

# г.Браслав

---

**Краткий анализ формального  
рынка недвижимости  
январь 2004 – февраль 2012 гг.**

**Национальное кадастровое агентство**  
[www.nca.by](http://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. Красnozвездный, 12-315  
220005 Минск  
Беларусь

тел/факс: (+375 17) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto: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 27.02.2012.

## **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Браслав (белор. Браслаў) – город на северо-западе Беларуси, административный центр Браславского района Витебской области. Город расположен на северном берегу озера Дривяты, входящего в систему Браславских озёр, в 220 км на запад от Витебска и в 240 км на северо-запад от Минска. Автодорогами связан с Друей, Миорами, Шарковщиной, Видзами, Даугавпилсом.

Браслав – древний город Беларуси. В IX веке на этом месте существовало поселение латгалов и кривичей, ставшее впоследствии ядром города.

В 1913 году здесь было 1550 жителей, работали винокурный завод, больница, сельское училище. В ноябре 1917 г. в городе установлена Советская власть. В 1918 г. Браслав был занят кайзеровскими войсками. В феврале 1922 г. вошёл в состав Польши (до 1939 г.).

Впервые герб был получен Браславом 2 июня 1792 г. по привилею польского короля Станислава Августа Понятовского. Нынешние герб и флаг учреждены Указом Президента Республики Беларусь № 36 от 20 января 2006 г.

Архитектурно-планировочная структура современного города сосредоточена на перешейке между озёрами, жилая территория расчленена на небольшие кварталы. Главные улицы огибают Замоктовую гору и сходятся возле современного общественного центра.

В Браславе функционируют следующие предприятия: ОАО «Браславский льнозавод», Филиал РУПП «Витебскхлебпром» Браславский хлебозавод, ЧУП «Браславский коопзаготпром», Национальный парк «Браславские озера».



Герб г.Браслав



## 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 г.Браслав объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода, при этом многоквартирные жилые дома не вводились в эксплуатацию только в 2005, 2006 и 2008 гг. Так, в 2004 был введен в эксплуатацию один многоквартирный жилой дом, общей площадью 1794,1 кв.м. В 2007 также введен один многоквартирный жилой дом площадью 4172,75 кв.м. В 2009 введен один крупнопанельный жилой дом площадью 4170,7 кв.м., а в 2010 – два многоквартирных жилых дома, общей площадью 5141,2 кв.м. В 2011 г. был введен один многоквартирный жилой дом смешанной конструкции площадью 3158,7 кв.м.

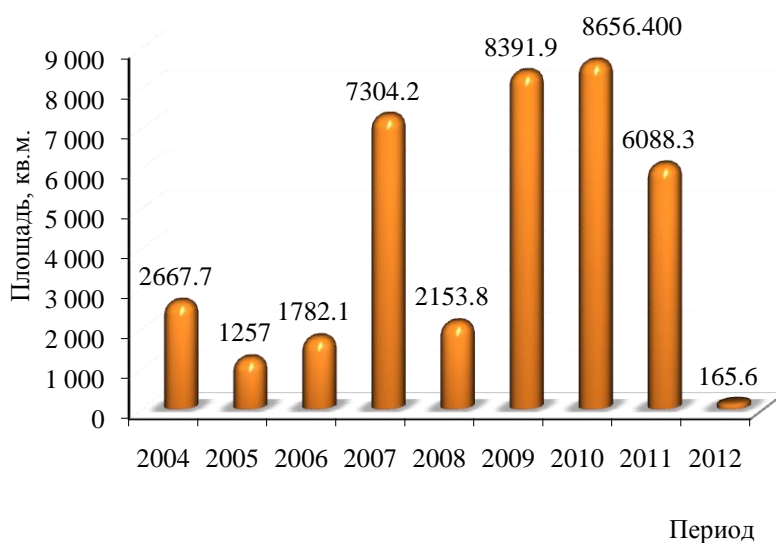


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой недвижимости в г.Браслав за период 01.01.2004–01.02.2012

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0,16 до 4,22 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 2,22 тыс.кв.м в год.

Всего в г.Браслав за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной площадью около 38,50 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.

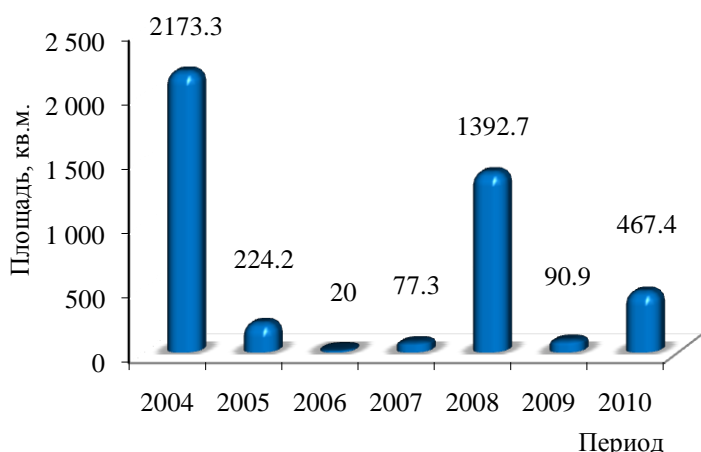


Рис. 3 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в г.Браслав за период 01.01.2004–01.02.2012

Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости представлена на рисунке 3.

2006, 2007 и 2009 гг. можно охарактеризовать малой суммарной площадью введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости. В 2006 году был введен один гараж площадью 20,0 кв.м. В 2007 году торговый павильон площадью 77,3 кв.м. В 2009 году зарегистрированы две сделки по вводу в эксплуатацию: торговый павильон 21,3 кв.м. и котельная паровая 69,6 кв.м.

Всего в г.Браслав за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной площадью около 4445,8 кв.м.



Распределение введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости по назначению представлено на рисунке 2.

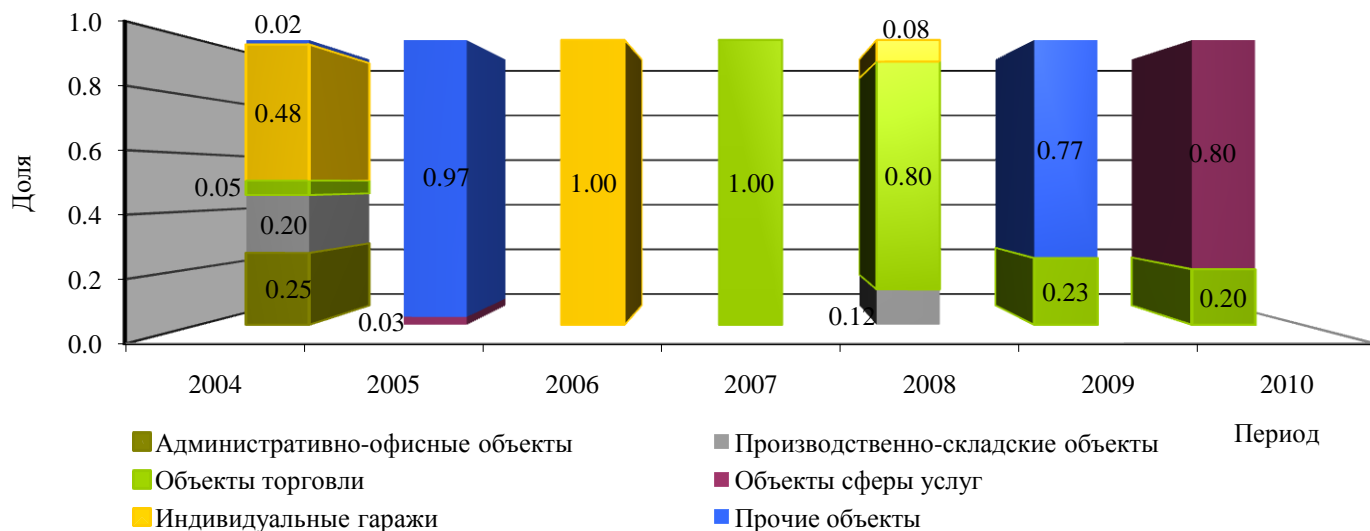


Рис. 2 Распределение введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в г.Браслав за период 01.01.2004–01.02.2012

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.02.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

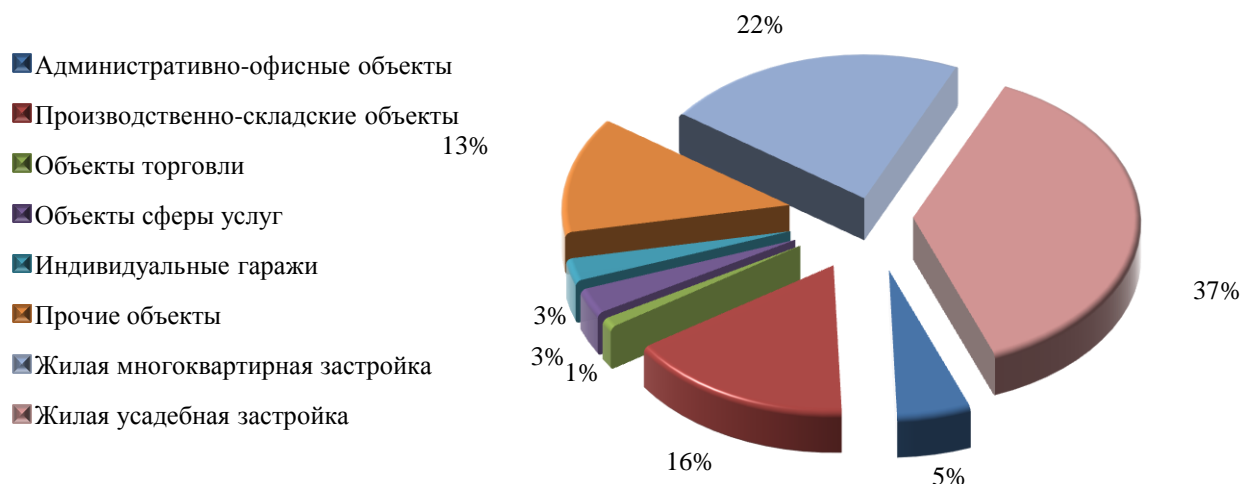


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Браслав по состоянию на 01.02.2012

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной (37%) и жилой многоквартирной (22%) 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 0,2% объектов нежилой и 1,5% 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 2004-01.02.2012 гг., тыс. кв.м | 0.49            | 4.27          |
| Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2012, тыс.кв.м                          | 199.96          | 290.54        |
| Доля введенных в эксплуатацию объектов  | 0.002           | 0.015         |

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

### РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи (далее – сделках) с квартирами в г.Браслав представлен на рисунках 5–6 и в таблице 2.

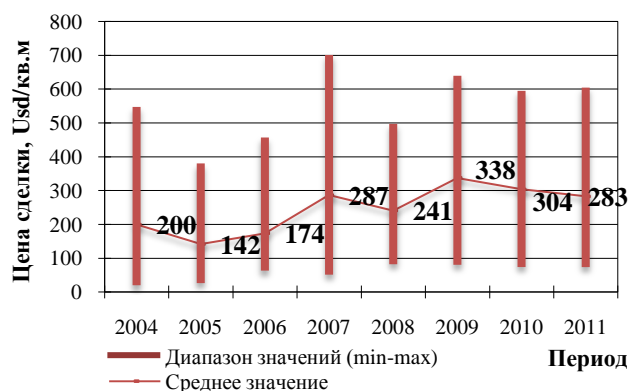


Рис. 5 Динамика изменения цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Таблица 2

Основные статистические показатели сделок с квартирами в г.Браслав

| 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   | 29                | 20.14                                  | 547.47                | 199.97                                | 1 148  |
| 2005   | 27                | 26.48                                  | 380.48                | 142.00                                | 891  |
| 2006   | 28                | 63.52                                  | 457.07                | 173.71                                | 1 065  |
| 2007   | 30                | 51.52                                  | 700.98                | 286.62                                | 1 309  |
| 2008   | 25                | 82.34                                  | 497.38                | 240.81                                | 1 361  |
| 2009   | 14                | 80.69                                  | 639.62                | 337.62                                | 654  |
| 2010   | 17                | 74.08                                  | 595.02                | 304.08                                | 847  |
| 2011   | 19                | 73.85                                  | 604.58                | 282.97                                | 1 216  |

Анализируемый период характеризуется ростом средней цены квадратного метра. Точкой экстремума является 2009 год, в котором зарегистрирована цена 337,62 Usd/кв.м. Так же в 2007 году наблюдается резкий рост с последующим снижением средней цены квадратного метра. В 2007 году она составила 286,62 Usd/кв.м. Наибольшая активность рынка приходится на период с 2004 по 2008 год, в который среднее количество сделок на рынке квартир составило 28 сделок. Максимальное количество сделок зарегистрировано в 2007 году.





Суммарная общая площадь участвующих в сделках квартир была максимальной в 2008 г. и составила около 1,4 тыс.кв.м. 2009 и 2010 гг. обусловлены резким снижением активности на рынке жилой недвижимости, причиной тому может быть продолжающийся рост цен на вторичном рынке жилья, а также введением новых многоквартирных домов. 2011 год обусловлен ростом количества сделок, соответственно и суммарной площадью участвующих в сделках объектов.

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 3.

Таблица 3  
Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г Браслав

|      | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2004 | 1.00 | 1.39 | 2.21 | 2.96 | 3.53 | 2.71 | 4.65 | 3.57 |
| 2005 | -    | 1.00 | 1.59 | 2.13 | 2.54 | 1.95 | 3.34 | 2.57 |
| 2006 | -    | -    | 1.00 | 1.34 | 1.60 | 1.23 | 2.11 | 1.62 |
| 2007 | -    | -    | -    | 1.00 | 1.19 | 0.92 | 1.57 | 1.21 |
| 2008 | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 0.77 | 1.32 | 1.01 |
| 2009 | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 1.72 | 1.32 |
| 2010 | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 0.77 |
| 2011 | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 |

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 7–11.

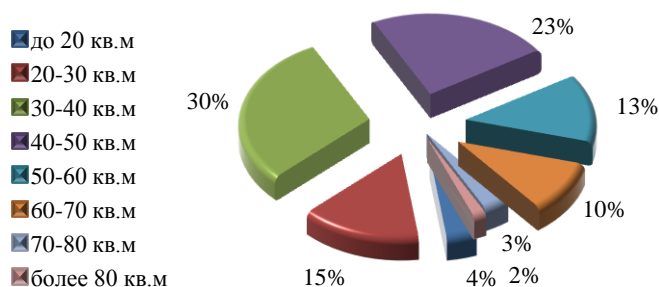


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по общей площади квартиры

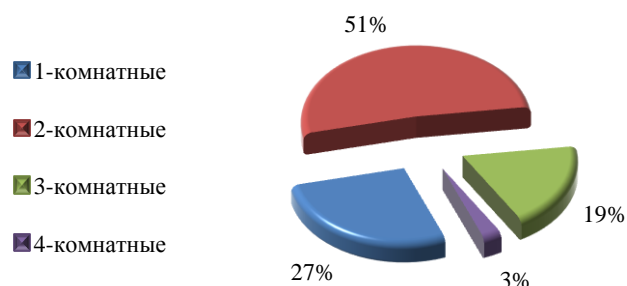


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

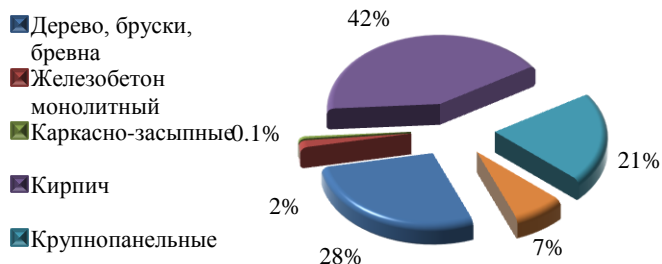


Рис. 9 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

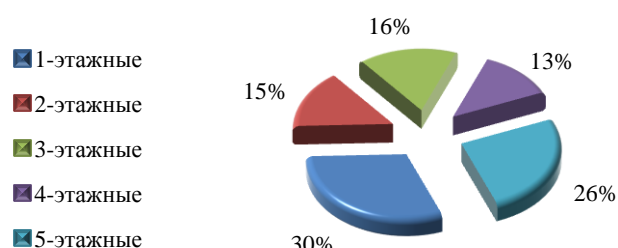


Рис. 10 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома





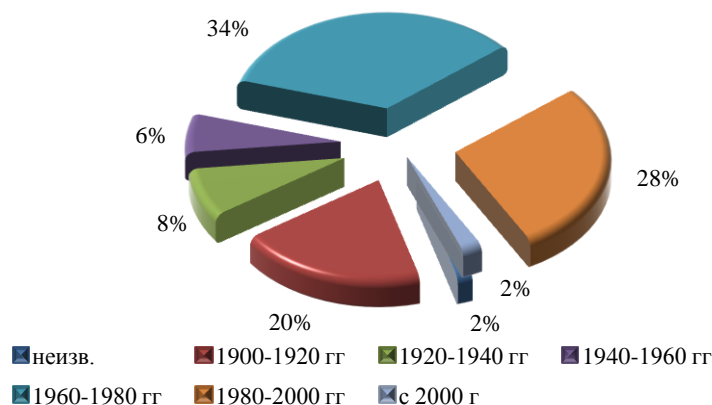


Рис. 11 Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

За анализируемый период больше всего сделок было совершено с квартирами общей площадью 30-50 кв.м (около 53% всех сделок). 51% всех проданных квартир – двухкомнатные квартиры. Можно сделать вывод, что в г.Браслав распространены кирпичные жилые многоквартирные дома, а также пятиэтажные и введенные в эксплуатацию на протяжении 1960-1980 гг.

### РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в г.Браслав представлен на рисунках 12–13 и в таблице 4.

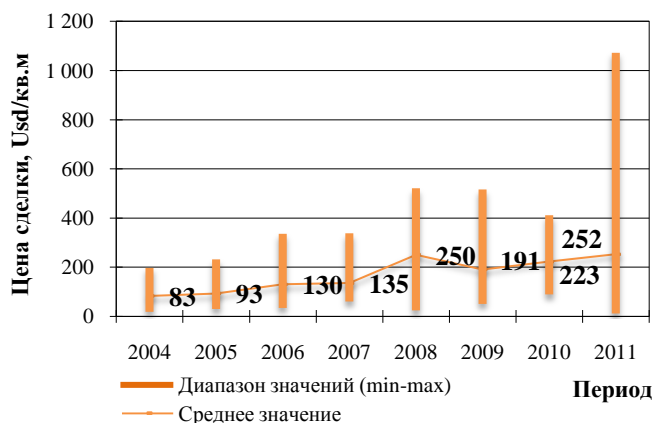


Рис. 12 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

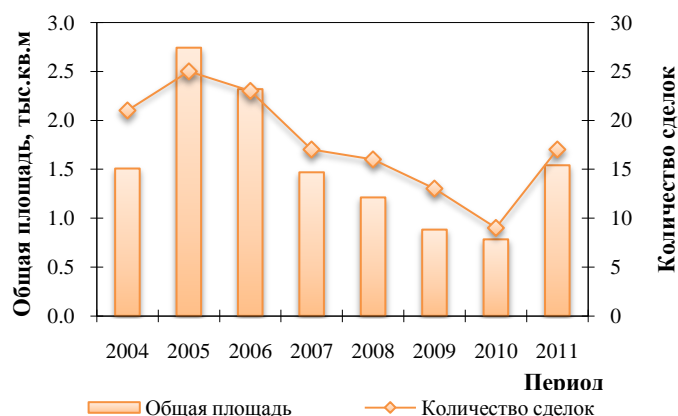


Рис. 13 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Таблица 4  
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в г.Браслав

| 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   | 21                | 18.20                                  | 196.72                | 82.72                                 | 1506   |
| 2005   | 25                | 29.70                                  | 231.39                | 92.60                                 | 2742   |
| 2006   | 23                | 33.85                                  | 335.42                | 129.68                                | 2318   |
| 2007   | 17                | 60.09                                  | 337.51                | 135.28                                | 1467   |
| 2008   | 16                | 24.03                                  | 520.64                | 250.42                                | 1210   |
| 2009   | 13                | 50.21                                  | 515.83                | 190.60                                | 881  |
| 2010   | 9                 | 89.03                                  | 411.04                | 222.55                                | 782  |
| 2011   | 17                | 11.40                                  | 1071.44               | 252.40                                | 1539   |

Анализируемый период характеризуется плавный ростом средней цены квадратного метра. Точкой экстремума является 2011 год, в котором зарегистрирована цена 252,40 Usd/кв.м. Так же в



2008 году наблюдается резкий рост с последующим снижением средней цены квадратного метра. В 2008 году она составила 250,42 Usd/кв.м. Наибольшая активность рынка приходится на период с 2004 по 2006 год, в который среднее количество сделок на рынке индивидуальных жилых домов составило 23 сделки. Максимальное количество сделок зарегистрировано в 2005 году.

Суммарная общая площадь участвующих в сделках жилых индивидуальных домов была максимальной в 2005 г. и составила около 2,7 тыс.кв.м. 2009 и 2010 гг. обусловлены резким снижением активности на рынке. 2011 год обусловлен ростом количества сделок, соответственно и суммарной площадью участвующих в сделках объектах.

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 г.Браслав

|      | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2004 | 1.00 | 1.12 | 1.57 | 1.64 | 3.03 | 2.30 | 2.69 | 3.05 |
| 2005 | -    | 1.00 | 1.40 | 1.46 | 2.70 | 2.06 | 2.40 | 2.73 |
| 2006 | -    | -    | 1.00 | 1.04 | 1.93 | 1.47 | 1.72 | 1.95 |
| 2007 | -    | -    | -    | 1.00 | 1.85 | 1.41 | 1.65 | 1.87 |
| 2008 | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 0.76 | 0.89 | 1.01 |
| 2009 | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 1.17 | 1.32 |
| 2010 | -    | -    | -    | -    | -    | -    | 1.00 | 1.13 |
| 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 14–16.

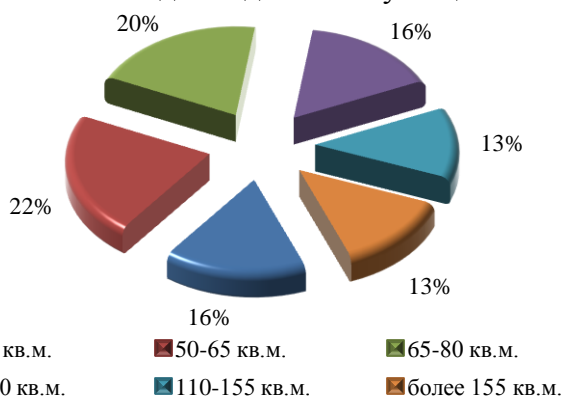


Рис. 14 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

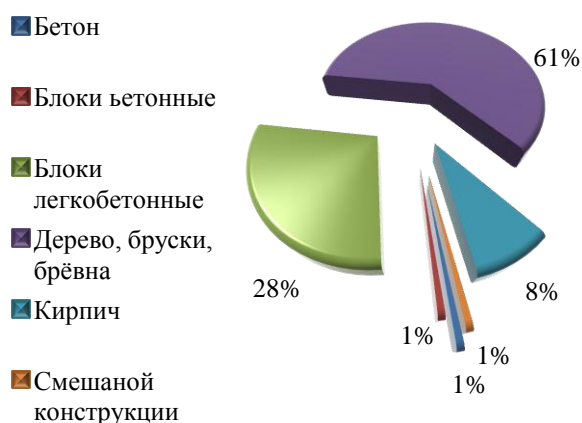


Рис. 15 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

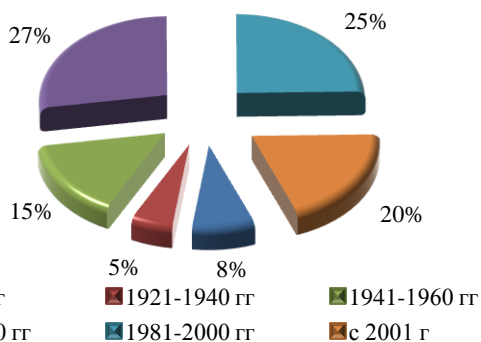


Рис. 16 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами (61%). Наиболее распространены жилые дома общей площадью от 50 до 80 кв.м, а также года ввода в эксплуатацию до 1980 г.



## РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2004 г. зарегистрирована единственная сделка на рынке нежилой недвижимости. Было продано здание СТО площадью 838 кв.м. по цене 18,79 Usd/кв.м.

В 2008 г. также зарегистрирована одна сделка: за 63 190 Usd продано здание мясо-молочного павильона общей площадью 383 кв.м.

В 2009 г. было зарегистрированы две сделки о продаже нежилой недвижимости:

- по цене 190,05 Usd/кв.м было продано здание административно-хозяйственное общей площадью 363 кв.м.
- был продан комплекс из двух зданий складов общей площадью 412 кв.м. по средней цене за квадратный метр равной 113,1 Usd.

В 2010 г. зарегистрированы три сделки о продаже нежилой недвижимости:

- здание розничной торговли магазин «Фирменный», площадью 57кв.м. по цене 58,75 Usd/кв.м.
- здание склада площадью 488,1 м.кв. по цене 70,7 Usd/кв.м.
- комплекс из четырех производственных зданий общей площадью 782 м.кв. по цене 144,87 Usd/кв.м. В комплекс включено здание административно хозяйственное площадью 266 м.кв. и здание гаража площадью 149 м.кв.

В 2011 г. зарегистрированы следующие сделки продаж:

- здание склада площадью 603 м.кв. по цене 5,49 Usd/кв.м..
- производственный комплекс из 2 зданий общей площадью 351 м.кв. по цене 122,3 Usd/кв.м.
- здание административно-хозяйственное площадью 249 м.кв. по цене 65,94 Usd/кв.м.
- административное помещение площадью 118,3 кв.м. по цене 86,4 Usd/кв.м.

Также за анализируемый период зафиксировано 36 сделок с индивидуальными гаражами общей площадью 51 125 кв.м.

Анализ основных статистических показателей в сделках с гаражами в г.Браслав представлен в таблице 6.

Таблица 6. Основные статистические показатели сделок с гаражами в г.Браслав

| 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   | 1                 | 12                                     | 12                    | 11.96                                 | 19   |
| 2005   | 1                 | 6                                      | 6                     | 5.60                                  | 25   |
| 2006   | 3                 | 12                                     | 47                    | 27.25                                 | 50   |
| 2007   | 6                 | 6                                      | 73                    | 36.11                                 | 301  |
| 2008   | 6                 | 12                                     | 56                    | 31.87                                 | 153  |
| 2009   | 3                 | 6                                      | 149                   | 59.85                                 | 62   |
| 2010   | 5                 | 12                                     | 93                    | 53.81                                 | 117  |
| 2011   | 11                | 6                                      | 302                   | 65.59                                 | 254  |

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



## 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 1.0% объектов нежилой недвижимости и 0.7% 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 01.01.2004 – 01.02.2012 г., тыс.кв.м | 2.03            | 2.09          |
| Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.02.2012 г., тыс.кв.м                                  | 199.96          | 290.54        |
| Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи  | 0.010           | 0.007         |

