

# гп Юратишки

---

**Краткий анализ формального  
рынка недвижимости  
январь 2004 – декабрь 2011 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. Красноезвездный, 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 01.01.2004–31.12.2011 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 21.01.2011.

## **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Юратишки – городской поселок в Ивьевском р-не Гродненской обл. Расположен в 16 км к северо-востоку от г.Ивье, в 174 км от г.Гродно. Численность население около 1.5 тыс.чел.

Градообразующие предприятия – предприятия пищевой промышленности. Главные достопримечательности – храм Св. Николая Чудотворца и могилы солдат немецкой армии I Мировой войны, расположенные на его территории. По некоторым данным считается, что год основания церкви 1532, но достоверных данных не существует. Более достоверной считают дату 1840 год.



Храм Св. Николая Чудотворца в гп Юратишки

Ивьевский р-н расположен в северо-восточной части Гродненской обл. Граничит с Республикой Литва, Ошмянским, Лидским, Новогрудским и Вороновским р-нами Гродненской обл., Воложинским и Столбцовским районами Минской обл. С запада на восток район пересекает железная дорога Гродно–Молодечно. Территорию района охватывает сеть автомобильных дорог республиканского значения: Минск–Гродно, Барановичи–Новогрудок–Ивье, Вороново–Ошмяны–Юратишки–Ивье, Ивье–Трокели–Вороново.

Автомобильная дорога Минск–Гродно является дорогой с наиболее интенсивным движением и развитой инфраструктурой придорожного сервиса.



## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости представлена на рисунке 1.

В гп Юратишки объекты жилой недвижимости вводились на протяжении 2005–2010 гг., при этом многоквартирные жилые дома не вводились вовсе.

Объем ввода индивидуальных жилых домов находился в диапазоне 90...150 кв.м в год на протяжении 2005–2007 гг. и 500...1 000 кв.м в год на протяжении 2008–2010 гг.

Всего в гп Юратишки за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты жилой недвижимости суммарной площадью около 2.5 тыс.кв.м.

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.



Рис. 1 Динамика ввода в эксплуатацию объектов жилой и нежилой недвижимости в гп Юратишки за период 01.01.2004–31.12.2011

За анализируемый период в гп Юратишки было введено два торговых объекта: 2007 г., два магазина общей площадью 115 кв.м и 123 кв.м соответственно. Был введен один объект сферы услуг общей площадью 688 кв.м (2005 г., здание дома культуры). В 2008 г. было введено в эксплуатацию здание трансформаторной подстанции общей площадью 43 кв.м. Всего в гп Юратишки за анализируемый период были введены в эксплуатацию объекты нежилой недвижимости суммарной площадью около 0.9 тыс.кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 31.12.2011 зданий и сооружений по назначению представлен в виде диаграммы на рисунке 2.

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составили объекты жилой усадебной застройки (64.6%) и производственно-складские объекты (13.9%).

Анализ данных по суммарной общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.12.2011 и суммарной общей площади зарегистрированных на 31.12.2011 объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно в эксплуатацию вводилось 0.9% объектов нежилой и 1.2%



Рис. 2 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению в гп Юратишки по состоянию на 31.12.2011



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	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 01.01.2004–31.12.2011, тыс.кв.м	0.16	0.41
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.12.2011, тыс.кв.м	17.08	34.28
Доля введенных в эксплуатацию объектов недвижимости	0.009	0.012



## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

### РЫНОК ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Анализ ценовых показателей и динамика изменения статистических показателей в сделках с индивидуальными жилыми домами в гп Юратишки представлен на рисунках 3–4 и в таблице 2.

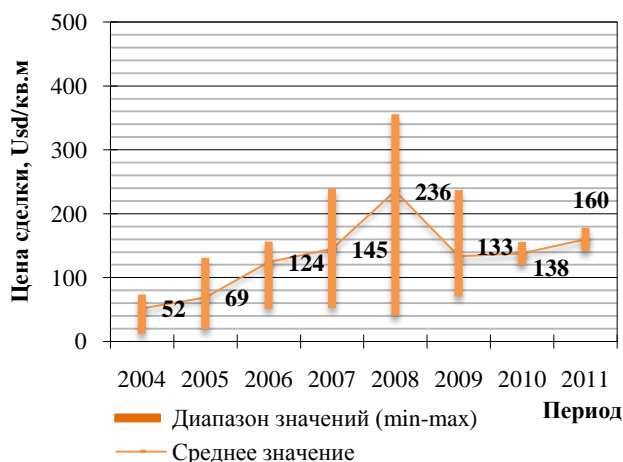


Рис. 3 Динамика изменения цен сделок с индивидуальными жилыми домами



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

Таблица 2

Основные статистические показатели сделок с индивидуальными жилыми домами в гп Юратишки

Период	Количество сделок	Диапазон значений цены сделки, Usd/кв.м		Среднее значение цены сделки, Usd/кв.м	Суммарная общая площадь, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	3	12	73	52	196
2005	15	19	131	69	1 080
2006	15	51	156	124	914
2007	22	52	240	145	1 757
2008	7	40	356	236	898
2009	4	70	237	133	254
2010	3	120	156	138	125
2011	7	141	178	160	375

До 2008 г. наблюдается тенденция роста цен на индивидуальные жилые дома. Средняя цена сделки выросла с 52 до 236 Usd/кв.м. С 2009 г. наблюдается тенденция падения средней цены сделки до 133 Usd/кв.м, сменившаяся новым ростом в период 2010–2011 гг. (до 160 Usd/кв.м).

С 2005 г. количество сделок с индивидуальными жилыми домами и значение суммарной общей площади резко возросло, на протяжении 2005–2009 гг. находилось на уровне 15...22 сделок и 0,9...1,8 тыс.кв.м соответственно. Больше всего сделок было совершено в 2007 г. С 2009 г. наблюдалась тенденция резкого уменьшения и количества сделок, и суммарной общей площади индивидуальных жилых домов, участвующих в сделках. За 2011 г. было продано 7 индивидуальных жилых домов суммарной общей площадью около 375 кв.м.

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей индивидуальных жилых домов представлены в таблице 3.





Таблица 3

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в гп Юратишки

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
2004	1.00	1.33	2.41	2.80	4.56	2.58	2.67	3.09
2005	--	1.00	1.81	2.11	3.42	1.94	2.00	2.32
2006	--	--	1.00	1.16	1.89	1.07	1.11	1.28
2007	--	--	--	1.00	1.63	0.92	0.95	1.10
2008	--	--	--	--	1.00	0.57	0.58	0.68
2009	--	--	--	--	--	1.00	1.03	1.20
2010	--	--	--	--	--	--	1.00	1.16
2011	--	--	--	--	--	--	--	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 5–7.

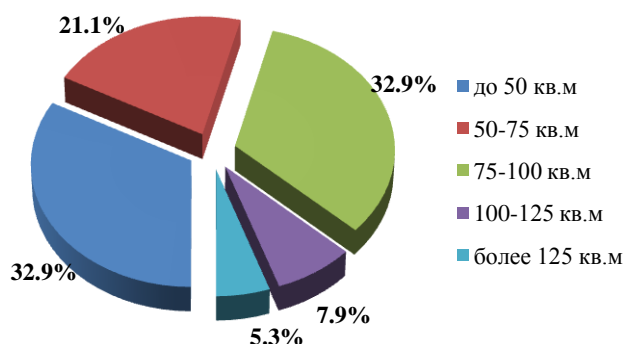


Рис. 5 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по общей площади жилого дома

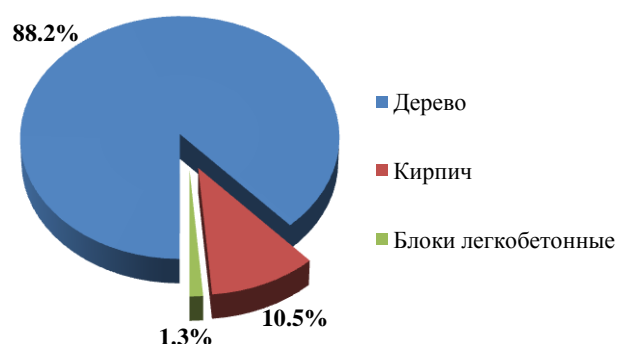


Рис. 6 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по материалу стен жилого дома

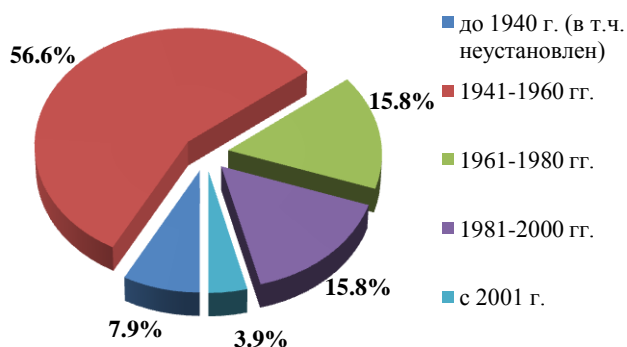


Рис. 7 Распределение сделок с индивидуальными жилыми домами по году ввода в эксплуатацию жилого дома

Большинство индивидуальных жилых домов, представленных на рынке жилой усадебной недвижимости, являются деревянными домами. Около 90% всех сделок совершено именно с такими индивидуальными жилыми домами. Наиболее распространены жилые дома общей площадью до 50 кв.м и 75...100 кв.м, а также 1941...1960 года ввода в эксплуатацию.

### РЫНОК КВАРТИР

За анализируемый период в гп Юратишки было продано всего лишь четыре квартиры:

- 12.2005: за 1 300 Usd продана трехкомнатная квартира общей площадью 63.4 кв.м;
- 05.2006: за 1 490 Usd продана двухкомнатная квартира общей площадью 45.2 кв.м;
- 03.2007: за 6 860 Usd продана 1/2 доля трехкомнатной квартира общей площадью 63.4 кв.м;
- 10.2009: за 5 140 Usd продана трехкомнатная квартира общей площадью 53.2 кв.м.





Недостаточное количество информации в сделках не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен на рынке квартир в гп Юратишки.

### **РЫНОК НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В 2004 г. было продано здание специализированное розничной торговли общей площадью 115.3 кв.м (02.2004, цена сделки не указана) и здание ремонтно-профилактического пункта общей площадью 248.4 кв.м м (09.2004, цена сделки: 3 000 Usd), которое 03.2008 было продано вновь за 5 330 Usd.

05.2010 за 43 330 Usd были проданы два производственных здания (цеха по переработке картофеля и картофелехранилище) суммарной общей площадью около 1.7 тыс.кв.м.

В 2011 г. зарегистрированы четыре сделки, все по одному адресу и на одну дату (17.05.2011):

- за 28 310 Usd было продано здание цеха по изготовлению безалкогольных напитков общей площадью 310.5 кв.м;
- было продано здание склада стеклотары общей площадью 949.1 кв.м (цена сделки не указана);
- было продано здание котельной общей площадью 839.7 кв.м (цена сделки не указана);
- за 69 570 Usd было продано здание склада общей площадью 136.4 кв.м.

Недостаточное количество информации в сделках, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен на рынке нежилой недвижимости гп Юратишки.

### **ИТОГИ**

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–31.12.2011, и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости оказал, что ежегодно на рынке недвижимости покупается и продается 3.6% объектов нежилой недвижимости и 1.9% жилой недвижимости от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 4.

Таблица 4

Доля объектов жилой и нежилой недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Объекты нежилой недвижимости	Объекты жилой недвижимости
Среднее значение общей площади объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 01.01.2004–31.12.2011, тыс.кв.м	0.61	0.65
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 31.12.2011 г., тыс.кв.м	17.08	34.28
Доля объектов недвижимости, участвующих в сделках купли-продажи	0.036	0.019

