

# гп Бельниччи

---

**Краткий анализ формального  
рынка недвижимости  
январь 2004 – декабрь 2011 гг.**

**Национальное кадастровое агентство**  
[www.nca.by](http://www.nca.by)



Настоящая статья подготовлена аналитиками управления оценки ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления Дмитрия Александровича Ритвинского.

Авторский коллектив сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство», выполняющий работы по анализу формального рынка недвижимости населенных пунктов Республики Беларусь:

Саянко  
Оксана  
Николаевна                    начальник сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30220 от 06.11.2007, срок действия – до 07.11.2013; № 20082 от 30.12.2008, срок действия – 3 года; № 40278 от 09.03.2010, срок действия – 3 года).

Кузичева  
Наталья  
Васильевна                    оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)

Мальчук  
Антон  
Николаевич                    оценщик недвижимости 2-ой категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008, срок действия – до 29.12.2014; № 20174 от 30.07.2010, 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 14 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажируются 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) 288 10 35, 294 81 53, 285 39 26  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004–31.12.2011 производился на основании информации содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРНИ), и в реестре цен государственного земельного кадастра (далее – РЦ ГЗК) по состоянию на 21.01.2011.

## **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**



Герб гп Бельниччи

Бельниччи – городской поселок (районный центр) Бельничского р-на Могилевской обл., находится на р.Друть в 36 км к западу от г.Могилев на автомобильной дороге Минск–Могилев. Как административная единица Бельничский р-н образован 17 июля 1924 г. Сегодня Бельниччи – красивый, уютный, благоустроенный городской поселок. В настоящее время в нём проживает 10.7 тыс.чел.

Бельниччи развиваются согласно генеральному плану и проектов детальной планировки центра. Главная ось поселка застроена одно- и двухэтажными домами, создан микрорайон с трех- и пятиэтажной жилой застройкой.

Градообразующие предприятия – ОАО «Бельничский сыродельный завод» («Бабушкина крынка»), лесхоз, комбинат кооперативной промышленности, хлебозавод и ОАО «Автомотосервис и торговл». В агропромышленный комплекс района входят 8 сельскохозяйственных предприятий, 17 фермерских хозяйств и ОАО «Бельничский райагропромтехснаб». Район

специализируется на производстве молока, мяса, выращивании зерновых и картофеля.



## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

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

В гп Бельниччи объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода. Суммарная общая площадь объектов жилой недвижимости находилась в диапазоне от 107 кв.м (2007 г.) до 8.4 тыс.кв.м (2010 г.).

Было введено в эксплуатацию семь многоквартирных домов: по одному многоквартирному дому общей площадью 2.0 тыс.кв.м и 3.1 тыс.кв.м в 2008 и 2009 гг. соответственно, в 2010 г. – три суммарной общей площадью 7.1 тыс.кв.м, в 2011 г. – два суммарной общей площадью 2.0 тыс.кв.м.

Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 107 кв.м (2007 г.) до 2.9 тыс.кв.м (2009 г.), среднее значение данного показателя составило около 1.0 тыс.кв.м в год, суммарное – 7.8 тыс.кв.м.

Всего в гп Бельниччи за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной площадью около 22.0 тыс.кв.м.

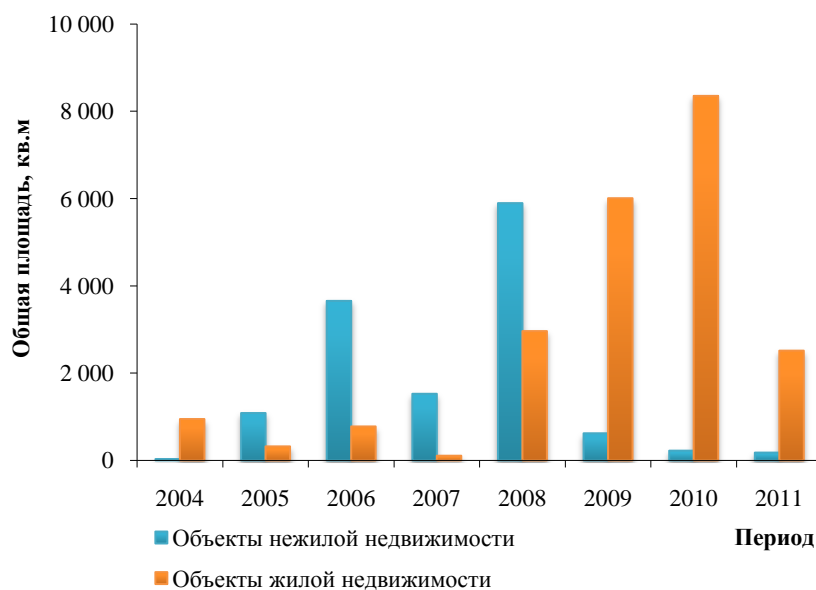


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в гп Бельниччи за период 01.01.2004–31.12.2011

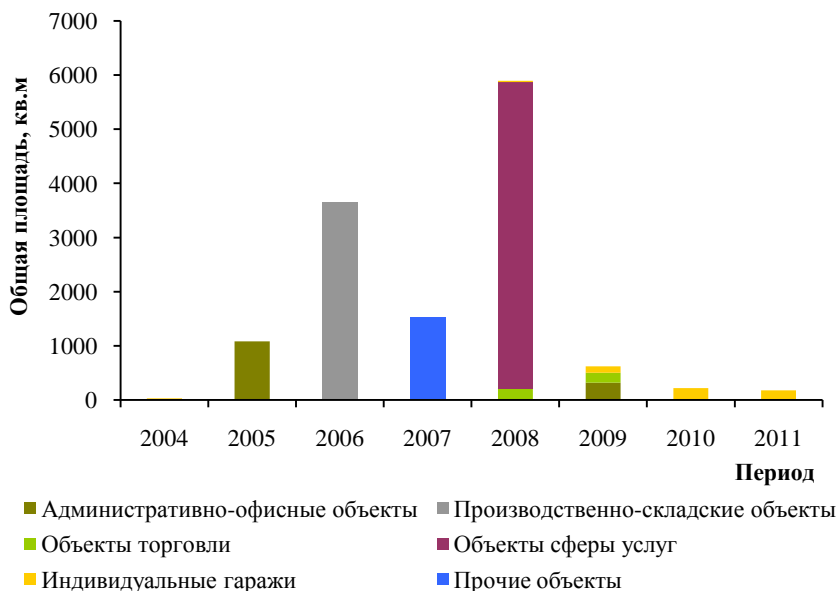


Рис. 2 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости в гп Бельниччи за период 01.01.2004–31.12.2011

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

Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости с разделением по назначению представлена на рисунке 2.



Суммарная общая площадь введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости находилась в диапазоне от 31 кв.м (2004 г.) до 5.9 тыс.кв.м (2008 г.).

Административно-офисные объекты были введены в эксплуатацию в 2005 и 2009 гг. В 2005 г. было введено административно-хозяйственное здание общей площадью 1 085 кв.м, в 2009 г. – административное здание общей площадью 319 кв.м. Объекты торговли вводились в эксплуатацию в 2008 и 2009 гг. В 2008 г. было введено здание магазина общей площадью 213 кв.м, а в 2009 г. – торговый объект общей площадью 319 кв.м. В 2008 г. было введено два объекта сферы услуг. Суммарная общая площадь объектов составила 5.7 тыс.кв.м. В 2006 г. был введен производственный корпус общей площадью около 3.7 тыс.кв.м, расположенный ул.Лорченко. В анализируемом периоде индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2004 и 2008-2011 гг. Суммарная общая площадь индивидуальных гаражей находилась в диапазоне от 22 кв.м (2008 г.) до 223 кв.м (2010 г.). В 2007 г. был введен один объект прочего назначения (здание специализированное для размещения подразделений по чрезвычайным ситуациям) общей площадью 1.5 тыс.кв.м.

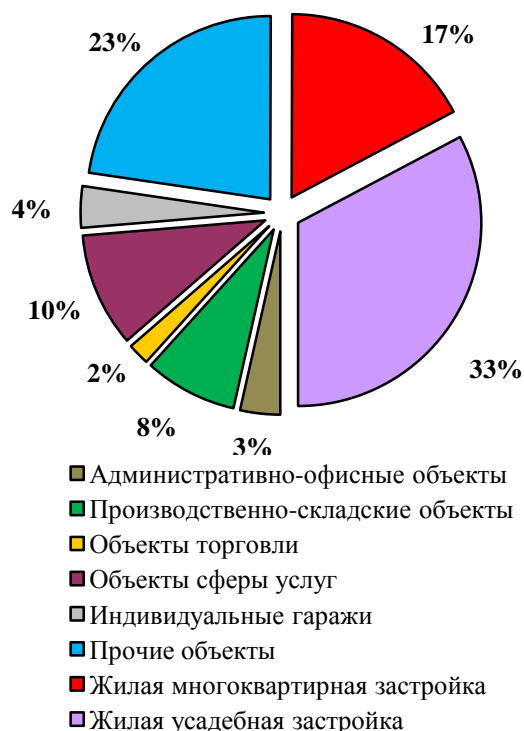


Рис. 3 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в г.Ивье по состоянию на 31.12.2011

Всего в г.Ивье за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 13.5 тыс.кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 31.12.2011 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 3.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной (33%) и жилой многоквартирной (17%) застройки, а также прочие объекты (23%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.12.2011 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.12.2011 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 1.2% объектов нежилой и 2.0% жилой недвижимости от общего объема зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости

Показатель	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.12.2011, тыс.кв.м	1.65	2.75
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.12.2011, тыс.кв.м	140.81	140.54
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.012	0.020



## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

### РЫНОК КВАРТИР

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи (далее – сделках) с квартирами в гп Бельниччи представлен на рисунках 4–5 и в таблице 2.

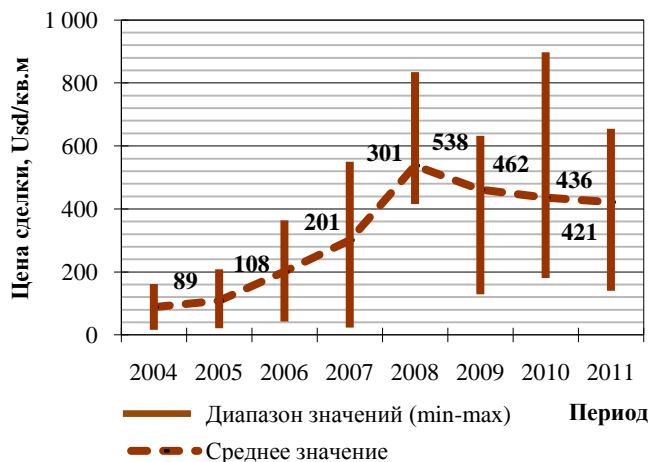


Рис. 4 Динамика изменения цен сделок с квартирами

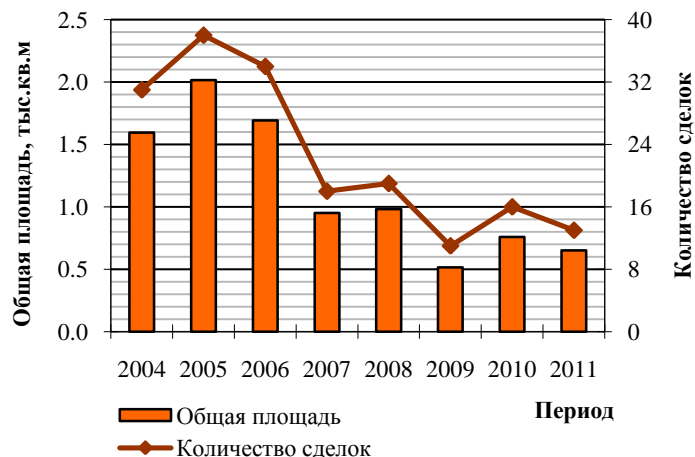


Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Таблица 2

Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Бельниччи

Период	Количество сделок	Диапазон значений цены сделки, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Суммарная общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	32	16.4	161.6	88.6	1 595
2005	39	21.5	208.7	108.4	2 015
2006	34	42.5	364.0	200.8	1 692
2007	19	22.9	549.6	301.2	951
2008	20	415.8	834.0	537.7	982
2009	11	129.1	632.3	461.5	515
2010	16	180.8	897.0	435.8	759
2011	13	139.8	655.0	421.3	650

До 2008 г. наблюдается тенденция роста цен на квартиры, сменившаяся снижением цен в 2009 г. В 2008 г. средняя цена сделок была максимальной за анализируемый период и составила 538 Usd/кв.м, в 2009 г. уменьшилась до 462 Usd/кв.м, а в 2011 г. составила уже 421 Usd/кв.м.

В 2005 г. количество сделок с квартирами было максимальным (39 сделок). Суммарная общая площадь участвующих в сделках квартир была максимальной так же в 2006 г. и составила около 2.0 тыс.кв.м. Начиная с 2006 г. наблюдалась тенденция уменьшения и количества сделок, и суммарной общей площади квартир, участвующих в сделках. В 2009 г. значения данных показателей были наименьшими за весь анализируемый период: 11 сделок и около 0.5 тыс.кв.м. В 2011 г. значения данных показателей составили 13 сделок и около 0.7 тыс.кв.м. Всего за анализируемый период было продано около 190 квартир.

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



Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в гп Бельниччи

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	<b>1.00</b>	1.22	2.27	3.40	6.07	5.21	4.92	4.76
2005	-	<b>1.00</b>	1.85	2.78	4.96	4.26	4.02	3.89
2006	-	-	<b>1.00</b>	1.50	2.68	2.30	2.17	2.10
2007	-	-	-	<b>1.00</b>	1.79	1.53	1.45	1.40
2008	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.86	0.81	0.78
2009	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.94	0.91
2010	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.97
2011	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>

За анализируемый период больше всего сделок было совершено с квартирами общей площадью 35...45 и 55...65 кв.м (около 28 и 29% всех сделок). Более 40% всех проданных квартир – двухкомнатные квартиры. Распределение сделок с квартирами в зависимости от общей площади квартиры и количеству комнат представлено на рисунках 6 и 7.

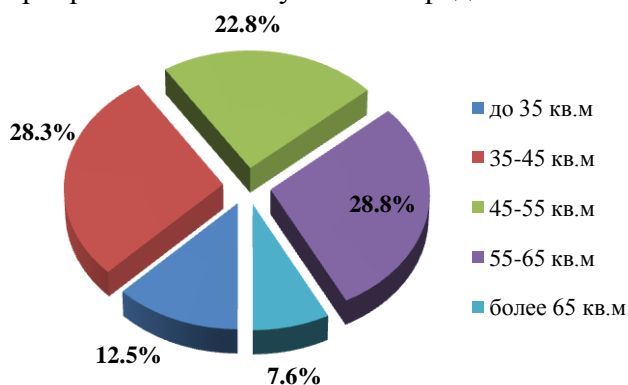


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по общей площади квартиры

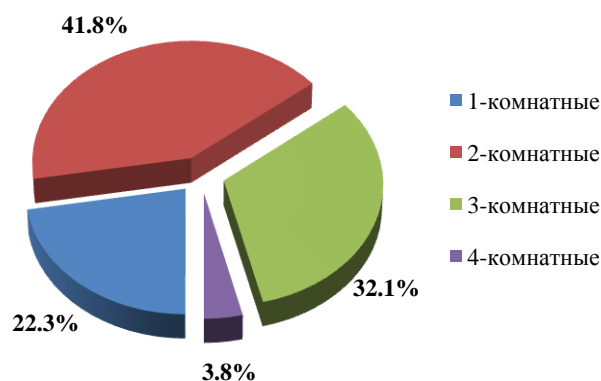


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат





## РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Бельниччи представлен на рисунках 8–9 и в таблице 4.

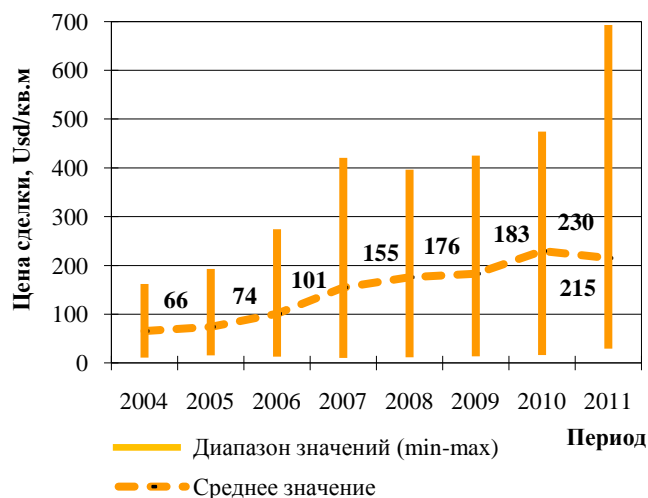


Рис. 8 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

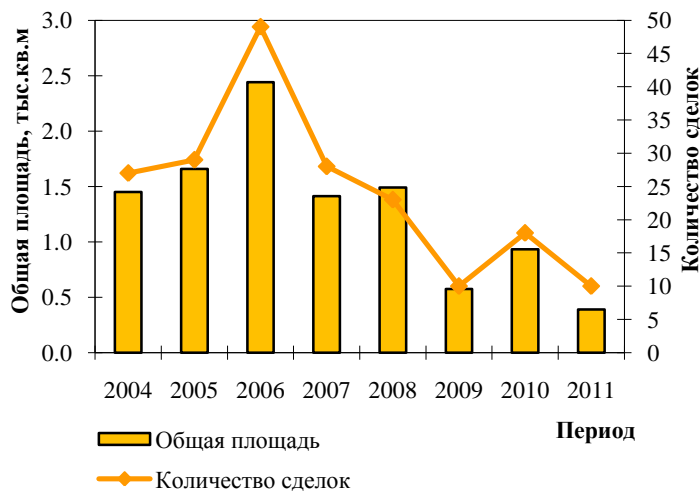


Рис. 9 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Таблица 4

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Бельниччи

Период	Количество сделок	Диапазон значений цены сделки, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Суммарная общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	29	11.0	162.2	65.7	1 451
2005	31	15.9	193.1	73.8	1 659
2006	50	12.8	274.2	100.8	2 442
2007	28	10.2	420.4	155.0	1 412
2008	25	11.7	396.2	175.5	1 489
2009	11	14.0	425.3	183.1	573
2010	20	16.4	474.1	229.9	933
2011	10	29.5	692.8	215.3	389

До 2010 г. наблюдается тенденция роста цен на индивидуальные жилые дома. Средняя цена сделки выросла с 66 до 230 Usd/кв.м. В 2011 г. средняя цена сделок с квартирами уменьшилась до 215 Usd/кв.м.

В 2004, 2005, 2007 и 2008 гг. количество сделок с индивидуальными жилыми домами и значение суммарной общей находилось на уровне 25...31 сделки и 1.4...1.7 тыс.кв.м. В 2005 г. значение данных показателей находилось на уровне 50 сделок и 2.4 тыс.кв.м. В 2009 г. значения данных показателей резко уменьшилось (11 сделок и 1.4 тыс.кв.м), а в 2010 г. увеличилось (20 сделок и 0.9 тыс.кв.м). За 2011 г. было продано 10 индивидуальных жилых домов суммарной общей площадью около 400 кв.м. Всего за анализируемый период было продано более 200 индивидуальных жилых домов.

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



Таблица 5

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Бельниччи

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	<b>1.00</b>	1.12	1.53	2.36	2.67	2.79	3.50	3.28
2005	-	<b>1.00</b>	1.37	2.10	2.38	2.48	3.11	2.92
2006	-	-	<b>1.00</b>	1.54	1.74	1.82	2.28	2.14
2007	-	-	-	<b>1.00</b>	1.13	1.18	1.48	1.39
2008	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.04	1.31	1.23
2009	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.26	1.18
2010	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.94
2011	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее распространены жилые дома общей площадью 25...50 кв.м. Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от общей площади и материала стен жилого дома представлено на рисунках 10 и 11.

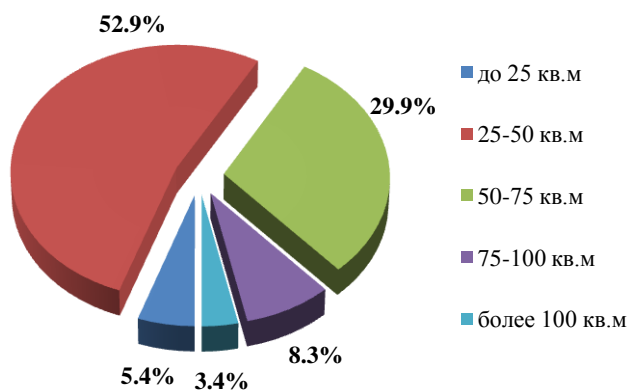


Рис. 10 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

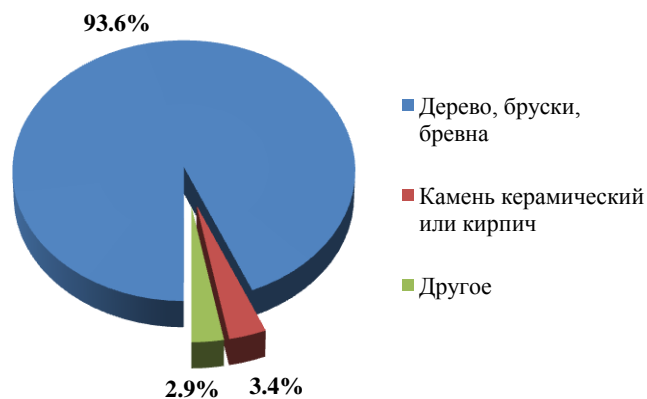


Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома



## **РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Количество сделок с объектами нежилой недвижимости незначительно по сравнению с жилыми объектами. За анализируемый период в гп Бельниччи было продано 45 объектов нежилой недвижимости.

Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости было совершено с индивидуальными гаражами. Сделки с ними совершались ежегодно за исключением периода 2005-2006 гг. Всего за анализируемый период был продан 21 гараж суммарной общей площадью более 2.2 тыс.кв.м. Минимальная цена за гараж составила 6.15 Usd/кв.м в 2004 г., максимальная – 207.85 Usd/кв.м в 2011 г.

За анализируемый период в гп Бельниччи было продано 12 объектов прочего назначения суммарной общей площадью более 9.2 тыс.кв.м. Цены сделок колебались от 3.0 Usd/кв.м в 2007 г. до 16.5 Usd/кв.м в 2010 г.

За период 01.01.2004-31.12.2011 было продано пять объектов торговли. Цены колебались от 13.3 Usd/кв.м в 2010 г. до 302.6 Usd/кв.м в 2006 г.

За период 01.01.2004-01.12.2011 в РЦ содержатся сведения о 5 сделках купли-продажи с производственно-складскими объектами. Минимальная цена составила 2.1 Usd/кв.м в 2010 г., максимальная – 25.0 Usd/кв.м в 2007 г.

За анализируемый период было совершено две сделки купли-продажи с общественно-деловыми объектами. В сделках участвовал один и тот же объект – административно-производственное здание, расположенное по адресу ул.Минское Шоссе, 2. В 2006 г. цена сделки составила 17.5 Usd/кв.м, в 2008 г. – 8.8 Usd/кв.м.

## **ИТОГИ**

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–31.12.2011, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 1.6% объектов нежилой недвижимости и 1.7% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

Таблица 6

Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–31.12.2011, тыс.кв.м	2.19	2.44
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.12.2011 г., тыс.кв.м	140.81	140.54
Доля объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи	0.016	0.017

