

# Верхнедвинск

**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 Верхнедвинск находится при впадении р. Дрисса в Западную Двину. Он расположен 175 км к северо-западу от Витебска и является железнодорожной автомобильной станцией на дороге Полоцк – Даугавпилс. По состоянию на 2004 г. население города составляло свыше 7,5 тыс. жителей. До 1962 г. Верхнедвинск назывался Дрисса.

## 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 2006 и 2007 годах, обусловленное вводом в эксплуатацию многоквартирных жилых домов. Так, в 2006 году был введен многоквартирный жилой дом общей площадью 3 621,8 кв.м, в а 2007 году - многоквартирный жилой дом общей площадью 3 163,6 кв.м.

Ввод в эксплуатацию жилых объектов усадебного типа осуществлялся на протяжении всего рассматриваемого периода, за исключением 2007 года, и находился в диапазоне от 85 до 660 кв.м. в год.

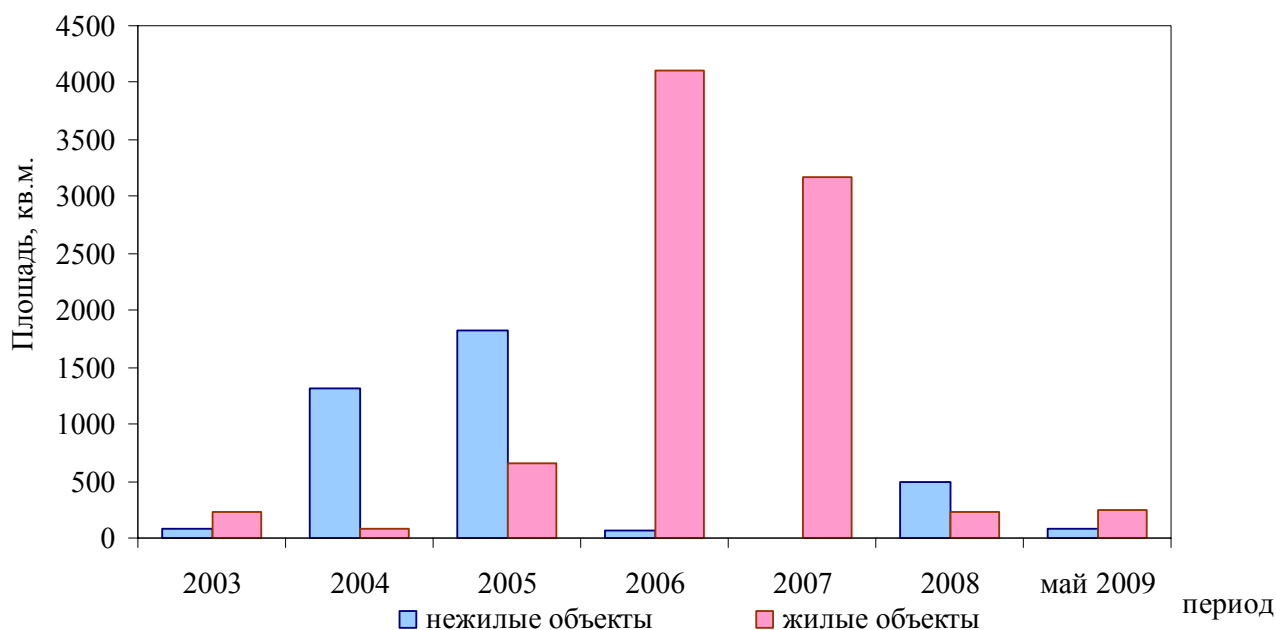


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в г. Верхнедвинск за 2003- май 2009 гг.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов на протяжении всего анализируемого периода так же осуществлялся переменными темпами, за исключением 2007 года, когда не было введено в эксплуатацию ни одного объекта.

За анализируемый период в эксплуатацию было введено только три объект торгового назначения: в 2004 году - здание магазина "Универмаг" (общей площадью 918,4 кв. м); в 2005



году - здание специализированное розничной торговли (общей площадью 38,6 кв. м); в 2008 году - магазин "Союзпечать" (общей площадью 112,4 кв. м).

В 2005 году был введен один объект производственно-складского назначения - склад № 2 общей площадью 358,5 кв.м.

Ввод в эксплуатацию административно-офисных объектов осуществлялся в 2004-2005 годах. В 2004 году было введено здание автостанции общей площадью 131,2 кв.м., а в 2005 – административное здание общей площадью 1 162,2 кв.м.

Прочие объекты<sup>1</sup> вводились в эксплуатацию на протяжении 2004–2005 годов. В 2004 году была введена в эксплуатацию одна сторожка (общей площадью 17,7 кв.м) и пять сооружений (общей площадью 140,5 кв.м), а в 2005 году – здание аккумуляторной, дизельной общей площадью 155,1 кв.м.

Индивидуальные гаражи (суммарной общей площадью 730,2 кв. м) вводились в эксплуатацию в 2003, 2005, 2006, 2008 и в 2009 годах и составили около 19% в общем объеме введенных нежилых объектов.

В целом доля нежилых объектов в общем объеме строительства за анализируемый период составляла от 2 до 94%.

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

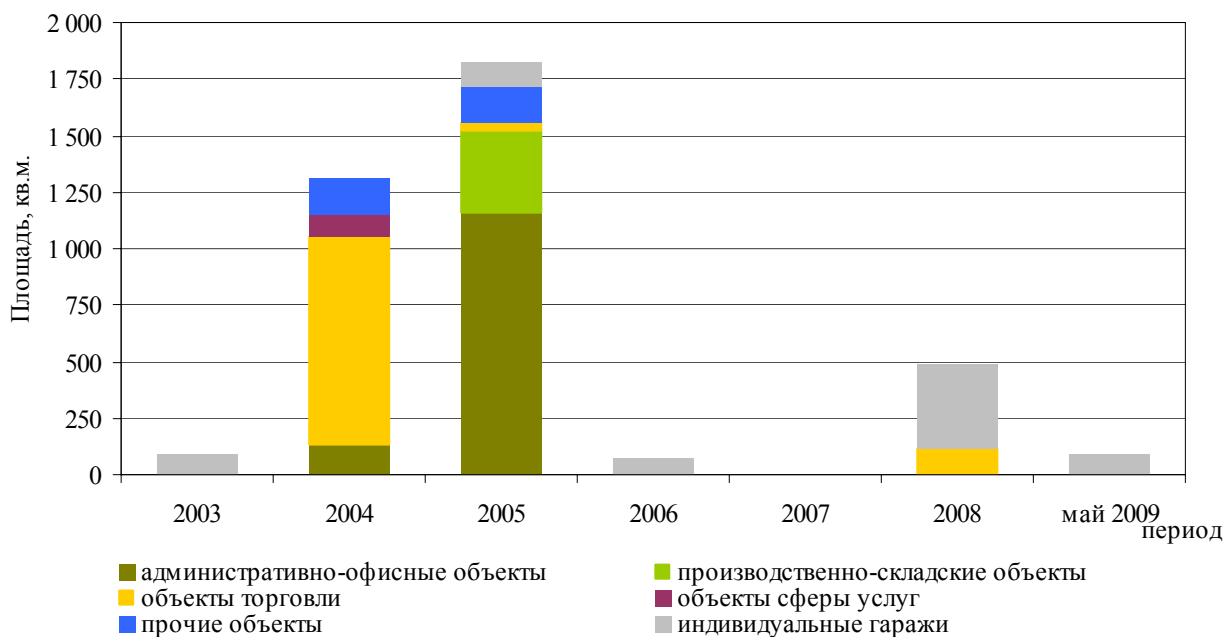


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Верхнедвинск за 2003-май 2009 гг.

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

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.05.2009 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.



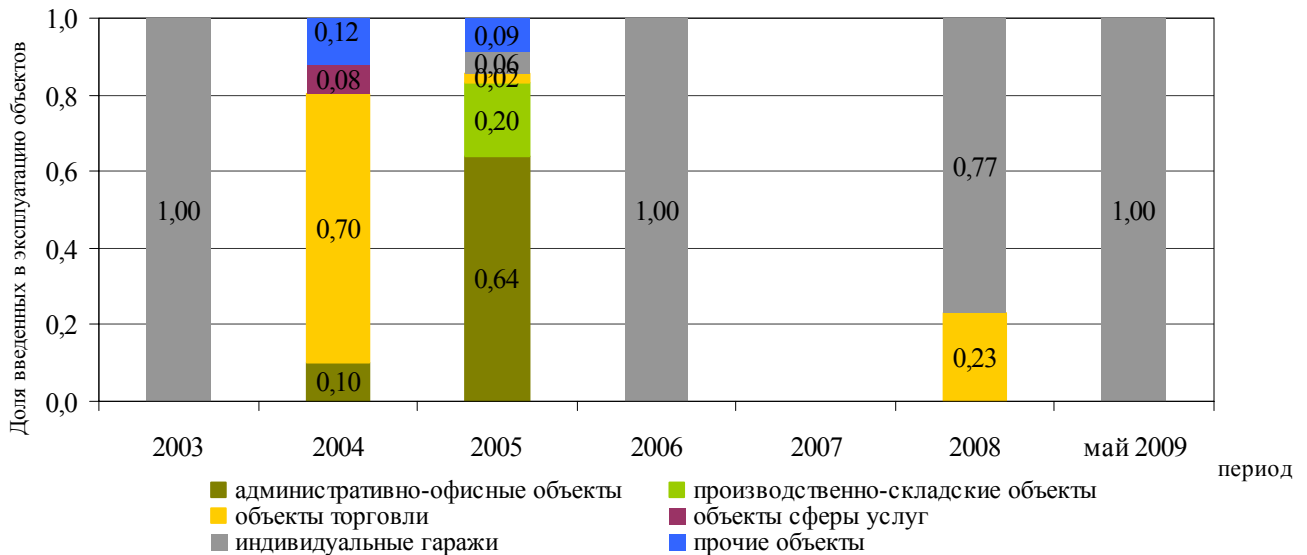


Рис.3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г. Верхнедвинск за 2003-май 2009 гг.

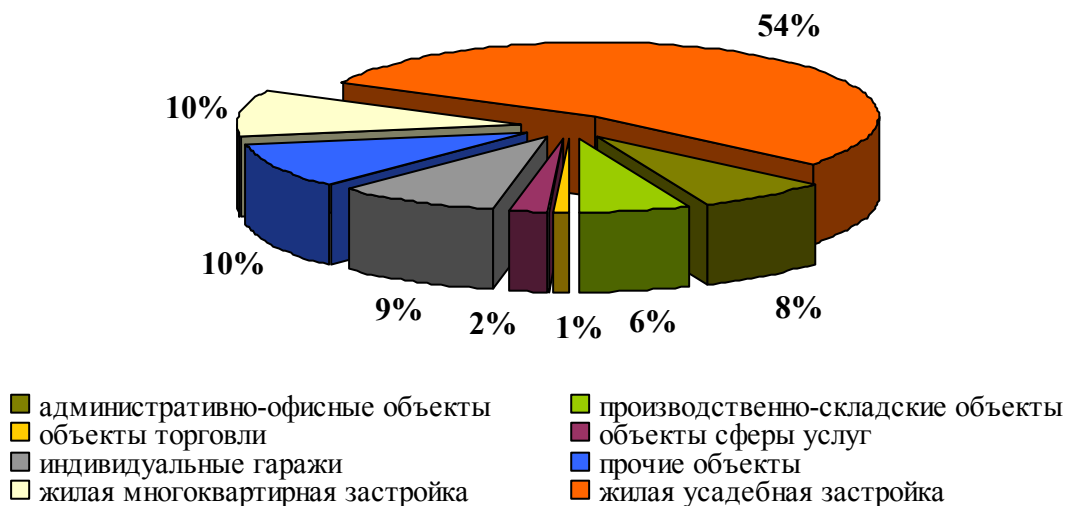


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г. Верхнедвинск по состоянию на 01.05.2009

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли жилые объекты (64%, в том числе: 54% - жилая усадебная застройка, 10% - жилая многоквартирная застройка), прочие объекты - 10%, индивидуальные гаражи – 9% и 8% составили производственно-складские объекты.

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 1,48% жилых и 1,33% 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 2003-01.05.2009 гг., тыс. кв.м	0,64	1,25
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2009г., тыс.кв.м	48,0	84,24
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,0133	0,0148

**Вторичный рынок**

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

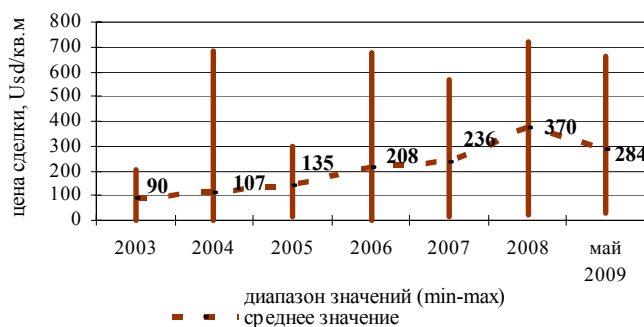


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За анализируемый период в г.Верхнедвинск 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 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. Верхнедвинск

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
2003	<b>1,00</b>	1,19	1,50	2,30	2,61	4,10	3,14
2004	-	<b>1,00</b>	1,26	1,93	2,20	3,45	2,64
2005	-	-	<b>1,00</b>	1,54	1,75	2,74	2,10
2006	-	-	-	<b>1,00</b>	1,14	1,78	1,37
2007	-	-	-	-	<b>1,00</b>	1,57	1,20
2008	-	-	-	-	-	<b>1,00</b>	0,77
май 2009	-	-	-	-	-	-	<b>1,00</b>

В анализируемом периоде (2003-2008 годы) общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, находилась на уровне 1,4 – 2,4 тыс.кв.м в год. 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 увеличение количества сделок купли-продажи с квартирами от 51 до 53, в период с 2005 по 2006 год спад до 33 сделок купли-продажи в 2006 году, далее в 2007 году наблюдается подъем до 38 сделок, а в 2008 году – опять спад до 35.

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 1,2-2,5 тыс.кв.м в год (за 2003-2008 годы).

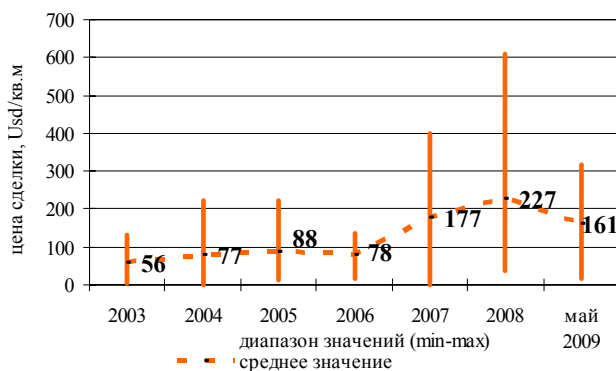


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

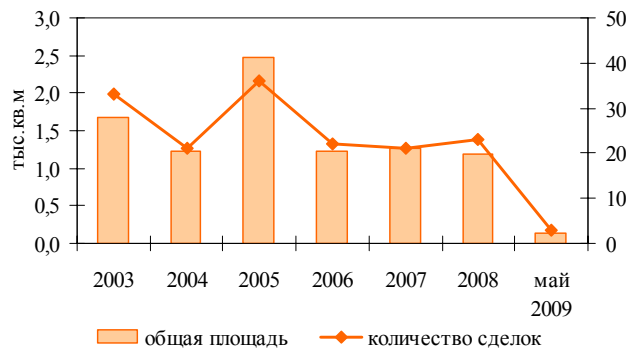


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

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. Верхнедвинск

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
2003	<b>1,00</b>	1,37	1,58	1,40	3,17	4,05	2,88
2004	-	<b>1,00</b>	1,15	1,02	2,32	2,96	2,10
2005	-	-	<b>1,00</b>	0,89	2,01	2,57	1,83
2006	-	-	-	<b>1,00</b>	2,26	2,89	2,05
2007	-	-	-	-	<b>1,00</b>	1,28	0,91
2008	-	-	-	-	-	<b>1,00</b>	0,71
май 2009	-	-	-	-	-	-	<b>1,00</b>

В отношении производственно-складских, торговых объектов и прочих объектов можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 - май 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	май 2009
минимальное значение	-	-	-	-	8,63	-	40,31
максимальное значение	-	-	-	-	37,00	-	40,31
среднее значение	-	-	-	-	23	-	40,31
Количество объектов в сделках	-	-	-	-	2	-	1

Таблица 5

Объекты торговли

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	-	-	-	-	180,98	-	-
максимальное значение	-	-	-	-	180,98	-	-
среднее значение	-	-	-	-	181	-	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	-	1	-	-

Таблица 6

Прочие объекты

Цена сделки, Usd/кв.м.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	май 2009
минимальное значение	-	-	-	-	247,63	-	-
максимальное значение	-	-	-	-	247,63	-	-
среднее значение	-	-	-	-	248	-	-
Количество объектов в сделках	-	-	-	-	1	-	-

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

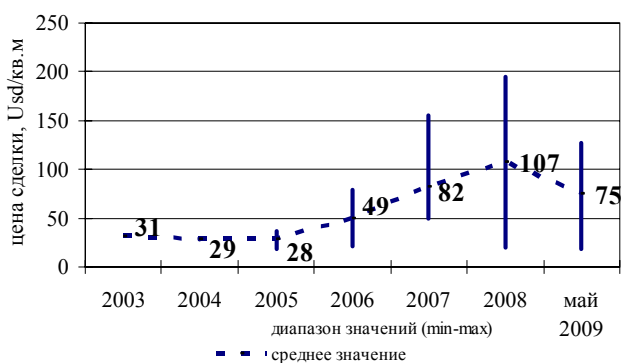


Рис. 9 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

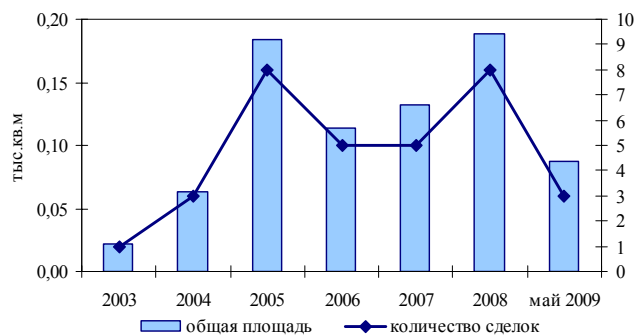


Рис. 10 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

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 - май 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 4% жилых и 0,4% 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 2003-01.05.2009гг., тыс.кв.м	0,21	2,98
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2009г., тыс.кв.м	48,00	84,24
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0,004	0,04

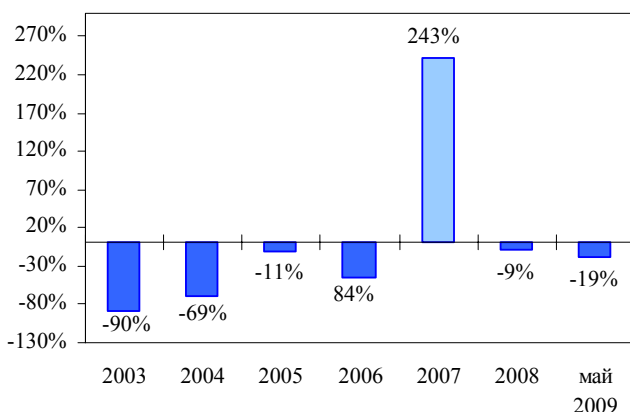


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003- май 2009гг.

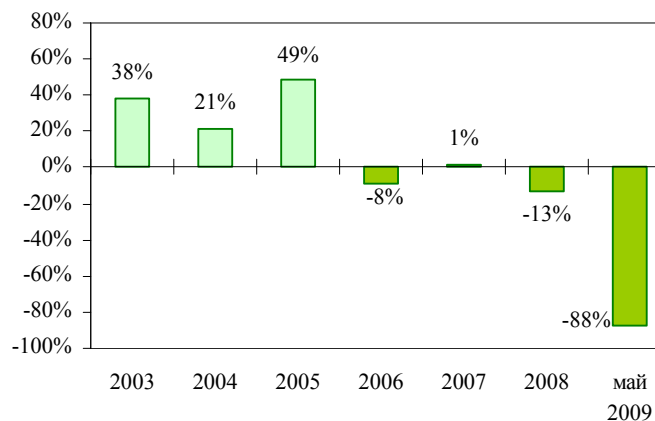


Рис.12 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2003-май 2009гг.



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).
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).
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 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. 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)

