

гп Кривичи

**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:

Салянюк 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 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. 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 01.01.2004–31.07.2012 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

Кривичи (белор. Крывічы) — городской посёлок в Мядельском районе Минской области Белоруссии. Административный центр Кривичского сельсовета. Расположен на реке Сервач, в 39 км от Мяделя, 139 км от Минска, 3 км от железнодорожной станции Кривичы на линии Молодечно — Полоцк.

Селение на месте Кривичей существовало с XII века, вероятно, как поселение кривичей среди литовцев.

На 1 января 2011 года в посёлке проживало 1266 человек.

В гп Кривичи расположены предприятия пищевой промышленности. Из достопримечательностей в Кривичах сохранились: Костёл св. Андрея Апостола, Свято-Троицкая церковь, фрагменты усадьбы Ходьков, кладбище польских солдат, еврейское кладбище, место массового уничтожения еврейской национальности.



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 2011 году не зарегистрирован ввод в эксплуатацию объектов недвижимости.

В гп Кривичи объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода, исключая 2011г. Жилые многоквартирные дома в анализируемый период в гп Кривичи в эксплуатацию не вводились.

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (897,2 кв.м) приходится на 2006 г. Достаточно высокий объем ввода индивидуальных жилых отмечен также в 2007 и 2008 гг. (764,6 и 784,3 кв.м. соответственно).

За 7 месяцев 2012 г. введено в эксплуатацию 98,3 кв.м жилых усадебных домов.

Всего в гп Кривичи за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 3,5 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 вводились в эксплуатацию в 2004г. – 11 кв.м., производственно-складские объекты – в 2004г. 18,7 кв.м. и 2009г. 25 кв.м., индивидуальные гаражи – в 2004г. 105,2 кв.м., объекты категории прочее – в 2009г. площадью 116,7 кв.м., объекты сферы услуг и торговли в эксплуатацию не вводились.

За 7 месяцев 2012 г. не были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости.

Всего в гп Кривичи за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 276,6 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 31.07.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.



Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в гп Кривичи за период 01.01.2004–31.07.2012

- Административно-офисные объекты
- Производственно-складские объекты
- Объекты торговли
- Индивидуальные гаражи
- Прочие объекты
- Жилая многоквартирная застройка
- Жилая усадебная застройка

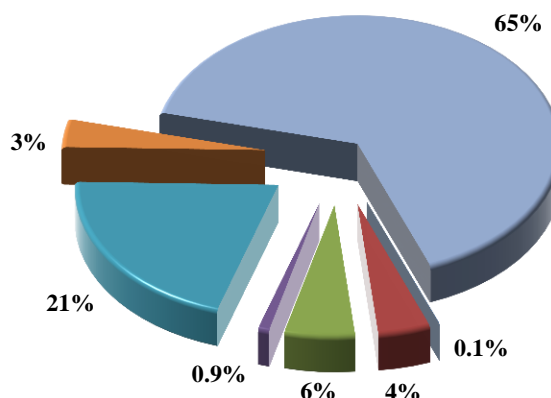


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Кривичи по состоянию на 31.07.2012



Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (65%) и прочие объекты (21%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.07.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.07.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.2% объектов нежилой и 1.3% 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 01.01.2004–31.07.2012, тыс.кв.м	0.04	0.39
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.07.2012, тыс.кв.м	13.70	30.20
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.002	0.013

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Кривичи 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 Кривичи

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	1	35.64	35.64	35.64	35.64	42
2006	2	18.88	33.60	26.24	26.24	84
2007	2	18.10	38.14	28.12	28.12	88
2008	1	19.28	19.28	19.28	19.28	24
2009	3	31.77	39.39	36.80	39.24	132
Июль 2012	1	91.56	91.56	91.56	91.56	33



Рис. 3 Общая площадь и количество сделок с квартирами в гп Кривичи

Наибольшая активность рынка квартир в гп Кривичи приходится на 2009 год, в котором зафиксировано 3 сделки с медианным значением стоимости квадратного метра 36,80 Usd/кв.м.



РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Кривичи представлены в таблице 3. Изменение общей площади и количество сделок с квартирами представлено в виде графика на рисунке 4.

Таблица 3
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Кривичи

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	5	5.36	85.25	38.45	33.28	311
2005	3	11.94	25.52	16.80	12.95	161
2006	4	9.92	200.70	108.34	111.36	214
2007	5	11.68	35.07	23.70	24.04	296
2008	5	18.57	138.68	73.94	48.19	280
2009	2	7.89	37.10	22.49	22.49	79
2010	2	50.11	60.68	55.39	55.39	153
2011	2	115.40	123.30	119.35	119.35	134
Июль 2012	4	17.22	97.03	65.73	74.33	195

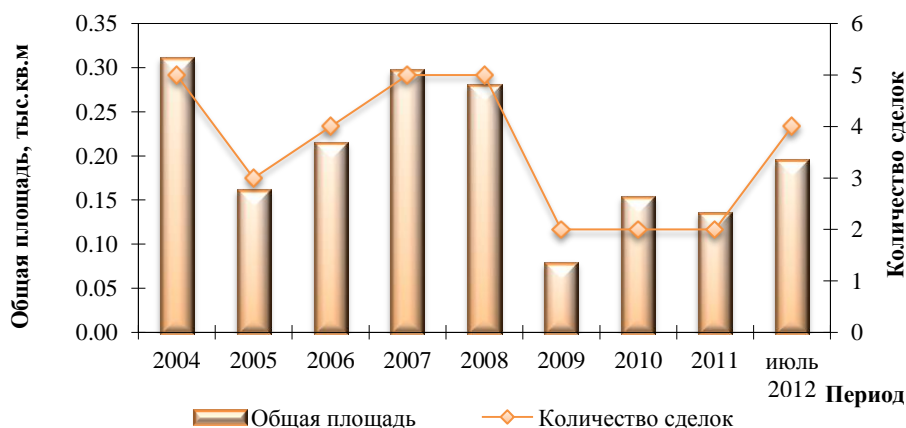


Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Кривичи

Наибольшая активность рынка жилых усадебных домов в гп Кривичи приходится на 2004, 2007 и 2008 гг., в которых зафиксировано по 5 сделок. Наибольшее медианное значение стоимости квадратного метра зафиксировано в 2011 году – 119,35 Usd/кв.м.

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период с 1 января 2004 года по 31 июля 2012 года зафиксирована одна сделка с торговой недвижимостью. 15 июня 2010 года было продано кирпичное одноэтажное здание магазина площадью 33,6 кв.м. по цене 2,29 Usd/кв.м.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Кривичи является рынок индивидуальных жилых домов. Хуже развит рынок квартир. Рынок нежилой недвижимости слабо развит (торговая недви-



мость) или не развит вовсе (административно-офисная недвижимость, производственно-складская, недвижимость сферы услуг, индивидуальные гаражи, а также категория недвижимости, попадающая под категорию «Прочее»).

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–31.07.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 3.3% объектов нежилой недвижимости и 0.9% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 4.

Таблица 4

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

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках за период 01.01.2004–31.07.2012, тыс.кв.м	0.45	0.27
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.07.2012, тыс.кв.м	13.70	30.20
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.033	0.009

