

# гп Красносельский

---

**Краткий анализ формального  
рынка недвижимости  
январь 2004 – май 2012 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. Краснозвездный, 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 01.01.2004–31.05.2012 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 15.06.2012.

## **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Красносельский – городской посёлок в Волковыском районе Гродненской области, на р.Рось (левый приток Немана). Расположен в 15 км к северу от г.Волковыск, 4 км от железнодорожной станции Рось на линии Волковыск-Мосты. По данным на 01.01.2012 население гп Красносельский составляет 6 974 чел.

Впервые упоминается в 1569 как д.Красное Новогрудского воеводства Великого Княжества Литовского. Принадлежало Ходкевичам, Глебовичам, Сапегам, Браницким, Потоцким. С 1795 в составе Российской империи, деревня Росской волости Волковыского уезда. С 1921 г. в составе Польши. С 1940 в Волковыском районе, д.Красное Село. С 1958 рабочий посёлок Красносельский, с 1968 – городской посёлок.

В посёлке находится один из крупнейших заводов Республики Беларусь по производству цемента, извести, шифера и других строительных материалов — ОАО «Красносельскстройматериалы» (градообразующее предприятие).

Имеется 2 школы (начальная и средняя), 3 дошкольных учреждения.

Также на территории города расположен Красносельский археологический комплекс.



## 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 Красносельский объекты жилой недвижимости вводились на протяжении с 2006 по 2011 г. Максимальная суммарная площадь введенных в эксплуатацию многоквартирных домов приходится на 2011 г.: 6,5 тыс. кв.м. жилых многоквартирных домов. Достаточно высокий объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов отмечен в 2009г. (6,4 тыс.кв.м).

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (0,9 тыс.кв.м) приходится на 2007 г. Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0,1 до 0,9 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 0,5 тыс.кв.м в год.

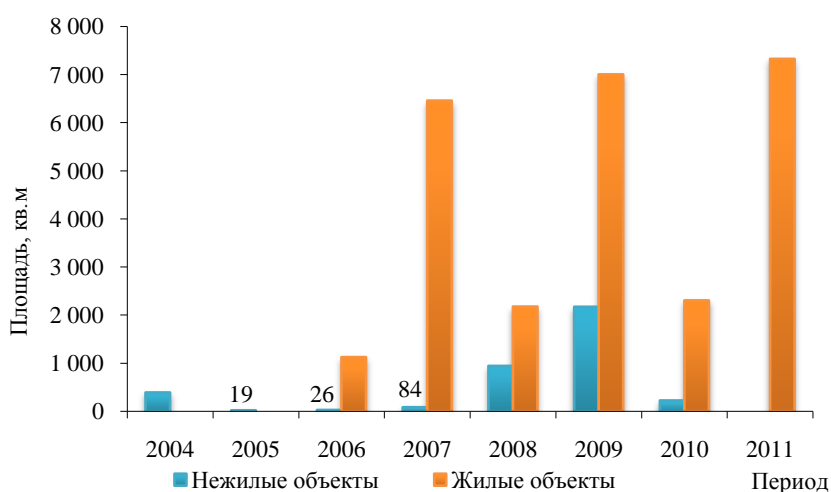


Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов нежилой и жилой недвижимости в гп Красносельский за период 01.01.2004–31.05.2012

Всего в гп Красносельский за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 26,4 тыс.кв.м., из них многоквартирные жилые дома – 22,9 тыс.кв.м.

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.

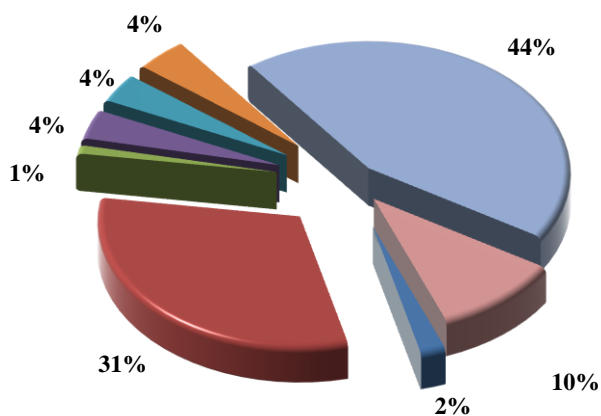
На протяжении анализируемого периода административно-офисные объекты и объекты сферы услуг в эксплуатацию не вводились. В эксплуатацию введены объекты торговли – суммарной общей площадью 223,5 кв.м. (2008, 2009 гг.), производственно-складские объекты – суммарной общей площадью 1967,1 кв.м. (2004, 2009 гг.), индивидуальные гаражи – суммарной общей площадью 1058,1 кв.м. (на протяжении с 2005 по 2009 г.) и прочие объекты – суммарной общей площадью 608,6 кв.м. (2008-2009 гг.).

За анализируемый период 2012 г. объекты жилой и нежилой недвижимости в эксплуатацию не вводились.

Всего в гп Красносельский за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 3,8 тыс.кв.м, в среднем по 482,2 кв.м в год. Рост ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости отмечен в период 2009 г., когда значение суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости составило 2,1 тыс.кв.м., что обусловлено сдачей в эксплуатацию производственной базы общей площадью 1576,8 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 31.05.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.





- Административно-офисные объекты
- Производственно-складские объекты
- Объекты торговли
- Объекты сферы услуг
- Индивидуальные гаражи
- Прочие объекты
- Жилая многоквартирная застройка
- Жилая усадебная застройка

Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Красносельский по состоянию на 31.05.2012

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой многоквартирной застройки (44%) и производственно-складские объекты (31%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.05.2012 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.05.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0,3% объектов нежилой и 1,6% 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	Нежилые объекты	Жилые объекты
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004 - 31.05.2012 гг., тыс. кв.м	0.48	3.30
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.05.2012, тыс.кв.м	173.81	206.55
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.003	0.016



## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

### РЫНОК КВАРТИР

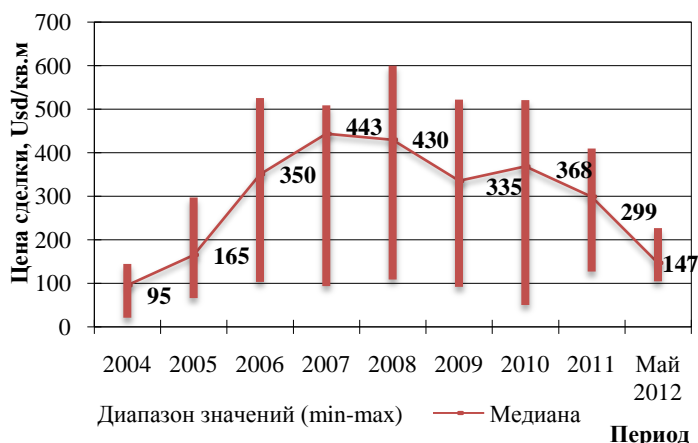


Рис. 3 Динамика изменения цен сделок с квартирами



Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Средняя цена квартир в сделках купли-продажи за анализируемый период 2012 г. составила 147 Usd/кв.м.

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

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках купли-продажи (далее – сделках) с квартирами в гп Красносельский представлен на рисунках 3–4 и в таблице 2.

2007 год характеризуется самым высоким средним значением цен сделок, средняя цена составила 443 Usd/кв.м. Самый высокий рост цен приходится на 2006 год, в котором, по сравнению с предыдущим годом, средняя цена квадратного метра выросла более чем в 2,1 раза. После 2007 года наблюдается тенденция снижения средней цены квадратного метра. Так, средняя цена квадратного метра в 2011 году (299 Usd/кв.м) составила не более 67% средней цены 2007 года.

Наибольшее количество сделок за анализируемый период зафиксировано в 2010 г. (38 сделок). На протяжении анализируемого периода количество сделок не опускалось ниже уровня в 11 сделок.

За анализируемый период 2012 г. зафиксировано 4 сделки купли-продажи с квартирами.

Таблица 2

Основные статистические показатели сделок с квартирами в гп Красносельский

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	13	20.85	144.37	92.74	95.20	733
2005	27	65.92	296.94	168.65	165.05	1223
2006	22	103.03	525.28	341.58	350.13	1041
2007	24	93.46	508.58	386.45	443.15	1126
2008	26	108.55	599.54	395.15	429.67	1187
2009	17	91.72	521.65	345.44	335.00	735
2010	38	50.03	520.58	351.39	368.24	1697
2011	11	126.90	409.37	274.00	298.80	514
Май 2012	4	104.46	226.65	156.12	146.69	174



Таблица 3

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

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Май 2012
2004	1.00	1.73	3.68	4.66	4.51	3.52	3.87	3.14	1.54
2005	-	1.00	2.12	2.69	2.60	2.03	2.23	1.81	0.89
2006	-	-	1.00	1.27	1.23	0.96	1.05	0.85	0.42
2007	-	-	-	1.00	0.97	0.76	0.83	0.67	0.33
2008	-	-	-	-	1.00	0.78	0.86	0.70	0.34
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.10	0.89	0.44
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.81	0.40
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00	0.49
Май 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Распределение сделок с квартирами в зависимости от общей площади квартиры и количеству комнат, а также материала стен, этажности и года ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома представлено на рисунках 5–8.

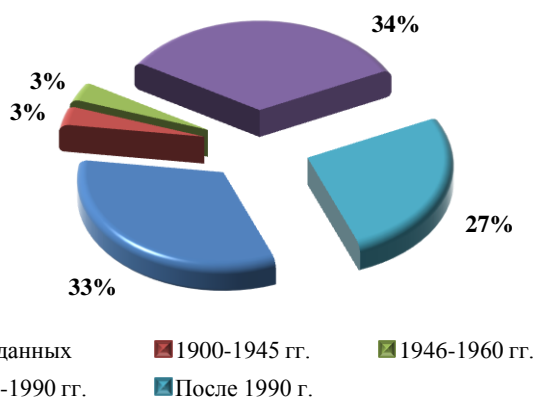


Рис. 5 Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

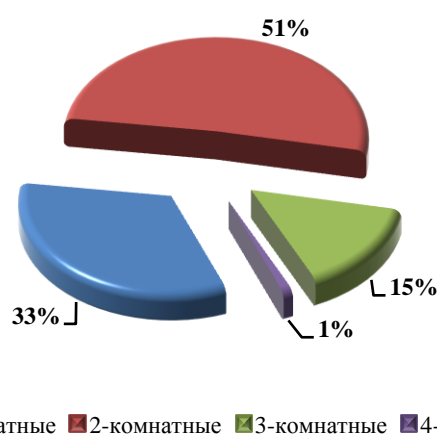


Рис. 6 Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

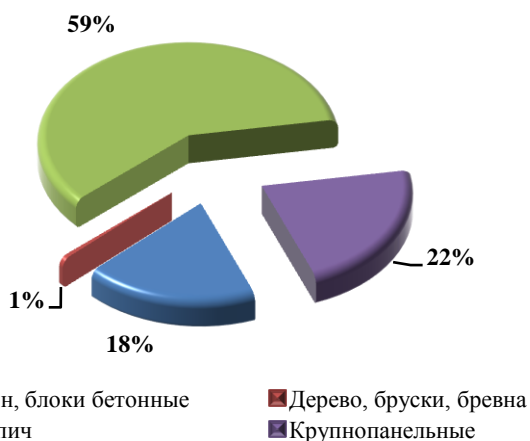


Рис. 7 Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

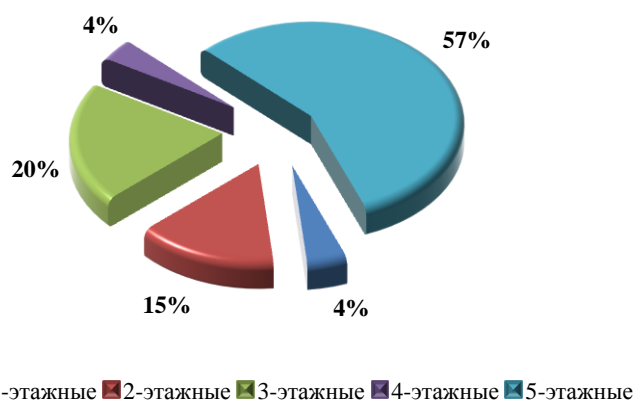


Рис. 8 Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

На основании выполненного анализа можно сделать вывод, что наиболее часто объектом купли-продажи являлись двухкомнатные квартиры, расположенные в пятиэтажных кирпичных домах, введенных в эксплуатацию в период с 1960 по 1990 гг.





## РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Красносельский представлены в таблице 4.

В анализируемый период сделки на рынке купли-продажи жилой усадебной недвижимости совершались переменными темпами. Так, в 2008 не зафиксировано ни одной сделки на рынке жилых усадебных домов.

Наибольшая активность рынка приходится на 2005 и 2006 год. Суммарное количество сделок купли-продажи за этот период составило 14 сделок, суммарная общая площадь – 963 кв.м.

Максимальная цена сделки купли-продажи жилого дома была зафиксирована в 2010 году и составила 450,89 Usd/кв.м. В анализируемый период 2012 года в гп Красносельский не зафиксированы сделки с индивидуальными жилыми домами.

Таблица 4  
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Красносельский

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	5	10.45	119.76	74.38	74.76	372
2005	7	8.11	226.66	106.63	120.45	504
2006	7	9.45	422.05	225.78	287.55	459
2007	5	22.62	236.62	115.77	120.82	737
2008	0	--	--	--	--	--
2009	2	46.40	343.93	195.17	195.17	222
2010	6	81.24	450.89	254.29	234.40	338
2011	3	129.29	294.94	212.12	212.12	196
Май 2012	0	--	--	--	--	--

Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от общей площади, материала стен и года ввода в эксплуатацию жилого дома представлено на рисунках 9 – 10.

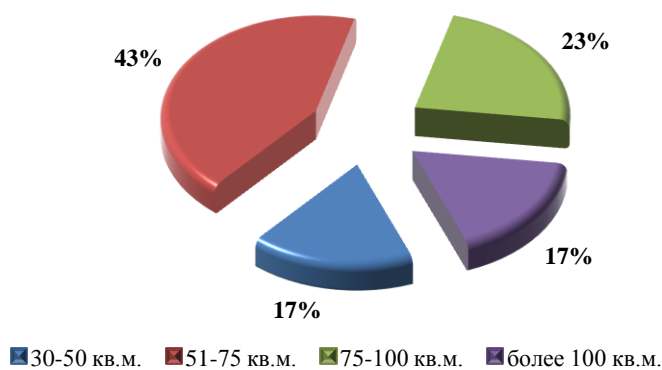


Рис. 9 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома



Рис. 10 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Наиболее распространены сделки с жилыми домами общей площадью от 51 до 75 кв.м.



## **РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В анализируемом периоде сделки по продаже административно-офисной недвижимости не зарегистрированы.

### **РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В 2007 году зарегистрирована сделка купли-продажи торгового помещения общей площадью 192,2 кв.м. по цене 36,38 Usd/кв.м.

В 2009 году зарегистрирована сделка купли-продажи торгового павильона общей площадью 19,8 кв.м. по цене 148,54 Usd/кв.м.

В 2010 году зарегистрирована сделка купли-продажи торгового павильона общей площадью 19,8 кв.м. по цене 166,52 Usd/кв.м.

В 2011 году зарегистрирована сделка купли-продажи здания магазина общей площадью 132,4 кв.м. по цене 135,39 Usd/кв.м.

### **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ**

В период с 01.01.2004 по 31.05.2012 зарегистрировано две сделки с недвижимостью сферы услуг.

В 2007 году зарегистрирована сделка купли-продажи дома быта общей площадью 1404,1 кв.м. по цене 88,32 Usd/кв.м.

В 2011 году зарегистрирована сделка купли-продажи здания АЗС общей площадью 41,1 кв.м. по цене 2180,39 Usd/кв.м.

### **РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В период с 01.01.2004 по 31.05.2012 зарегистрирована одна сделка с объектами производственно-складской недвижимости.

В 2009 году было продано здание цеха по производству муки, общей площадью 390,3 кв.м. по цене 58,22 Usd/кв.м.

### **РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ**

Основные статистические показатели сделок купли-продажи с индивидуальными гаражами в гп Россь представлены в таблице 5.

В период с 2008 по 2011 год наблюдалась тенденция роста средней цены квадратного метра с индивидуальными гаражами. По состоянию на май 2011 года достигнут пик средней цены сделки – 99 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на 2008 г. Суммарное количество сделок за этот период составило 7 сделок, суммарная общая площадь – 0.2 тыс.кв.м.

В анализируемый период количество сделок изменяется переменными темпами.

В анализируемый период 2012 года в гп Россь зафиксировано 2 сделки купли-продажи с индивидуальными гаражами, средняя цена в которых составила 99 Usd/кв.м.

Таблица 5

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными гаражами в гп Россь

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2004	1	35.99	35.99	35.99	35.99	28
2005	0	-	-	-	-	-
2006	3	14.11	34.12	27.35	33.82	91



Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Медианное значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение			
2007	3	17.69	23.96	21.40	22.56	107
2008	7	16.67	108.80	65.13	64.79	216
2009	4	10.77	152.15	90.27	99.09	123
2010	6	3.45	133.05	63.83	63.71	208
2011	4	11.37	139.72	81.53	87.52	123
Май 2012	2	98.21	99.82	99.02	99.02	64

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м индивидуальных гаражей представлены в таблице 6.

Таблица 6

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных гаражей в гп Россь

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Май 2012
2004	1.00	-	0.94	0.63	1.80	2.75	1.77	2.43	2.75
2005	-	1.00	-	-	-	-	-	-	-
2006	-	-	1.00	0.67	1.92	2.93	1.88	2.59	2.93
2007	-	-	-	1.00	2.87	4.39	2.82	3.88	4.39
2008	-	-	-	-	1.00	1.53	0.98	1.35	1.53
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.64	0.88	1.00
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	1.37	1.55
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00	1.13
Май 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Распределение сделок с индивидуальными гаражами в зависимости от материала стен представлено на рисунке 11.

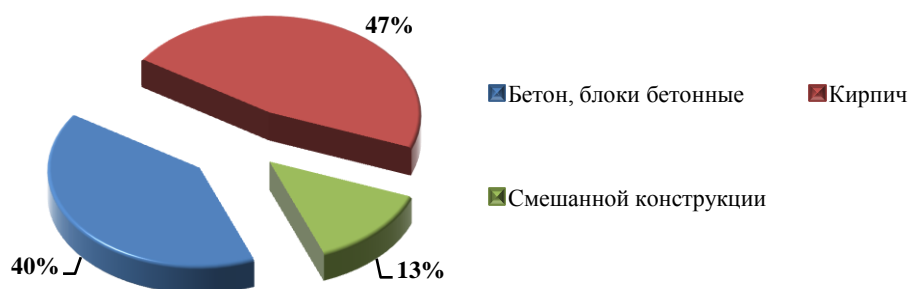


Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными гаражами по материалу стен

### **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ОТНОСЯЩЕЙСЯ К КАТЕГОРИИ «ПРОЧЕЕ»**

В период с 01.01.2004 по 31.05.2012 зарегистрирована одна сделка купли-продажи объектами недвижимости, отнесенной к категории «Прочее».

В 2008 году зарегистрирована сделка купли-продажи здания бывшей музыкальной школы общей площадью 304,9 кв.м. по цене 58,79 Usd/кв.м.



## **ИТОГИ**

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым сегментом рынка недвижимости в гп Красносельский является рынок квартир (около 180 сделок), и индивидуальных жилых домов (около 36 сделки). Менее развит рынок нежилой недвижимости.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках за период 01.01.2004–31.05.2012, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 0,7% объектов нежилой недвижимости и 0,6% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 7.

Таблица 7

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

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004 – 31.05.2012гг., тыс.кв.м	1.16	1.22
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.05.2012 г., тыс.кв.м	173.90	206.55
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.007	0.006

