

гп Телеханы

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – сентябрь 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)

Мальчук Антон Николаевич ведущий оценщик недвижимости 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. 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 01.01.2004–30.09.2012 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 01.10.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Телеханы (белор. Целяханы) — городской посёлок в Ивацевичском районе Брестской области республики Беларусь на Огинском канале, на автодороге Ивацевичи-Пинск. Расположен в 45 км на юго-восток от Ивацевич, в 181 км от Бреста. На январь 2012 года численность населения составила 4 094 человека.

Известны с XVI в. как деревня в Пинском повете Берестейского воеводства ВКЛ. С XVII века — местечко, принадлежало князьям Дольским, Вишневецким, в XIX века — Пусловским. Экономическому росту местечка способствовало строительство Огинского канала. В 1775—1778 Михаил Казимир Огинский основал здесь фаянсовую мануфактуру, которая изготавливала декоративные вазы, скульптуру малых форм, фризы и карнизы для каминов и печей. После второго раздела Речи Посполитой в 1793 году в составе Российской империи. С 1921 году в составе Польши, с 1939-го — в БССР. С 1956 года — городской посёлок.

Название Телеханы, по местной легенде, происходит от сочетания слов: «Тело хана». Якобы ещё в период нашествия татар, разбитых в этих лесах и болотах, погиб хан, похороненный под Лысой горой — могильным курганом, насыпанным татарами.

Республиканское унитарное лесохозяйственное предприятие «Телеханы» начало работать с 1944 года и на сегодняшний день является единственным предприятием в РБ, выпускающим лыжи.



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 Телеханы объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода.

За анализируемый период многоквартирные жилые дома в эксплуатацию вводились только в 2010 году.

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (3.7 тыс. кв.м) приходится на 2008 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 72.7 до 3 669.3 кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 1 785 кв.м в год.

Всего в гп Телеханы за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью 17.4 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, объекты торговли и индивидуальные гаражи за анализируемый период в эксплуатацию не вводились

Недвижимость сферы услуг. В 2006 году введена в эксплуатацию мойка общей площадью 12.2 кв.м.

Объекты недвижимости, отнесенные к категории «прочее», в анализируемый период в эксплуатацию вводились в 2006 году. Общая площадь составила 410.1 кв.м.

Производственно-складские объекты. В 2006 году в эксплуатацию введено два склада общей площадью 448.3 кв.м.

Всего за анализируемый период в эксплуатацию было введено 870.6 кв.м. нежилой недвижимости.

Анализ общей площади зарегистрированных на 30.09.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (56%) и жилая многоквартирная застройка (15%).



Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в гп Телеханы за период 01.01.2004–30.09.2012



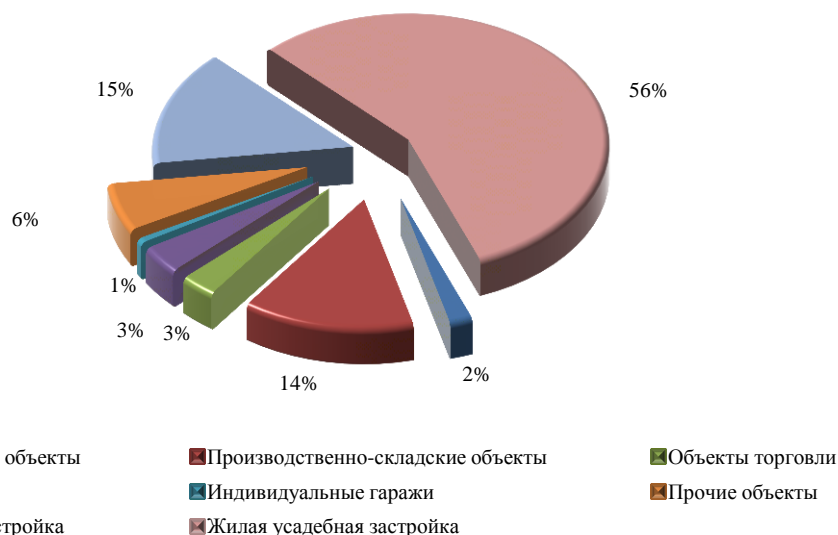


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Телеханы по состоянию на 30.09.2012

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–30.09.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 30.09.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.2% объектов нежилой и 1.8% 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 01.01.2004–30.09.2012, тыс.кв.м	0.10	1.98
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.09.2012, тыс.кв.м	44.16	109.19
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.002	0.018



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В ходе анализа вторичного рынка были проанализированы сделки купли-продажи недвижимости, расположенной в гп Телеханы. Были проанализированы сделки купли-продажи квартир, жилых усадебных домов, нежилых объектов – торговой, производственно-складской, административно-офисной недвижимости, недвижимости сферы услуг, индивидуальных гаражей и прочих объектов недвижимости.

РЫНОК КВАРТИР

Основные статистические показатели сделок купли-продажи с квартирами в гп Телеханы представлены в таблице 2.

Таблица 2
Основные статистические показатели сделок купли-продажи с квартирами в гп Телеханы

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианна цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	7	26.95	232.60	97.45	80.11	268
2005	2	27.41	52.57	39.99	39.99	105
2006	41	7.59	289.00	141.94	161.99	2358
2007	10	28.27	298.72	147.67	133.05	464
2008	4	47.61	458.56	238.80	224.52	201
2009	4	22.62	323.29	116.63	60.30	193
2010	5	108.49	248.53	154.18	134.53	197
2011	3	208.79	208.79	208.79	208.79	58
сент. 2012	2	110.54	209.16	159.85	159.85	84

Наибольшая активность рынка приходится на 2006 год, когда зафиксирована 41 сделка купли-продажи квартир. Наибольшая средняя цена одного квадратного метра сделок с квартирами зафиксирована в 2008 году и составила 238.8 Usd/кв.м.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

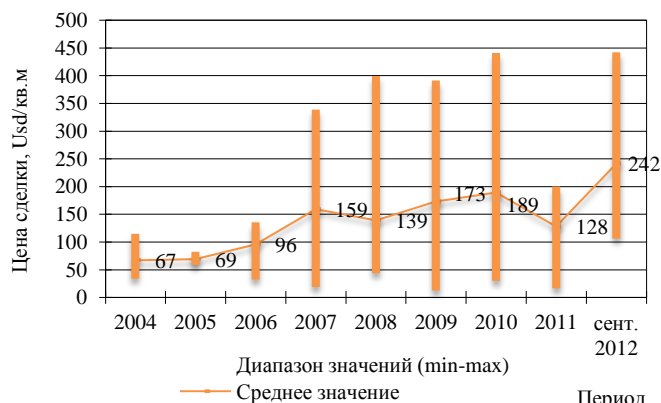


Рис. 3 Динамика изменения цен сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами

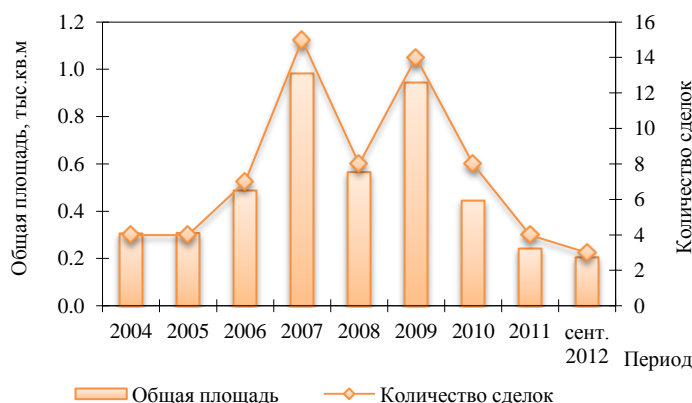


Рис. 4 Общая площадь и количество сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами

На рисунке 3 представлена динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами с указанием диапазона цен сделок и средней цены одного квадратного метра. Максимальный



уровень цен сделок купли-продажи зафиксирован в 2012 году, в котором было совершено три сделки с индивидуальными жилыми домами, среднее значение цен сделок составило 241.53 Usd/кв.м.

На рисунке 4 отображен график, описывающий общую площадь и количество сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2007 год, когда было зарегистрировано 15 сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами.

Таблица 3
Основные статистические показатели сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами в гп Телеханы

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианна цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	4	34.35	114.85	67.22	59.83	306
2005	4	59.18	82.88	69.15	67.27	308
2006	7	32.65	135.82	96.07	115.70	488
2007	15	19.21	338.92	159.37	152.94	983
2008	8	43.94	399.66	139.38	87.92	443
2009	14	12.86	391.48	173.09	185.90	945
2010	8	30.00	440.91	189.38	164.45	445
2011	4	17.11	200.69	128.05	147.19	243
сент. 2012	3	106.43	442.59	241.53	175.57	206

При анализе сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами были определены темпы изменения средних цен сделок купли-продажи с одним квадратным метром общей площади дома. Темпы изменения представлены в таблице 4.

Таблица 4
Темпы изменения средних цен сделок купли-продажи 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Телеханы

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	сент. 2012
2004	1.00	1.12	1.93	2.56	1.47	3.11	2.75	2.46	2.93
2005	--	1.00	1.72	2.27	1.31	2.76	2.44	2.19	2.61
2006	--	--	1.00	1.32	0.76	1.61	1.42	1.27	1.52
2007	--	--	--	1.00	0.57	1.22	1.08	0.96	1.15
2008	--	--	--	--	1.00	2.11	1.87	1.67	2.00
2009	--	--	--	--	--	1.00	0.88	0.79	0.94
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	0.90	1.07
2011	--	--	--	--	--	--	--	1.00	1.19
сент. 2012	--	--	--	--	--	--	--	--	1.00

В ходе проведенного анализа было проведено распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади и материалу стен. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 5-6.



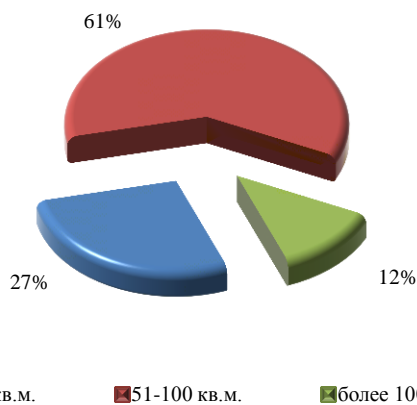


Рис. 5 Распределение сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

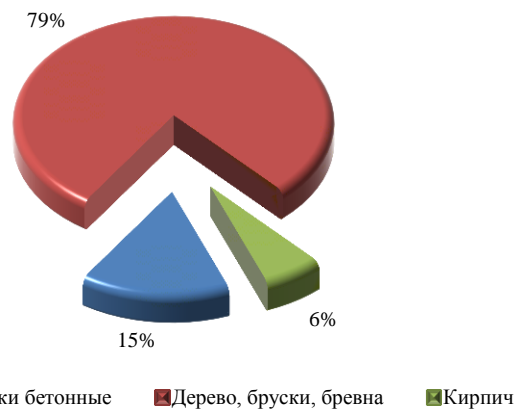


Рис. 6 Распределение сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

По результатам распределения сделок купли-продажи 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

За анализируемый период не выявлены сделки купли-продажи нежилых объектов - производственно-складской недвижимости и индивидуальных гаражей.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе анализа выявлены две сделки купли-продажи с торговыми объектами.

В июле 2005 года был продан магазин по ул.Огинского общей площадью 317.8 кв.м. по цене 85.09 Usd/кв.м.

Магазин по ул.Механизаторов общей площадью 127 кв.м. продан по цене 34.16 Usd/кв.м. в ноябре 2011 года.

РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В ходе анализа выявлена одна сделка купли-продажи с административно-офисной недвижимостью.

В декабре 2010 года продано административное здание общей площадью 104.4 кв.м. по цене 302.68 Usd/кв.м.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»

За анализируемый период зарегистрировано две сделки купли-продажи.

Детский сад «Ивушка» общей площадью 202.1 кв.м. продан по цене 0.18 Usd/кв.м. в ноябре 2011 года.

В декабре 2011 года продано здание детской библиотеки общей площадью 104 кв.м. по цене 27.04 Usd/кв.м.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ

За анализируемый период зарегистрирована одна сделка купли-продажи.

В октябре 2010 года продана мастерская СТО общей площадью 222 кв.м. по цене 14.92 Usd/кв.м.



ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи, показал, что наиболее активным сегментом рынка недвижимости в гп Телеханы является рынок жилой недвижимости – рынок квартир, на котором совершено 78 сделок купли-продажи, и рынок жилой усадебной недвижимости, на котором было совершено 67 сделок купли-продажи.

Рынок нежилой недвижимости слабо развит, о чем свидетельствует малое количество сделок купли-продажи с нежилыми объектами.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–30.09.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 2.2% объектов нежилой недвижимости и 0.8% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости, что свидетельствует о низкой активности рынка недвижимости в гп Телеханы. Данные представлены в таблице 5.

Таблица 5

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 01.01.2004–30.09.2012, тыс.кв.м	0.99	0.83
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.09.2012, тыс.кв.м	44.16	109.19
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.022	0.008

