

# рп Елизово

---

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

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



Анализ формального рынка недвижимости производился на основании информации, содержащейся в ЕГРНИ и в РЦ ГЗК по состоянию на 01.03.2011.

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны. Елизово – рабочий посёлок в Осиповичском районе Могилёвской области на реке Березина (приток Днепра), в 28 км на северный восток от Осиповичей, в 106 км от Могилёва. Население 2,9 тыс. чел. Рабочий посёлок Елизово является центром поселкового совета и здесь же находится железнодорожная станция на линии Осиповичи-Могилев.

Основным промышленным предприятием поселка является СЗАО «Стеклозавод «Елизово». На производственных площадях СЗАО «Стеклозавод «Елизово» осуществляют деятельность еще 4 малых предприятия: ЧПУП «Елизово-сервис», ООО «Интерремтехник», ИООО «Елипак», совместное белорусско-австрийское ЗАО «АТЭС». На территории поселка также работают следующие организации: КФХ «Березина-агро», ЧУПП «Синкевич Н.Е.», ЧП «Алвина-пак».

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов представлена на рисунке 1. Что касается жилых объектов, то их ввод в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода осуществлялся переменными темпами на протяжении всего анализируемого периода за исключением 2011 г.) и варьировался в диапазоне от 40,5 до 183,1 кв.м в год. Изменение площади жилого фонда осуществлялось за счет ввода в эксплуатацию жилых домов усадебного типа. Жилые многоквартирные дома на протяжении всего анализируемого периода в эксплуатацию не вводились.

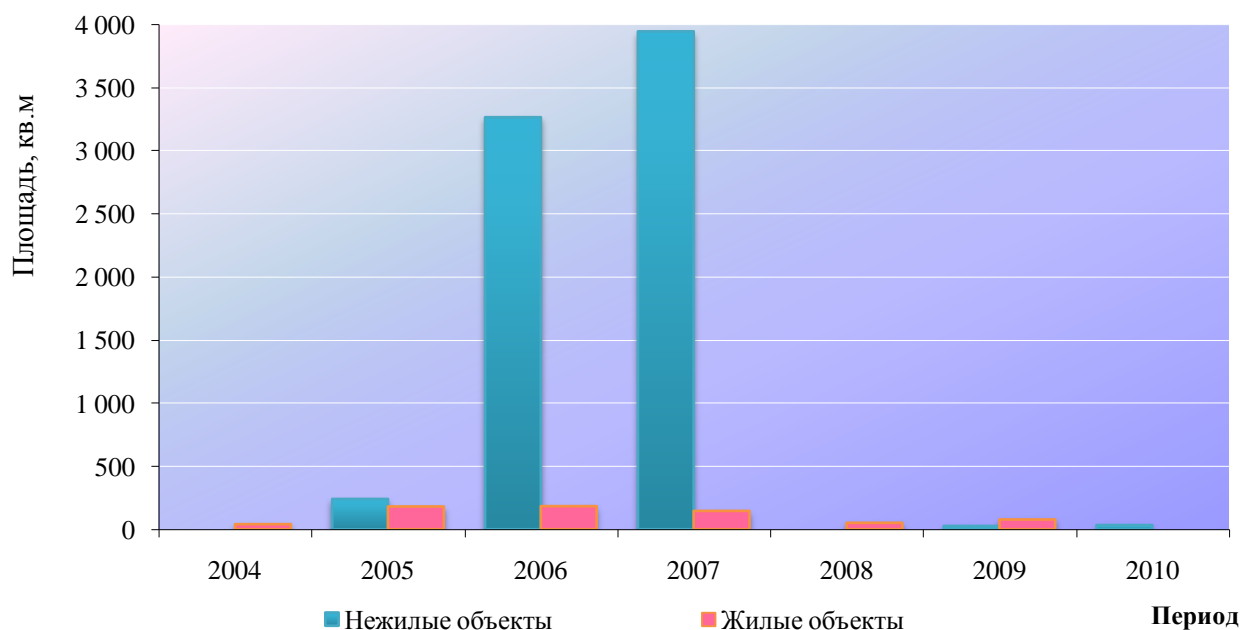


Рис. 1 Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов в рп Елизово за 2004- февраль 2011 гг.

В 2011г. по состоянию на 1 апреля был введен в эксплуатацию один жилой дом общей площадью 73,8 кв.м.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых объектов по типам объектов недвижимости с указанием их доли в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов представлена на рисунке 2.

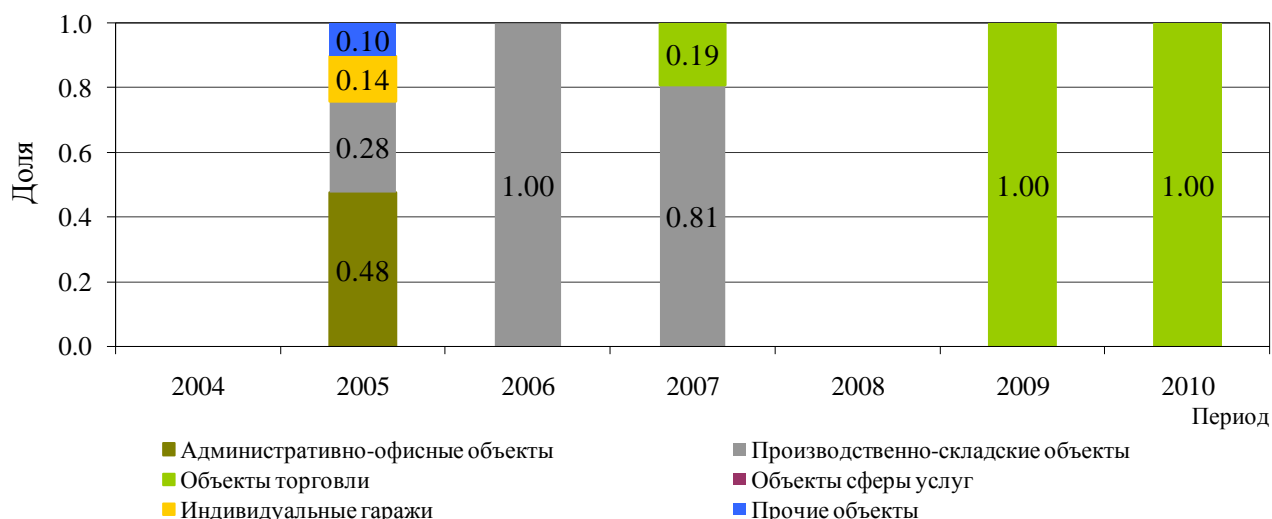


Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов в рп Елизово за 2004-февраль 2011 гг.

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.

Ввод в эксплуатацию нежилых объектов осуществлялся переменными темпами на протяжении всего анализируемого периода. Наибольший ввод в эксплуатацию был в 2007 г. (3944,2 кв.м), а наименьший – в 2009г. (26,2 кв.м).

Наибольшую долю введенных в эксплуатацию нежилых объектов составляют производственно-складские объекты. Они вводились в эксплуатацию в 2005 - 2007 гг. Наименьший ввод в эксплуатацию производственно-складских объектов был в 2005 г. – 68 кв.м (здание склада по ул. Лесная, 2), наибольший в 2007 г. – 3944,2 кв.м. Значительный объем ввода производственно-складских объектов в 2006 и 2007 г. обусловлен вводом в эксплуатацию зданий и сооружений ЗАО «Стеклозавод Елизово»: цех №2 общей площадью 3 183 кв.м, два сооружения хранения стеклобоя общей площадью 46,2 кв.м и 80 кв.м соответственно (2006 г.); цех по производству полиэтиленовой пленки общей площадью 172 кв.м и склад готовой продукции общей площадью 3022,3 кв.м. (2007 г.).

Объекты торговли вводились в эксплуатацию в 2007, 2009-2010 гг. В 2007 г. осуществлен ввод в эксплуатацию магазина «Центральный» общей площадью 230,5 кв.м и двух торговых павильонов общей площадью 278,9 кв.м и 240,5 кв.м соответственно.

Административно-офисные объекты вводились только в 2005 г. – административно-хозяйственное здание общей площадью 114 кв.м по ул. Лесная, д.2.

Объекты сферы услуг на протяжении всего анализируемого периода в эксплуатацию не вводились

Индивидуальные гаражи и прочие объекты вводились в эксплуатацию только в 2005 г.: здание гаража общей площадью 34 кв.м. и здание котельной общей площадью 24 кв.м.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.03.2011 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 3.

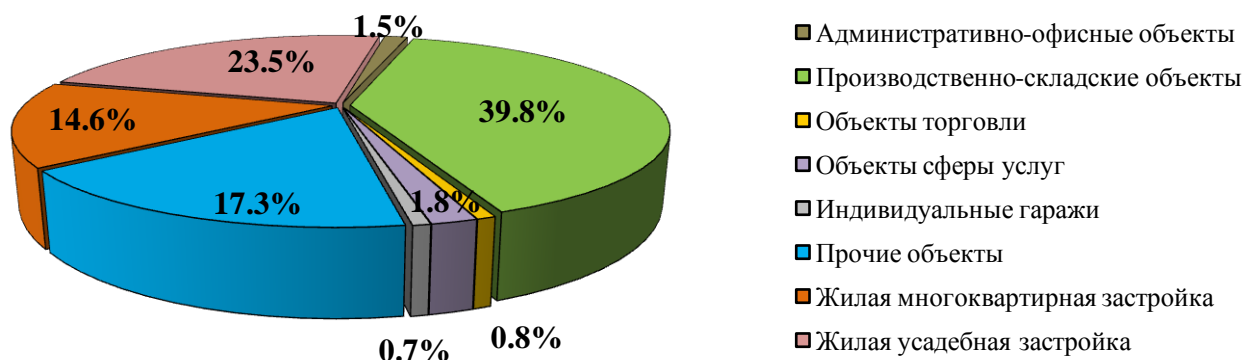


Рис. 3. Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в рп Елизово по состоянию на 01.03.2011

Основную долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют нежилые объекты – 61,9%, в том числе: производственно-складские объекты – 39,8%, прочие объекты – 17,3%, объекты сферы услуг – 1,8 %, административно-офисные объекты – 1,5%, объекты торговли – 0,8%. индивидуальные гаражи – 0,7%.

Доля жилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 38,1 %. в том числе жилая усадебная застройка – 23,5%, жилая многоквартирная – 14,6%.

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 0,2 % жилых и 1,6% 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	1.07	0.10
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2011, тыс. кв.м	68.71	42.31
Доля введенных в эксплуатацию объектов, %	0.016	0.002

## Вторичный рынок

### Рынок квартир

В отношении квартир за анализируемый период в рп Елизово было совершено 31 сделка купли-продажи. Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов жилой многоквартирной недвижимости представлен на рис. 4-5.

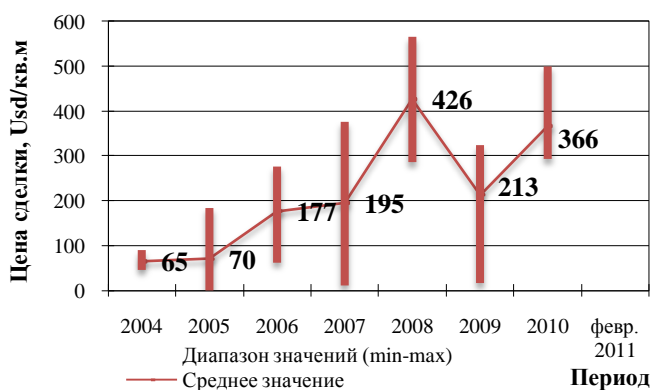


Рис. 4 Динамика цен сделок с квартирами



Рис. 5 Общая площадь и количество сделок с квартирами

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

Таблица 2  
Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в рп Елизово

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	3	45.83	90.03	65.01	238
2005	10	0.03	183.78	70.21	393
2006	4	61.88	276.18	177.04	192
2007	6	11.09	375.89	194.83	259
2008	2	286.20	565.48	425.84	80
2009	3	16.52	324.02	213.27	119
2010	3	293.29	499.42	366.40	143

В количество сделок варьировались в анализируемом периоде от 2 (в 2008г.) до 10 (в 2005г.) в год. Общая площадь участвующих в сделках объектов на протяжении всего анализируемого периода изменялась переменными темпами. В 2011 году по состоянию на 01.03.2011 в рп Елизово сделок купли-продажи квартир не совершалось. Большой ценовой разброс цен и недостаточное количество сделок купли-продажи не позволяют сделать однозначный вывод о темпах изменения цен на данном сегменте рынка недвижимости в анализируемом периоде.

### Рынок индивидуальных жилых домов

За анализируемый период в РЦ ГЗК содержатся сведения о 88 сделках купли-продажи индивидуальных жилых домов в рп Елизово с указанием цены. Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов индивидуальных жилых домов представлен на рис. 6-7.

В отношении средних цен сделок купли-продажи индивидуальных жилых домов наблюдается тенденция роста в период с 2004 по 2008 гг. с последующим снижением в 2009 г. и стабилизацией в 2010 г.

В 2010 г. средняя цена сделок купли-продажи составила 103,29 Usd/кв.м. В 2011 году по состоянию на 01.03.2011 в РЦ ГЗК содержатся сведения об 1 сделке купли-продажи индивидуального жилого дома с ценой 324,89 Usd/кв.м. Имеющейся информации недостаточно для того, чтобы сделать вывод о тенденции изменения цен на данном сегменте рынка недвижимости в 2011 году.

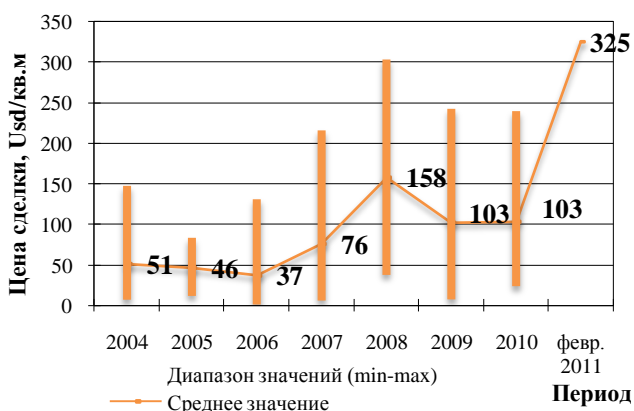


Рис. 6 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами



Рис. 7 Общая площадь и количество сделок с индивидуальными жилыми домами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в рп Елизово представлены в табл. 3.

Таблица 3

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

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	8	7.35	147.51	50.91	429
2005	13	11.99	83.53	46.49	738
2006	14	1.47	130.99	37.33	760
2007	17	6.27	215.75	76.26	734
2008	12	37.88	303.02	157.93	538
2009	13	7.72	242.32	102.62	589
2010	10	24.00	239.45	103.29	356
Февр. 2011	1	324.89	324.89	324.89	46

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов представлены в табл. 4.



Таблица 4

Темпы изменения средних цен сделок 1 кв.м общей площади индивидуальных жилых домов в рп Елизово

Период	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2004	<b>1.00</b>	0.91	0.73	1.50	3.10	2.02	2.03
2005		<b>1.00</b>	0.80	1.64	3.40	2.21	2.22
2006			<b>1.00</b>	2.04	4.23	2.75	2.77
2007				<b>1.00</b>	2.07	1.35	1.35
2008					<b>1.00</b>	0.65	0.65
2009						<b>1.00</b>	1.01
2010							<b>1.00</b>

Большинство домов, представленных на рынке индивидуальных жилых домов, являются одноэтажными деревянными домами. Распределение жилой усадебной застройки по материалу стен представлено на рис. 8

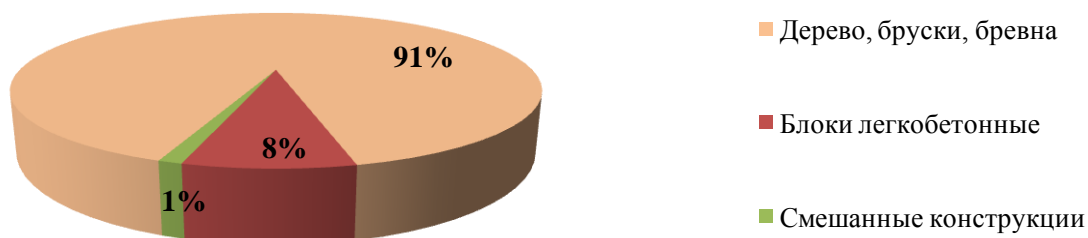


Рис. 8 Сегментация рынка индивидуальных жилых домов по материалу стен дома

### Рынок нежилой недвижимости

В отношении административно-офисных, производственно-складских, торговых объектов, а также объектов сферы услуг и прочих объектов, можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами за период 2004 – февраль 2011 гг., незначительно по сравнению с жилыми объектами.

За анализируемый период в рп Елизово зарегистрирована 1 сделка купли-продажи с объектами нежилого назначения: в 2006 году здание цеха стеклохолста площадью 9 999 кв.м. было продано за 34,65 Usd/кв.м.

Недостаточность информации в сделках купли-продажи по сегментам нежилой недвижимости, большой ценовой разброс не позволяют однозначно и достоверно делать выводы об уровне, динамике и тенденциях изменения цен.

Для выявления реального уровня цен по объектам нежилой недвижимости необходимо дополнительно производить анализ неформального рынка недвижимости (информация рекламных изданий, устный опрос риэлторов, 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 2004 – февраль 2011г., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 1,7% жилых и 1,8% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 5.

Таблица 5

Доля объектов недвижимости участвующих в сделках купли-продажи

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
Среднегодовая площадь объектов недвижимости в сделках купли-продажи за период 2004 – февраль 2011г., тыс.кв.м	1.25	0.70
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.03.2011г., тыс.кв.м	68.71	42.31
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.018	0.017

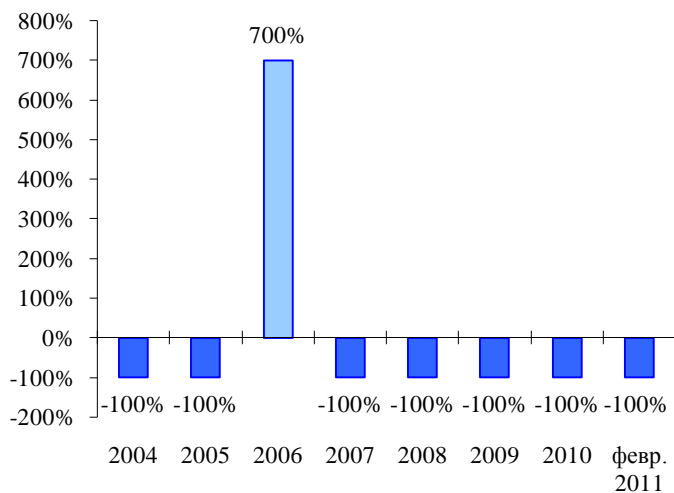


Рис. 9 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004 - февраль 2011г.

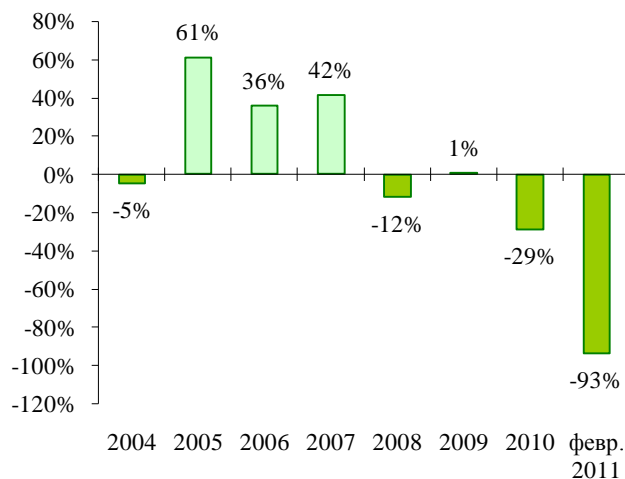


Рис. 10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за период 2004 - февраль 2011г.



Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника отдела 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).
Чабан Наталья Юрьевна	оценщик недвижимости сектора кадастровой оценки земель (свидетельство об аттестации оценщика № 20083 от 30.12.2008, срок действия – 3 года).
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. 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)

