

# Старые Дороги

---

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

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2004 - май 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 01.06.2011г.

Старые Дороги – административный центр Стародорожского района Минской области. Численность населения города по состоянию на 01.01.2010 составляет 11 тыс. чел.

Город находится в 148 км к юго-востоку от Минска. Имеется железнодорожная станция на линии Барановичи-Осиповичи. Через город проходит автомобильная дорога Бобруйск-Слуцк.

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за анализируемый период представлена на рис. 1. Ввод объектов жилой недвижимости осуществлялся переменными темпами. За период с 2004 по 2008 гг. объемы ввода жилых объектов не превышали 3 828 кв.м в год. 2009 г. стал пиком ввода объектов жилой недвижимости: было введено 12 объектов общей площадью 15 886 кв.м, из них 3 многоквартирных дома общей площадью 14 929 кв.м. В 2010 г. объемы ввода снизились, однако остались на достаточно высоком уровне: 14 объектов жилой недвижимости общей площадью 10 452 кв.м, из которых 3 многоквартирных дома общей площадью 9 476 кв.м. За период 01.01.2011-01.06.2011 было введено в эксплуатацию 4 жилых усадебных дома общей площадью 336 кв.м.

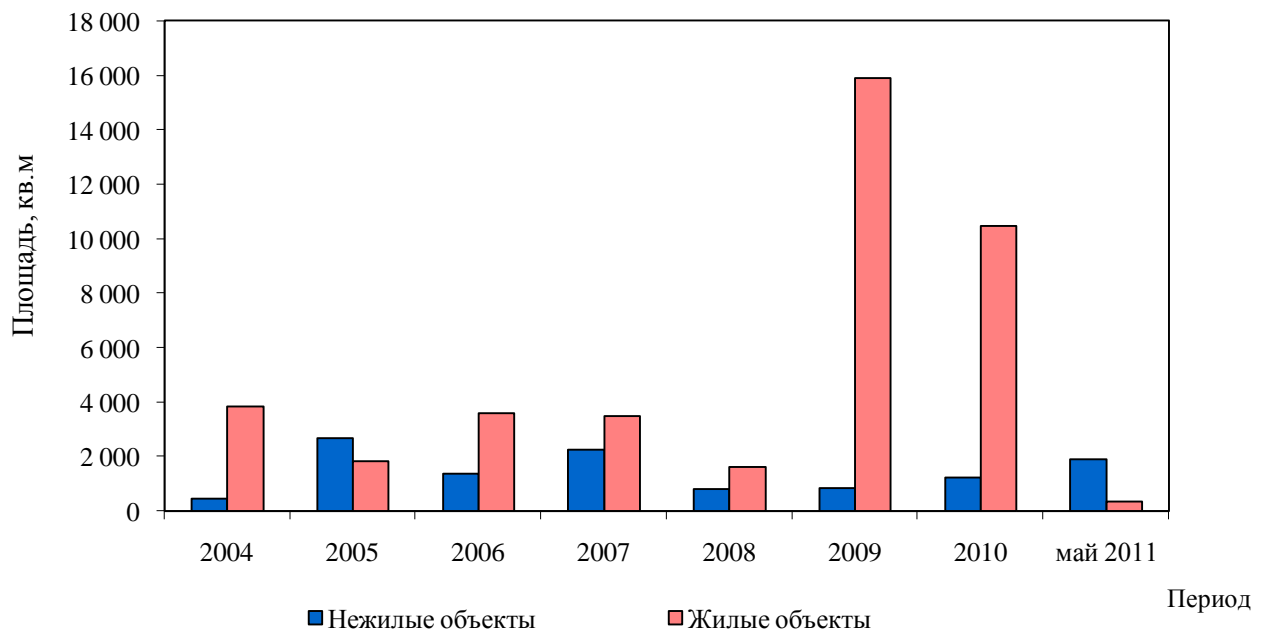


Рис. 1. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Старые Дороги за анализируемый период

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.

Объекты нежилой недвижимости в г.Старые Дороги на протяжении анализируемого периода вводились в эксплуатацию переменными темпами. Количество вводимых объектов колебалось от 1 до 10 объектов в год, общая площадь находилась в диапазоне от 475 кв.м в 2004 г.



до 2 663 кв.м в 2005 г. За период 01.01.2011-01.06.2011 в эксплуатацию было введено 3 объекта нежилой недвижимости общей площадью 1 899 кв.м.

Административно-офисные объекты вводились в эксплуатацию в 2005-2006 гг., а также в 2009-2011 гг. Общая площадь колебалась от 16 кв.м в 2010 г. до 1 270 кв.м в 2005 г.

За анализируемый период в эксплуатацию было введено 7 производственно-складских объектов. Общая площадь объектов колебалась от 346 кв.м в 2005 г. до 1 362 кв.м за первые 5 месяцев 2011 г.

Объекты торговли вводились в эксплуатацию в 2004-2008 гг. Общая площадь колебалась от 10 кв.м в 2007 г. до 483 кв.м в 2006 г.

В анализируемом периоде в эксплуатацию было введено 5 объектов сферы услуг. Общая площадь объектов варьировалась от 145 кв.м в 2004 г. до 514 кв.м за период 01.01.2011-01.06.2011.

За анализируемый период было введено 2 гаража в 2006 г. общей площадью 182 кв.м.

Ввод прочих объектов недвижимости осуществлялся ежегодно за исключением 2008-2009, 2011 гг. Общая площадь объектов находилась в диапазоне от 104 кв.м в 2010 г. до 1 835 кв.м в 2007 г.

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

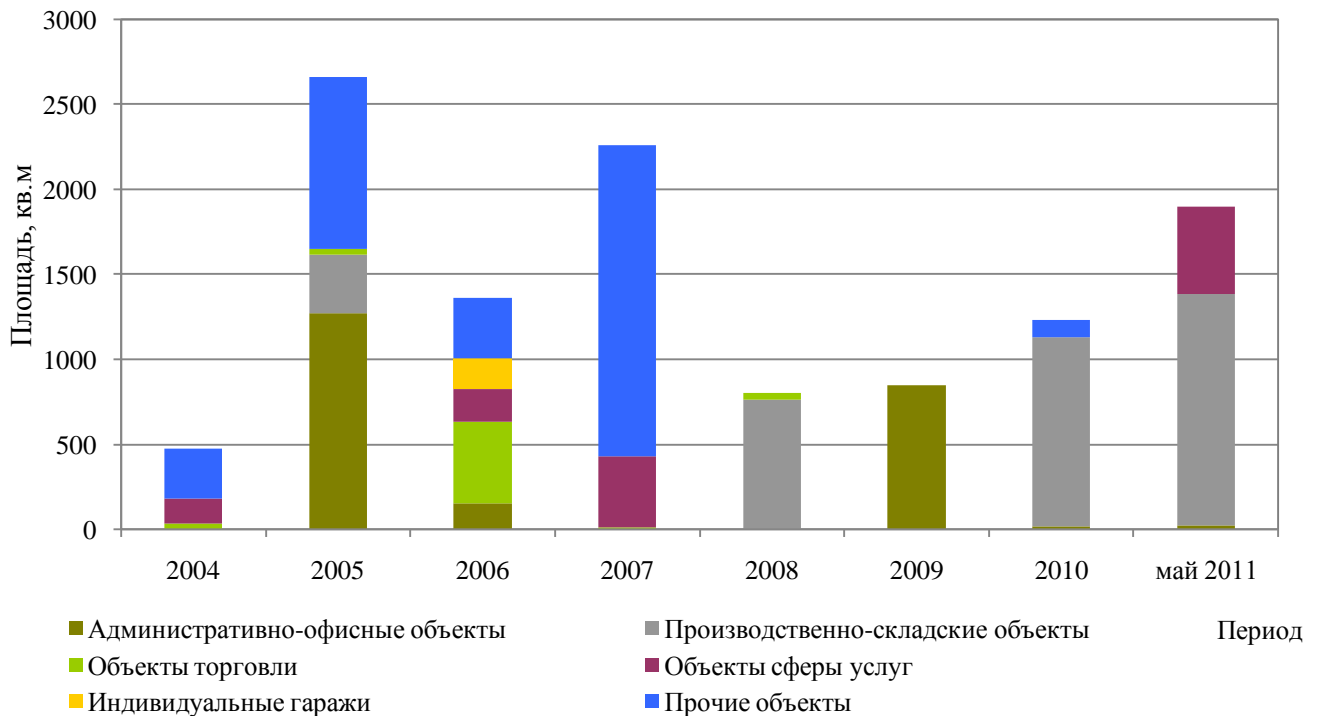


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г.Старые Дороги за анализируемый период по типам

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

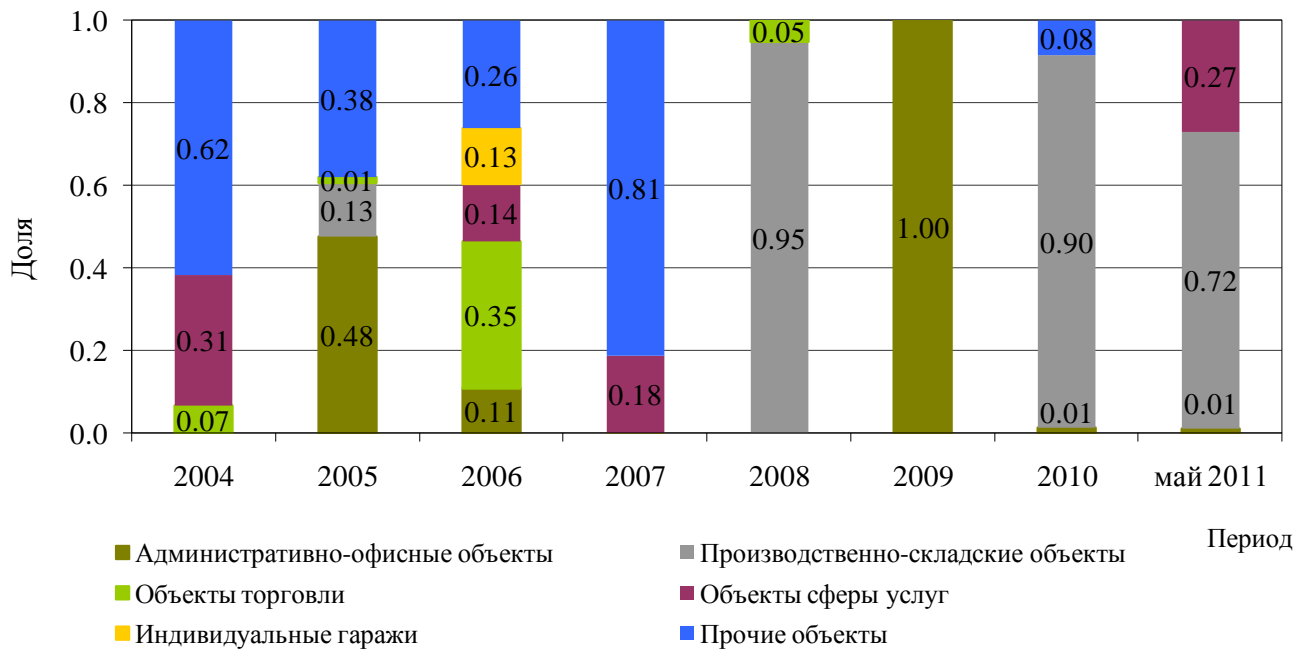


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Старые Дороги за анализируемый период

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.06.2011 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 4.

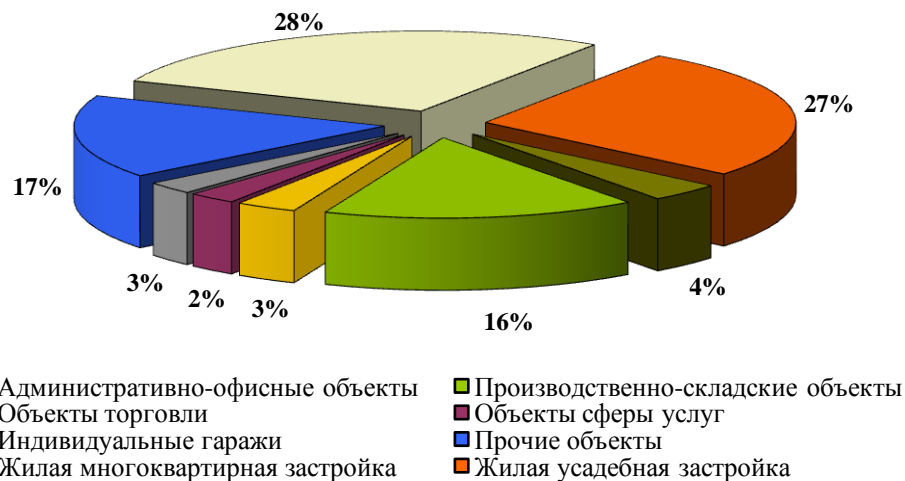


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г. Старые Дороги по состоянию на 01.06.2011

Большая часть объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 55% (жилая многоквартирная – 28%, жилая усадебная застройка – 27%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 45%, в том числе: прочие объекты – 17%, производственно-складские объекты – 16%, административно-офисные объекты – 4%, объекты торговли – 3%, индивидуальные гаражи – 3%, объекты сферы услуг – 2%.

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 2,6% жилых и

0,9% 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 01.01.2004-01.06.2011, тыс. кв.м	1.44	5.13
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2011, тыс.кв.м	164.47	200.62
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.009	0.026

## Вторичный рынок

### Рынок квартир

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

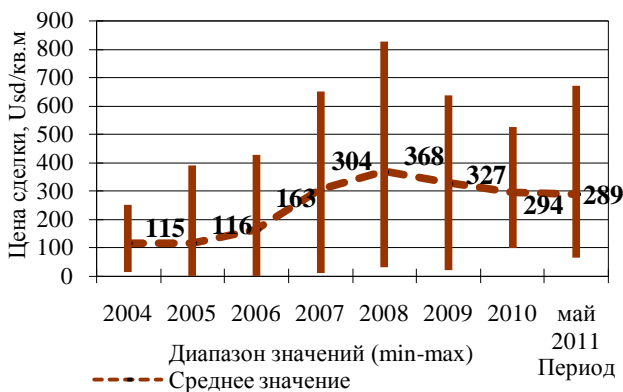


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

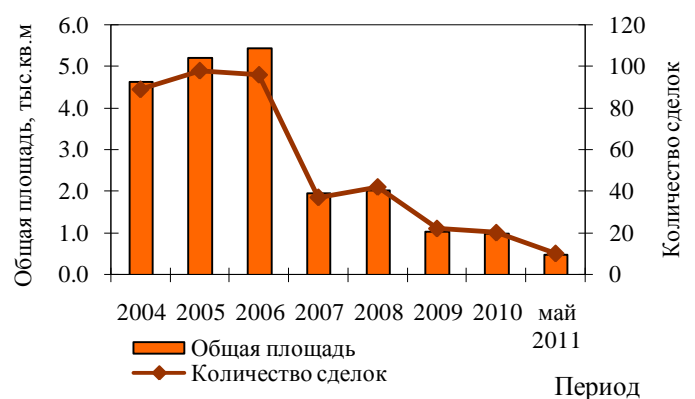


Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с квартирами

В отношении средних цен сделок купли-продажи квартир наблюдается тенденция роста в период с 2004 по 2008 гг. В 2008 г. средняя цена сделок купли-продажи была максимальна в анализируемом периоде и составила 368 Usd/кв.м, после чего наблюдается снижение цен до конца анализируемого периода. За период 01.01.2011-01.06.2011 средняя цена общей площади квартир в г.Старые Дороги составила 289 Usd/кв.м.

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

Таблица 2

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

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	89	14.84	250.90	114.97	4 631
2005	98	0.11	388.26	115.82	5 211
2006	96	0.10	425.25	163.12	5 450
2007	37	9.82	648.84	303.60	1 967
2008	42	31.93	827.03	368.13	2 020
2009	22	20.55	635.71	326.90	1 040
2010	20	100.55	524.39	293.98	1 004
01.06.2011	10	63.79	669.57	288.76	474



Количество сделок с квартирами варьировалось в диапазоне от 20 сделок в 2010 г. до 98 сделок в 2007 г. В 2010 г. общая площадь участвующих в сделках объектов была минимальной и составила 1 004 кв.м. Максимальная общая площадь квартир в сделках купли-продажи была в 2006 г. и составила 5 450 кв.м. За период 01.01.2011-01.06.2011 было продано 10 квартир суммарной общей площадью 474 кв.м.

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

Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади квартир в г. Старые Дороги.

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	01.06.2011
2004	<b>1.00</b>	1.01	1.42	2.64	3.20	2.84	2.56	2.51
2005	-	<b>1.00</b>	1.41	2.62	3.18	2.82	2.54	2.49
2006	-	-	<b>1.00</b>	1.86	2.26	2.00	1.80	1.77
2007	-	-	-	<b>1.00</b>	1.21	1.08	0.97	0.95
2008	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.89	0.80	0.78
2009	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.90	0.88
2010	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.98
01.06.2011	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>

### Рынок индивидуальных жилых домов

Минимальная средняя цена в анализируемом периоде была в 2004-2005 гг. и составила 110 Usd/кв.м. С 2005 по 2008 гг. наблюдалась тенденция роста средних цен сделок. В 2008 г. средняя цена достигла максимума и составила 295 Usd/кв.м. В 2009 г. наблюдается снижение цен на данном сегменте рынка недвижимости до 205 Usd/кв.м, после чего продолжилась тенденция роста средних цен. За период 01.01.2011-01.06.2011 средняя цена составила 350 Usd/кв.м.

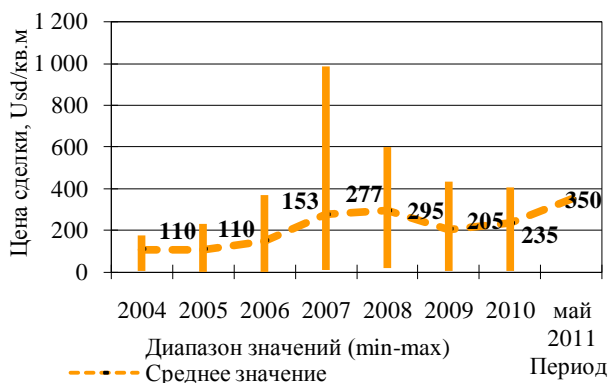


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

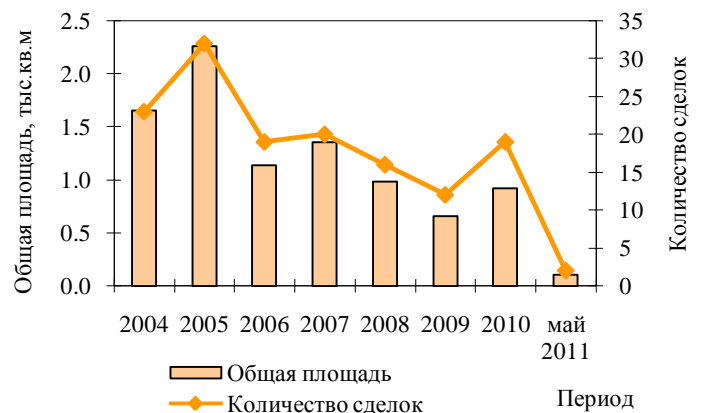


Рис. 8 Общая площадь и количество сделок индивидуальными жилыми домами

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



Таблица 4

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

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	23	7.30	175.29	109.65	1 662
2005	32	0.06	230.22	110.06	2 265
2006	19	0.08	369.38	152.61	1 146
2007	20	10.22	986.11	276.73	1 356
2008	16	21.15	598.18	294.75	986
2009	12	7.85	432.57	205.31	657
2010	19	7.12	407.82	235.18	920
01.06.2011	2	337.63	361.43	349.53	110

Всего за анализируемый период было продано 143 объекта жилой усадебной застройки. Количество сделок в год колебалось от 12 в 2009 г. до 32 сделок 2005 г. Общая площадь колебалась от 657 кв.м до 2 265 кв.м. За 5 месяцев 2011 г. было совершено 2 сделки с жилыми усадебными домами общей площадью 110 кв.м.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в сделках купли-продажи представлены в таблице 5.

Таблица 5

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в г.Старые Дороги

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	01.06.2011
2004	<b>1.00</b>	1.00	1.39	2.52	2.69	1.87	2.14	3.19
2005	-	<b>1.00</b>	1.39	2.51	2.68	1.87	2.14	3.18
2006	-	-	<b>1.00</b>	1.81	1.93	1.35	1.54	2.29
2007	-	-	-	<b>1.00</b>	1.07	0.74	0.85	1.26
2008	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.70	0.80	1.19
2009	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.15	1.70
2010	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.49
01.06.2011	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>



### Рынок нежилой недвижимости

Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости было совершено с гаражами. За анализируемый период с данными объектами было совершено 37 сделок. Основные статистические показатели по сделкам с гаражами представлены в табл. 5.

Таблица 5  
Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи гаражей в г. Старые Дороги

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	5	17.87	42.19	26.08	156
2005	-	-	-	-	-
2006	2	25.86	56.65	41.25	125
2007	1	116.33	116.33	116.33	24
2008	6	21.57	159.68	71.38	150
2009	7	16.54	224.38	100.83	209
2010	13	22.11	160.29	89.68	370
01.06.2011	3	3.72	82.03	32.48	123

Количество сделок колебалось от 1 сделки в 2007 г. до 13 сделок в 2010 г. Общая площадь участвующих в сделках объектов варьировалась от 24 кв.м до 370 кв.м.

Средние цены сделок с гаражами находились в диапазоне от 26,08 Usd/кв.м в 2004 г. до 116,33 Usd/кв.м в 2007 г.

За анализируемый период в г. Старые Дороги было продано 12 производственно-складских объектов. Минимальная цена составила 6,31 Usd/кв.м за лесопильный цех площадью 381 кв.м в 2007 г. Максимальная цена – 312,54 Usd/кв.м за цех соленых грибов площадью 228,4 кв.м в 2009 г.

Всего за анализируемый период было продано 11 объектов торговли. Минимальная цена сделки была в 2005 г. (7,19 Usd/кв.м) за торговый павильон площадью 12,8 кв.м. Максимальная цена сделки была в 2008 г. и составила 544,86 Usd/кв.м за торговый павильон площадью 31,3 кв.м.

9 прочих объектов общей площадью 620,3 кв.м были проданы в г. Старые Дороги за анализируемый период. Цены на прочие объекты колебались от 27,57 Usd/кв.м до 135,59 Usd/кв.м.

26.04.2005 был продан один административно-офисный объект площадью 436 кв.м по цене 31,03 Usd/кв.м.

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 1,9% жилых и 0,7% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 7

Таблица 7  
Доля объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004 – 01.06.2011, тыс.кв.м	1.12	3.86
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2011, тыс.кв.м	164.47	200.62
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.007	0.019





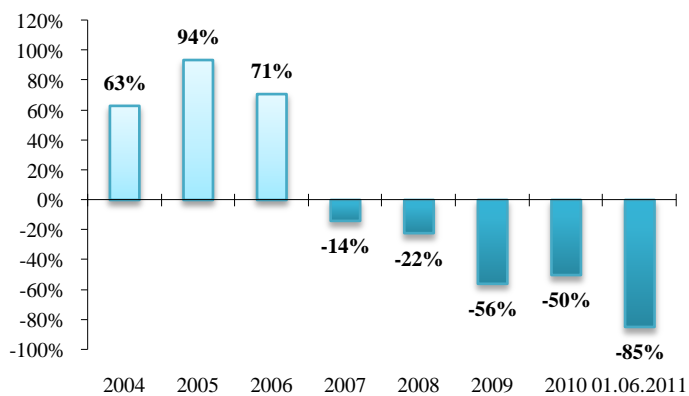


Рис.9 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

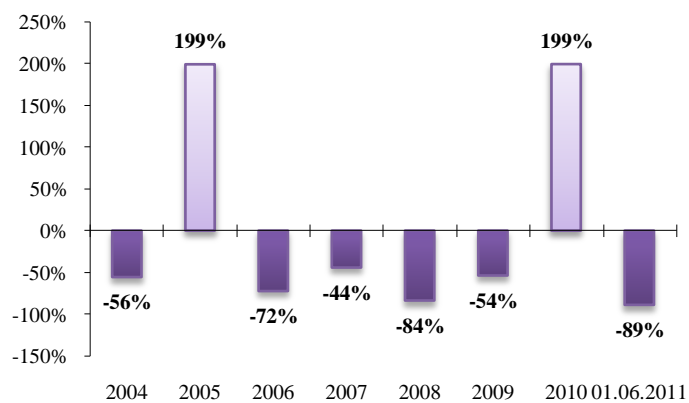


Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

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)

