

# Ельск

---

## Краткий анализ формального рынка недвижимости 2003-2009

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



Анализ формального рынка недвижимости за период 2003 – 2009 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. Ельск (белор. Ельск, — город в Белоруссии, административный центр Ельского района Гомельской области в 177 км к юго-западу от Гомеля.

Население — 9 600 человек (2009).

Ельск — железнодорожная станция на линии Калинковичи — Коростень.

В городе расположены маслодельный, плодоовощной, спиртовой, кирпичный заводы, а также мебельная фабрика.

### Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Ввод в эксплуатацию жилых объектов в г.Ельске на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами. Так за период 2003-2005 гг. средняя общая площадь вводимых жилых объектов находилась на уровне 512 кв.м в год, причем в эксплуатацию вводились лишь объекты жилой усадебной застройки. За период 2006-2009 гг. средняя общая площадь вводимых объектов жилой усадебной застройки увеличилась и составила уже 1 040 кв.м в год. Также начиная с 2006 года в эксплуатацию начали вводить объекты жилой многоквартирной застройки. В год вводились 1-2 дома, средняя общая площадь составила 3 570 кв.м в год. Таким образом объемы ввода жилых объектов в г.Ельске за период 2006-2009 гг. в среднем составили 4600 кв.м в год, причем доля объектов жилой многоквартирной застройки в общем объеме вводимого жилья составила от 69% до 92% в год.

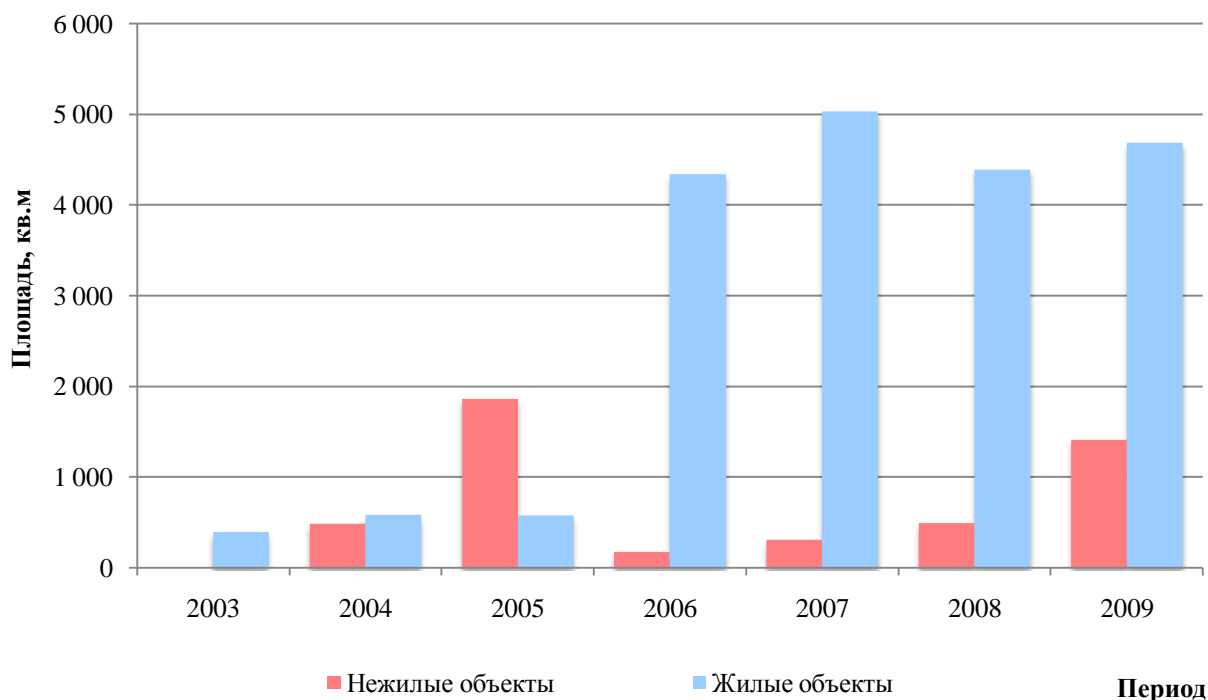


Рис. 1 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Ельске за 2003-2009гг.

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 четыре категории, в том числе объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты.

Производственно-складские объекты представлены зданием склада по адресу: Мозырский тр-т, 105. Данный объект был введен в 2008 году, его площадь составила 20,8 кв.м.

Объекты торговли также представлены одним объектом. В 2008 году в эксплуатацию было введено здание магазина общей площадью 248,3 кв.м по адресу: ул. Минская, 3Б.

Общая площадь введенных административно-офисных объектов за весь анализируемый период составила 588,9 кв.м. Причем вводились данные объекты в 2004 году (здание представительства Белгосстраха по Ельскому району общей площадью 400 кв.м), и в 2009 году (административное здание с магазином – 188,9 кв.м)

Объекты сферы услуг представлены зданием бара "Кристалл" по адресу: ул. Минская, 3. Данный объект был введен в 2004 году, его площадь составила 81,04 кв.м.

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2005, 2006 и 2008 гг. Средняя общая площадь составила 100 кв.м.

За период 2005-2009 гг. ежегодно в эксплуатацию вводились прочие объекты.

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

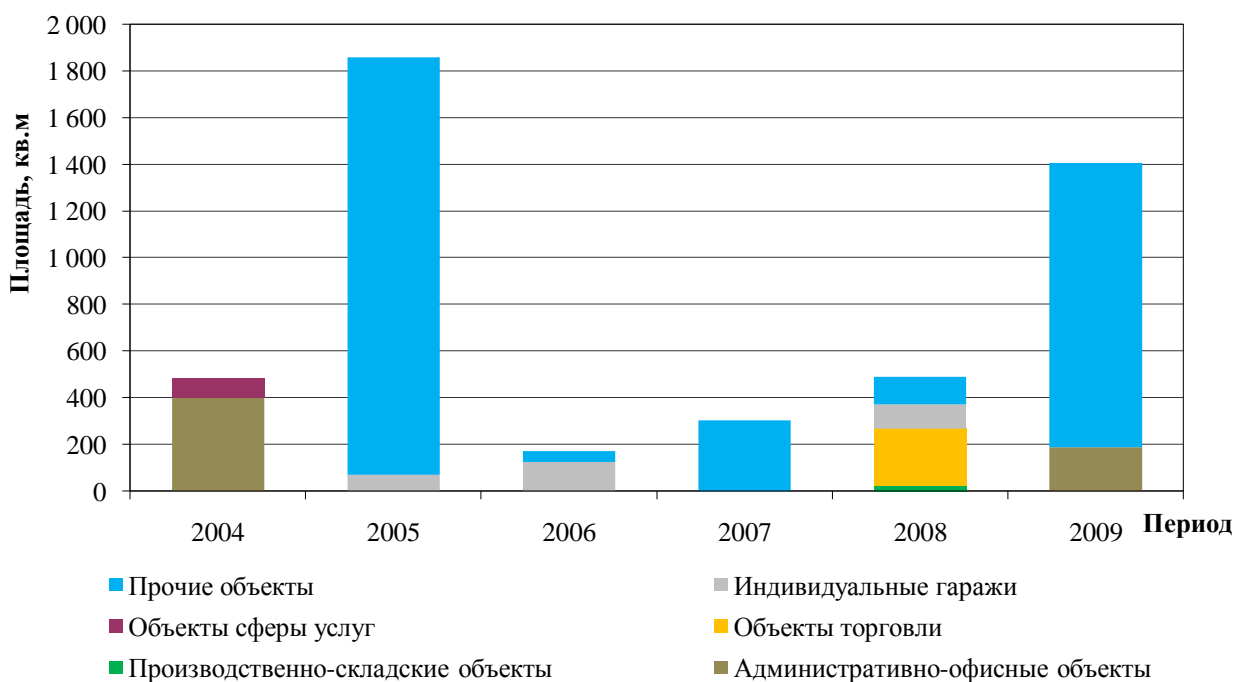


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Ельске за период 2004-2009 гг.

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

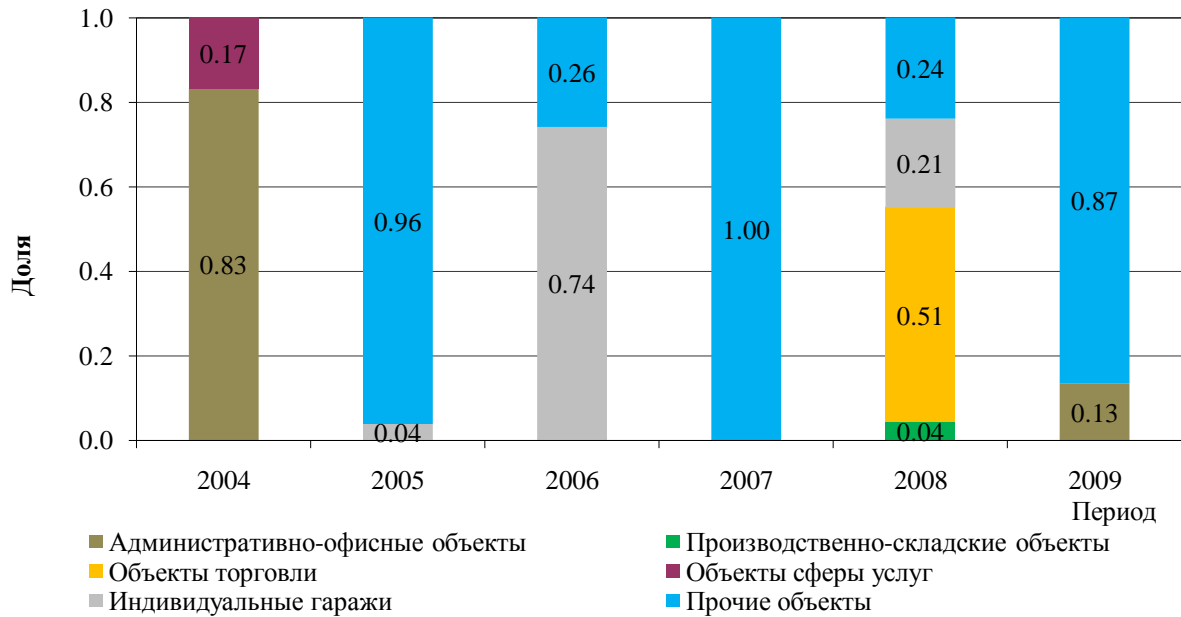


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам объектов недвижимости в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г.Ельске за период 2004-2009 гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.01.2010 зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграммы на рисунке 4.

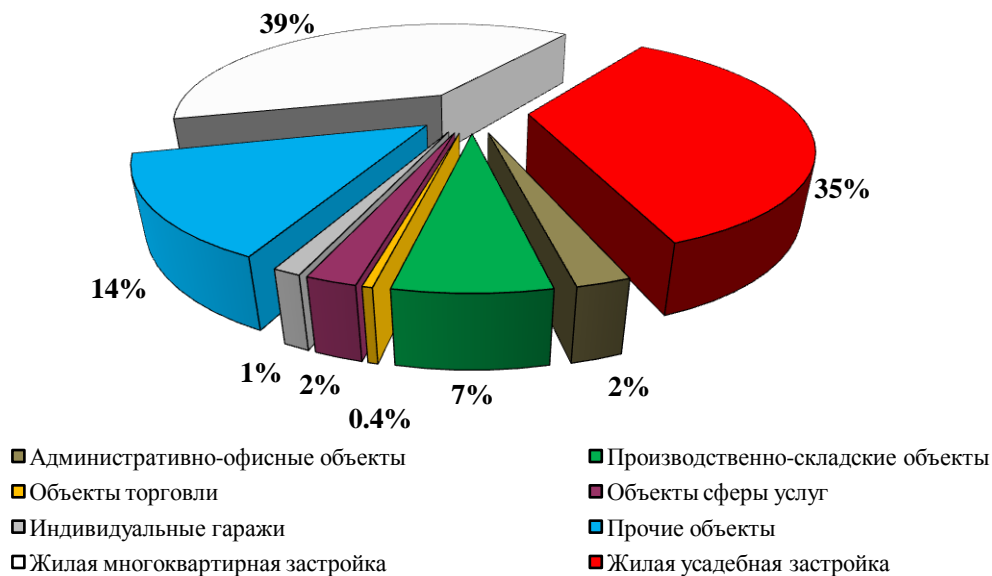


Рис.4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по назначению объектов недвижимости в г.Ельске по состоянию на 01.01.2010

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты (всего 74%, в том числе: 35% - жилая усадебная застройка, 39% - жилая многоквартирная застройка). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 26% (производственно-складские объекты – 7%, административно-офисные объекты – 2%, индивидуальные гаражи– 1%, объекты сферы услуг – 2%, объекты торговли – 0,4%, прочие объекты – 14%).

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период с 2003 года по 2009 год и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за анализируемый период в эксплуатацию вводилось около 1,4% 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 2003-2009 гг., тыс. кв.м	0.67	2.85
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010, тыс.кв.м	71.97	198.09
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.009	0.014

## Вторичный рынок

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов недвижимости представлен на рис. 5- 10.

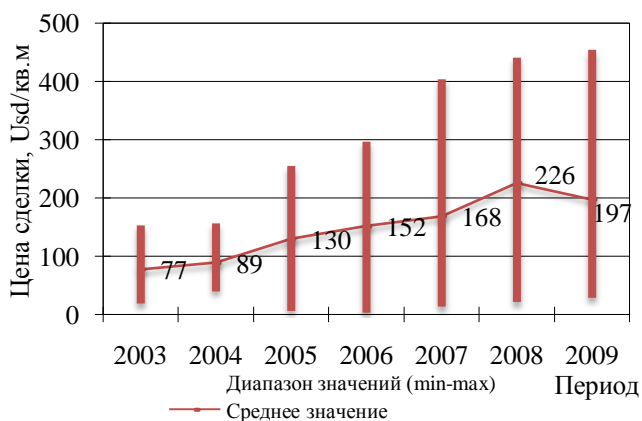


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

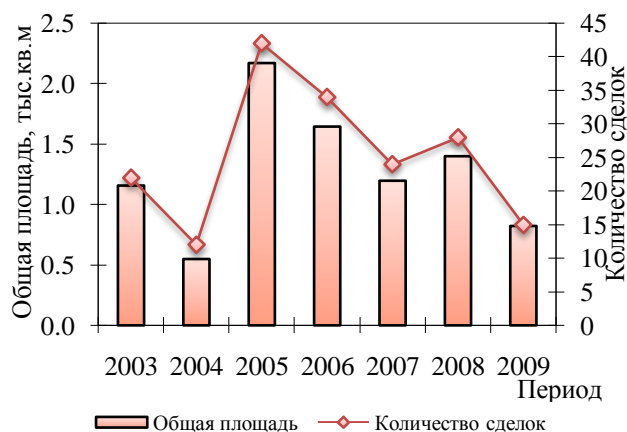


Рис. 6 Общая площадь и количество квартир в сделках

За период 2003-2008 гг. в г.Ельске наблюдался устойчивый рост цен на квартиры. В 2009 году на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция снижения цен, обусловленная влиянием мирового финансово-экономического кризиса, девальвацией национальной валюты и снижением покупательской способности населения.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в таблице 2.

Таблица 2

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

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2003	<b>1.00</b>	1.15	1.68	1.96	2.17	2.91	2.54
2004	-	<b>1.00</b>	1.46	1.70	1.89	2.53	2.21
2005	-	-	<b>1.00</b>	1.17	1.29	1.74	1.51
2006	-	-	-	<b>1.00</b>	1.11	1.49	1.30
2007	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.34	1.17
2008	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.87
2009	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>



Общая площадь квартир, участвующих в сделках купли-продажи, варьировала в диапазоне 550 – 2 170 кв.м в год за 2003-2009 годы.

За период с 2005 года по 2009 год наблюдается уменьшение количества сделок купли-продажи с квартирами - с 42 (2005) до 15 (2009) сделок.

В отношении цен на индивидуальные жилые дома заметна тенденция их роста.

Объем сделок с индивидуальными жилыми домами за анализируемый период изменялся следующим образом: наблюдалось снижение количества сделок в 2004 году, после чего произошел их рост, которых сохранялся до 2006 года. С 2006 года по 2009 год наблюдается тенденция по снижению общего количества сделок с индивидуальными жилыми домами. Общая площадь индивидуальных жилых домов по сделкам купли-продажи за 2003-2009 гг. варьировала в пределах 0,8-4,5 тыс.кв.м в год.

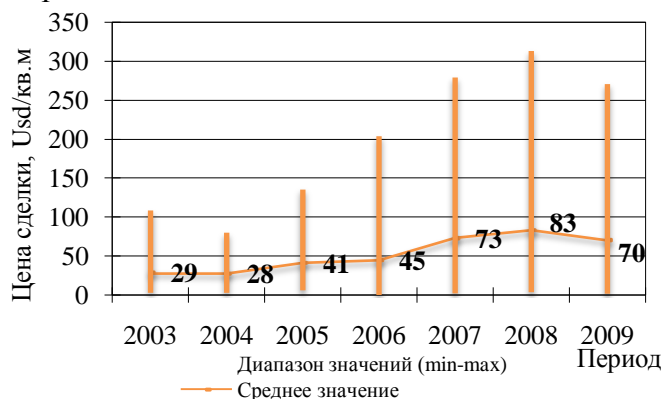


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

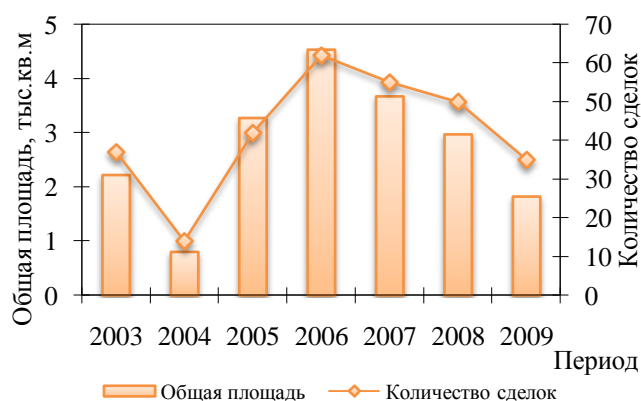


Рис. 8 Общая площадь и количество индивидуальных жилых домов в сделках

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

Таблица 3

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

Дата	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2003	<b>1.00</b>	0.94	1.41	1.54	2.50	2.85	2.41
2004	-	<b>1.00</b>	1.49	1.63	2.65	3.02	2.55
2005	-	-	<b>1.00</b>	1.09	1.77	2.02	1.71
2006	-	-	-	<b>1.00</b>	1.63	1.85	1.57
2007	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.14	0.96
2008	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.85
2009	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>

Всего в РЦ ГЗК за период с 01.01.2003 по 01.01.2010 содержатся сведения лишь об 11 сделках купли-продажи объектов нежилой недвижимости в г.Ельске

В отношении производственно-складских, административно-офисных, торговых объектов, а также объектов сферы услуг, прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2003 - 2009 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами.

За период 2003 - 2009 гг. было совершено 2 сделки с производственно-складскими объектами. В 2005 году была продана пристройка к центральному складу площадью 86,52 кв.м



по адресу: ул.Козинцева, 5. Стоимость 1 кв. м составила 72,57 Usd. В 2007 году был продан материальный склад площадью 554,33 кв.м по ул.Ломоносова. Стоимость 1 кв. м составила 15,34 Usd.

Объекты торговли также представлены двумя сделками. В 2008 году было продано здание магазина №4 общей площадью 52,05 кв.м за 3 784 Usd. В 2009 году было продано здание магазина №1 общей площадью 248,86 кв.м за 194 Usd.

Что касается объектов сферы услуг, то за анализируемый период было выявлено 3 сделки купли-продажи. В 2008 году было продано здание столовой площадью 307,52 кв.м за 14 132 Usd. В 2009 году были проданы здание банно-прачечного комбината "Снежана" по адресу: ул. Я.Налепки, 55, и здание бара "Кристалл" по адресу: ул. Минская, 3. Стоимость 1 кв.м по данным объектам составила 0,02 Usd и 22,64 Usd соответственно.

Прочие объекты продавались в 2003, 2007 и 2008 гг. Всего было продано 4 объекта. Цены находились в диапазоне от 6,31 Usd за 1 кв.м, до 210,45 Usd за 1 кв.м.

Недостаточность информации в сделках купли-продажи, большой ценовой разброс не позволяют достоверно сделать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен.

Для выявления реального уровня цен необходимо дополнительно производить анализ неформального рынка недвижимости (информация рекламных изданий, устный опрос риэлтеров, работающих на местном рынке), поскольку очень часто в договорах купли-продажи указывают заниженные цены, которые не соответствуют среднерыночным.

Анализ данных общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2003 - 2009 гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 2% жилых и 0,7% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 4.

Таблица 4

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2003 - 2009гг., тыс.кв.м	0.51	4.03
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010г., тыс.кв.м	71.97	198.09
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.007	0.020

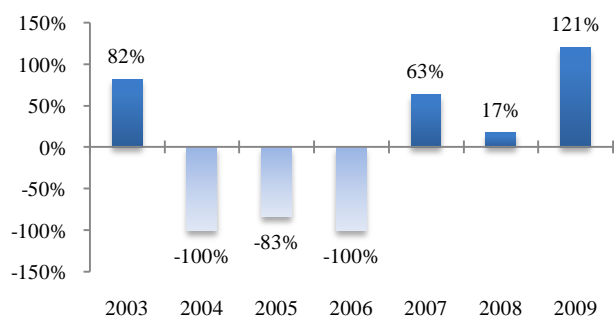


Рис. 9 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003- 2009гг.

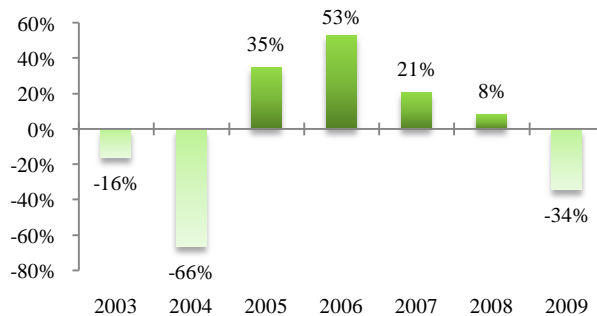


Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2003- 2009гг.





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

