

# гп Брагин

---

**Краткий анализ формального  
рынка недвижимости  
2004 - апрель 2011**

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2004 - апрель 2011гг. 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 01.05.2011.

## БРАГИН



1147

Административный центр района, городской поселок Брагин, находится в 100 км от Гомеля, 25 км от железнодорожной станции Хойники. Автомобильными дорогами район связан с Хойниками, Речицей, Лоевом, Черниговом, по территории района проходит железнодорожная ветвь Чернигов – Овруч.

Площадь района составляет 1962 кв. км, протяженность с севера на юг – 93 км, с востока на запад – 46 км. Район граничит с Хойникским и Лоевским районами Гомельской области, а также с Черниговской и Киевской областями Украины. Юго-восточный уголок Гомельской области врезается клином между реками Днепр и Припять в местах их слияния.

На 01.01.2011 года численность населения района составляет – 14211 человек, из них 3954 проживает в гп Брагин, 2051 – в гп Комарин, 8206 – в сельской местности. Число жителей трудоспособного возраста – 7 373 человека, старше трудоспособного возраста – 3787 человек, детей (от 0 до 15 лет) – 3051 человек.

## 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 практически не осуществлялся.

В 2010г. было введено в эксплуатацию 3 жилых дома общей площадью 82,4 кв.м, 79,6 кв.м и 100,1 кв.м соответственно.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов осуществлялся на 2004, 2006-2008гг. и находился в диапазоне от 8,10 до 104,5 кв.м в год. В 2004 в эксплуатацию введен 1 объект (сарай общей площадью 40 кв.м), в 2006г. введены магазин (85,4 кв.м) и автомобильная газозаправочная (8,1 кв.м), в 2007г. – склады 17,1 кв.м и 12,9 кв.м, в 2008г. – гаражи общей площадью 32,7 кв.м, 34,5 кв.м и 37,3 кв.м. В 2005, 2010 и за период январь-апрель 2011г. ввод в эксплуатацию нежилых объектов не осуществлялся.

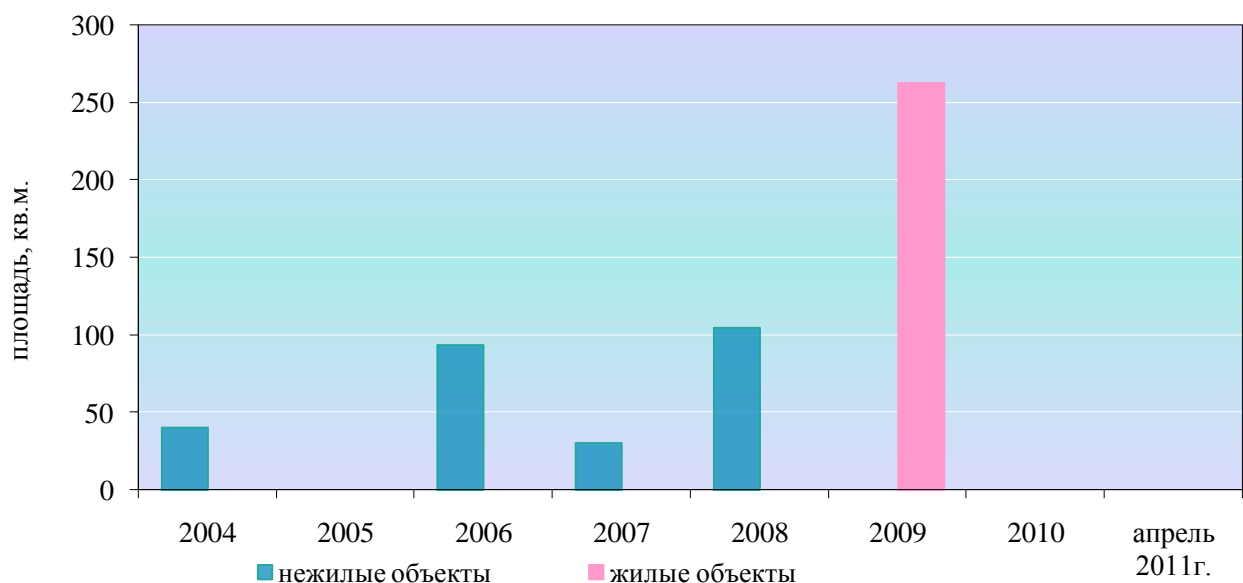


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в гп Брагин за 2004 - апрель 2011гг.



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

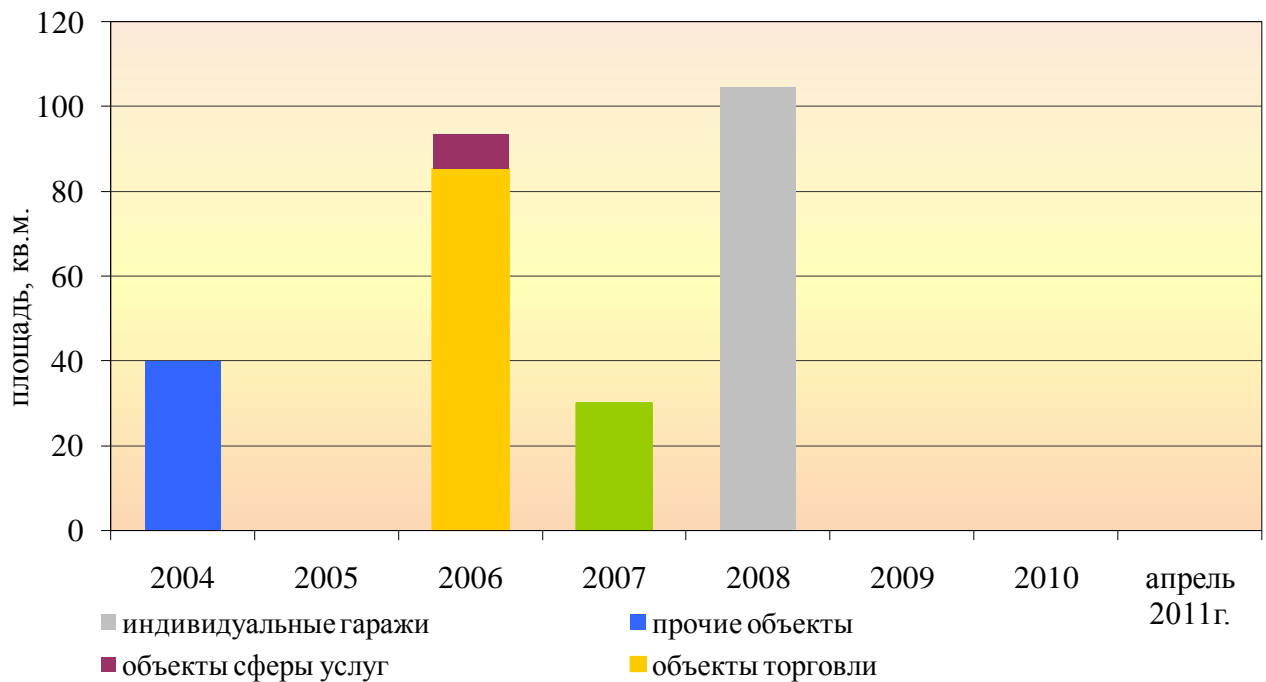


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Брагин за 2004 - апрель 2011гг.

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

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

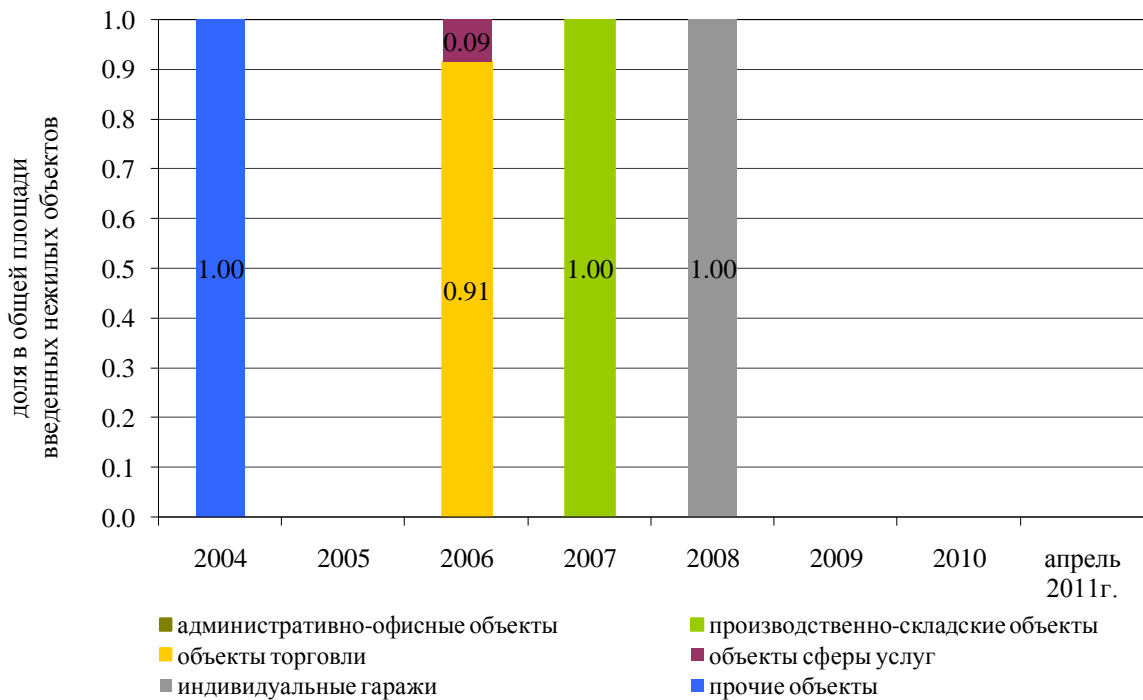


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в гп Брагин за 2004-апрель 2011гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.05.2011 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

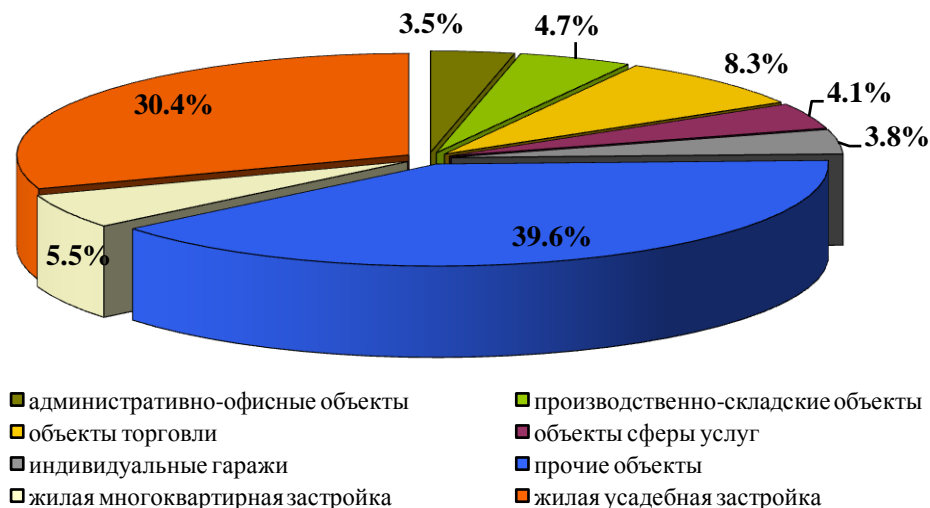


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в гп Брагин по состоянию на 01.05.2011

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют нежилые объекты (64.1%, в том числе: 39.6% - прочие объекты, 8.3% - объекты торговли, производственно-складские – 4.7%, 4.1% сфера услуг и 3.8% индивидуальные гаражи, административно-офисные объекты 3.5%), жилые объекты составляют 35.9%.

Анализ данных общих площадей введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2004 – апрель 2011 гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 1.29% жилых и 0.19% 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 2004-01.05.2011 гг., тыс. кв.м	0.067	0.262
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2011, тыс.кв.м	36.207	20.306
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.19%	1.29%

## Вторичный рынок

### Рынок квартир

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи квартир представлен на рис.5-6.

В 2004, 2011гг. сделки купли-продажи с квартирами не совершались.

Анализируя данные за период 01.01.2004-01.05.2011 часть сделок была принята, как нерелевантная. За 2005, 2006гг. темп роста был принят равным 1 (единице). Таким образом, анализируемый период составил 2007-2010гг.

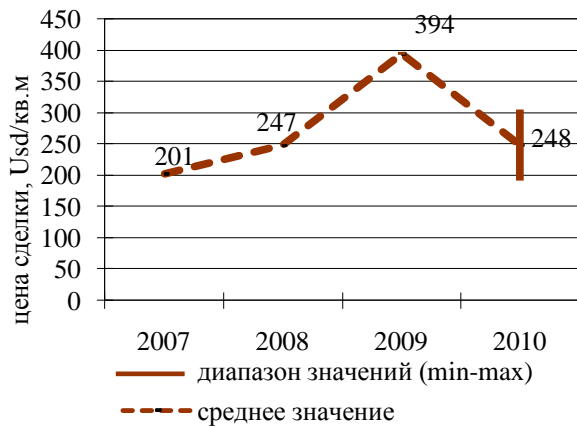


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

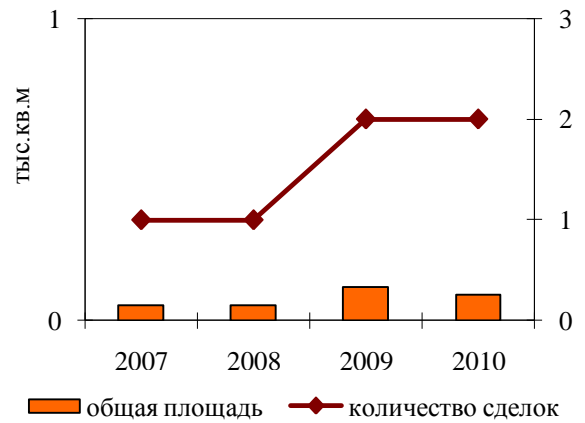


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

Анализ цен сделок с квартирами за анализируемый период показал, что с 2007г. по 2009г. наблюдалась устойчивая тенденция роста цен. В 2010г. цены снизились на 37% по-сравнению с 2009г.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

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

Дата	2007	2008	2009	2010
2007	<b>1.00</b>	1.23	1.96	1.23
2008	-	<b>1.00</b>	1.60	1.00
2009	-	-	<b>1.00</b>	0.63
2010	-	-	-	<b>1.00</b>

Число квартир, участвующих в сделках купли-продажи, с 2007г. составляло от 1 до 2. Начиная с 2007г. наблюдалась тенденция увеличения общей площади квартир, участвующих в сделках купли-продажи, с 0,05 тыс. кв.м до 0,11 тыс. кв.м.

### Рынок индивидуальных жилых домов

Анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов представлен на рис.7-8.

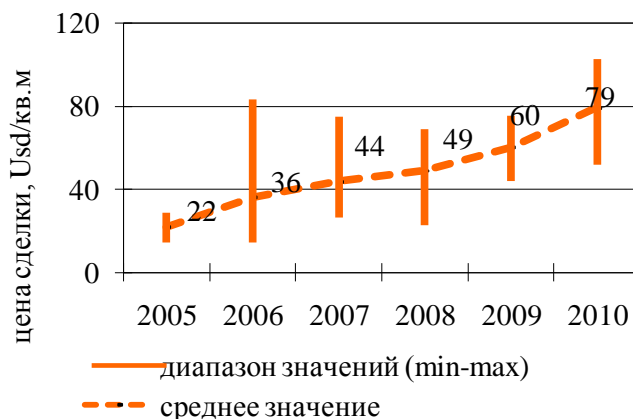


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

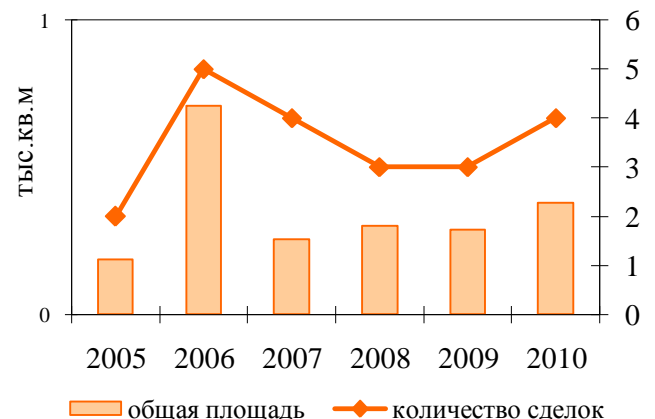


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

Рынок индивидуальных жилых домов в гп Брагин более развит, чем рынок квартир.

За 2004, 2011гг. в РЦ ГЗК отсутствуют сведения о совершении сделок с индивидуальными жилыми домами. Таким образом, анализируемый период составил 2005-2010гг.

Не смотря на влияние мирового финансово-экономического кризиса на экономику Республики Беларусь, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения, вышеприведенные данные показывают, что за анализируемый период в гп Брагин наблюдался устойчивый рост цен на индивидуальные жилые дома, который достиг своего максимума в 2010г.

В 2007-2008гг. рост цен был незначительный по-сравнению с другими периодами и составил 12%. Наибольший рост цен сделок 1 кв.м с индивидуальными жилыми домами наблюдался за период 2005-2006гг. и составил 67%.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Дата	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2005	<b>1.00</b>	1.67	2.02	2.26	2.78	3.66
2006	-	<b>1.00</b>	1.21	1.35	1.66	2.19
2007	-	-	<b>1.00</b>	1.12	1.38	1.82
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	1.23	1.62
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.32
2010	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>

В 2006г. произошло резкое увеличение общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи (с 0,19 тыс. кв.м в 2005г. до 0,71 тыс. кв.м в 2006г.). С 2007г. наблюдалась тенденция снижения общей площади индивидуальных жилых домов с последующим стабилизацией в 2008-2009гг. и дальнейшим ростом в 2010г. В 2010г. было совершено 4 сделки купли-продажи с общей площадью индивидуальных жилых домов, равной 0,38 тыс. кв.м.

За анализируемый период количество совершаемых сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами также имело подъем в 2006г. (5 сделок) с дальнейшим падением.

#### Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ ГЗК за период с 01.01.2004 по 01.05.2011 не содержится сведений о сделках купли-продажи земельных участков с указанием цены в гп Брагин.

За период с 01.01.2004 по 01.05.2011 в РЦ ГЗК имеются только сведения о 2 сделках аренды с земельными участками:

- 15.01.2010 - земельный участок для установки и обслуживания торгового павильона, общей площадью 0,005 га, с годовой арендной платой 0,06 Usd/кв.м;
- 19.03.2010 - земельный участок для обслуживания торгового павильона, общей площадью 0,01 га, с годовой арендной платой 0,07 Usd/кв.м.

#### Рынок нежилой недвижимости

В РЦ ГЗК за период с 01.01.2004 по 01.05.2011 содержится сведения о 8 сделках купли-продажи:

- ✓ с общественно-деловыми объектами совершались сделки общей площадью от 115,9 кв.м до 349,1 кв.м по цене от 6,41 Usd/кв.м до 21,28 Usd/кв.м;



- ✓ 08.07.2010 была совершена сделка с зданием для производства хлеба и хлебобулочных изделий, общей площадью 346,6 кв.м по цене 152,69 Usd/кв.м;
- ✓ с гаражами совершались сделки общей площадью от 25,6 кв.м до 37,2 кв.м по цене от 28,49 Usd/кв.м до 79,02 Usd/кв.м.

Анализ данных общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2004 – апрель 2011г., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0,26% нежилых и 3,15% жилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 4.

Таблица 4

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – апрель 2011г., тыс.кв.м	0.18	0.20
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.05.2011г. , тыс.кв.м	36.21	20.31
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.005	0.010

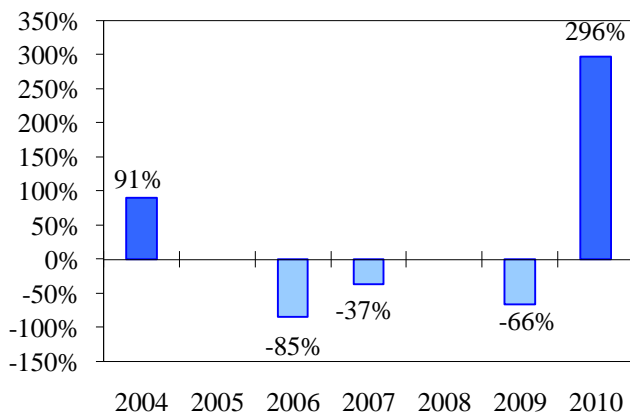


Рис.9 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004-апрель 2011г.

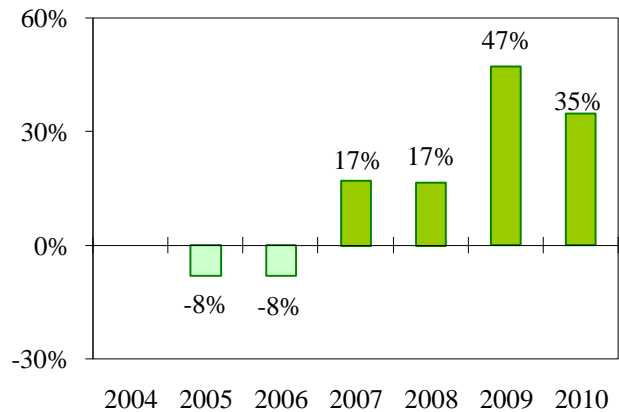


Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004-апрель 2011г.



Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления оценки Ритвинского Дмитрия Александровича.

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

Ритвинский Дмитрий Александрович	начальник управления оценки(свидетельство об аттестации оценщика № 20006 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013), магистр экономических наук (диплом А № 0004658 Белорусского национального технического университета, 2004 год).
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).
Клочко Наталья Николаевна	начальник сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20003 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013).
Позняк Константин Константинович	ведущий оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20005 от 15.05.2007, срок действия – до 16.05.2013; № 30396 от 29.12.2008, срок действия – 3 года).
Кузичева Наталья Васильевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30022 от 27.04.2010, срок действия – до 27.04.2013)
Гайдук Татьяна Николаевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30192 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 20008 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013).
Арабина Оксана Александровна	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20009 от 22.12.2007, срок действия – до 24.12.2013; № 30269 от 13.02.2008, срок действия – до 15.02.2014).
Чабан Наталья Юрьевна	оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30.12.2008, срок действия – 3 года).
Смирнова Надежда Леонтьевна	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 10017 от 21.04.2008, срок действия – 3 года; №20160 от 09.03.2010 – срок действия – 3 года; № 30189 от 09.10.2007, срок действия – до 10.10.2013; № 40145 от 10.04.2008, срок действия – до 11.04.2014).
Тихановская Нина Викторовна	оценщик недвижимости 1 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30047 от 10.05.2007, срок действия – до 11.05.2013; № 40044 от 11.06.2007, срок действия – до 12.06.2013).
Мальчук Антон Николаевич	оценщик недвижимости 2 категории сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости (свидетельство об аттестации оценщика № 30395 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года; № 20174 от 30.07.2010, срок действия – 3 года).
Арабина Антон Игоревич	оценщик недвижимости 2 категории сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 30390 от 29.12.2008 г., срок действия – 3 года, № 20173 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 10 лет работы на рынке мы сформировали команду из высококвалифицированных аттестованных оценщиков, способных решать задачи любой сложности. Наши эксперты ежегодно повышают свою квалификацию и стажировались 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, 285 39 26, 294 81 53  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)

