

Калинковичи

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2003- апрель 2010**

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2003 – апрель 2010 гг. проводился 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 01.05.2010.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Город Калинковичи – районный центр Калинковичского района Гомельской области, расположен, находится в 122 км к юго-западу от г.Гомеля, расстояние до Минска составляет 275 км. Является узлом железных дорог на Гомель, Жлобин, Брест, Овруч. Автодорогами соединен с областным центром, Паричами, Житковичами, Овручем. Население города составляет 37,8 тыс. жителей (2004).

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Увеличение объемов ввода жилых площадей наблюдается в 2004, 2007 и 2008 годах обусловлено вводом в эксплуатацию большего количества многоквартирных жилых домов. В 2005 и 2006 годах наблюдалось замедление темпов ввода жилых объектов. Так, в 2003 и 2006 годах были введены в эксплуатацию по одному многоквартирному жилому дому общей площадью 4248,0 и 532,83 кв.м соответственно, в 2004 и 2007 годах – по четыре многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 9925,53 и 14334,9 кв.м соответственно, в 2005 – три многоквартирных жилых домов суммарной общей площадью 4394,13 кв.м, в 2008 – пять многоквартирных жилых домов суммарной общей площадью 16527,2 кв.м, а в 2009 – четыре многоквартирных жилых дома суммарной общей площадью 13059,7 кв.м

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего исследуемого периода и находился в диапазоне от 1187 до 10760 кв.м. в год.



Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Калинковичи за 01.01.2003 – 01.05.2010гг.

Что касается нежилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода так же осуществлялся переменными темпами.



За анализируемый период в эксплуатацию был введен только один административно-офисный объект (административное здание общей площадью 865,2 кв.м.) в 2008 году.

Объекты производственно-складского назначения вводились в эксплуатацию в 2006 и 2009 годах. В 2006 сданы в эксплуатацию три здания цехов, расположенных по адресу: г.Калинковичи, ул.Советская,129, суммарной общей площадью 1015,8 кв.м, в 2009 – три здания склада суммарной общей площадью 640,3 кв.м

Объекты торгового назначения водились в эксплуатацию в 2003, 2007 и 2009 годах. В 2003 году – здание магазина общей площадью 21,3 кв.м. В 2007 году – два здания магазина суммарной общей площадью 1186,9 кв.м и здание административно-торговое общей площадью 89,8 кв.м. В 2009 – 2 здания магазина общей площадью 232 кв.м.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию в период 2006 – 2008 и составили 12%, 4% и 27% от общего объема ввода всех нежилых объектов в 2006, 2007 и 2008 годах соответственно.

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода, за исключением 2003г. В 2009 году их объема ввода был наибольшим за весь анализируемый период.

Прочие объекты¹ (суммарной общей площадью 399,26 кв.м) были введены в эксплуатацию на протяжении 2004 – 2008 года.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости представлена на рисунке 2.

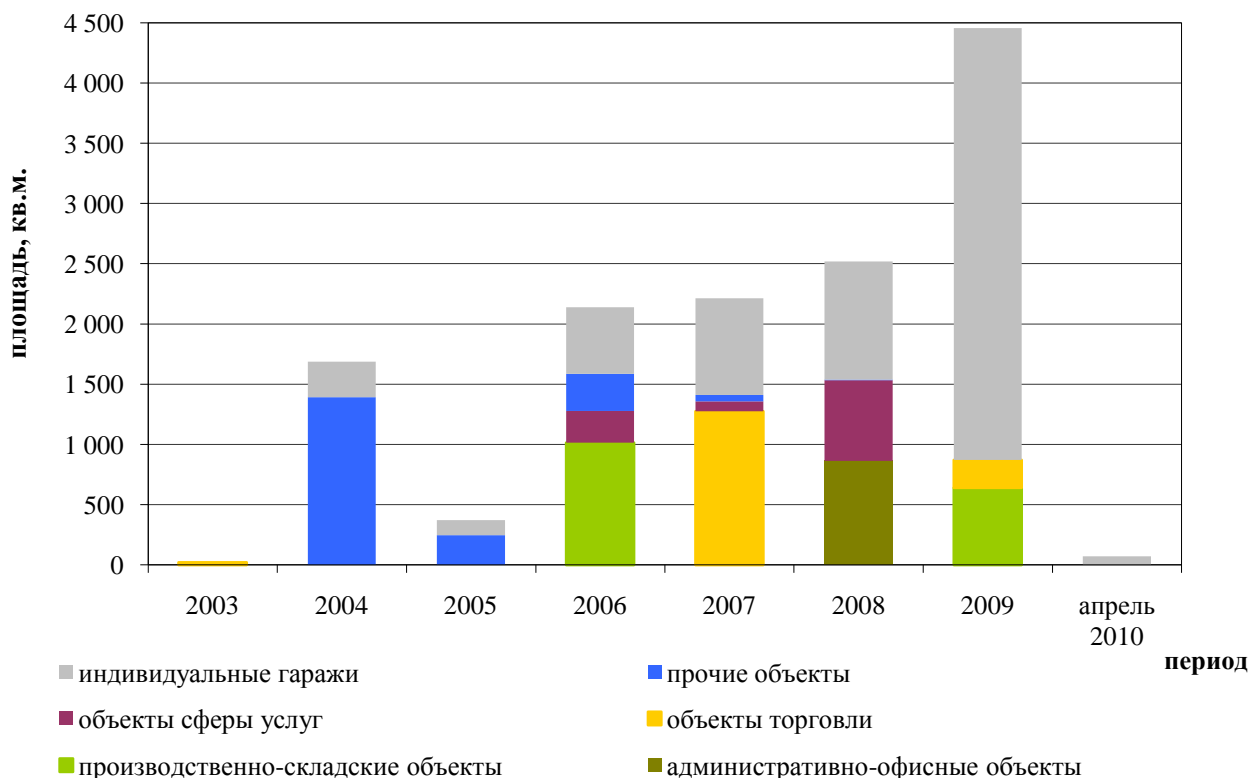


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Калинковичи за период 2003- апрель 2010 гг.

Доля каждого типа в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рис. 3.

¹ К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в уже перечисленные пять категорий: объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



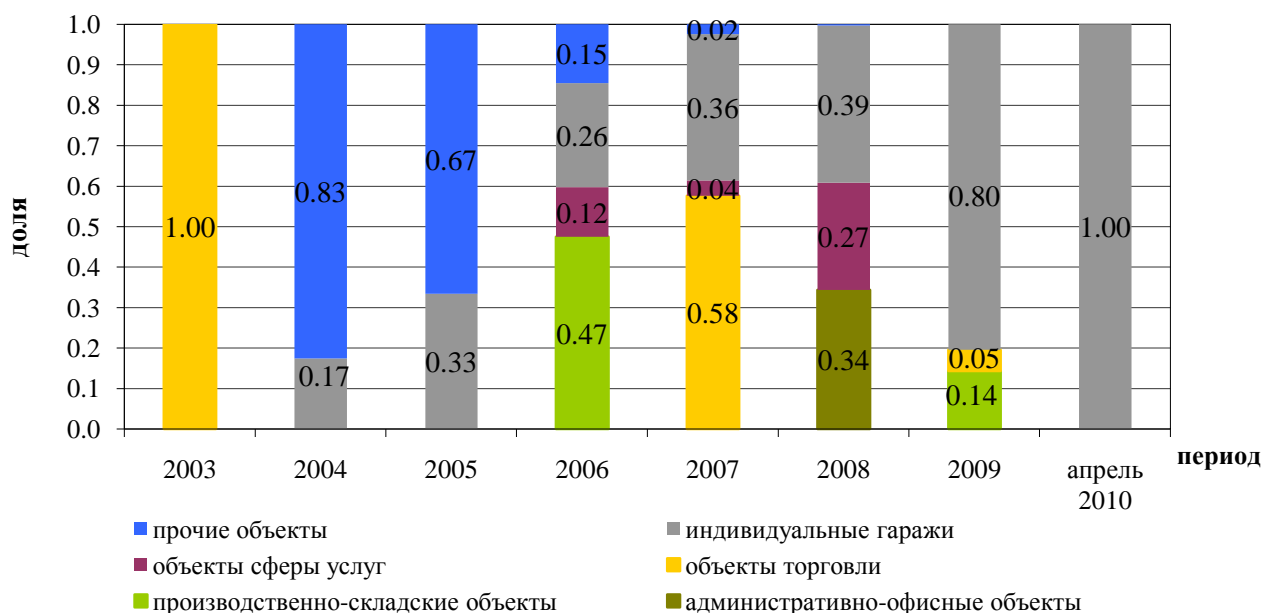


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Калинковичи за период 2003- апрель 2010 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.05.2010г. зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рис. 4.

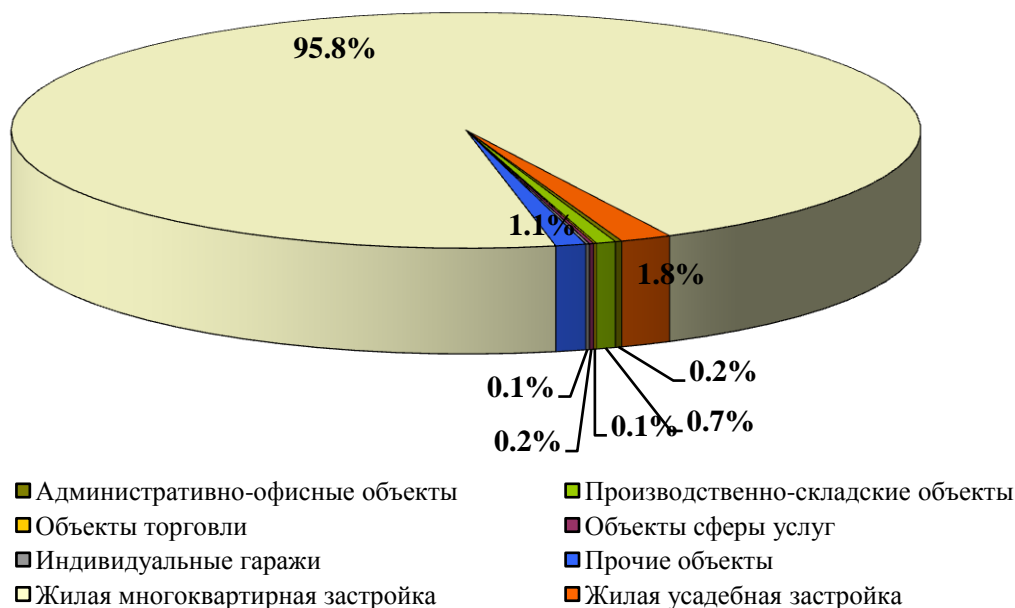


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Калинковичи по состоянию на 01.05.2010г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (97,6%, в том числе: 1,8% - жилая усадебная застройка, 95,8% - жилая многоквартирная застройка). Объекты нежилой недвижимости: прочие объекты – 1,1%,

производственно-складские объекты – 0,7%, административно–офисные объекты и объекты сферы услуг – по 0,2%, индивидуальные гаражи – 0,1%, объекты торговли – по 0,1%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – апрель 2010 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 0,1% жилых и 0,4% 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 2003-01.05.2010 гг., тыс. кв.м	1.69	12.32
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости по состоянию на 01.05.2010, тыс.кв.м	479.15	19478.90
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.004	0.001

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-12.

Общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи за анализируемый период, варьировала в диапазоне 3,83 – 14,59 тыс. кв.м в год и с каждым годом уменьшалась. Наблюдалось сокращение и общего количества сделок (рис. 6).

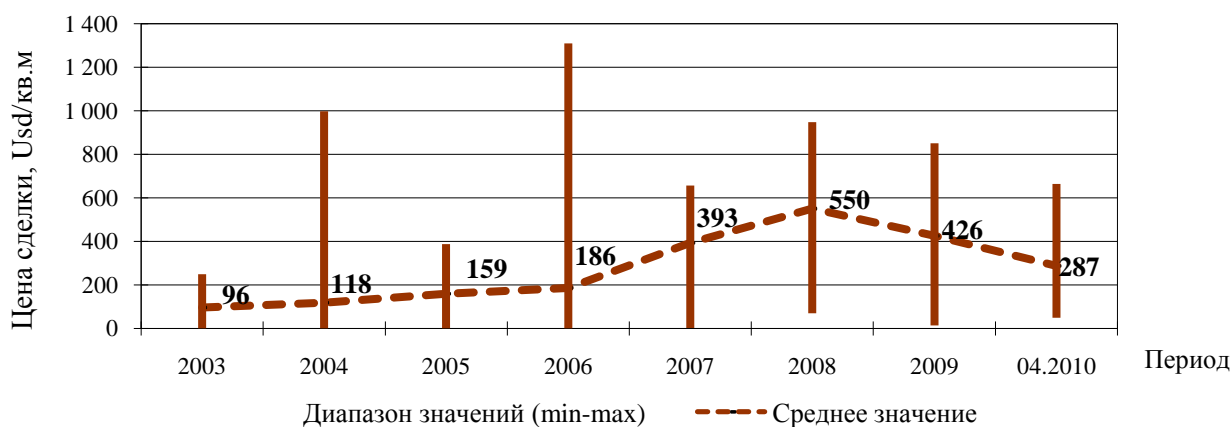


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

Темпы снижения объемов рынка по общей площади были максимальными в 2007 и составили -55% к уровню предыдущего года. В 2008 году показатель общей площади квартир в сделках сократился на 8%. В среднем за анализируемый период ежегодно совершалось около 174 сделок с квартирами. Ежегодно продавалось в среднем 9 тыс. кв.м квартир. Учитывая динамику за анализируемый период можно судить о снижении активности на рынке квартир в г.Калинковичи с 2006 по 2010 год.

В анализируемый период до 2009 года наблюдался рост среднегодовых цен² на квартиры в г.Калинковичи. В 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

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

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	апрель 2010
2003	1.00	1.22	1.65	1.94	4.08	5.72	4.43	2.98
2004		1.00	1.35	1.58	3.34	4.68	3.62	2.44
2005			1.00	1.17	2.47	3.46	2.68	1.80
2006				1.00	2.11	2.96	2.29	1.54
2007					1.00	1.40	1.09	0.73
2008						1.00	0.77	0.52
2009							1.00	0.67
апрель 2010								1.00

В отношении средних цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста до конца 2008. В 2009 году наблюдается снижение цен на 24%. В анализируемом периоде 2010 также наблюдается снижение цен по отношению к предыдущему году на 20%.

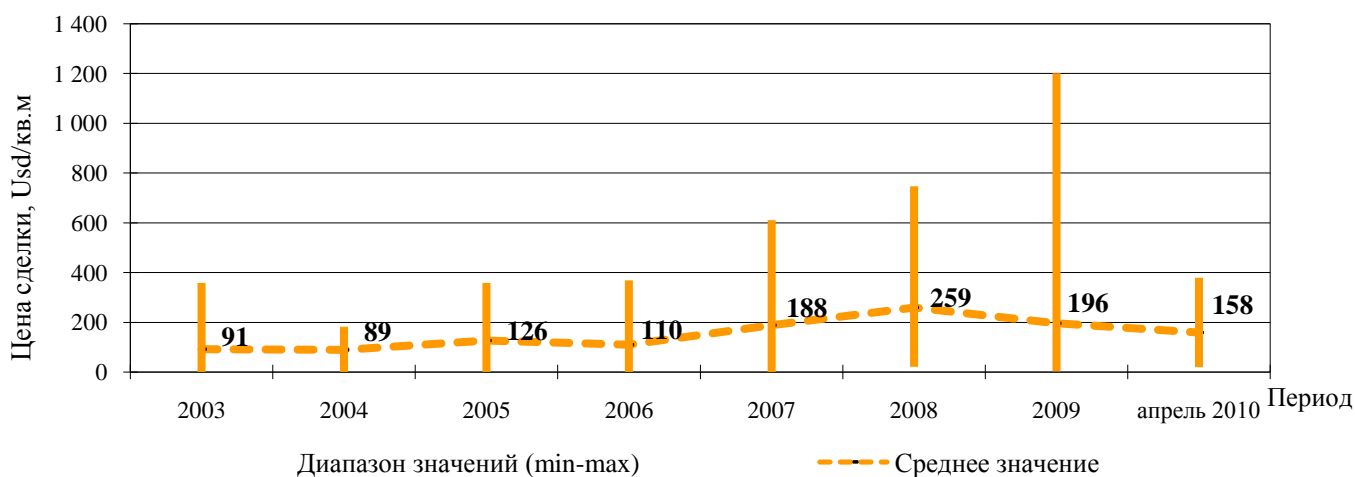


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

Объем сделок с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период изменялся переменными темпами (рис. 8). Наиболее активным по количеству сделок и общей площади

² При расчете цен учитывались только договора купли-продажи права собственности на весь объект недвижимости. Сделки с долями в объектах недвижимости; учитывающие покупку объекта в рассрочку (договора ипотеки); а также с нулевыми и нереально низкими ценами (например, в уровне цен 1991 г) в расчет среднегодовых цен (средних цен за период) не принимались. Далее по тексту “среднегодовая цена” = “цена сделок” или “средняя цена”.



индивидуальных жилых домов, сменивших собственника в результате сделки купли-продажи, стал 2003 год. Заметное замедление активности рынка индивидуальных домов в г.Калинковичи произошло в 2004 году. Наблюдаем сокращение количества сделок купли-продажи на 53% и уменьшение общей площади проданных объектов на 59 % по отношению к предыдущему году.

Учитывая динамику за анализируемый период можно судить о снижении активности на рынке индивидуальных жилых домов в г.Калинковичи с 2006 по 2010 год.

Общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи за 2003-2009 гг. варьировала в диапазоне 3,16 – 8,75 тыс. кв.м.

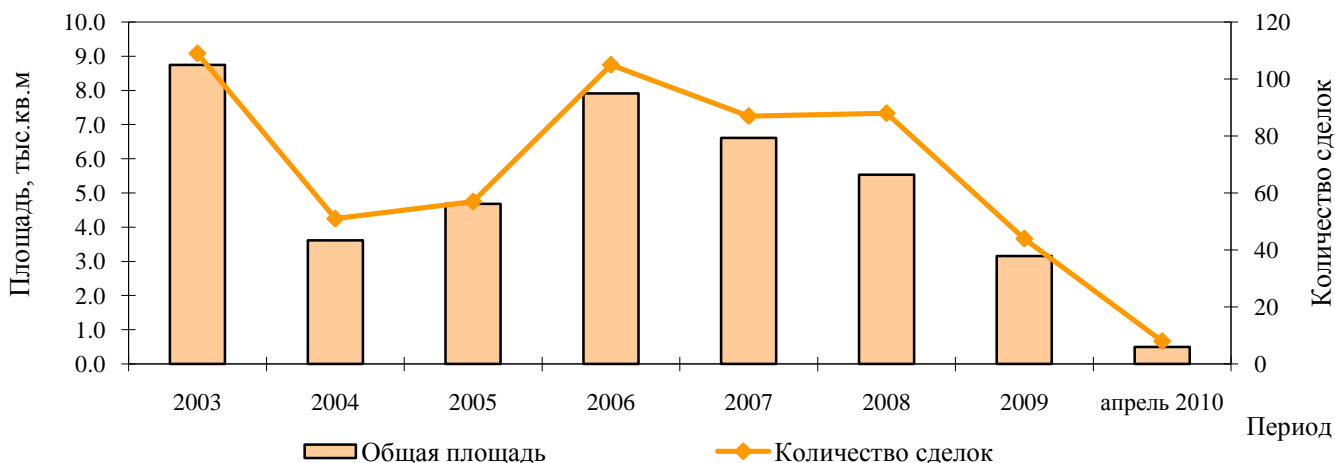


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	апрель 2010
2003	1.00	0.97	1.37	1.20	2.06	2.83	2.15	1.73
2004		1.00	1.42	1.24	2.13	2.92	2.22	1.78
2005			1.00	0.87	1.50	2.06	1.56	1.26
2006				1.00	1.72	2.36	1.79	1.44
2007					1.00	1.37	1.04	0.84
2008						1.00	0.76	0.61
2009							1.00	0.80
апрель 2010								1.00

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 – апрель 2010 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами.

Объем (количество и общая площадь объектов) и ценовые показатели по зарегистрированным сделкам с нежилой недвижимостью по наиболее активным сегментам рынка (производственно- складская и торговая недвижимость, индивидуальные гаражи, прочие объекты) в г.Калинковичи представлены ниже. Недостаточность информации в сделках купли-продажи не позволяют сделать выводы о динамике и тенденции изменения цен по остальным сегментам рынка.



Таблица 4

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	апрель 2010
минимальное значение	37.5	34.1	127.5	-	55.6	58.1	18.9	-
максимальное значение	45.0	42.3	127.5	-	147.3	102.1	459.8	-
среднее значение	41.3	38.2	127.5	-	90.7	80.1	178.7	-
Общая площадь объектов в сделках, кв.м.	888.1	888.1	31.2	-	618.5	203.1	1039.3	-
Количество объектов в сделках	2	2	1	0	4	2	3	0

Таблица 5

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	апрель 2010
минимальное значение	-	1.6	57.2	10.4	-	14.6	17.4	79.9
максимальное значение	-	50.9	57.2	61.1	-	14.6	40.3	79.9
среднее значение	-	19.3	57.2	35.7	-	14.6	23.2	79.9
Общая площадь объектов в сделках, кв.м.	-	1229.1	113.9	1126.0	-	800.7	2984.3	33.7
Количество объектов в сделках	0	3	1	2	0	1	7	1

Таблица 6

Объекты сферы услуг

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	апрель 2010
минимальное значение	-	1.6	57.2	10.4	-	14.6	17.4	79.9
максимальное значение	-	50.9	57.2	61.1	-	14.6	40.3	79.9
среднее значение	-	19.3	57.2	35.7	-	14.6	23.2	79.9
Общая площадь объектов в сделках, кв.м.	-	1229.1	113.9	1126.0	-	800.7	2984.3	33.7
Количество объектов в сделках	0	3	1	2	0	1	7	1

Таблица 7

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Минимальное значение	122	17	13	91	193	29	78	122
Максимальное значение	136	158	222	555	1895	392	460	136
Среднее значение	129	87	136	323	775	210	240	129

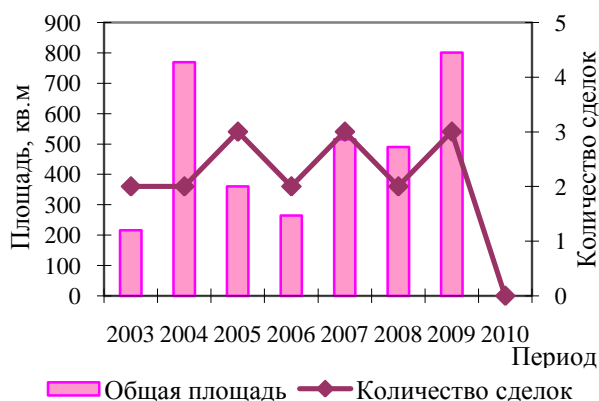


Рис. 9 Общая площадь и количество объектов торговли в сделках



Таблица 8

Прочие объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Минимальное значение	7.8	0.6	3.0	0.0	7.6	25.9	0.0	7.8
Максимальное значение	105.8	24.8	50.8	44.3	6289.5	96.6	459.8	105.8
Среднее значение	48.8	16.6	20.1	19.9	761.9	55.2	168.4	48.8

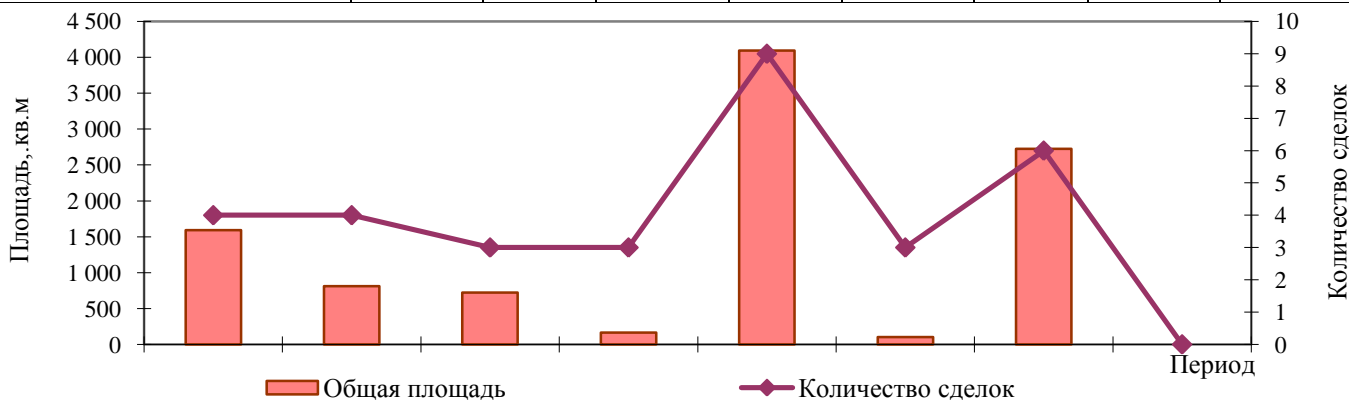


Рис. 10 Общая площадь и количество прочих объектов в сделках

На протяжении всего анализируемого периода в сделках купли-продажи с объектами нежилого назначения наиболее часто участвовали индивидуальные гаражи.

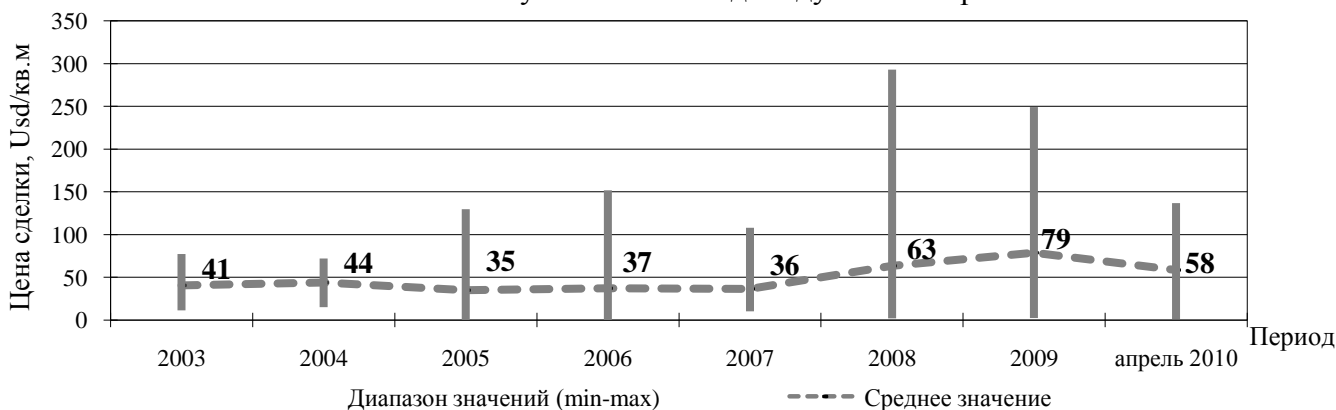


Рис. 11 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

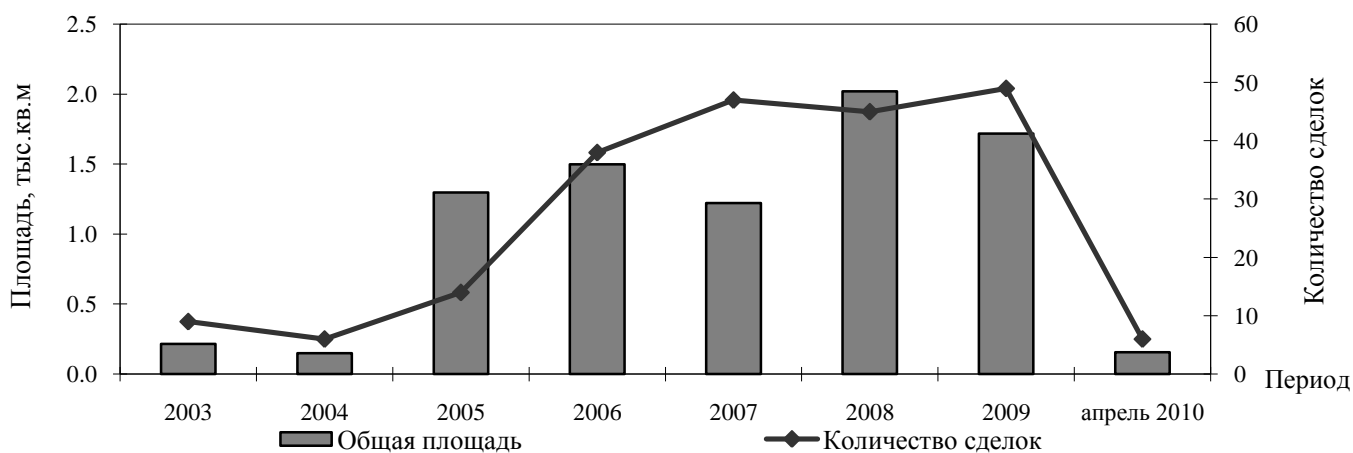


Рис. 12 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках



Темпы роста средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей представлены в таблице 9.

Таблица 9

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Калинковичи

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	апрель 2010
2003	1.00	1.08	0.86	0.91	0.89	1.55	1.94	1.44
2004		1.00	0.80	0.85	0.83	1.44	1.80	1.34
2005			1.00	1.06	1.04	1.81	2.26	1.68
2006				1.00	0.98	1.70	2.12	1.58
2007					1.00	1.74	2.16	1.61
2008						1.00	1.25	0.93
2009							1.00	0.74
апрель 2010								1.00

Недостаточность информации в сделках купли-продажи, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен по многим сегментам нежилой недвижимости в г.Калинковичи.

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 2003 – апрель 2010 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0,1% жилых и 0,9% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003–апрель 2010 гг., тыс.кв.м	4.14	12.91
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2010г., тыс.кв.м	479.15	19478.90
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.009	0.001



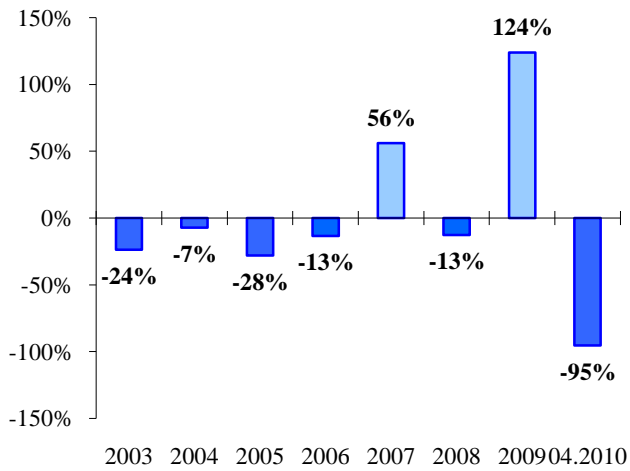


Рис.13 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-апрель 2010гг.

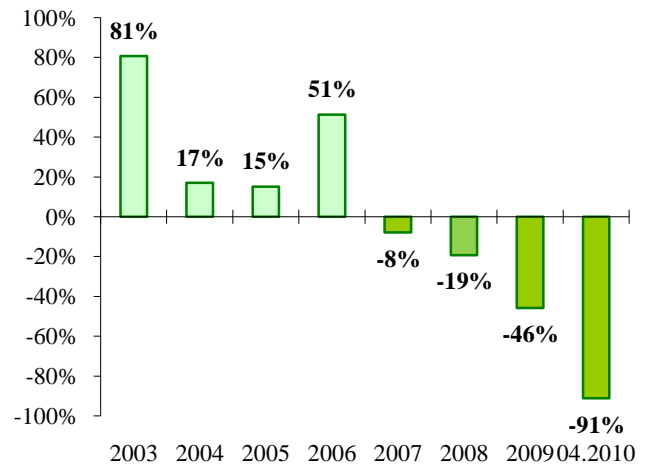


Рис.14 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-апрель 2010 гг.

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).
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 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. Краснозвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь
тел./факс: (+375 17) 285 39 26, 294 81 53, 288-10-35
e-mail: valuer@nca.by

