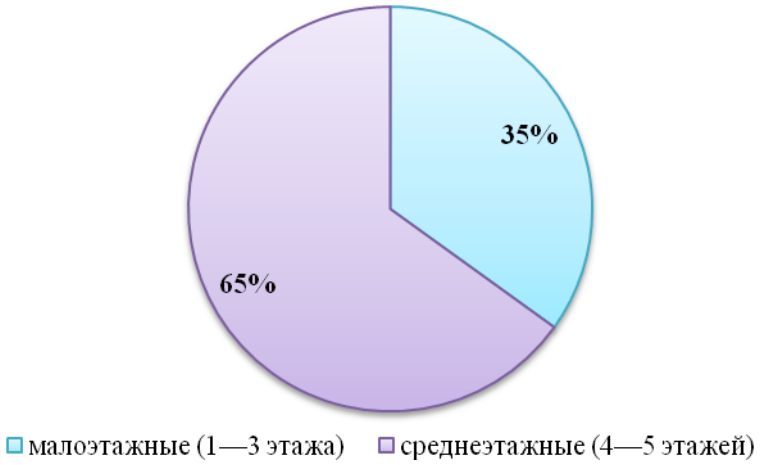

Рис.6. Сегментация рынка квартир в зависимости от этажности дома

Большинство многоэтажных жилых домов, представленных на рынке квартир, являются кирпичными. Сегментация зданий по материалу стен представлена на рис.7.

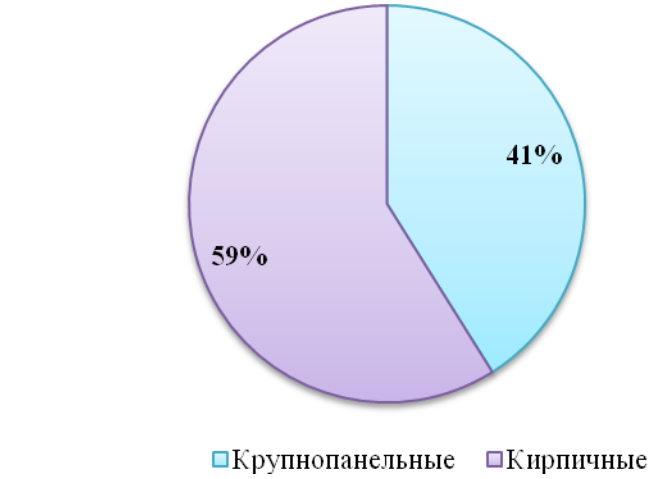

Рис.7 Сегментация рынка квартир по материалу стен дома

Рынок индивидуальных жилых домов

Минимальная средняя цена в анализируемом периоде была в 2005 г. и составила 51 Usd/кв.м. С 2005 г. цена ежегодно росла до конца анализируемого периода. За 3 квартала 2010г. средняя цена достигла значения 189 Usd/кв.м.

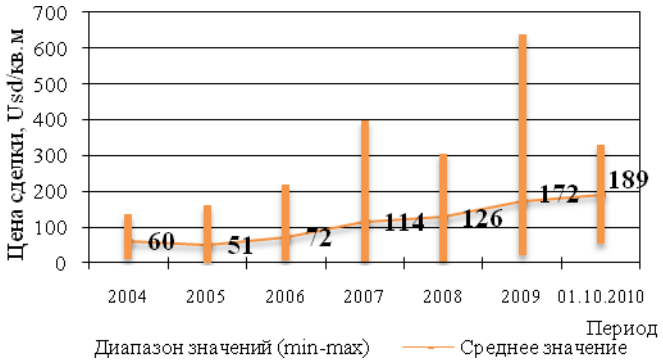

Рис.8 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

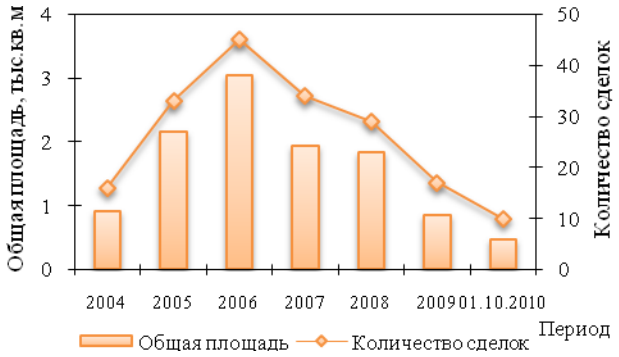

Рис.9. Общая площадь и количество сделок индивидуальными жилыми домами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г.Буда-Кошелево представлены в табл.4.

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г. Буда-Кошелево

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	16	11.67	135.60	59.64	921
2005	33	1.63	160.00	51.10	2 166
2006	45	7.20	219.65	71.57	3 051
2007	34	3.17	398.95	114.32	1 937
2008	29	4.72	303.69	126.26	1 828
2009	17	22.02	637.32	172.36	860
01.10.2010	10	52.47	330.57	188.88	465

В отношении количества сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов наблюдается тенденция роста за период 2004 – 2006 гг. Максимальное количества сделок было в 2006 г. и составило 45 сделок, после чего количество сделок ежегодно уменьшалось до конца анализируемого периода. Общая площадь участвующих в сделках домов имела ту же тенденцию изменения, что и количество сделок, и варьировалась от 860 кв.м в 2009 г. до 3 051 кв.м в 2005 г. За I полугодие 2010 г. было совершено 10 сделок в отношении индивидуальных жилых домов общей площадью 465 кв.м.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 5.

Таблица 5

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г. Буда-Кошелево

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.10.2010
2004	1.00	0.86	1.20	1.92	2.12	2.89	3.17
2005	-	1.00	1.40	2.24	2.47	3.37	3.70
2006	-	-	1.00	1.60	1.76	2.41	2.64
2007	-	-	-	1.00	1.10	1.51	1.65
2008	-	-	-	-	1.00	1.37	1.50
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.10
01.10.2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Большинство домов, представленных на рынке индивидуальных жилых домов, являются деревянными (79%).

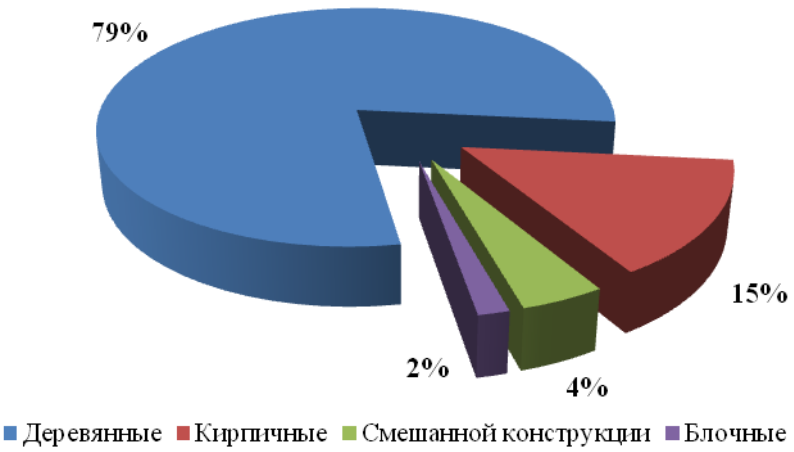

Рис.10 Сегментация рынка индивидуальных жилых домов по материалу стен дома

Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ за анализируемый период содержатся сведения о 47 сделках с незастроенными земельными участками в г. Буда-Кошелево, причем все они были представлены договорами аренды.

Отсутствие сделок купли-продажи незастроенных земельных участков связано со сложившейся в республике структурой прав на земельные участки. В соответствии с белорусским законодательством, начиная с 2007 года, права постоянного и временного пользования незастроенными земельными участками перестали являться предметом купли-продажи на открытом рынке. Незастроенные земельные участки могут быть проданы на аукционе.

Структура рынка незастроенных земельных участков по их целевому назначению представлена на рис.11.

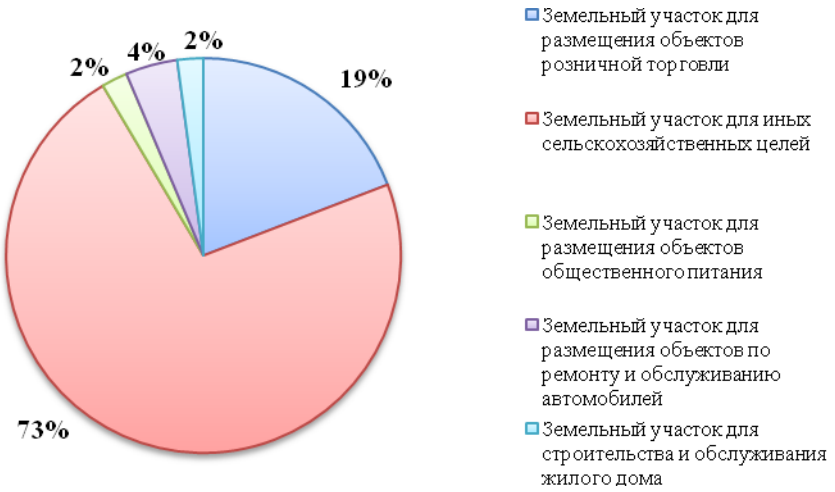

Рис.11 Структура рынка незастроенных земельных участков
по их целевому назначению

Как видно из рис.11, большинство земельных участков предназначено для иных сельскохозяйственных целей (73%).

Тенденция изменения цен сделок аренды за анализируемый период представлена на рис.12.

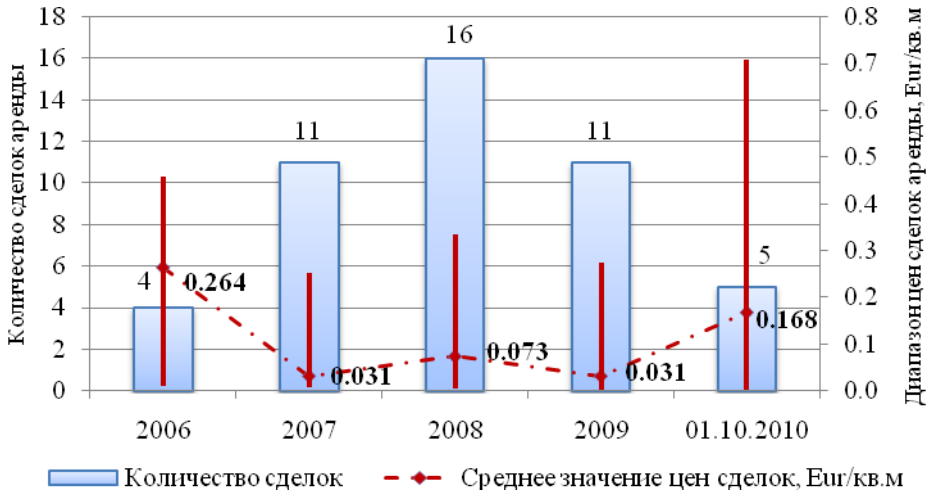

Рис.12 Тенденция изменения цен сделок аренды за анализируемый период

С 2006 по 2008 гг. наблюдается тенденция роста как количества заключаемых договоров аренды, так и общей площади участвующих в сделках земельных участков. В 2008 г. было заключено максимальное количество договоров аренды в анализируемом периоде. Оно составило 16 сделок с земельными участками общей площадью 9 190 кв.м. С 2008 г. количество сделок и общая площадь понижались до конца анализируемого периода. Средняя ставка по договорам аренды незастроенных земельных участков находилась в диапазоне от 0,031 Eur/кв.м в 2007 и 2009 гг. до 0,264 Eur/кв.м в 2006 г.

Рынок нежилой недвижимости

Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости было совершено с производственными объектами недвижимости. За анализируемый период было совершено 14 сделок с производственными объектами.

Таблица 6

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи производственных объектов недвижимости в г.Буда-Кошелево

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	2	6.41	21.25	13.83	939
2005	-	-	-	-	-
2006	5	115.15	126.72	119.85	113
2007	1	9.33	9.33	9.33	1 789
2008	-	-	-	-	-
2009	4	12.00	14.64	12.86	77
01.10.2010	2	5.41	13.68	9.54	541

Средняя цена сделок находилась в диапазоне от 9,33 Usd/кв.м в 2007 г. до 119,85 Usd/кв.м в 2006 г. Общая площадь участвующих в сделках объектов варьировалась от 77 кв.м до 1 789 кв.м в год. Количество сделок находилось в диапазоне от 1 до 5 сделок в год. В 2005 и 2008 гг. сделки купли-продажи производственных объектов не совершались.

В 2007 г. была совершена одна сделка с одноэтажным железобетонным зданием цеха по переработке древесины площадью 1 789 кв.м. Цена данной сделки составила 9,33 Usd/кв.м.

В 2006 г. было совершено 5 сделок. Все объекты сделок являются складскими или вспомогательными помещениями по адресу ул. 50 лет Октября, д.2. В 2009 г. 4 этих помещения снова участвовали в сделках купли-продажи. Однако цены 2006 и 2009 гг. существенно отличаются: в 2006 г. цены колебались от 115,15 Usd/кв.м до 126,72 Usd/кв.м, а в 2009 г. – от 12 Usd/кв.м до 14,64 Usd/кв.м.

За анализируемый период было продано 7 объектов торговли. С 2004 по 2005 гг. не было совершено ни одной сделки с данными объектами.

Таблица 7

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи объектов торговли в г. Буда-Кошелево

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		
2006	1	119.14	119.14	119.14	19
2007	1	238.13	238.13	238.13	54
2008	2	1.28	98.14	49.71	550
2009	1	9.68	9.68	9.68	19
01.10.2010	2	3.85	300.00	151.92	233

Количество сделок колебалось от 1 до 2 сделок в год. Средняя цена сделок находилось в диапазоне от 9,68 Usd/кв.м до 238,13 Usd/кв.м. Минимальная общая площадь была в 2006 и 2009 гг. и составляла 19 кв.м, максимальная общая площадь 550 кв.м была в 2008 г.

За период 01.01.2004-01.10.2010 было совершено 5 сделок с гаражами. Минимальная цена 4,5 Usd/кв.м была в 2009 г. за одноэтажное кирпичное здание гаража с надстроенными служебными помещениями с тамбуром и сауной площадью 1 840 кв.м. Максимальная цена составила 113,37 Usd/кв.м в 2010 г. за одноэтажное кирпичное здание гаража площадью 28,2 кв.м.

Административно-офисные объекты в г. Бобруйск участвовали в сделках купли-продажи в 2004 и 2010 гг. 30.12.2004 было продано 2 административных здания по адресу ул. Лавриновича, д.20. Общая площадь объектов составила 234 кв.м. Цены сделок составили 16,17 Usd/кв.м и 38,48 Usd/кв.м. В феврале 2010 г. было совершено 2 сделки купли-продажи административных зданий по адресу ул. 50 лет Октября, д.2. Площадь объектов составила 61,6 кв.м и 70.2 кв.м, цены сделок – 253,15 Usd/кв.м и 342,95 Usd/кв.м соответственно.

Два объекта сферы услуг было продано за анализируемый период. Железобетонная площадка кафе площадью 161 кв.м была продана по цене 98,14 Usd/кв.м в 2008 г. Двухэтажное кирпичное здание гостиницы площадью 397 кв.м было продано по цене 9,2 Usd/кв.м в 2010 г.

14.07.2010 был продан один объект неустановленного назначения площадью 398,5 кв.м по цене 0,03 Usd/кв.м.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за анализируемый период, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,1% жилых и 0,5% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 8.

Таблица 8

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – 2010 гг., тыс.кв.м	1.09	2.65
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 2010 г., тыс.кв.м	214.99	247.43
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.005	0.011

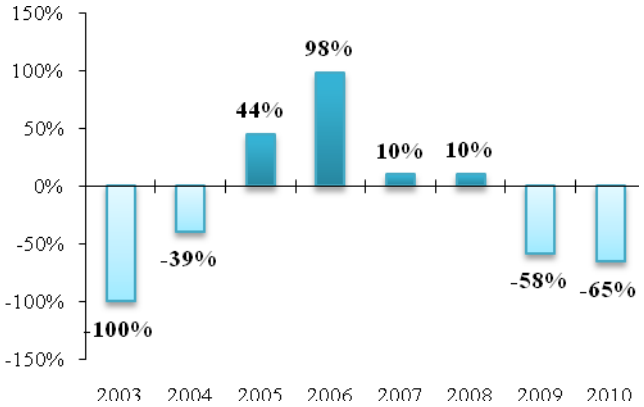

Рис.13 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

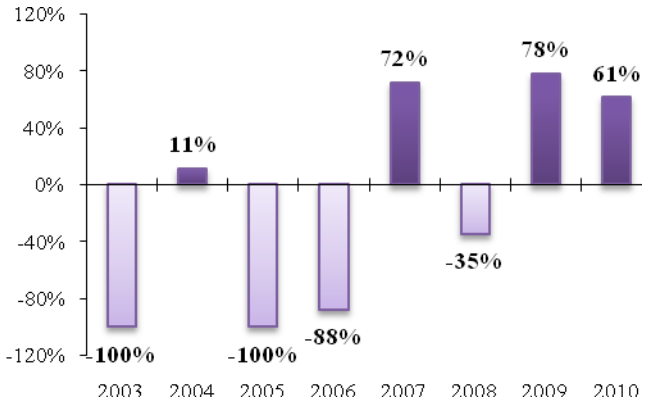

Рис.14 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

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 управления оценки (свидетельство об аттестации оценщика № 20006, срок действия – до 16.05.2013), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).
Салянко Оксана Николаевна	начальник сектора оценки, 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	ведущий оценщик сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20005, срок действия – до 16.05.2013; свидетельство об аттестации оценщика № 30396 от 29 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Тихановская Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30047 от 10.05.2007, срок действия – до 11.05.2013).
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20160 от 09 марта 2010 г., срок действия – 3 года).
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20008 от 22 декабря 2007 г., срок действия – 3 года).
Арабина Оксана Александровна	оценщик недвижимости 2 категории 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 кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости сектора оценки, 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 оценки, 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) 288 10 35, 285 39 26, 294 81 53
e-mail: valuer@nca.by