

# гп Стрешин

---

## Краткий анализ формального рынка недвижимости 2004-июнь 2010

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



Анализ формального рынка недвижимости за период 01.01.2004 – 01.07.2010 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 01.01.2010.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического и социального развития страны, ее привлекательности для иностранных инвесторов и других внешних экономических факторов.

Стрешин – городской посёлок в Жлобинском районе Гомельской области Беларуси. Расположен на правом берегу Днепра у впадения в него реки Стрешинки. Численность населения гп Стрешин на 01.01.2010 составляет 1,3 тыс. чел.

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за анализируемый период представлена на рис. 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в гп Стрешин на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Так за период 2004 – 2008 гг. наблюдалось увеличение общей площади вводимых объектов жилой недвижимости. В 2008 г. общая площадь объектов жилой недвижимости была максимальной и составила 828,5 кв.м, после чего пошла на спад и в 2009 г. составила 587,5 кв.м. В 2010 г. объекты жилой недвижимости в гп Стрешин в эксплуатацию не вводились.

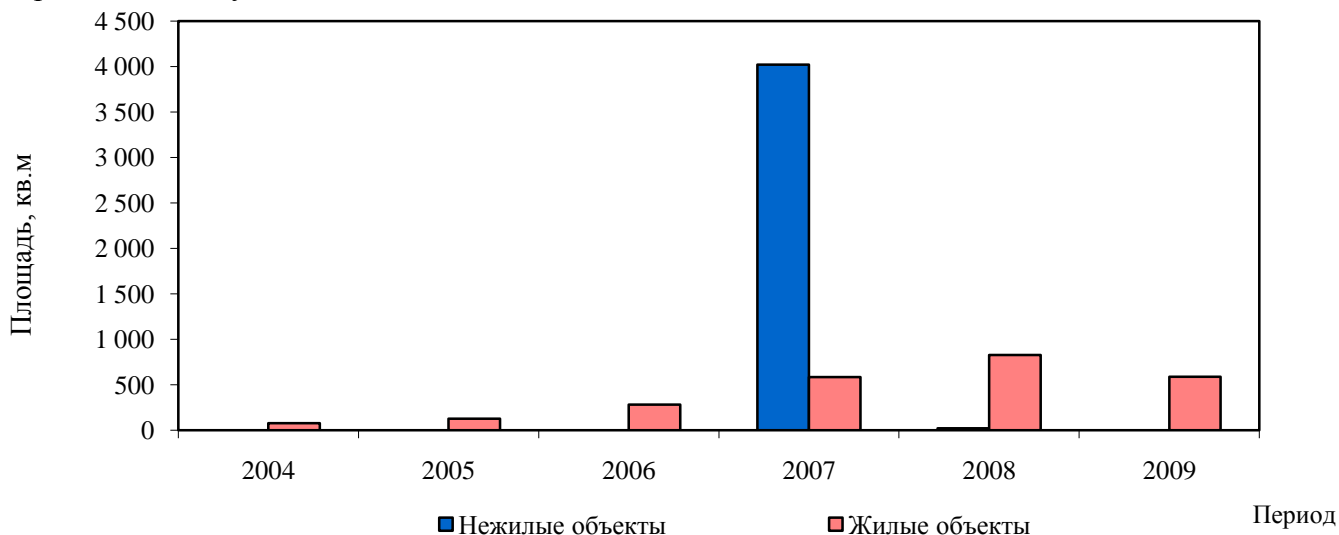


Рис. 1. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в гп Стрешин за анализируемый период

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 гп Стрешин вводились в эксплуатацию только в 2007 и 2008 гг. В 2007 г. был введен один объект специализированного назначения площадью 4 019,7 кв.м. Этот объект относится к прочим объектам и является зданием коровника на 400 коров. В 2008 г. был введен один объект площадью 22,5 кв.м. Данное здание также относится к прочим объектам.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.07.2010 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 2.

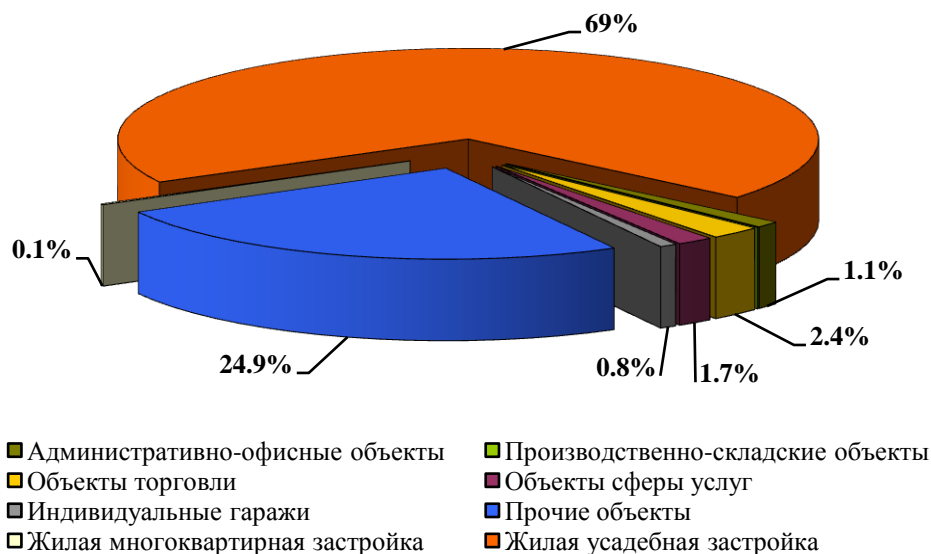


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в гп Стрешин по состоянию на 01.07.2010

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 69,1% (жилая усадебная застройка – 69%, жилая многоквартирная – 0,1%). Следует отметить, что из всех зарегистрированных жилых объектов гп Стрешин лишь один объект является многоквартирным домом. Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 30,9%, в том числе: прочие объекты – 24,9%, объекты торговли – 2,4%, объекты сферы услуг – 1,7%, административно-офисные объекты – 1,1%, индивидуальные гаражи – 0,8%.

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 1,3% жилых и 4,7% 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 - 01.07.2010 гг., тыс. кв.м	0.67	0.41
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.07.2010, тыс.кв.м	14.45	32.37
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.047	0.013

## Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 3- 5.

### Рынок индивидуальных жилых домов

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция роста в период 2004-2005 гг. В 2006 г. средняя цена понизилась и после этого тенденция роста продолжилась до конца 2009 г. В период 01.01.2010-01.07.2010 средняя цена составила 92,1 Usd/кв.м. Минимальная средняя цена в анализируемом периоде составила 24 Usd/кв.м в 2004 г. Максимальная средняя цена – 92,3 Usd/кв.м в 2009 г.

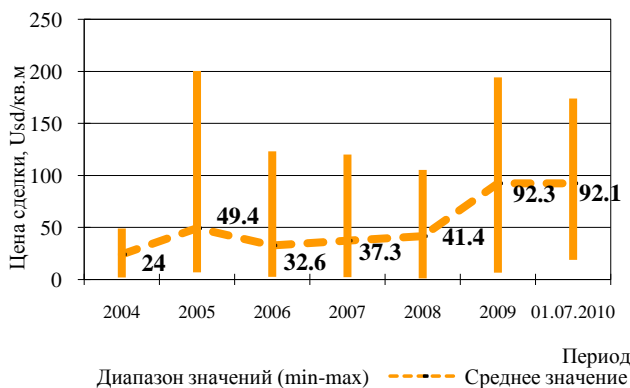


Рис. 3 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Общая площадь участвующих в сделках объектов росла в период 2004-2007 гг. В 2007 г. общая площадь достигла максимального значения 1 029 кв.м, после чего пошла на спад до конца анализируемого периода. В отношении количества сделок наблюдается тенденция роста с 2004 по 2006 гг. В период 2006-2007 количество сделок было одинаково и составляло 14 сделок в год. После этого количество сделок уменьшалось ежегодно до конца анализируемого периода. За I полугодие 2010 г. было совершено 4 сделки купли-продажи индивидуальных жилых домов.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 2.

Таблица 2

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

Дата	2004	2005	2006	2007	2008	2009	01.07.2010
2004	<b>1.00</b>	2.05	1.36	1.55	1.72	3.84	3.83
2005	-	<b>1.00</b>	0.66	0.76	0.84	1.87	1.87
2006	-	-	<b>1.00</b>	1.14	1.27	2.83	2.83
2007	-	-	-	<b>1.00</b>	1.11	2.48	2.47
2008	-	-	-	-	<b>1.00</b>	2.23	2.22
2009	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.00
01.07.2010	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>

### Рынок квартир

За анализируемый период в отношении квартир было совершено две сделки купли-продажи. Обе сделки состоялись в 2005 г. Обе квартиры расположены в жилом многоквартирном доме по адресу ул. Первомайская, 16А и имеют практически одинаковую



площадь (65,8 кв.м и 67,6 кв.м). Однако цены на эти квартиры существенно различаются: цена первой сделки – 9,15 Usd/кв.м, цена второй – 90 Usd/кв.м.

### Рынок нежилой недвижимости

За анализируемый период была совершена всего одна сделка купли-продажи нежилых объектов недвижимости. Данная сделка совершена в отношении объекта торговли.

Объектом сделки является трехэтажное кирпичное здание универсама по адресу ул. Ленина,33 площадью 1 102,4 кв.м. Цена сделки купли-продажи составила 16,9 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 1,1% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 3.

Таблица 3

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 – 01.07.2010, тыс.кв.м	0.16	0.61
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на июнь 2010 г., тыс.кв.м	14.45	32.37
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.011	0.019

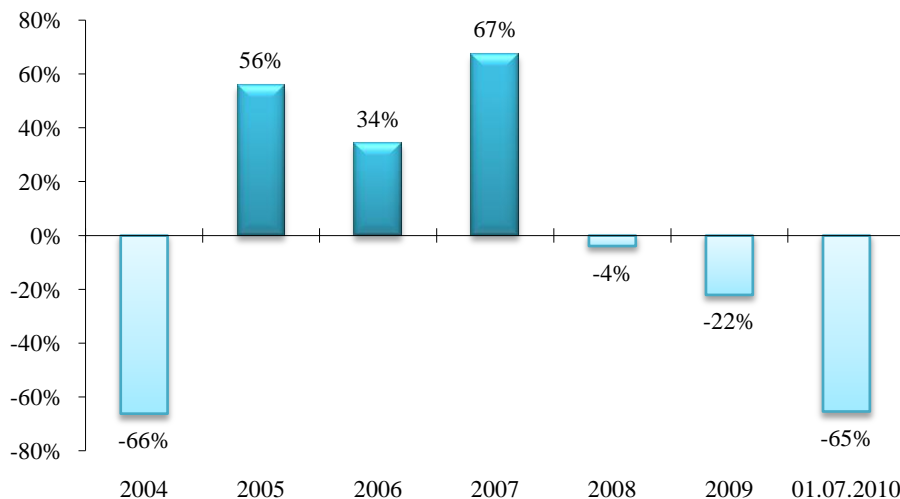


Рис. 5 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за анализируемый период

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  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)

