

# Глубокое

## Краткий анализ формального рынка недвижимости 2003- май 2009

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2003 - май 2009 гг. 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 01.05.2009.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Глубокский район расположен в северно-западной части Витебской области и занимает площадь свыше 1800 кв.км. Административный центр района – город Глубокое, находится в 176 километрах от столицы Республики Беларусь г. Минска и в 187 километрах от областного центра – г.Витебска. В районе проживают по данным от 01.01.2007 г. – 44,8 тыс. чел., из них в г.Глубокое – 19,5 тыс. чел.

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Резкое увеличение объемов ввода жилых площадей наблюдается в 2003 году. Данный факт обусловлен вводом в эксплуатацию многоквартирного жилого дома общей площадью 5 066,24 кв.м.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего рассматриваемого периода и находился в диапазоне от 660 до 2300 кв.м в год.

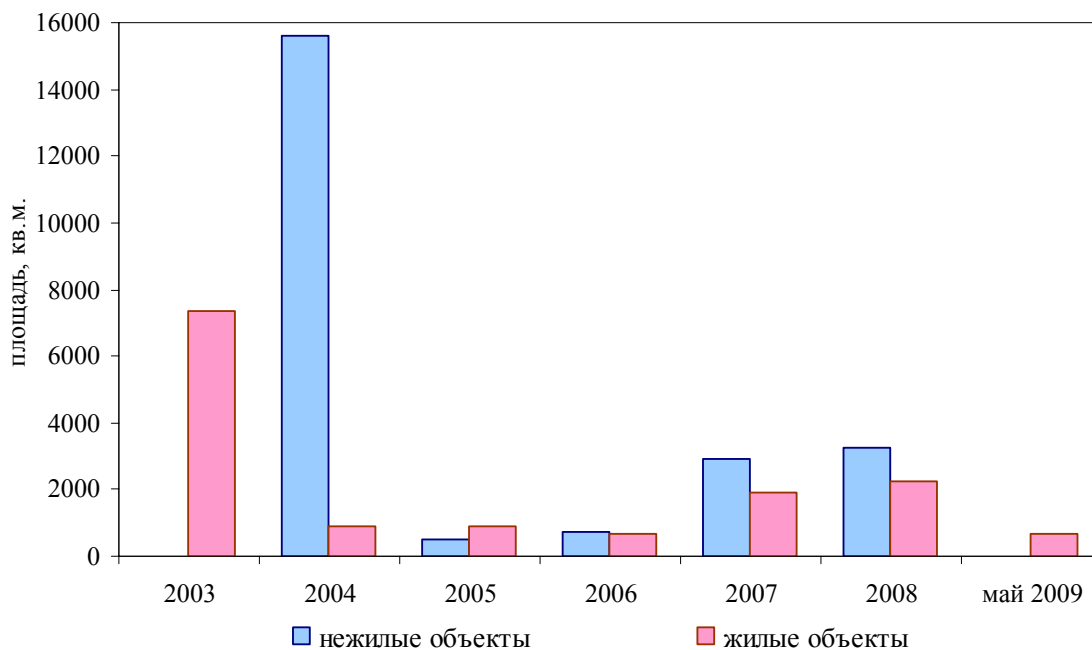


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Глубокое за 2003- май 2009 гг.

Что касается нежилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода так же осуществлялся переменными темпами, за исключением периода с начала 2009 года по май 2009 года, когда не было введено в эксплуатацию ни одного объекта.

За анализируемый период в эксплуатацию было введено только три административно-офисных объектов: в 2005 году административно бытовой корпус (общей площадью 159,41 кв. м); в 2008 году – расчетно-кассовый центр (общей площадью 78,6 кв. м) и здание мехмастерских с бытовыми помещениями и надстройкой мансардного этажа (общей площадью 2 140,8 кв. м).



Ввод в эксплуатацию производственно-складских объектов осуществлялся в 2004–2007 годах. В 2004 году было сдано в эксплуатацию здание зернового элеватора общей площадью свыше 9750 кв.м, в 2005 – склад тарных масел с навесом общей площадью около 120 кв.м, в 2006 – склады тары общей площадью 281,95 кв.м., в 2007 – склад баллонов общей площадью 99,3 кв.м.

Ввод в эксплуатацию торговых объектов осуществлялся в 2005-2008 годах. В 2005 году был введен магазин общей площадью 90,21 кв.м., а в 2006 – одноэтажный блочный магазин общей площадью 30,2 кв.м, в 2007 – магазин общей площадью 126,8 кв.м и здание торгового центра общей площадью 1 768,7 кв.м, в 2008 – магазин общей площадью 1 061,5 кв.м.

Прочие объекты<sup>1</sup> вводились в эксплуатацию на протяжении 2004–2007 годов. В 2004 году было введено в эксплуатацию два объекта суммарной общей площадью 64,1 кв.м, в 2005 году – операторская налива общей площадью 8,39 кв.м, в 2006 – навес для техники общей площадью 251,3 кв.м, в 2007 было введено три различных объекта общей площадью 173,8 кв.м.

Индивидуальные гаражи (суммарной общей площадью 465,81 кв. м) вводились в эксплуатацию в 2003–2007 годах и составили около 2,4% в общем объеме введенных нежилых объектов за период ввода.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла до 92%.

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

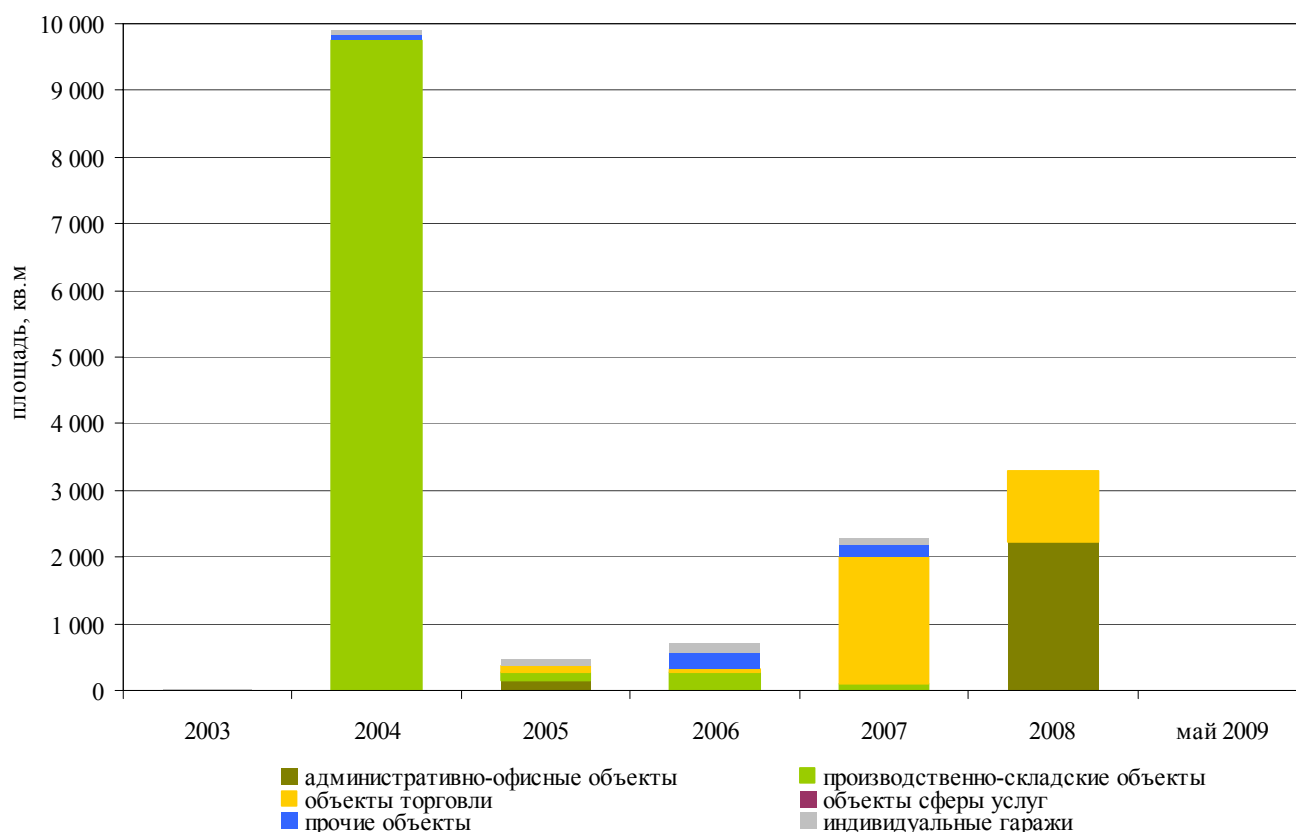


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Глубокое за 2003-май 2009 гг.

<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.



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

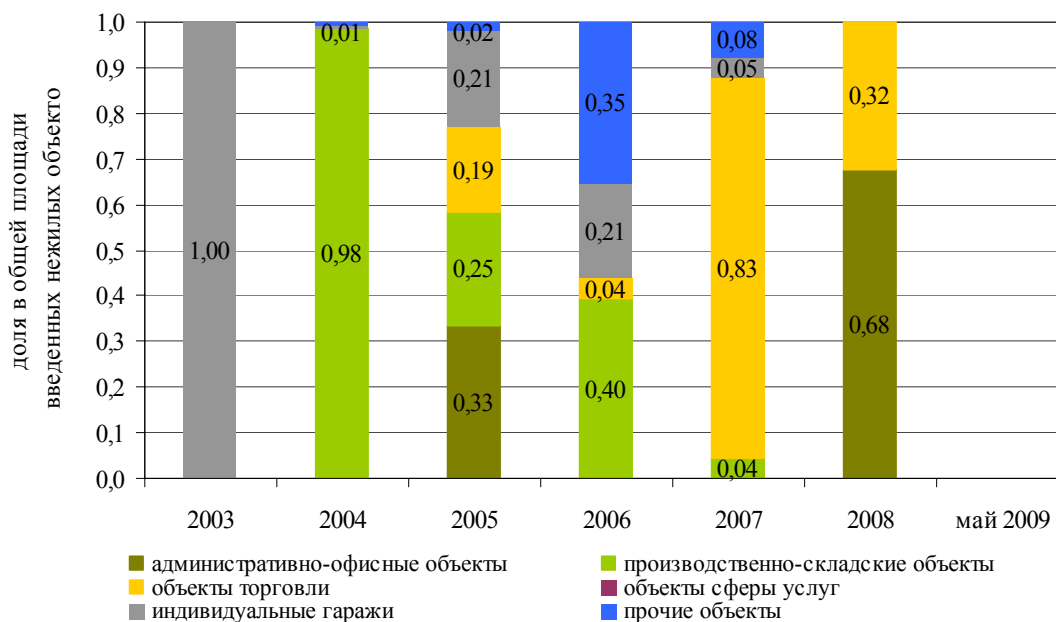


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Глубокое за 2003-май 2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на май 2009г. зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

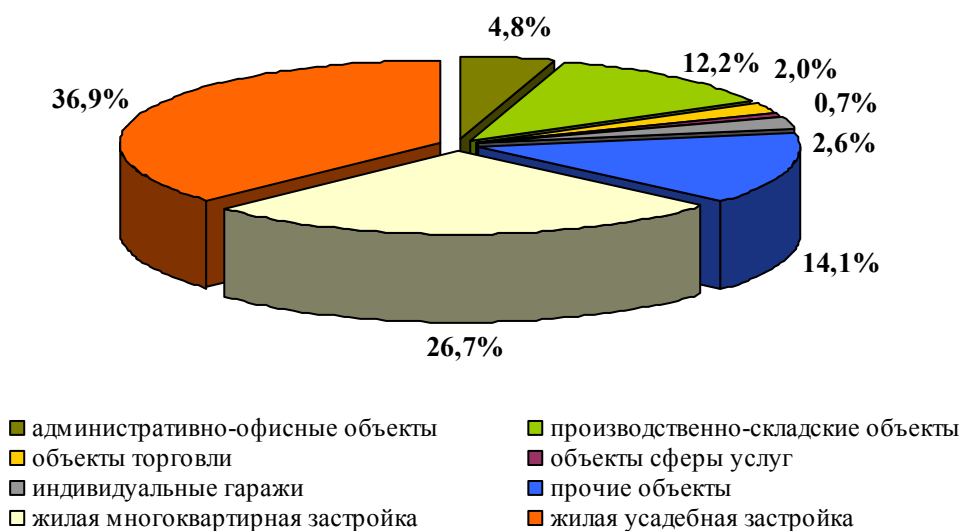


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Глубокое по состоянию на май 2009г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (63,6%, в том числе: 36,9% - жилая усадебная застройка, 26,7% - жилая многоквартирная застройка), прочие объекты – 14,1%, индивидуальные гаражи – 2,6%, 12,2% составили производственно-складские объекты, объекты торговли – 2%, объекты сферы услуг – 0,7%, административно-офисные объекты – 4,8%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – май 2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось в районе 0,4% жилых и 1,2% 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 2003- май 2009 гг., тыс. кв.м	3,28	2,09
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на май 2009г., тыс.кв.м	273,1	476,2
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,012	0,004

## Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-10.

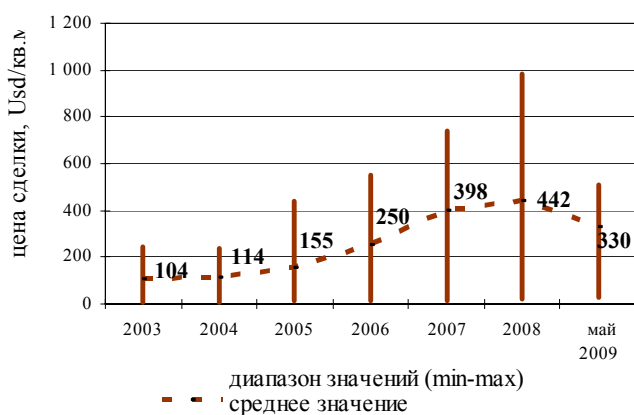


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

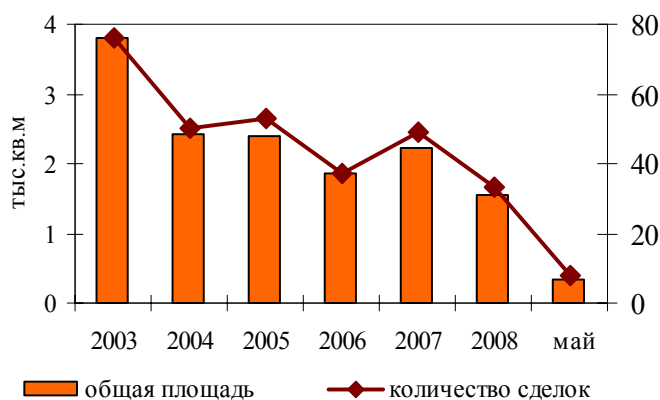


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в г.Глубокое наблюдался устойчивый рост цен на квартиры, который достиг своего максимума в 2008 г. В первом квартале 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. Темпы роста средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

Темпы роста средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г. Глубокое

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
2003	<b>1,00</b>	1,09	1,49	2,40	3,81	4,23	3,16
2004	-	<b>1,00</b>	1,36	2,19	3,49	3,88	2,90
2005	-	-	<b>1,00</b>	1,61	2,56	2,84	2,12
2006	-	-	-	<b>1,00</b>	1,59	1,77	1,32
2007	-	-	-	-	<b>1,00</b>	1,11	0,83
2008	-	-	-	-	-	<b>1,00</b>	0,75
май 2009	-	-	-	-	-	-	<b>1,00</b>



Общая площадь квартир, участвующих в сделках, находилась на уровне 1,5 – 3,8 тыс.кв.м в год (за 2003-2008 годы). С 2004 по 2006 годы наблюдается падение суммарной общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи. 2007 год отмечается ростом, а 2008 год – опять падением.

В период с 2003 по 2004 год наблюдается снижение количества сделок купли-продажи с квартирами от 76 до 50, в 2005г. наблюдается рост до 53 и снова падение до 37 в 2006г. В 2007 году количество сделок купли-продажи с квартирами возрастает до 49 и далее наблюдается спад до 33 в 2008г. В 2009 по состоянию на май 2009г. в г.Глубокое зарегистрировано 8 сделок купли-продажи с квартирами.

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста до конца 2008, а с 2009 года - падение. Совершение сделок с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период осуществлялось переменными темпами. Общая площадь индивидуальных жилых домов, которые участвовали в сделках купли-продажи, колебалась в пределах 0,4-4,9 тыс.кв.м в год (за 2003г.-май 2009г.).

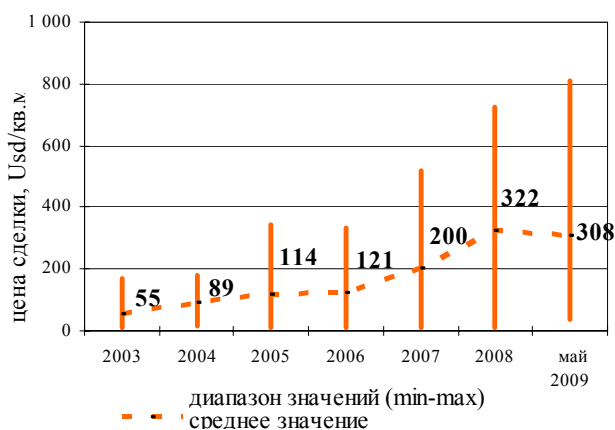


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



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

Темпы роста средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.

Таблица 3

Темпы роста средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г.Глубокое

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
2003	<b>1,00</b>	1,61	2,07	2,19	3,62	5,83	5,58
2004	-	<b>1,00</b>	1,28	1,36	2,25	3,61	3,46
2005	-	-	<b>1,00</b>	1,06	1,75	2,82	2,70
2006	-	-	-	<b>1,00</b>	1,65	2,66	2,55
2007	-	-	-	-	<b>1,00</b>	1,61	1,54
2008	-	-	-	-	-	<b>1,00</b>	0,96
май 2009	-	-	-	-	-	-	<b>1,00</b>

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, а так же объектов сферы услуг, прочих объектов и индивидуальных гаражей, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 - май 2009 гг., по сравнению с жилыми объектами незначительно. Статистические показатели в сделках купли продажи по годам данных объектов недвижимости представлены в таблицах 4-8.



Таблица 4

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	-	31,43	18,14	-	6,11	31,72	-
максимальное значение	-	31,43	89,13	-	136,19	193,08	-
среднее значение	-	31,43	44,98	-	59,82	112,40	-
Количество объектов в сделках	-	1	3	-	3	2	-

Таблица 5

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	41,73	125,47	75,01	-	24,30	626,05	-
максимальное значение	111,13	125,47	80,76	-	267,16	626,05	-
среднее значение	71,83	125,47	77,89	-	112,21	626,05	-
Количество объектов в сделках	3	1	2	-	3	1	-

Таблица 6

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	-	20,58	49,10	80,78	45,21	45,20	-
максимальное значение	-	20,58	49,10	167,14	45,21	560,48	-
среднее значение	-	20,58	49,10	123,96	45,21	275,97	-
Количество объектов в сделках	-	1	1	2	1	3	-

Таблица 7

Объекты сферы услуг

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	49,77	-	-	-	-	168,70	-
максимальное значение	49,77	-	-	-	-	168,70	-
среднее значение	49,77	-	-	-	-	168,70	-
Количество объектов в сделках	1	-	-	-	-	1	-

Таблица 8

Прочие объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	-	-	73,29	-	82,73	10,49	-
максимальное значение	-	-	73,29	-	288,65	83,55	-
среднее значение	-	-	73,29	-	185,69	47,02	-
Количество объектов в сделках	-	-	1	-	2	2	-

Таблица 9

Индивидуальные гаражи

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	4,23	-	9,69	59,22	5,72	-	-
максимальное значение	4,23	-	35,84	67,71	84,60	-	-
среднее значение	4,23	-	17,89	63,46	53,61	-	-
Количество объектов в сделках	1	-	7	2	4	-	-



На протяжении всего анализируемого периода в сделках купли-продажи с объектами нежилого назначения также участвовали индивидуальные гаражи. Статистические показатели в сделках купли продажи по годам данных объектов недвижимости представлены в таблице 9.

Недостаточность информации о сделках купли-продажи, большой ценовой разброс свидетельствует о недостоверности некоторых данных по ценам в сделках купли-продажи и не позволяют сделать выводы о динамике и тенденции изменения цен.

Для выявления реального уровня цен необходимо дополнительно производить анализ неформального рынка недвижимости (информация рекламных изданий, устный опрос риэлтеров, работающих на местном рынке), поскольку очень часто в договорах купли-продажи указывают заниженные цены, которые не соответствуют среднерыночным.

Анализ данных общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2003 - май 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1,1% жилых и 0,7% 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 2003 - май 2009гг., тыс.кв.м	1,93	5,09
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на май 2009г., тыс.кв.м	273,11	476,22
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,007	0,011

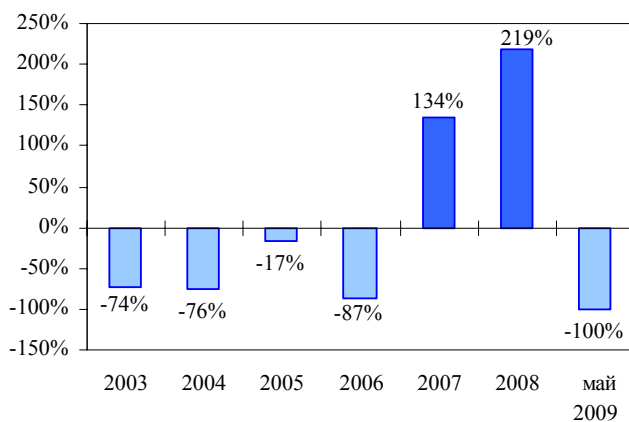


Рис.9 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003- май 2009гг.

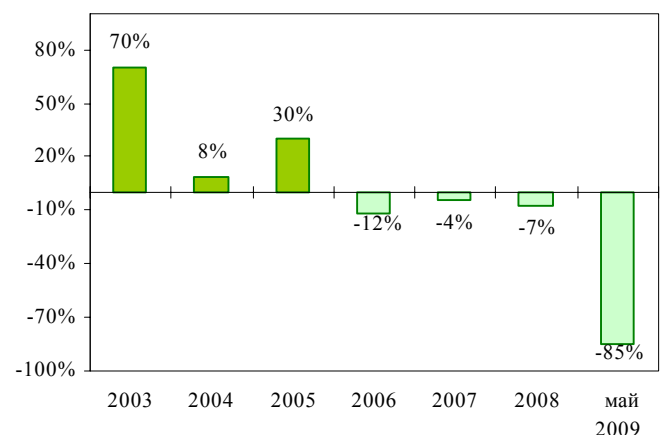


Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003-май 2009гг.



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

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

Ритвинский Дмитрий Александрович	начальник отдела оценки земель и мониторинга рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20006 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).
Саялко Оксана Николаевна	исполняющий обязанности начальника сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30220 от 06 ноября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20082 от 30 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Крапивка Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724215 от 20.09.2006 ВШПП г. Москва; свидетельство об аттестации оценщика № 30047 от 10.05.2007, срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 40044 от 11.06.2007, срок действия – 3 года)
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 10017 от 21 апреля 2008 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30189 от 9 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 40145 от 10 апреля 2008 г., срок действия – 3 года).
Тябут Наталья Юрьевна	специалист по недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30 декабря 2008 г., 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 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) 285 39 26, 294 81 53  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)

