

гп Круглое

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – октябрь 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:

Салянко 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)

Отчик Павел Олегович оценщик недвижимости сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20217 от 30.10.2012, 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 01.01.2004–30.10.2012 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 30.10.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Круглое (белор. Круглае) — городской посёлок в Республике Беларусь. Центр Круглянского района Могилёвской области Беларуси. Население 7 552 человек (по данным на 1 января 2012 года).



Герб гп Круглое

Круглое впервые упоминается в XVI веке. Тогда это была частнособственническая деревня Оршанского повета Витебского воеводства Великого княжества Литовского. Во второй половине XVIII века Круглое принадлежало гетману Огинскому. После первого раздела Речи Посполитой 1772 году Круглое вошло в Российскую империю, находилось в собственности княгини Екатерины Дашковой. На тот момент в Круглом было 462 жителя, 41 двор, а также винокуренный завод, полотняная фабрика. Во время войны 1812 года в местечке находилась главная квартира русских войск во главе с Михаилом Кутузовым.

По данным 1880 года в селе Круглом было 119 домов, православная церковь, народное училище, еврейская школа, 3 мельницы, проводились 3 ярмарки. К началу XX века здесь уже было 1,6 тыс жителей, крахмальный завод, 2 училища и 22 лавки. В 1919 году Круглое вошло в состав БССР. К 1925 году в Круглом насчитывалось 1344 жителя и 250 домов. В 1935 году село стало районным центром, а в 1938 году вошло в состав Могилёвской области.

Круглое сильно пострадало во время Великой Отечественной войны. В селе и окрестностях погибло около 3 тыс. мирных жителей, многие постройки были разрушены. После войны в селе продолжили строить деревянные малоэтажные дома. В 1967 году Круглому был придан статус городского поселка. С 1967 года Круглое имеет статус городского посёлка. После утверждения в 1975 году генерального плана посёлок стал застраиваться четырёх- и пятиэтажными домами. Жилая застройка сконцентрирована в центральной и южной части посёлка. На севере находится промышленная зона.

По данным 2006 года в Круглом проживало 7,3 тысячи жителей. Здесь расположены отделение Могилевского молочного комбината, ОАО «Круглянский льнозавод» и другие предприятия. Действуют средние школы, школа-интернат, школа искусств, Дом культуры, 2 библиотеки, историко-краеведческий музей, молодёжный центр, Дом ремёсел. Издается газета «Сельская жизнь». Есть братская могила советских воинов и партизан, могила жертв фашизма. Созданы памятник подпольщикам, Аллея героев.



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 Круглое объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода.

Максимальная суммарная площадь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов приходится на 2009 г.: 3,6 тыс. кв.м. жилых многоквартирных домов. Достаточно высокий объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов отмечен в 2010 и 2008 гг. (3,4 и 2,5 тыс.кв.м соответственно).

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (2,8 тыс.кв.м) приходится на 2009 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0,1 до 2,8 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 1,0 тыс.кв.м в год.

Всего в гп Круглое за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 18,9 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 2004 году, объекты сферы услуг – в 2007, 2009, 2010 и 2012 гг., производственно-складские объекты не вводились в эксплуатацию. Объекты торговли были введены в 2005 году. Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2005, 2007, 2008, 2011 и 2012 гг. Объекты, отнесенные к категории прочее, вводились в эксплуатацию в период с 2009 по 2011 гг.

Всего в гп Круглое за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 9,9 тыс.кв.м, в среднем по 1,1 тыс.кв.м в год.

Итого за анализируемый период 2012 года в эксплуатацию введено 8 объектов общей площадью 0,81 тыс. кв.м. Из них 4 объекта нежилой недвижимости общей площадью 146,9 кв.м. и 4 объекта жилой недвижимости общей площадью 667,9 кв.м. Распределение введенных в 2012 году объектов недвижимости по назначению представлено в виде диаграммы на рисунке 2.



Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в гп Круглое за период 01.01.2004–30.10.2012

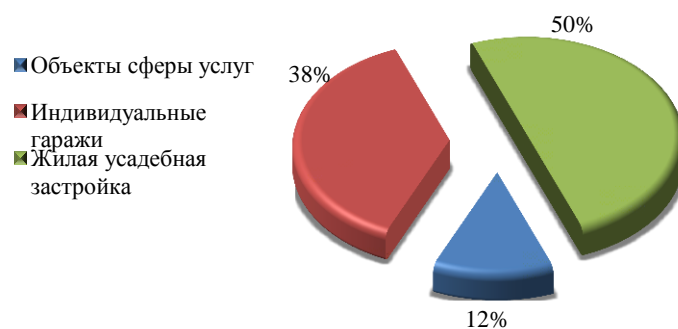


Рис. 2 Распределение введенных за анализируемый период 2012 года объектов недвижимости в гп Круглое



Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (28%) и жилая многоквартирная застройка (22%).

Анализ общей площади зарегистрированных на 30.10.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.



Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Круглое по состоянию на 30.10.2012

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–30.10.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 30.10.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.8% объектов нежилой и 1.5% 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 2004-30.10.2012, тыс. кв.м	1.10	2.10
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.10.2012, тыс.кв.м	134.32	136.10
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.008	0.015



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с квартирами в гп Круглое представлен на рисунках 4–5 и в таблице 2.

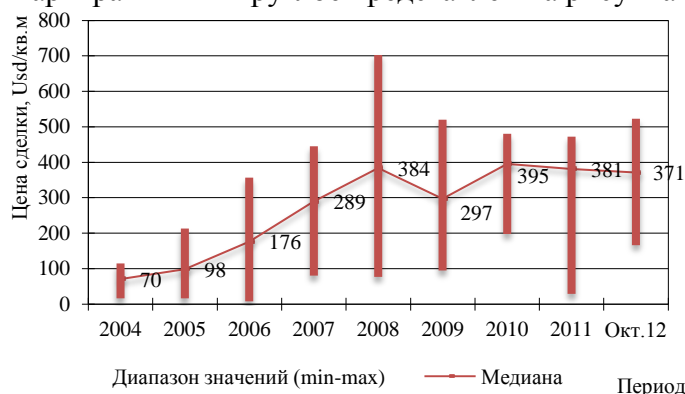


Рис. 4 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

На рисунке 4 представлена динамика изменения цен сделок с квартирами с указанием диапазона цен сделок и средней (медиана) цены одного квадратного метра. Максимальная цена квадратного метра зафиксирована в 2010 году и составила 395 Usd/кв.м.

На рисунке 5 отображен график, описывающий общую площадь и количество сделок с квартирами. Наибольшая активность рынка приходится на 2004 год, когда было зарегистрировано 33 сделки купли-продажи.

За анализируемый период 2012 года в гп Круглое зафиксировано девять сделок купли-продажи квартир общей площадью 422 кв.м. Средняя (медиана) цена сделок составила 370.63 Usd/кв.м.

Таблица 2
Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Круглое

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианна цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	33	16.48	114.22	70.19	70.37	1784
2005	29	15.87	212.58	102.85	98.09	1619
2006	21	7.68	356.00	164.82	176.25	909
2007	15	80.63	444.84	275.21	289.33	722
2008	16	76.86	702.32	359.32	383.62	814
2009	10	94.98	519.96	311.19	296.52	439
2010	15	197.26	480.38	377.54	394.99	752
2011	14	28.49	471.58	298.09	380.51	782
Октябрь 2012	9	166.11	522.63	337.75	370.63	422

При анализе сделок с квартирами были определены темпы изменения средних цен сделок с одним квадратным метром общей площади. Темпы изменения представлены в таблице 3.



Таблица 3
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в гп Круглое

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Октябрь 2012
2004	-	1.00	1.39	2.50	4.11	5.45	4.21	5.61	5.41
2005	-	-	1.00	1.80	2.95	3.91	3.02	4.03	3.88
2006	-	-	-	1.00	1.64	2.18	1.68	2.24	2.16
2007	-	-	-	-	1.00	1.33	1.02	1.37	1.32
2008	-	-	-	-	-	1.00	0.77	1.03	0.99
2009	-	-	-	-	-	-	1.00	1.33	1.28
2010	-	-	-	-	-	-	-	1.00	0.96
2011	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00
Октябрь 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В ходе проведенного анализа было проведено распределение сделок с квартирами по количеству комнат, материалу стен и этажности. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 6 – 8.

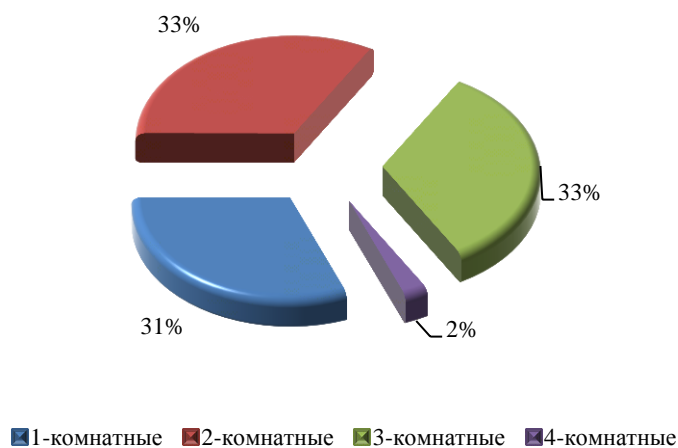


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

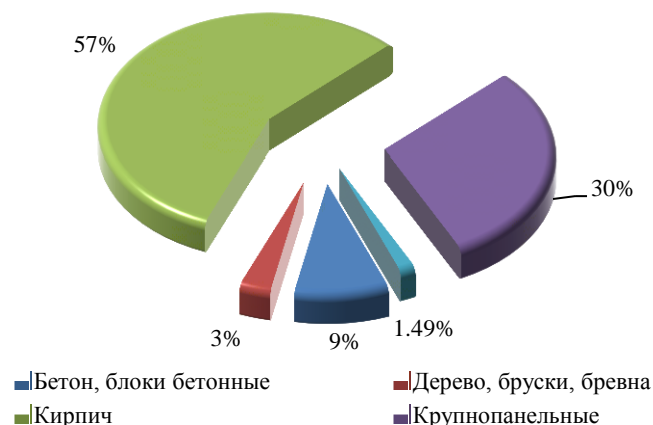


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по материалу стен

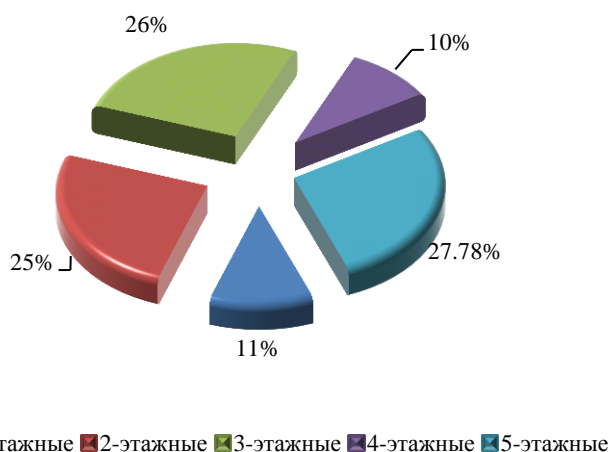


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

По результатам распределения сделок можно утверждать, что большинство квартир, представленных на рынке жилой недвижимости, являются двух- и трехкомнатными. Наиболее распространены многоквартирные кирпичные жилые дома, а также пятиэтажные многоквартирные жилые дома.



РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Круглое представлен на рисунках 9–10 и в таблице 4.

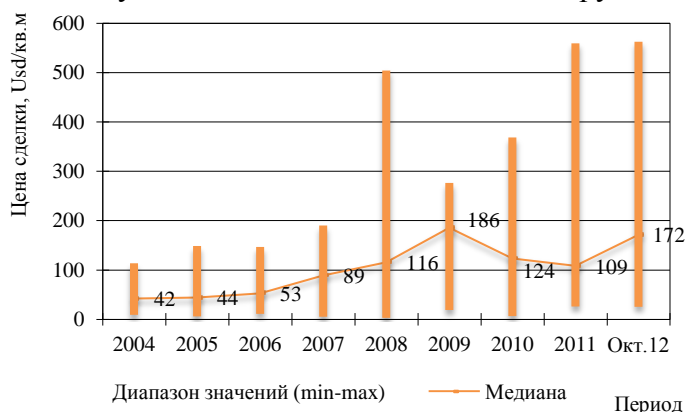


Рис. 9 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

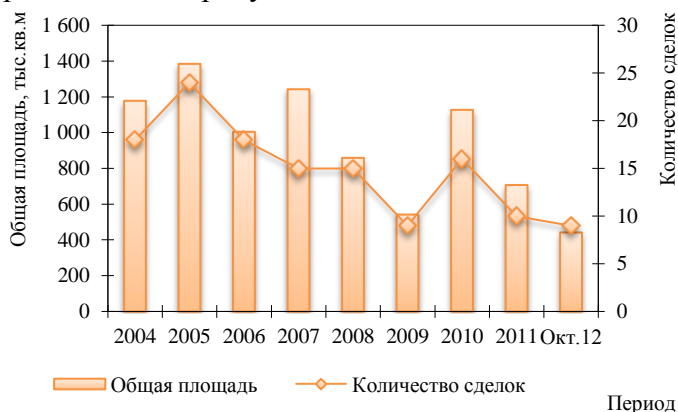


Рис. 10 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

На рисунке 9 представлена динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами с указанием диапазона цен сделок и средней (медиана) цены одного квадратного метра. Максимальная цена квадратного метра зафиксирована в 2009 году и составила 186 Usd/кв.м.

На рисунке 10 отображен график, описывающий общую площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2005 год, когда было зарегистрировано 24 сделки с индивидуальными жилыми домами.

За анализируемый период 2012 года в гп Круглое зафиксировано восемь сделок с индивидуальными жилыми домами общей площадью 443 кв.м. Средняя (медиана) цена сделок составила 171.81 Usd/кв.м.

Таблица 4
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Круглое

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианна цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	18	9.28	114.15	45.41	42.44	1179
2005	24	6.32	149.10	53.68	44.47	1385
2006	18	11.67	146.80	69.11	53.18	1005
2007	15	5.37	190.68	78.52	89.44	1243
2008	15	3.36	504.87	154.13	116.16	860
2009	9	19.43	276.96	156.18	185.83	542
2010	16	6.57	368.97	134.30	123.88	1128
2011	10	26.19	560.00	154.70	108.66	708
Октябрь 2012	9	25.64	563.19	183.98	171.81	443

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 Круглое

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Октябрь 2012
2004	-	1.00	1.05	1.25	2.11	2.74	4.38	2.92	2.56
2005	-	-	1.00	1.20	2.01	2.61	4.18	2.79	2.44
2006	-	-	-	1.00	1.68	2.18	3.49	2.33	2.04
2007	-	-	-	-	1.00	1.30	2.08	1.39	1.21
2008	-	-	-	-	-	1.00	1.60	1.07	0.94
2009	-	-	-	-	-	-	1.00	0.67	0.58
2010	-	-	-	-	-	-	-	1.00	0.88
2011	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00
Октябрь 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В ходе проведенного анализа было проведено распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади и материалу стен. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 11 – 12.

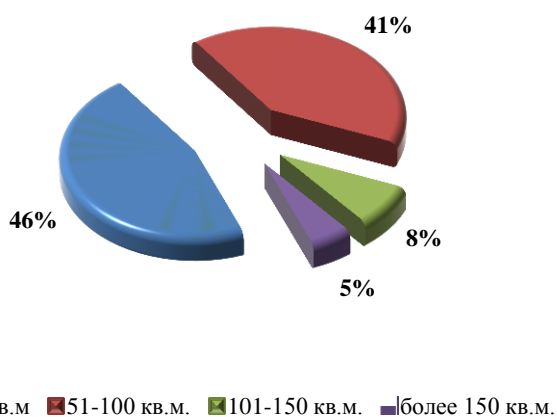


Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

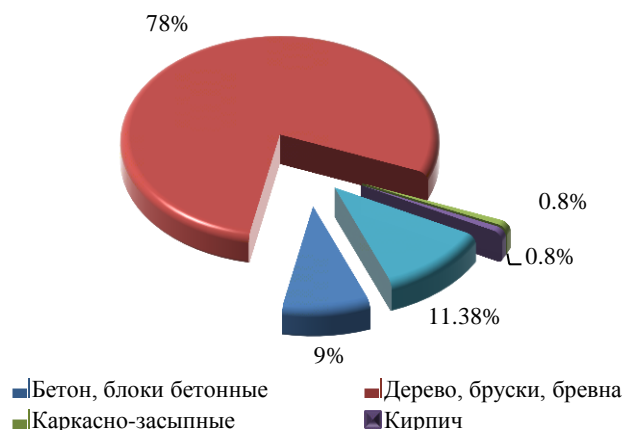


Рис. 12 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

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 до 50 кв.м.



РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период выявлено две сделки с офисами. Основные статистические показатели сделок с офисами в гп Круглое представлены в таблице 6.

Таблица 6
Основные статистические показатели сделок с офисами в гп Круглое

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианна цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2006	1	56.04	56.04	56.04	56.04	73
2011	1	14.63	14.63	14.63	14.63	1032

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период зафиксировано 4 сделки купли-продажи производственной недвижимости. Наибольшая активность рынка приходится на 2004 год, в котором зарегистрировано две сделки купли-продажи. Основные статистические показатели сделок с производственной недвижимостью в гп Круглое представлены в таблице 7.

Таблица 7
Основные статистические показатели сделок с производственной недвижимостью в гп Круглое

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианна цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	2	3.82	6.84	5.33	5.33	562
2007	1	18.45	18.45	18.45	18.45	545
Октябрь 2012	1	0.11	0.11	0.11	0.11	120

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период выявлена одна сделка с объектами торговой недвижимости.

В октябре 2006 года продано здание мясного павильона по улице Пушкина общей площадью 105.5 кв.м. по цене 85,28 Usd/кв.м.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»

За анализируемый период зарегистрировано три сделки купли-продажи прочей недвижимости. Основные статистические показатели сделок купли-продажи в гп Круглое представлены в таблице 8.

Таблица 8
Основные статистические показатели сделок в гп Круглое

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианна цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2007	1	41.94	41.94	41.94	41.94	243
2008	1	19.45	19.45	19.45	19.45	256
2009	1	17.08	17.08	17.08	17.08	256



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

В ходе анализа не было выявлено сделок с объектами недвижимости сферы услуг.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ

За анализируемый период зарегистрировано 16 сделок купли-продажи индивидуальных гаражей. Наибольшая активность рынка приходится на 2008 год, в котором зарегистрировано 4 сделки. Основные статистические показатели сделок с индивидуальными гаражами в гп Круглое представлены в таблице 9.

Таблица 9
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными гаражами в гп Круглое

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианна цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	2	1.17	8.23	4.70	4.70	813
2005	2	3.62	51.32	27.47	27.47	66
2006	2	69.05	163.64	116.34	116.34	51
2007	1	49.95	49.95	49.95	49.95	19
2008	4	70.60	132.82	104.87	108.04	101
2009	1	129.44	129.44	129.44	129.44	21
2010	1	34.98	34.98	34.98	34.98	23
2011	2	55.05	65.22	60.14	60.14	38
Октябрь 2012	1	64.06	64.06	64.06	64.06	29

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Круглое является рынок жилых многоквартирных домов, на котором совершено 162 сделки купли-продажи. Менее развитым рынком является рынок жилых усадебных домов, на котором за анализируемый период совершено 134 сделки купли-продажи. Рынок нежилой недвижимости слабо развит, о чем свидетельствует малое количество сделок купли-продажи зафиксированных за анализируемый период.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–30.10.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0.3% объектов нежилой недвижимости и 0.2% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10
Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 - 2012гг., тыс.кв.м	0.44	1.67
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 2012г., тыс.кв.м	148.80	864.77
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.003	0.002

