

Д.А. Орешкова, 3 курс

Научный руководитель – О.С. Гаргарина, к.с.-х. н., доцент

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»

Недвижимость — вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

Город Шклов, является центром Шкловского района Могилевской области, расположен в северной части Могилевской области и находится в 30 километрах от областного центра. Его площадь составляет 10,7 км², протяженность улиц 55,8 км [2].

Все объекты недвижимости делятся на жилые и нежилые. Рынок жилой недвижимости в г. Шклов представлен двумя сегментами: рынок жилой усадебной и жилой многоквартирной застройки

Общая площадь жилой недвижимости насчитывает около 368 тыс. м², что составляет около 46% от общей площади всей зарегистрированной недвижимости.

Площадь жилых усадебных и многоквартирных домов составляет 150.2 и 202.3 тыс. м² соответственно. С начала анализируемого периода (2010 года) в эксплуатацию введено 148 объектов жилой недвижимости, 91% из которых жилого усадебного назначения. За январь–ноябрь 2015 года было введено 10 жилых домов, все они усадебного назначения.

Рынок жилой усадебной застройки представлен двумя сегментами – коттеджи/индивидуальные односемейные дома и жилые блокированные дома. Всего на момент проведения анализа рынка в г. Шклов зарегистрировано 2 504 жилых усадебных дома.

Более 65% от общего количества зарегистрированных домов составляют дома площадью от 30 до 70 м². Удельный вес домов, площадь которых превышает 90 м², составляет 11,5% от общего количества.

Ежегодно на рынке усадебных домов в среднем регистрируется около 30 сделок купли–продажи. Наиболее активным был 2013 год, в котором было зарегистрировано 47 сделок. За январь–ноябрь 2015 года было зарегистрировано 33 сделки купли–продажи.

Рынок квартир представлен 127 жилыми многоквартирными домами суммарной общей площадью 202,3 тыс.м². В г. Шклов зарегистрировано 86 жилых многоквартирных домов (68% от общего количества) малой этажности (от 1 до 3 этажей) 38 жилых многоквартирных домов средней этажности (от 4 до 5 этажей) и 3 многоэтажных дома (от 6 до 9 этажей).

С 2010 по 2014 гг. в среднем в год регистрировалась 32 сделки купли–продажи с квартирами. По состоянию на ноябрь 2015 года зафиксировано максимальное количество сделок – 114, что в 3,5 раза больше среднегодового показателя за 2010–2014 гг.

Наибольшим спросом в данный период пользовались двухкомнатные квартиры – 51% от общего количества зарегистрированных сделок.

Нежилая недвижимость представлена большим количеством назначений, нежели рынок жилой недвижимости. К нежилой недвижимости отнесены 7 сегментов рынка недвижимости – административно–офисная, производственно– складская, торговая, социально–значимая недвижимость, недвижимость сферы услуг, индивидуальные гаражи, и прочие объекты.

К прочим объектам отнесены объекты, которые в силу своего назначения или специализации не относятся к другим категориям. В данную категорию отнесены такие объекты как вспомогательные и подсобные помещения, здания и помещения неустановленного назначения, многофункциональные объекты специализацию которых невозможно установить и т.д [2.с 10].

Всего на конец анализируемого периода зарегистрировано около 434 тыс. м² нежилой недвижимости, что составляет 54% от общей площади всех зарегистрированных за период капитальных строений. Высока долю объектов производственно–складского назначения – 221,47 тыс.м² или 51% от общей площади всей нежилой недвижимости.

Рынок общественно–деловой застройки представлен объектами торговли (магазины, павильоны, киоски, торговые места и пр.), услуг (кафе, бары, рестораны, парикмахерские, сауны и пр.) и объектами административного назначения (офисы, административно–хозяйственные объекты и

пр.). За период с 2010 по ноябрь 2015 года в г. Шклов было совершено 10 сделок купли–продажи с объектами общественно–деловой недвижимости.

По данным ЕГРНИ на 30.11.2015 г. в г. Шклов зарегистрировано 63 административных объекта, площадь которых составила 33,9 тыс. м². За анализируемый период в эксплуатацию введено 6 объектов административного назначения. На конец анализируемого периода в г. Шклов зарегистрировано 29 объектов торговли общей площадью 10,2 тыс.кв.м. По состоянию на ноябрь 2015 года в г. Шклов зарегистрировано 58 объектов сферы услуг.

По состоянию на 30.11.2015 г. в г. Шклов зарегистрировано 161 капитальное строение промышленного назначения суммарной общей площадью 221,4 тыс. м². Среди зарегистрированных объектов промышленного назначения преобладают объекты, общая площадь которых находится в диапазонах от 100 до 250 тыс. м² и от 1 000 до 2 500 тыс. м². В анализируемый период в эксплуатацию ввелось 17 объектов указанного назначения, площадь четырех из них превышает 9 000 тыс. м².

По состоянию на 30.11.2015 в г. Шклов было зарегистрировано 777 индивидуальных гаражей суммарной общей площадью 20 тыс.м². За анализируемый период в г. Шклов было введено 39 индивидуальных гаражей. Наибольшее количество сделок с индивидуальными гаражами (22% от общего количества) осуществлялось с объектами площадью 21–24 м². В год в среднем регистрируется 13 сделок купли–продажи с гаражами.

Анализ рынка недвижимости г. Шклов показал, что наиболее развитым сегментом рынка недвижимости является рынок жилой недвижимости. Рынок жилой усадебной недвижимости менее развит, чем рынок многоквартирной недвижимости.

Список использованных источников

1. Недвижимость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Недвижимость> – Дата доступа: 21.03.2017
2. Шклов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Шклов> – Дата доступа: 21.03.2017
3. Официальный сайт Национального кадастрового агентства Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nca.by/rus/> – Дата доступа: 21.03.2017