

# Гомель

---

## Краткий анализ формального рынка недвижимости 2005-2009

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2005 - 2009 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 01.01.2010.

Гомель – административный центр Гомельской области и Гомельского района, второй по численности населения (498 700 человек на 1 января 2009) город в стране. Расположен на юго-востоке республики на реке Сож в 302 км на юго-восток от Минска, в 534 км на восток от Бреста, в 213 км на юг от Могилёва, в 279 км на запад от Брянска и в 111 км к северу от Чернигова. Площадь города 121 км<sup>2</sup>.

Гомель расположен в северной части Приднепровской низменности. Согласно физико-географическому районированию, большая часть пригородной зоны и сам город в пределах северо-восточной части физико-географического района Гомельское. С северо-запада к городу близко подходит физико-географический район Чечерская равнина, принадлежащий Предполесской провинции.

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г.Гомеле на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Так за период 2005-2008 гг. наблюдалось увеличение общей площади вводимых жилых объектов, после чего в 2009 году произошло снижение объемов ввода. Общая площадь вводимых жилых объектов в 2005 году была минимальна за весь анализируемый период и составила всего 104 тыс. кв.м (в этом году было введено всего 16 жилых многоквартирных домов), в 2009 году – максимальна, составила 231,8 тыс. кв.м (введен в эксплуатацию 31 жилой многоквартирный дом). Стоит отметить, что на протяжении всего периода анализа в общем объеме строительства жилых объектов преобладали объекты жилой многоквартирной застройки (63-85%).

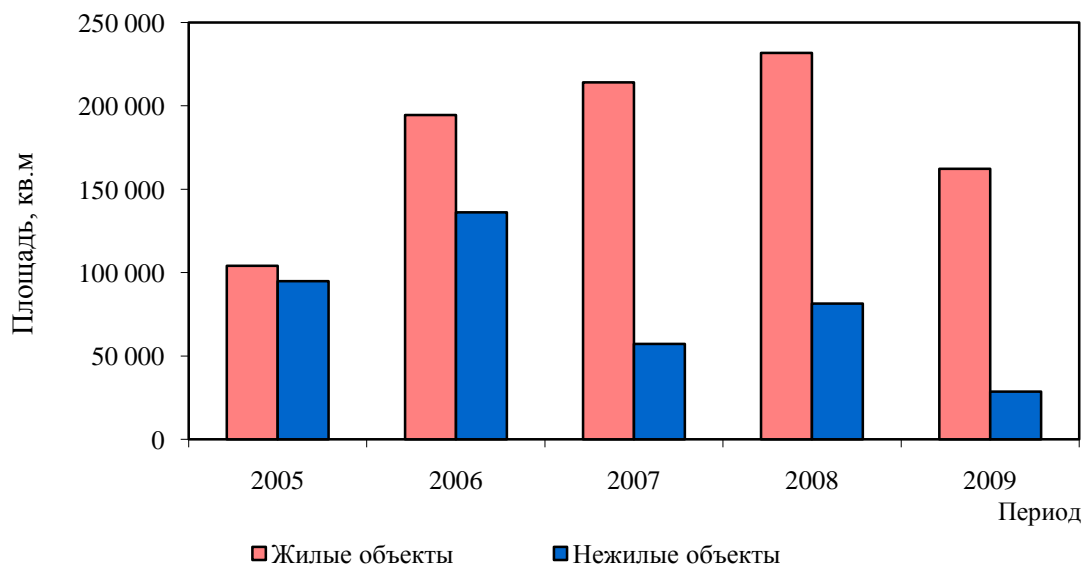


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г. Гомеле за период 01.01.2005 – 01.01.2010

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.

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

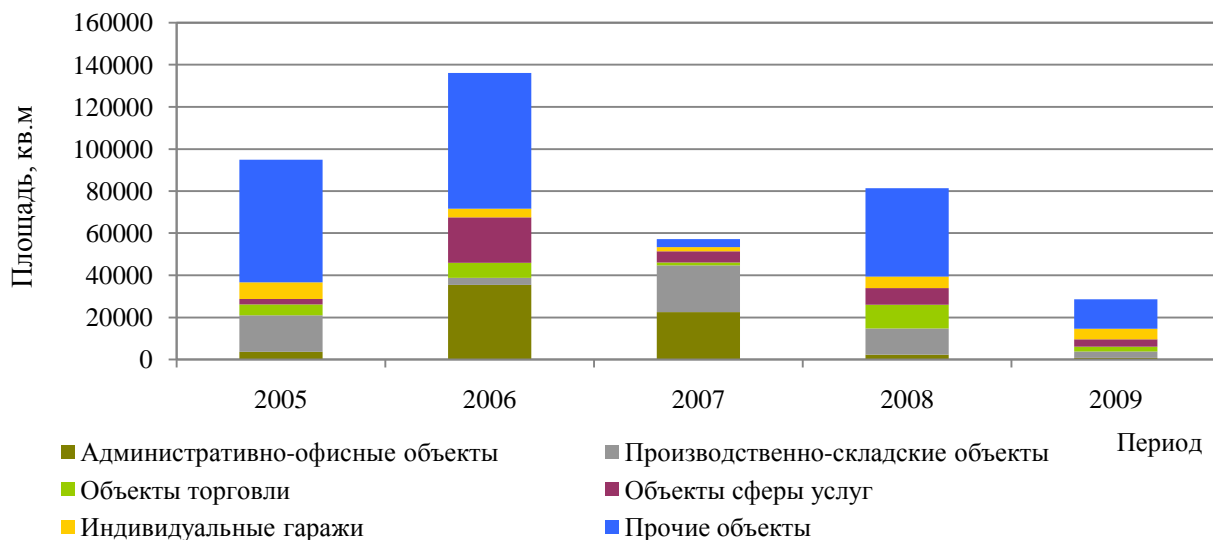


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г. Гомеле за период 01.01.2005 – 01.01.2010 по типам

Производственно-складские объекты вводились в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода. Общая площадь введенных объектов находилась в диапазоне от 2960 кв.м в 2009 г. до 22 235 кв.м в 2007 г. Доля производственно-складских объектов в общем объеме введенных нежилых объектов колебалась в диапазоне от 3% (в 2008 году) до 39% (в 2007 году)

Объекты торговли вводились в эксплуатацию также на протяжении всего анализируемого периода, однако их доля в общем объеме введенных нежилых объектов значительно меньше в сравнении с производственно-складскими объектами, и колебалась в диапазоне от 2% (в 2007 году) до 14% (в 2008 году)

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию ежегодно переменными темпами. Максимальные объемы ввода зафиксированы в 2007 году (39% общего объема введенных нежилых объектов). Наряду с уменьшением общей площади вводимых нежилых объектов в 2007 году наблюдалась активизация ввода в эксплуатацию административно-офисных площадей. В последующие периоды объемы ввода административно-офисных объектов снижались.

Объекты сферы услуг вводились в эксплуатацию ежегодно и за период с 2007 по 2009 год составляли в среднем 10% (вариация от 9% до 12%) в общем объеме введенных нежилых площадей. Исключение составили 2005 и 2006 год, когда ввод по объектам сферы услуг составил 3% и 16% соответственно.

Ежегодно в эксплуатацию вводились и индивидуальные гаражи. В среднем общая площадь введенных объектов составляла 4886 кв.м в год (от 2046 кв.м в 2007 году до 7875 кв.м в 2005 году).

Прочие объекты<sup>1</sup> в общем объеме введенных нежилых объектов варьировали в диапазоне 7% - 61% за анализируемый период.

<sup>1</sup> К прочим объектам отнесены объекты, не вошедшие в первые пять категорий, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.



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

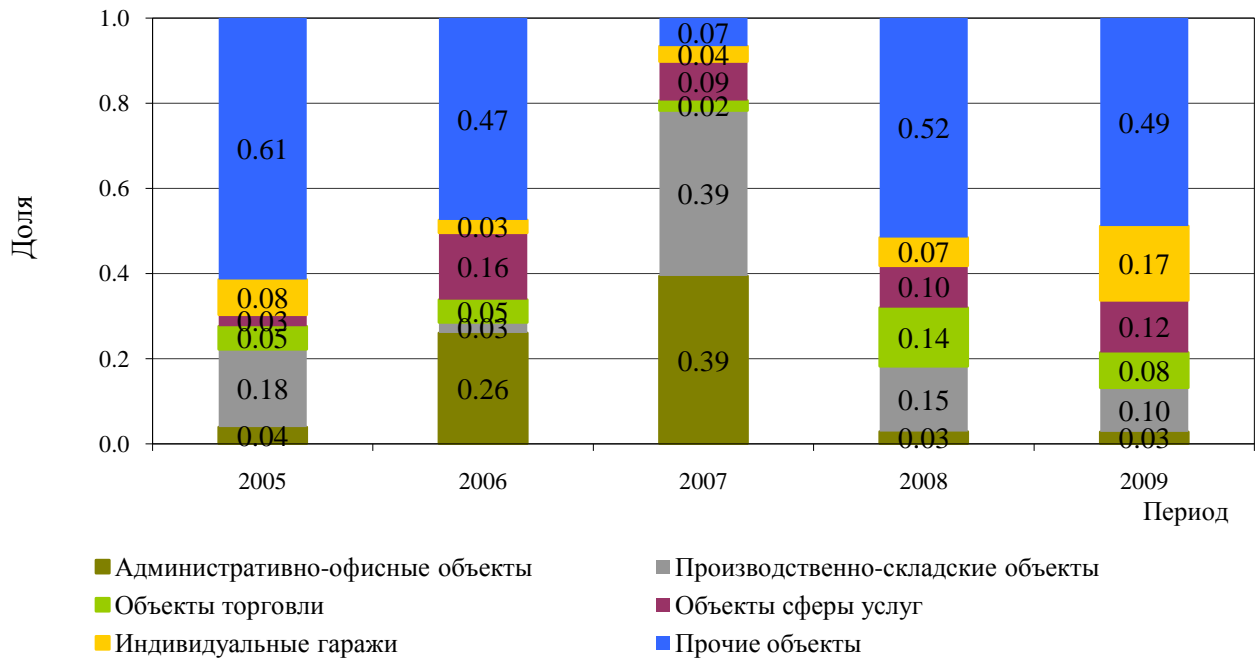


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г. Гомеле за период 01.01.2005 – 01.01.2010

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.01.2010 г. зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 3.13.

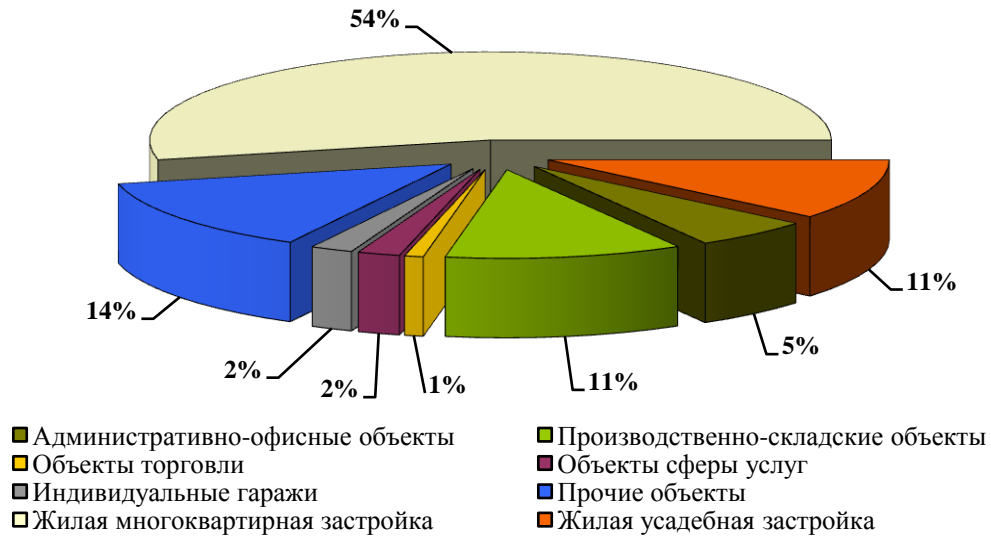


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г. Гомеле по состоянию на 01.01.2010 г.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 65%, в том числе: 54% – жилая многоквартирная застройка, 11% – жилая усадебная застройка. Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 35% (прочие объекты – 14%, производственно-складские объекты – 11%, административно-офисные объекты – 5%, индивидуальные гаражи – 2%, объекты сферы услуг – 2%, объекты торговли – 1%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период с 2005 года по 2009 года и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 1,5% жилых и 1,2% 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	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2005 – 01.01.2010, тыс. кв.м	79.61	181.37
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на декабрь 01.01.2010, тыс.кв.м	6407.95	11743.37
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.012	0.015

### Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5 - 20.

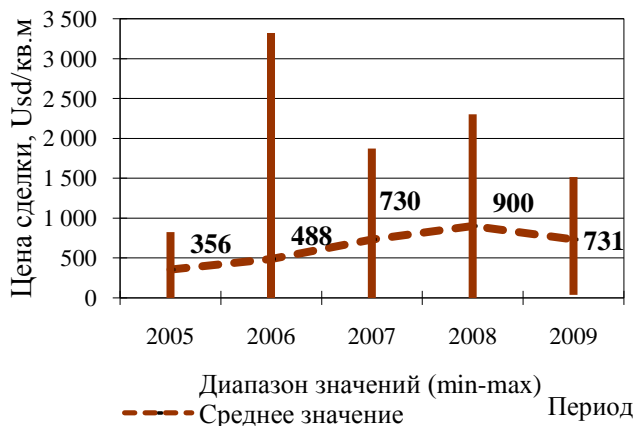


Рис. 6 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За период 01.01.2005-01.01.2010 в г. Гомеле наблюдался устойчивый рост цен на квартиры. В 2009 году на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

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

Таблица 2

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

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	<b>1.00</b>	1.37	2.05	2.52	2.05
2006	-	<b>1.00</b>	1.50	1.84	1.50
2007	-	-	<b>1.00</b>	1.23	1.00
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	0.81
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>



Общая площадь квартир, участвовавших в сделках купли-продажи, за период 2005 – 2008 гг. находилась, приблизительно, на одном уровне (100 – 108 тыс.кв.м в год). За 2009 г. (по состоянию на декабрь месяц) в г. Гомеле зарегистрировано 1354 сделки купли-продажи квартир общей площадью 63 тыс. кв.м.

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста с 2005 по 2008 года и падение в 2009 году.

Объем сделок с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период изменялся следующим образом: наблюдалось увеличение количества сделок с 2005 по 2006 года, после чего произошло их падение, которых сохранялось до декабря 2009 года. Общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи за 2005-декабрь 2009 гг. варьировала в пределах 12-38 тыс.кв.м в год.

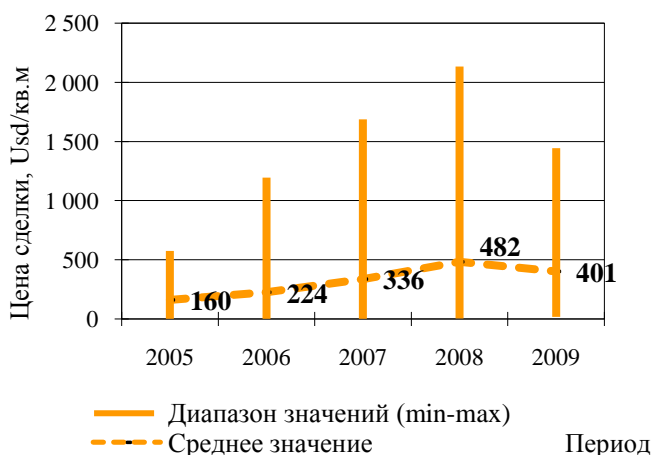


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

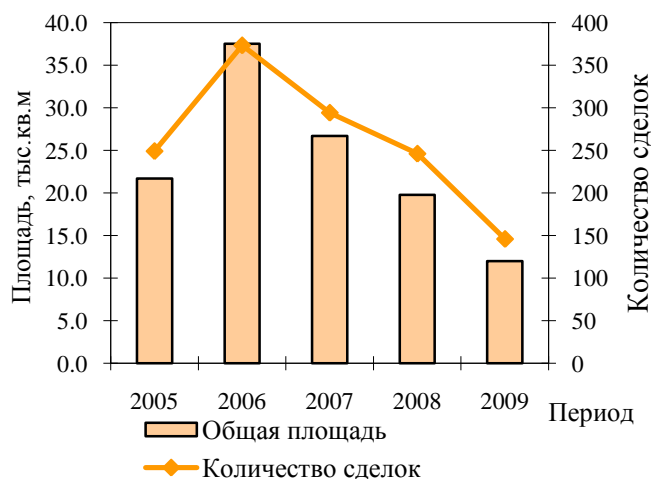


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м 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. Гомеле

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	<b>1.00</b>	1.40	2.10	3.01	2.51
2006	-	<b>1.00</b>	1.50	2.15	1.79
2007	-	-	<b>1.00</b>	1.43	1.19
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	0.83
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2005 - декабрь 2009 гг., меньше, чем сделок, заключенных с жилыми объектами. Статистические показатели по сделкам купли продажи вышеуказанных объектов недвижимости по годам представлены на рисунках 9 - 20 и в таблицах 4 – 9.

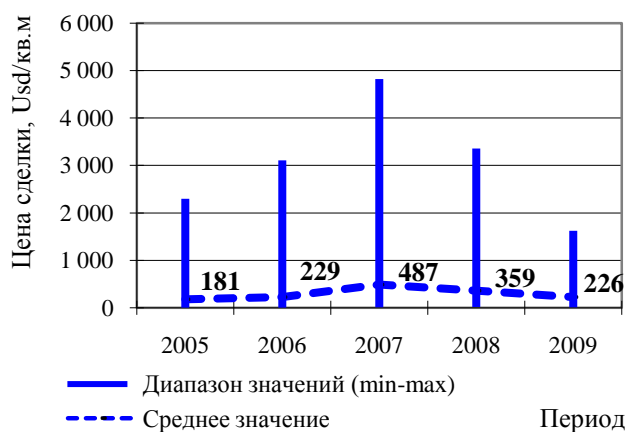


Рис. 9 Динамика цен сделок с производственно-складскими объектами

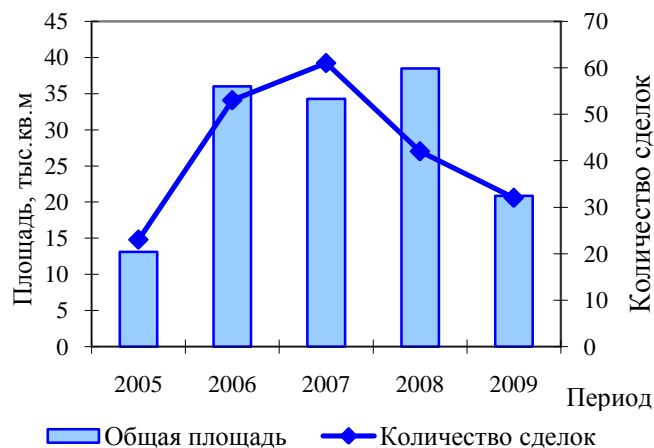


Рис. 10 Общая площадь и количество производственно-складских объектов в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м производственно-складских объектов представлены в таблице 4.

Таблица 4

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади производственно-складских объектов в г. Гомеле

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	<b>1.00</b>	1.26	2.68	1.98	1.24
2006	-	<b>1.00</b>	2.13	1.57	0.99
2007	-	-	<b>1.00</b>	0.74	0.46
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	0.63
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>

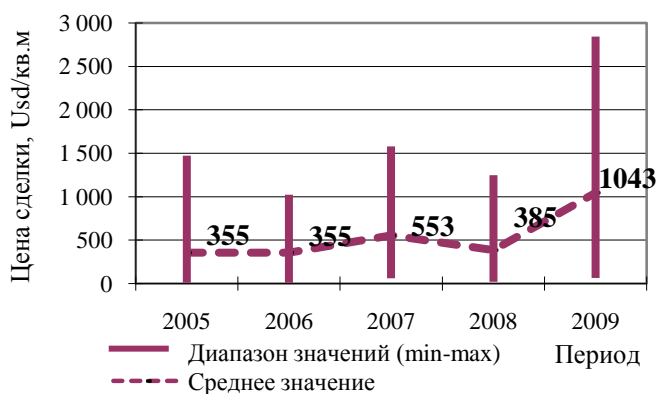


Рис. 11 Динамика цен сделок с объектами торговли

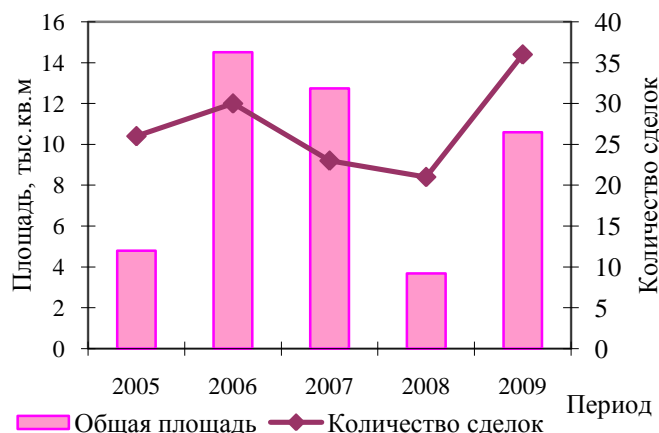


Рис. 12 Общая площадь и количество объектов торговли в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м объектов торговли представлены в таблице 5.



Таблица 5

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

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	<b>1.00</b>	1.00	1.56	1.09	2.94
2006	-	<b>1.00</b>	1.56	1.09	2.94
2007	-	-	<b>1.00</b>	0.70	1.89
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	2.71
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>

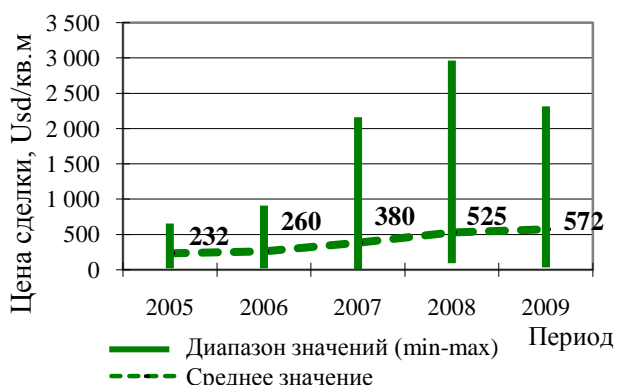


Рис. 13 Динамика цен сделок с административно-офисными объектами



Рис. 14 Общая площадь и количество административно-офисных объектов в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м административно-офисных объектов представлены в таблице 6.

Таблица 6

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади административно-офисных объектов в г. Гомеле

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	<b>1.00</b>	1.12	1.64	2.26	2.47
2006	-	<b>1.00</b>	1.46	2.02	2.20
2007	-	-	<b>1.00</b>	1.38	1.51
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	1.09
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>

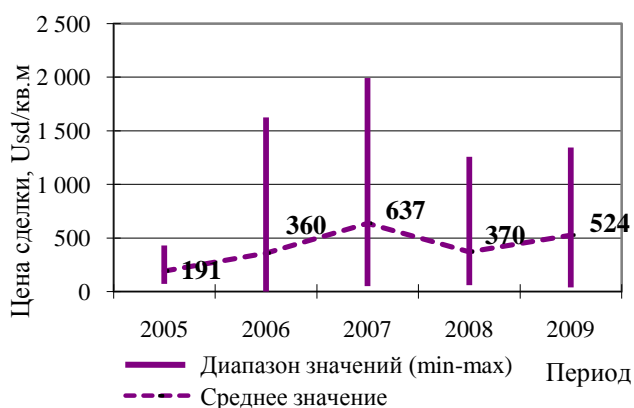


Рис. 15 Динамика цен сделок с объектами сферы услуг

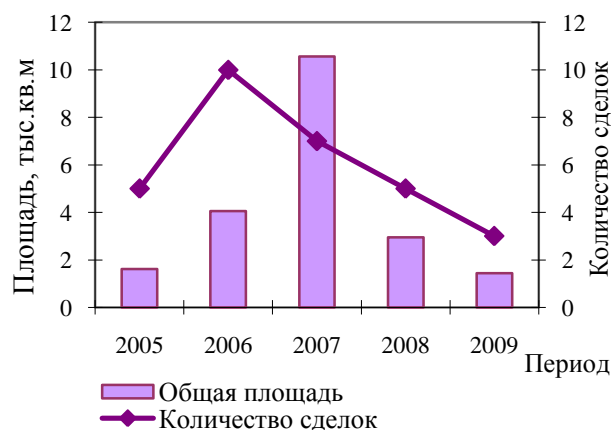


Рис. 16 Общая площадь и количество объектов сферы услуг в сделках



Темпы изменения средних цен 1 кв.м объектов сферы услуг представлены в таблице 7.

Таблица 47

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

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	<b>1.00</b>	1.89	3.34	1.94	2.75
2006	-	<b>1.00</b>	1.77	1.03	1.46
2007	-	-	<b>1.00</b>	0.58	0.82
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	1.42
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>

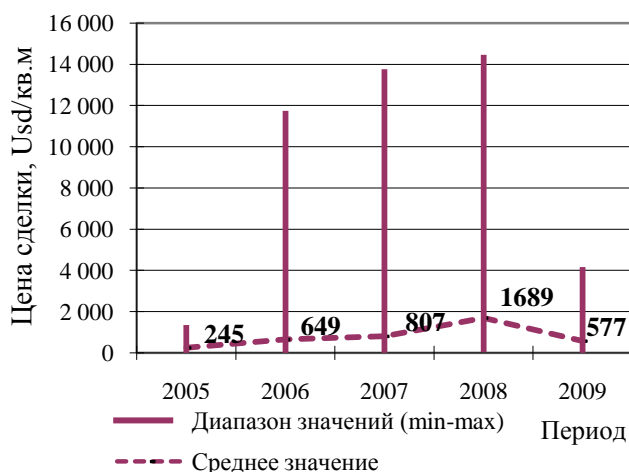


Рис. 17 Динамика цен сделок с прочими объектами

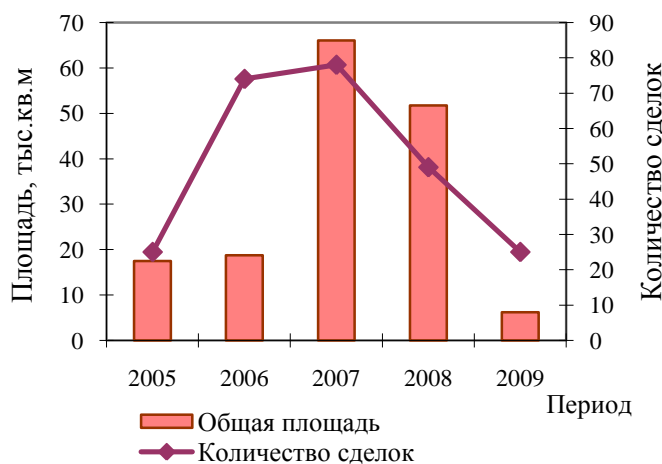


Рис. 18 Общая площадь и количество прочих объектов в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м прочих объектов представлены в таблице 8.

Таблица 8

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

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	<b>1.00</b>	2.65	3.30	6.91	2.36
2006	-	<b>1.00</b>	1.24	2.60	0.89
2007	-	-	<b>1.00</b>	2.09	0.72
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	0.34
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>

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.

По данным зарегистрированных сделок средние цены на индивидуальные гаражи увеличивались на протяжении всего периода анализа. Наиболее активно продавались гаражи в 2007 году, в остальные годы объем сделок (по количеству и площади) ниже.

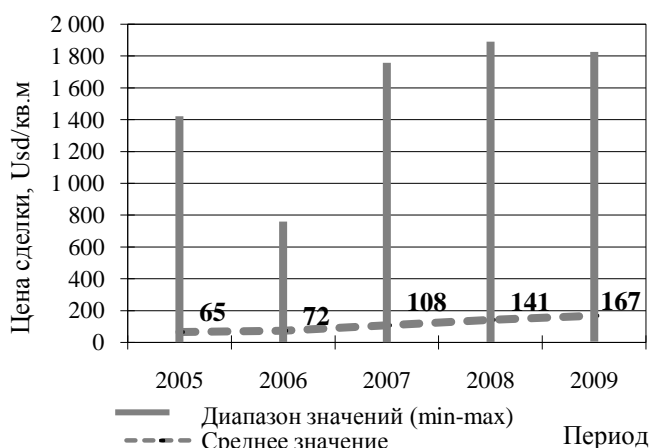


Рис. 19 Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами

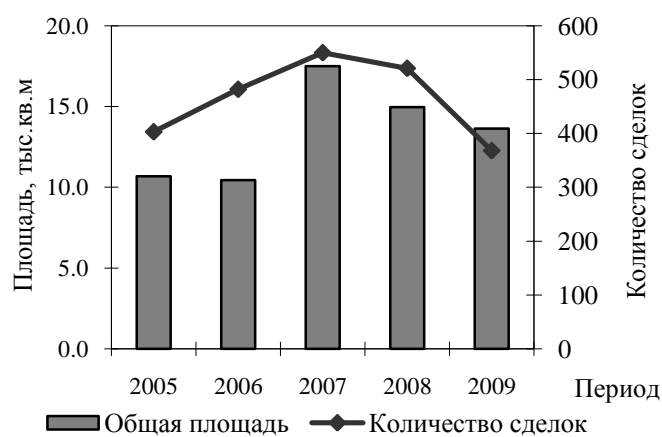


Рис. 20 Общая площадь и количество индивидуальных гаражей в сделках

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных гаражей представлены в таблице 9.

Таблица 9

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

Период	2005	2006	2007	2008	2009
2005	<b>1.00</b>	1.11	1.65	2.15	2.56
2006	-	<b>1.00</b>	1.49	1.95	2.31
2007	-	-	<b>1.00</b>	1.30	1.54
2008	-	-	-	<b>1.00</b>	1.19
2009	-	-	-	-	<b>1.00</b>

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период с 2005 по 2009 год, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,0% жилых и 1,5% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10

Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2005 – 01.01.2010, тыс.кв.м	94.79	119.81
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010г., тыс.кв.м	6407.95	11743.37
Доля объектов, участвовавших в сделках купли-продажи	0.015	0.010



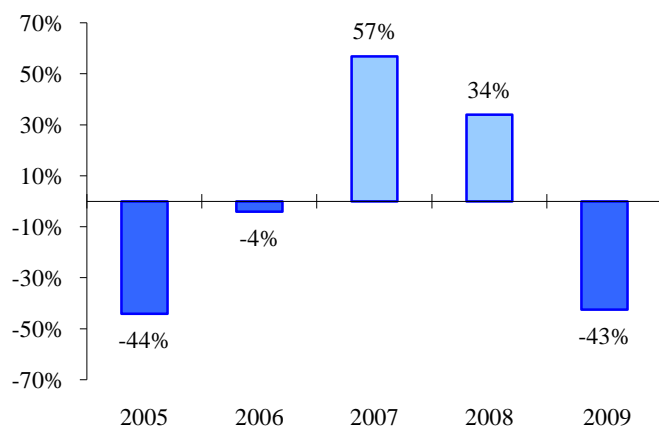


Рис.21 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 01.01.2005 – 01.01.2010

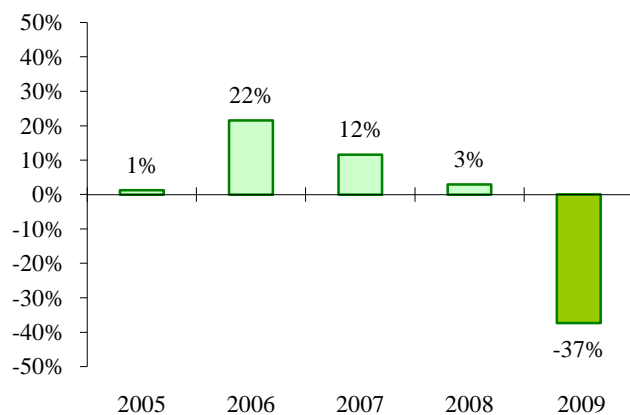


Рис.22 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 01.01.2005 – 01.01.2010

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](mailto:valuer@nca.by)

