

Полоцк

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2006-март 2010**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2006 - март 2010 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 20.03.2010.

Город Полоцк расположен в Витебской области Республики Беларусь, является административным центром Полоцкого района. Это древнейший город Беларуси и один из древнейших городов Киевской Руси, находится в устье реки Полоты, впадающей в Западную Двину. Численность населения по состоянию на 01.01.2009 составляет 83,7 тыс. человек. На территории города функционирует ряд предприятий, среди которых: ОАО «Полоцк Стекловолокно», ОАО «Полоцкий молочный комбинат», ОАО «Полоцкий комбинат хлебопродуктов», ОАО «Полоцклес» и другие. Также этот город является крупным транспортным узлом Витебской области и железнодорожным узлом на Витебск, Ригу, Молодечно и Невель.

Весной 2008 года специалисты РУП «Белаэрокосмогеодезия» установили, что географический центр Европы находится в Полоцке. Позднее эти расчёты были подтверждены в российском ЦНИИ геодезии, аэросъёмки и картографии. 31 мая 2008 года в Полоцке был установлен памятный знак «Географический центр Европы».

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 2006г. и 2008г. был практически одинаковым: 22 642,3 кв. м и 22 267,9 кв. м соответственно. В 2007г. произошло увеличение ввода жилых домов до 31 309,3 кв.м, что обусловлено вводом 5-ти многоквартирных жилых домов общей площадью 27 250,2 кв. м (в 2006г. было введено 3 многоквартирных дома общей площадью 19 050,9 кв. м, а в 2008г. - 4 дома общей площадью 19 211,1 кв.м). В 2009г. было введено 5 многоквартирных жилых домов, но меньшей площадью по сравнению с 2007г. – 25 818,4 кв.м.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего рассматриваемого периода и находился в диапазоне от 2 060,3 до 4 059,1 кв.м. в год.

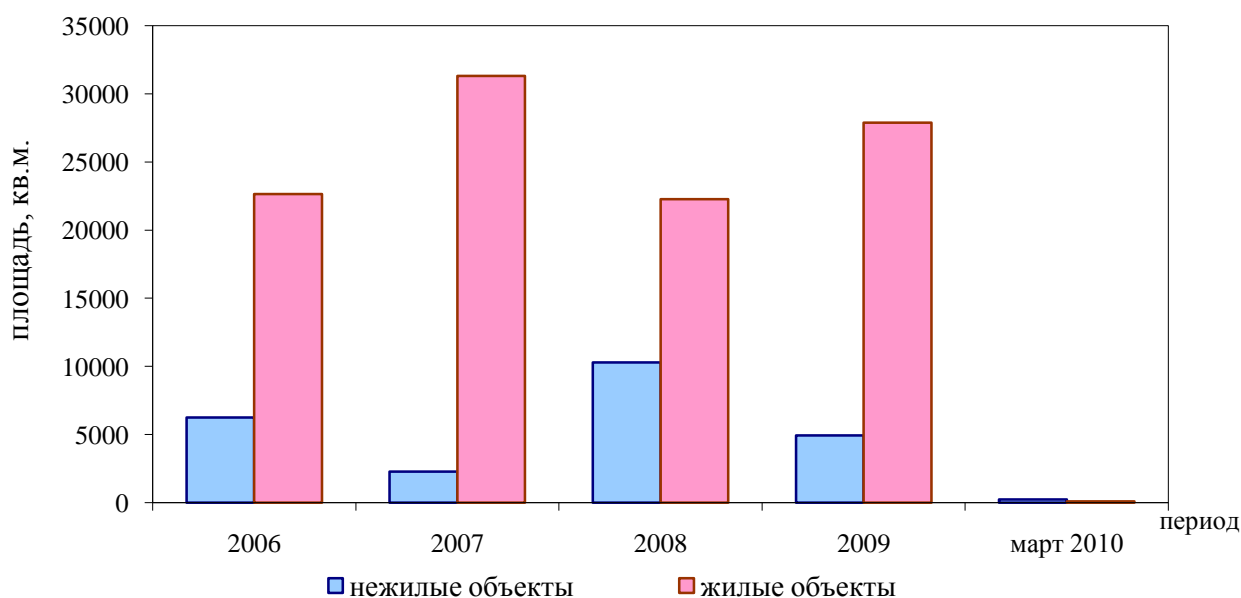


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г. Полоцк за 2006- март 2010 гг.



В 2010г. по состоянию на март месяц из жилых объектов был введен в эксплуатацию только 1 жилой объект усадебного типа (одноэтажный деревянный жилой дом) общей площадью 101,4 кв.м.

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

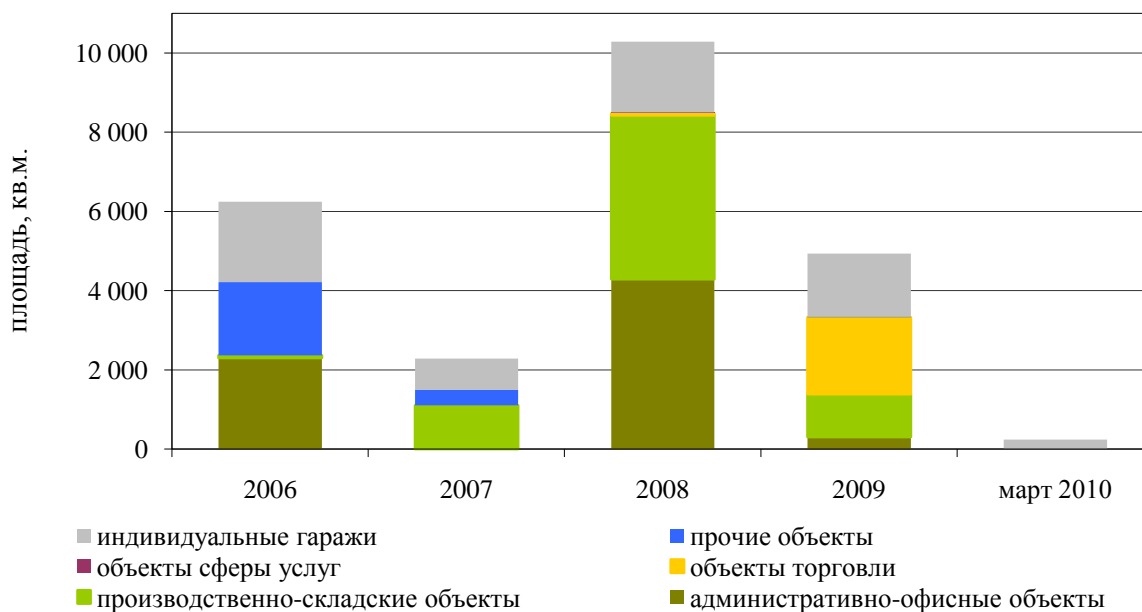


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Полоцк за 2006-март 2010 гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся также переменными темпами. Наибольший ввод в эксплуатацию был в 2008г. (10 287,0 кв. м). За анализируемый период в эксплуатацию индивидуальные гаражи вводились каждый год (наименьший ввод в эксплуатацию был в 2007г. – 785,5 кв.м, наибольший был в 2006г. – 2 028,7 кв.м). По состоянию на март 2010г. было введено в эксплуатацию 236,0 кв. м индивидуальных гаражей.

За анализируемый период в эксплуатацию был введен только один объект сферы услуг: здание гаража, предназначенное для ремонта и технического обслуживания автомобилей (в т.ч. автомобильные заправочные и газонаполнительные станции) (общей площадью 23,8 кв. м) в 2008 году.

В 2008 году был введен один объект торгового назначения: торговый павильон с остановочным пунктом общей площадью 53,4 кв.м, а в 2009г. два объекта торгового назначения: комплекс торговых павильонов (общей площадью 557,9 кв. м) и здание административно-торговое (назначение – здание специализированное розничной торговли, общей площадью 1385,2 кв. м).

За анализируемый период в эксплуатацию производственно-складские объекты вводились каждый год (наименьший ввод в эксплуатацию был в 2006г. – 66,7 кв.м, наибольший был в 2008г. – 4 132,7 кв.м). По состоянию на март 2010г. пока не было введено в эксплуатацию производственно-складских объектов.

В 2006г. было введено два административно-офисных объекта общей площадью 2 295,4 кв.м, в 2008 г. – два административно-офисных объекта общей площадью 4 289,2 кв. м, а в 2009 г. – один объект (административное здание) общей площадью 305,4 кв.м.

Прочие объекты¹ по одному объекту вводились в эксплуатацию в 2006, 2007 и 2009гг. общей площадью 1 854,6 кв. м (станция обезжелезивания (1 ступень водоподготовки)); 390,0 кв. м (гостевая стоянка на 18 машин) и 18,3 кв.м (топочная) соответственно.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 7 до 32% (кроме 2010г.).

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

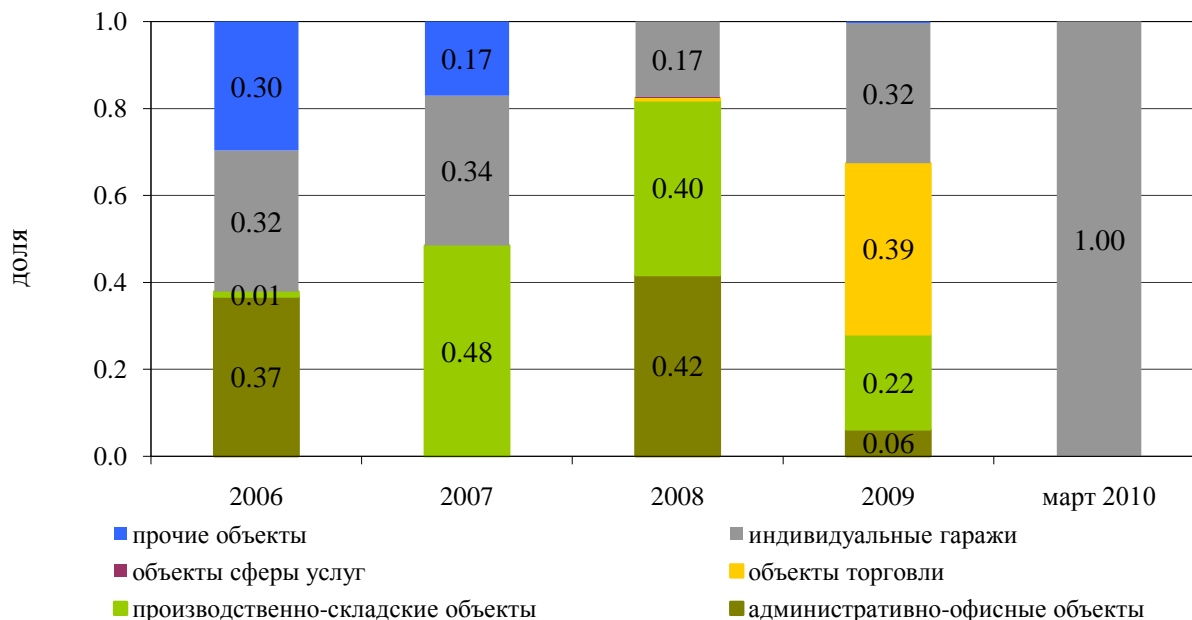


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Полоцк за 2006-март 2010 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 20.03.2010 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

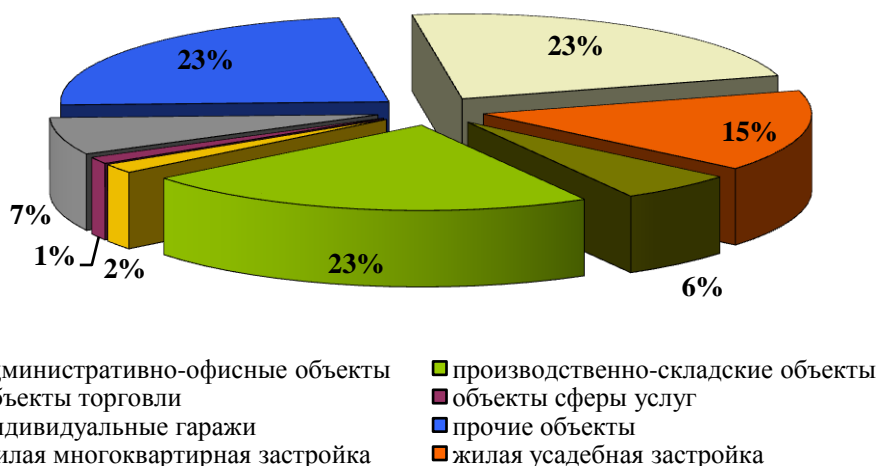


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Полоцк по состоянию на 20.03.2010

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

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (39%, в том числе: 16% - жилая усадебная застройка, 23% - жилая многоквартирная застройка), прочие объекты - 23% и 22% составили производственно-складские объекты.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006 – март 2010 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 2% жилых и 0,3% 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 2006-20.03.2010 гг., тыс. кв.м	4,80	20,84
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 20.03.2010, тыс.кв.м	1 642,02	1 030,11
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,003	0,020

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5 -17.

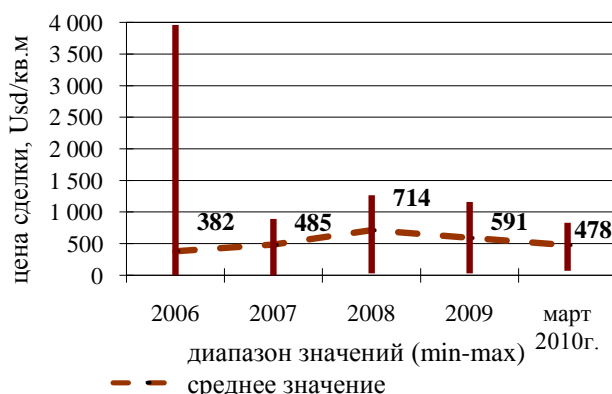


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в г.Полоцк наблюдался устойчивый рост цен на квартиры, который достиг своего максимума в 2008 г. 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. 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.Полоцк

Дата	2006	2007	2008	2009	март 2010
2006	1,00	1,27	1,87	1,55	1,25
2007		1,00	1,47	1,22	0,99
2008			1,00	0,83	0,67
2009				1,00	0,81
март 2010					1,00



С 2006 по 2008 гг. общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, упала с 25,1 до 12,9 тыс.кв.м. В 2009 г. общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, увеличилась до 15,8 тыс. кв.м. На март 2010г. общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, составила 0,8 тыс. кв.м.

В период с 2006 по 2008 гг. наблюдается падение количества, совершаемых сделок купли-продажи с квартирами в год с 499 до 269, в 2009 г. наблюдается увеличение количества сделок купли-продажи с квартирами до 329. В 2010г. по состоянию на 20 марта в г.Полоцк зарегистрировано 18 сделок с квартирами.

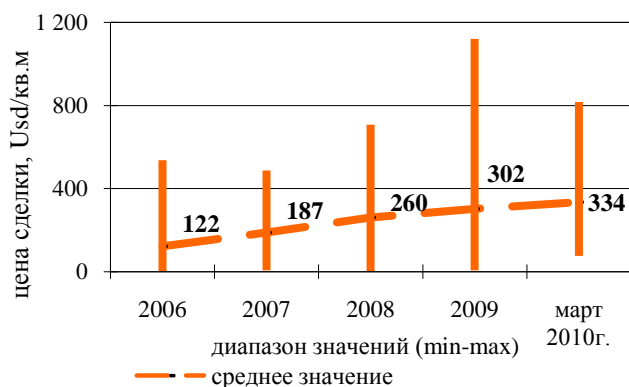


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



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

За анализируемый период в г.Полоцк наблюдался устойчивый рост цен на индивидуальные жилые дома. Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Дата	2006	2007	2008	2009	март 2010
2006	1,00	1,54	2,14	2,48	2,75
2007		1,00	1,39	1,61	1,79
2008			1,00	1,16	1,28
2009				1,00	1,11
март 2010					1,00

С 2006 по 2009 гг. общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи, упала с 12,45 до 5,96 тыс.кв.м, за исключением 2008г., когда общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи, увеличилась по сравнению с 2007г. и составила 11,06 тыс. кв. м. На март 2010г. общая площадь, участвующих в сделках купли-продажи, составила 0,51 тыс.кв.м тыс. кв.м.

В период с 2006 по 2009 гг. наблюдается падение количества, совершаемых сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами с 213 до 111, за исключением 2008г., когда количество, совершаемых сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами, увеличилось по сравнению с 2007г. и составило 192. В 2010г. по состоянию на 20 марта в г.Полоцк зарегистрировано 8 сделок с индивидуальными жилыми домами.

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2006 – март 2010 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами.



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

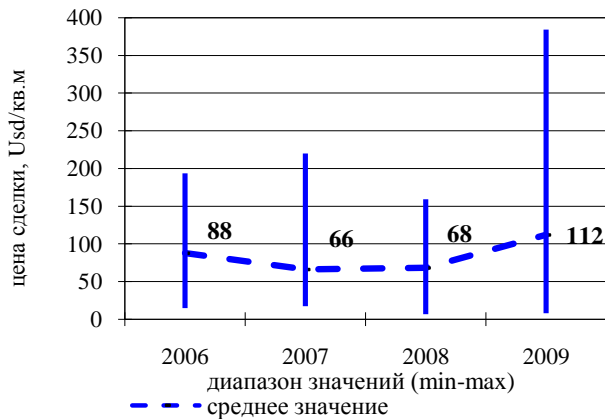


Рис. 9 Динамика цен сделок с производственно-складскими объектами

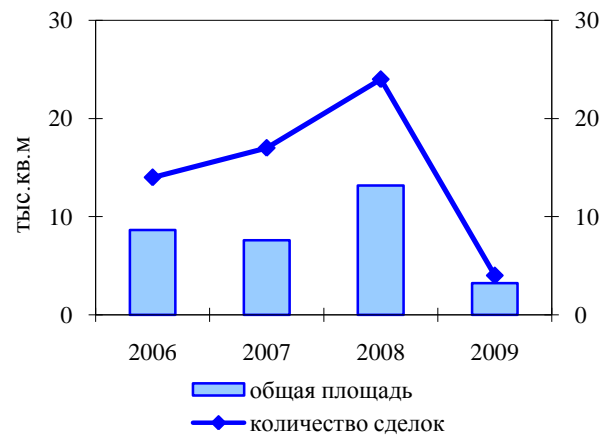


Рис. 10 Общая площадь и количество производственно-складских объектов в сделках

Таблица 4
Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2006	2007	2008	2009	2010
минимальное значение	-	22	52	19	-
максимальное значение	-	1150	1361	427	-
среднее значение	-	351	609	168	-
количество сделок	-	6	5	6	-

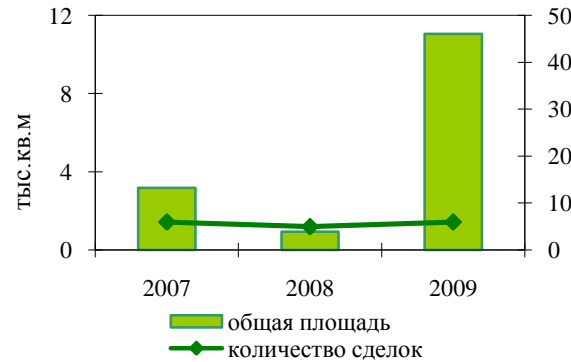


Рис. 11 Общая площадь и количество административно-офисных объектов в сделках

Таблица 5
Торговые объекты

Цена сделки, Usd/кв.м	2006	2007	2008	2009	2010
минимальное значение	27	16	76	79	24
максимальное значение	201	876	76	716	24
среднее значение	126	325	76	244	24
количество сделок	5	10	1	5	1

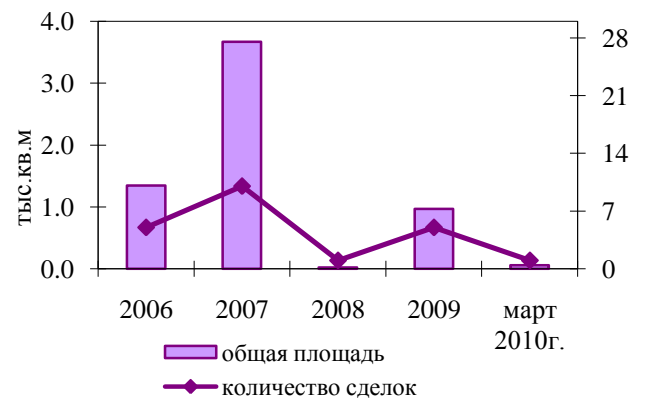


Рис. 12 Общая площадь и количество торговых объектов в сделках



Таблица 6

Объекты сферы услуг					
Цена сделки, Usd/кв.м	2006	2007	2008	2009	2010
минимальное значение	26	3	1,5	17,5	-
максимальное значение	26	56	250	8123	-
среднее значение	26	39	102	1658	-
количество сделок	1	4	6	5	-

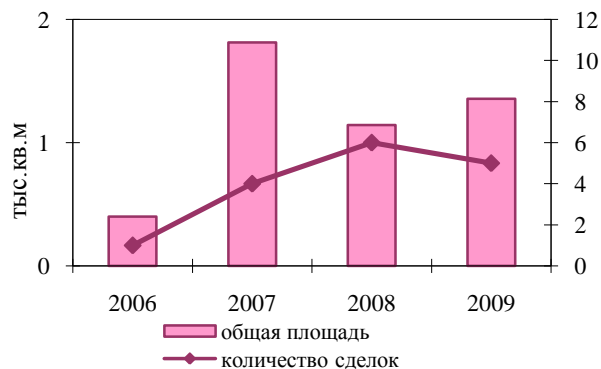


Рис. 13 Общая площадь и количество объектов сферы услуг в сделках

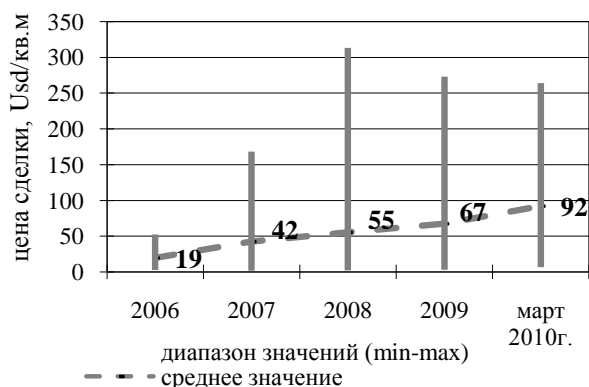


Рис. 14 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

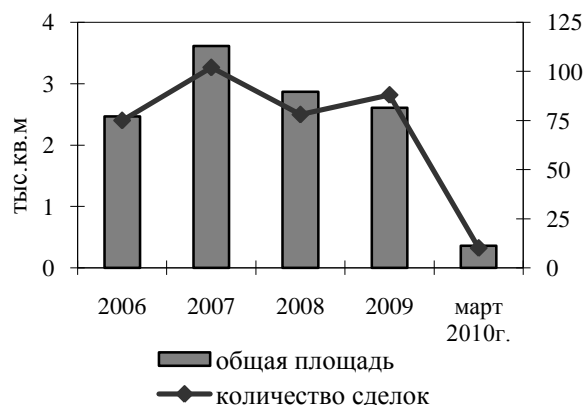


Рис. 15 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

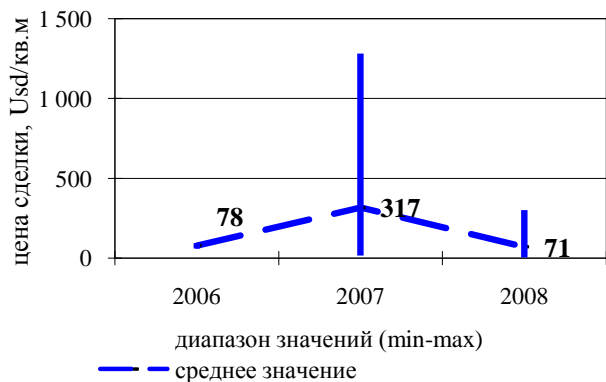


Рис. 16 Динамика цен сделок с прочими объектами

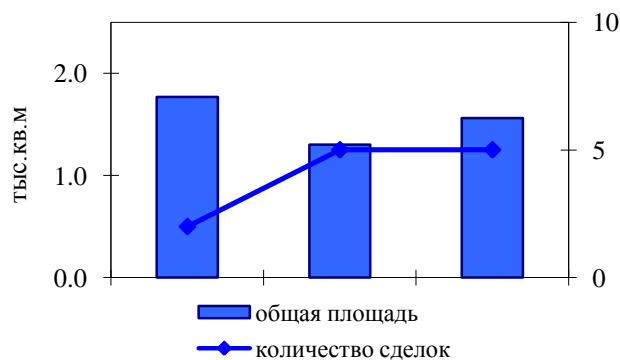


Рис. 17 Общая площадь и количество прочих объектов в сделках

Ниже представлены среднегодовые темпы роста/снижения цен в сделках купли-продажи 1 кв.м общей площади нежилых объектов недвижимости по наиболее активным сегментам рынка (табл. 7 -8).



Таблица 7

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади производственно-складских объектов в г.Полоцк

Дата	2006	2007	2008	2009	март 2010
2006	1,00	0,75	0,78	1,28	-
2007		1,00	1,03	1,69	-
2008			1,00	1,64	-
2009				1,00	-
март 2010					1,00

Таблица 8

Среднегодовые темпы роста/снижения цены в сделке 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Полоцк

Дата	2006	2007	2008	2009	март 2010
2006	1,00	2,18	2,84	3,45	4,73
2007		1,00	1,31	1,58	2,17
2008			1,00	1,21	1,66
2009				1,00	1,37
март 2010					1,00

Недостаточность информации в сделках купли-продажи по некоторым сегментам недвижимости, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях 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 2006 – март 2010 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 2,2% жилых и 0,09% 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 2006 – март 2010гг., тыс.кв.м	15,02	22,72
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 20.03.2010г., тыс.кв.м	1642,02	1030,11
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,009	0,022



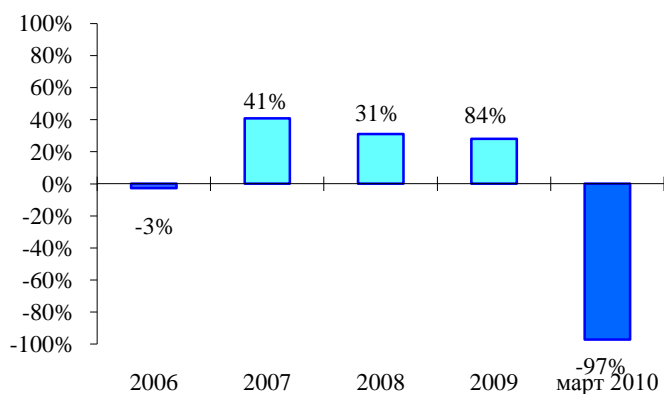


Рис.18 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2006- март 2010гг.

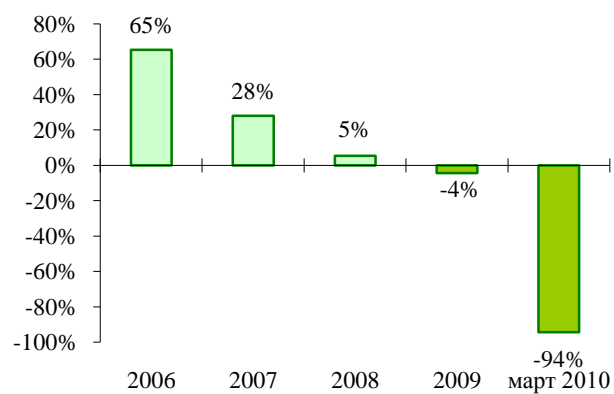


Рис.19 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2006-март 2010гг.

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).
Саянко 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).
Клочко Наталья Николаевна	начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15 мая 2007 г., срок действия – 3 года).
Позняк Константин Константинович	оценщик недвижимости 1-ой категории сектора кадастровой оценки земель (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).
Вильчик Татьяна Александровна	оценщик недвижимости 1-ой категории сектора анализа и мониторинга рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30191 от 09.10.2007г. срок действия – 3 года, свидетельство об аттестации оценщика № 20002 от 15 мая 2007 г. срок действия – 3 года),
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (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).
Арабина 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).
Чабан Наталья Юрьевна	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 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).
Тихановская Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (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).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29 декабря 2008 г., срок действия – 3 года).
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости сектора мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30390 от 29 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 стажировались 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

