

# Новолукомль

**Краткий анализ формального  
рынка недвижимости  
2003 – июль 2009**

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2003 - июль 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 01.07.2009.

Город Новолукомль является городом районного подчинения Чашникского района Витебской области. Численность населения города 14,1 тыс. человек (01.01.2009), что составляет более трети населения района и 1,6 % численности городского населения области. На территории города Новолукомль расположены промышленные предприятия, ведущие строительные, транспортные, торговые организации, учреждения социальной сферы, определяющие уровень социально-экономического развития района. Сформированный на территории города Новолукомль экономический потенциал ориентирован на максимальное вовлечение в хозяйственную деятельность экономических ресурсов, которыми располагает прилегающая территория Чашникского района. Для территории района характерен довольно высокий уровень водообеспеченности. Имеющиеся водные ресурсы достаточны для удовлетворения современных и перспективных потребностей в воде. Градообразующий потенциал города Новолукомль составляет промышленное производство.

### 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. Резкое увеличение объемов ввода жилых площадей наблюдается в 2003, 2007 и 2008 годах, обусловленное вводом в эксплуатацию многоквартирных жилых домов. Так, в 2003 году был введен многоквартирный жилой дом общей площадью 9 520 кв.м, в 2007 году - два многоквартирных жилых дома общей площадью 2 226,9 кв. м и 5 524, 4 кв.м соответственно, а в 2008 году – многоквартирный жилой дом общей площадью 4 482,6 кв. м

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего рассматриваемого периода и находился в диапазоне от 65,7 до 712,4 кв.м. в год.

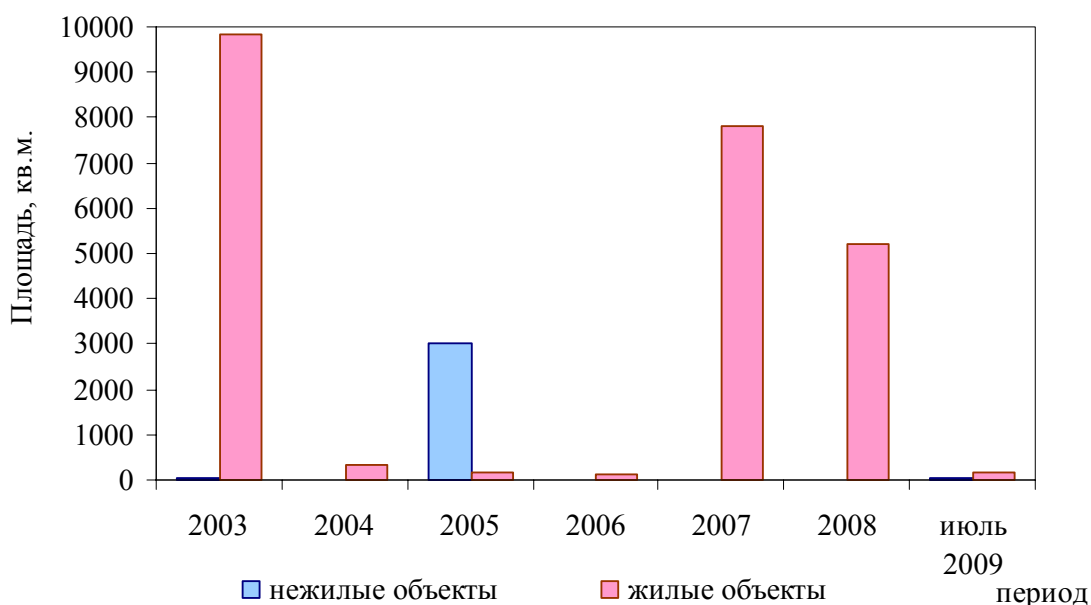


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г. Новолукомль за 2003- июль 2009 гг.



Ввод в эксплуатацию нежилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся только в 2003 г., 2005 г. и в первой половине 2009 г.

За анализируемый период в эксплуатацию был введен только один объект торгового назначения: магазин "Галинка" (общей площадью 57,8 кв. м) в 2009 году.

В 2005 году было введено два объекта производственно-складского назначения – склад готовой продукции (общей площадью 1 121,2 кв. м) и корпус складов материалов (общей площадью 1 878,9 кв. м).

За анализируемый период не было введено ни одного административно-офисного объекта. Индивидуальные гаражи в анализируемом периоде так же в эксплуатацию не вводились.

Прочие объекты<sup>1</sup> вводились в эксплуатацию единой в 2003 году - проходная Северная (общей площадью 23,8 кв. м).

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 0,2 до 95%.

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.Новолукомль за 2003-июль 2009 гг.

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

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.07.2009 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

<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.Новолукомль за 2003-июль 2009 гг.

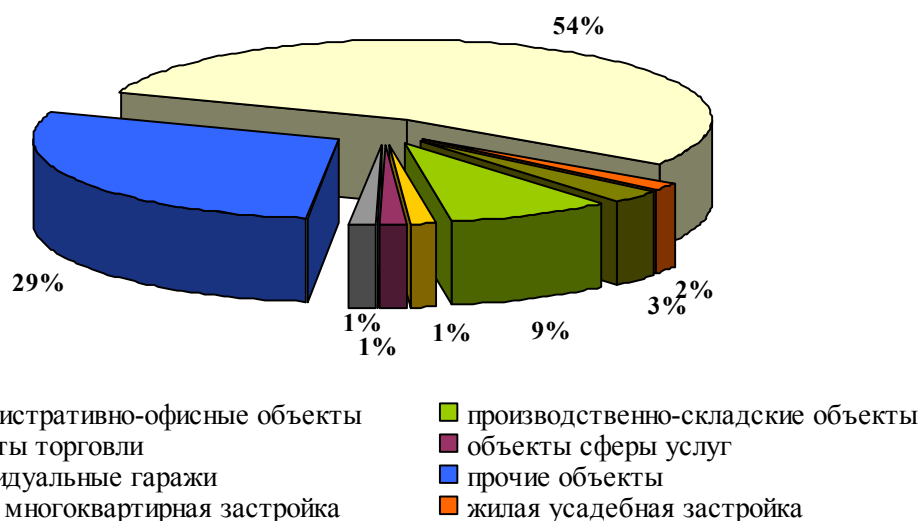


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Новолукомль по состоянию на 01.07.2009

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (56%, в том числе: 2% - жилая усадебная застройка, 54% - жилая многоквартирная застройка), прочие объекты - 29% и 9% составили производственно-складские объекты.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2003 – июль 2009 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 1,0% жилых и 0,4% 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 2003-01.07.2009 гг., тыс. кв.м	1,03	3,38
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2009, тыс.кв.м	280,48	351,10
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,004	0,010

**Вторичный рынок**

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

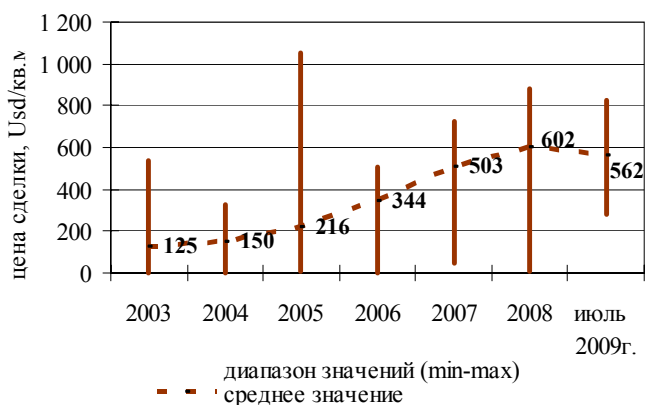


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

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

Таблица 2

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г. Новолукомль

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
2003	<b>1,00</b>	1,20	1,73	2,76	4,04	4,83	4,51
2004		<b>1,00</b>	1,44	2,30	3,36	4,02	3,75
2005			<b>1,00</b>	1,60	2,33	2,79	2,61
2006				<b>1,00</b>	1,46	1,75	1,63
2007					<b>1,00</b>	1,20	1,12
2008						<b>1,00</b>	0,93
июль 2009							<b>1,00</b>

В анализируемом периоде (2003-2008 годы) общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, находилась на уровне 2,9 – 7,0 тыс.кв.м в год. С 2004 по 2006 годы наблюдается падение суммарной общей площади квартир, участвующих в сделках купли-



продажи. С 2007 года отмечается рост общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи.

В период с 2003 по 2006 год наблюдается падение количества, совершаемых сделок купли-продажи с квартирами в год с 142 до 58, а с 2007 по 2008 года наблюдается увеличение количества сделок купли-продажи с квартирами от 78 до 129. В 2009 по состоянию на 1 июля в г.Новолукомль зарегистрировано 13 сделок с квартирами.

В отношении цен на индивидуальные жилые дома невозможно отследить тенденции изменения цен, поскольку за анализируемый период зарегистрировано всего две сделки в 2005 году. Статистические показатели в сделках купли продажи по годам данных объектов недвижимости представлены в таблице 3.

Таблица 3

Индивидуальные жилые дома							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	2,5	-	-	-	-
максимальное значение	-	-	168,2	-	-	-	-
среднее значение	-	-	85	-	-	-	-
Количество объектов в сделках	-	-	2	-	-	-	-

В отношении производственно-складских, торговых объектов и прочих объектов можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 - июнь 2009 гг., по сравнению с жилыми объектами незначительно. Сделки купли-продажи административно-офисных объектов и объектов сферы услуг за анализируемый период не совершались. Статистические показатели в сделках купли продажи по годам данных объектов недвижимости представлены в таблицах 4-6.

Таблица 4

Производственно-складские объекты							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	-	105	64	30,8	-
максимальное значение	-	-	-	150	64	146	-
среднее значение	-	-	-	127	64	73	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	2	1	4	-

Таблица 5

Объекты торговли							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	429,2	-	-	-	10,4	-
максимальное значение	-	429	-	-	-	435	-
среднее значение	-	429	-	-	-	222	-
Количество объектов в сделках	-	1	-	-	-	2	-

Таблица 6

Прочие объекты							
Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	июль 2009
минимальное значение	-	-	17,1	-	-	5,6	-
максимальное значение	-	-	146	-	-	36	-
среднее значение	-	-	82	-	-	21	-
Количество объектов в сделках	-	-	2	-	-	2	-



На протяжении всего анализируемого периода в сделках купли-продажи с объектами нежилого назначения наиболее часто участвовали индивидуальные гаражи.

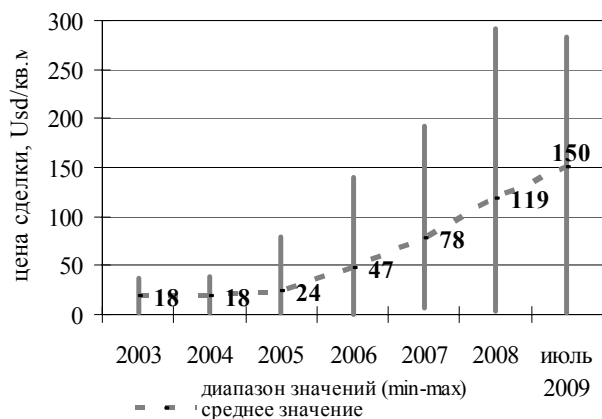


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

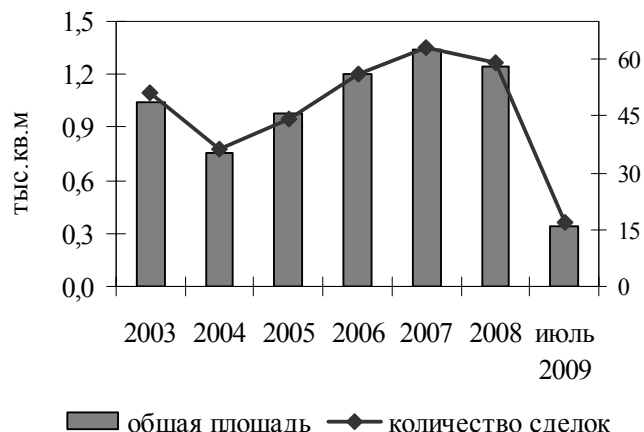


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

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 - июль 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0,05% жилых и 1,3% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 7.

Таблица 7

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003-01.07.2009гг., тыс.кв.м	1,35	4,66
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2009г., тыс.кв.м	280,48	351,10
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,005	0,013



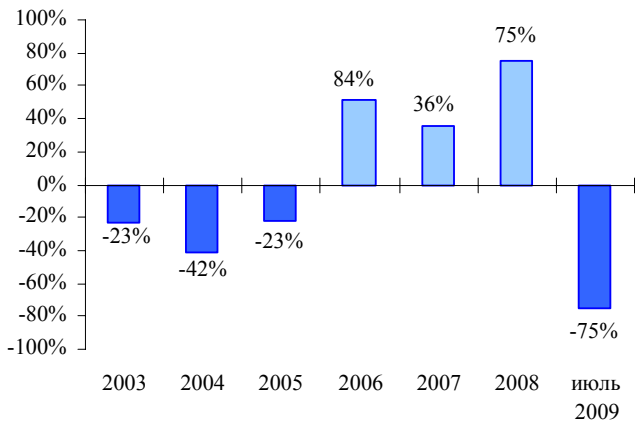


Рис.9 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003- июль 2009гг.

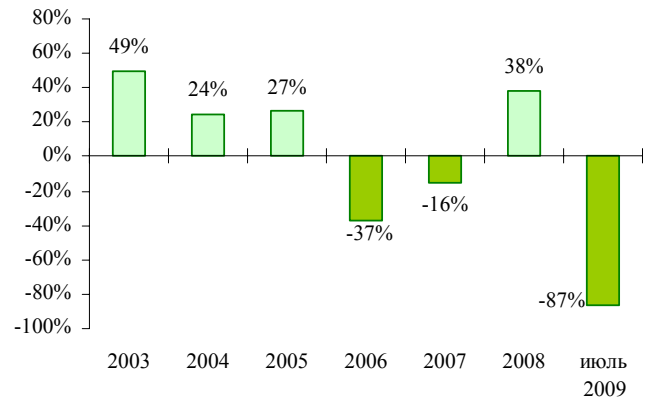


Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003-июль 2009гг.



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  
исполняющая 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).

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).

Гайдук Татьяна Николаевна  
оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30192 от 9 октября 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 20008 от 22 декабря 2007 г., срок действия – 3 года).

Позняк Константин Константинович  
оценщик недвижимости 1-ой категории сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20005 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30396 от 29 декабря 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).

Клочко Наталья Николаевна  
начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года).

Ждан Оксана Александровна  
оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20009 от 22 декабря 2007 г., срок действия – 3 года; свидетельство об аттестации оценщика № 30269 от 13 февраля 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)

