

г.Кричев

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2003-февраль 2011

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости производился на основании информации, содержащейся в ЕГРНИ и в РЦ ГЗК по состоянию на 01.03.2011.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Город Кричев расположен на востоке Могилевской области, является административным центром района. Население г.Василевичи на 1 января 2010 года составляет 27,1 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Что касается жилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2003г. и 2004г. составлял: 919,42 кв.м и 587,86 кв.м соответственно. В 2005г. произошло резкое увеличение ввода жилых домов до 5 690,14 кв.м, что обусловлено вводом 60-квартирного жилого дома общей площадью 4 659,4 кв.м. С 2005г. по 2007г. наблюдается тенденция роста ввода в эксплуатацию жилых домов: в 2006г. было введено 11 277, 34 кв.м (был введен в эксплуатацию многоквартирный жилой дом общей площадью 10 243,68 кв.м). В 2007 и 2008 гг. наблюдается спад ввода в эксплуатацию жилых домов: 853,76 и 1 230,67 кв.м соответственно, такие низкие показатели обусловлены тем, что за 2007-2008 гг. не было введено ни одного многоквартирного жилого дома.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего рассматриваемого периода и находился в диапазоне от 587,86 до 2 777,8 кв.м в год.

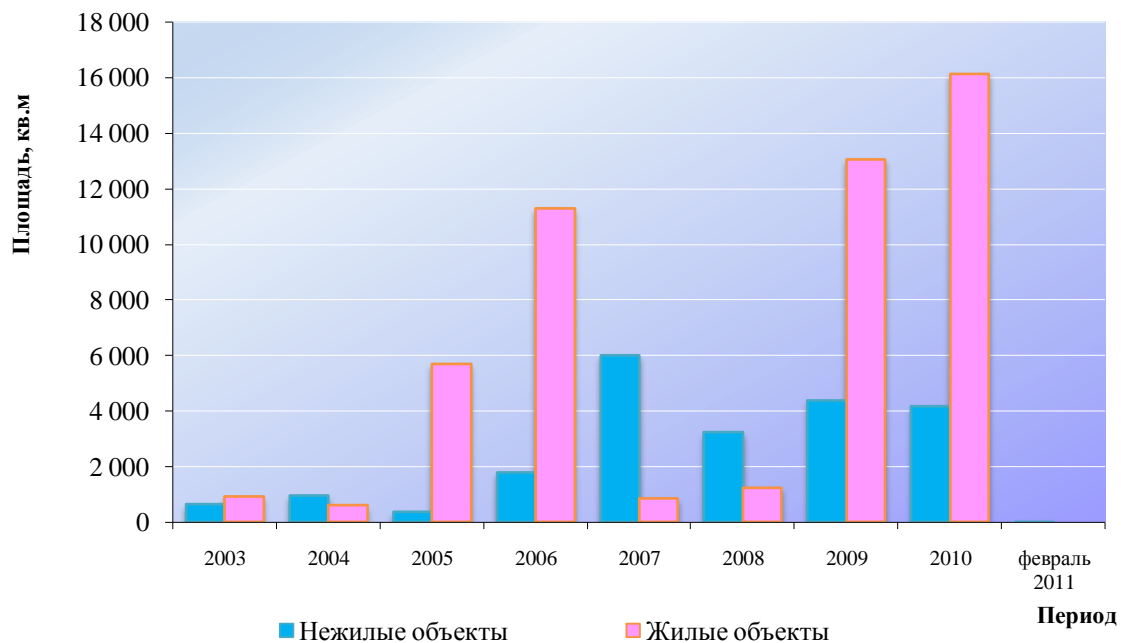


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г.Кричев за 2003- февраль 2011 гг.

В 2011г. по состоянию на 1 марта не было введено в эксплуатацию ни одного жилого объекта.

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



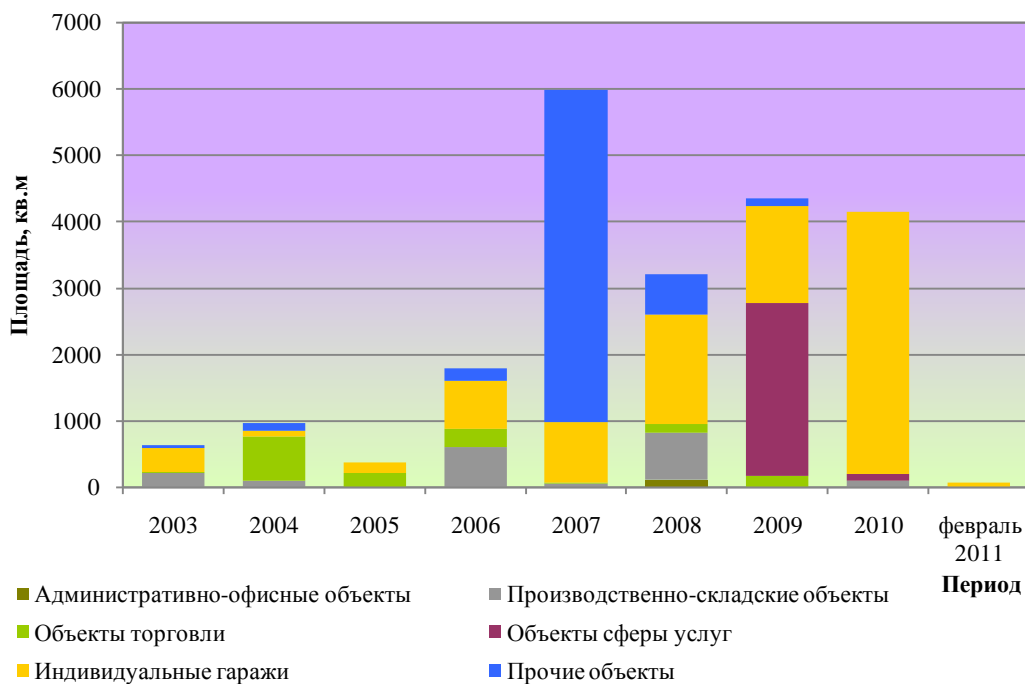


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Кричев за 2003-февраль 2011 гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов осуществлялся на протяжении всего анализируемого периода и имел тенденцию роста (за исключением 2005 и 2008г.). Наибольший ввод в эксплуатацию был в 2007г. (5 992,95 кв.м), а наименьший – в 2005г. (370,16 кв.м).

Наибольшую долю введенных в эксплуатацию нежилых объектов составляют индивидуальные гаражи. С 01.01.2003 по 01.01.2011 индивидуальные гаражи ежегодно вводились в эксплуатацию: наименьший ввод в эксплуатацию гаражей был в 2004г. – 81,48 кв.м, наибольший в 2010г. – 3 955,4 кв.м.

Объекты торговли вводились ежегодно в период с 01.01.2003 по 01.01.2010: наименьший ввод в эксплуатацию объектов торговли был в 2003г. – 10,7 кв.м, наибольший в 2004г. – 666,1 кв.м. В 2011г. не было введено ни одного объекта торговли.

Производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию с 01.01.2003 по 01.01.2011 ежегодно (за исключением 2005 и 2009гг): наименьший ввод в эксплуатацию был в 2007г. – 54,3 кв.м (было введено 3 складских объекта), наибольший в 2008г. – 701,9 кв.м (введено 2 объекта: пристройка к цеху для изготовления поддонов общей площадью 25,6 кв.м и цех по изготовлению поддонов общей площадью 676,3 кв.м).

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию только в 2009 и 2010гг по одному объекту: бассейн общей площадью 2 604,1 кв.м в 2009г. и павильон для общественного питания общей площадью 95,2 кв.м).

За анализируемый период в г.Кричев было введено в эксплуатацию только одно административное здание (в 2008г.) общей площадью 117,43 кв.м

Прочие объекты¹ вводились в эксплуатацию ежегодно с 01.01.2003 по 01.01.2009 (за исключением 2005г.). Наименьший ввод в эксплуатацию прочих объектов был в 2003г. – 43,16 кв.м, а наибольший в 2007г. - 5 009,39 кв.м (такой большой объем обусловлен вводом в

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



эксплуатацию здания печного отделения (горячая часть) общей площадью 1 707,7 кв.м и памятника архитектуры XVIII века Дворец Потемкина общей площадью 1 736,1 кв.м).

По состоянию на 01 марта за 2011г. были введены в эксплуатацию только индивидуальные гаражи общей площадью 68,8 кв.м в количестве 2-х штук.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 6% до 88% в год.

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

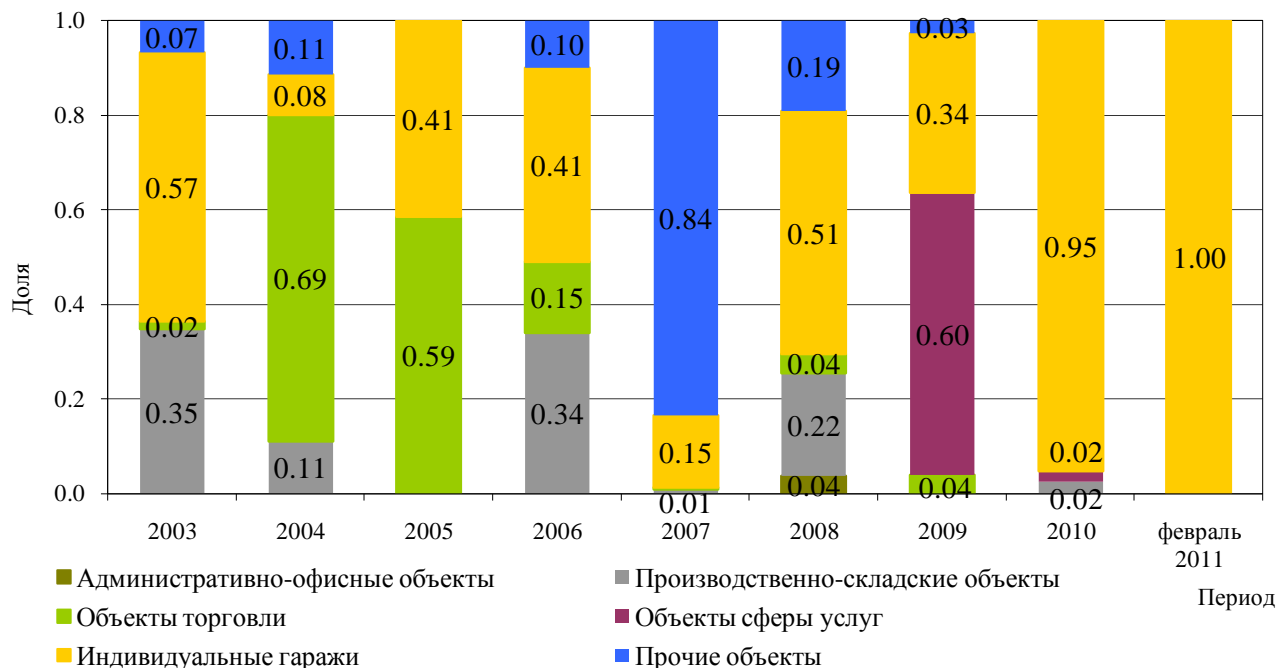


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Кричев за 2003-февраль 2011 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.03.2011 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

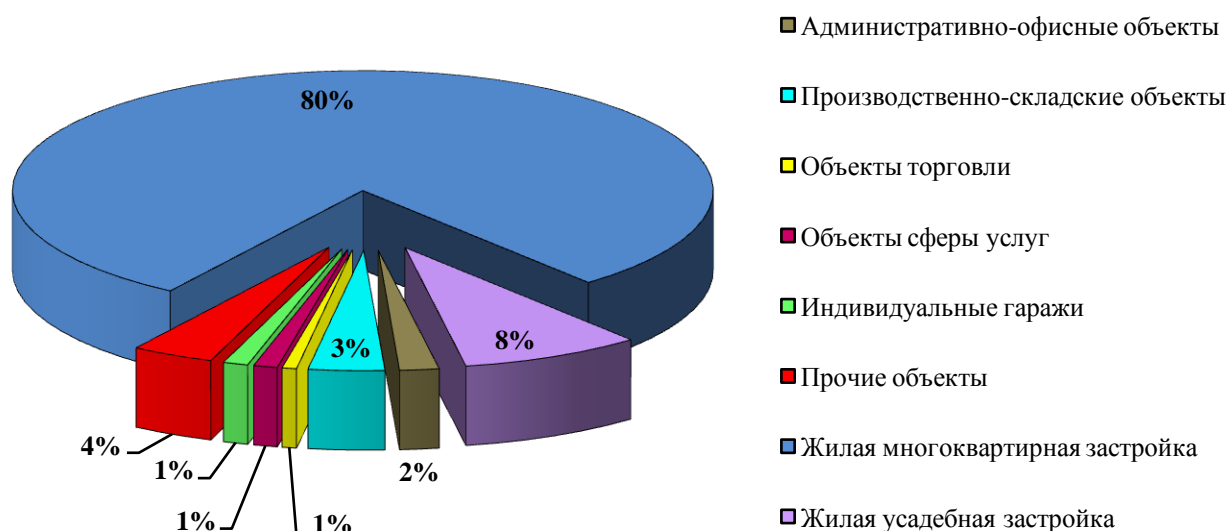


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Кричев по состоянию на 01.03.2011

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (88%, в том числе: 8% - жилая усадебная застройка, 80% - жилая многоквартирная застройка), нежилые объекты составляют 12%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – февраль 2011г. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 0,2% жилых и 0,5% 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 2003-01.03.2011 гг., тыс. кв.м	2.39	5.52
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2011, тыс.кв.м	447.40	3271.13
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.005	0.002

Вторичный рынок

Рынок квартир

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи квартир представлен на рис. 5 - 6.



Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период до 2009г. в г.Кричев наблюдался устойчивый рост цен на квартиры. С 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения. В 2010г. наблюдалась тенденция роста цен на квартиры. Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.



Таблица 2

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Кричев

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Февраль 2011
2003	1.00	1.64	1.85	3.13	4.47	5.75	5.18	6.36	4.93
2004		1.00	1.13	1.91	2.72	3.50	3.16	3.88	3.00
2005			1.00	1.69	2.41	3.11	2.80	3.44	2.66
2006				1.00	1.43	1.83	1.65	2.03	1.57
2007					1.00	1.29	1.16	1.42	1.10
2008						1.00	0.90	1.11	0.86
2009							1.00	1.23	0.95
2010								1.00	0.77
февраль 2011									1.00

С 2003г. до 2005г. наблюдалась тенденция роста общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, с 4,08 до 4,35 тыс. кв.м. С 2006 по 2007г. произошел небольшой спад общей площади квартир до 2,99 тыс. кв.м. С 2008г. наблюдается тенденция колебания общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи.

За анализируемый период тенденции изменения количества сделок купли-продажи с квартирами аналогичны тенденциям изменения общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи. Максимальное количество сделок купли-продажи было совершено в 2005г. (91 сделка), а минимальное в 2009г. (53 сделки).

В 2011 г. по состоянию на 01 марта было совершено 8 сделок с квартирами общей площадью 307 кв.м.

Рынок индивидуальных жилых домов

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов представлен на рис. 7 - 8.

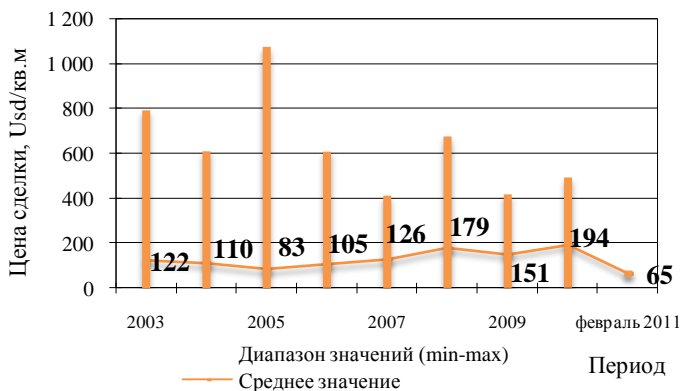


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

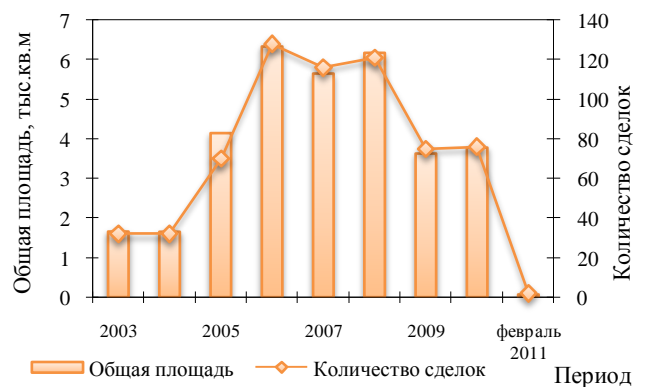


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

За анализируемый период в г.Кричев наблюдался устойчивый рост цен на индивидуальные жилые дома до 2008г. С 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдалась тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения. После 2009г. наблюдается стабилизация на рынке



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

Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Кричев

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Февраль 2011
2003	1.00	0.91	0.68	0.86	1.03	1.47	1.24	1.59	0.53
2004		1.00	0.76	0.95	1.14	1.62	1.37	1.76	0.59
2005			1.00	1.26	1.51	2.14	1.81	2.33	0.78
2006				1.00	1.20	1.70	1.43	1.84	0.62
2007					1.00	1.42	1.20	1.54	0.51
2008						1.00	0.84	1.09	0.36
2009							1.00	1.29	0.43
2010								1.00	0.33
Февраль 2011									1.00

С 2003 по 2006г. наблюдалась тенденция увеличения общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи (с 1,66 тыс. кв.м в 2003г. до 6,34 тыс. кв.м в 2006г). С 2006 по 2008г. наблюдалось незначительное колебание общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи, а в 2009г. было резкое снижение (до 3,63 тыс. кв.м) общей площади индивидуальных жилых домов.

За анализируемый период тенденции изменения количества сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами аналогичны тенденциям изменения общей площади жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи. Максимальное количество сделок купли-продажи было совершено в 2006г. (128 сделок), а минимальное в 2003 и 2004гг. (по 32 сделки).

В 2011г. по состоянию на 01 марта в г.Кричев было зарегистрировано 2 сделки с индивидуальными жилыми домами общей площадью 68 кв.м.

Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ ГЗК за период с 01.01.2003 по 01.03.2011 содержатся сведения о 270 сделках купли-продажи и аренды земельных участков в г.Кричев, из них по 159 указаны цены. Сегментация рынка земельных участков по типам сделок представлена на рис. 9.

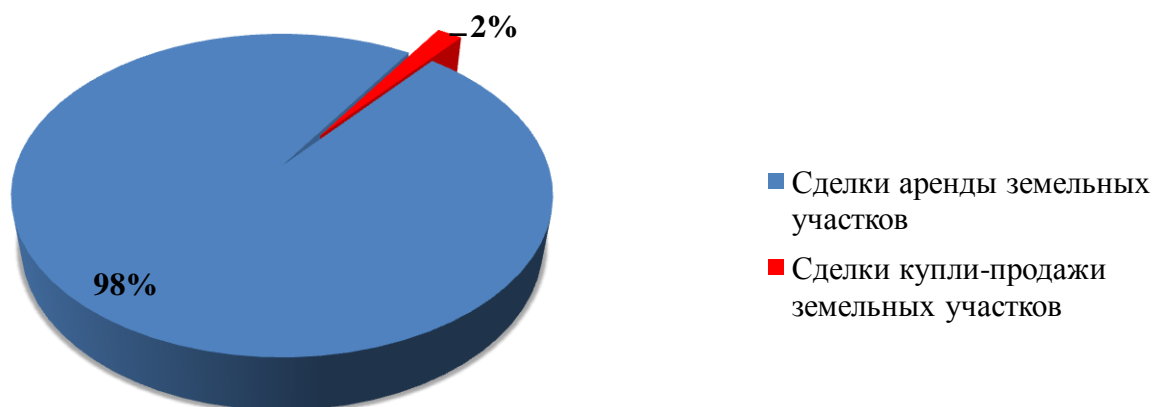


Рис. 9 Сегментация рынка земельных участков в г.Кричев по типам сделок

Как видно на рис.9, рынок аренды земельных участков развит значительно больше, чем рынок купли-продажи. Так за период с 01.01.2003 по 01.03.2011 общее количество сделок аренды земельных участков составило 265 сделок, в то время как общее количество сделок купли-продажи земельных участков – 5 сделок.

После 2006 года продажа земельных участков в г.Кричев прекратилась. Это 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. Более подробный анализ рынка аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков в частную собственность представлен ниже в подразделе 3.4.1.

Поскольку ни по одной из сделок купли-продажи не были указаны цены, не возможно сделать вывод об уровне цен в сделках купли-продажи земельных участков. Площади продаваемых земельных участков находились в диапазоне от 1,77 до 11,36 соток.

Все земельные участки, участвовавшие в сделках купли-продажи, предназначались для строительства и обслуживания жилого дома и сельскохозяйственного использования. Для строительства и обслуживания нежилых объектов недвижимости (коммерческих и производственных) земельные участки предоставляются в аренду.

Рынок нежилой недвижимости

В отношении административно-офисных, производственно-складских, торговых объектов, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 – март 2011 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами.

Объем (количество и общая площадь объектов) и ценовые показатели по зарегистрированным сделкам с нежилой недвижимостью в г.Кричев представлены ниже.

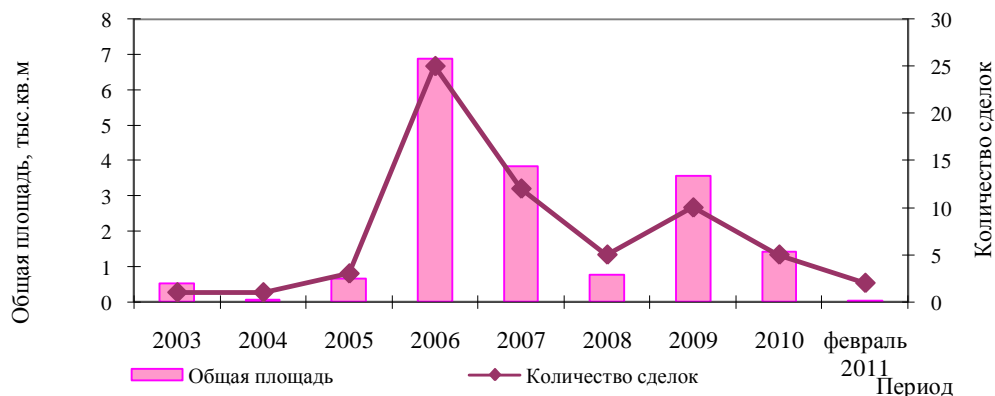


Рис. 10 Общая площадь и количество торговых объектов в сделках

Таблица 4

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Февраль 2011
Минимальное значение	12	109	124	8	6	19	15	11	52
Максимальное значение	12	109	752	741	566	609	180	289	256
Среднее значение	12	109	358	189	208	219	96	111	154



Таблица 5

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Февраль 2011
Минимальное значение	-	-	51	4	23	-	284	0.2	-
Максимальное значение	-	-	51	4	162	-	633	0.2	-
Среднее значение	-	-	51	4	92	-	459	0	-
Количество сделок	0	0	1	1	2	0	2	1	0
Общая площадь, кв.м	-	-	117	23	586	-	141	443	-

Таблица 6

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Февраль 2011
Минимальное значение	6	-	-	1	7	2	8	3	-
Максимальное значение	6	-	-	57	243	23	11	502	-
Среднее значение	6	-	-	25	73	11	10	208	-
Количество сделок	1	0	0	6	9	4	5	6	0
Общая площадь, кв.м	229	-	-	7902	3089	2195	2347	8670	-

Таблица 7

Объекты сферы услуг

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Февраль 2011
Минимальное значение	12	8	-	-	-	177	-	0	-
Максимальное значение	12	8	-	-	-	177	-	133	-
Среднее значение	12	8	-	-	-	177	-	58	-
Количество сделок	1	1	0	0	0	1	0	3	0
Общая площадь, кв.м	180	869	-	-	-	1676	-	616	-

Таблица 8

Прочие объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Февраль 2011
Минимальное значение	-	5	8	5	2	12	0	0	-
Максимальное значение	-	5	31	103	935	721	118	4569	-
Среднее значение	-	5	20	29	82	107	53	548	-
Количество сделок	0	1	5	25	19	9	6	9	0
Общая площадь, кв.м	-	20	146	1315	483	352	4403	27868	-



Недостаточность информации в сделках купли-продажи по сегментам нежилой недвижимости, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен, за исключением гаражей. В анализируемом периоде наблюдается рост цен в сделках купли-продажи по индивидуальным гаражам, который достиг своего максимума в 2009г. После 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

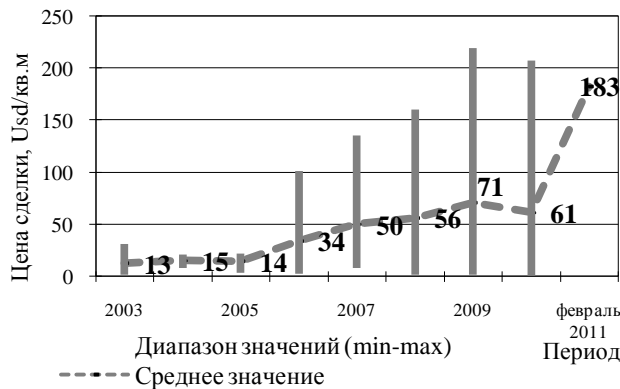


Рис. 11 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

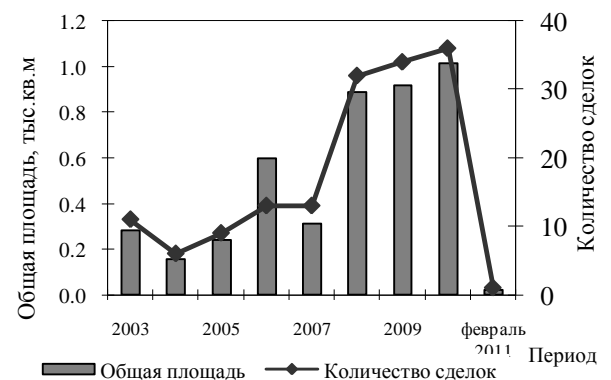


Рис. 12 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

Таблица 9
Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Кричев

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Февраль 2011
2003	1.00	1.19	1.14	2.70	4.00	4.47	5.64	4.89	14.59
2004		1.00	0.96	2.28	3.37	3.77	4.75	4.12	12.29
2005			1.00	2.37	3.51	3.93	4.95	4.30	12.82
2006				1.00	1.48	1.65	2.09	1.81	5.40
2007					1.00	1.12	1.41	1.22	3.65
2008						1.00	1.26	1.09	3.26
2009							1.00	0.87	2.59
2010								1.00	2.98
Февраль 2011									1.00

Для выявления реального уровня цен по объектам нежилой недвижимости необходимо дополнительно производить анализ неформального рынка недвижимости (информация рекламных изданий, устный опрос риэлторов, 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 – февраль 2011г., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0,2% жилых и 2,1% 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 – февраль 2011г., тыс.кв.м	9.54	6.88
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2011г., тыс.кв.м	447.40	3271.13
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.021	0.002

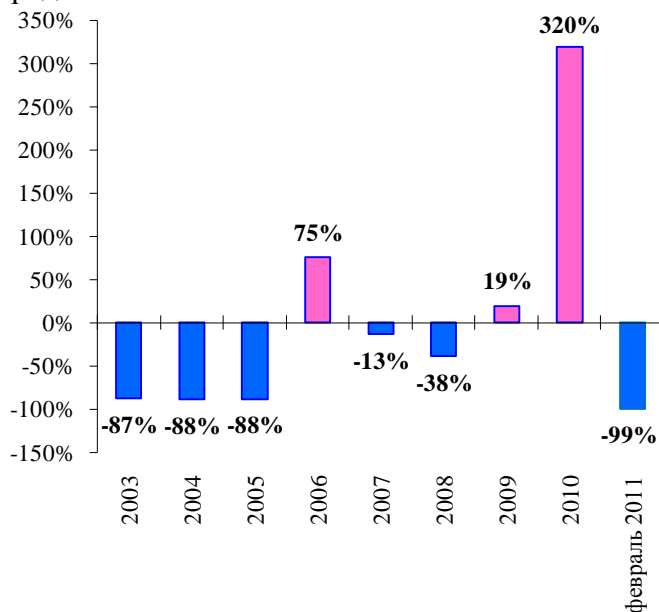


Рис. 13 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003- февраль 2011г.

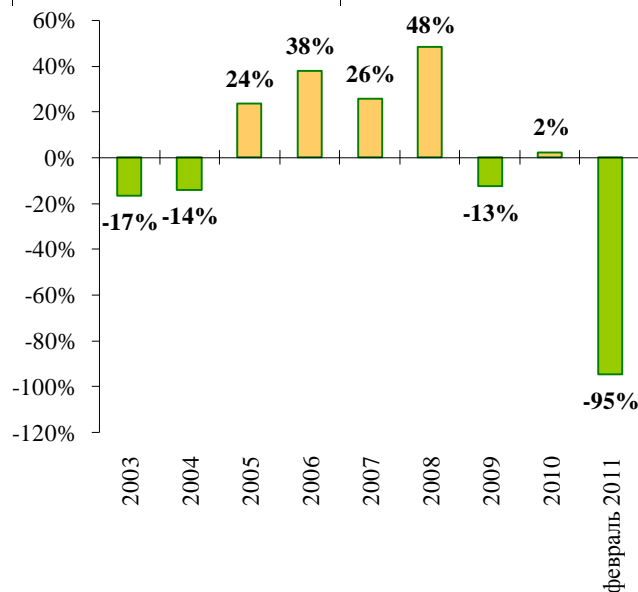


Рис. 14 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-февраль 2011г.

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).
Чабан Наталья Юрьевна	оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30.12.2008, срок действия – 3 года).
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 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

