

гп Глуск

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – июль 2012 гг.**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Настоящая статья подготовлена аналитиками управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления Дмитрия Александровича Ритвинского.

Авторский коллектив сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Саянко Оксана Николаевна начальник сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30220 от 06.11.2007, срок действия – до 07.11.2013; № 20082 от 30.12.2008, срок действия – 3 года; № 40278 от 09.03.2010, срок действия – 3 года).

Кузичева Наталья Васильевна оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)

Мальчук Антон Николаевич оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008, срок действия – до 29.12.2014; № 20174 от 30.07.2010, 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 14 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировются 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. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь

тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26
e-mail: valuer@nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004–30.07.2012 производился на основании информации содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ), и в реестре цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК) по состоянию на 17.08.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Глуск (белор. Глуск) — городской посёлок в Белоруссии. Центр Глусского района Могилёвской области Беларуси. Население 7 259 человек (по данным на 1 января 2012 года).

Дата основания Глуска — 1360 год. Первым его владельцем был Иван Гольшанский, сын которого, Юрий Думбровицкий, построил в Глуске деревянный замок.

Глусский замок существовал в XVI—XVIII веках, размещался на возвышенной части правого берега реки Птичь, на месте городища эпохи раннего железного века и Киевской Руси. Как свидетельствуют исторические источники, в XVI веке Глусский замок был окружён земляным оборонительным валом с деревянными стенами, укреплён деревянными башнями, в том числе с въездной башней, подход к которой был возможен через подъёмный мост. Замок являлся важным стратегическим пунктом на пути возможного нападения крымских татар в конце XVI века, казацких загонов в середине XVII века, во время войны России с Речью Посполитой в 1654—1667 годах. Упадок замка приходится на конец XVIII века. В настоящее время замок полностью разрушен.

Административного деления городского посёлка на районы нет.



Герб гп Глуск

Перевозку пассажиров производит Глусский филиал Автопарк № 15 ОАО «Могилёвоблавто-транс» создан 19.02.2009 г. на базе имущества преобразованного республиканского унитарного дочернего Глусского автотранспортного предприятия «Автомобильный парк № 15» совместно с РУ-МАП «Облавтотранс» в открытое акционерное общество и является обособленным подразделением открытого акционерного общества «Могилёвоблавтотранс».

Для обслуживания населения в районе функционируют 5 междугородных, 13 пригородных, 2 городских маршрута. Автомобильная маршрутная сеть в сельской местности, охватывает сельские населённые пункты, центральные усадьбы колхозов, совхозов и сельских Советов. Протяжённость маршрутной сети составляет 444,7 км.

В городском посёлке расположены:

ЗАО «Глускдрев»

УКП «Бытуслуги»

Глусский цех ОАО «Осиповичский молочный комбинат»

Лесопильно-деревообрабатывающий цех ГЛХУ «Глусский лесхоз»

ООО «Технотрансдеталь»

Глусское райпо

Гостиница «Глуск»



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости представлена на рисунке 1. Их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами.

В гп Глуск объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода.

Максимальная суммарная площадь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов приходится на 2011 г.: 12,4 тыс. кв.м. жилых многоквартирных домов. Достаточно высокий объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов отмечен в 2008 и 2009 гг. (3,3 и 3,6 тыс.кв.м соответственно).

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (3,6 тыс.кв.м) приходится на 2011 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0,2 до 3,6 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 1,4 тыс.кв.м в год.

Всего в гп Глуск за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 36,1 тыс.кв.м.

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены по назначению на 6 категорий: административно-офисные объекты, объекты торговли, объекты сферы услуг, производственно-складские объекты, индивидуальные гаражи и прочие объекты. К прочим объектам отнесены объекты, не вошедшие в первые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

Административно-офисные объекты не вводились в эксплуатацию в 2005, 2010 и 2012 гг., объекты сферы услуг – в 2006, 2007, 2009 и 2012 гг.

Производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию 2004, 2008 и 2011 гг. (11 марта 2008 года в эксплуатацию был введен мукомольный комплекс площадью 1 185 кв.м.). Объекты торговли были введены в 2008, 2009, 2010 и 2012 гг. Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2005 году и в период с 2008 по июль 2012 года. Объекты, отнесенные к категории прочее, вводились в эксплуатацию в 2004, 2005, 2008, 2010 и 2011 гг.

Всего в гп Глуск за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 10,8 тыс.кв.м, в среднем по 1,2 тыс.кв.м в год. Рост ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости отмечен в период с 2008 по 2011 гг., когда среднее значение суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости составляло 1,3 тыс.кв.м в год.

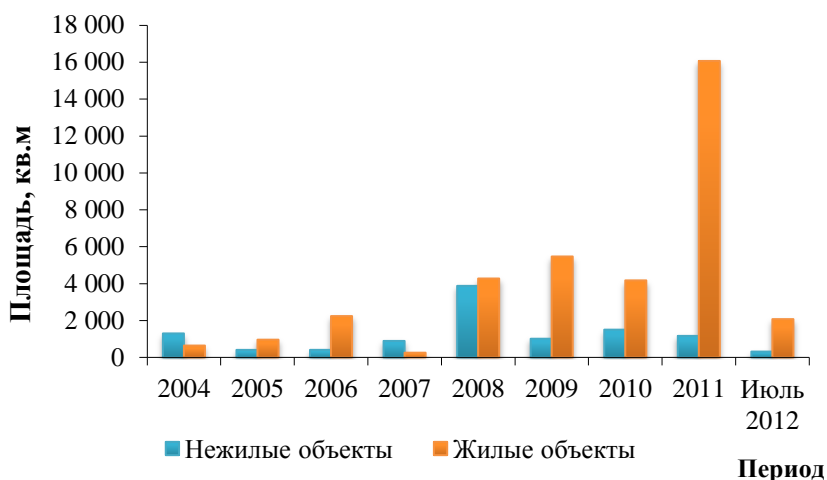


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в гп Глуск за период 01.01.2004–0.07.2012



Итого за анализируемый период 2012 года в эксплуатацию введено 28 объектов общей площадью 2,4 тыс.кв.м. Из них 4 объекта нежилой недвижимости общей площадью 312 кв.м. и 24 объекта жилой недвижимости общей площадью 2 070 кв.м. Распределение введенных в 2012 году объектов недвижимости по назначению представлено в виде диаграммы на рисунке 2.

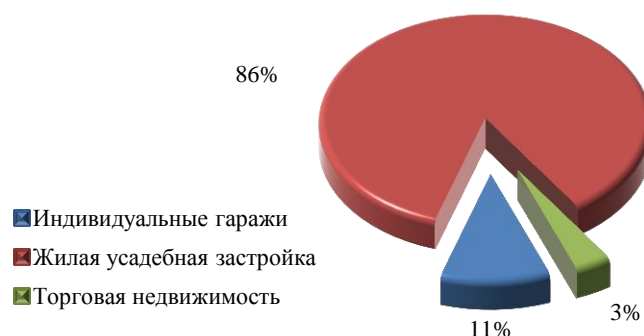


Рис. 2 Распределение введенных за анализируемый период 2012 года объектов недвижимости в гп Глуск

Всего на июль 2012 года в гп Глуск зарегистрировано 2 136 зданий общей площадью 316,38 тыс.кв.м.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (35%) и жилая многоквартирная застройка (20%).

Анализ общей площади зарегистрированных на 30.07.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

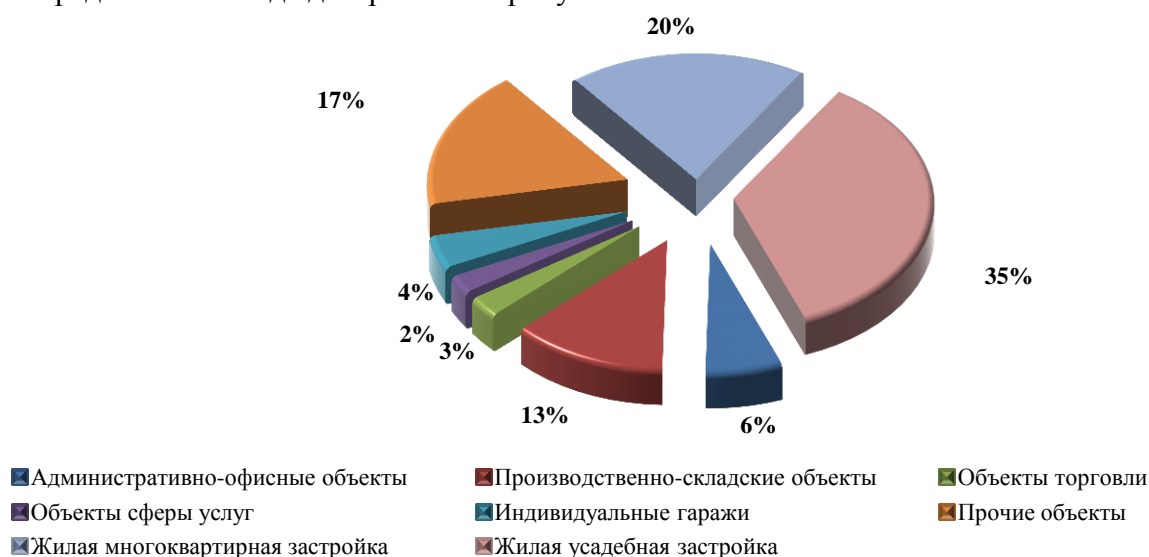


Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Глуск по состоянию на 30.07.2012

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–30.07.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 30.07.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.8% объектов нежилой и 2.3% жилой недвижимости от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1
Доля введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–30.07.2012, тыс.кв.м	1.21	4.01
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.07.2012, тыс.кв.м	143.25	173.14
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.008	0.023



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Глуск представлены в таблице 2. Изменение общей площади и количество сделок с квартирами представлено в виде графика на рисунке 3.

Таблица 2
Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Глуск

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2005	3	21.29	43.03	29.63	24.58	138
2006	2	13.20	67.96	40.58	40.58	146
2007	3	11.23	64.71	33.93	25.84	148
2008	1	24.79	24.79	24.79	24.79	19
2009	1	35.77	35.77	35.77	35.77	54
2010	5	12.78	31.14	22.19	22.58	331
2011	1	16.89	16.89	16.89	16.89	33
Июль 2012	1	206.17	206.17	206.17	206.17	101



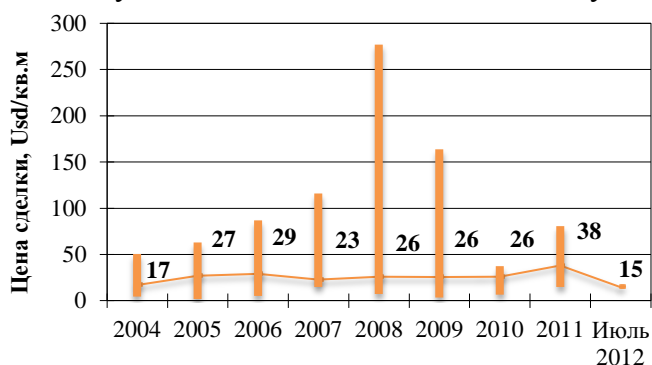
Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с квартирами в гп Глуск

Рынок квартир в гп Глуск малоактивен, о чем свидетельствует количество сделок совершенных за анализируемый период. Всего за анализируемый период совершено 17 сделок купли-продажи квартир. Наибольшее количество сделок зафиксировано в 2010 году.



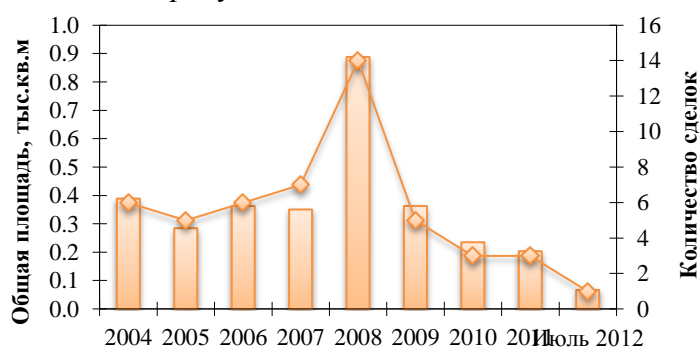
РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Глуск представлен на рисунках 5–6 и в таблице 3.



Диапазон значений (min-max) — Медиана Период

Рис. 5 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Общая площадь — Количество сделок

Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

На рисунке 5 представлена динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами с указанием диапазона цен сделок и средней (медиана) цены одного квадратного метра. В период с 2005 по 2011 гг. наблюдается стабилизация цен в диапазоне с 23 по 38 Usd/кв.м. Максимальная цена квадратного метра зафиксирована в 2008 году и составила 277,17 Usd/кв.м.

На рисунке 6 отображен график, описывающий общую площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2008 год, когда было зарегистрировано 14 сделок с индивидуальными жилыми домами.

За анализируемый период 2012 года в гп Глуск зафиксирована одна сделка с индивидуальными жилыми домами общей площадью 67 кв.м. Цена сделки составила 17,78 Usd/кв.м.

Таблица 4

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Глуск

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	6	4.75	50.55	22.09	17.15	389
2005	5	1.89	63.26	30.07	27.17	285
2006	6	5.16	87.03	37.05	29.17	363
2007	7	14.89	116.11	36.36	23.11	351
2008	14	7.35	277.17	52.76	26.09	888
2009	5	3.45	163.84	61.81	25.89	363
2010	3	6.67	37.57	23.48	26.22	236
2011	3	14.96	80.82	44.71	38.36	204
июл.12	1	14.78	14.78	14.78	14.78	67

При анализе сделок с индивидуальными жилыми домами были определены темпы изменения средних цен сделок с одним квадратным метром общей площади дома. Темпы изменения представлены в таблице 5.



Таблица 5
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Глуск

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Июль 2012
2004	1.00	1.58	1.70	1.35	1.52	1.51	1.53	2.24	0.86
2005	-	1.00	1.07	0.85	0.96	0.95	0.96	1.41	0.54
2006	-	-	1.00	0.79	0.89	0.89	0.90	1.32	0.51
2007	-	-	-	1.00	1.13	1.12	1.13	1.66	0.64
2008	-	-	-	-	1.00	0.99	1.00	1.47	0.57
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.01	1.48	0.57
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	1.46	0.56
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00	0.39
Июль 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00

В ходе проведенного анализа было проведено распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади, материалу стен и году ввода в эксплуатацию. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 7 – 9.

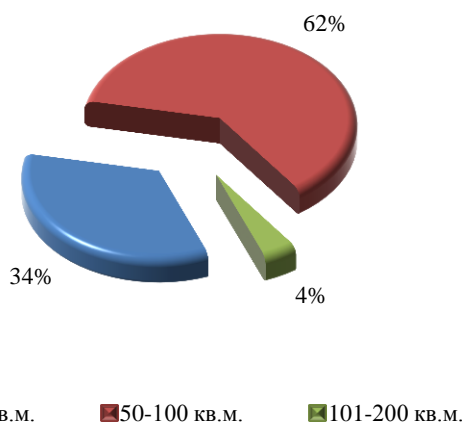


Рис. 7. Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома



Рис. 8. Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

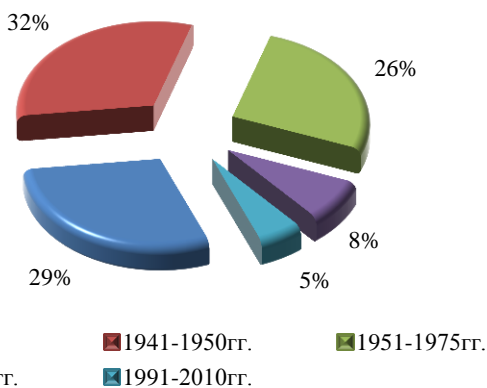


Рис. 15. Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

По результатам распределения сделок можно утверждать, что большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее распространены жилые дома общей площадью от 50 до 100 кв.м, а также дома введенные в эксплуатацию до 1950г.



РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе анализа не выявлены сделки купли-продажи объектов недвижимости категорий административно-офисная недвижимость, производственно-складская недвижимость, индивидуальные гаражи, недвижимость категории «прочее». Сделки в период с 01.01.2004 по 30.07.2012 совершались с недвижимостью отнесенной к категориям торговая недвижимость, недвижимость сферы услуг.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период выявлена одна сделка с объектами торговой недвижимости.

В июле 2007 года была совершена сделка купли-продажи одноэтажного кирпичного здания магазина «Кулинария» общей площадью 35,7 кв.м. по цене 1 399 Usd (39,19 Usd/кв.м.).

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

В ходе анализа выявлена одна сделка с объектами недвижимости сферы услуг.

В декабре 2010 года было продано здание специализированное для бытового обслуживания населения – прачечная общей площадью 151,6 кв.м. по цене 1 664 Usd (10,98 Usd/кв.м.).

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Глуск является рынок жилых усадебных домов на котором совершено 50 сделок купли-продажи. Менее развитым рынком является рынок квартир, на котором за анализируемый период совершено 17 сделок купли-продажи. Рынок нежилой недвижимости слабозастроен, о чем свидетельствует отсутствие сделок с недвижимостью категорий административно-офисная недвижимость, производственно-складская недвижимость, индивидуальные гаражи, недвижимость категории «прочее», а также наличие двух сделок на рынках торговой недвижимости и недвижимости сферы услуг.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–30.07.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1.14% объектов нежилой недвижимости и 0.14% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

Таблица 6
Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках за период 01.01.2004–30.07.2012, тыс.кв.м	1.12	0.44
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.07.2012, тыс.кв.м	9.88	30.48
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.114	0.014

