

гп Сураж

**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

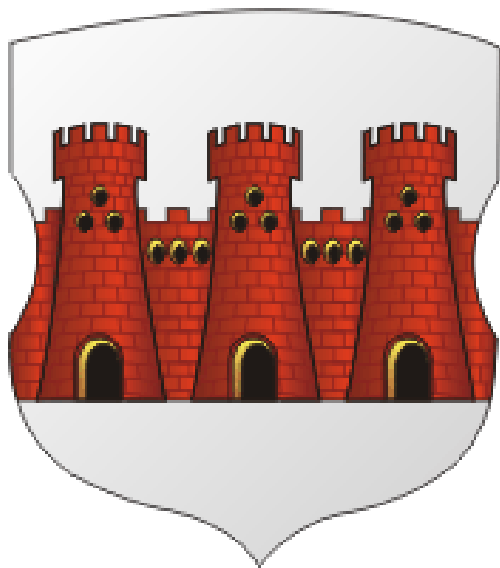
тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26
e-mail: valuer@nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2005–30.11.2012 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 11.12.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Сураж (белор. Сураж) — городской посёлок в Республике Беларусь, в составе Витебского района Витебской области. Расположен в 41 км к северо-востоку от Витебска на реке Западная Двина при впадении в неё реки Каспля, на автодороге Витебск — Велиж. Население 948 человек (по данным на 1 января 2012 года).



Герб гп Сураж

Известен с XI—XIII веков. После строительства в военных целях по приказу Сигизмунда II в 1563 Суражского замка получил статус города. В 1570 году с целью привлечения новых жителей Сураж получил такие же права и вольности, как и Витебск.

Во время Великой Отечественной войны Сураж был оккупирован с июля 1941 года. Оккупанты уничтожили в городе и районе 9 181 человек. К северо-востоку от Суража находились Витебские «ворота». Освобождён 28 октября 1943 года.

Достопримечательности расположенные в гп Сураж:

- Еврейское кладбище;
- Действующая паромная переправа;
- Церковь св. Петра и Павла.

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 Сураж новые объекты жилой недвижимости в анализируемый период представлены жилой усадебной застройкой. Многоквартирные жилые дома в эксплуатацию не вводились.

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (673 кв.м) приходится на 2008 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 72 до 673 кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 240 кв.м в год.

Всего в гп Сураж за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 1 926 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.

Новые объекты нежилой недвижимости представлены недвижимостью категории прочее и вводились в эксплуатацию только в 2006 году. Всего в гп Сураж за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью 68.4 кв.м.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений на 30 ноября 2012 года составили объекты жилой усадебной застройки (68%) и прочие объекты недвижимости (24%).

Анализ общей площади зарегистрированных на 30.11.2012 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 Сураж за период 01.01.2004–30.11.2012

Индивидуальные гаражи, производственно-складские объекты и объекты торговли менее 1%



Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Сураж 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 0.1% 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 01.01.2005-30.11.2012, тыс. кв.м	0.01	0.24
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.11.2012, тыс. кв.м	10.71	25.54
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.001	0.009

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК РЫНОК КВАРТИР

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в гп Сураж представлены в таблице 2.

Таблица 2
Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Сураж

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	2	2.95	3.62	3.29	3.29	96
2011	1	23.42	23.42	23.42	23.42	63
Ноя.12	2	50.57	52.15	51.36	51.36	32

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи с индивидуальными жилыми домами в гп Сураж представлен на рисунках 3–4 и в таблице 3.

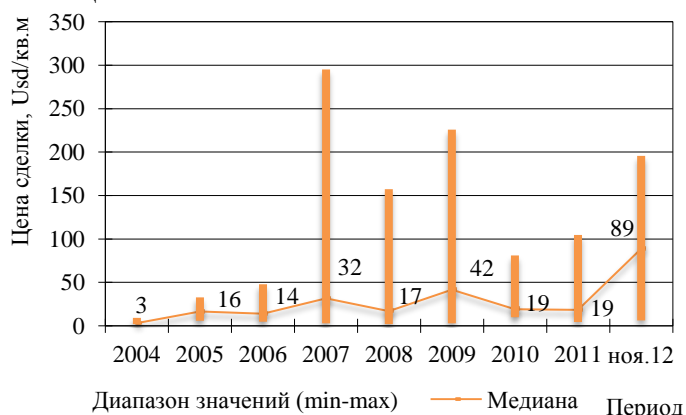


Рис. 3 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

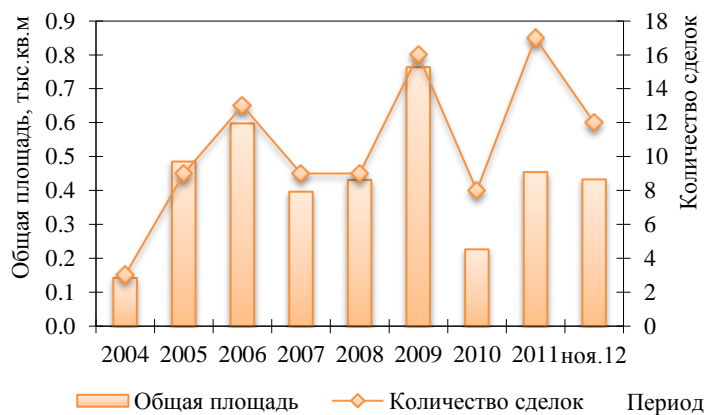


Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами



На рисунке 3 представлена динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами с указанием диапазона цен сделок и средней цены одного квадратного метра. Максимальное среднее значение цены квадратного метра зафиксировано в 2012 году и составило 89 Usd/кв.м.

На рисунке 4 отображен график, описывающий изменения общей площади и количества сделок с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2011 год, когда было зарегистрировано 17 сделок с индивидуальными жилыми домами.

За анализируемый период 2012 года в гп Сураж зафиксировано 12 сделок с индивидуальными жилыми домами общей площадью 433 кв.м. Среднее значение цены одного квадратного метра сделок купли-продажи составило 91.75 Usd/кв.м.

Таблица 3
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Сураж

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	3	2.09	9.29	4.86	3.21	142
2005	9	5.83	32.73	18.02	16.49	485
2006	13	4.87	47.90	16.67	14.18	598
2007	9	2.92	295.34	89.61	31.88	397
2008	9	2.04	157.38	42.25	17.05	431
2009	16	3.02	225.92	66.98	41.84	764
2010	8	9.85	81.17	30.37	19.34	226
2011	17	4.31	104.69	33.38	18.54	454
Ноя.12	12	6.21	195.63	91.75	88.94	433

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 Сураж

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	ноя.12
2004	1.00	5.14	4.42	9.93	5.31	13.03	6.02	5.77	27.71
2005	--	1.00	0.86	1.93	1.03	2.54	1.17	1.12	5.39
2006	--	--	1.00	2.25	1.20	2.95	1.36	1.31	6.27
2007	--	--	--	1.00	0.53	1.31	0.61	0.58	2.79
2008	--	--	--	--	1.00	2.45	1.13	1.09	5.22
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.46	0.44	2.13
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.96	4.60
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00	4.80
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.



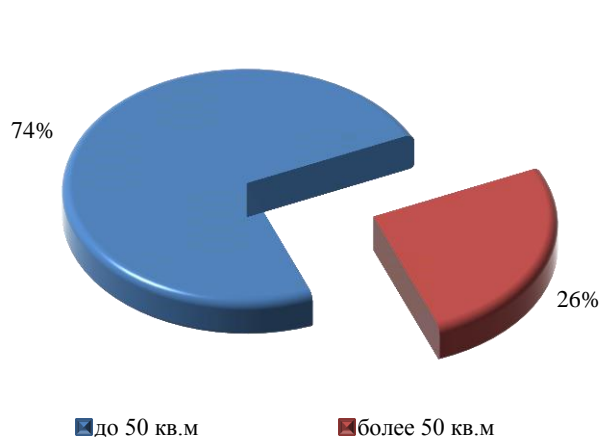


Рис. 5 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

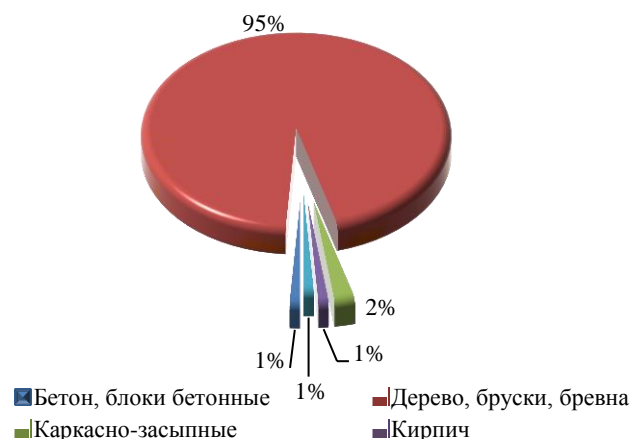


Рис. 6 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

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 не зафиксированы сделки купли-продажи с нежилой недвижимостью расположенной в гп Сураж.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Сураж является рынок жилой недвижимости, на котором совершено 5 сделок купли-продажи с квартирами и 96 сделок купли-продажи с жилыми усадебными домами. Рынок нежилой коммерческой недвижимости не развит, о чем свидетельствует отсутствие сделок купли-продажи зафиксированных за анализируемый период.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–30.11.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 3.6% 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.	0.00	0.91
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.11.2012г., тыс. кв.м.	10.71	25.54
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.000	0.036

