

# г.Славгород

---

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

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2004–сентябрь2011гг. 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 01.07.2011г.

Славгород - город в Беларуси, административный центр Славгородского района Могилёвской области. Славгородский район расположен в южной части Могилевской области на расстоянии 68 км от областного центра в бассейне рек Проня и Сож, площадь района составляет 1,3 тыс. кв. км.

В административно-территориальном отношении район делится на 5 сельских Советов, граничит на севере с Чаусским, востоке – с Чериковским и Краснопольским, западе – Быховским районами Могилевской области, на юге – Кормянским и Рогачевским районами Гомельской области.

Численность населения г. Славгород по состоянию на 01.01.2011 составляет 7 854 человека.

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за анализируемый период представлена на рис. 1. На протяжении всего анализируемого периода в г. Славгород ввода в эксплуатацию жилых и нежилых объектов осуществлялся переменными темпами. В 2008 году было введено максимальное количество общей площади нежилых объектов (3 877 кв.м) за счет введения в эксплуатацию по ул. Красноармейской административно-бытового корпуса и здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табак, с подсобными пристройками.

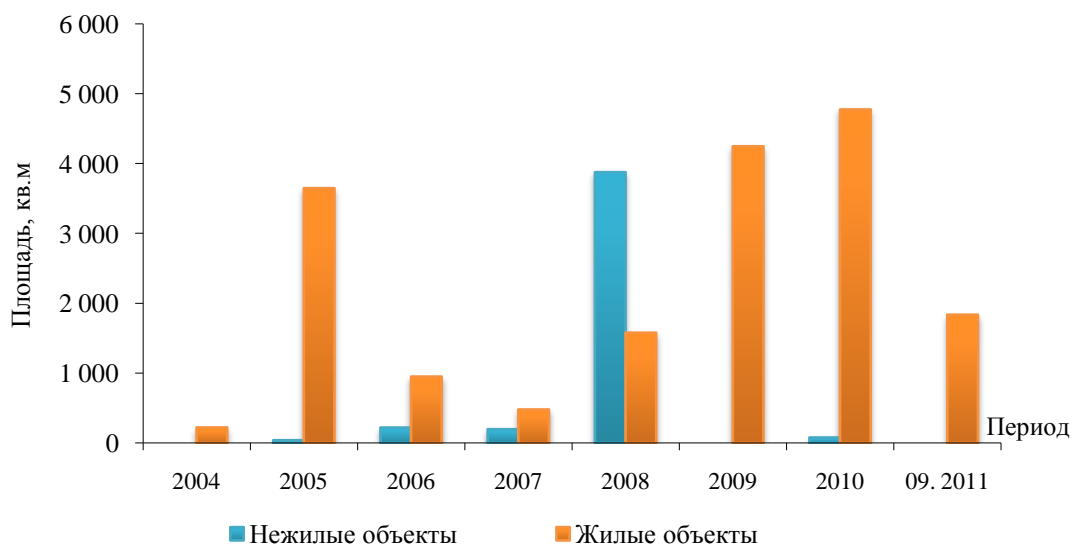


Рис. 1. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г. Славгород за анализируемый период

Ввод объектов нежилой недвижимости осуществлялся менее активно, чем жилой недвижимостью.

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.



Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию только в 2008 году: здание административно-хозяйственное общей площадью 674,4 кв.м и здание административно-хозяйственное общей площадью 858,1 кв.м.

Производственно-складские объекты также вводились в эксплуатацию только в 2008 году: производственный корпус с навесом по ул. Красноармейской общей площадью 2074,9 кв.м.

За анализируемый период в эксплуатацию было введено 8 торговых павильонов общей площадью 454,34 кв.м в 2005 году. В 2006 году было введено в эксплуатацию 3 торговых павильона, в 2007 году – 1, в 2008 году – 3 и в 2010 – 1.

За анализируемый период объекты сферы услуг в эксплуатацию не вводились.

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2005, 2006 и 2008 годах, общая площадь индивидуальных гаражей составила 40,56кв.м, 39,69 кв.м и 36,19кв.м соответственно.

Прочие объекты недвижимости вводились в эксплуатацию только в 2006-2008 годах.

В 2004 и 2009 годах, а также в 2011 году на 30.09.2011 в ЕГРНИ не было выявлено зарегистрированных объектов недвижимого имущества.

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

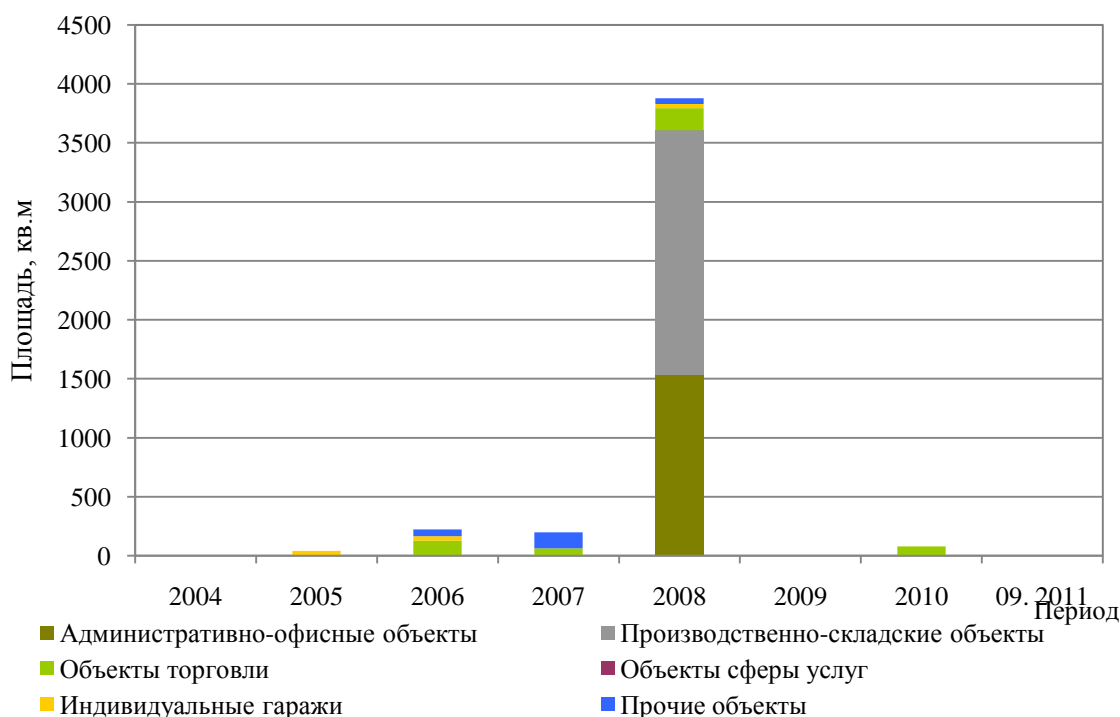


Рис. 2. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г. Славгород за анализируемый период по категориям

Доля каждой категории недвижимости в общем объеме введенных нежилых объектов представлена на рис. 3.

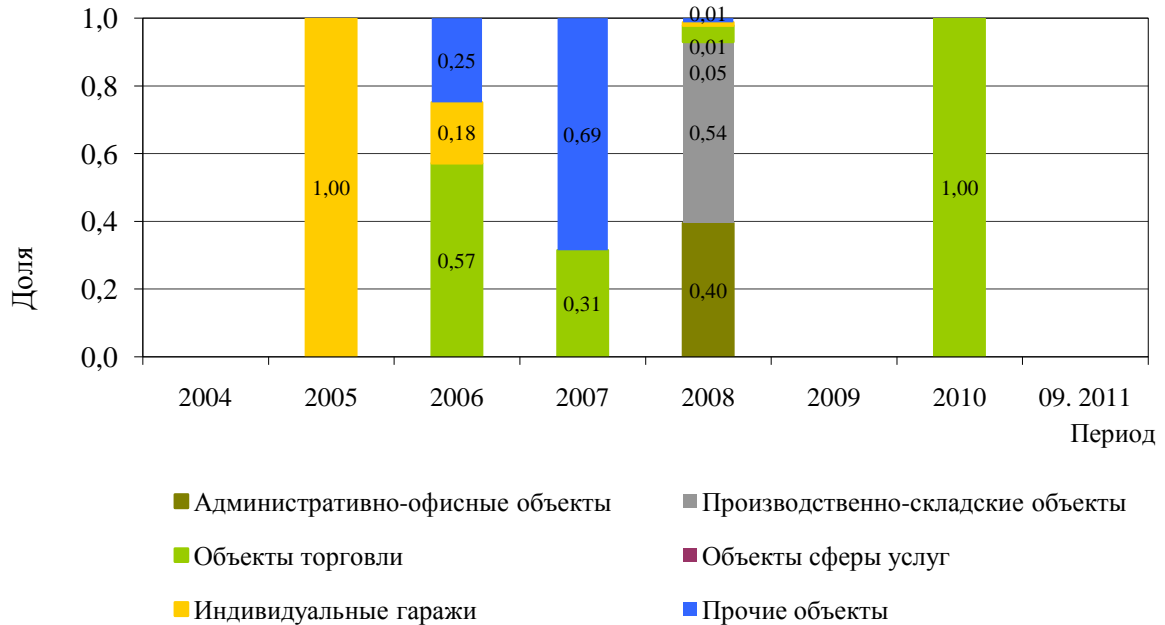


Рис. 3. Доли объектов недвижимости по категориям в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г. Славгород за анализируемый период

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.01.2011 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 4.

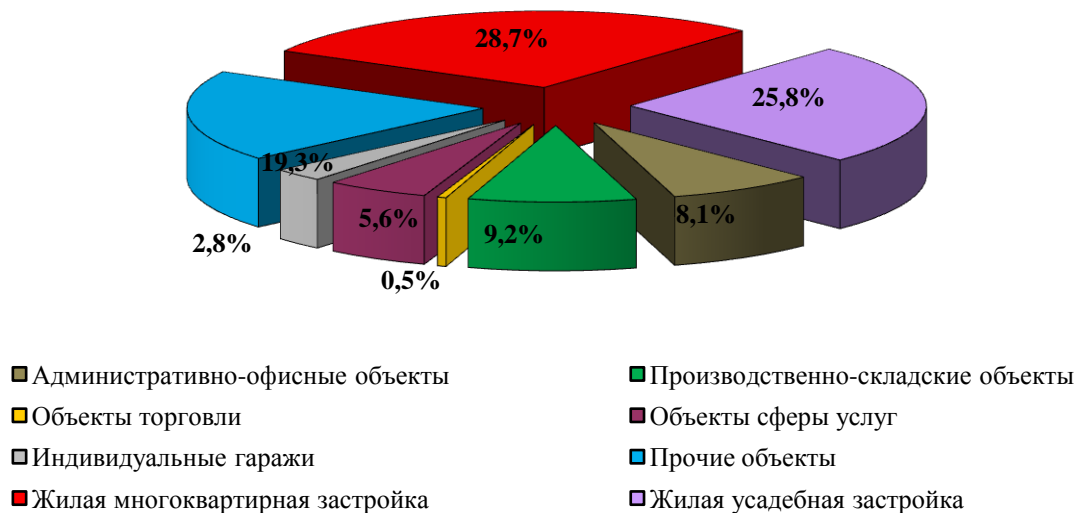


Рис. 4. Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г. Славгород по состоянию на 30.09.2011

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 54,5%, в том числе: 28,7% – жилая многоквартирная застройка, 25,8% – жилая усадебная застройка. Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 45,5% (прочие объекты – 19,3%, производственно-складские объекты –

9,2%, индивидуальные гаражи – 2,8%, административно-офисные объекты – 8,1%, объекты сферы услуг – 5,6%, объекты торговли – 0,5%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за анализируемый период и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 1,4% жилых и 0,4% 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 2004-30.09.2011 гг., тыс. кв.м	0.55	2.22
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.09.2011, тыс.кв.м	127.95	153.57
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.004	0.014

## Вторичный рынок

### Рынок квартир

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5 - 6.

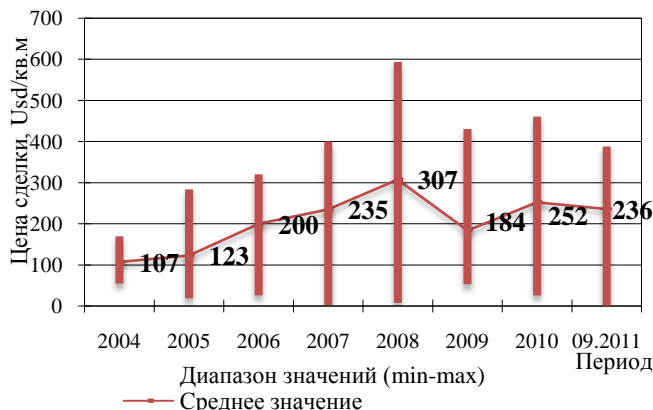


Рис. 5. Динамика цен сделок с квартирами

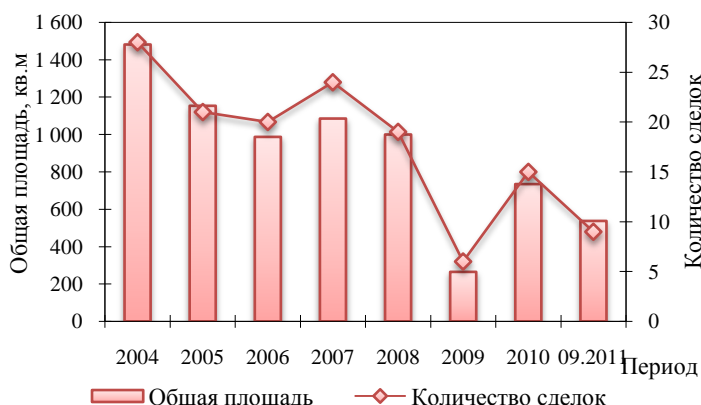


Рис. 6. Общая площадь и количество сделок с квартирами

В анализируемом периоде минимальный средний показатель цен сделок наблюдался в 2004 году и составил 107 Usd/кв.м. С 2004 г. по 2008 г. наблюдается устойчивая тенденция роста средних цен сделок купли-продажи квартир. В 2008 г. средняя цена сделок достигла своего максимального значения и составила 307Usd/кв.м. После 2008 г. происходит постепенное падение цен сделок купли-продажи, что связано с мировым финансовым кризисом и девальвацией национальной валюты.

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г. Славгород представлены в табл. 2.



Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г. Славгород

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	28	54.95	169.43	107.06	1481
2005	21	18.49	283.51	123.16	1153
2006	20	25.94	320.17	200.01	987
2007	24	2.58	400.02	234.61	1085
2008	19	7.41	593.42	307.45	1000
2009	6	53.10	430.52	183.87	265
2010	15	25.81	460.61	252.19	734
III квартал 2011	9	0.95	387.84	236.03	537

В 2004 г. совершено 28 сделок и общая площадь квартир, участвовавших в сделках купли-продажи составила 1481 кв.м. После чего в течение всего анализируемого периода отмечается уменьшение общей площади и количества сделок купли-продажи квартир по сравнению с 2004 годом. В 2009 г. в РЦ было выявлено всего 6 сделок купли-продажи квартир, что также связано с мировым финансовым кризисом и девальвацией национальной валюты. Затем количество сделок начало постепенно увеличиваться. В 2010 году количество сделок составило 15, за 3 квартала 2011 - 9 сделок.

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

Таблица 3

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	III квартал 2011
2004	1.00	1.15	1.87	2.19	2.87	1.72	2.36	2.20
2005		1.00	1.62	1.90	2.50	1.49	2.05	1.92
2006			1.00	1.17	1.54	0.92	1.26	1.18
2007				1.00	1.31	0.78	1.07	1.01
2008					1.00	0.60	0.82	0.77
2009						1.00	1.37	1.28
2010							1.00	0.94
III квартал 2011								1.00

### Рынок индивидуальных жилых домов

В отношении средних цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста в течение всего анализируемого периода. Минимальное среднее значение цен сделок было в 2004 г. и составило 55Usd/кв.м. За 3 квартала 2011 г. средняя цена сделок достигла своего максимального значения и составила 177Usd/кв.м.



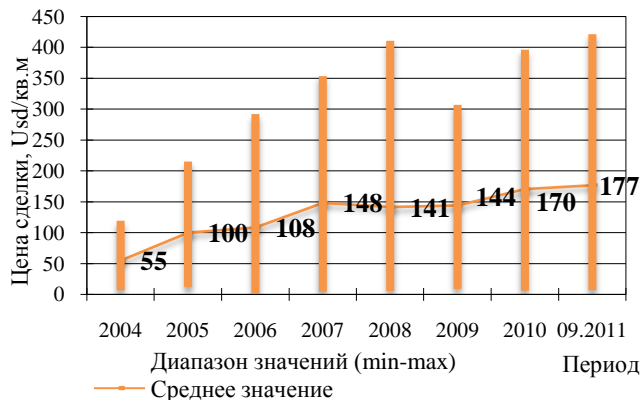


Рис. 7. Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

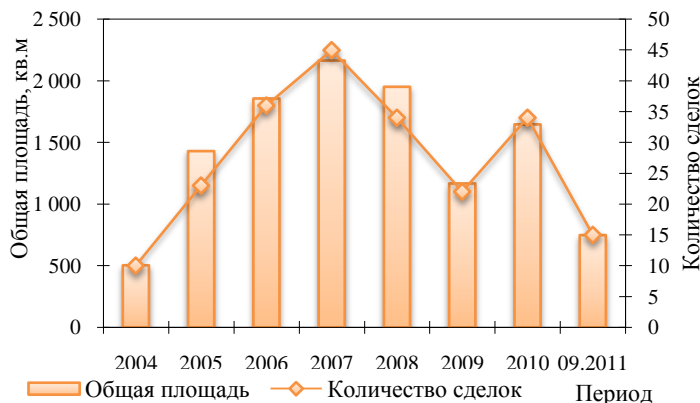


Рис. 8. Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г. Славгород представлены в табл. 4.

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г. Славгород

Период	Количество сделок	Диапазон значений цен сделок, Usd/кв.м		Среднее значение цен сделок, Usd/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	10	6.62	119.35	54.76	504
2005	23	11.63	215.17	99.76	1430
2006	36	1.01	292.13	108.30	1857
2007	45	4.23	353.62	148.47	2165
2008	34	5.44	410.84	141.29	1952
2009	22	8.74	307.07	143.90	1168
2010	34	5.80	396.43	170.38	1647
III квартал 2011	15	6.73	421.56	176.88	748

В 2004 г. общая площадь индивидуальных жилых домов, участвовавших в сделках, составила 503,68 кв.м, в этом году было совершено 10 сделок купли-продажи с индивидуальными жилыми домами. В 2007 году отмечаются максимальные значения как общей площади (2164,90 кв.м.), так и количества сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов (45 сделок). В 2009 г. произошло резкое уменьшение общей площади жилых индивидуальных домов на 40% по сравнению с предыдущим годом, количество сделок также упало с 34 (в 2008 г.) до 22 сделок.

С 2007 года количество сделок с индивидуальными жилыми домами пошло на спад и уменьшалось ежегодно до конца анализируемого периода, в отношении общей площади отмечается такая же тенденция. Исключение является 2010 год, когда общее количество сделок составило 34 сделки, а общая площадь индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках купли-продажи – 1647 кв.м.

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



Таблица 5

Темпы роста/снижения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г. Славгород

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	III квартал 2011
2004	1.00	1.82	1.98	2.71	2.58	2.63	3.11	3.23
2005		1.00	1.09	1.49	1.42	1.44	1.71	1.77
2006			1.00	1.37	1.30	1.33	1.57	1.63
2007				1.00	0.95	0.97	1.15	1.19
2008					1.00	1.02	1.21	1.25
2009						1.00	1.18	1.23
2010							1.00	1.04
III квартал 2011								1.00

### Рынок нежилой недвижимости

За анализируемый период было совершена 9 сделок купли-продажи торговых объектов недвижимости. 8 сделок было совершено с торговыми павильонами и остановочными комплексами с киосками и 1 сделка – с помещением кафе-бара "Гиперборея" и магазина "Ирина" с двумя пристройками. Первая сделка с торговым павильоном была совершена в 2007 году, цена сделки составила 119 Usd/кв.м. В 2008 году средняя цена сделки купли-продажи на такие объекты составила 205 Usd/кв.м., в 2009 году – 295 Usd/кв.м, в 2011 – 187 Usd/кв.м. В 2010 году сделок с торговыми объектами выявлено не было. Нежилое изолированное помещение кафе-бара "Гиперборея" и магазина "Ирина" с двумя пристройками общей площадью 130,84 кв.м в 2007 году было продано за 65 000 000 руб (231 Usd/кв.м).

В 2008 году была совершена сделка купли-продажи с объектом сферы услуг – зданием мини-кафе общей площадью 23,37кв.м и ценой 620Usd/кв.м.

Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости было совершено с индивидуальными гаражами. За анализируемый период с данными объектами было совершено 17 сделок.

В 2004 году в РЦ была зарегистрирована 1 сделка купли-продажи индивидуального гаража общей площадью 20 кв.м, цена сделки составила 165 Usd/кв.м. В 2005 в РЦ не было зарегистрировано ни одной сделки купли-продажи с индивидуальными гаражами. Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами и динамика изменения общей площади и количества сделок с гаражами за 2009 – IIIквартал 2011 г. представлена на рис. 9- 10.

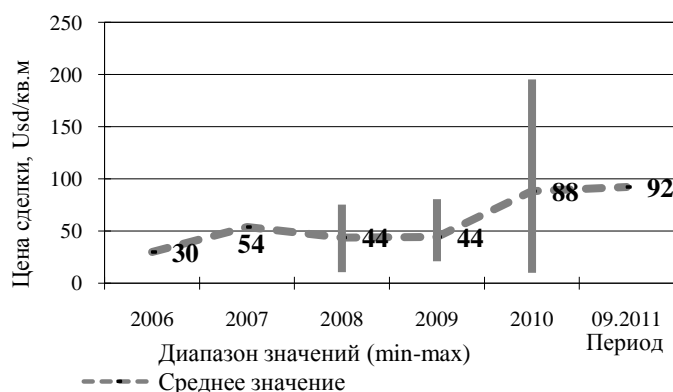


Рис. 9. Динамика цен сделок с индивидуальными гаражами



Рис. 10. Общая площадь и количество сделок с гаражами





С 2006 года наблюдается тенденция роста на протяжении всего анализируемого периода.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за анализируемый период, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0,03% нежилых и 1,5% жилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 6.

Таблица 6

## Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 - III квартал 2011 гг., тыс.кв.м	0.42	2.34
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 30.09.2011, тыс.кв.м	127.95	153.57
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.003	0.015



Рис.11. График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

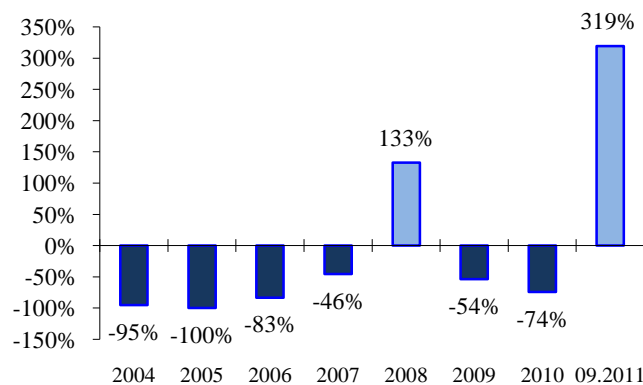


Рис.12. График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

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).
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)

