

# Скидель

**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. Город Скидель находится в 30 км к юго-востоку от областного центра г.Гродно и входит в состав Гродненского района. Расположен на реке Скиделька. Является железнодорожной станцией на линии Гродно - Лида. Через Скидель проходит автодорога Гродно - Лида. Население города составляет 11 тыс. жителей (2004).

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г.Скидель на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Резкое увеличение объемов ввода наблюдается в 2007 и 2008 годах, обусловленное вводом в эксплуатацию двух многоквартирных жилых домов №№ 33 и 35 по улице Партизанской (общая площадь соответственно 4207,3 кв.м и 2516,4 кв.м)

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего исследуемого периода, кроме 2006 года и находился в диапазоне от 50 до 1400 кв.м. в год

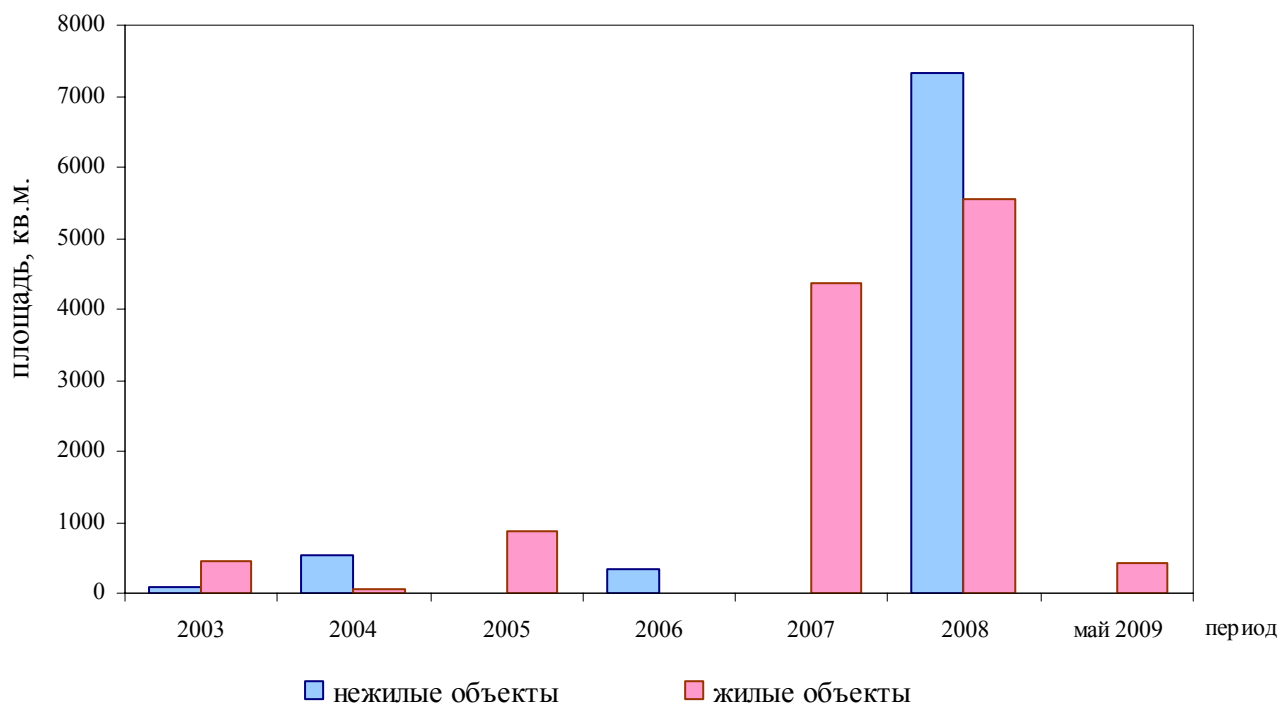


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г. Скидель за 2003-май 2009 гг.

Что касается нежилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода так же осуществлялся переменными темпами. Резкое увеличение объемов ввода наблюдается в 2008 году, обусловленное вводом в эксплуатацию производственного здания большой площади (6166,1 кв.м).

На протяжении всего анализируемого периода в эксплуатацию в основном вводились объекты производственного назначения, а так же объекты сферы услуг.

В 2003 году были введены в эксплуатацию два производственно-складских объекта: склад для хранения оборудования (общая площадь – 68,1 кв.м) и эстакада (общая площадь – 25,2 кв.м).



В 2004 году был введен в эксплуатацию цех по переработке рапса (общая площадь – 547 кв.м), в 2008 году – цех убоя птицы (общая площадь – 6166,1 кв.м).

Ввод в эксплуатацию объектов сферы услуг осуществлялся в 2006 и 2008 годах. В 2006 году были введены в эксплуатацию две автомобильных заправочных станции (общей площадью 132,1 кв.м и 187,3 кв.м), в 2008 – бытовой корпус общей площадью 442,1 кв.м, боксы для ремонта автомобилей общей площадью 181,1 кв.м и гараж-навес с эстакадой общей площадью 277 кв.м.

На протяжении всего анализируемого периода в эксплуатацию был введен только один объект торгового назначения (металлический торговый павильон общей площадью 27,4 кв.м.) в 2006 году и ни одного административно-офисного объекта.

Из прочих объектов<sup>1</sup> в 2008 году была введена в эксплуатацию трансформаторная подстанция (общая площадь – 21,5 кв.м).

Индивидуальные гаражи за анализируемый период (2003-май 2009 гг.) в эксплуатацию не вводились.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 17 до 100%.

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

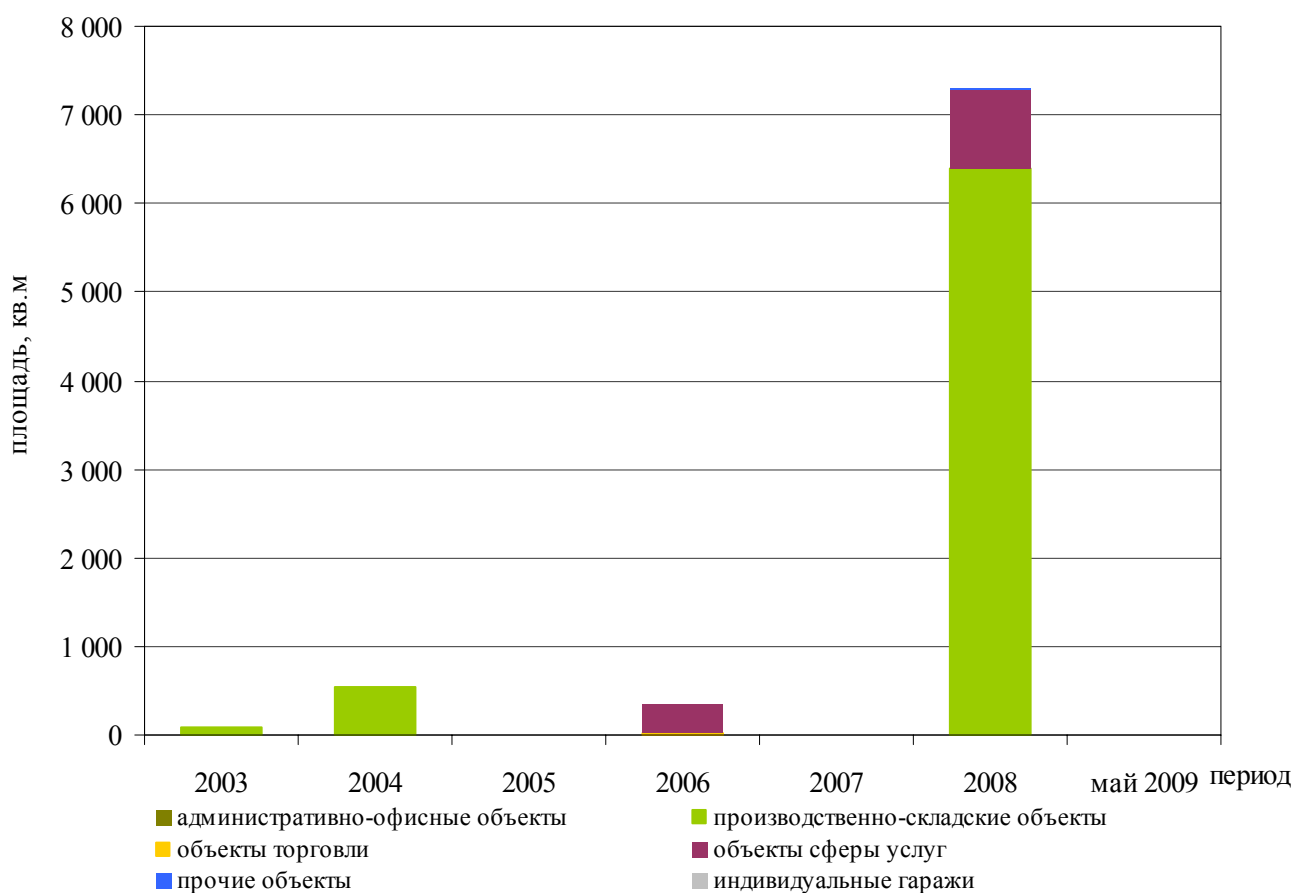


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Скидель за 2003 – май 2009 гг.

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 вышеупомянутые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



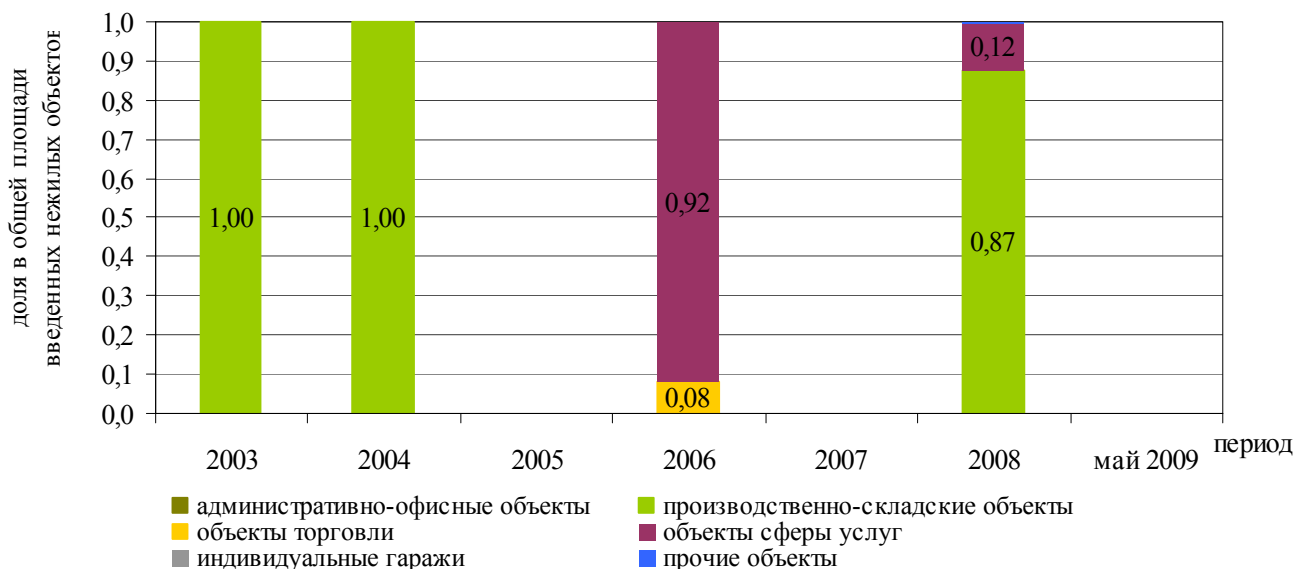


Рис.3 Доли объектов по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Скидель за 2003 – май 2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.05.2009 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

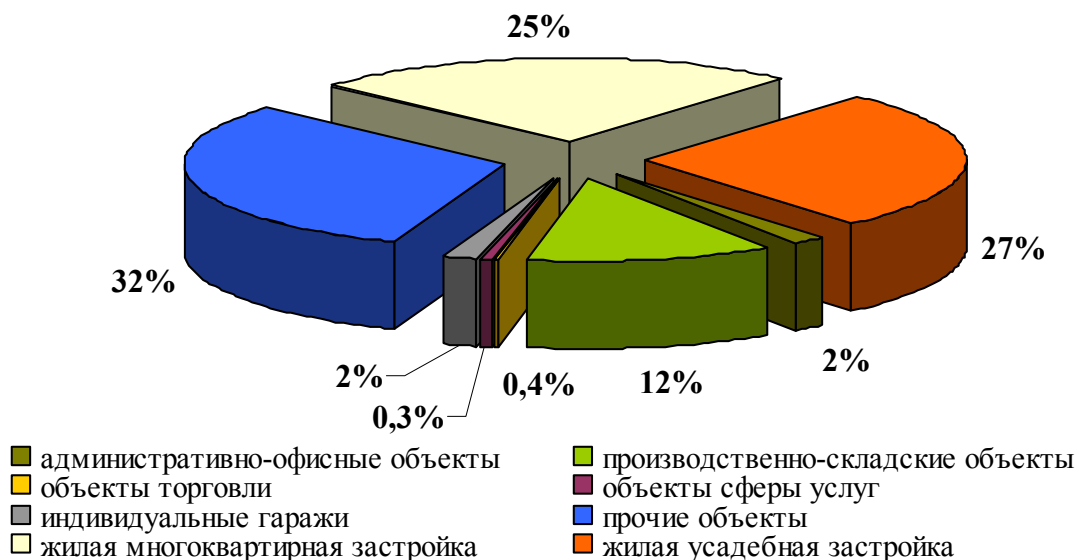


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Скидель по состоянию на 01.05.2009

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (52%) и прочие объекты (32%), не вошедшие в указанные выше категории.

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 ежегодно в эксплуатацию вводился 2,94% жилых и 3,79% 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 объектов недвижимости в эксплуатацию за период 2003-01.05.2009 гг., тыс. кв.м	2,07	1,68
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2009, тыс.кв.м	282,22	309,44
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,0379	0,0294

**Вторичный рынок**

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5-12.

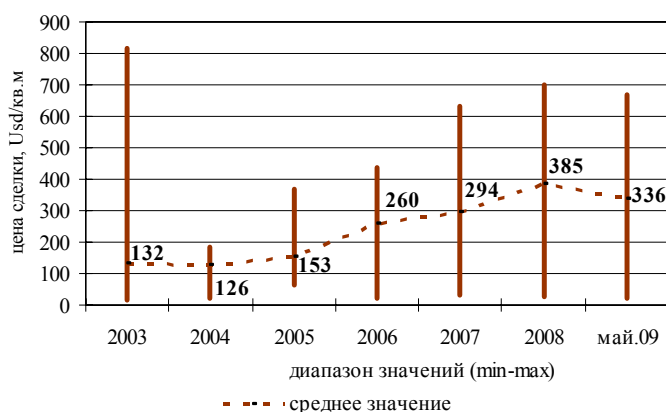


Рис.5 Динамика цен сделок с квартирами

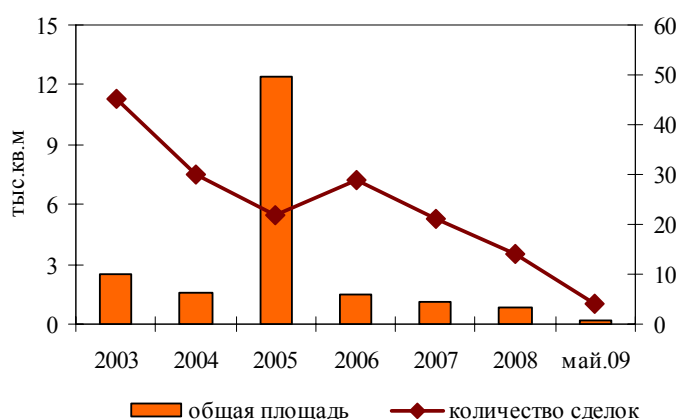


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в г.Скидель наблюдался устойчивый рост цен на квартиры до 2008 гг. 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.Скидель

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
2003	<b>1.00</b>	0.95	1.16	1.97	2.23	2.93	2.55
2004		<b>1.00</b>	1.22	2.07	2.34	3.07	2.67
2005			<b>1.00</b>	1.70	1.92	2.51	2.19
2006				<b>1.00</b>	1.13	1.48	1.29
2007					<b>1.00</b>	1.31	1.14
2008						<b>1.00</b>	0.64
май 2009							<b>1.00</b>

Общая площадь квартир, участвующих в сделках, находилась на уровне 0,79 – 12,39 тыс.кв.м в год. В 2005 году наблюдается наибольшее значение суммарной общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, далее наблюдается резкий спад данного показателя в 16 раз по отношению к 2005 году.



На протяжении всего анализируемого периода наблюдается тенденция снижения количества квартир, участвующих в сделках. Наибольшее количество сделок с квартирами в г. Скидель было совершено в 2003 году – 45 сделок. К 2008 году данный показатель снизился до 14 сделок в год.

В отношении сделок с индивидуальными жилыми домами важно отметить, что в 2004 году такие сделки купли-продажи с объектами указанного назначения не совершались. Тенденция изменения цен за 1 кв.м в данном сегменте рынка повторяет аналогичную тенденцию сегмента многоквартирной застройки (квартир): до 2008 года заметен рост цен, затем наблюдается спад. Совершение сделок с индивидуальными домами за анализируемый период осуществлялось переменными темпами. Общая площадь индивидуальных жилых домов, которые участвовали в сделках купли-продажи, колебалась в пределах 0,22-0,6 тыс.кв.м в год.

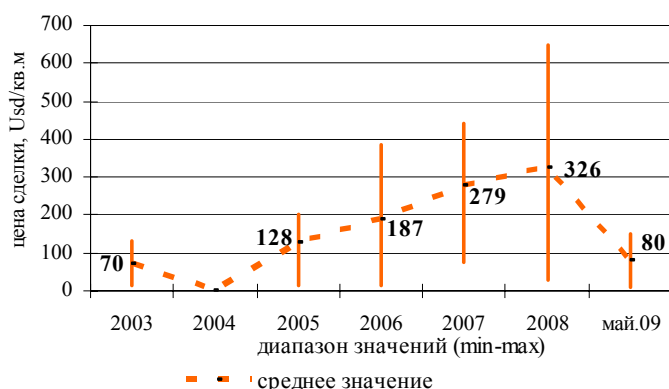


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

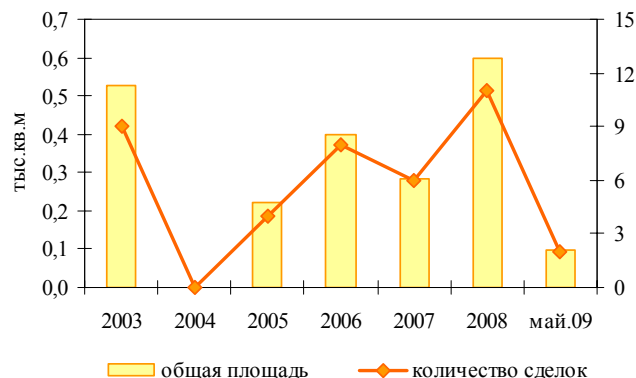


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

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.Скидель

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
2003	<b>1.00</b>	-	1.83	2.67	3.97	4.65	1.14
2004		<b>1.00</b>	-	-	-	-	-
2005			<b>1.00</b>	1.46	2.17	2.54	0.62
2006				<b>1.00</b>	1.49	1.74	0.43
2007					<b>1.00</b>	1.17	0.29
2008						<b>1.00</b>	0.20
май 2009							<b>1.00</b>

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



Таблица 4

Административно-офисные объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	-	-	2429.4	358.1	-	61.4	-
максимальное значение	-	-	2429.4	358.1	-	61.4	-
среднее значение	-	-	2429.4	358.1	-	61.4	-
Количество объектов в сделках	0	0	1	1	0	1	1

Таблица 5

Производственно-складские объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	64.9	218.4	7.5	-	-	332.5	-
максимальное значение	1274.2	1274.2	5193.5	-	-	1351.7	-
среднее значение	483.4	746.3	2349.0	-	-	675.2	-
Количество объектов в сделках	4	2	33	0	0	3	0

Таблица 6

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	-	-	-	-	-	86.7	27.4
максимальное значение	-	-	-	-	-	989.4	27.4
среднее значение	-	-	-	-	-	422.3	27.4
Количество объектов в сделках	0	0	0	0	0	3	1

Таблица 7

Сфера услуг

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	359.2	-	247.6	155	-	-	-
максимальное значение	359.2	-	247.6	155	-	-	-
среднее значение	359.2	-	247.6	155	-	-	-
Количество объектов в сделках	1	0	1	1	0	0	0

Таблица 8

Гаражи

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	17.8	21.5	1353.4	-	-	-	-
максимальное значение	33.9	23.3	1353.4	-	-	-	-
среднее значение	23.5	22.4	1353.4	-	-	-	-
Количество объектов в сделках	11	2	1	0	0	0	0



Недостаточность информации о сделках купли-продажи объектов нежилой недвижимости, 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 ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1% жилых и 6,5% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 8.

Таблица 8

Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003-01.05.2009гг., тыс.кв.м	18,21	3,16
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2009, тыс.кв.м	282,22	309,44
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,065	0,01

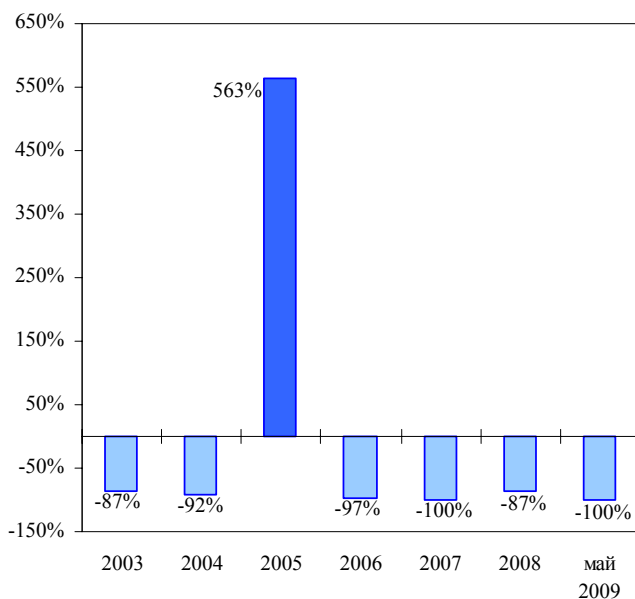


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003 – май 2009 гг.

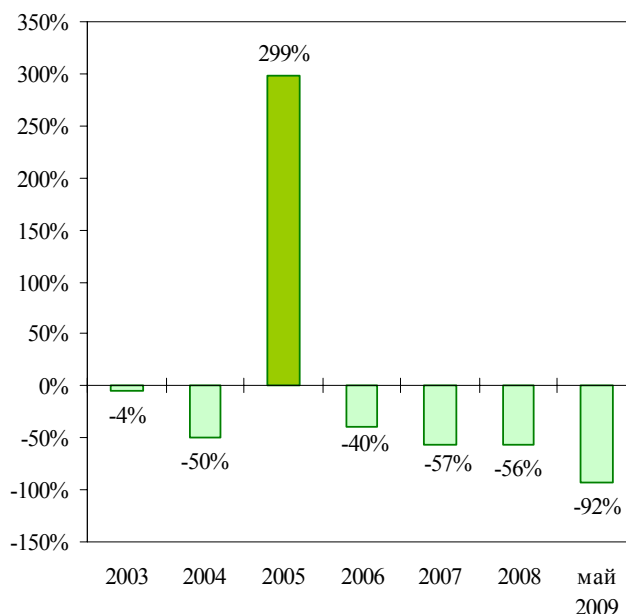


Рис.12 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003 – май 2009 гг.





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).

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

