гп Свирь

Краткий анализ формального рынка недвижимости январь 2004 – июль 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)
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008, срок действия – до 29.12.2014; № 20174 от 30.07.2010, 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 01.01.2004–31.07.2012 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 17.08.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Свирь (белор. Свір) — городской посёлок в Мядельском районе Минской области Республики Беларусь. Административный центр Свирского поссовета.

Находится на берегу озера Свирь, 45 км к западу от Мяделя, 180 км от Минска, 26 км от железнодорожной станции Лынтупы на линии Побрадье—Крулевщина. Узел автодорог на Сморгонь, Нарочь, Брусы.

Население по данным на 1 января 2011 года составляет 1018 человек.

По преданию, основан в XIII веке князем Довмонтом на места капища бога-громовержца Перуна. До 1528 года местечко ВКЛ, владение князей Свирских. После XVI века Свирь перешла в собственность князей Радзивиллов. В существовавшем здесь дворце в 1579 останавливался польский король Стефан Баторий.

Сегодня на холме, который был выбран владельцем поселения князем Свирским для своей резиденции, прослеживаются следы укреплений, относящиеся к XIV—XVI вв. Во время Гражданской войны красноармейцы попытались раскопать курган, в надежде отыскать захоронения с ценностями. Однако, местный пан их вовремя остановил, и, в наказание, по его настоянию, солдаты своими касками насыпали новый холм, в виде головы польского орла. В этом виде курган сохранился до настоящего времени.

В посёлке имеются предприятия пищевой промышленности, гостиничный комплекс «Свирь» спортивного общества «Динамо».

Главная улица Свири (ныне Советская) повторяет контур береговой полосы озера Свирь, образуя единственную артерию, к которой подходят короткие перпендикулярные направления. Это — улицы Гуриновича, 17 Сентября, Полевая, Пионерская, Набережная.

Из исторической застройки Свири сохранились каменный монументальный костел святого Николая (1909 г.) на улице Советская, деревянная церковь XIX века на улице Набережная, а также группа рядовых жилых домов XIX—начала XX в..

Также в посёлке имеется Успенская старообрядческая церковь. Это деревянная церковь XIX в., стоящая на самом берегу озера, представляющая собой деревянный сруб под двухскатной крышей. Культовый характер строения определяют входная пристройка (притвор) и две небольшие башенки с куполками на коньке крыши.

Кроме того интерес в Свири представляют костница XIX века, ограда с часовнями (XIX—начало XX вв.), плебания (начало XX в.), корчма (конец XIX—начало XX вв.), рядовая застройка (XIX—начало XX вв.), часовня-костница (XIX в.), еврейское кладбище, и, собственно, само кладбище Свири, стоящее на окраине посёлка, возле гостиничного комплекса «Свирь».

Помимо этого, в соседней деревне Лущики сохранилась усадьба Ахреновских начала XX века, которую часто относят к поселку Свирь. Сегодня в усадебном доме располагается медицинское учреждение.

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 Свирь объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода. Многоквартирные жилые дома в период с января 2004 по июль 2012 в эксплуатацию не вводились.

В анализируемый период в эксплуатацию введены жилые усадебные дома общей площадью 3 711 кв.м.

Максимальное количество введенных площадей жилой усадебной застройки приходится на 2005 год (634,2 кв.м.).

За анализируемый период 2012 года в эксплуатацию введено 469,1 кв.м. жилой усадебной застройки.

Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в гп Свирь за период 01.01.2004–31.07.2012

Всего в гп Свирь за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 3 711 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.

За анализируемый период в эксплуатацию были введены объекты недвижимости двух категорий – объекты сферы услуг и объекты категории прочее.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию в 2007 году. В строй введена одноэтажная бревенчатая баня площадью 58,9 кв.м.

Объекты категории прочее вводились в эксплуатацию в 2008 и 2009 гг. – трансформаторная подстанция площадью 68,3 кв.м. и одноэтажное здание часовни площадью 48,3 кв.м. соответственно.

За январь - июль 2012 г. в строй не было введено ни одного объекта недвижимости.

Всего в гп Свирь за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 175,5 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 31.07.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

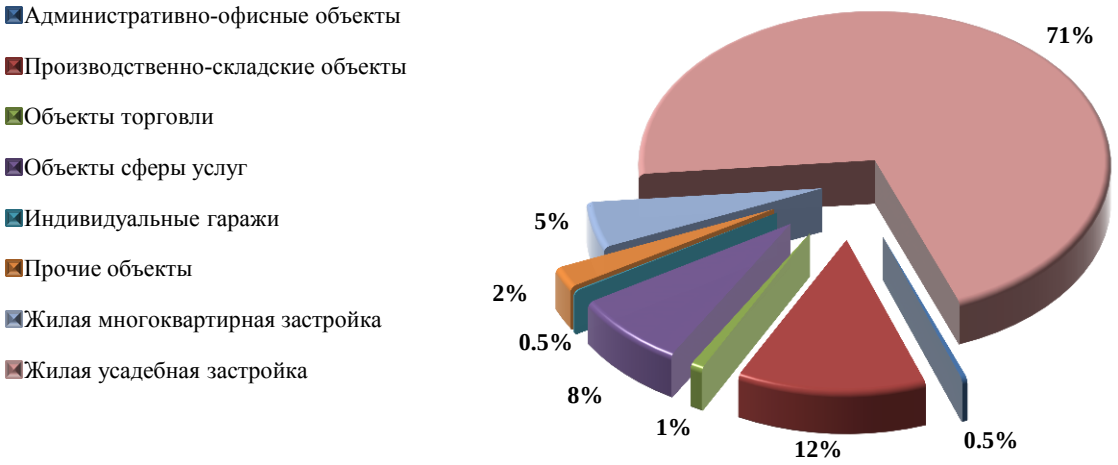

Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Свирь по состоянию на 31.07.2012

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (71%) и производственно-складские объекты (12%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.07.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.07.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.2% объектов нежилой и 1.4% 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 01.01.2004–31.07.2012, тыс.кв.м	00.2	0.41
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.07.2012, тыс.кв.м	9.88	30.48
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.002	0.014

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Свирь представлены в таблице 2. Изменение общей площади и количество сделок с квартирами представлено в виде графика на рисунке 3.

Таблица 2

Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Свирь

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2005	3	21.29	43.03	29.63	24.58	138
2006	3	13.20	216.64	99.27	67.96	146
2007	3	11.23	64.71	33.93	25.84	148
2008	1	24.79	24.79	24.79	24.79	19
2009	1	35.77	35.77	35.77	35.77	54
2010	5	12.78	31.14	22.19	22.58	331
2011	1	16.89	16.89	16.89	16.89	33
Июль 2012	1	206.17	206.17	206.17	206.17	101

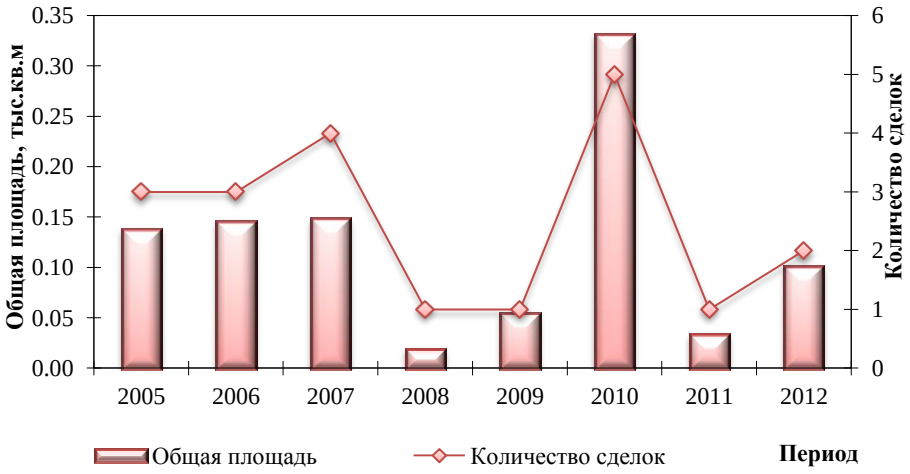

Рис. 3 Общая площадь и количество сделок с квартирами в гп Свирь

Наибольшая активность рынка квартир в гп Свирь зарегистрирована в 2010 году, когда количество зарегистрированных сделок достигло показателя в 5 сделок в год.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Свирь представлен на рисунках 4–5 и в таблице 3.

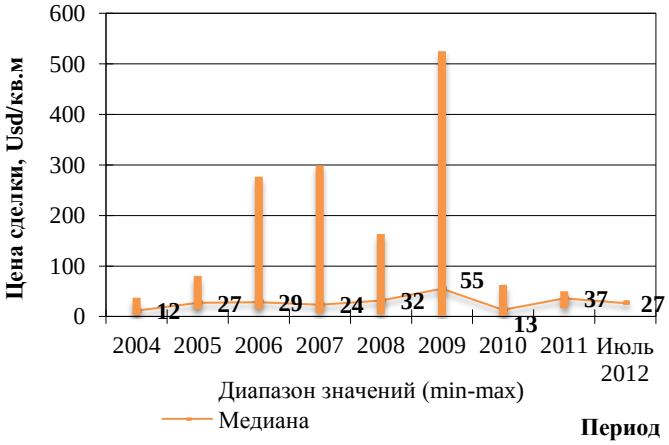

Рис. 4 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

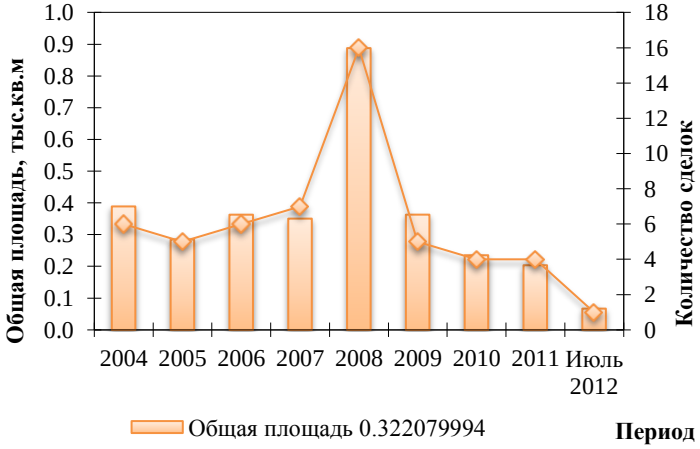

Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

В период с 2005 по 2011 гг. цена квадратного метра сделок с индивидуальными жилыми домами находилась в диапазоне от 27 до 38 Usd/кв.м.

По данным на июль 2012 года зафиксирована минимальная цена за квадратный метр индивидуального жилого дома равная 15 Usd/кв.м. Также низкая цена квадратного метра зафиксирована в 2004 году – 14 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на 2008 год. Суммарное количество сделок за этот период составило 16 сделок (около 33% всех сделок), суммарная общая площадь – 0.89 тыс.кв.м. (около 32% от общей площади сделок).

После 2008 года, количество сделок и значение суммарной общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках, снизилось до уровня в 4-6 сделок в год.

На июль 2012 года в гп Свирь зафиксирована 1 сделка с индивидуальными жилыми домами суммарной площадью около 67 кв.м. Цена сделки – 14,78 Usd/кв.м.

Таблица 3

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Свирь

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	6	4.75	50.55	22.09	17.15	389
2005	5	1.89	63.26	30.07	27.17	285
2006	6	5.16	87.03	37.05	29.17	363
2007	7	14.89	116.11	36.36	23.11	351
2008	16	7.35	560.91	114.05	30.66	888
2009	5	3.45	163.84	61.81	25.89	363
2010	4	6.67	299.05	92.37	31.89	236
2011	4	14.96	316.72	112.71	59.59	204
Июль 2012	1	14.78	14.78	14.78	14.78	67

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей индивидуальных жилых домов представлены в таблице 5.

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

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Июль 2012
2004	1.00	1.58	1.70	1.35	1.79	1.51	1.86	3.47	0.86
2005	-	1.00	1.07	0.85	1.13	0.95	1.17	2.19	0.54
2006	-	-	1.00	0.79	1.05	0.89	1.09	2.04	0.51
2007	-	-	-	1.00	1.33	1.12	1.38	2.58	0.64
2008	-	-	-	-	1.00	0.84	1.04	1.94	0.48
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.23	2.30	0.57
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	1.87	0.46
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00	0.25
Июль 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от общей площади, материала стен и года ввода в эксплуатацию жилого дома представлено на рисунках 6–8.

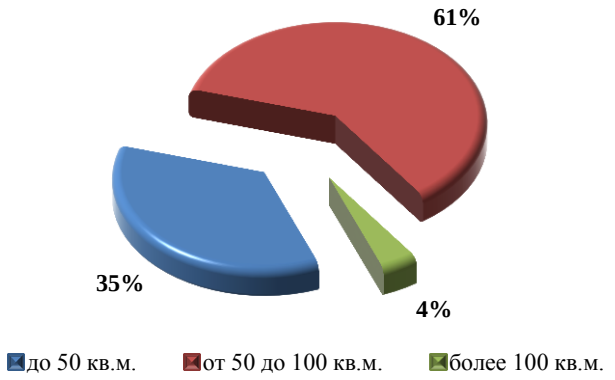

Рис. 6 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

Рис. 7 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

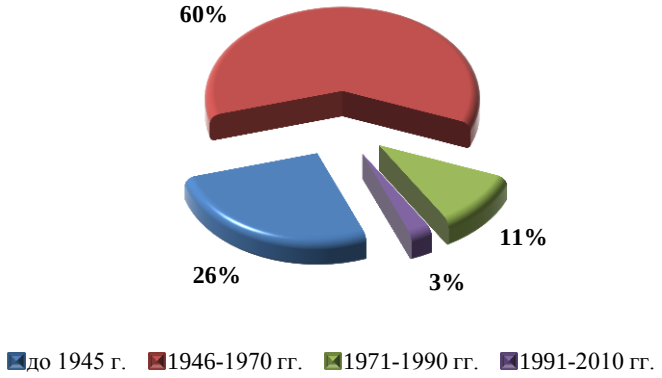

Рис. 8 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее часто объектом сделки купли-продажи являются жилые дома общей площадью от 50 до 100 кв.м, введенные в эксплуатацию в период 1946-1970 гг.

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

С января 2004 по июль 2012 года была зафиксирована одна сделка купли-продажи торговой недвижимости. Была продано одноэтажное кирпичное здание магазина «Кулинария» площадью 35,7 кв.м. по цене 39,19 Usd/кв.м.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

В анализируемый период совершена одна сделка купли-продажи недвижимости сферы услуг. Продано здание специализированное для бытового обслуживания населения – прачечная площадью 151,6 кв.м. по цене 10,98 Usd/кв.м.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Свирь является рынок жилых усадебных домов. Менее развит рынок квартир. Рынок недвижимости сферы услуг, а также торговой недвижимости слаборазвит. Рынок производственно-складских, административно-офисных объектов и объектов недвижимости категории прочее не развит – за анализируемый период не зафиксированы сделки на данных рынках недвижимости.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–31.07.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 11.4% объектов нежилой недвижимости и 1.5% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

Таблица 6

Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках за период 01.01.2004–31.07.2012, тыс.кв.м	1.12	0.45
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.07.2012, тыс.кв.м	9.88	30.48
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.114	0.015