

ЖИТКОВИЧИ

**Краткий анализ формального
рынка недвижимости
2004 - май 2010**

Национальное кадастровое агентство
www.nca.by



Анализ формального рынка недвижимости за 2004 – май 2010 гг. проводился 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 01.06.2010.

Дубровно – город в Витебской области Белоруссии, расположенный по обе стороны Днепра у впадения в него рек Задубровенка и Свинка. Расстояние до г.Витебска составляет 90 км, до г. Минска 230 км.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Дубровно – административный центр Дубровенского района Витебской области. Население города на 1 января 2009 года составляет 8,5 тыс. человек.

Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г.Житковичи на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Так за период 2004 – 2006 гг. наблюдалось увеличение общей площади вводимых объектов жилой недвижимости, после чего в 2006-2007 гг. произошло небольшое снижение объемов ввода. В 2008 г. общая площадь вводимых объектов жилой недвижимости была максимальна и составила 6336,9 кв.м. После чего площадь вводимых объектов за период 2008 – май 2010 вновь пошла на спад. За период 01.01.2010 – 01.06.2010 общая площадь вводимых жилых объектов составила 411,3 кв.м.

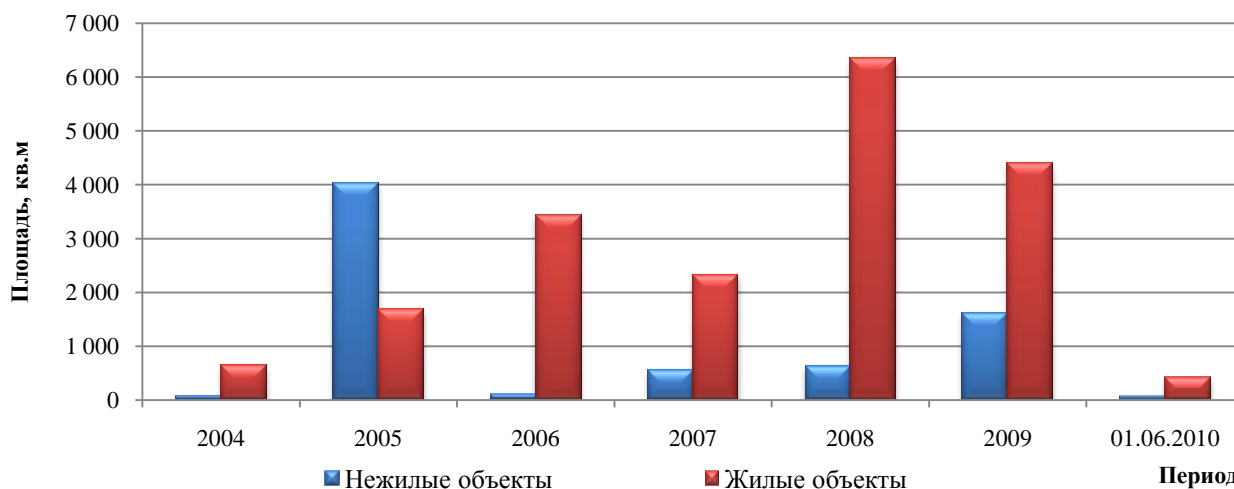


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Житковичи за период 01.01.2004–01.06.2010

Объекты нежилой недвижимости для целей данного исследования разделены на 6 категорий: административно-офисные объекты, производственно-складские объекты, объекты торговли, объекты сферы услуг, индивидуальные гаражи и прочие объекты. К прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в первые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию только в 2005 году, когда было введено 4 объекта. Их общая площадь составила 3887,78 кв.м.

За анализируемый период не было введено ни одного производственно-складского объекта.



Общая площадь введенных объектов торговли колебалась от 43 кв.м в 2004 г. до 299 кв.м в 2007 г. В 2005 и 2008 гг. было введено по одному объекту торговли площадью 78,83 кв.м и 84,8 кв.м соответственно. В 2006, 2009-2010 гг. данные объекты не вводились в эксплуатацию.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию с 2007 по 2009 гг. За этот период было введено 4 объекта. Общая площадь данных объектов составила 2090,7 кв.м.

Индивидуальные гаражи вводились ежегодно за исключением 2008 г. Общая площадь введенных объектов составила 517,92 кв.м. (от 22,1 кв.м. в 2006 г. до 312,2 в 2009 г.)

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



Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г.Житковичи за период 01.01.2004 – 01.06.2010 по типам

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

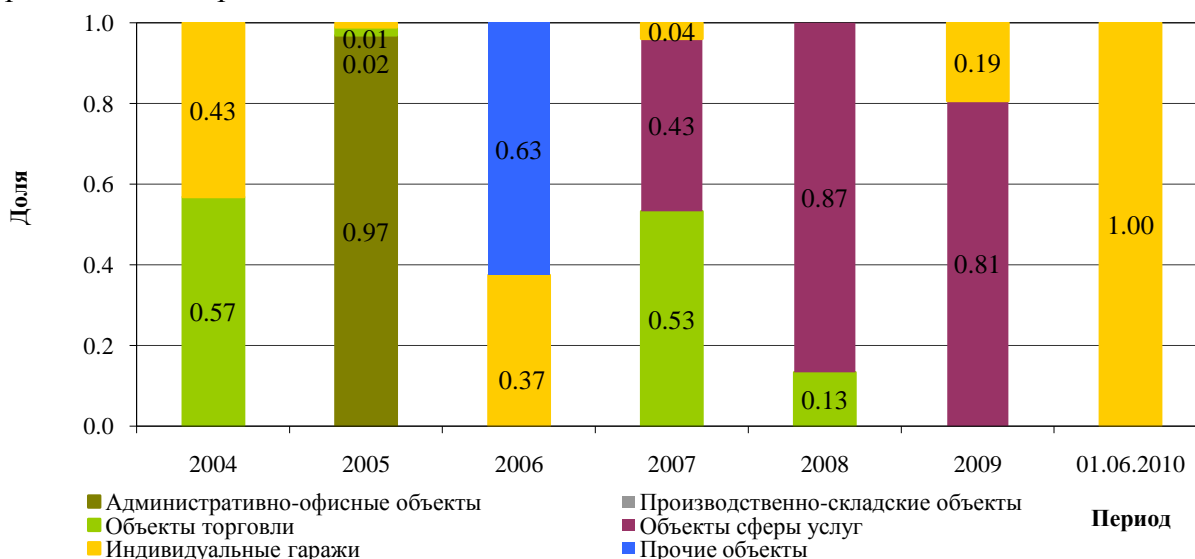


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Житковичи за период 01.01.2004 – 01.06.2010

Анализ общей площади зарегистрированных на май 2010 г. зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 4

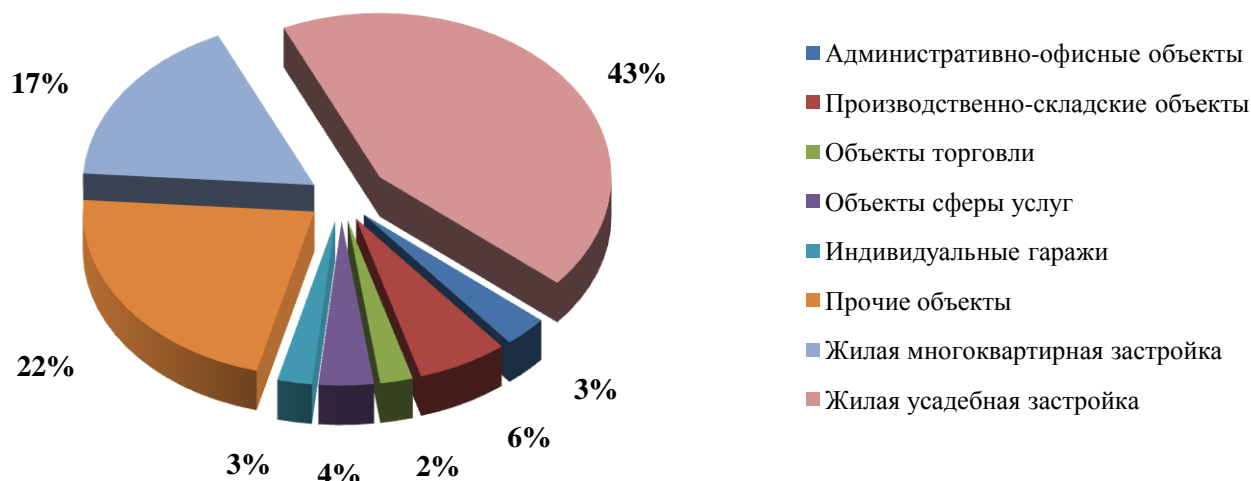


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г.Житковичи по состоянию на 01.06.2010 г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 60%, в том числе: 43% – жилая усадебная застройка, 17% – жилая многоквартирная застройка. Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 40% (прочие объекты – 22%, производственно-складские объекты – 6%, объекты сферы услуг – 4%, административно-офисные объекты – 3%, индивидуальные гаражи – 3%, объекты торговли – 2%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период с 2004 года по май 2010 года и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 1,5% жилых и 0,8% 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 2004-01.06.2010 гг., тыс. кв.м	1.01	2.75
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2010, тыс. кв.м	125.87	188.72
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.008	0.015

Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи квартир в г.Житковичи представлен на рис. 5 - 10.

С 2004 по 2007 гг. наблюдалась тенденция роста цен на квартиры. В 2008 г. произошло незначительное снижение цен, после чего тенденция роста цен продолжалась до конца анализируемого периода. Количество сделок купли-продажи вместе с общей площадью участвующих в сделках объектов росло в период 2004-2006 гг., после чего пошло на спад до конца анализируемого периода.



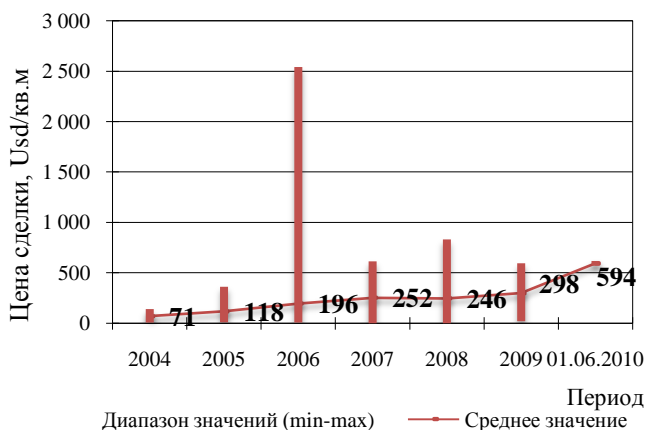


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г.Житковичи представлены в табл. 2.

Таблица 2

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	30	7.30	140.55	70.84	1 609
2005	49	9.44	361.63	118.01	2 662
2006	104	7.46	2 541.08	195.97	5 772
2007	64	0.03	613.83	252.43	3 317
2008	45	0.01	831.43	246.14	2 286
2009	28	20.10	594.78	298.41	1 369
01.06.2010	2	571.08	617.60	594.34	105

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.06.2010
2004	1.00	1.67	2.77	3.56	3.47	4.21	8.39
2005	-	1.00	1.66	2.14	2.09	2.53	5.04
2006	-	-	1.00	1.29	1.26	1.52	3.03
2007	-	-	-	1.00	0.98	1.18	2.35
2008	-	-	-	-	1.00	1.21	2.41
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.99
01.06.2010	-	-	-	-	-	-	1.00

Общая площадь квартир, участвовавших в сделках купли-продажи, за период 01.01.2004 – 01.01.2010 гг. варьировала в диапазоне 1,37 – 5,77 тыс. кв.м в год. С 01.01.2010 по 01.06.2010 общая площадь объектов составила 0,1 тыс. кв.м.

В 2004 – 2006 гг. наблюдалась тенденция роста количества заключаемых сделок купли-продажи квартир, после чего наблюдается сокращение количества сделок. За период 01.01.2004 – 01.01.2010 количество сделок находилось в диапазоне от 28 (2009 г.) до 104 (2006 г.).



Рынок индивидуальных жилых домов

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста за период 2004 – 2009 гг. За период 01.01.2010 – 01.06.2010 было совершено 7 сделок. Общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи варьировала в пределах 0,74 - 3,71 тыс. кв.м в год. С 01.01.2010 по 01.06.2010 общая площадь объектов составила 0,41 тыс. кв.м.

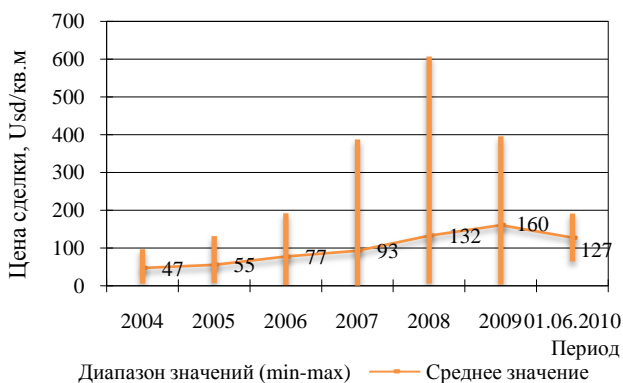


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 8 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г.Житковичи представлены в табл. 4.

Таблица 4

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	9	5.78	96.51	46.85	736.83
2005	33	6.91	131.36	55.50	2 436.18
2006	44	1.54	191.79	77.05	3 696.33
2007	54	0.03	387.02	92.58	3 708.69
2008	28	5.80	606.57	132.30	1 873.65
2009	18	3.10	395.43	160.30	1 359.98
01.06.2010	7	64.42	190.92	126.98	406.55

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 5.

Таблица 5

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г.Житковичи

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.06.2010
2004	1.00	1.18	1.64	1.98	2.82	3.42	2.71
2005	-	1.00	1.39	1.67	2.38	2.89	2.29
2006	-	-	1.00	1.20	1.72	2.08	1.65
2007	-	-	-	1.00	1.43	1.73	1.37
2008	-	-	-	-	1.00	1.21	0.96
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.79
01.06.2010	-	-	-	-	-	-	1.00



Рынок нежилой недвижимости

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, индивидуальных гаражей, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2004 – май 2010 гг., меньше, чем сделок, заключенных с жилыми объектами.

Статистические показатели по сделкам купли-продажи производственно-складских объектов, объектов торговли, прочих объектов, а также индивидуальных гаражей в г.Житковичи представлены в таблицах 7 – 12.

Таблица 7

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи объектов торговли в г.Житковичи

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2005	3	5.99	118.67	60.23	568
2006	1	60.33	60.33	60.33	225
2007	1	234.98	234.98	234.98	60
2008	4	37.16	163.61	98.52	323
2009	1	52.93	52.93	52.93	70
01.06.2010	1	33.08	33.08	33.08	84

Таблица 8

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади объектов торговли в г.Житковичи

Дата	2005	2006	2007	2008	2009	01.06.2010
2005	1.00	1.00	3.90	1.64	0.88	0.55
2006	-	1.00	3.89	1.63	0.88	0.55
2007	-	-	1.00	0.42	0.23	0.14
2008	-	-	-	1.00	0.54	0.34
2009	-	-	-	-	1.00	0.63
01.06.2010	-	-	-	-	-	1.00

Таблица 9

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи прочих объектов в г.Житковичи

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	5	7.90	49.33	19.87	2 811
2005	8	1.65	118.36	46.38	464
2006	5	8.23	65.80	28.38	1 132
2007	2	7.16	34.95	21.05	414
2008	6	3.73	101.18	65.50	1 865
2009	3	0.01	60.30	20.11	3 074
01.06.2010	1	-	-	-	-



Таблица 10

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади прочих объектов в г.Житковичи

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2004	1.00	2.33	1.43	1.06	3.30	1.01
2005	-	1.00	0.61	0.45	1.41	0.43
2006	-	-	1.00	0.74	2.31	0.71
2007	-	-	-	1.00	3.11	0.96
2008	-	-	-	-	1.00	0.31
2009	-	-	-	-	-	1.00

В отношении производственно-складских объектов было совершено 4 сделки купли-продажи: одна – в 2004 г., одна – в 2006 г., две – в 2007 г. Площадь объекта купли-продажи в 2004 г. составила 482,64, цена сделки – 2,07 Usd за кв.м. Площадь объекта купли-продажи в 2006 г. составила 866 кв.м, цена сделки – 3,76 Usd за кв.м. Общая площадь участвующих в сделках объектов в 2007 г. составила 546,9 кв.м, средняя цена сделки – 12,49 Usd за кв.м.

За период 2004 – май 2010 в г.Житковичи была совершена одна сделка купли продажи административно-хозяйственного объекта. Данная сделка была совершена в 2004 году в отношении административно-хозяйственного здания, расположенного по адресу ул. Октябрьская, д. 62, площадью 730 кв.м. Цена 1 кв.м составила 80,63 Usd.

По объектам сферы услуг было совершено 2 сделки: одна сделка купли-продажи в 2006 году, вторая – в 2009 году. В 2006 г. цена кв.м составила 10,88 Usd, площадь объекта – 520,9 кв.м, в 2009 г. при аналогичной площади цена кв.м равнялась 8,13 Usd.

На протяжении всего анализируемого периода по сделкам купли-продажи с объектами нежилого назначения наиболее часто продаваемыми объектами являлись индивидуальные гаражи. Статистические показатели по сделкам купли продажи индивидуальных гаражей по годам представлены ниже.

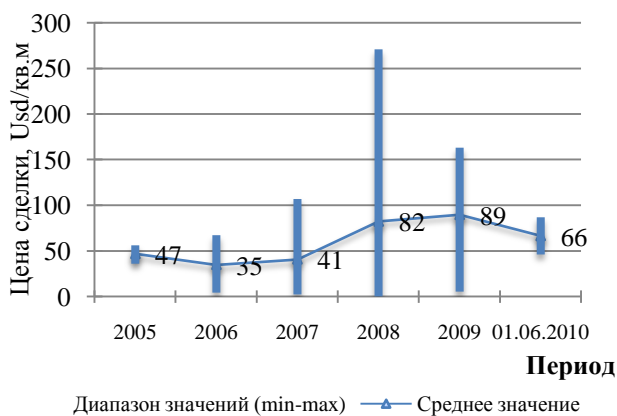


Рис. 9 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

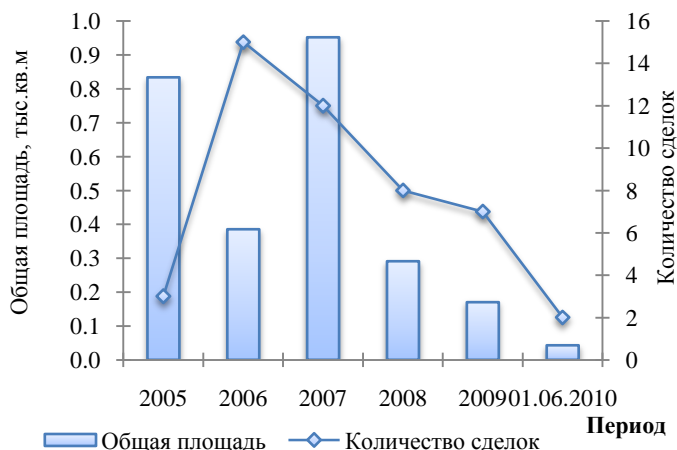


Рис. 10 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными гаражами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных гаражей в г.Житковичи представлены в табл. 11.



Таблица 11

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2005	3	35.92	56.03	46.69	834
2006	15	4.26	67.13	34.54	385
2007	12	2.26	106.75	40.65	952
2008	8	0.14	270.65	82.10	291
2009	7	5.35	162.95	89.45	170
01.06.2010	2	46.02	86.75	66.38	43

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных гаражей представлены в таблице 12.

Таблица 12

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в г.Житковичи

Дата	2005	2006	2007	2008	2009	01.06.2010
2005	1.00	0.74	0.87	1.76	1.92	1.42
2006	-	1.00	1.18	2.38	2.59	1.92
2007	-	-	1.00	2.02	2.20	1.63
2008	-	-	-	1.00	1.09	0.81
2009	-	-	-	-	1.00	0.74
01.06.2010	-	-	-	-	-	1.00

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период с 2004 года по май 2010 года, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 2,4% жилых и 2% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 13.

Таблица 13

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004 – 01.06.2010, тыс. кв.м	2.51	4.49
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2010, тыс. кв.м	125.87	188.72
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.020	0.024



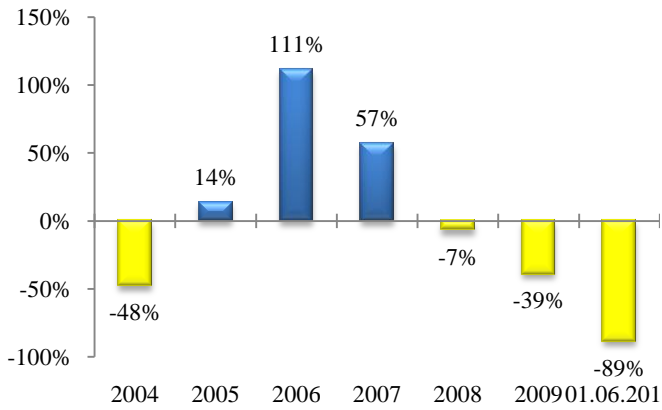


Рис. 11 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 01.01.2004 – 01.06.2010

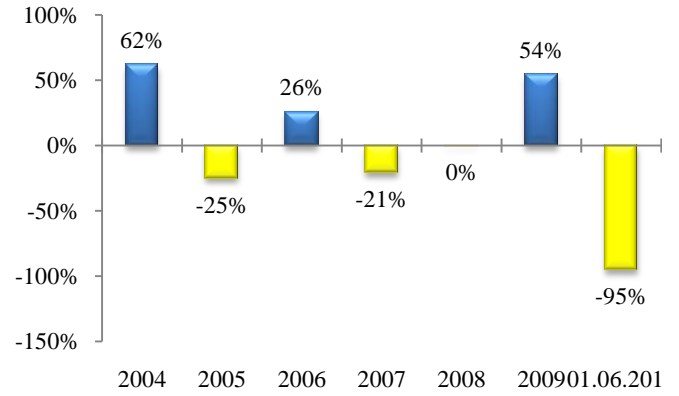


Рис. 12 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 01.01.2004 – 01.06.2010

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, 288-10-35
e-mail: valuer@nca.by

