

гп Видзы

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
январь 2004 – февраль 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 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. Красноезвездный, 12-315
220005 Минск
Беларусь

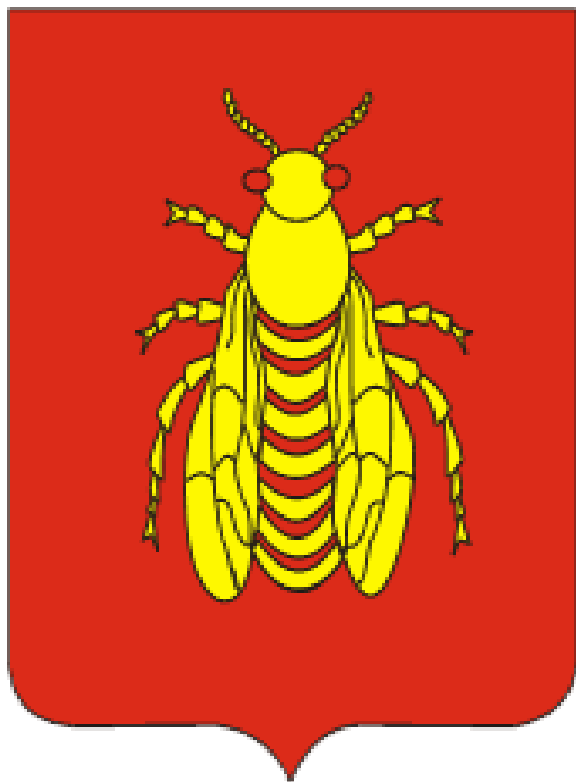
тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26
e-mail: valuer@nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004–01.02.2012 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 24.02.2012.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Видзы (белор. Відзы) — городской посёлок в Браславском районе Витебской области. Население — 1,8 тыс. человек (по данным на 2010 г.). Расположен недалеко от границы с Литвой. Через посёлок проходит автодорога Р27 (Браслав-Поставы-Мядель). Имеется регулярное автобусное сообщение с Браславом.



Герб гп Видзы

Впервые местечко Видзы упоминается в 1432 году. В 1921—1939 годах входил в состав Польши.

В современном Видзы основной жилой массив состоит из одноэтажных бревенчатых усадебных домов. А также немногочисленных многоквартирных жилых домов от 3-х до 5-ти этажей. В городе сохранилась рядовая застройка конца XIX – начала XX вв.

В поселке расположен самый высокий костёл Беларуси, Костёл Рождества Девы Марии 1914 года постройки, а также католическая часовня (середины XIX в.).

Флаг Видзы утвержден Указом Президента Республики Беларусь № 60 от 9 февраля 2004 г. («Об учреждении официальных геральдических символов административно-территориальных единиц Витебской области»). Вот его описание: «Флаг городского поселка Видзы представляет собой прямоугольное полотнище с соотношением сторон 1:2, которое вертикально разделено на три равные части красного, жёлтого и красного цвета».

В местечке Видзы похоронен Томаш Вавржецкий – польский политический деятель, один из руководителей восстания 1794 г.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой недвижимости представлена на рисунке 1. Их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами.

В гп Видзы объекты жилой недвижимости вводились на протяжении с 2005 по 2010 гг., при этом многоквартирные жилые дома в анализируемый период не вводились. Наибольшая суммарная площадь введенных объектов жилой недвижимости приходится на 2007 г. и составляет 520 кв.м. Наименьшая суммарная площадь вводимых зданий зафиксирована в 2008 г. – 83 кв.м. В среднем значение данного показателя составило 228 кв.м в год.

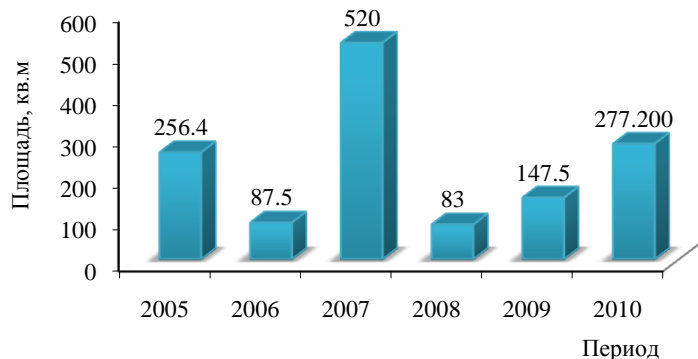


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой недвижимости в гп Видзы за период 01.01.2004–01.02.2012

Всего в гп Видзы за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной площадью около 1.4 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.

Из нежилой недвижимости в гп Видзы за анализируемый период было введено одноэтажное блочное здание котельной, площадью 64,3 кв.м. Дата ввода 23.09.2009 г.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.02.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

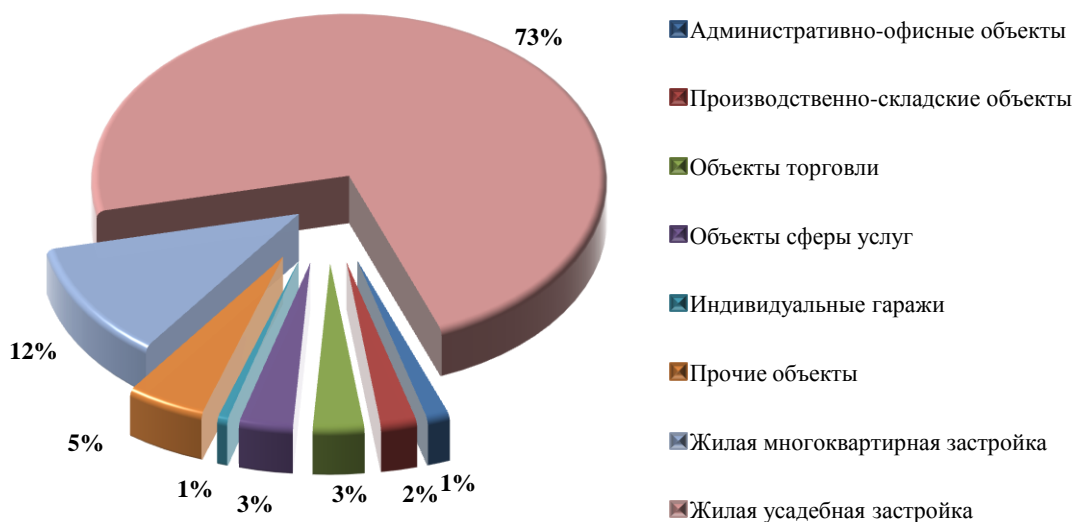


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Видзы по состоянию на 01.02.2012

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной (73%) и жилой многоквартирной (12%) застройки.



Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–01.02.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 01.02.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 1.1% объектов нежилой и 0.1% 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 01.01.2004-01.02.2012 гг., тыс. кв.м	0.09	0.06
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2012, тыс.кв.м	9.01	47.62
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.011	0.001

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК РЫНОК КВАРТИР

За анализируемый период в гп Видзы зарегистрировано 17 сделок купли-продажи с квартирами. Наибольшая активность на рынке приходится на 2008 год, когда было зарегистрировано 5 сделок, общей площадью 220,58 кв.м. Средняя стоимость квадратного метра в 2008 году составила 97,37 Usd/кв.м.

В 2006 году не было зарегистрировано ни одной сделки на рынке квартир.

Суммарная площадь зарегистрированных сделок составила 668,71 кв.м.

Распределение сделок с квартирами в зависимости от общей площади квартиры и количеству комнат, а также материала стен, этажности и года ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 3–7.

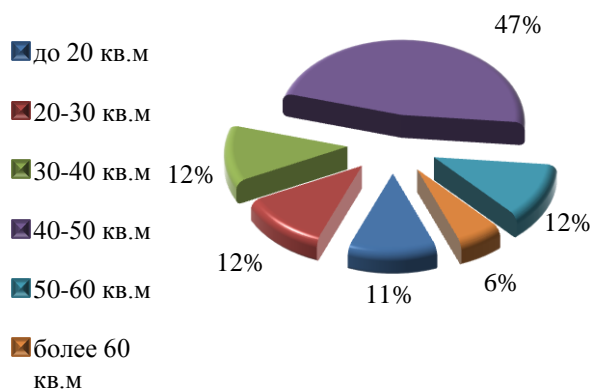


Рис. 3 Распределение сделок с квартирами по общей площади квартиры

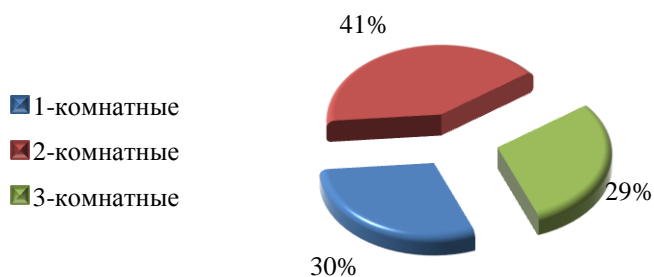


Рис. 4 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат



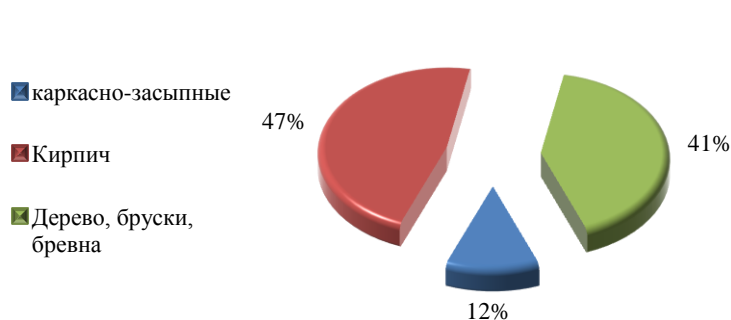


Рис. 5 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

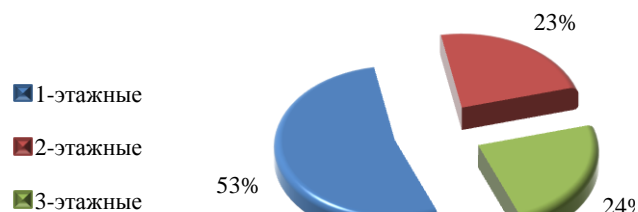


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

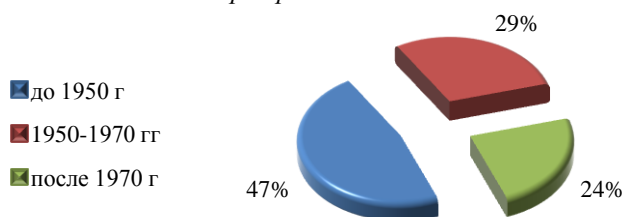


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

За анализируемый период больше всего сделок было совершено с квартирами общей площадью 40-50 кв.м (47% всех сделок). 41% всех проданных квартир – двухкомнатные квартиры. Можно сделать вывод, что в гп Видзы распространены кирпичные жилые многоквартирные дома, а также одноэтажные и введенные в эксплуатацию до 1950 г.

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Видзы представлен на рисунках 8–9 и в таблице 4.

До 2008 г. наблюдается тенденция роста цен на индивидуальные жилые дома. Средняя цена сделки выросла с 16,75 до 76,92 Usd/кв.м. В 2009 г. наблюдалось резкое снижение стоимости квадратного метра. В 2010 и 2011 гг. наблюдается рост стоимости квадратного метра. Среднее значение цены сделки в 2011 году составило 82,09 Usd/кв.м.

В 2005 г. зафиксировано наибольшее количество сделок с индивидуальными жилыми домами и наибольшей суммарной площадью, равной 0,98 тыс.кв.м. На протяжении с 2008 по 2011 гг. количество сделок и суммарная площадь индивидуальных жилых домов находилось на уровне 7...10 сделок и 0.30...0,50 тыс.кв.м соответственно. За 2011 г. зафиксировано 8 сделок с индивидуальными жилыми домами, суммарной площадью 404 кв.м. со средней стоимостью квадратного метра 82,09 Usd.

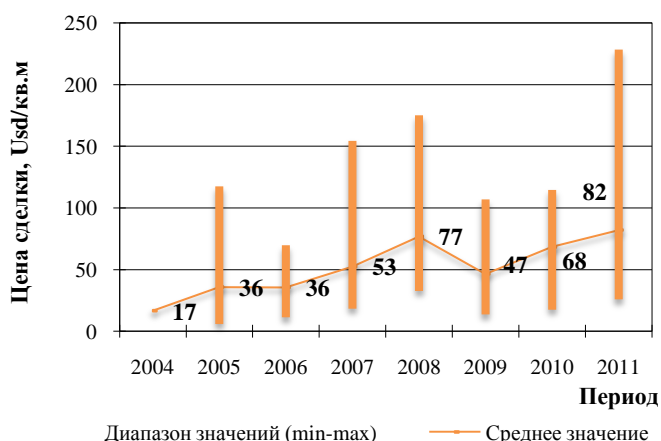


Рис. 8 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

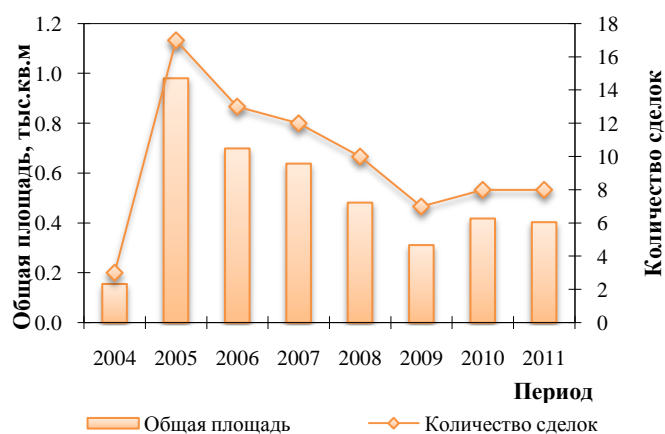


Рис. 9 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами



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

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	3	5.32	16.75	16.75	156
2005	17	5.93	117.62	35.90	981
2006	13	11.41	69.86	35.70	699
2007	12	18.40	154.53	52.51	638
2008	10	32.77	175.27	76.92	482
2009	7	13.75	107.05	46.60	312
2010	8	17.54	114.72	68.45	418
2011	8	25.96	228.58	82.09	404

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 Видзы

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	2.14	2.13	3.14	4.59	2.78	4.09	4.90
2005	-	1.00	0.99	1.46	2.14	1.30	1.91	2.29
2006	-	-	1.00	1.47	2.15	1.31	1.92	2.30
2007	-	-	-	1.00	1.46	0.89	1.30	1.56
2008	-	-	-	-	1.00	0.61	0.89	1.07
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.47	1.76
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	1.20
2011	-	-	-	-	-	-	-	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 10–12.

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами (98%). Наиболее распространены жилые дома общей площадью до 50 кв.м, а также года ввода в эксплуатацию до 1940-1660 гг.

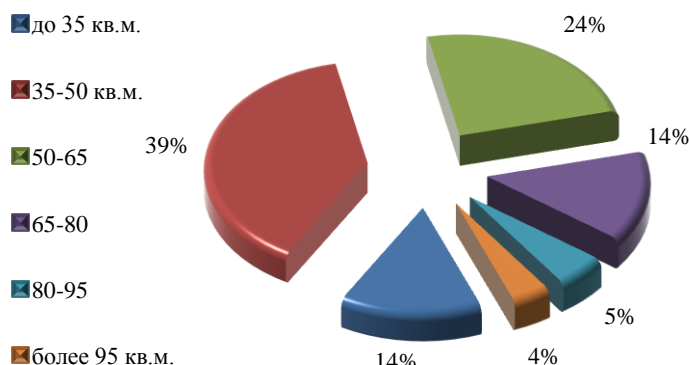


Рис. 10 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

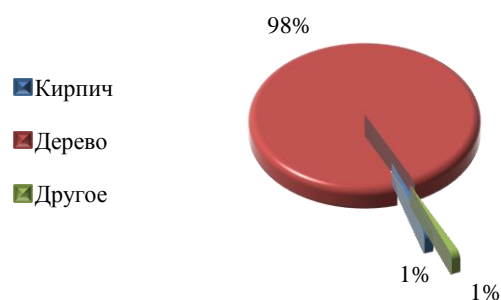


Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома



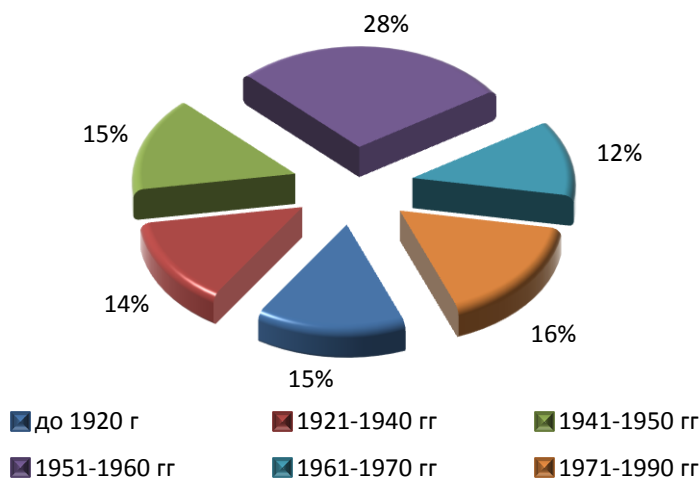


Рис. 12 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2007 г. были совершены одна сделка: за 467 Usd продано здание кулинарии общей площадью 105 кв.м;

В 2009 г. было продано одноэтажное кирпичное здание (склад) общей площадью 236,6 метра квадратных за 10 972 Usd. Стоимость квадратного метра составила 46,37

Недостаточное количество информации в сделках, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен на рынке нежилой недвижимости гп Видзы.

ИТОГИ

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–01.02.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1.2% объектов нежилой недвижимости и 1.1% 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 купли-продажи за период 2004 - 2011 гг., тыс.кв.м	0.11	0.52
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 2011г., тыс.кв.м	9.01	47.62
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.012	0.011

