

гп Шарковщина

**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 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. Краснозвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь

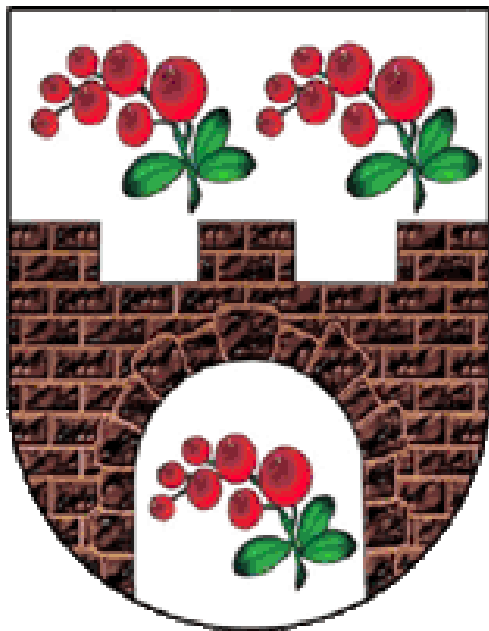
тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26
e-mail: valuer@nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004–31.10.2012 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 31.10.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Шарковщина (белор. Шаркаўшчына) — городской посёлок, административный центр Шарковщинского района Витебской области Беларуси. Расположен на реке Дисна, в 197 км от Витебска. Железнодорожная станция на линии Крулевщина—Друя, автомобильными дорогами связан с Глубоким, Браславом, Миорами и др. Население 6 659 человек (по данным на 1 января 2012 года).



Герб гп Шарковщина

Национальный состав – белорусы – 91,9 %, русские – 4,9 %, поляки – 1,3 %, украинцы 0,6%, другие – 1,3%.

В экономике занято 7,7 тысяч человек.

Впервые упоминается в 1503 году как имение Зеновичей, позже принадлежала Сапегам, Домбровским, Лопатинским. В 1767 г. рядом с имением возникло местечко Новая Шарковщина, которое затем слилось с имением.

В поселке работают следующие предприятия:

ЧУП «Шарковщинский консервно-овощесушильный завод»

ЧУП «Шарковщинский комбинат кооперативной промышленности»

В 2010 году ЧУП «Шарковщинский комбинат кооперативной промышленности» присоединен к Шарковщинскому райпо и реорганизован в отдел промышленности.

Достопримечательности расположенные в гп Шарковщина:

Успенская церковь (1912) — деревянное здание

Церковь иконы «Всех скорбящих Радость» (конец XIX в.)

Усадьба Лопатинских (XIX в.), в том числе флигель, парк (фрагменты)

Усадьба Федоровичей (нач. XX в.), в том числе усадебный дом, парк.

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 Шарковщина объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода.

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

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (1,7 тыс. кв.м) приходится на 2007 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0,4 до 1,7 тыс. кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 0,7 тыс. кв.м в год.

Всего в гп Шарковщина за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 14,8 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 2006 году, объекты сферы услуг – в эксплуатацию не вводились на протяжении всего анализируемого периода, производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию в 2006, 2008 и 2010 годах, объекты торговли – в 2004, 2006, 2008 и 2009 годах. Индивидуальные гаражи были введены в эксплуатацию в 2008 и 2009 годах. Объекты, отнесенные к категории прочее - в период с 2006 по 2008 год.

Всего в гп Шарковщина за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 2,5 тыс. кв.м, в среднем по 278 кв.м в год.

Итого за анализируемый период 2012 года в эксплуатацию введено 7 объектов общей площадью 701 кв.м. Все введенные объекты являются жилыми усадебными домами.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (39%) и жилой многоквартирной застройки (21%).

Анализ общей площади зарегистрированных на 31.10.2012 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 Шарковщина за период 01.01.2004–31.10.2012



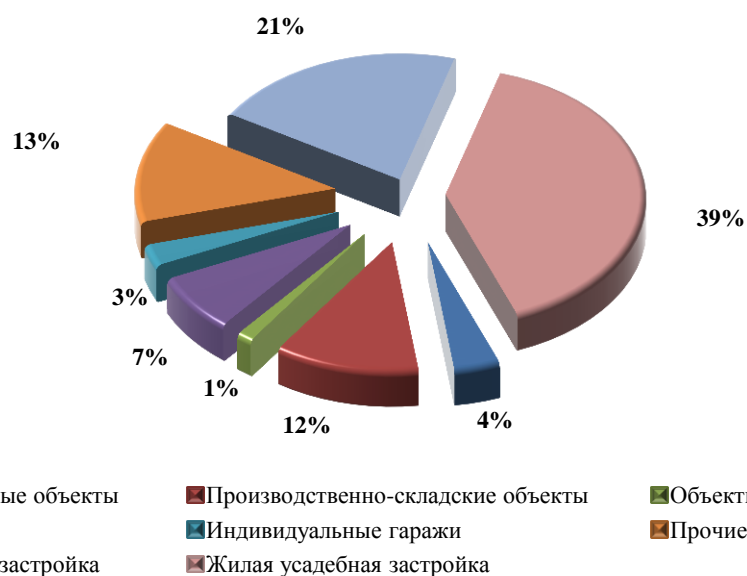


Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Шарковщина по состоянию на 31.10.2012

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.10.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.10.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.3% объектов нежилой и 1% 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 01.01.2004-31.10.2012, тыс. кв.м	0.28	1.64
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.10.2012, тыс. кв.м	104.42	160.22
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.003	0.010



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

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

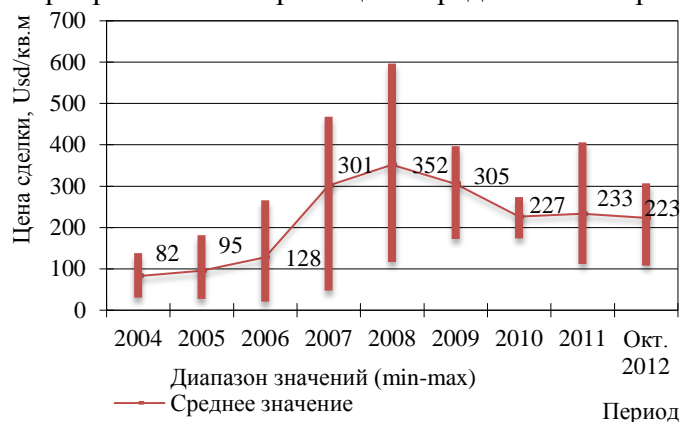


Рис. 4 Динамика изменения цен сделок с квартирами



Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с квартирами

На рисунке 4 представлена динамика изменения цен сделок с квартирами с указанием диапазона цен сделок и средней (медиана) цены одного квадратного метра. Максимальное среднее значение цены квадратного метра зафиксировано в 2008 году и составило 352 Usd/кв.м.

На рисунке 5 отображен график, описывающий динамику изменения общей площади и количества сделок с квартирами. Наибольшая активность рынка приходится на 2005 год, когда было зарегистрировано 34 сделки купли-продажи.

За анализируемый период 2012 года в гп Шарковщина зафиксировано 9 сделок купли-продажи квартир общей площадью 354 кв.м. Среднее значение цены одного квадратного метра сделок купли-продажи составило 223.15 Usd/кв.м.

Таблица 2
Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Шарковщина

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	29	30.55	137.64	82.21	85.69	1409
2005	34	27.56	181.48	95.40	91.33	1729
2006	32	20.53	265.51	127.55	139.12	1630
2007	21	47.36	467.48	301.10	351.17	967
2008	16	116.62	596.42	351.98	297.86	829
2009	9	171.63	396.23	305.44	325.59	411
2010	3	173.64	273.33	226.55	232.67	116
2011	11	111.47	405.50	233.50	232.14	500
Окт. 2012	9	107.57	306.86	223.15	233.02	354

При анализе сделок с квартирами были определены темпы изменения средних цен за один квадратный метр общей площади в сделках купли-продажи. Темпы изменения представлены в таблице 3.



Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в гп Шарковщина

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Окт. 2012
2004	1.00	1.07	1.62	4.10	3.48	3.80	2.72	2.71	2.72
2005	--	1.00	1.52	3.85	3.26	3.56	2.55	2.54	2.55
2006	--	--	1.00	2.52	2.14	2.34	1.67	1.67	1.67
2007	--	--	--	1.00	0.85	0.93	0.66	0.66	0.66
2008	--	--	--	--	1.00	1.09	0.78	0.78	0.78
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.71	0.71	0.72
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	1.00	1.00
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00	1.00
Окт. 2012	--	--	--	--	--	--	--	--	1.00

В ходе проведенного анализа сделки с квартирами были распределены по количеству комнат, материалу стен и этажности многоквартирного жилого дома. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 6 – 8.

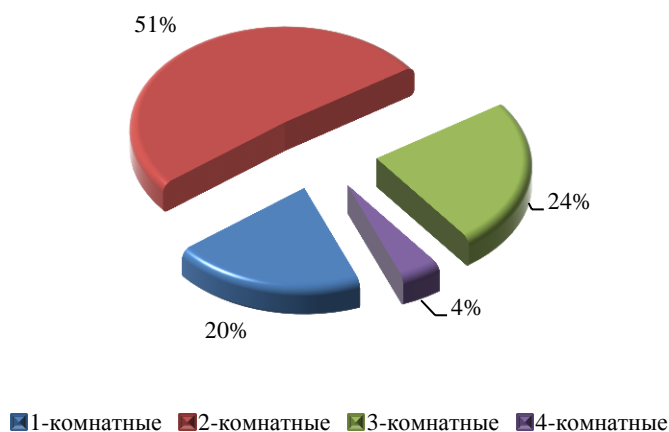


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

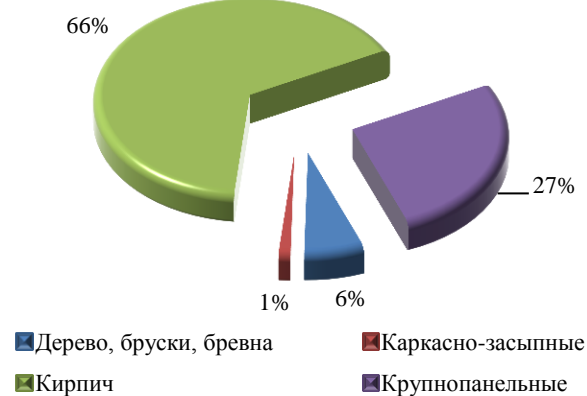


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по материалу стен

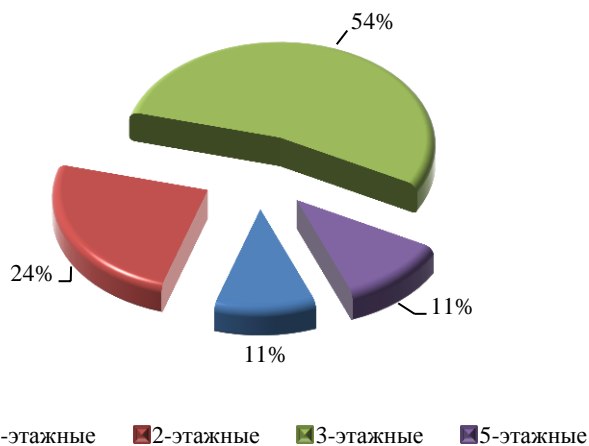


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

По результатам распределения сделок можно утверждать, что большинство квартир, представленных на рынке жилой недвижимости, являются двухкомнатными. Наиболее распространены многоквартирные кирпичные жилые дома, а также трехэтажные многоквартирные жилые дома.



РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

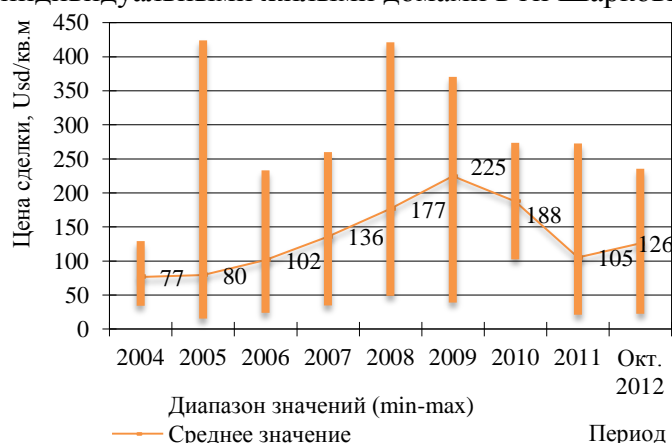


Рис. 9 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами



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 цены одного квадратного метра. Максимальное среднее значение цены квадратного метра зафиксировано в 2009 году и составило 225 Usd/кв.м.

На рисунке 10 отображен график, описывающий динамику изменения общей площади и количества сделок с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2005 год, когда было зарегистрировано 28 сделок с индивидуальными жилыми домами.

За анализируемый период 2012 года в гп Шарковщина зафиксировано 11 сделок с индивидуальными жилыми домами общей площадью 811 кв.м. Среднее значение цены одного квадратного метра сделок купли-продажи составило 126.14 Usd/кв.м.

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

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	12	34.65	129.39	76.74	68.94	751
2005	28	15.63	424.37	79.80	56.00	2157
2006	21	23.94	233.28	101.62	90.85	1196
2007	20	34.75	259.92	136.18	152.53	1369
2008	10	48.86	421.36	176.71	157.12	501
2009	17	39.20	370.53	224.77	222.46	1024
2010	10	102.66	273.84	187.95	213.58	734
2011	15	21.18	272.86	105.35	82.05	710
Окт. 2012	11	22.69	235.53	126.14	131.86	811

При анализе сделок 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 5.



Таблица 5
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Шарковщина

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Окт. 2012
2004	1.00	0.81	1.32	2.21	2.28	3.23	3.10	1.19	1.91
2005	--	1.00	1.62	2.72	2.81	3.97	3.81	1.46	2.35
2006	--	--	1.00	1.68	1.73	2.45	2.35	0.90	1.45
2007	--	--	--	1.00	1.03	1.46	1.40	0.54	0.86
2008	--	--	--	--	1.00	1.42	1.36	0.52	0.84
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.96	0.37	0.59
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.38	0.62
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00	1.61
Окт. 2012	--	--	--	--	--	--	--	--	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 11 – 12.

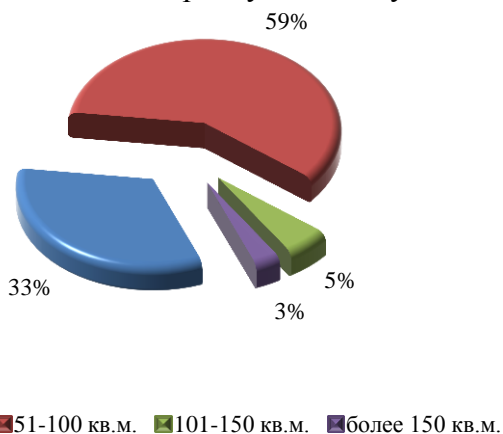


Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

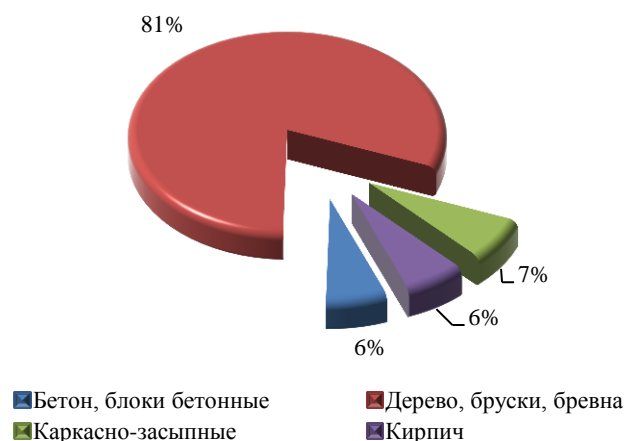


Рис. 12 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

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 от 51 до 100 кв.м.

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период выявлено 2 сделки с офисами.

Здание конторы общей площадью 327,8 кв.м. продано в ноябре 2007 года по цене 20 Usd/кв.м.

Административное здание площадью 466,3 кв.м. продано по цене 33 Usd/кв.м. в декабре 2009 года.

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период зафиксирована 1 сделка купли-продажи производственной недвижимости.

Здание прирельсового склада общей площадью 1232,9 кв.м. продано в январе 2012 года по цене 3 Usd/кв.м.



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период выявлена одна сделка с объектами торговой недвижимости. В апреле 2005 года продан магазин площадью 77,5 кв.м. по цене 27 Usd/кв.м.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»

За анализируемый период зарегистрировано 18 сделок купли-продажи прочей недвижимости. Основные статистические показатели сделок с прочей недвижимостью в гп Шарковщина представлены в таблице 6.

Таблица 6
Основные статистические показатели сделок с прочей недвижимостью в гп Шарковщина

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			
2006	1	85.29	85.29	85.29	85.29	56
2007	15	1.02	109.18	18.11	10.97	5469
2009	1	160.11	160.11	160.11	160.11	212
Окт.2012	1	0.67	0.67	0.67	0.67	911

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

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

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ

При анализе сделок с индивидуальными гаражами была выявлена одна сделка купли-продажи. В ноябре 2011 года был продан гараж площадью 45,4 кв.м. по цене 8 Usd/кв.м.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Шарковщина является рынок жилой недвижимости, на котором совершено 164 сделки купли-продажи с квартирами и 144 сделки купли-продажи с жилыми усадебными домами. Рынок нежилой коммерческой недвижимости не 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 01.01.2004–31.10.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0.8% объектов нежилой недвижимости и 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 – 31.10.2012гг., тыс. кв.м.	0.88	1.58
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.10.2012г., тыс. кв.м.	104.42	160.22
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.008	0.010

