

# гп Россь

---

**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. Красnozвездный, 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**

Россь (белор. Россь) — городской посёлок в Волковысском районе Гродненской области Белоруси. Является административным центром Росского песелкового Совета. Расположен на реке Россь; железнодорожная станция на линии Мосты—Волковыск. Находится в 15 км от Волковыска, 85 км от Гродно, на автодороге Волковыск—Гродно. По данным на 01.01.2012 в городском поселке Россь проживает 4 924 чел.

Первое упоминание в 1410 г. как двор Россь во время Грюнвальдской битвы. Двор Россь подарил князь Великого Княжества Литовского боярину Росевичу за преданную службу на защите отечества. Род Росевичей православный.

Предприятия по производству строительных материалов, пищевой промышленности.

Достопримечательности:

- усадьба Потоцких;
- водяная мельница;
- костел Троицкий.



## 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 Россь объекты жилой недвижимости вводились на протяжении всего анализируемого периода. Многоквартирные жилые дома в анализируемый период в эксплуатацию не вводились.

Максимальная суммарная площадь введенной в эксплуатацию жилой усадебной застройки (0,9 тыс.кв.м) приходится на 2011 г. Объем ввода индивидуальных жилых домов на протяжении анализируемого периода находился в диапазоне от 0,08 до 0,9 тыс.кв.м в год, среднее значение данного показателя составило 374,1 кв.м в год.



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

За январь-май 2012 г. введено в эксплуатацию 154 кв.м жилых усадебных домов.

Всего в гп Россь за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной общей площадью около 3,4 тыс.кв.м., все площади относятся к жилой усадебной застройке, многоквартирные жилые дома в эксплуатацию не вводились.

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.

За анализируемый период осуществлялся ввод в эксплуатацию индивидуальных гаражей суммарной общей площадью 1830 кв.м., а также недвижимость сферы услуг суммарной общей площадью 151 кв.м.

За анализируемый период 2012 г. в эксплуатацию было введено 306,2 кв.м. индивидуальных гаражей.

Всего в гп Россь за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной общей площадью около 2 тыс.кв.м, в среднем по 220 кв.м в год. Рост объемов ввода в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости отмечен в период с 2007 по 2010 г., когда средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов нежилой недвижимости составила 337,35 кв.м. в год.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.06.2012 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.





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

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой многоквартирной застройки (44%) и жилая усадебная застройка (19%).

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 01.06.2012 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.2% объектов нежилой и 0.2% 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.	0.22	0.37
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.05.2012, тыс.кв.м.	99.77	169.46
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.002	0.002



## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

### РЫНОК КВАРТИР

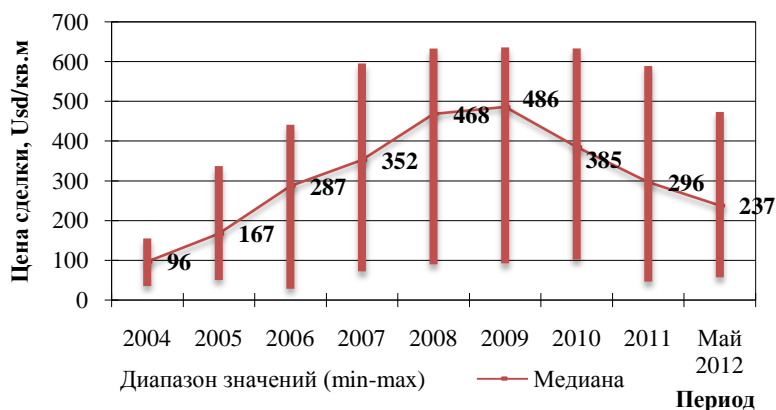


Рис. 3 Динамика изменения цен сделок с квартирами



Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с квартирами

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

Таблица 2  
Основные статистические показатели сделок с квартирами 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	12	34.94	154.64	103.50	96.33	626
2005	30	50.00	336.81	174.14	166.69	1630
2006	32	28.00	440.83	270.60	286.61	1704
2007	29	71.94	595.12	371.30	352.01	1559
2008	31	89.52	632.68	419.56	468.15	1468
2009	12	92.04	635.48	442.25	485.68	573
2010	25	101.67	632.91	368.34	384.93	1330
2011	30	46.06	588.67	284.79	296.21	1551
Май 2012	9	56.94	472.91	241.59	237.49	389



Таблица 3

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

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Май 2012
2004	1.00	1.73	2.98	3.65	4.86	5.04	4.00	3.07	2.47
2005	-	1.00	1.72	2.11	2.81	2.91	2.31	1.78	1.42
2006	-	-	1.00	1.23	1.63	1.69	1.34	1.03	0.83
2007	-	-	-	1.00	1.33	1.38	1.09	0.84	0.67
2008	-	-	-	-	1.00	1.04	0.82	0.63	0.51
2009	-	-	-	-	-	1.00	0.79	0.61	0.49
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.77	0.62
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00	0.80
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.

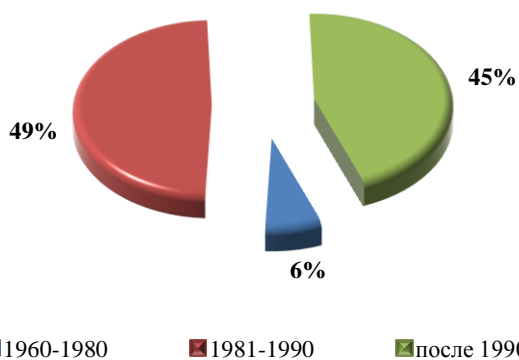


Рис. 5. Распределение сделок с квартирами по году ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

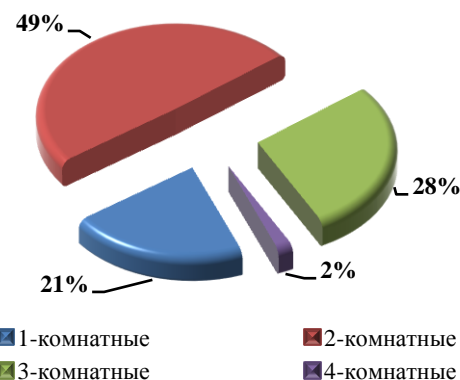


Рис. 6. Распределение сделок с квартирами по количеству комнат

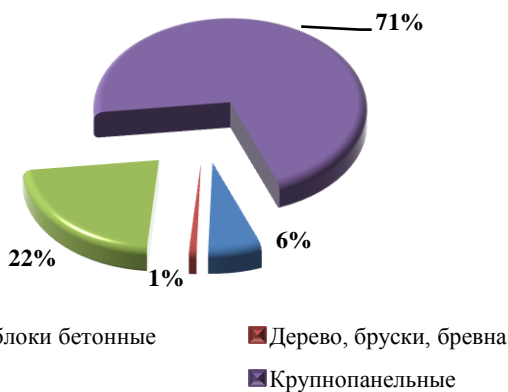


Рис. 7. Распределение сделок с квартирами по материалу стен многоквартирного жилого дома

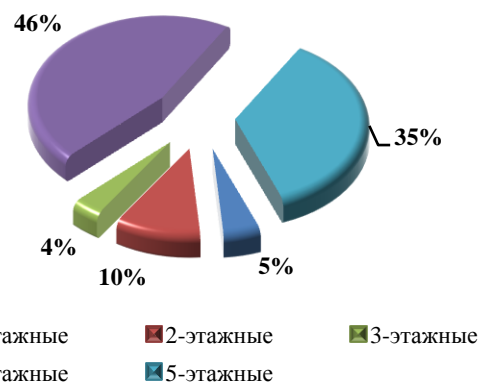


Рис. 8. Распределение сделок с квартирами по этажности многоквартирного жилого дома

На основании выполненного анализа можно сделать вывод, что наиболее часто объектом купли-продажи являлись двухкомнатные квартиры, расположенные в четырехэтажных и пятиэтажных кирпичных домах, введенных в эксплуатацию в период после 1981 года.





## РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Россь представлен на рисунках 9–10 и в таблице 4.

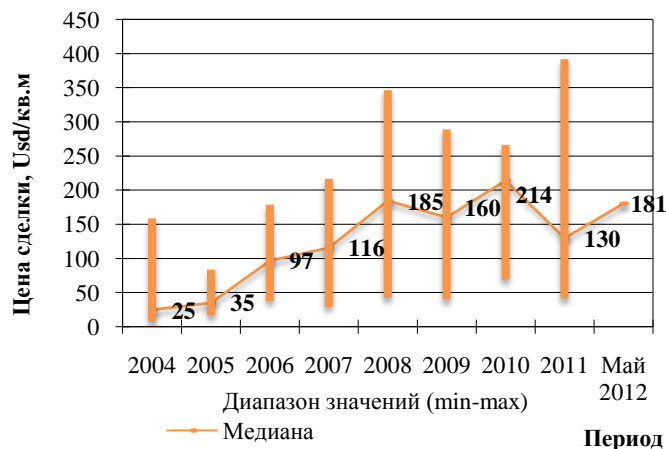


Рис. 9 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами

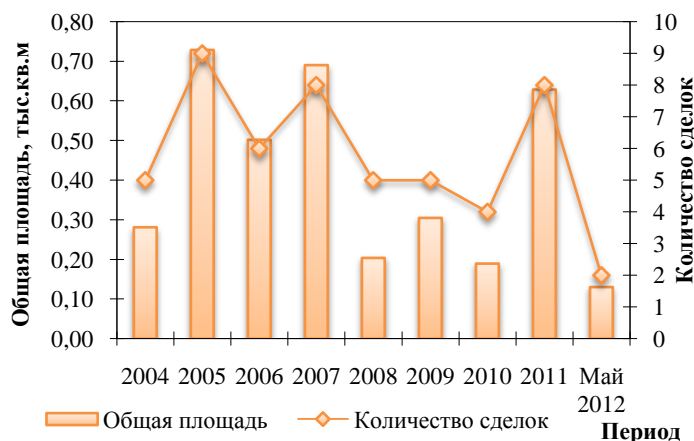


Рис. 10 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

В анализируемый период наблюдается тенденция к росту средней цены квадратного метра. Так, с 2004 по май 2012 года, средняя цена квадратного метра сделки с индивидуальным жилым домом выросла в 7,24 раза. В 2010 году достигнут пик средней цены сделки – 214 Usd/кв.м. В период 01.01.2010–01.05.2012 гг. наблюдается снижение средней цены сделки до уровня в 181 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на 2005, 2007 и 2011 гг. Суммарное количество сделок в эти годы составляло в среднем 7 сделок.

В период с января по май 2012 года в гп Россь зафиксировано 2 сделки с индивидуальными жилыми домами, средняя цена в которых составила 180,68 Usd/кв.м.

Таблица 4  
Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами 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
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	5	7.08	158.74	53.22	24.96
2005	8	16.84	83.76	45.66	35.22
2006	6	37.65	178.97	110.63	96.92
2007	7	28.94	216.72	108.72	115.97
2008	4	42.31	346.59	189.51	184.57
2009	4	40.09	289.22	162.52	160.38
2010	3	69.21	266.45	183.33	214.32
2011	8	41.94	391.98	162.68	129.78
Май 2012	2	178.68	182.67	180.68	180.68



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 Россь

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Май 2012
2004	1.00	1.41	3.88	4.65	7.39	6.43	8.59	5.20	7.24
2005	-	1.00	2.75	3.29	5.24	4.55	6.08	3.68	5.13
2006	-	-	1.00	1.20	1.90	1.65	2.21	1.34	1.86
2007	-	-	-	1.00	1.59	1.38	1.85	1.12	1.56
2008	-	-	-	-	1.00	0.87	1.16	0.70	0.98
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.34	0.81	1.13
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.61	0.84
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00	1.39
Май 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами в зависимости от общей площади, материала стен и года ввода в эксплуатацию жилого дома представлено на рисунках 11–13.

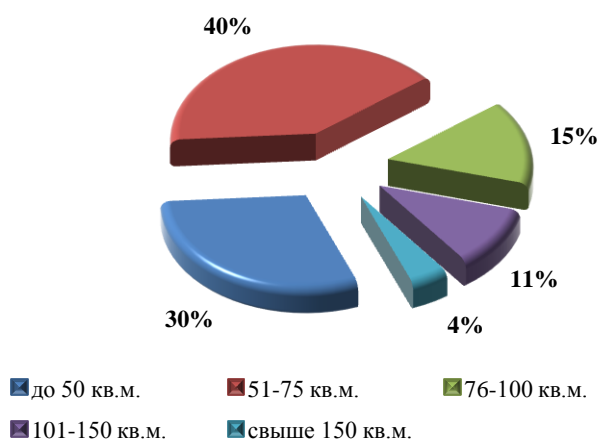


Рис. 11 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

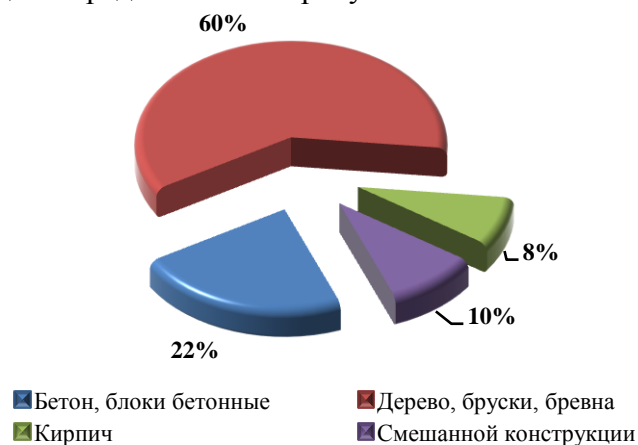


Рис. 12 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

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

В анализируемый период были зафиксированы сделки купли-продажи имущественных комплексов.

17 декабря 2008 года был продан производственный комплекс из пяти производственных и одного административного здания по адресу: гп Россь, ул. Совхозная, д.17. Комплекс включает в себя: здание склада площадью 460,6 кв.м., здание склада 60,1 кв.м., трансформаторная подстанция 43,3 кв.м., производственный корпус площадью 848,1 кв.м., погреб площадью 8,9 кв.м., административное здание площадью 59,2 кв.м. Комплекс продан за 9 793 Usd.

19 июля 2011 г. был продан комплекс из трех производственных зданий, трех зданий категории «прочее», одно здание сферы услуг и административное здание. Комплекс включает в себя: Административное здание площадью 104,6 кв.м., здание главного производственного корпуса 4538,8 кв.м., здание мазутного отделения площадью 137 кв.м., здание склада 76 кв.м., газораспределительная подстанция площадью 8,9 кв.м., здание АЗС площадью 20 кв.м., здание



отдела сбыта площадью 33,9 кв.м., здание столовой площадью 307,6 кв.м. Комплекс расположен по адресу: гп Россь, ул. Привокзальная, д. 40 и был продан за 51 529 Usd.

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

В анализируемый период не зарегистрированы сделки с административно-офисной недвижимостью.

### **РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В анализируемый период зафиксирована одна сделка купли-продажи объектов торговой недвижимости. Сделка по продаже торгового помещения заключена 27 мая 2010 года, помещение площадью 56,5 кв.м. продано по цене 104,78 Usd/кв.м.

### **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ СФЕРЫ УСЛУГ**

В анализируемый период зарегистрировано две сделки купли-продажи с объектами недвижимости сферы услуг. В сентябре 2009 г. по цене 135,46 Usd/кв.м. продано здание пельменной площадью 100,8 кв.м. Сделка купли-продажи библиотеки зарегистрирована в августе 2010, помещение площадью 354,7 кв.м. было продано по 18,16 Usd/кв.м.

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

В анализируемый период не зарегистрированы сделки с производственно-складской недвижимостью.

### **РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ГАРАЖЕЙ**

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными гаражами в гп Россь представлена в таблице 6.

В период с 2004 по 2008 год наблюдалась тенденция роста средней цены квадратного метра с индивидуальными гаражами. В 2008 году достигнут пик средней цены сделки – 95 Usd/кв.м. В период 01.01.2009–01.06.2012 гг. наблюдается снижение средней цены сделки до уровня в 38...54 Usd/кв.м.

Наибольшая активность рынка приходится на 2010 и 2011 гг. Суммарное количество сделок за этот период составило 19 сделок, суммарная общая площадь – 0.7 тыс.кв.м.

В анализируемый период количество сделок изменяется переменными темпами.

В анализируемый период 2012 года в гп Россь зафиксировано 4 сделки с индивидуальными гаражами, средняя цена в которых составила 40 Usd/кв.м.

Таблица 6 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	24.71	24.71	24.71	24.71	26.3
2005	0	-	-	-	-	0
2006	5	14.15	44.09	22.13	16.80	140.2
2007	8	7.72	85.38	53.66	63.91	207.9
2008	4	29.33	112.84	92.80	94.68	110.1
2009	9	18.97	102.72	42.08	44.39	266.5
2010	9	16.20	78.62	52.48	53.68	374.3
2011	10	14.05	110.28	48.58	38.06	365.1
Май 2012	4	33.39	44.30	39.94	42.14	100.0



Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м индивидуальных гаражей представлены в таблице 7.

Таблица 7 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	-	0.68	2.59	3.83	1.80	2.17	1.54	1.70
2005	-	1.00	-	-	-	-	-	-	-
2006	-	-	1.00	3.80	5.64	2.64	3.20	2.27	2.51
2007	-	-	-	1.00	1.48	0.69	0.84	0.60	0.66
2008	-	-	-	-	1.00	0.47	0.57	0.40	0.45
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.21	0.86	0.95
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.71	0.78
2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00	1.11
Май 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00

Распределение сделок с индивидуальными гаражами в зависимости от материала стен представлено на рисунке 15.

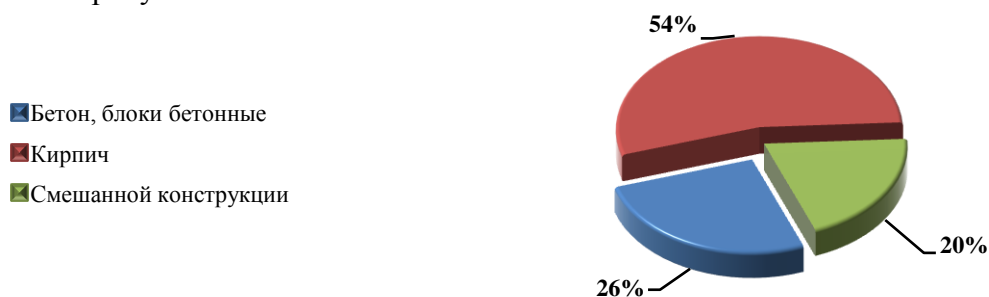


Рис. 15 Распределение сделок с индивидуальными гаражами по материалу стен

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

В анализируемый период зарегистрировано две сделки с недвижимостью, отнесенной к категории «Прочее». Было продано здание насосной станции площадью 72,5 кв.м. по цене 45,50 Usd/кв.м., сделка совершена в сентябре 2007 г. Сделка по продаже здания нежилого площадью 120 кв.м. совершена в сентябре 2008 г. по цене 118,32 Usd/кв.м.

### **ИТОГИ**

Анализ общего количества объектов недвижимости, участвующих в сделках, показал, что наиболее развитым рынком недвижимости в гп Россь является рынок квартир (около 210 сделок), и индивидуальных жилых домов (около 47 сделок). Менее развит рынок торговых, рынок индивидуальных гаражей. Не развит рынок производственно-складских и административно-офисных объектов 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 1,1% объектов нежилой недвижимости и 0,9% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 8.

Таблица 8  
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 2004 – май 2012гг., тыс.кв.м	1.07	1.45
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.05.2012г., тыс.кв.м	99.77	169.46
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.011	0.009

