

# рп Татарка

---

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

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



Анализ формального рынка недвижимости рп Татарка производился за период 01.01.2004 – 01.03.2011 (далее – анализируемый период) на основании информации, содержащейся в ЕГРНИ и в РЦ ГЗК по состоянию на 14.03.2011.

### История и краткая характеристика рп Татарка



Рис. 1 рп Татарка

Рабочий поселок Татарка расположен в юго-восточной части Осиповичского района в 12 километрах от районного центра. Рядом с поселком проходит железнодорожная магистраль Минск-Гомель с остановочным пунктом «Станция Татарка».

Основным промышленным предприятием, расположенным на территории поселка, является торфопредприятие «Татарка». Начиная с 2005 года и по настоящее время продолжается реализация инвестиционного проекта «Добыча фрезерного торфа на торфяном месторождении «Ясень», как энергетического топлива для Бобруйской ТЭЦ-1 и Осиповичской ТЭЦ». Кроме торфопредприятия, на территории поселка расположено лесничество и малое предприятие «Мелина-стиль» по пошиву головных уборов.

Численность занятых в экономике составляет 0,3 тыс. человек. С начала года в рп Татарка создано 3 новых рабочих места.

Численность населения рп Татарка по состоянию на 2009 составляет 1,0 тыс. чел.

### Первичный рынок

На протяжении всего анализируемого периода в эксплуатацию было введен только 2 объекта жилой недвижимости: в 2006 г. - жилой дом площадью 56,6 кв.м. по адресу: Могилевская обл., Осиповичский р-н, рп. Татарка, ул. Комсомольская, д. 81, в 2007 г - жилой дом площадью 45,8 кв.м по адресу: Могилевская обл., Осиповичский р-н, рп Татарка, ул. Вокзальная, д. 8.

Что касается нежилых объектов, то их ввод в эксплуатацию осуществлялся единожды за весь анализируемый период. В 2008 г. было введено в эксплуатацию здание магазина «юлия» общей площадью 79 кв.м, расположенный по адресу: Могилевская обл., Осиповичский р-н, рп Татарка, ул. Промышленная, д. 39а.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.03.2011 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 2.

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.

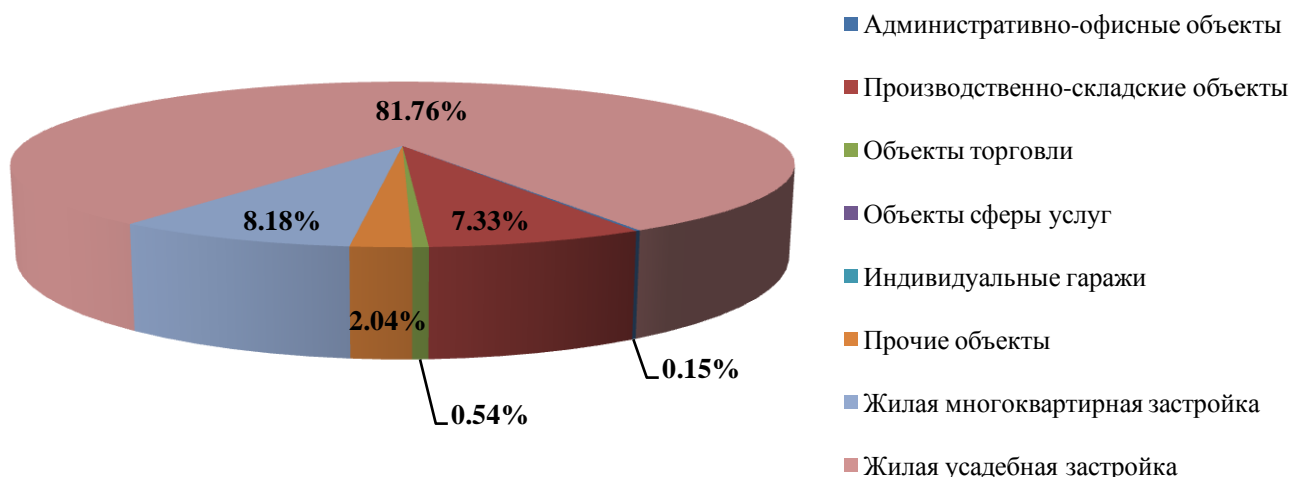


Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в рп Татарка по состоянию на 01.03.2011

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 89,95%, в том числе жилая усадебная застройка – 81,76%, жилая многоквартирная – 8,18%. Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 10,05%, в том числе: прочие объекты – 2,04%, производственно-складские объекты – 7,33%, административно-офисные объекты – 0,15%, индивидуальные гаражи – 0%, объекты сферы услуг – 0 %, объекты торговли – 0,54%.

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 0,09% жилых и 0,64% 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 2004-01.03.2011, тыс. кв.м	0,0263	0.0341
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2011, тыс. кв.м	4.10	36.66
Доля введенных в эксплуатацию объектов, %	0,64	0,09

## Вторичный рынок

### Рынок квартир

В отношении квартир за анализируемый период в рп Татарка было совершено 56 сделок купли-продажи. Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов жилой многоквартирной недвижимости представлен на рис. 3 - 4.

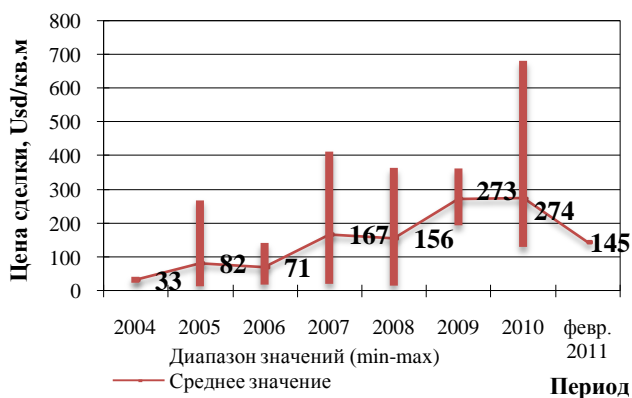


Рис. 3 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 4 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Таблица 2

В отношении средних цен сделок купли-продажи квартир наблюдается тенденция роста в период с 2004 по 2009 гг. с последующей стабилизацией в 2010 г. В 2010 г. средняя цена сделок купли-продажи была максимальна в анализируемом периоде и составила 274 Usd/кв.м. В 2011 году наблюдается снижение уровня цен, однако сделать однозначный вывод о тенденциях изменения цен на рынке квартир рп Татарка не представляется возможным так в анализируемом периоде 2011 г. в РЦ содержатся сведения только об одной сделке купли-продажи..

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в рп Татарка представлены в табл. 2.

Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в рп Татарка

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	2	24.21	41.79	33.00	83
2005	9	13.75	267.68	82.47	415
2006	9	18.68	141.97	70.57	382
2007	13	20.99	411.99	166.90	643
2008	7	15.69	364.00	156.33	273
2009	6	194.03	362.22	272.91	271
2010	9	130.22	680.57	273.74	385
01.03.2011	1	144.77	144.77	144.77	46

В 2007 г. количество сделок, а также общая площадь участвующих в сделках объектов были максимальны и составили 13 сделок и 643 кв.м соответственно. С 2008 по 2009 гг. наблюдается устойчивая тенденция уменьшения, как количества сделок, так и общей площади объектов, участвующих в этих сделках. В 2008 г. было совершено 7 сделок с квартирами общей площадью 273 кв.м. В 2009 г. количество сделок снизилось на 1 сделку, а общая площадь упала до 271 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 рп Татарка

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	01.03.2011
2004	1.00	2.50	2.14	5.06	4.74	8.27	8.30	4.39
2005	-	1.00	0.86	2.02	1.90	3.31	3.32	1.76
2006	-	-	1.00	2.36	2.22	3.87	3.88	2.05
2007	-	-	-	1.00	0.94	1.64	1.64	0.87
2008	-	-	-	-	1.00	1.75	1.75	0.93
2009	-	-	-	-	-	1.00	1.00	0.53
2010	-	-	-	-	-	-	1.00	0.53
01.03.2011	-	-	-	-	-	-	-	1.00

### Рынок индивидуальных жилых домов

За анализируемый период в РЦ содержатся сведения о 26 сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов в рп Татарка с указанием цены. Минимальная средняя цена в анализируемом периоде была в 2005 г. и составила 8,27 Usd/кв.м. С 2005 по 2009 гг. наблюдались скачки роста и падения средних цен сделок. В 2007 г. средняя цена была максимальной в анализируемом периоде и составила 142 Usd/кв.м. В 2008 г. средняя цена уменьшилась до 114 Usd/кв.м. В 2009г. средняя цена увеличилась до 130Usd/кв.м.

В 2004 г., 2010 г., и в 2011 г. сделки купли-продажи индивидуальных жилых домов в рп Татарка не совершались.

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

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в рп Татарка.

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		
2005	4	3.72	14.78	8.27	139
2006	4	9.71	55.96	25.23	127
2007	6	40.90	257.74	141.69	273
2008	8	23.67	303.33	119.89	301
2009	4	92.33	226.26	130.32	177

Большинство домов, представленных на рынке индивидуальных жилых домов, являются одноэтажными деревянными домами. Распределение жилой усадебной застройки по материалу стен представлено на рис. 5.



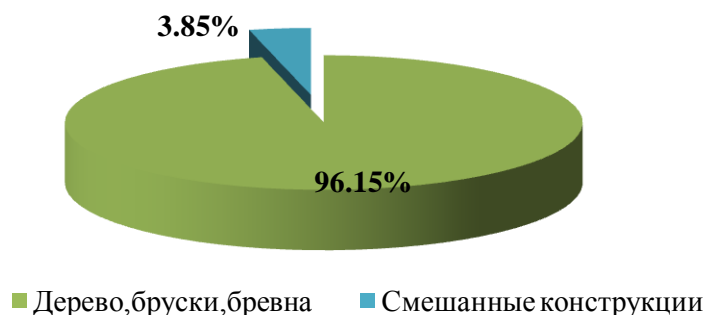


Рис. 5 Сегментация рынка индивидуальных жилых домов по материалу стен дома

### Рынок нежилой недвижимости

За анализируемый период сделок купли-продажи с объектами нежилого назначения в рп Татарка не совершалось.

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 1,1% жилых и ни одного нежилого объекта от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 5.

Таблица 5

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 - 01.03.2011, тыс.кв.м	0.00	0.39
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2011, тыс.кв.м	4,10	36.66
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.000	0.011



Рис. 6 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 Нагалья 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 Нагалья 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 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. Краснозвездный, 12-315  
220005 Минск  
Беларусь  
тел/факс: (+375 17) 285 39 26, 294 81 53, 288-10-35  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)

