

гп Кореличи

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2004 - январь 2011**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2004 - январь 2011гг. 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 01.01.2011.



Кореличи – городской посёлок, административный центр Кореличского района Гродненской области. Расположен на реке Рутке (бассейн Немана), в 42 км от железнодорожной станции Городея (на линии Минск – Барановичи). Население – 6,8 тыс. человек. Городской посёлок Кореличи расположен в 200 км от областного центра г. Гродно и в 125 км от г. Минска.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за 2004 – январь 2011гг. представлена на рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Пиком ввода в эксплуатацию жилых объектов стал 2004 г. Тогда общая площадь введенных в эксплуатацию жилых объектов составила 6342 кв.м. Далее этот показатель колебался от 417 кв.м в 2005 г. до 3688 кв.м. в 2010 г. В период с 2008 по 2010 г. наблюдается рост общей площади введенных в эксплуатацию жилых объектов. Количество ежегодно вводимых в эксплуатацию жилых объектов находилось в диапазоне от 3 (2005 г.) до 21 (2009 г.) объектов в год.

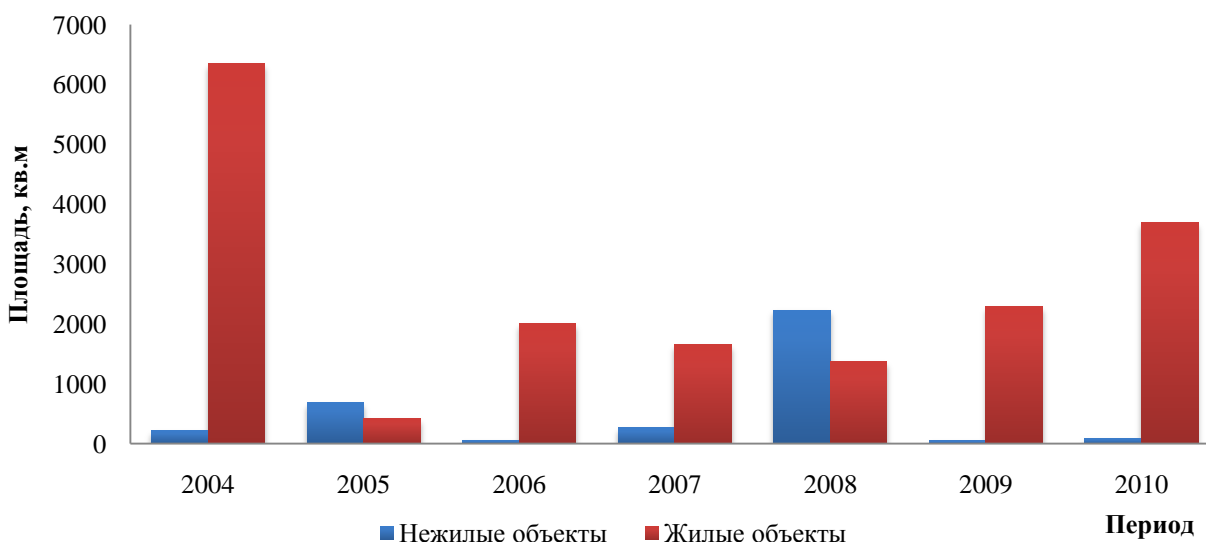


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в гп Кореличи за 2004 – январь 2011гг.

Ввод в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости осуществлялся неравномерно. В 2006, 2009 и 2010 гг. общая площадь вводимых объектов нежилой недвижимости была минимальна и составила 57, 51, 84 кв.м соответственно. Максимальной площадью введенных в эксплуатацию нежилых объектов была в 2008 г. (2227 кв.м).

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.



Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию в 2004 и 2008 гг. Их общая площадь составила 216,2 и 2111 кв.м соответственно.

Объекты торговли вводились в эксплуатацию в 2007 и 2010 гг. Общая площадь составила 197,2 и 29,3 кв.м соответственно.

Производственно-складские объекты и объекты сферы услуг отметились вводом в эксплуатацию по одному объекту в 2005 году.

Индивидуальные гаражи вводились с 2007 по 2010 гг. Общая площадь объектов варьировалась от 50,1 до 115,7 кв.м в год.

Ввод в эксплуатацию прочих объектов осуществлялся в 2005 и 2006 гг. Общая площадь составила 452,4 и 56,8 кв.м соответственно.

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

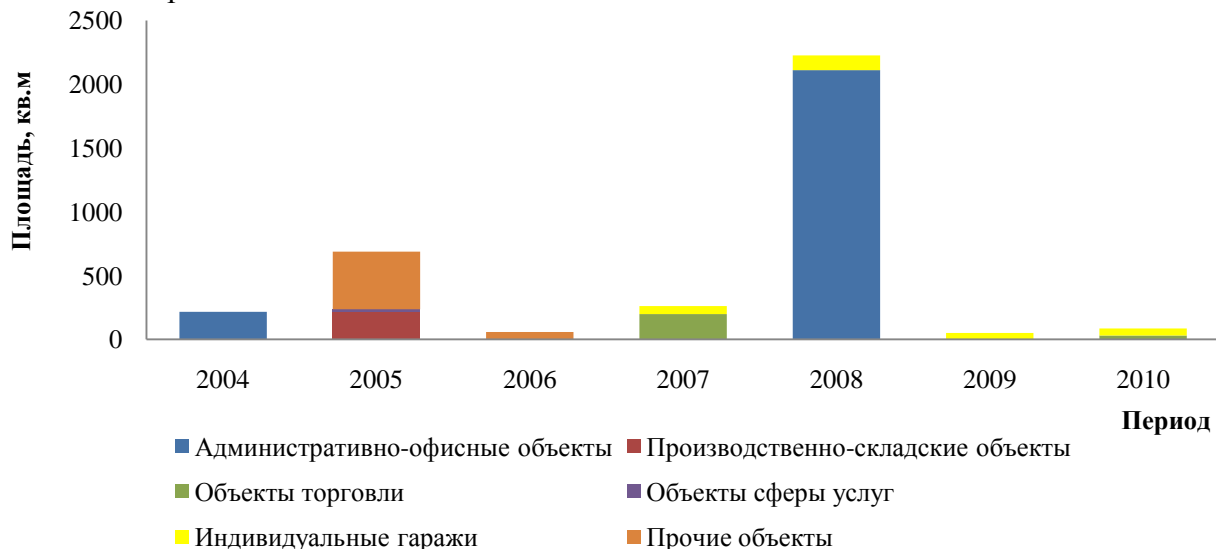


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в гп Кореличи за 2004 – 01.01.2011гг. по типам

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

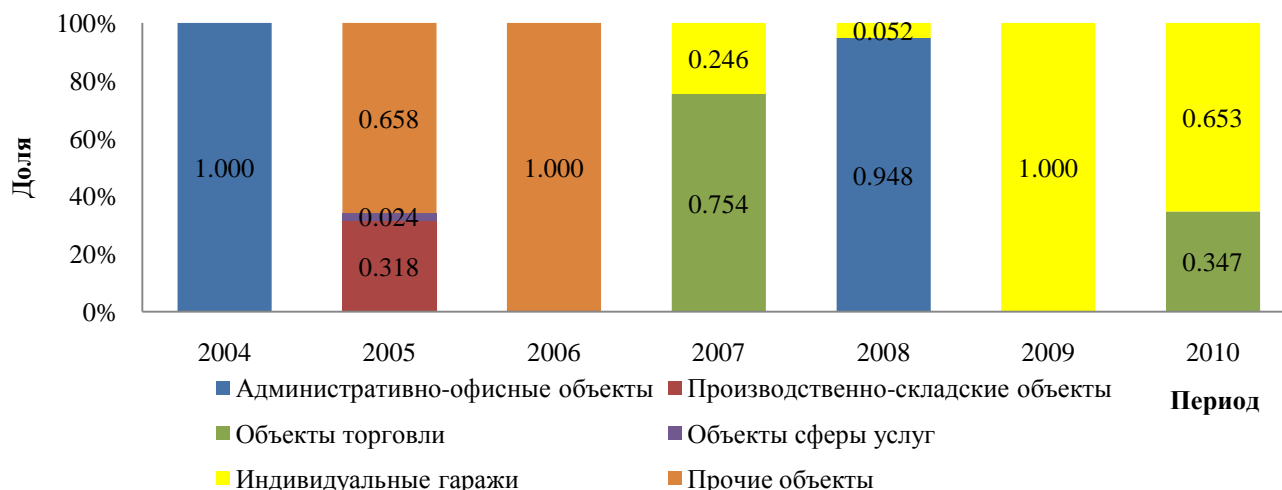


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Кореличи за 2004 – 01.01.2011гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 18.03.2011 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 4.



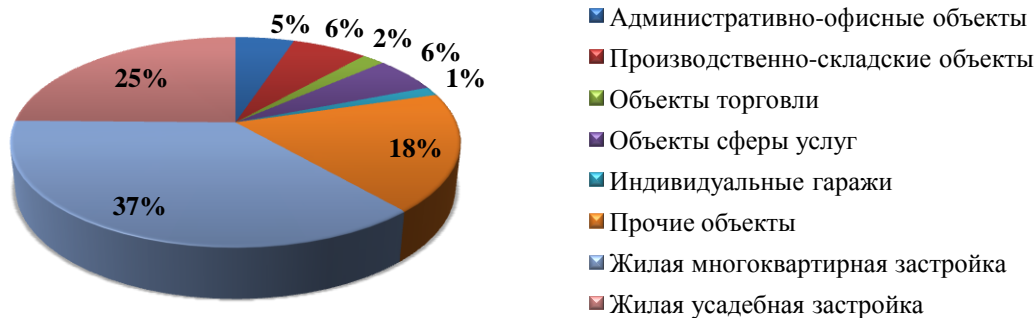


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в гп Кореличи по состоянию на 18.03.2011

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 62% (жилая многоквартирная застройка – 37%, жилая усадебная – 25%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 38%, в том числе: прочие объекты – 18%, производственно-складские объекты – 6%, объекты сферы услуг – 6%, административно-офисные объекты – 5%, объекты торговли – 2%, индивидуальные гаражи – 1%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за 2004 – январь 2011гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось около 1,6% жилых и 0,5% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в табл. 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 01.01.2004-01.01.2011, тыс. кв.м	0.51	2.54
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости, тыс.кв.м	101.87	162.03
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.005	0.016

Вторичный рынок

Рынок квартир

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5 - 6.

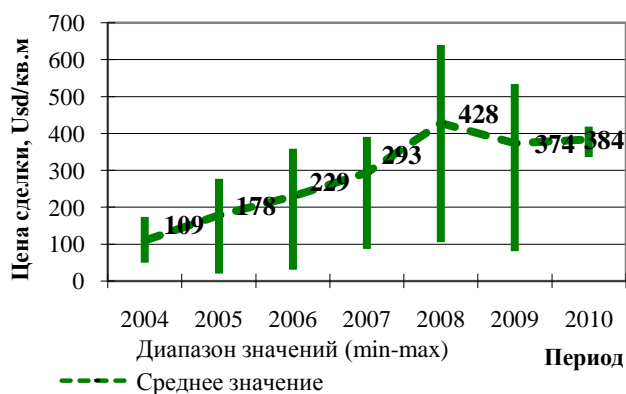


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

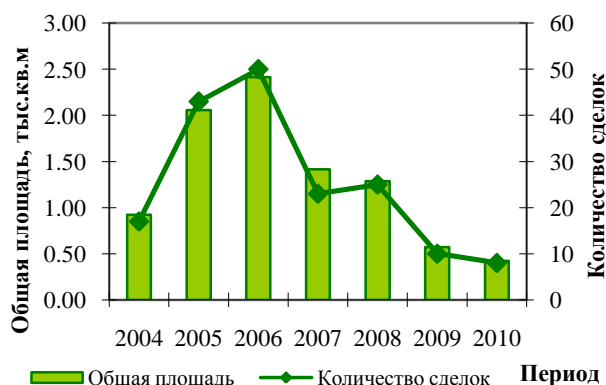


Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с квартирами

В отношении средних цен сделок купли-продажи квартир наблюдается тенденция роста с 2004 по 2008 г. После 2008 г. произошло снижение средней цены. Средняя цена по годам периода с 2004 -01.01.2011гг. варьируется от 109 до 428 Usd/кв.м.

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в гп Кореличи представлены в табл. 2.

Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в гп Кореличи

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	17	49,72	173,76	109,08	923
2005	43	20,42	276,58	177,55	2056
2006	50	30,81	358,54	229,18	2415
2007	23	86,89	390,24	239,00	1414
2008	25	105,47	639,75	428,11	1288
2009	10	80,89	533,39	373,75	573
2010	8	335,54	418,09	383,89	421

В 2006 г. количество сделок с квартирами, а также общая площадь участвующих в сделках квартир были максимальны в анализируемом периоде и составили 50 объектов общей площадью 2415 кв.м. В период с 2004 по 2006 г. наблюдался рост количества сделок и общей площади, участвующих в сделках квартир, далее – снижение. В 2010 г. было продано 8 квартир, общей площадью 421 кв.м.

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

Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в гп Кореличи

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2004	1.00	1.63	2.10	2.69	3.92	3.43	3.52
2005	-	1.00	1.29	1.65	2.41	2.11	2.16
2006	-	-	1.00	1.28	1.87	1.63	1.68
2007	-	-	-	1.00	1.46	1.28	1.31
2008	-	-	-	-	1.00	0.87	0.90
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.03
2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Большинство домов являются среднеэтажными (4-5 этажей). Сегментация зданий по этажности представлена на рис. 7.

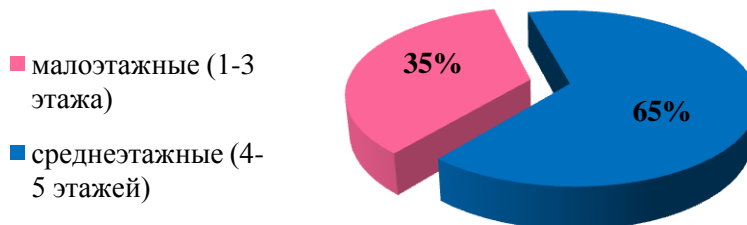


Рис. 7 Сегментация рынка квартир в зависимости от этажности дома

Сегментация рынка квартир по количеству комнат представлена на рис. 8. 52% проданных квартир за 2004 – 01.01.2011гг. являются двухкомнатными. Минимальное количество сделок заключено с четырехкомнатными квартирами.

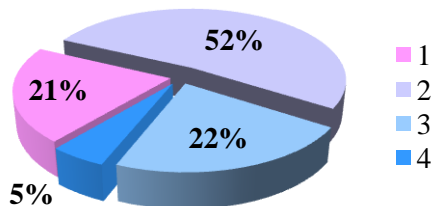


Рис. 8 Сегментация рынка квартир по количеству комнат

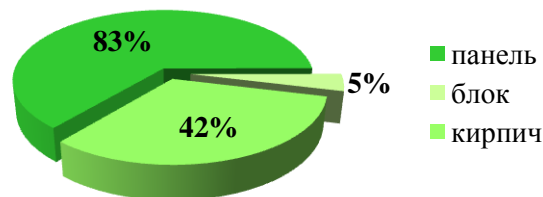


Рис. 9 Сегментация рынка квартир по материалу стен дома

Рынок индивидуальных жилых домов

Минимальная средняя цена в периоде с 2004 – январь была зафиксирована на рынке индивидуальных жилых домов в 2004 г. и составила 75 Usd/кв.м. С 2004 по 2008 г. наблюдалось стабильное увеличение средней цены сделок с индивидуальными жилыми домами. В 2009 г. цена снизилась по сравнению с предыдущим годом на 55% и составила 116 Usd/кв.м. В 2010 г. цена выросла по сравнению с предыдущим годом на 97% и составила 229 Usd/кв.м.

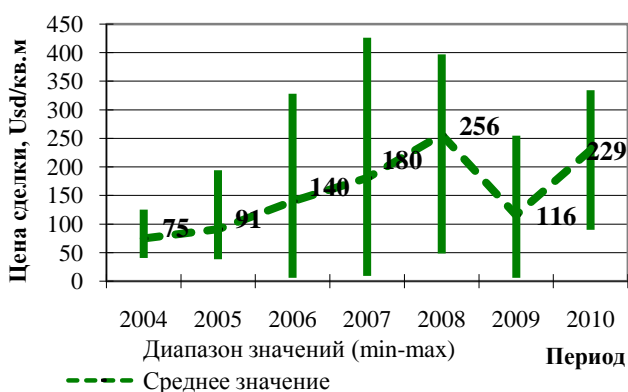


Рис. 10 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

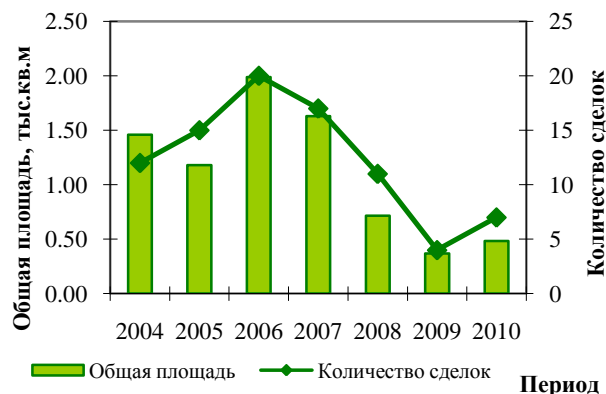


Рис. 11 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Кореличи представлены в табл. 4.

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в гп Кореличи

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	12	40,3	125	75	1459
2005	15	38,2	194	91	1180
2006	20	5,8	328	140	1990
2007	17	9,3	427	180	1629
2008	11	48,5	397	256	715
2009	4	6,0	255	116	462
2010	7	89,7	334	229	1605



В отношении количества сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов наблюдается тенденция роста за период 2004 – 2006 гг. За период 2007 – 2009 гг. наблюдается тенденция снижения количества сделок. Максимальное количество сделок было совершено в 2006 г. и составило 20 сделок, минимальное – в 2009 г. (4 сделки). Общая площадь участвующих в сделках объектов варьировалась от 462 кв.м в 2009 г. до 1 990 кв.м в 2006 г.

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

Таблица 5

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

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2004	1.00	1.22	1.87	2.41	3.43	1.55	3.07
2005	-	1.00	1.54	1.98	2.82	1.27	2.52
2006	-	-	1.00	1.29	1.83	0.82	1.64
2007	-	-	-	1.00	1.42	0.64	1.27
2008	-	-	-	-	1.00	0.45	0.89
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.98
2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Большинство домов, представленных на рынке индивидуальных жилых домов, являются деревянными (61%).

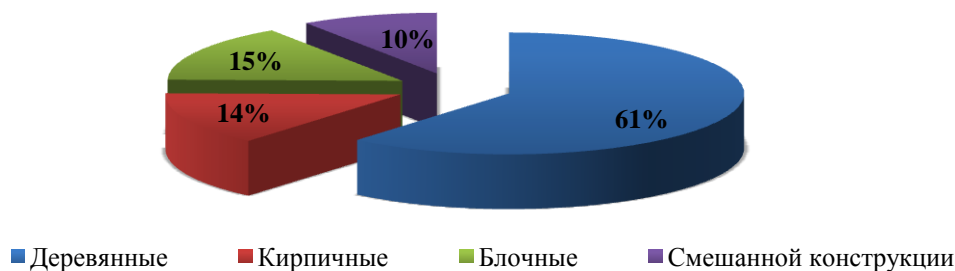


Рис. 12 Сегментация рынка индивидуальных жилых домов по материалу стен дома

Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ ГЗК за анализируемый период содержатся сведения о 17 сделках с незастроенными земельными участками в гп Кореличи, причем все они были представлены договорами аренды.

Структура рынка незастроенных земельных участков по их целевому назначению представлена на рис. 13.

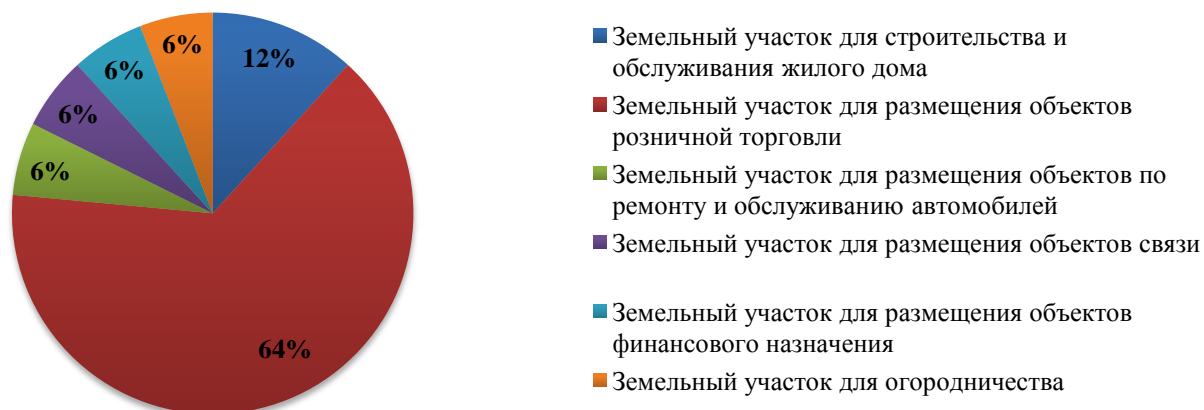


Рис. 13 Структура рынка незастроенных земельных участков по их целевому назначению

Как видно из рис. 13, большинство земельных участков, участвующих в сделках за 2004 – 01.01.2011гг., предназначено для размещения объектов розничной торговли (64%).

В соответствии со статьей 32 «Кодекса Республики Беларусь о земле» порядок взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, устанавливается Президентом Республики Беларусь.

Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности граждан, частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, определяется договором аренды земельного участка.

Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 № 101 размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка с применением коэффициентов. Следовательно, в настоящий момент размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, не является отражением реальных рыночных арендных ставок, и дальнейший их анализ не проводился.

Рынок нежилой недвижимости

Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости за 2004 – 01.01.2011гг. было совершено с гаражами и прочими объектами (по 19 сделок).

Таблица 6

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи гаражей в гп Кореличи

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		
2007	4	18	47	34	136
2008	2	16	24	20	49
2009	9	5	57	35	189
2010	4	34	99	60	83

За период 2004 – 2006 гг. сделки купли-продажи гаражей не совершались.

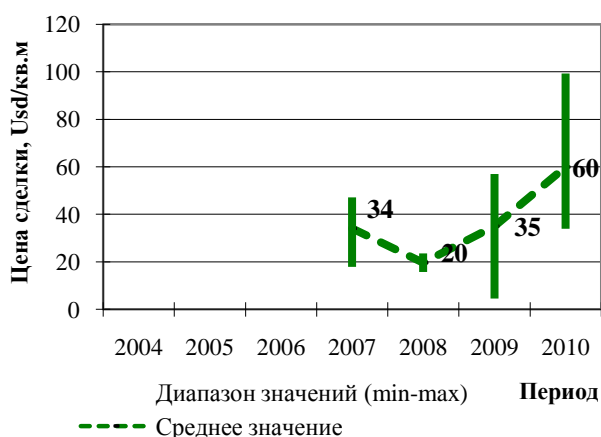


Рис. 14 Динамика цен сделок с гаражами

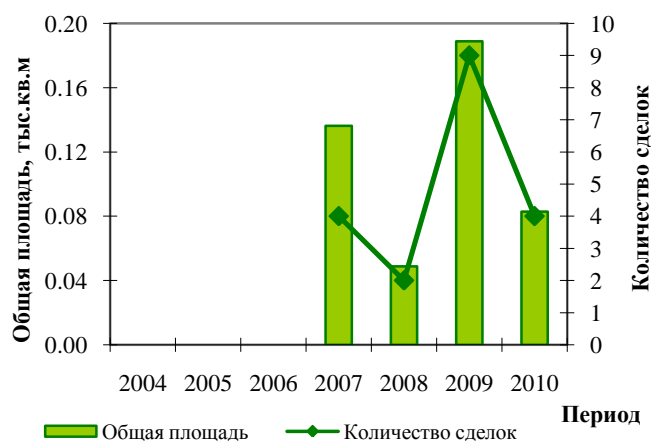


Рис. 15 Общая площадь и количество сделок с гаражами

Таблица 7

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи прочих объектов в гп Кореличи

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	6	12	146	40	209
2005	4	21	35	28	86
2006	1	25	25	25	24
2007	2	20	22	21	44
2008	3	14	44	34	83
2009	2	37	60	48	47
2010	1	84	84	84	20

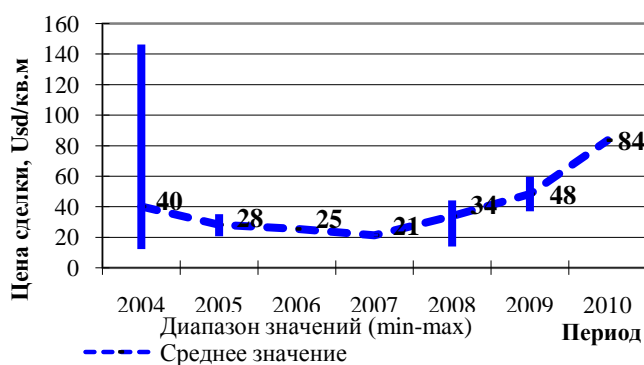


Рис. 16 Динамика цен сделок с прочими объектами

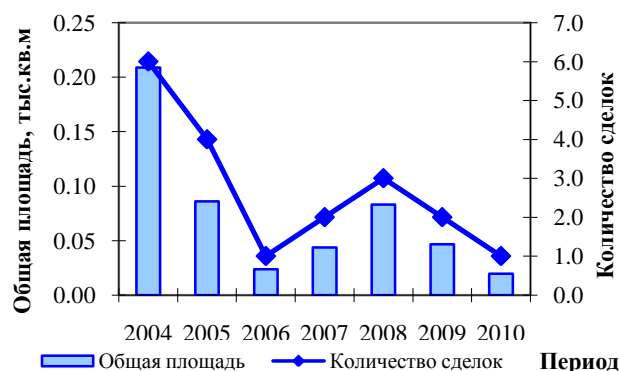


Рис. 17 Общая площадь и количество сделок с прочими объектами

За период с 2004 – 01.01.2011гг. было совершено 4 сделки-купли продажи объектов торговли. В 2007 г. было совершено 2 сделки с объектами общей площадью 208 кв.м, в 2009 и 2010 гг. по 1 сделке (560 и 29 кв.м соответственно). Цены сделок находились в диапазоне от 39,62 до 628 Usd/кв.м.

В отношении административно-хозяйственных объектов было совершено 3 сделки купли-продажи в 2004, 2006 и 2007 гг.

В 2009 г. совершены 2 сделки купли-продажи производственных объектов общей площадью 261 кв.м. Средняя цена 602,7 Usd/кв.м.

В 2005 г. был продан объект сферы услуг площадью 134 кв.м по цене 52,4 Usd/кв.м. В 2009 – площадью 431 кв.м по цене 164 Usd/кв.м.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за 2004 – 01.01.2011гг. , и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 5,4% жилых и 0,5% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в табл. 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 – 01.01.2011, тыс.кв.м	0,49	8,77
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости, тыс.кв.м	101,87	162,03
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,005	0,054



Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления оценки Ритвинского Дмитрия Александровича.

Авторский коллектив управления оценки 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 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).
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).
Клочко Наталья Николаевна	начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013).
Позняк Константин Константинович	ведущий оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20005 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013; № 30396 от 29.12.2008, срок действия – 3 года).
Кузичева Наталья Васильевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30192 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 20008 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013).
Арабина Оксана Александровна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20009 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013; № 30269 от 13.02.2008, срок действия – до 15.02.2014).
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 10017 от 21.04.2008, срок действия – 3 года; №20160 от 09.03.2010 – срок действия – 3 года; № 30189 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 40145 от 10.04.2008, срок действия – до 11.04.2014).
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; № 40044 от 11.06.2007, срок действия – до 12.06.2013).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года; № 20174 от 30.07.2010, срок действия – 3 года).
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30390 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года, № 20173 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 10 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировались 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, 285 39 26, 294 81 53
e-mail: valuer@nca.by

