

# БЫХОВ

---

## Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004 - июнь 2011

Национальное кадастровое агентство  
[www.nca.by](http://www.nca.by)



Анализ формального рынка недвижимости за 2004 - июнь 2011гг. производился на основании информации содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и в реестре цен государственного земельного кадастра по состоянию на 01.07.2011.

Быхов - районный центр Могилевской области, город на правом берегу Днепра. Известен как Старый Быхов по документам с XIV в. город в Могилёвской области Белоруссии. Расположен в 50 км от Могилева. Железнодорожная станция: на линии Могилев — Жлобин. Автодороги: связан с Могилевом, Рогачевом и с автомагистралями Могилев — Гомель, Могилев — Бобруйск. Население г.Быхов на 1 января 2010 года составляет 17 тыс. человек.

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Что касается жилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2004г. и 2005г. составлял: 607,14 кв.м и 581,36 кв.м соответственно. В 2006г. произошло небольшое увеличение ввода жилых домов до 897,97 кв.м. В 2007 и 2008 гг. наблюдается значительное увеличение ввода в эксплуатацию жилых домов, что обусловлено вводом в эксплуатацию многоквартирных жилых домов. В 2009 г. ввод в эксплуатацию жилых домов уменьшился (1049,6 кв.м), т.к. не было введено ни одного жилого многоквартирного дома. В 2010г. ввод в эксплуатацию жилых домов составлял 8648,1 кв.м (был введен 1 многоквартирный жилой дом общей площадью 5965,3 кв.м).

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего рассматриваемого периода и находился в диапазоне от 502,4 до 2491 кв.м в год.

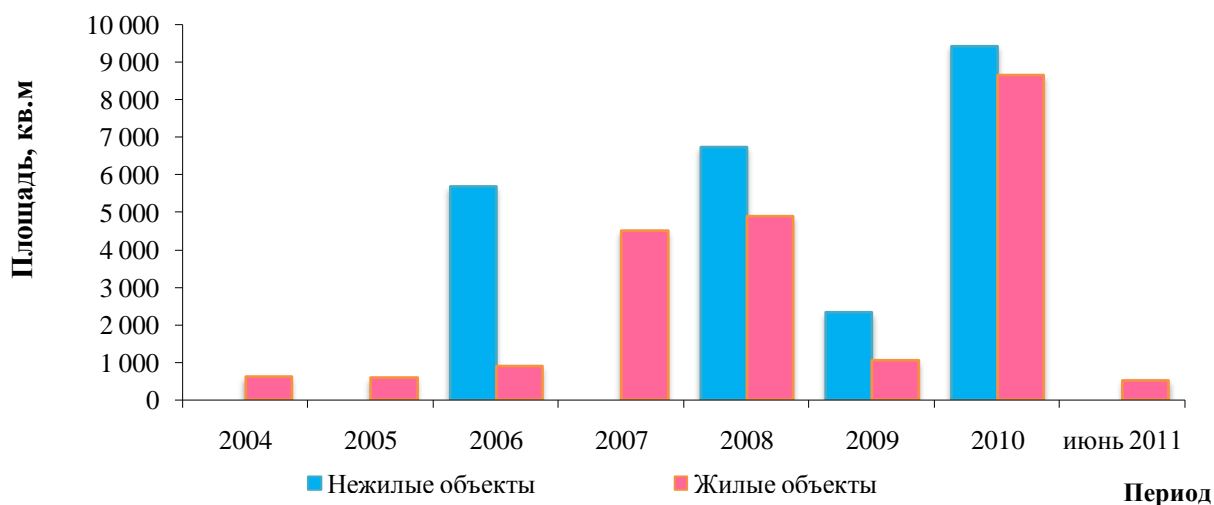


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г.Быхов за 2004 - июнь 2011 гг.

В 2011г. по состоянию на 1 июля было введено в эксплуатацию 3 жилых дома общей площадью 522,7 кв.м.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости представлена на рисунке 2.

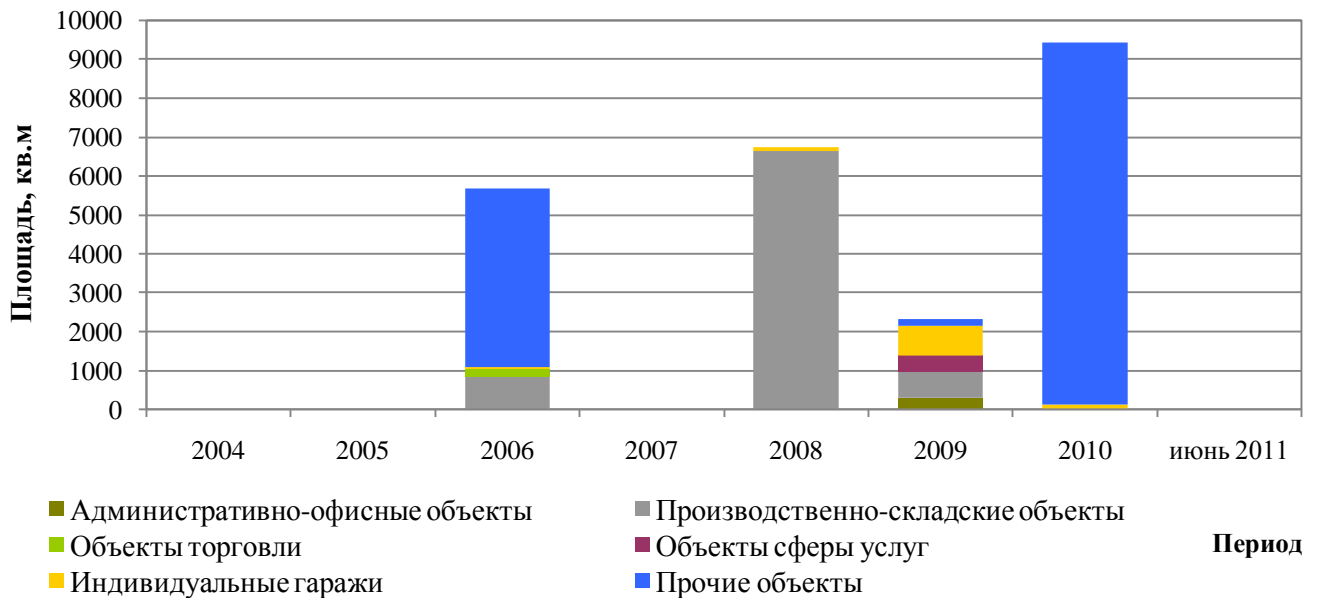


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Быхов за 2004 - июнь 2011 гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов осуществлялся переменными темпами на протяжении всего анализируемого периода. В 2004 и 2005 гг. нежилых объектов введено в эксплуатацию не было. Наибольший ввод в эксплуатацию был осуществлен в 2010г. (9425,8 кв.м), а наименьший – в 2009г. (2318,3 кв.м).

Административно-офисные объекты и объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию только в 2009г.: административно - бытовой корпус общей площадью 286 кв.м и пункт технического осмотра и текущего ремонта машин хозяйственного двора общей площадью 428,2 кв.м.

Объекты торговли вводились только в 2006г.: торговый павильон общей площадью 94,3 кв.м и торговый объект по продаже товаров повседневного спроса общей площадью 110 кв.м.

Производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию в 2006, 2008-2009 гг.: наименьший ввод в эксплуатацию был в 2009г. – 667,2 кв.м (введено 2 объекта: цех по обработке и сортировке яиц общей площадью 610,3 кв.м и сооружение жироловки общей площадью 56,9 кв.м), наибольший в 2008г. – 6653,9 кв.м (введен главный производственный корпус №1).

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2006, 2008-2010 гг. Наименьший ввод в эксплуатацию гаражей был в 2006г. – 57,9 кв.м, а наибольший в 2009г. – 760,3 кв.м.

Прочие объекты<sup>1</sup> вводились в эксплуатацию в 2006, 2009-2010 гг. Наименьший ввод в эксплуатацию прочих объектов был в 2009г. – 176,6 кв.м, а наибольший в 2010г. – 9299,2 кв.м.

По состоянию на 01 июля за 2011г. не было введено в эксплуатацию ни одного индивидуального гаража.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 52% до 86% в год.

Доля каждого типа в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рисунке 3.

<sup>1</sup> К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в уже перечисленные пять категорий: объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

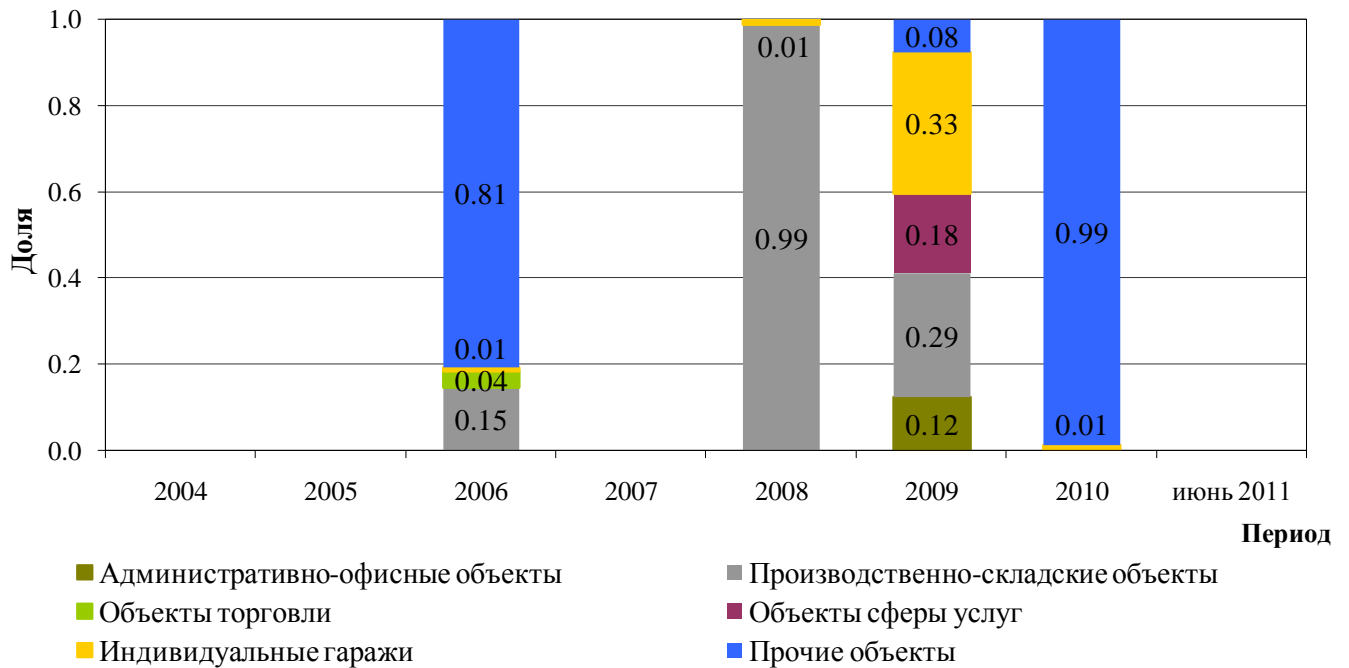


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Быхов за 2004-июнь 2011 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.07.2011 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

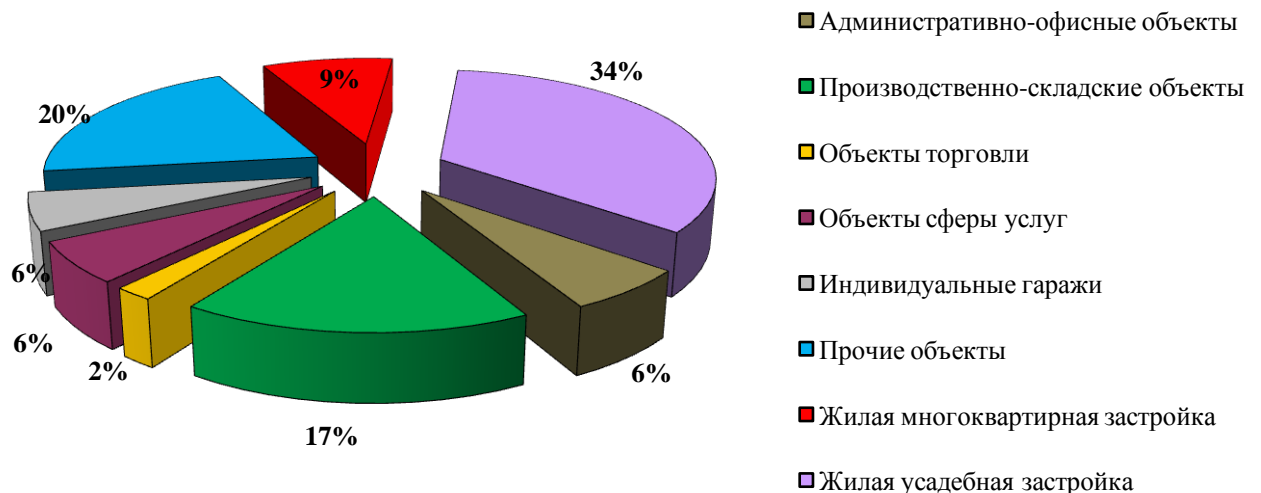


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Быхов по состоянию на 01.07.2011

Жилые объекты занимают 43% в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений (в том числе 34% - жилая усадебная застройка, 9% - жилая многоквартирная застройка), нежилые объекты составляют 57%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004 – июнь 2011г. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 1,1% жилых и

1,0% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004-01.07.2011 гг., тыс. кв.м	3.02	2.71
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2011, тыс.кв.м	310.31	238.26
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.010	0.011

## Вторичный рынок

### Рынок квартир

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи квартир представлен на рис. 5 - 6.

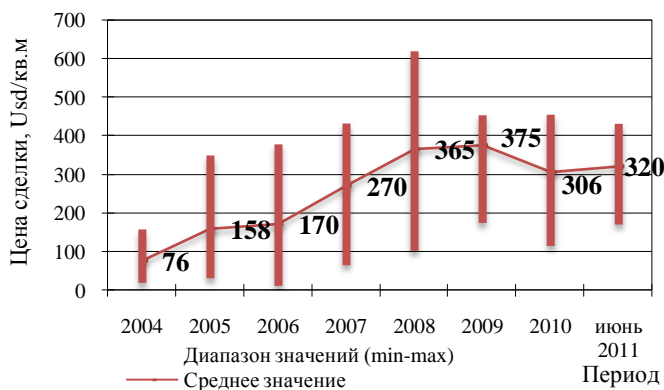


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

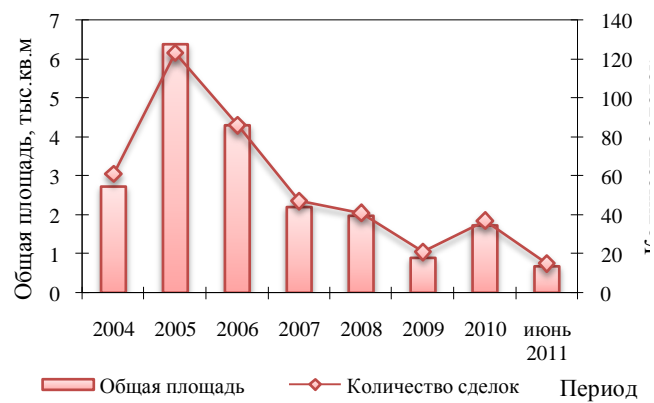


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в г.Быхов наблюдался устойчивый рост цен на квартиры, который достиг максимума в 2009г. С 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения. С 2010г. на данном сегменте рынка наблюдается стабилизация цен сделок.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Быхов

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Июнь 2011
2004	<b>1.00</b>	2.08	2.25	3.57	4.83	4.95	4.04	4.24
2005		<b>1.00</b>	1.08	1.71	2.32	2.38	1.94	2.03
2006			<b>1.00</b>	1.59	2.15	2.20	1.80	1.89
2007				<b>1.00</b>	1.35	1.39	1.13	1.19
2008					<b>1.00</b>	1.03	0.84	0.88
2009						<b>1.00</b>	0.82	0.86
2010							<b>1.00</b>	1.05
Июнь 2011								<b>1.00</b>

В 2005г. общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, достигла максимального значения (6375 кв.м), после чего наблюдалась тенденция спада общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи (до 894 кв.м в 2009г.).

За анализируемый период тенденции изменения количества сделок купли-продажи с квартирами аналогичны тенденциям изменения общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи. Максимальное количество сделок купли-продажи было совершено в 2005г. (123 сделки), а минимальное в 2009г. (21 сделка).

В 2011 г. по состоянию на 01 июля было совершено 15 сделок купли-продажи с квартирами общей площадью 678 кв.м.

### Рынок индивидуальных жилых домов

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов представлен на рис. 7 - 8.

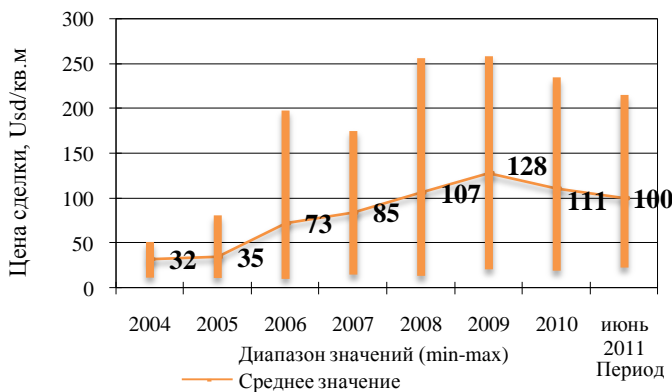


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

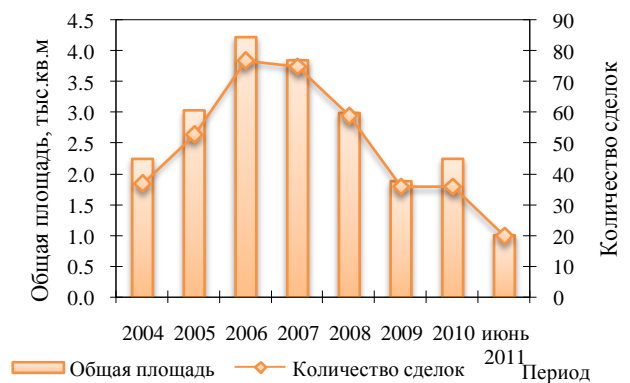


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

За анализируемый период в г.Быхов наблюдался устойчивый рост цен на индивидуальные жилые дома, который достиг максимума в 2009г. С 2009г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдалась тенденция незначительного снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.

Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г.Быхов

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Июнь 2011
2004	<b>1.00</b>	1.09	2.24	2.60	3.28	3.94	3.43	3.09
2005		<b>1.00</b>	2.05	2.39	3.01	3.61	3.14	2.84
2006			<b>1.00</b>	1.16	1.47	1.76	1.53	1.38
2007				<b>1.00</b>	1.26	1.51	1.32	1.19
2008					<b>1.00</b>	1.20	1.04	0.94
2009						<b>1.00</b>	0.87	0.79
2010							<b>1.00</b>	0.90
Июнь 2011								<b>1.00</b>

С 2004 по 2006г. наблюдалась тенденция увеличения общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи (с 2251 кв.м в 2004г. до 4229 кв.м в 2006г.). С 2007г. наблюдается тенденция уменьшения общей площади индивидуальных жилых домов,

участвующих в сделках купли-продажи, до 1889 кв.м в 2009г. В 2010 г. общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи, составила 2252 кв.м.

За анализируемый период тенденции изменения количества сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами аналогичны тенденциям изменения общей площади жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи. Максимальное количество сделок купли-продажи было совершено в 2006г. (77 сделок), а минимальное в 2009 и 2010 гг. (по 36 сделок).

В 2011г. по состоянию на 01 июля в г.Быхов было зарегистрировано 20 сделок с индивидуальными жилыми домами общей площадью 1010 кв.м.

### Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ ГЗК за период с 01.01.2004 по 01.07.2011 содержатся сведения о 116 сделках аренды земельных участков в г.Быхов, из них по 50 указаны цены. Сделок купли-продажи земельных участков в г.Быхов за данный период времени не зарегистрировано.

Структура рынка аренды незастроенных земельных участков по их целевому назначению представлена на рис. 9.

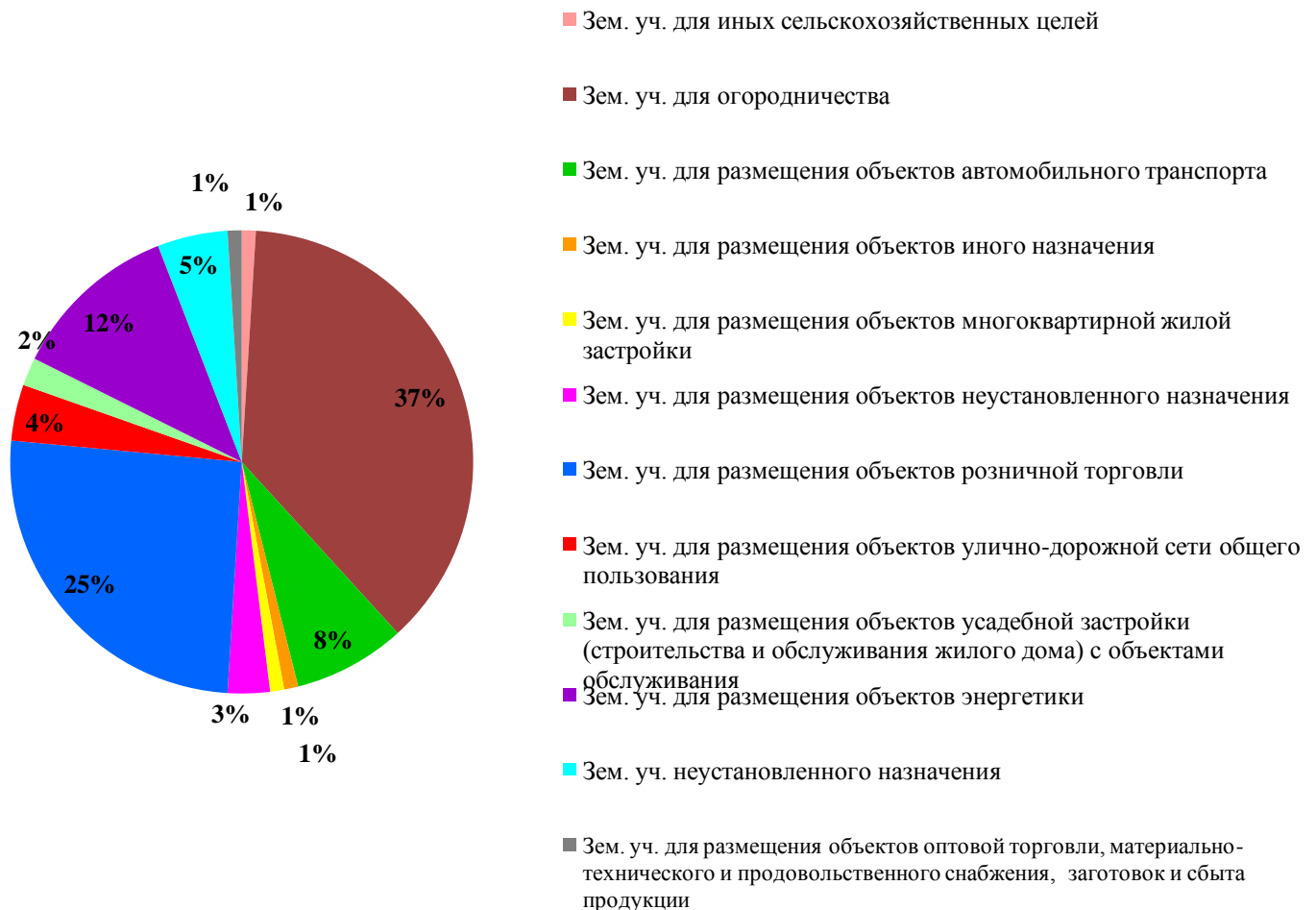


Рис. 9 Структура рынка аренды незастроенных земельных участков по их целевому назначению

Как видно из рис. 9, большинство земельных участков предназначено для огородничества (37%) и размещения объектов розничной торговли (25%).

Основные статистические показатели по сделкам аренды незастроенных земельных участков представлены в табл. 4.

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам аренды незастроенных земельных участков в г.Быхов

Период	Количество сделок	Диапазон значений годовых арендных ставок, Usd/кв.м		Среднее значение годовых арендных ставок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, га
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	-	-	-	-	-
2005	22	0.002	0.003	0.002	1.3392
2006	29	-	-	-	1.1621
2007	13	0.002	0.764	0.394	0.6424
2008	14	0.071	3.189	1.541	1.5689
2009	19	0.001	1.000	0.225	0.8690
2010	10	0.001	0.087	0.011	0.5752
01.07.2011	9	0.003	0.056	0.029	6.5788

Количество сделок аренды незастроенных земельных участков колебалось от 10 в 2010 г. до 29 сделок в 2006 г. Среднее значение годовых арендных ставок колебалась от 0,002 Usd/кв.м до 1,541 Usd/кв.м.

Рынок купли-продажи в г.Быхов не развит, т.к. после 2006 года продажа земельных участков в г.Быхов прекратилась. Это связано со сложившейся в республике структурой прав на земельные участки. В соответствии с белорусским законодательством, начиная с 2007 года, права постоянного и временного пользования незастроенными земельными участками перестали являться предметом купли-продажи на открытом рынке. Незастроенные земельные участки могут быть проданы на аукционе.

**Рынок нежилой недвижимости**

В отношении административно-офисных, производственно-складских, торговых объектов, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2004 – июнь 2011 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами.

Объем (количество и общая площадь объектов) и ценовые показатели по зарегистрированным сделкам с нежилой недвижимостью в г.Быхов представлены ниже.

Таблица 5

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Июнь 2011
Минимальное значение	-	-	8	-	3	1	1	726
Максимальное значение	-	-	8	-	686	1	28	726
Среднее значение	-	-	8	-	194	1	15	726
Количество сделок	0	0	1	0	4	1	3	1
Общая площадь, тыс. кв.м	-	-	0.29	-	0.59	0.06	0.17	0.29

Таблица 6

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Июнь 2011
Минимальное значение	-	-	15	1	0	0	0	0
Максимальное значение	-	-	37	4	29	0	242	766
Среднее значение	-	-	23	3	11	0	39	197
Количество сделок	0	0	4	2	11	1	8	4
Общая площадь, тыс. кв.м	-	-	2.66	0.62	4.76	0.46	5.60	1.86





Таблица 7

Торговые объекты								
Цена сделки, Usd/кв.м	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Июнь 2011
Минимальное значение	74		257	156	-	51	-	-
Максимальное значение	103		257	198	-	51	-	-
Среднее значение	89		257	177	-	51	-	-
Количество сделок	2		1	2	0	1	0	0
Общая площадь, тыс. кв.м	0.28		0.15	0.16	-	0.13	-	-

Таблица 8

Прочие объекты								
Цена сделки, Usd/кв.м	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Июнь 2011
Минимальное значение	-	-	9	0	3	4285	0	806
Максимальное значение	-	-	24	9	262	4285	2	806
Среднее значение	-	-	16	5	121	4285	1	806
Количество сделок	0	0	2	3	9	1	4	1
Общая площадь, тыс. кв.м	-	-	0.73	1.77	5.82	0.03	2.23	0.43

С объектами сферы услуг за анализируемый период было совершено только 3 сделки купли-продажи: в 2006г. ателье "Силуэт" (27 Usd/кв.м), в 2007г. столовая (21 Usd/кв.м) и в 2010г. стоматологическая поликлиника (0,03 Usd/кв.м).

Недостаточность информации в сделках купли-продажи по сегментам нежилой недвижимости, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен, за исключением гаражей.

В анализируемом периоде наблюдается рост цен в сделках купли-продажи по индивидуальным гаражам до 2008г. В 2009 г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается снижение цен, обусловленное влиянием мирового финансово-экономического кризиса на экономику страны, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения, а с 2010г. вновь происходит рост цен сделок.

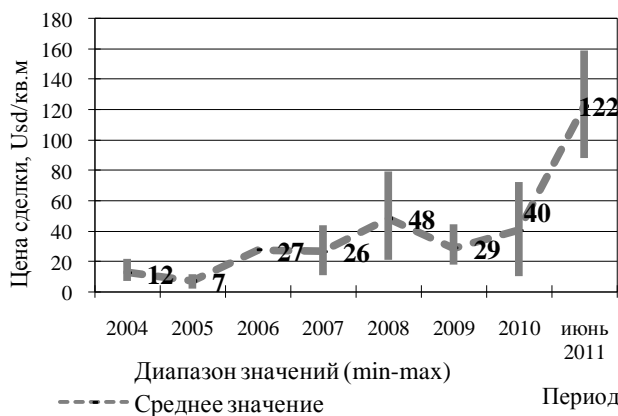


Рис. 10 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

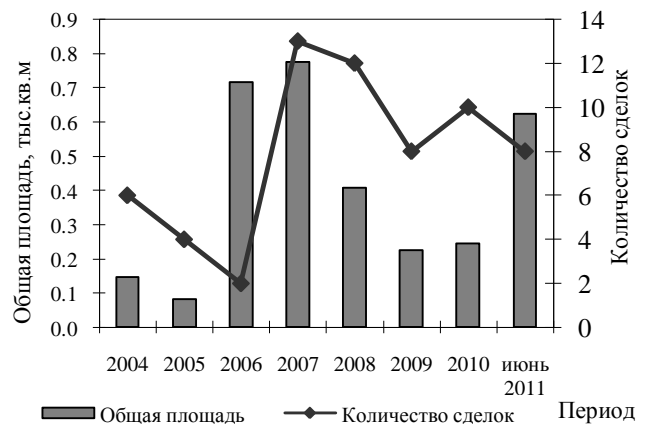


Рис. 11 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей представлены в таблице 9.



Таблица 9

Темпы изменения цены в сделке 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Быхов

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Март 2011
2004	<b>1.00</b>	0.56	2.22	2.13	3.88	2.32	3.25	9.89
2005		<b>1.00</b>	3.98	3.82	6.96	4.17	5.83	17.73
2006			<b>1.00</b>	0.96	1.75	1.05	1.46	4.45
2007				<b>1.00</b>	1.82	1.09	1.53	4.65
2008					<b>1.00</b>	0.60	0.84	2.55
2009						<b>1.00</b>	1.40	4.25
2010							<b>1.00</b>	3.04
Март 2011								<b>1.00</b>

Анализ данных общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2004 – июнь 2011г., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались / продавались 1,7% жилых и 1,2% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – июнь 2011г., тыс.кв.м	3.78	4.03
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2011г., тыс.кв.м	310.31	238.26
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.012	0.017

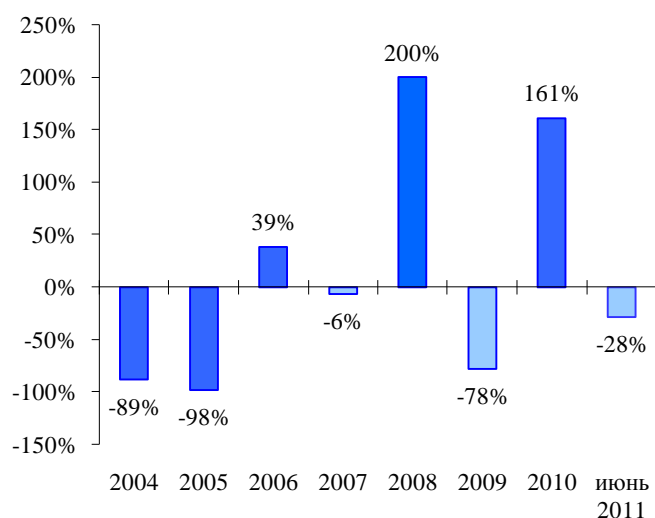


Рис. 12 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004 - июнь 2011г.

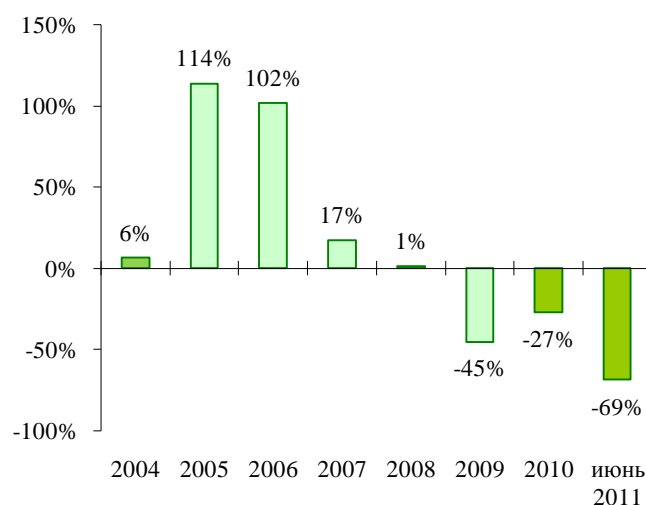


Рис. 13 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004 – июнь 2011г.

Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления оценки Ритвинского Дмитрия Александровича.

Авторский коллектив управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Ритвинский Дмитрий Александрович	начальник управления оценки(свидетельство об аттестации оценщика № 20006 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).
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).
Клочко Наталья Николаевна	начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013).
Позняк Константин Константинович	ведущий оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20005 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013; № 30396 от 29.12.2008, срок действия – 3 года).
Кузичева Наталья Васильевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30192 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 20008 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013).
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 10017 от 21.04.2008, срок действия – 3 года; №20160 от 09.03.2010 – срок действия – 3 года; № 30189 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 40145 от 10.04.2008, срок действия – до 11.04.2014).
Тихановская Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30047 от 10.05.2007, срок действия – до 11.05.2013; № 40044 от 11.06.2007, срок действия – до 12.06.2013).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года; № 20174 от 30.07.2010, срок действия – 3 года).
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30390 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года, № 20173 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 10 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировются 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, 285 39 26, 294 81 53  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)

