

Витебск

Краткий анализ формального рынка недвижимости 2006-2009

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за период 2006 – 2009 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 01.01.2010.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического и социального развития страны, ее привлекательности для иностранных инвесторов и других внешних экономических факторов. Город Витебск является областным центром, он расположен на реке Западная Двина при впадении рек Витьба и Лучоса. Расстояние до г. Минска составляет 300 км. Это важный узел железнодорожных путей на Москву, Санкт-Петербург, Оршу и Полоцк, а также автомагистралей в данных направлениях. В городе есть аэропорт и речной порт, проживает свыше 350 тыс. человек. Все это способствует росту общего объема вводимых объектов недвижимости.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов недвижимости представлена на рисунке 1. Их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами.

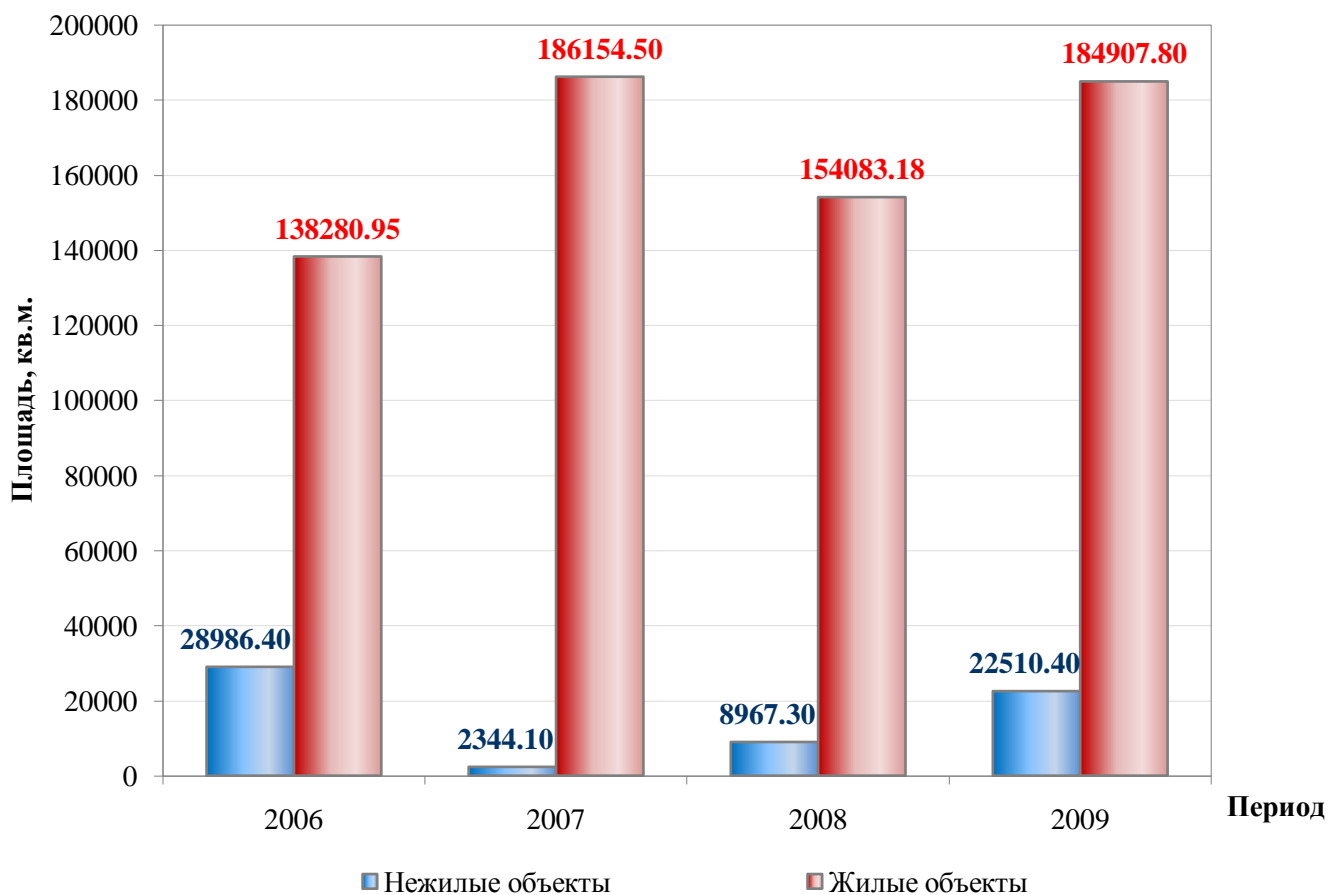


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов недвижимости в г. Витебске за период 2006 – 2009.

Увеличение объемов ввода в эксплуатацию жилых площадей наблюдается в 2007 и 2009 годах (186154,5 и 184907,8 кв.м. соответственно), обусловленное вводом в эксплуатацию многоквартирных и большого количества индивидуальных жилых домов. В 2008 году наблюдалось замедление темпов ввода жилых объектов недвижимости не смотря на то, что с



2007 года по 2009 год объемы ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов увеличивались. Так, объемы ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов в 2008 году сократились более чем на 32 тыс. кв.м по отношению к 2007 году. Для сравнения в 2006 году были введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома суммарной общей площадью более 138 тыс. кв.м.

Объемы ввода в эксплуатацию объектов усадебного типа (индивидуальных жилых домов) хотя и увеличивались на протяжении 2007 – 2009 (с 2344,1 по 22510,4 кв.м. в год), не смогли достичь объемов 2006 года (28986,4 кв.м. в год).

Что касается нежилых объектов недвижимости, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода так же осуществлялся переменными темпами, с постоянным увеличением с 2007 по 2009 год. Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости представлена на рисунке 2.

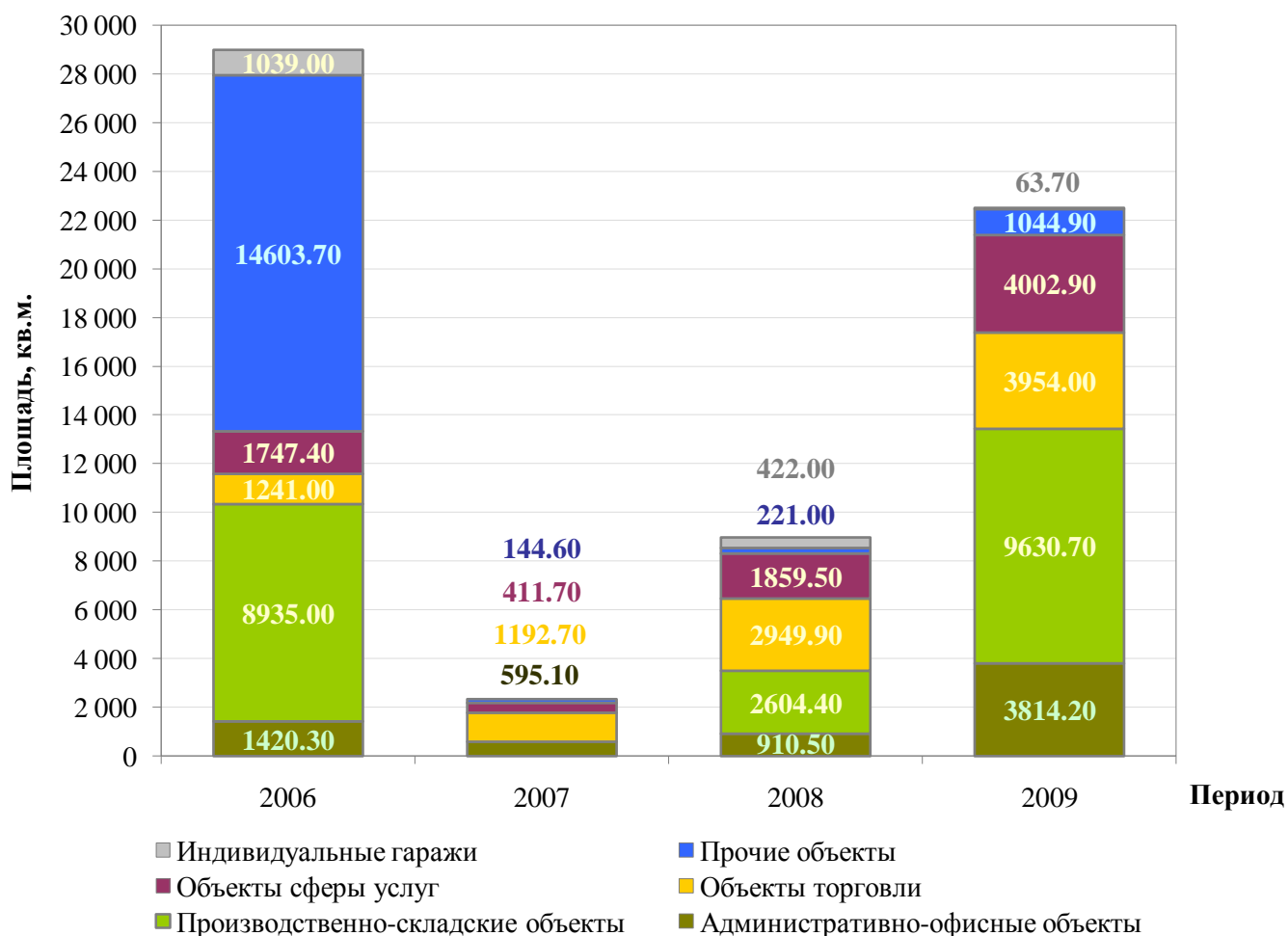


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г.Витебске за период 2006 – 2009.

За анализируемый период в каждом в эксплуатацию вводились от одного до трех административно-офисных объектов недвижимости.

Ввод в эксплуатацию объектов недвижимости производственно-складского назначения на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Так, в 2006 году введены в эксплуатацию десять объектов недвижимости данного назначения, в 2008 – семь, а в 2009 – только два.

Число объектов недвижимости торгового назначения также невелико. В 2006 году введены в эксплуатацию четыре объекта недвижимости данного назначения, в 2007 и 2008 – по три, а в 2009 – пять.

Объекты недвижимости сферы услуг за анализируемый период вводились в эксплуатацию тоже небольшими темпами: четыре – в 2006 году, один – в 2007 году, два – в 2008 году, три – в 2009 году.

Индивидуальные гаражи не вводились в эксплуатацию лишь в 2007, прочие объекты¹ – вводились в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода, а максимальное их число было введено в 2006 году – 14.

Доли введенных в эксплуатацию нежилых объектов по типам функционального использования в общем объеме введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости представлены на рисунке 3.

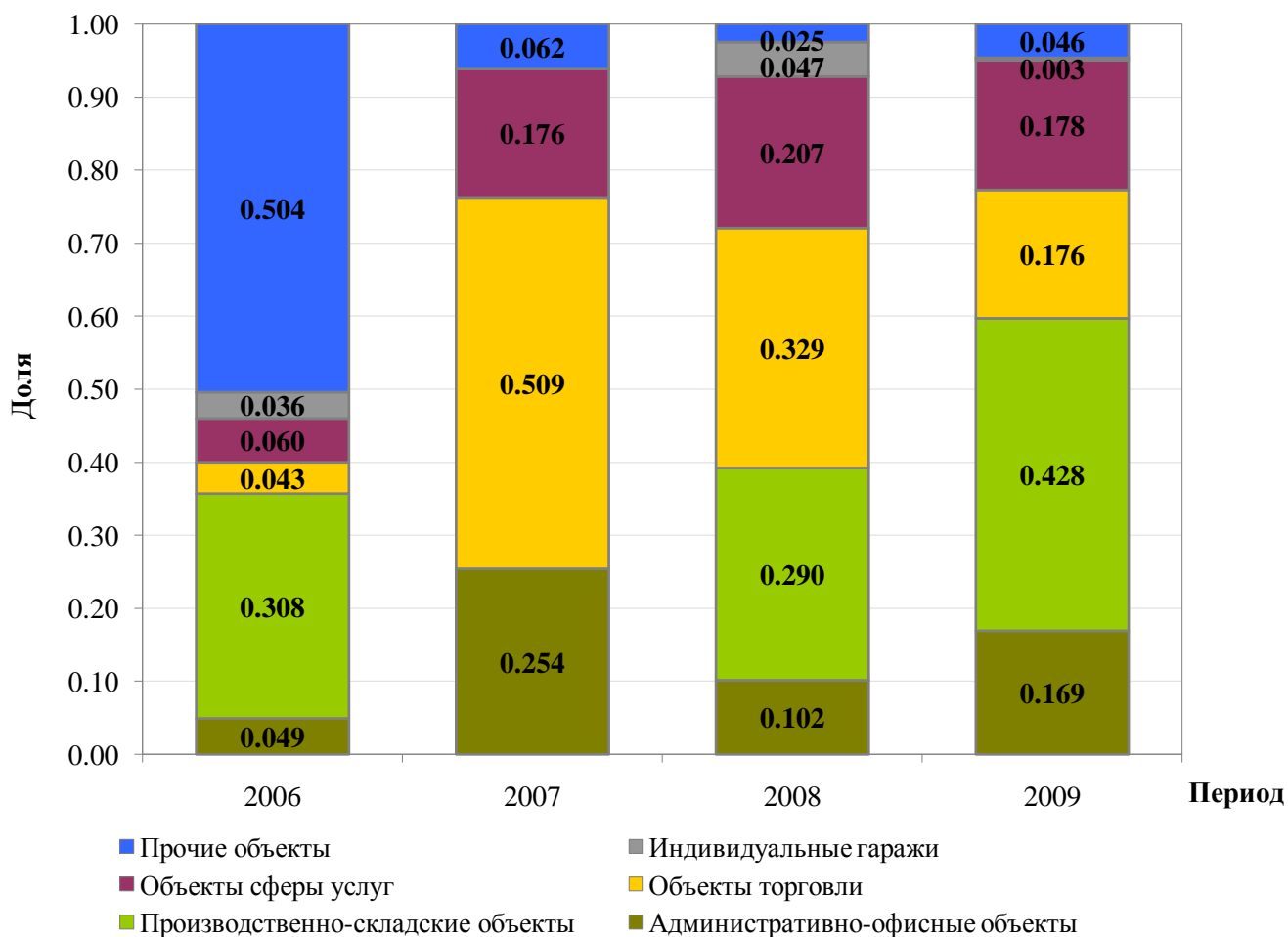


Рис. 3 Доли введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости по типам функционального использования в общем объеме введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г. Витебске за период 2006 – 2009.

В целом доли введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в общем объеме строительства за анализируемый период колебались в диапазоне 4 – 51%.

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

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.01.2010 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

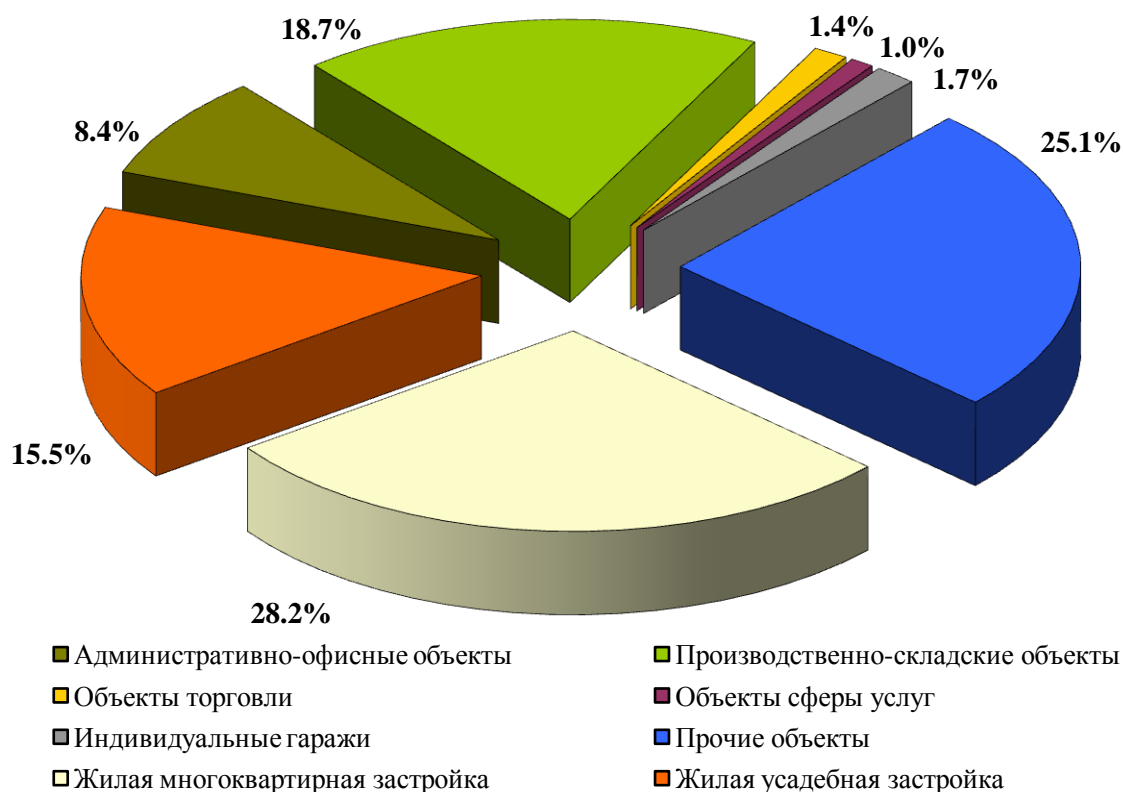


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных на 01.01.2010 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г. Витебск.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляли объекты жилой многоквартирной застройки (29,2%), прочие объекты (25,1%), объекты производственно-складского назначения (18,7%) и объекты жилой усадебной застройки (15,5%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006 – 2009 и общей площади зарегистрированных на 01.01.2010 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводился 0,7% нежилых и 0,8% жилых объектов от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов недвижимости

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006 – 2009, тыс. кв.м	15.70	165.86
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010, тыс. кв.м	3 472.31	2 697.02
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости в общем объеме зарегистрированных объектов недвижимости	0.005	0.061

Вторичный рынок

Анализ общих площадей, емкости рынка, количества сделок купли-продажи и ценовых показателей сделок купли-продажи объектов жилой недвижимости (диапазон цен сделок и среднее значение цены сделки) представлен на рисунках 5-8.

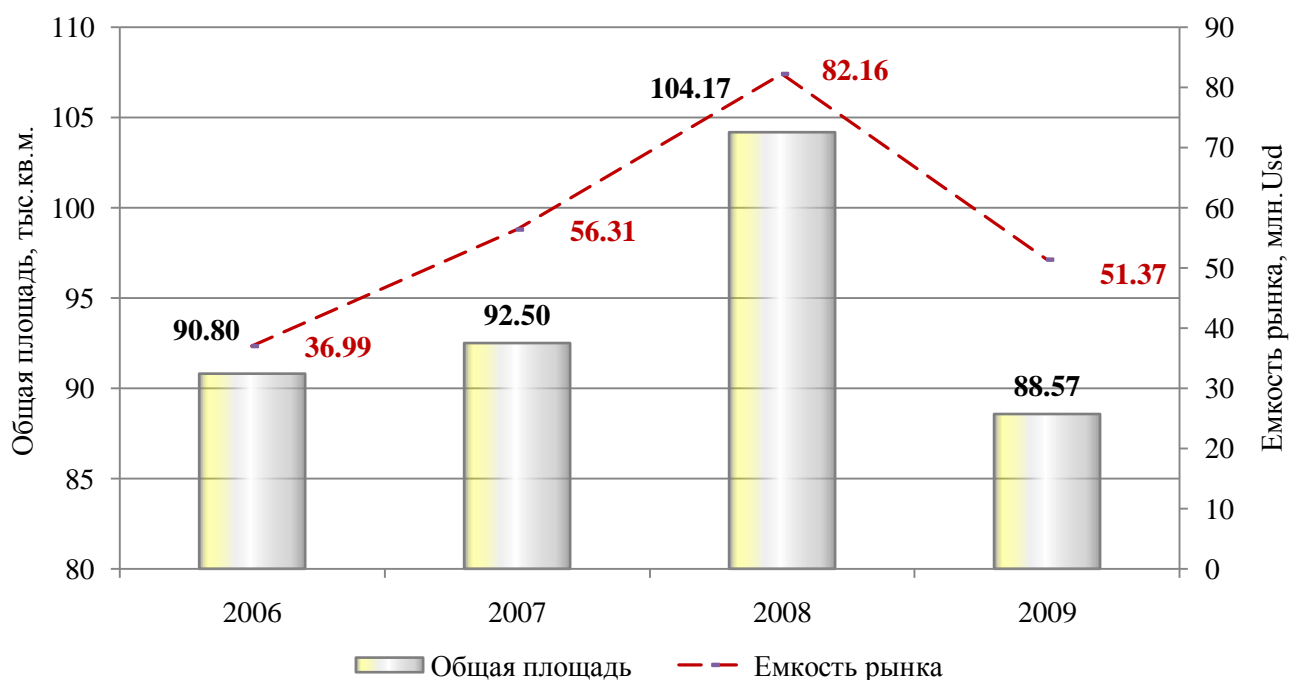


Рис. 5 Общая площадь и емкость рынка объектов жилой многоквартирной застройки (квартир).

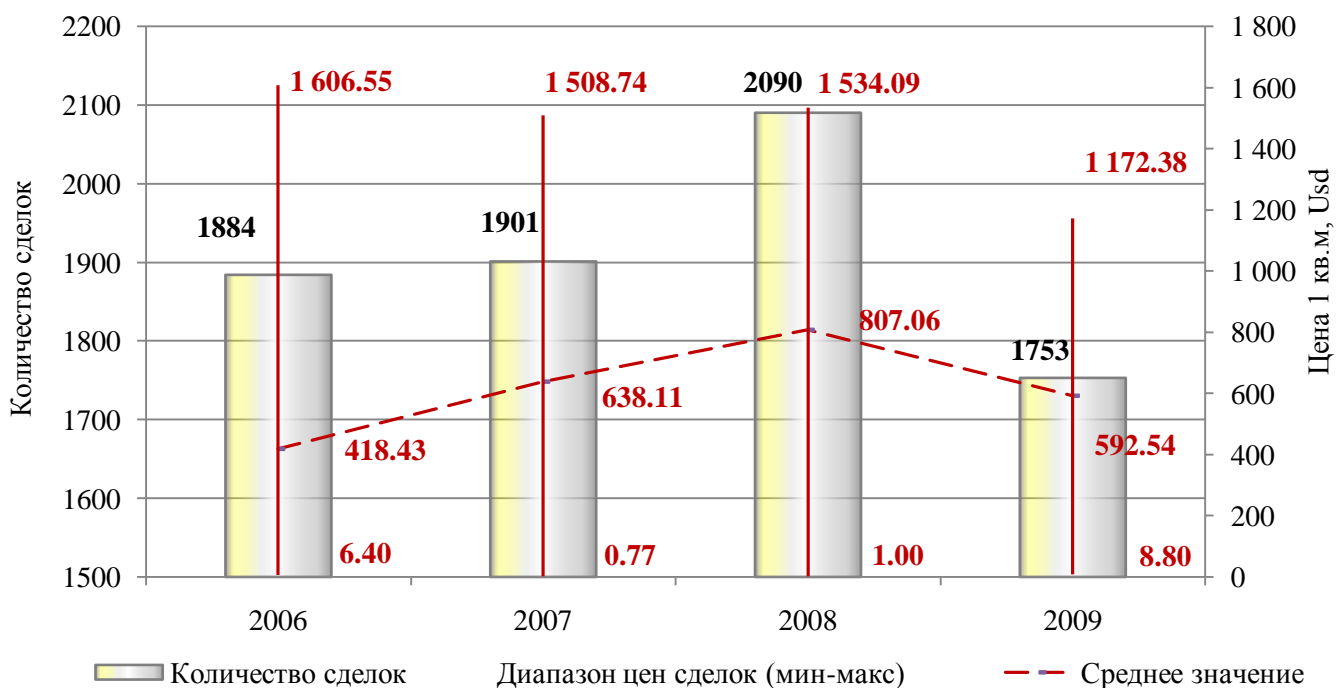


Рис. 6 Количество сделок и ценовые показатели сделок купли-продажи объектов жилой многоквартирной застройки (квартир).

Общая площадь квартир (рис.5), участвующих в сделках, в 2006 году находилась на уровне 90,8 тыс. кв.м за год. За анализируемый период на протяжении 2006, 2007 и 2008 годов наблюдается увеличение суммарной общей площади квартир участвующих в сделках купли-продажи до 104.17 тыс. кв.м, а также количества сделок купли-продажи с квартирами с 1884 сделок в 2006 году до 2090 сделок в 2008 году. Объем емкости рынка с 2006 по 2009 год вырос с 36,99 до 82,16 млн. Usd. В 2009 году данные показатели немного ниже – 88,57 тыс. кв.м, 1753 сделок и 51,37 млн. Usd соответственно.

За период 2006 – 2008 также наблюдался и рост цен на квартиры в г.Витебск, а в 2009 году – незначительное падение. 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.Витебске

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	1.53	1.93	1.42
2007	-	1.00	1.26	0.93
2008	-	-	1.00	0.73
2009	-	-	-	1.00

Совершение сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период осуществлялось переменными темпами (рис.7).

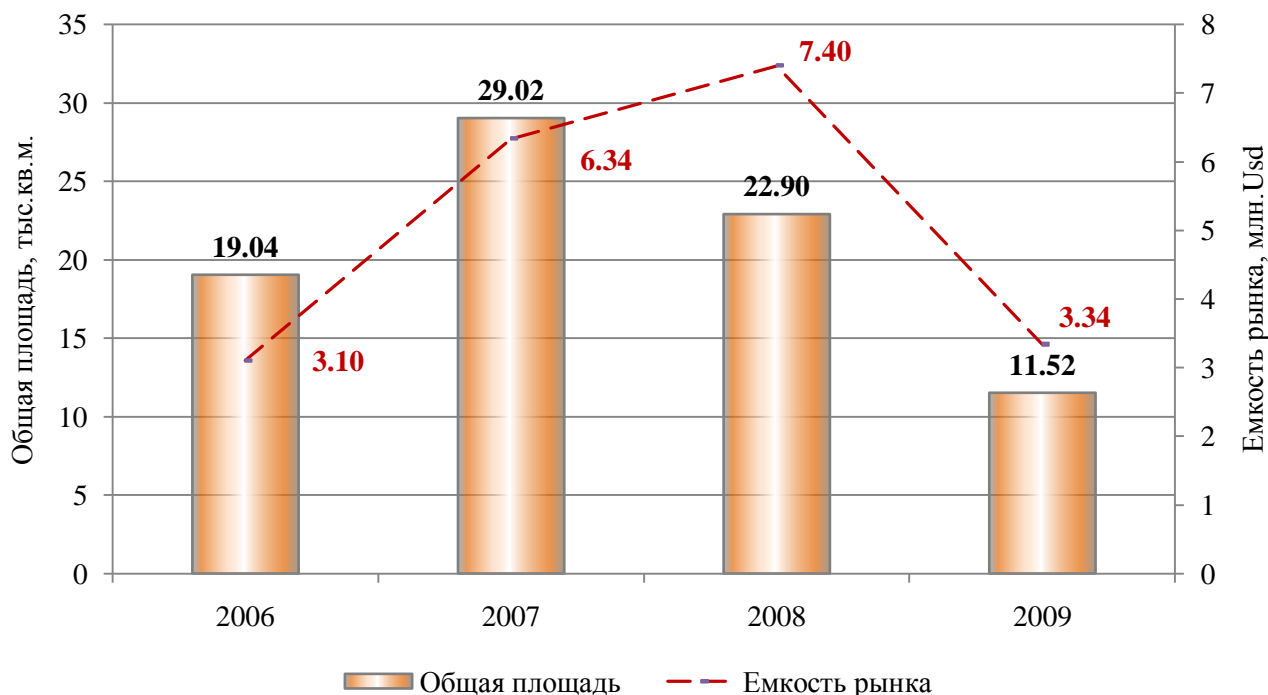


Рис. 7 Общая площадь и емкость рынка объектов жилой усадебной застройки (индивидуальных жилых домов).

Общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках, в 2006 году находилась на уровне 19,04 тыс. кв.м (рис.7). За анализируемый период наблюдается уменьшение суммарной общей площади индивидуальных жилых домов участвующих в сделках купли-продажи до 11,52 тыс. кв.м в 2009. Рост данного показателя наблюдался только в 2007 году и составил 29,02 тыс. кв.м. Аналогично происходило изменение количества сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами (рис.8). Количество сделок в 2009 году

уменьшилось до 167 (в 2006 году зафиксировано 269 сделок, 2007 году – 363). Увеличение объемов емкости рынка индивидуальных жилых домов происходило до 2008 года и выросло с 3,10 млн. Usd (с 2006 года) до 7,40 млн. Usd, после чего данный показатель заметно снизился, оставшись выше чем в 2006 году на 0,24 млн. Usd (рис.7).

В отношении цен на индивидуальные жилые дома (рис.8) заметна тенденция роста до 2008 года и дальнейшим падением до 2009 года.

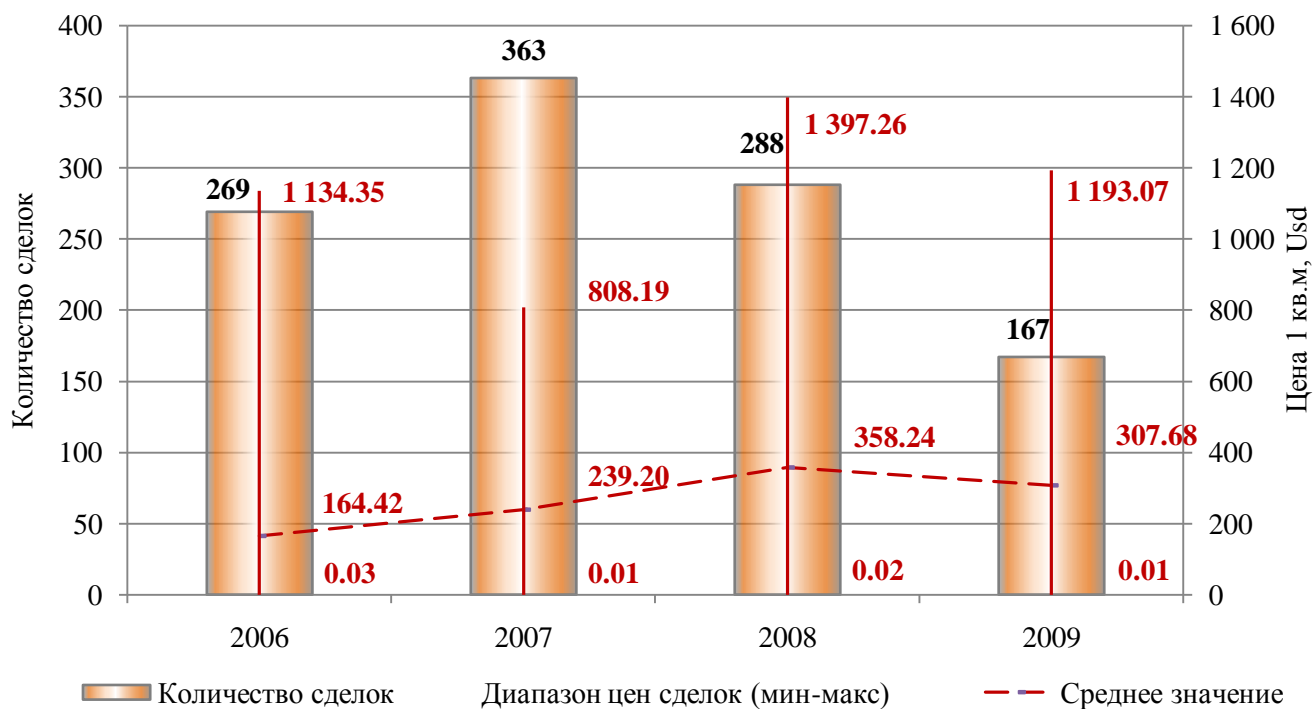


Рис. 8 Количество сделок и ценовые показатели сделок купли-продажи объектов жилой усадебной застройки (индивидуальных жилых домов).

Темпы роста/снижения 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 индивидуальных жилых домов в г. Витебске

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	1.45	2.18	1.87
2007	-	1.00	1.50	1.29
2008	-	-	1.00	0.86
2009	-	-	-	1.00

В отношении объектов нежилой недвижимости, за исключением индивидуальных гаражей, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2006 – 2009, по сравнению с жилыми объектами незначительно.

Как и для объектов жилого фонда заметен большой ценовой разброс и нестабильность изменения общих площадей и емкости рынка, что может свидетельствовать о недостоверности некоторых данных по ценам в сделках купли-продажи. Изменение общих площадей и емкости

рынка объектов нежилой недвижимости представлен на рисунках 9, 11, 13, 15, 17, 19, изменение количества сделок и ценовых показателей сделок купли-продажи – на рисунках 10, 12, 14, 16, 18, темпы роста средних цен 1 кв.м общей площади объектов недвижимости - в таблицах 4, 5, 6, 7, 8.

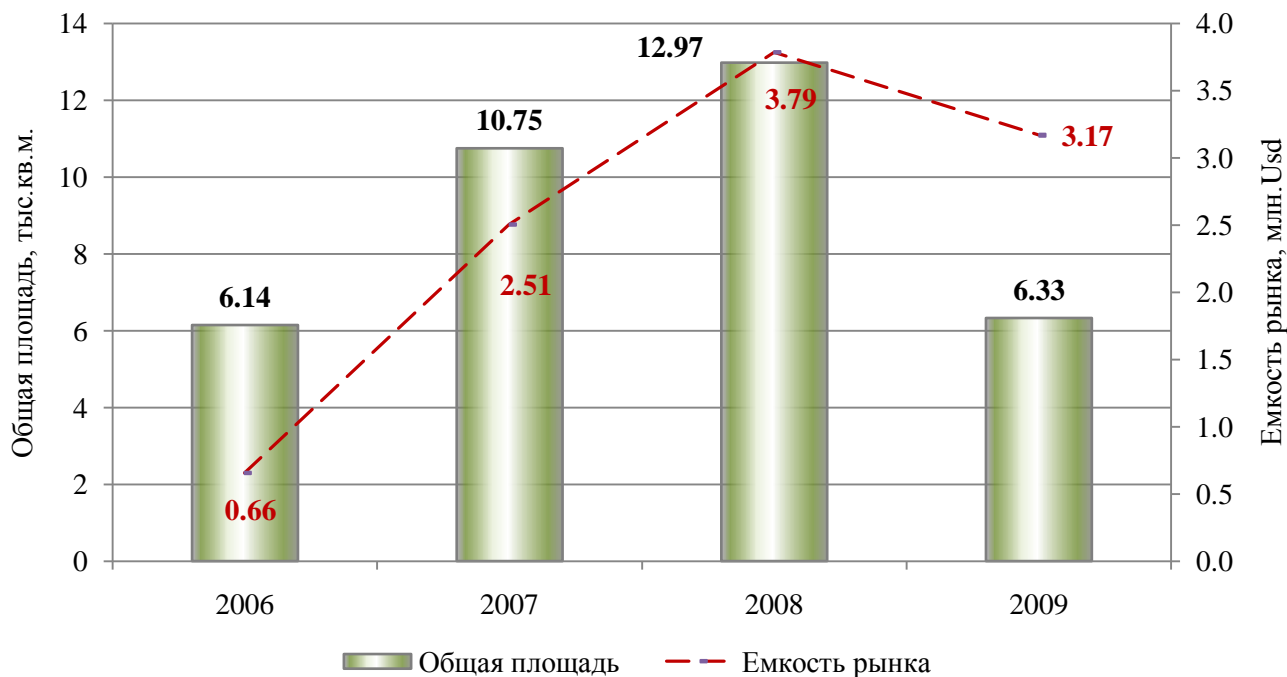


Рис. 9 Общая площадь и емкость рынка объектов административно-офисной недвижимости.



Рис. 10 Количество сделок и ценовые показатели сделок купли-продажи объектов административно-офисной недвижимости.

Изменение анализируемых показателей для объектов административно-офисной недвижимости происходило аналогично изменению соответствующих показателей для объектов жилой недвижимости: своих максимальных значений все они достигли в 2008 году.

Темпы роста/снижения средних цен 1 кв.м общей площади объектов административно-офисной недвижимости представлены в таблице 4.

Таблица 4

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов административно-офисной недвижимости в г. Витебске

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	2.29	3.81	3.76
2007	-	1.00	1.66	1.64
2008	-	-	1.00	0.99
2009	-	-	-	1.00

Изменение анализируемых показателей для объектов сферы услуг отличалось изменению соответствующих показателей для вышеуказанных типов объектов недвижимости: своих максимальных значений общие площади и емкость рынка достигли в 2007 году, количество сделок – в 2008 году, а ценовые показатели увеличивались и достигли своего максимума в 2009 года. Хотелось бы отметить, что наибольшее падение составило для общей площади, которая в 2006 году находилась на уровне 7,83 тыс. кв.м (рис.11), в 2007 году достигла 12,42 тыс. кв.м, а к 2009 году снизилась более чем на 91% и составила 1,06 тыс. кв.м.

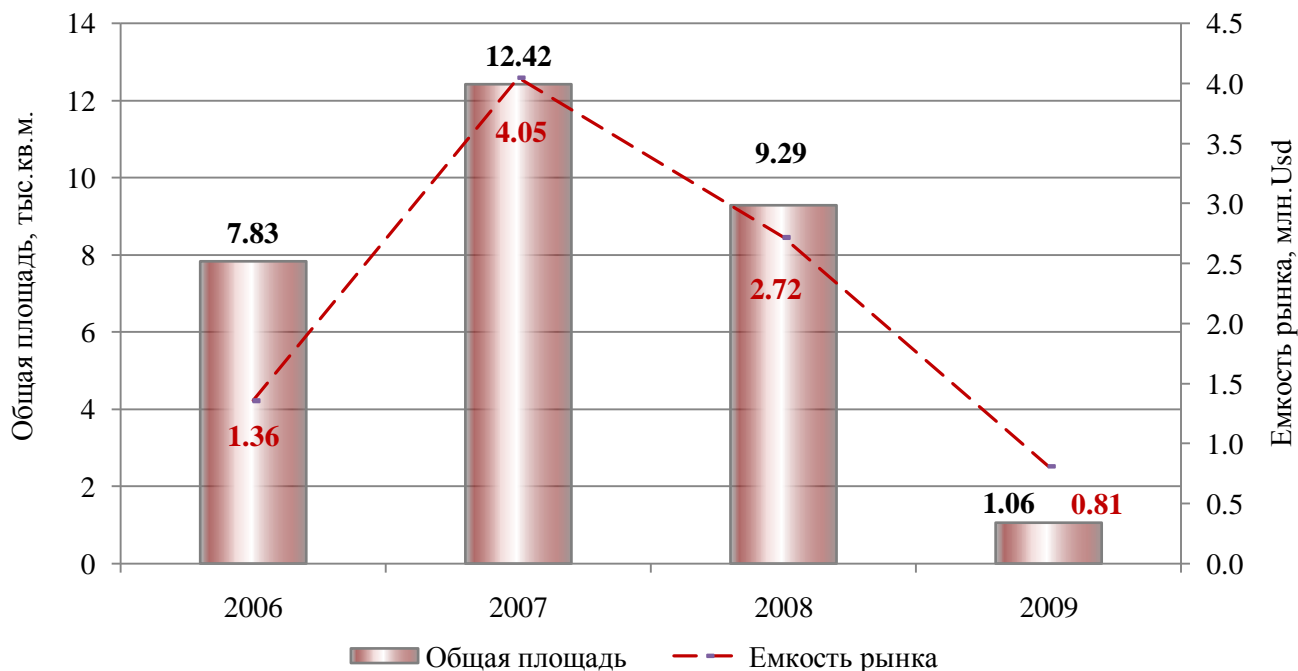


Рис. 11 Общая площадь и емкость рынка объектов сферы услуг.

В отношении цен на объекты сферы услуг (рис.12) заметна тенденция роста с замедлением в 2008 году.

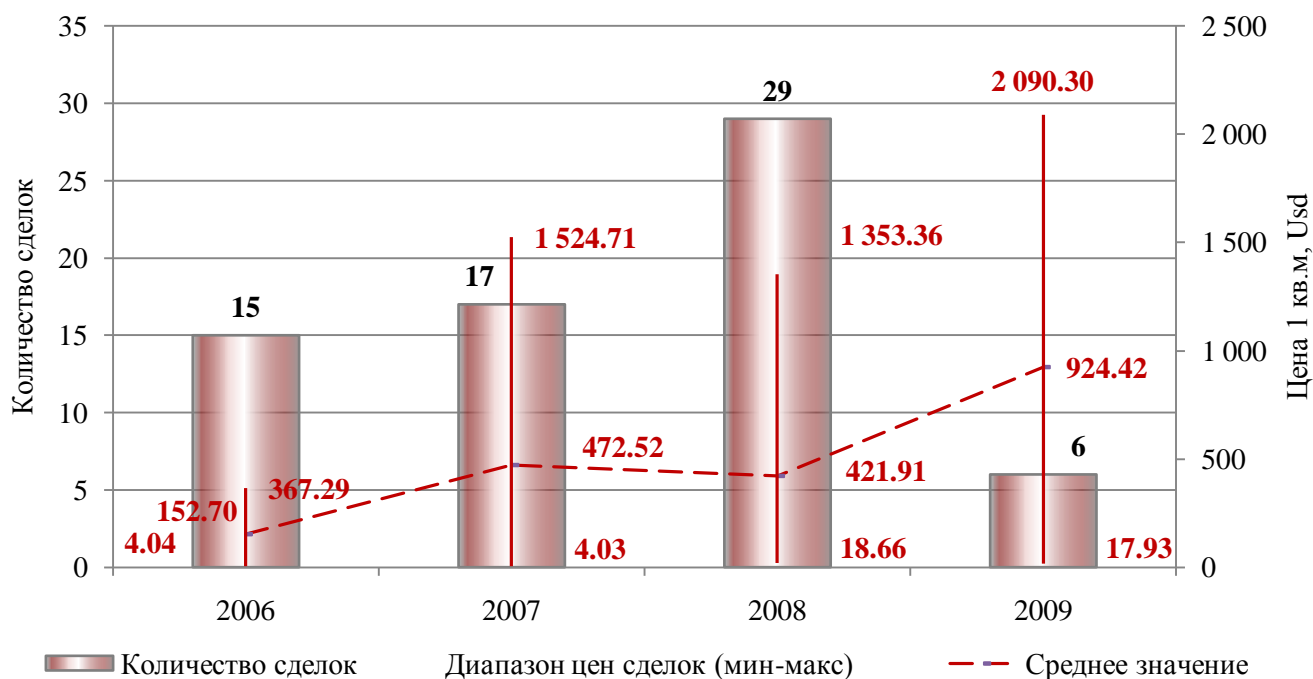


Рис. 12 Количество сделок и ценовые показатели сделок купли-продажи объектов сферы услуг.

Темпы роста/снижения средних цен 1 кв.м общей площади объектов сферы услуг представлены в таблице 5.

Таблица 5

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов сферы услуг в г. Витебске

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	3.09	2.76	6.05
2007	-	1.00	0.89	1.96
2008	-	-	1.00	2.19
2009	-	-	-	1.00

Изменение анализируемых показателей для объектов торговой недвижимости также имело свой характер: свои максимальные значения общие площади и количество сделок показывали в 2006 году, емкость рынка и ценовые показатели – 2008 году. Если падение двух первых показателей и рост цен до 2008 года носили стабильный характер, показатели емкости рынка колебались в диапазоне 2,89 – 7,11 млн. Usd в год.

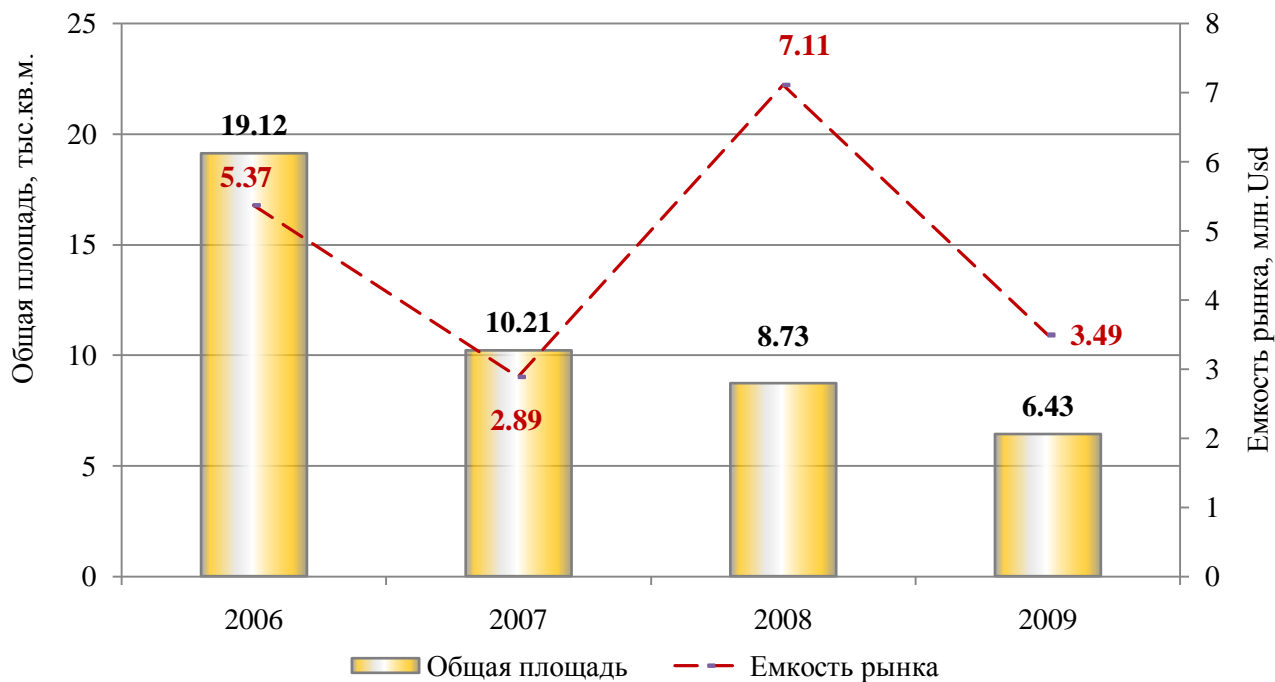


Рис. 13 Общая площадь и емкость рынка объектов торговой недвижимости.

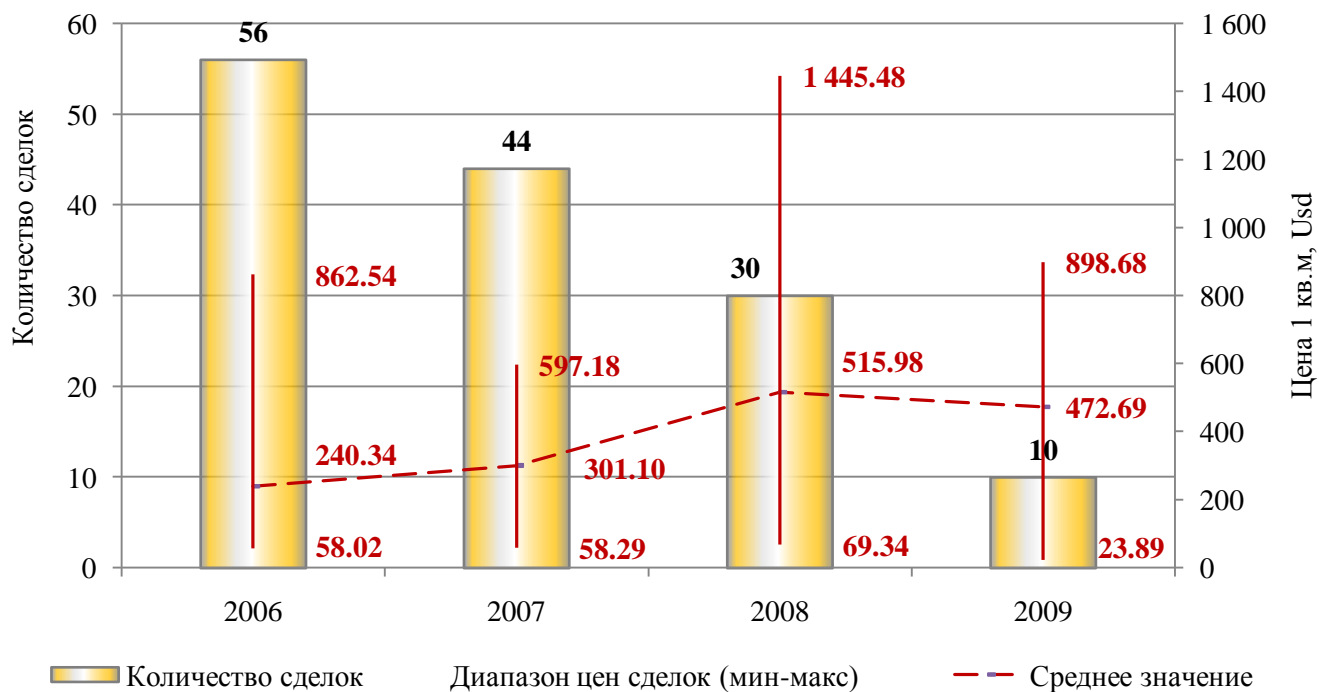


Рис. 14 Количество сделок и ценовые показатели сделок купли-продажи объектов торговой недвижимости.

Темпы роста/снижения средних цен 1 кв.м общей площади объектов торговой недвижимости представлены в таблице 6.

Таблица 6

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов
торговой недвижимости в г. Витебске

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	1.25	2.15	1.97
2007	-	1.00	1.71	1.57
2008	-	-	1.00	0.92
2009	-	-	-	1.00

Изменение анализируемых показателей для объектов производственно-складской недвижимости характеризовалось ростом в 2007 году и стабильным падением в период 2007 – 2009 для показателей общих площадей, емкости рынка и количества сделок, которые достигли отметок 73,05 тыс. кв.м, 7,83 млн. Usd и 44 соответственно. Ценовые показатели характеризовались большим разбросом и, как следствие, максимальное значение диапазона было зафиксировано в 2007 году, а среднее значение цены сделки достигло своего максимума в 2008 году (рис.16).

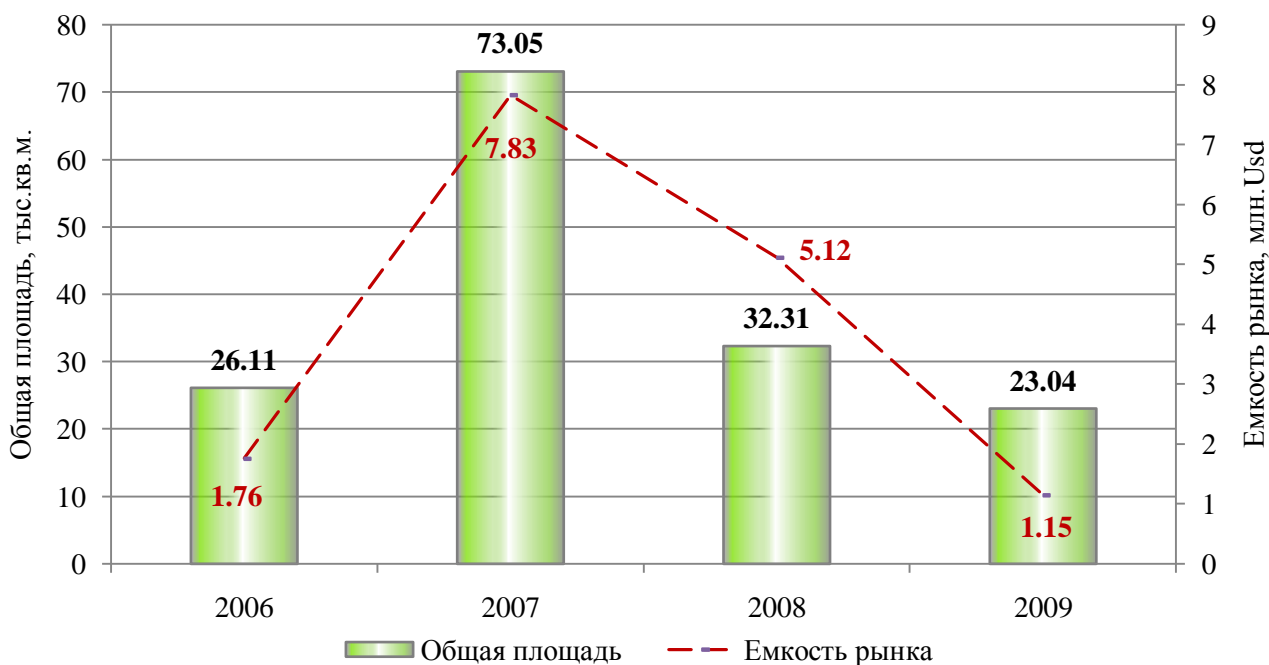


Рис. 15 Общая площадь и емкость рынка объектов производственно-складской недвижимости.

Темпы роста/снижения средних цен 1 кв.м общей площади объектов производственно-складской недвижимости представлены в таблице 6.

Таблица 6

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов
производственно-складской недвижимости в г. Витебске

Дата	2006	2007	2008	2009
2006	1.00	1.31	2.10	0.80
2007	-	1.00	1.60	0.61
2008	-	-	1.00	0.38
2009	-	-	-	1.00



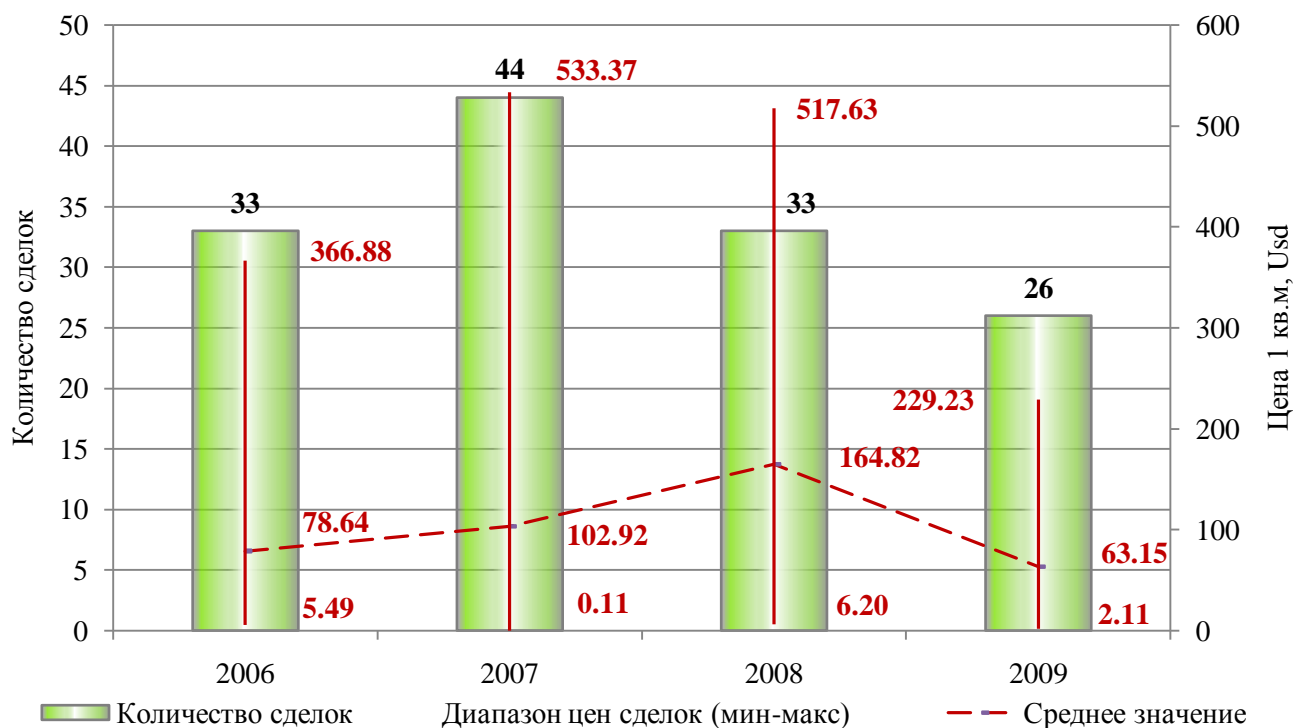


Рис. 16 Количество сделок и ценовые показатели сделок купли-продажи объектов производственно-складской недвижимости.

Изменение анализируемых показателей для индивидуальных гаражей характеризовалось ростом до 2007 года, незначительным падением в период 2007 – 2009. Ценовые показатели характеризовались большим разбросом, поэтому темпы роста средних цен сделок 1 кв.м общей площади для индивидуальных гаражей не определялись.

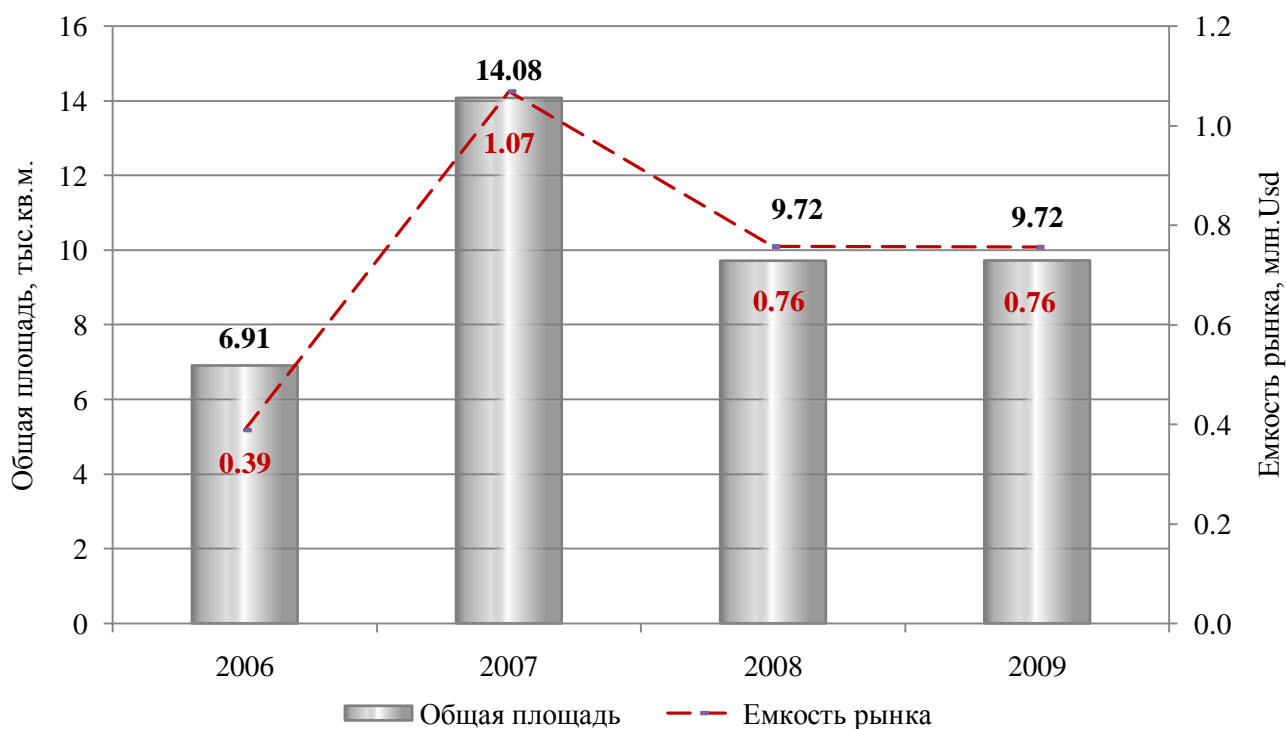


Рис. 17 Общая площадь и емкость рынка индивидуальных гаражей.

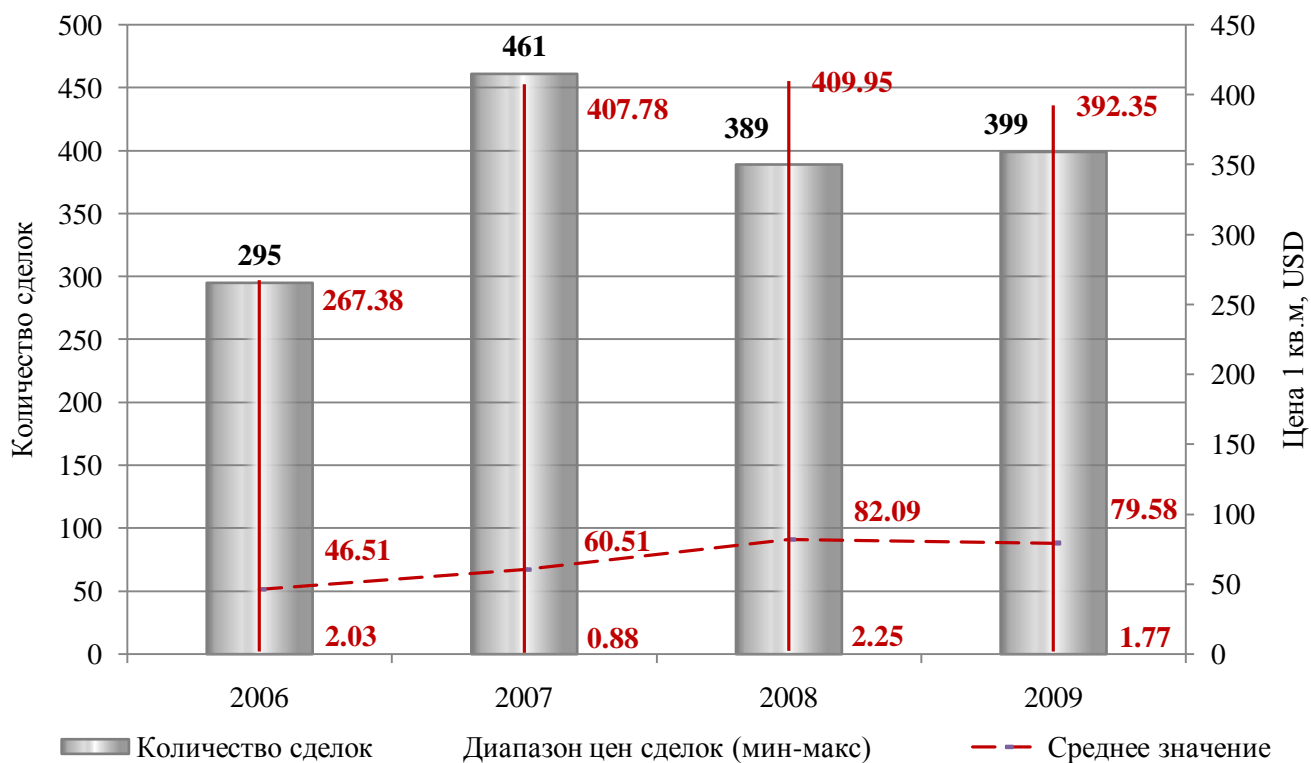


Рис. 18 Количество сделок и ценовые показатели сделок купли-продажи индивидуальных гаражей.

Изменение показателей общей площади и емкости рынка прочих объектов недвижимости характеризовалось ростом до 2007 года, заметным падением в период 2007 – 2009. Ценовые показатели не анализировались.

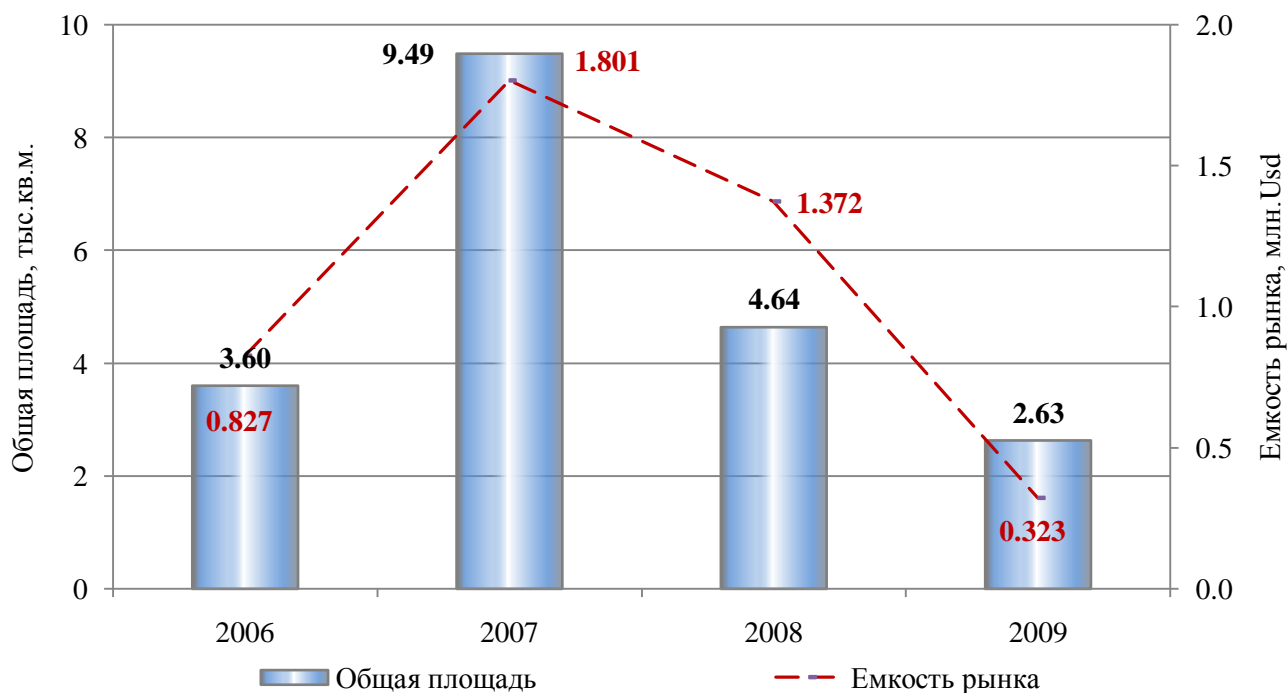


Рис. 19 Общая площадь и емкость рынка прочих объектов недвижимости.

Для выявления более 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 – 2009, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 3,4% жилых и 1,7% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 5.

Таблица 5

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2006 – 2009, тыс.кв.м	57.30	92.03
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2009 г., тыс.кв.м	3472.31	2697.02
Доля участвующих в сделках купли-продажи объектов недвижимости в общем объеме зарегистрированных объектов недвижимости	0.017	0.034

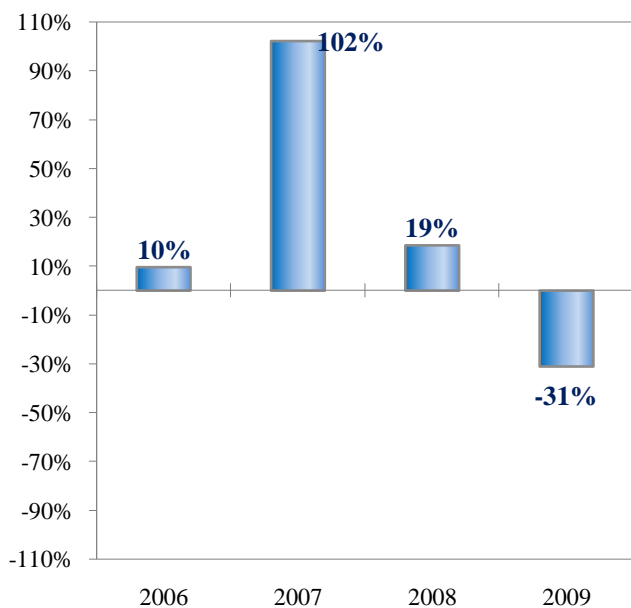


Рис. 12 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов в сделках купли-продажи за период 2006 – 2009

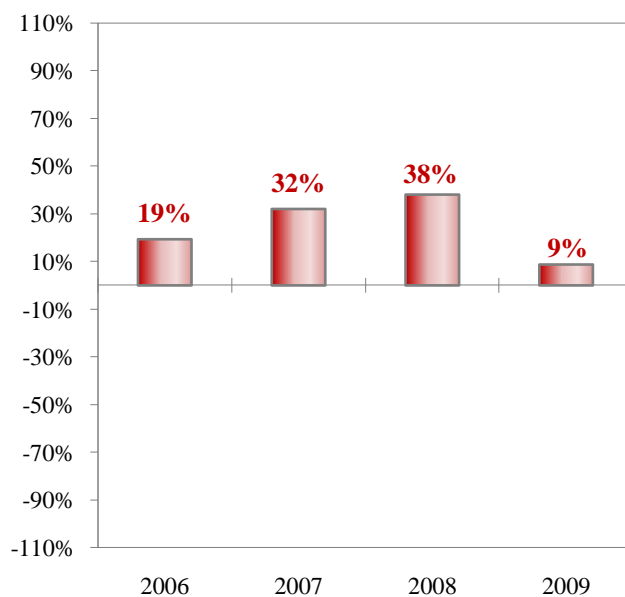


Рис. 13 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов в сделках купли-продажи за период 2006 – 2009

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 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

