

Шклов

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2003 – июль 2009

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2003 - июль 2009 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 01.07.2009.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития, потенциала страны и региона. Город Шклов - районный центр Шкловского района Могилевской области, расположен на р. Днепр в 35 км от г.Могилев. Шкловский район является крупнейшим районом Могилевской области с высокоразвитыми промышленным и сельскохозяйственным производством, славными трудовыми традициями и имеет высокие показатели по всем направлениям социально-экономического развития. Площадь района составляет 1334 кв. км.

Население г. Шклов на 1 января 2009 года составляет – 17,8 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Ввод объектов недвижимости в 2003 году не зафиксирован.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Масштабные объемы ввода жилых площадей в 2004 и 2005 годах обусловлены вводом в эксплуатацию 2-х многоквартирных жилых домов общей площадью 1941 кв.м - в 2004 году и 1314,1 кв.м - в 2005 году. Ввод объектов жилой многоквартирной застройки в остальные периоды не наблюдался.

На протяжении всего рассматриваемого периода вводились объекты жилой усадебной застройки. В 2004 и 2006 годах введено незначительное количество подобных объектов общей площадью около 190 и 360 кв.м. соответственно, в 2005 объем ввода составил около 830 кв.м. Начиная с 2007 года ввод в эксплуатацию жилых усадебных домов активизировался. С указанного периода объем ввода находился в диапазоне 1000 – 1400 кв.м в год.

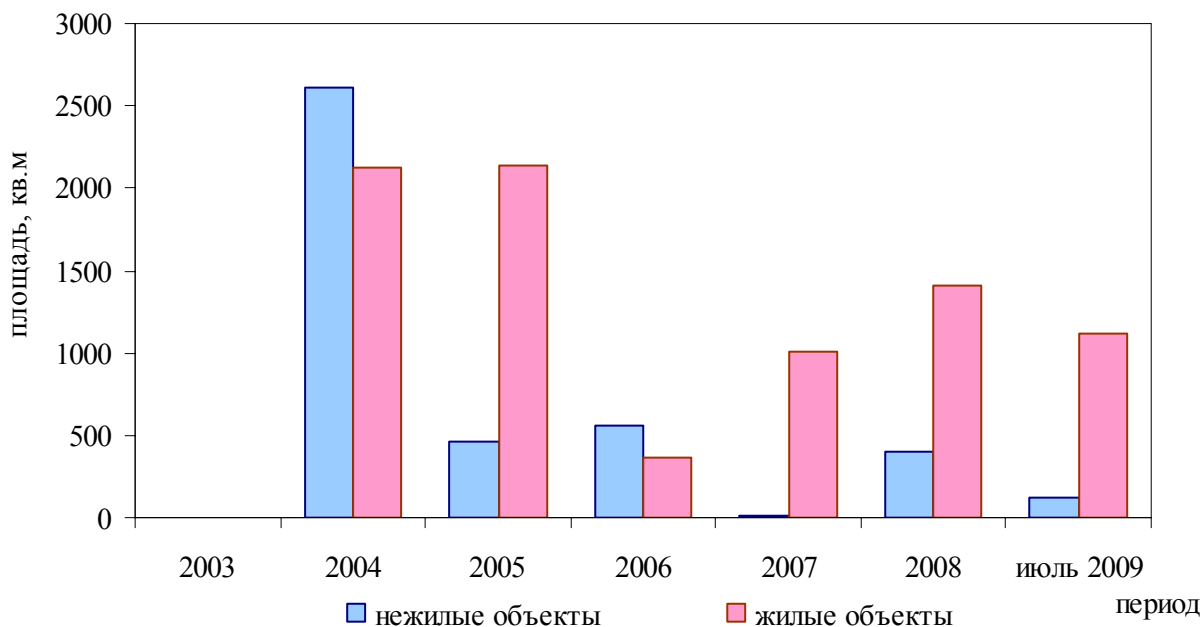


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Шклов за 2003- июль 2009гг.

Что касается нежилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода был незначительным, за исключением 2004 года, в котором было



введено максимальное количество производственно-складских объектов общей площадью около 2220 кв.м. В 2007 году наблюдался спад вводимых нежилых объектов до 15 кв.м за год.

За анализируемый период в эксплуатацию были введены два административно-офисных объекта: в 2004 году введено административно-хозяйственное здание общей площадью 122,7 кв. м, 2005 году – двухэтажное здание банка общей площадью 441 кв. м.

Ввод в эксплуатацию производственно-складских объектов осуществлялся в 2004 и 2008 годах. В 2004 году были сданы в эксплуатацию 6 производственных и складских объектов площадью от 15 до 1510 кв.м. (общая площадь введенных объектов – 2219 кв.м), в 2008 – здание склада общей площадью 16,3 кв.м.

Объекты торговли вводились в эксплуатацию за анализируемый период единожды: в мае 2009 года был введен торговый павильон общей площадью 115,7 кв.м.

Ввод в эксплуатацию объектов сферы услуг осуществлялся только в 2008 году – было введено здание пищеблока общей площадью 363,9 кв.м.

Прочие объекты¹ вводились в эксплуатацию на протяжении 2004, 2006 и 2007 годов. В 2004 году общая площадь введенных в эксплуатацию прочих объектов (сарай, навес, окорочная линия) составила 92,3 кв.м, в 2006 году введен сарай общей площадью 442 кв.м, в 2007 – здание проходной площадью 15 кв.м.

Индивидуальные гаражи (суммарной общей площадью 331,7 кв.м) вводились в эксплуатацию в период 2004 – 2006, 2008гг. и составили около 8% в общем объеме введенных нежилых объектов за период ввода.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме ввода (общая площадь вводимых объектов) за анализируемый период составила около 34%.

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

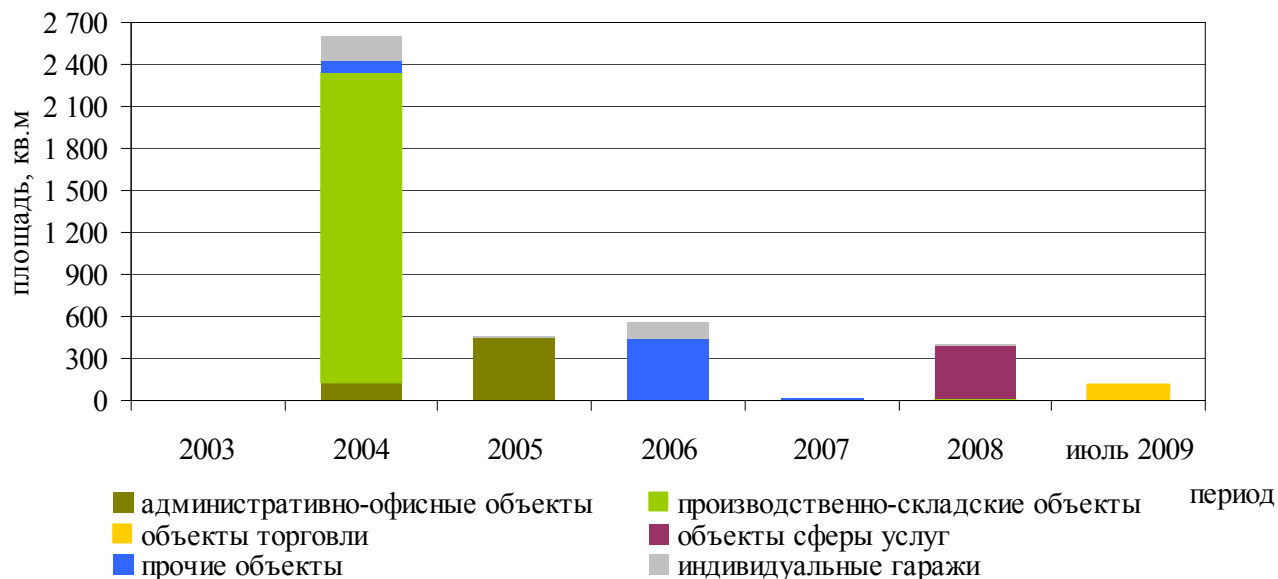


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Шклов за период 2003-июль 2009 гг.

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



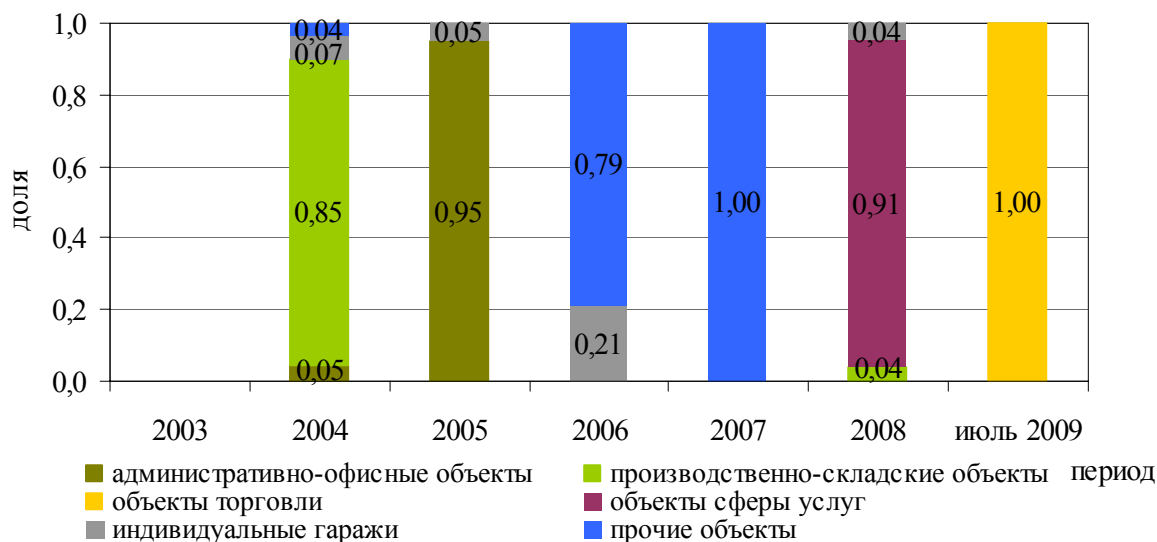


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Шклов за 2003-июль 2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на июль 2009г. зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

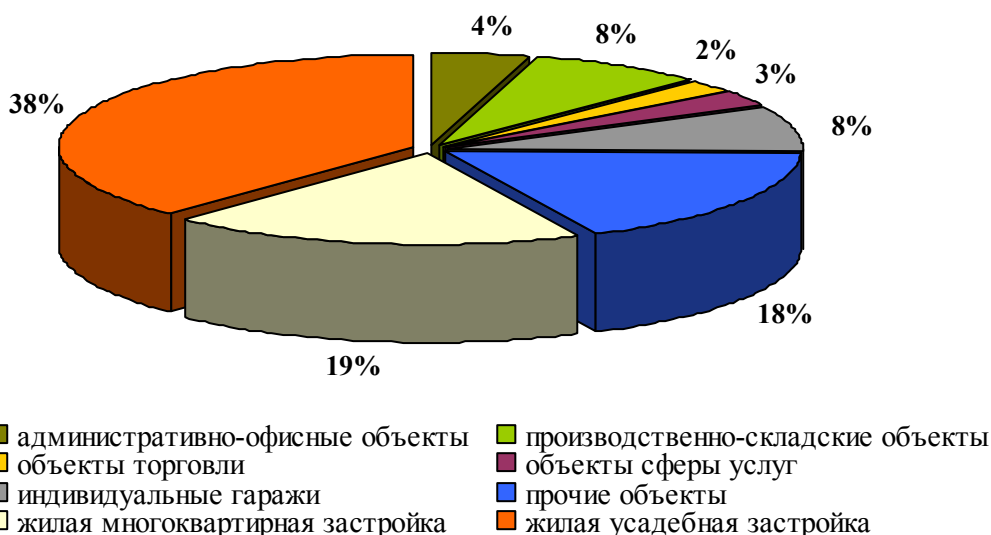


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Шклов по состоянию на июль 2009г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (57%, в том числе: 38% - жилая усадебная застройка, 19% - жилая многоквартирная застройка). Объекты нежилой недвижимости: прочие объекты – 18%, индивидуальные гаражи и производственно-складские объекты – по 8%, административно-офисные объекты – 4%, объекты сферы услуг – 3%, объекты торговли – 2%,.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – июль 2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около

0,8% 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- июль 2009 гг., тыс. кв.м	0,69	1,36
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на июль 2009г., тыс.кв.м	129,5	170,9
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,005	0,008

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-10.

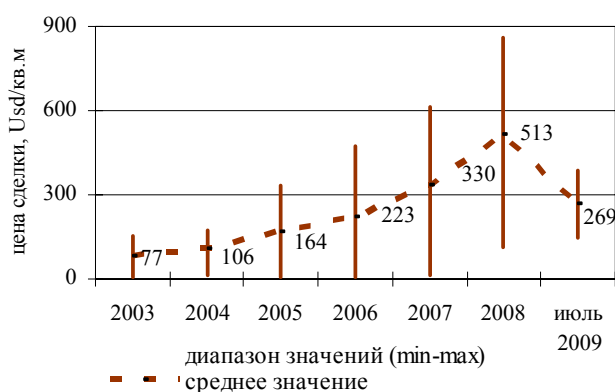


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

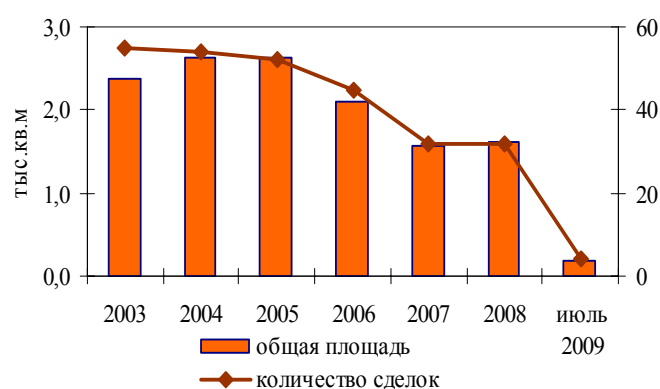


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в г.Шклов наблюдался устойчивый рост цен на квартиры, который достиг своего максимума в 2008 г. В первом квартале 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. Шклов

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
2003	1,00	1,37	2,12	2,89	4,27	6,63	3,48
2004	-	1,00	1,56	2,11	3,13	4,86	2,55
2005	-	-	1,00	1,36	2,01	3,12	1,64
2006	-	-	-	1,00	1,48	2,30	1,20
2007	-	-	-	-	1,00	1,55	0,81
2008	-	-	-	-	-	1,00	0,52
июль 2009	-	-	-	-	-	-	1,00

Общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, варьировала в диапазоне 2,1 – 2,6 тыс.кв.м в год в 2003-2006 гг, и снизилась до 1,6 тыс.кв.м в 2007 и 2008гг. До июля 2009 года объем сделок с квартирами уменьшился более чем в 4 раза по сравнению с предшествующим полугодовым периодом.



За период с 2003 по 2009 год наблюдается уменьшение количества сделок купли-продажи с квартирами - от 55 (2003) до 32 (2008) квартир. За 2009 год (по состоянию на июль 2009г). в г.Шклов зарегистрированы 4 сделки купли-продажи квартир.

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста до конца 2008, а в 2009 году наблюдается снижение цен (в среднем на 7%).

Объем сделок с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период изменялся переменными темпами. Наблюдалось стабильное снижение количества сделок с 2005 года, особенно резкое в 2006 году – на 40%. Общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи за 2003-2008 гг. варьировала в пределах 0,9-3,1 тыс.кв.м в год. В 2009 году наблюдается уменьшение объема сделок с индивидуальными жилыми домами: на 25% - по количеству сделок и 35% - по общей площади объектов в сделках.

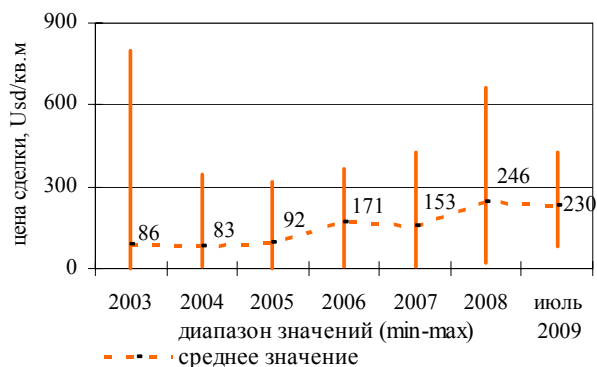


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

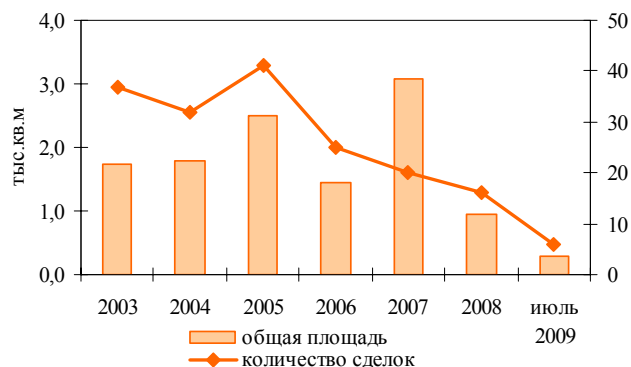


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

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.Шклов

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
2003	1,00	0,96	1,07	1,98	1,78	2,85	2,66
2004	-	1,00	1,11	2,05	1,84	2,96	2,76
2005	-	-	1,00	1,85	1,66	2,66	2,48
2006	-	-	-	1,00	0,90	1,44	1,35
2007	-	-	-	-	1,00	1,61	1,50
2008	-	-	-	-	-	1,00	0,93
июль 2009	-	-	-	-	-	-	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 - июль 2009 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами. Статистические показатели по сделкам купли продажи вышеуказанных объектов недвижимости по годам представлены в таблицах 4-8.



Таблица 4

Производственно-складские объекты							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	9,2	-	12,7	56,8	22,4	12,1	9,2
максимальное значение	9,2	-	12,7	56,8	22,4	32,0	9,2
среднее значение	9,2	-	12,7	56,8	22,4	22,1	9,2
Количество объектов в сделках	1	-	1	1	4	2	1

Таблица 5

Объекты торговли							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	9,0	-	-	-	135,7	-	-
максимальное значение	9,0	-	-	-	135,7	-	-
среднее значение	9,0	-	-	-	135,7	-	-
Количество объектов в сделках	1	-	-	-	1	-	-

Таблица 6

Административно-офисные объекты							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	-	62,1	-	0,15	-
максимальное значение	-	-	-	62,1	-	0,15	-
среднее значение	-	-	-	62,1	-	0,15	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	1	-	1	-

Таблица 7

Объекты сферы услуг							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	-	-	40,2	-	-
максимальное значение	-	-	-	-	40,2	-	-
среднее значение	-	-	-	-	40,2	-	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	-	1	-	-

Таблица 8

Прочие объекты							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	12,4	-	4,0	13	-	-	-
максимальное значение	12,4	-	49,9	13	-	-	-
среднее значение	12,4	-	26,9	12,8	-	-	-
Количество объектов в сделках	1	-	2	2	-	-	-

На протяжении всего анализируемого периода по сделкам купли-продажи с объектами нежилого назначения наиболее часто продаваемыми объектами являлись индивидуальные гаражи. Статистические показатели по сделкам купли продажи указанных объектов недвижимости по годам представлены ниже.

По данным зарегистрированных сделок средние цены на индивидуальные гаражи увеличивались до июля 2009г. Наиболее активно продавались гаражи в 2003 году, в последующие периоды объем сделок (по площади и количеству) уменьшился в 2-8 раз.



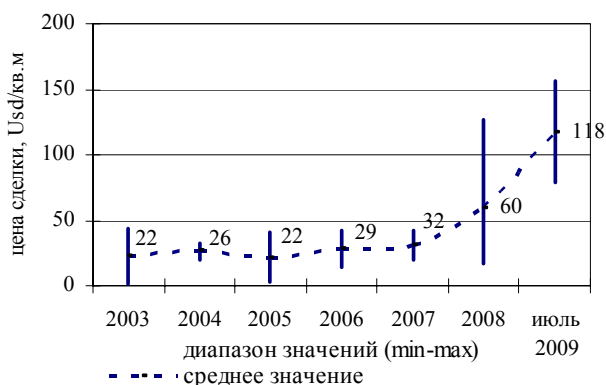


Рис. 9 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

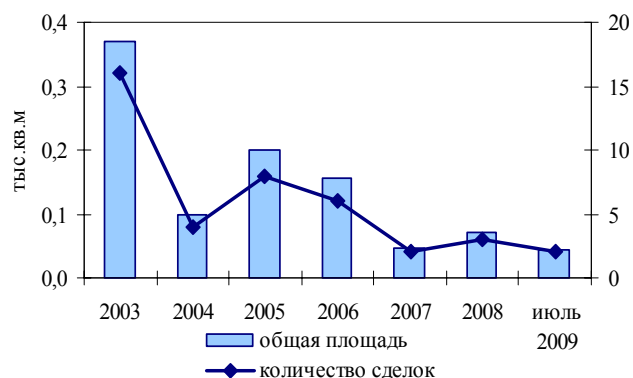


Рис. 10 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных гаражей представлены в таблице 9.

Таблица 9

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

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
2003	1,00	1,20	1,00	1,31	1,45	2,73	5,38
2004	-	1,00	0,83	1,09	1,20	2,27	4,48
2005	-	-	1,00	1,31	1,45	2,74	5,40
2006	-	-	-	1,00	1,10	2,08	4,10
2007	-	-	-	-	1,00	1,89	3,72
2008	-	-	-	-	-	1,00	1,97
июль 2009	-	-	-	-	-	-	1,00

Недостаточность информации в сделках купли-продажи, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен по сегментам рынка недвижимости.

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 - июль 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 2% жилых и 1,5% 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 - июль 2009гг., тыс.кв.м	1,94	4,06
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на июль 2009г., тыс.кв.м	129,5	170,9
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,015	0,02



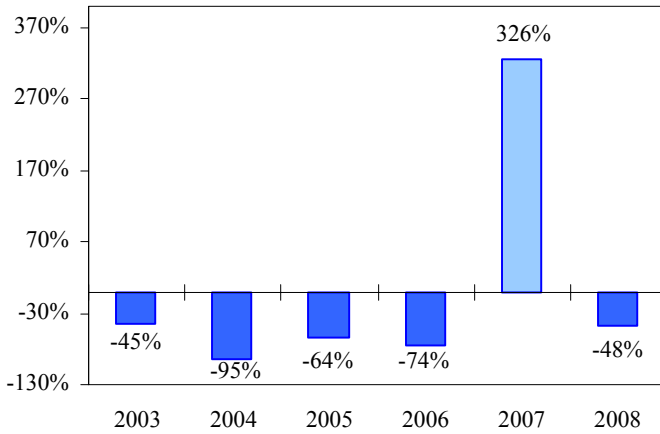


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003- июль 2009гг.

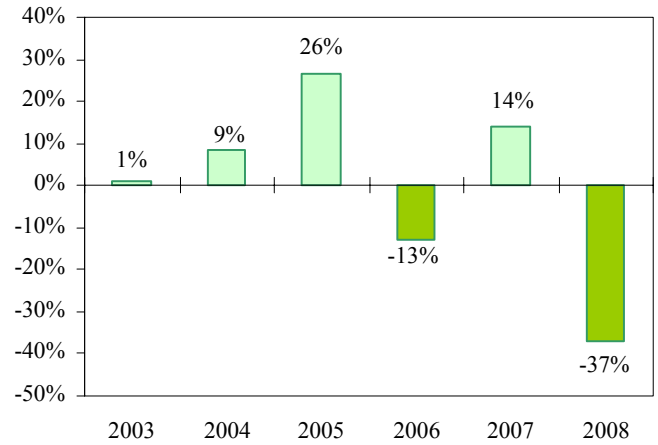


Рис.12 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003-июль 2009гг.

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).
Ждан 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).
Крапивка 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).
Зайцева Анна Леонидовна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30184 от 09 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 40142 от 10 апреля 2008 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20033 от 21 апреля 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

