гп Яновичи

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:

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 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. 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 01.01.2004–30.11.2012 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

Яновичи (белор. Янавічы) - городской посёлок в Витебском районе Витебской области Белоруссии. Расположен на реке Вымнянка, в 26 км к северу от железнодорожной станции Лиозно и в 38 км к северо-востоку от Витебска. Автомобильными дорогами связан с гп Лиозно и г.Витебск. Население на 1 января 2012 года составило – 845 человек.

В летописях впервые упоминается с XVI века. Местечко было известно своими конскими ярмарками. В начале XIX века поселение принадлежало Дворецким-Богдановичам, которые в 1800 построили усадебно-парковый комплекс (разрушенный в 1917).

Герб гп Яновичи

В 1885 в Яновичах построена Троицкая церковь, храм был кирпичный, двухкупольный с колокольней, украшенной фресками и плиточным полом. В начале XX века в Яновичах было 2 тыс. жителей. В 1937 году Троицкая церковь была закрыта, с ноября 1941 вновь открыта, но в октябре 1943 церковь и деревня сожжена немцами.

В 1957 в Яновичи был перенесён центр Суражского района, потом в Витебском районе, с 1962 в составе Лиозненского района, сейчас в Витебском районе. В 1997 в Яновичах был возрождён православный приход, властями верующим были переданы развалины бывшего здания КБО, которые перестроились под церковь. В 2006 Яновичам был дан герб «в голубом поле испанского щит две серебряные перевези, положенные Андреевским крестом, в верхней части поля — золотые весы».

В поселке работают следующие предприятия:

Яновичский филиал ОАО «Молоко»,

ПВГУП «Центр Полимер» по повторной переработке пластмассы и изделии полимерных гранул.

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 Яновичи объекты жилой недвижимости на первичном рынке в период с января 2004 по ноябрь 2012 года представлены жилой усадебной застройкой. Жилые многоквартирные дома в данный период в эксплуатацию не вводились.

Максимальная суммарная площадь введенных в эксплуатацию жилых усадебных домов равна 729.2 кв.м и приходится на 2006 г.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 31.9 кв.м до 729.2 кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 248.05 кв.м в год.

Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой недвижимости в гп Яновичи за период 01.01.2004–30.11.2012

Всего в гп Яновичи за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 1.98 тыс. кв.м.

Объекты нежилой недвижимости за анализируемый период в эксплуатацию не вводились.

Итого за анализируемый период 2012 года в эксплуатацию введено 2 объектов общей площадью 70.4 кв.м. Все введенные объекты являются жилыми усадебными домами.

Анализ общей площади зарегистрированных на 30.11.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

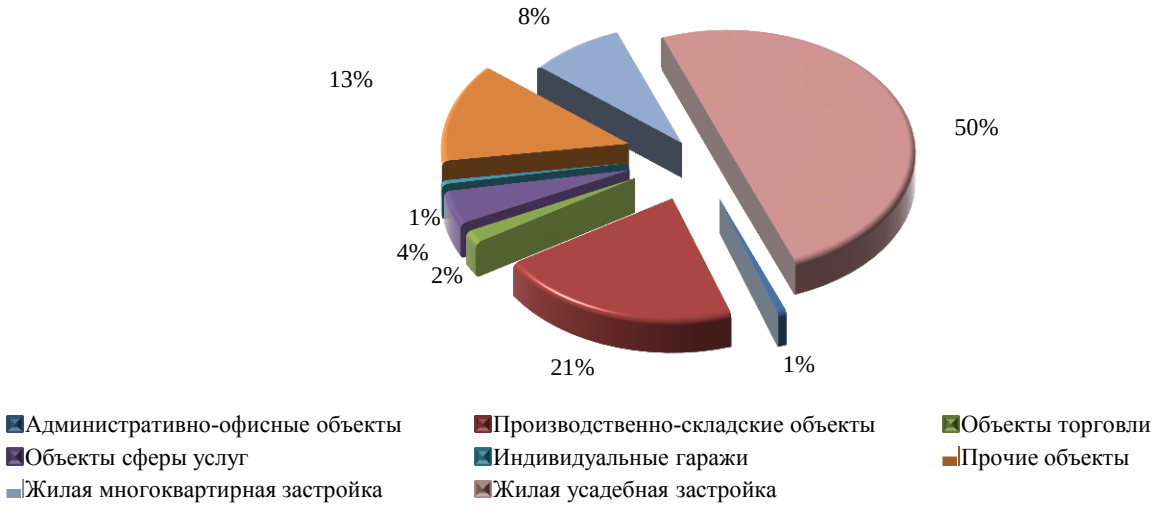

Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Яновичи по состоянию на 30.11.2012

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 1.5%

объектов 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 01.01.2004-30.11.2012 гг., тыс. кв.м	0.00	0.25
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.11.2012, тыс.кв.м	12.15	16.85
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.000	0.015

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с квартирами в гп Яновичи представлен на рисунке 3 и в таблице 2.

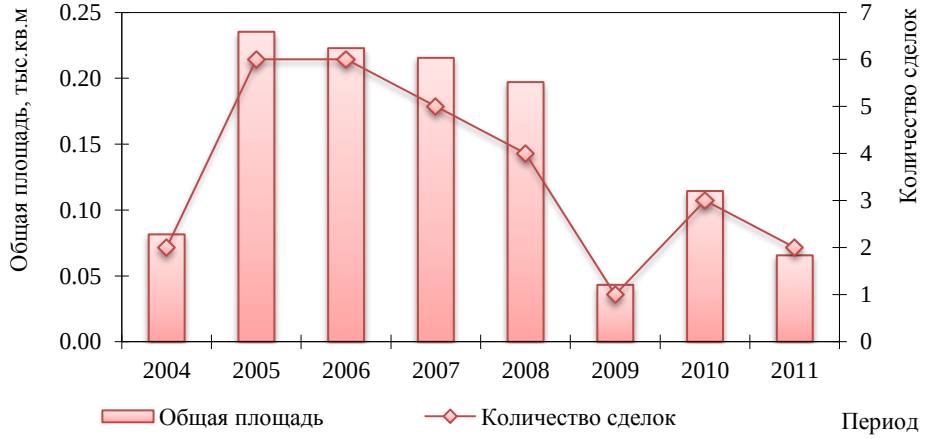

Рис. 3 Общая площадь и количество сделок с квартирами

На рисунке 3 отображен график, описывающий изменения общей площади и количества сделок с квартирами. Наибольшая активность рынка приходится на 2005-2006гг., когда было зарегистрировано по 6 сделок купли-продажи.

За анализируемый период 2012 года в гп Яновичи сделки купли-продажи квартир не были зафиксированы.

Таблица 2

Основные статистические показатели сделок купли-продажи с квартирами в гп Яновичи

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	2	4.57	32.61	18.59	18.59	82
2005	6	14.88	142.75	47.79	32.14	235
2006	6	13.74	55.51	36.89	37.02	223
2007	5	30.41	60.16	46.65	47.97	216
2008	4	127.91	219.50	173.17	172.63	197
2009	1	16.69	16.69	16.69	16.69	43
2010	3	16.64	119.64	67.80	67.11	114
2011	2	31.42	146.09	88.76	88.76	66

При анализе сделок купли-продажи 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 Яновичи

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.73	1.99	2.58	9.28	0.90	3.61	4.77
2005	-	1.00	1.15	1.49	5.37	0.52	2.09	2.76
2006	-	-	1.00	1.30	4.66	0.45	1.81	2.40
2007	-	-	-	1.00	3.60	0.35	1.40	1.85
2008	-	-	-	-	1.00	0.10	0.39	0.51
2009	-	-	-	-	-	1.00	4.02	5.32
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	1.32
2011	-	-	-	-	-	-	-	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 4 – 6.

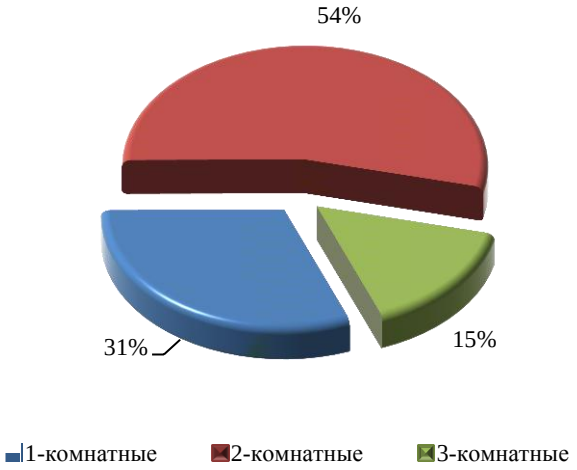

Рис. 4 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

Рис. 5 Распределение сделок с квартирами по материалу стен

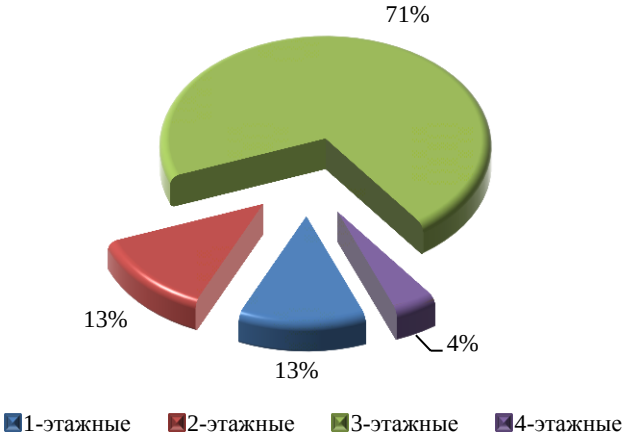

Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

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 Яновичи представлен на рисунках 7–8 и в таблице 4.

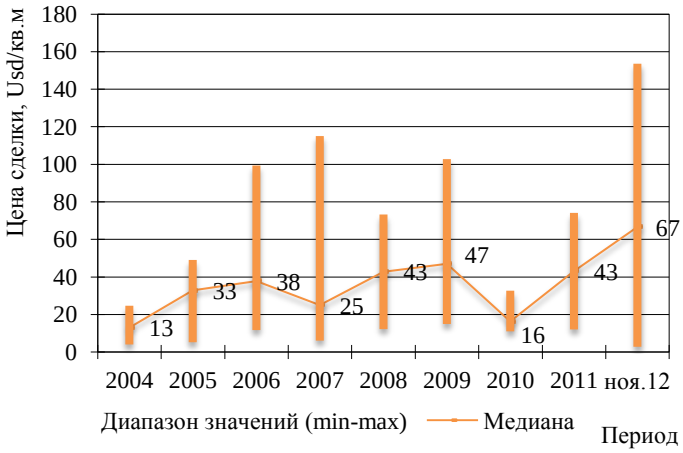

Рис. 7 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

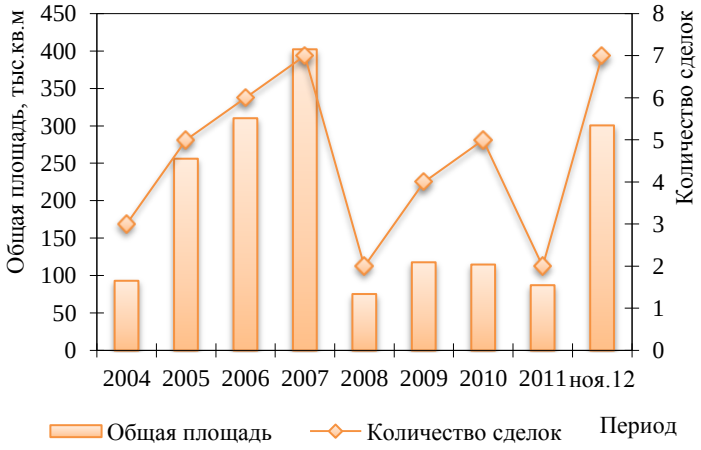

Рис. 8 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

На рисунке 7 представлена динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами с указанием диапазона цен сделок и средней цены одного квадратного метра. Максимальное среднее (медиана) значение цены квадратного метра зафиксировано в 2012 году и составило 66.64 Usd/кв.м.

На рисунке 8 отображен график, описывающий динамику изменения общей площади и количества сделок с индивидуальными жилыми домами. Наибольшая активность рынка приходится на 2007 и 2012гг., когда было зарегистрировано по 7 сделок с индивидуальными жилыми домами.

Таблица 4

Основные статистические показатели сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами в гп Яновичи

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	4.10	24.77	13.99	13.09	93
2005	5	5.30	49.18	31.36	32.91	256
2006	6	11.72	99.40	45.43	37.96	310
2007	7	6.17	115.18	48.19	25.02	403
2008	2	12.36	73.44	42.90	42.90	76
2009	4	15.01	102.93	53.06	47.14	118
2010	5	11.03	32.80	18.69	16.36	115
2011	2	12.19	74.18	43.18	43.18	87
ноя.12	7	2.90	153.62	79.83	66.64	301

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 Яновичи

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	ноя.2012
2004	1.00	2.51	2.90	1.91	3.28	3.60	1.25	3.30	5.09
2005	-	1.00	1.15	0.76	1.30	1.43	0.50	1.31	2.03
2006	-	-	1.00	0.66	1.13	1.24	0.43	1.14	1.76
2007	-	-	-	1.00	1.71	1.88	0.65	1.73	2.66
2008	-	-	-	-	1.00	1.10	0.38	1.01	1.55
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.35	0.92	1.41
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	2.64	4.07
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00	1.54
ноя.2012	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00

В ходе проведенного анализа сделки купли-продажи с индивидуальными жилыми домами были распределены по общей площади и материалу стен. Результаты приведены в виде диаграмм на рисунках 9 – 10.

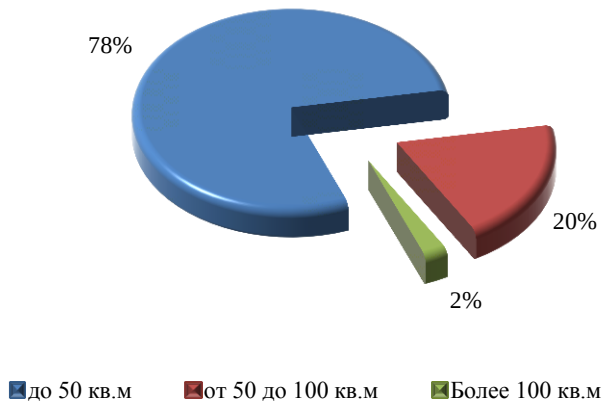

Рис. 9 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

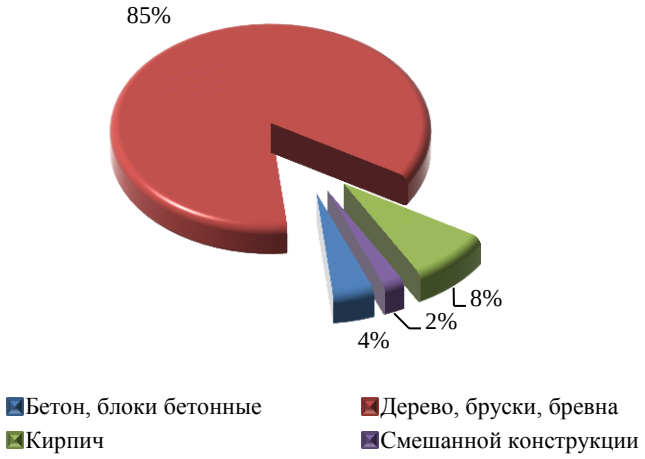

Рис. 10 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

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

РЫНОК АДМИНИСТАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период сделки с объектами административно-офисной, торговой недвижимостью, недвижимости сферы услуг и прочей недвижимости не регистрировались.

РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За анализируемый период зафиксирована 4 сделка купли-продажи производственной недвижимости.

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с производственной недвижимостью в гп Яновичи представлен в таблице 6.

Таблица 6

Основные статистические показатели сделок с промышленной недвижимостью в гп Яновичи

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			
2007	2	2.47	4.44	3.46	3.46	972
2008	1	6.26	6.26	6.26	6.26	597
ноя.2012	1	16.73	16.73	16.73	16.73	45

РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ

При анализе сделок с индивидуальными гаражами была выявлена одна сделка купли-продажи.

В ноябре 2011 года был продан гараж на 20 мест площадью 843.7 кв.м. по цене 20.02 Usd/кв.м.

ИТОГИ

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Яновичи является рынок жилой недвижимости, на котором совершено 29 сделок купли-продажи с квартирами и 41 сделка 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 01.01.2004–30.11.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 2% объектов нежилой недвижимости и 1.7% 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	0.25	0.29
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.11.2012г., тыс.кв.м	12.15	16.85
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.020	0.017