

# Городок

## Краткий анализ формального рынка недвижимости 2003-2007

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2003-2007 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 01.05.2008.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Город районного подчинения Городок, центр Городокского района Витебской области. Расположен на железнодорожной линии Витебск-Санкт-Петербург. Внешние транспортные связи города осуществляются по магистральной автомобильной дороге республиканского значения гр. Российской Федерации-Витебск-Гомель-гр. Украины (на Киев) и автомобильным дорогам республиканского значения: Городок-Улла-Камень и Витебск-Городок (до автодороги гр. Российской Федерации-Витебск-Гомель-гр. Украины), а также по автодорогам местного значения. Численность населения на 1.01.2003 года составляет 14.1 тысяч человек.

### Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Что касается жилых объектов, то в период 2004-2007 гг. происходило снижение объемов ввода жилых площадей. На протяжении 2004-2006 гг. ежегодно в эксплуатацию вводилось лишь по одному многоквартирному жилому дому общей площадью от 2000 до 3500 кв.м. Ввод в эксплуатацию жилых индивидуальных домов происходит на протяжении всего исследуемого периода с постоянным ежегодным увеличением объемов ввода.

Ввод в эксплуатацию нежилых площадей в период 2003-2007 гг. осуществлялся переменными темпами.

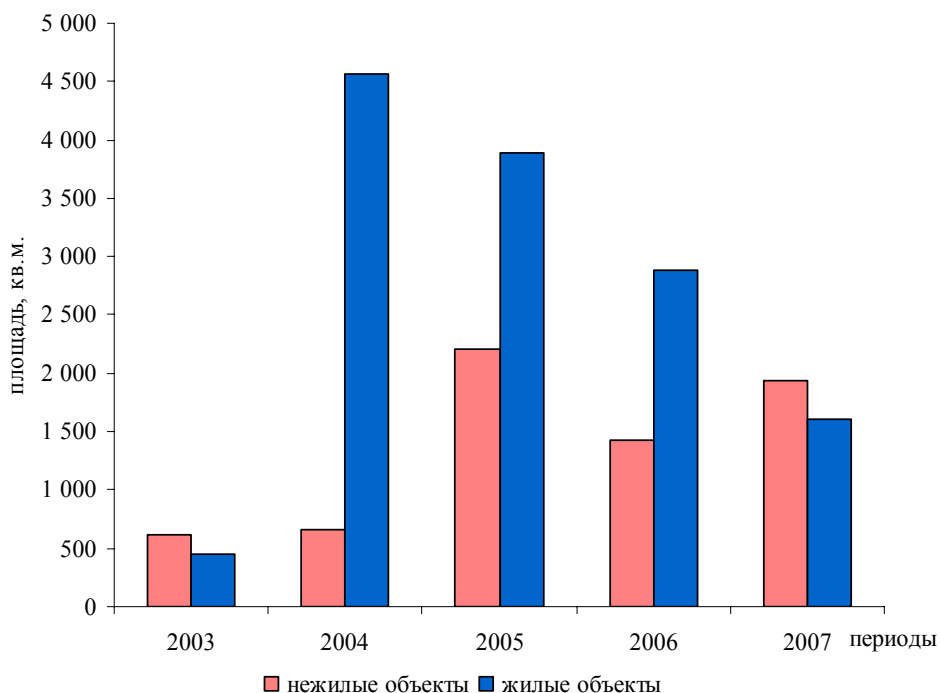


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г.Городок за 2003-2007 гг.



В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 13 до 58%.

За период с 2003 по 2007 гг. основную долю введенных в эксплуатацию нежилых объектов, за исключением 2006 года, составляли прочие объекты<sup>1</sup>.

В анализируемом периоде было введено в эксплуатацию всего одно административное здание общей площадью 132,8 кв.м в 2007 году.

Производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию только в 2003 году. Было введено два производственно-складских объекта суммарной общей площадью 228,4 кв.м, что составило 37% от общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в 2003 году.

По одному торговому объекту было введено в эксплуатацию в 2005, 2006 и 2007 годах общей площадью 236, 81 и 77 кв.м соответственно.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию только в 2006 году. Было введено в эксплуатацию здание специализированное физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, общей площадью 1340 кв.м.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам представлена на рис. 2. Доля каждого типа в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рис.3.

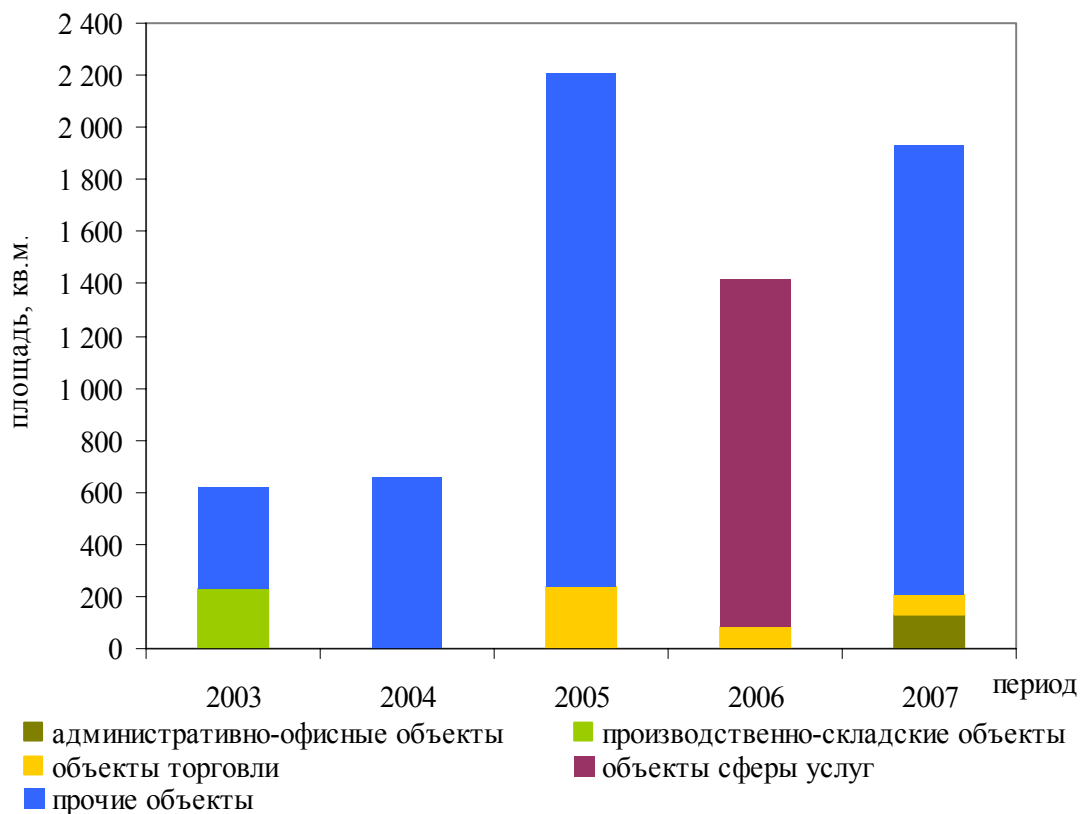


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Городок за 2003-2007 гг.

<sup>1</sup> К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в первые четыре категории, в том числе гаражи, объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



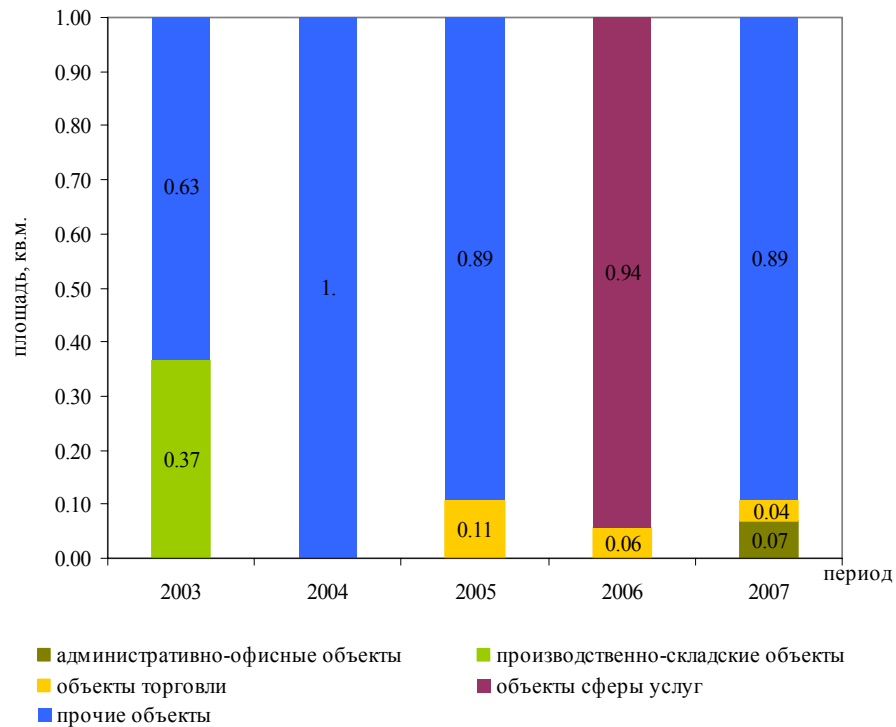


Рис.3 Доли объектов по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Городок за 2003-2007 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.03.2008 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рис. 4.

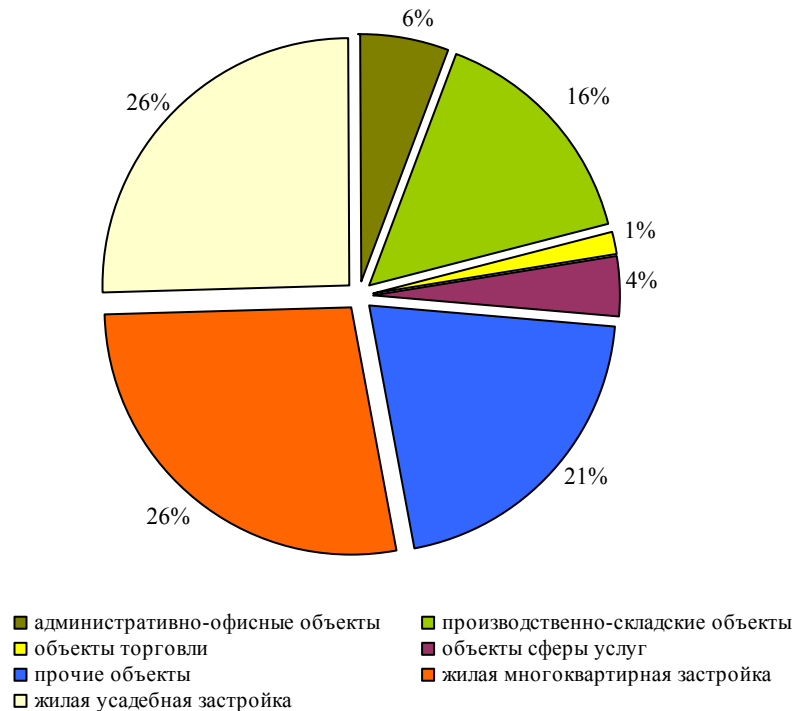


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Городок по состоянию на 01.03.2008

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (52%), прочие объекты (21%) и производственно-складские объекты (16%). Административно-офисные объекты составили 6 %, объекты сферы услуг – 4%, объекты торговли – 1%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003-2007 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 1% нежилых и 1% жилых 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 объектов недвижимости в эксплуатацию за период 2003-2007 гг., тыс. кв.м	1.4	2.7
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2008, тыс. кв.м	237.4	268.2
Доля введенных объектов в эксплуатацию	0,01	0,01

### Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-9.

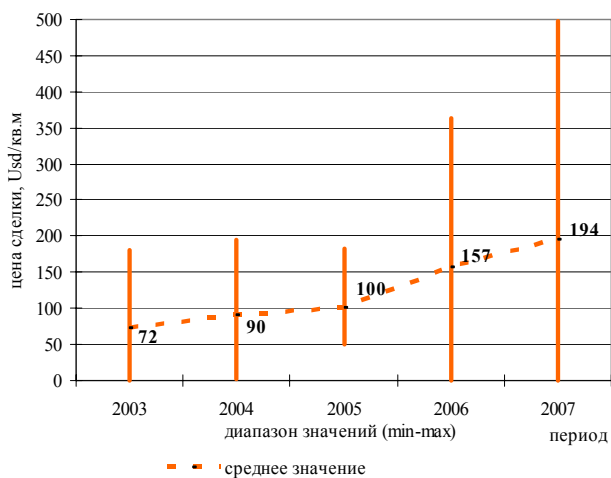


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

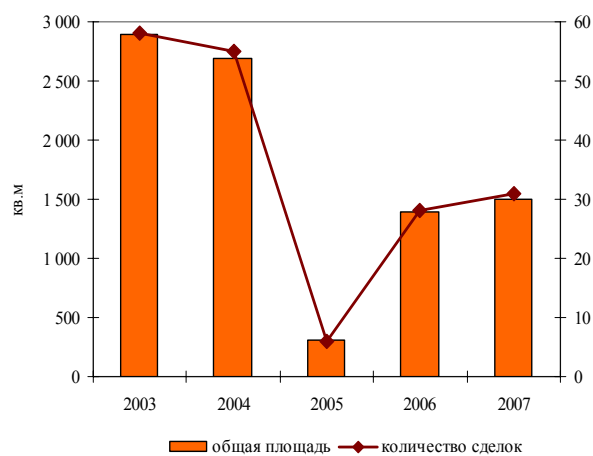


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период наблюдался устойчивый рост цен на квартиры в г.Городок. Темпы роста средних цен 1 кв.м общей площади квартир по годам представлены в таблице 2.



Таблица 2

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

Годы	2003	2004	2005	2006	2007
2003	<b>1,00</b>	1,26	1,40	2,19	2,71
2004		<b>1,00</b>	1,11	1,74	2,15
2005			<b>1,00</b>	1,57	1,93
2006				<b>1,00</b>	1,24
2007					<b>1,00</b>

В отношении цен на индивидуальные жилые дома также заметна постоянная тенденция их роста. Общая площадь индивидуальных жилых домов, которые сменили собственника в результате совершения сделок купли-продажи в анализируемый период, колебалась в пределах 250 - 2500 кв.м в год. Ежегодно совершалось в среднем 29 сделок купли-продажи с жилыми индивидуальными домами.

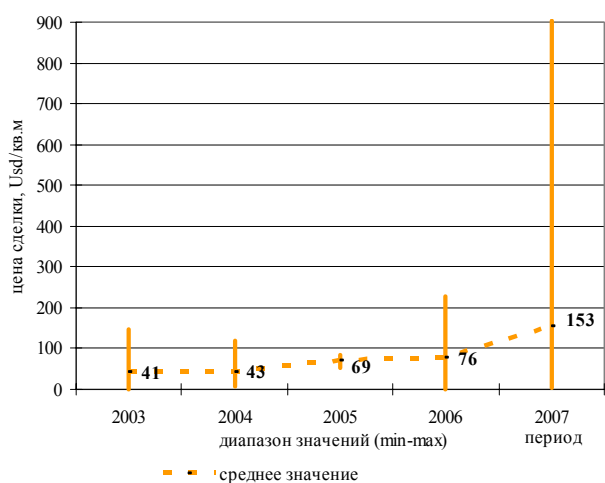


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

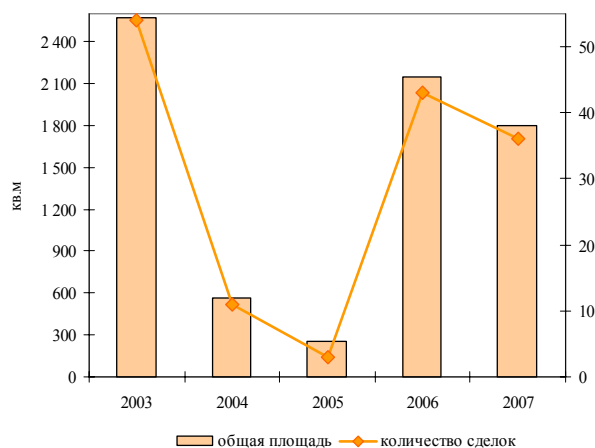


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

Темпы роста средних цен на индивидуальные жилые дома представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Годы	2003	2004	2005	2006	2007
2003	<b>1,00</b>	1,06	1,68	1,86	3,76
2004		<b>1,00</b>	1,58	1,75	3,54
2005			<b>1,00</b>	1,11	2,23
2006				<b>1,00</b>	2,02
2007					<b>1,00</b>

В отношении административно-офисных, производственно-складских, торговых объектов и объектов сферы услуг можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003–2007 гг., по сравнению с жилыми объектами крайне незначительно. За анализируемый период в г.Городок было зарегистрировано всего 2 сделки купли-продажи с нежилыми объектами. Только в 2007 году был продан один объект торговли и один объект



сферы услуг. Административно-офисные и производственно-складские объекты в анализируемом периоде вовсе не продавались. Объектами сделок купли-продажи с нежилыми объектами были в основном индивидуальные гаражи (см. табл. 4). Это свидетельствует о том, что рынок нежилкой недвижимости в г.Городок не развит.

Таблица 4

Информации о количестве зарегистрированных сделок купли-продажи с объектами нежилого назначения в г.Городок за 2003-2007 гг.

Количество	2003	2004	2005	2006	2007
Административно офисные объекты	-	-	-	-	-
Производственно-складские объекты	-	-	-	-	-
Торговые объекты	-	-	-	-	1
Объекты сферы услуг	-	-	-	-	1
Прочие объекты	11	11	2	6	8
<b>всего</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>10</b>

Недостаточность информации о сделках купли-продажи не позволяют сделать выводы о динамике и тенденции изменения цен на рынке нежилкой недвижимости.

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 2003-2007 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1% жилых и 0,1% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 5.

Таблица 5

Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003-2007 гг., тыс. кв.м	0.2	3.2
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.04.2008, тыс. кв.м	237.4	268.2
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.001	0.01



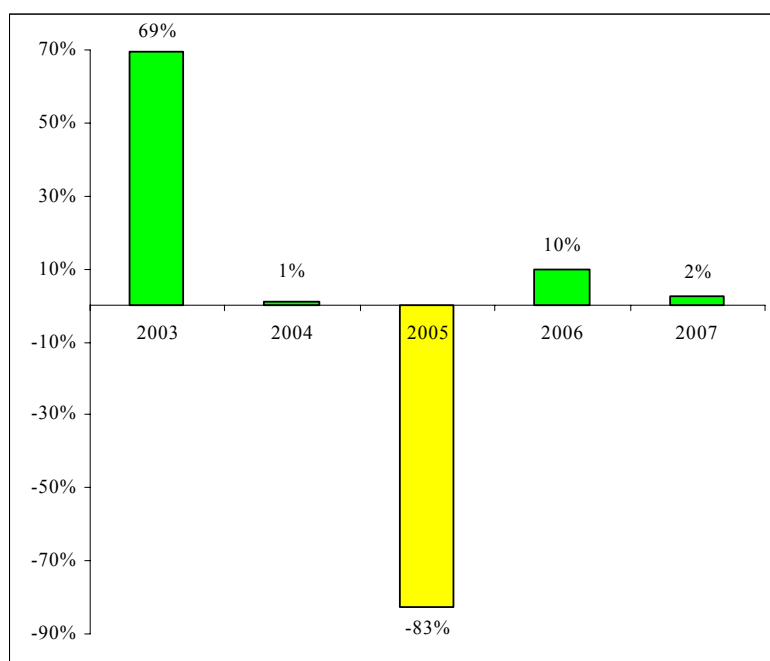


Рис.9 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003-2007 гг.



Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника отдела Андрея Владимировича Павлышко.

### **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 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) 285 39 26, 294 81 53  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)

