

гп Бегомль

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

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).

Кузичева Наталья Васильевна оценщик недвижимости 1-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 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

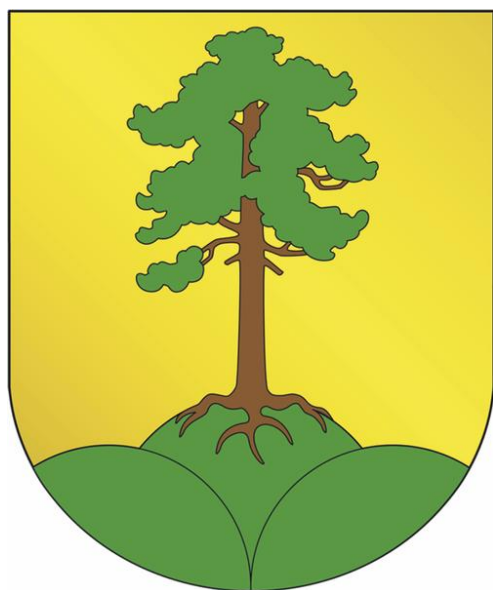
тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26
e-mail: valuer@nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004–30.11.2012 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 13.12.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Бегомль (белор. Бягомль) — городской посёлок в Докшицком районе Витебской области Республики Беларусь, центр Бегомльского поселкового совета, расположенный на магистрали М3 в 100 км от Минска на север, 157 км от Витебска на юг, 30 км от Докшиц на восток. Фактически частью Бегомля является близлежащая деревня Марговица. Население 2 680 человек (по данным на 1 января 2012 года).



Герб гп Бегомль

Впервые в письменных источниках Бегомль под названием Багомль упоминается в 1582 году как село Минского повета Великого княжества Литовского, Русского и Жемойтского — владение Виленского католического епископата. Затем Бегомль принадлежал Михалу Кейзгаловичу.

Во время Великой отечественной войны Бегомль был оккупирован немецкими войсками. Произошло это 2 июля 1941 года, около 12.00 часов дня, когда передовые части 39-го танкового корпуса 3-й танковой группы с ходу вторглись в посёлок. Несмотря на это на Бегомльской земле развернулось и начало оказывать активное противодействие фашистам партизанское движение, включавшее 9 партизанских бригад и отдельных отрядов. Результатом этой упорной работы стало фактическое освобождение от немецких войск и появление партизанской зоны, действовавшей вплоть до прихода Красной армии. Бегомльские партизаны обеспечивали устойчивую деятельность партизанского аэродрома. Упомянутый аэродром является одним из мест действия произведения Владимира Казакова «Боевые аэросцепки».

29 июня 2009 года указом президента Республики Беларусь Бегомль, в числе 21 других населенных пунктов Республики Беларусь, был награжден вымпелом «За мужество и стойкость в годы Великой Отечественной войны».

В 1870—1874 построен спиртзавод. Работают сельскохозяйственные предприятия (СХФ «Бегомльский» ОАО «Витебскдрев»), предприятие электронной промышленности (Республиканское унитарное производственное предприятие "Бегомльский завод «Ветразь»), налажено производство строительных материалов (Коммунальное унитарное производственное предприятие «Докшицкий комбинат строительных материалов»), представлена деревообрабатывающая промышленность (ГЛХУ «Бегомльский лесхоз»).

Музей народной славы, поселковая библиотека, а также Дом культуры обеспечивают культурный отдых жителей и гостей Бегомля. В фондах музея насчитывается 17 383 экспоната, в том числе 13 783 экспоната основного фонда и 3600 научно-вспомогательного. Во дворе музея стоит экспонат — самолет Ил-14, олицетворяющий собой память о времени и жизнях, потраченных на борьбу с фашистскими оккупантами.

В Бегомле расположена средняя общеобразовательная школа (Учреждение образования «Бегомльская государственная общеобразовательная средняя школа Докшицкого района»), Бегомльская детская музыкальная школа, детский сад на 127 мест, а также школа-интернат для детей-сирот (Государственное учреждение образования «Бегомльская вспомогательная школа-интернат для детей сирот»).



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 Бегомль новые объекты жилой недвижимости в анализируемый период в основной своей массе представлены жилой усадебной застройкой. С января 2004 по ноябрь 2012 года в эксплуатацию был введен один трехэтажный жилой многоквартирный дом общей площадью 1270.3 кв.м.

Общая площадь жилой усадебной застройки за анализируемый период составила 3 525 кв.м.

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (700.6 кв.м) приходится на 2010 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 101.5 до 700.6 кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 391.7 кв.м в год.

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.

Суммарная площадь объектов нежилой недвижимости введенной в эксплуатацию за период с января 2004 по ноябрь 2012 года составила 3 839.4 кв.м. Из них 2 226.4 кв.м. метра составил производственный корпус по ул. Юхновца.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений на 30 ноября 2012 года составили объекты жилой усадебной застройки (54%) и прочие объекты недвижимости (18%).

Анализ общей площади зарегистрированных на 30.11.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

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

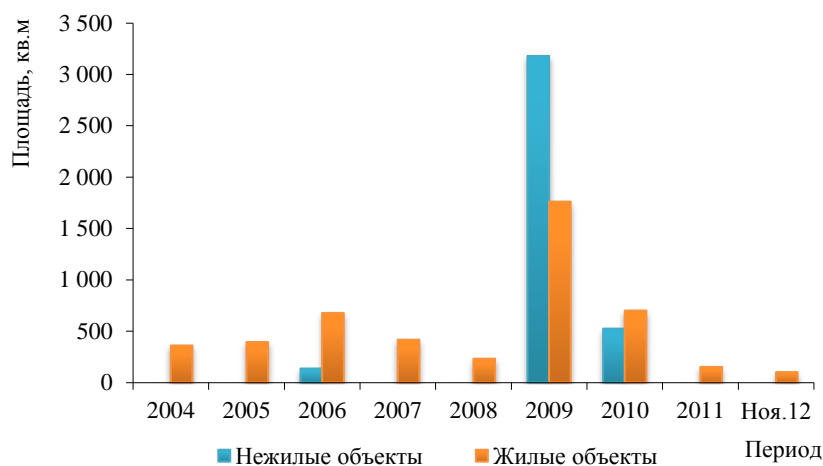


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в гп Бегомль за период 01.01.2004–30.11.2012

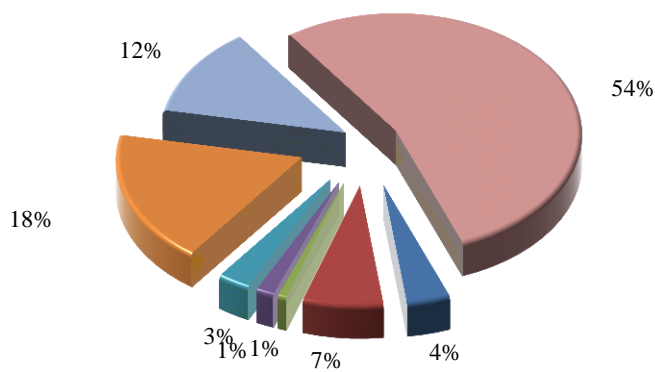


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Бегомль по состоянию на 30.11.2012



Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–30.11.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 30.11.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 1.4% объектов нежилой и 0.9% 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 01.01.2004-30.11.2012, тыс. кв.м	0.43	0.53
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.11.2012, тыс. кв.м	29.58	57.77
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.014	0.009

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

За анализируемый период не выявлено зарегистрированных сделок купли-продажи квартир в гп Бегомль.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Бегомль представлен на рисунках 3–4 и в таблице 3.

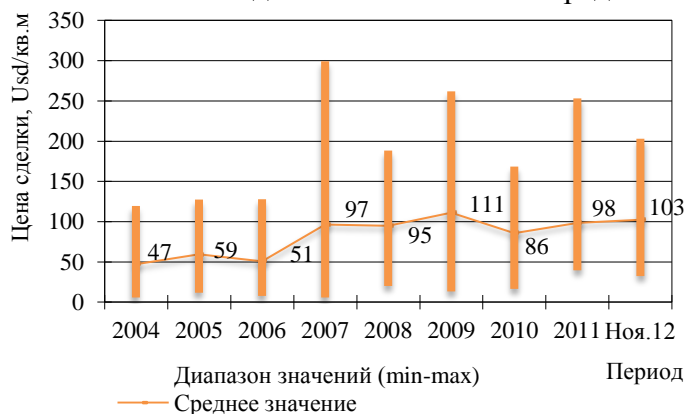


Рис. 3 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

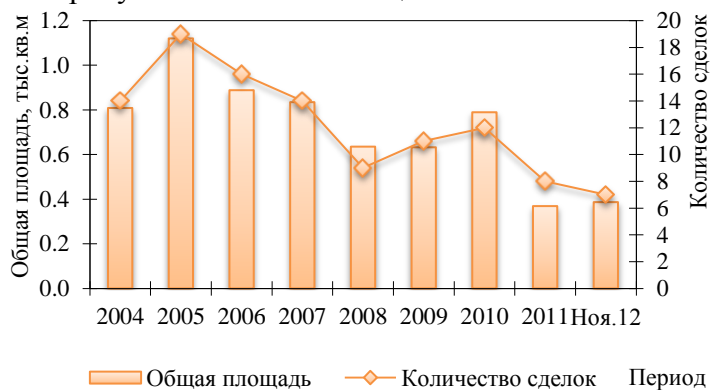


Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

На рисунке 3 представлена динамика цен сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами с указанием диапазона цен сделок и средней цены одного квадратного метра. Максимальное среднее значение цены квадратного метра зафиксировано в 2009 году и составило 111 Usd/кв.м.

На рисунке 4 отображен график, описывающий изменения общей площади и количества сделок с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2005 год, когда было зарегистрировано 19 сделок с индивидуальными жилыми домами.

За анализируемый период 2012 года в гп Бегомль зафиксировано 12 сделок с индивидуальными жилыми домами общей площадью 387 кв.м. Среднее значение цены одного квадратного метра сделок купли-продажи составило 102.58 Usd/кв.м.



Таблица 3

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Бегомль

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медиана цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	14	5.93	119.45	47.14	42.72	808
2005	19	11.66	127.58	59.41	56.84	1120
2006	16	7.58	127.72	50.76	29.70	888
2007	14	5.80	299.46	96.62	47.21	835
2008	9	20.00	188.41	94.93	89.86	635
2009	11	13.35	262.07	111.26	111.01	632
2010	12	16.49	168.47	85.80	78.81	789
2011	8	39.53	253.17	98.45	70.34	369
Ноя.12	7	32.45	203.06	102.58	82.99	387

В ходе анализа сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами были определены темпы изменения средних цен за один квадратный метр общей площади в сделках купли-продажи. Темпы изменения представлены в таблице 4.

Таблица 4

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Бегомль

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Ноя.12
2004	1.00	1.33	0.70	1.11	2.10	2.60	1.84	1.65	1.94
2005	--	1.00	0.52	0.83	1.58	1.95	1.39	1.24	1.46
2006	--	--	1.00	1.59	3.03	3.74	2.65	2.37	2.79
2007	--	--	--	1.00	1.90	2.35	1.67	1.49	1.76
2008	--	--	--	--	1.00	1.24	0.88	0.78	0.92
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.71	0.63	0.75
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.89	1.05
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00	1.18
Ноя.12	--	--	--	--	--	--	--	--	1.00

В ходе проведенного анализа сделки с индивидуальными жилыми домами были распределены по общей площади и материалу стен. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 5 – 6.

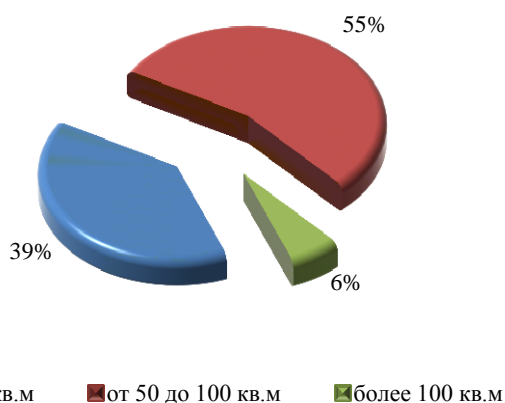


Рис. 5 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома



Рис. 6 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

В анализируемый период зафиксирована одна сделка купли-продажи с нежилой недвижимостью расположенной в гп Бегомль.

24 октября 2008 года был продан молитвенный дом общей площадью 13.4 кв.м по цене 57.54 Usd/кв.м.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что единственным развитым рынком недвижимости в гп Бегомль является рынок жилых усадебных домов, на котором совершено 110 сделок купли-продажи. Рынок нежилой коммерческой недвижимости не развит, о чем свидетельствует единственная сделка купли-продажи, зафиксированная за анализируемый период с января 2004 по ноябрь 2012 гг.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–30.11.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0.005% объектов нежилой недвижимости и 1.1% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 7.

Таблица 7

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 01.01.2004 – 30.11.2012гг., тыс. кв.м.	0.001	1.080
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.11.2012г., тыс. кв.м.	29.58	57.77
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи, %	0.005	1.1

