

# ОШМЯНЫ

---

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

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



Анализ формального рынка недвижимости за 2004 - июнь 2011гг. 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 01.06.2011.

Ошмяны – административный центр Ошмянского района. Расположен на реке Ошмянке за 220 км от Гродно, 17 км от железнодорожной станции Ошмяны, 120 км от Минска и 55 км от Вильнюса. Через Ошмянский район проходит девятый транспортный коридор, который соединяет страны Западной Европы и страны СНГ. Численность населения г.Ошмяны на 01.01.2010 составляет 14,8 тыс. чел.

## Первичный рынок

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов за период с 01.01.2004 – 01.06.2011гг. представлена на рис. 1. С 2004 по 2007 гг. объемы ввода жилых домов находились примерно на одном уровне и не превышали 1 221,7 кв.м в год. В 2008 г. объемы ввода объектов жилой недвижимости составили 5 000,4 кв.м, тогда был введен в эксплуатацию один многоквартирный жилой дом площадью 4 292,5 кв.м. В 2009 г. в эксплуатацию были введены 3 многоквартирных дома и 11 усадебных домов общей площадью 12 749,8 кв.м. В 2010 г. общая площадь вводимых объектов жилой недвижимости была максимальна за период 2004 – 01.06.2011гг. и составила 24 897,3 кв.м. Тогда в эксплуатацию было введено 6 многоквартирных домов и 14 усадебных. За период 01.01.2011-01.06.2011 был введен один многоквартирный жилой дом площадью 5 438,7 кв.м и 2 усадебных дома общей площадью 248 кв.м.

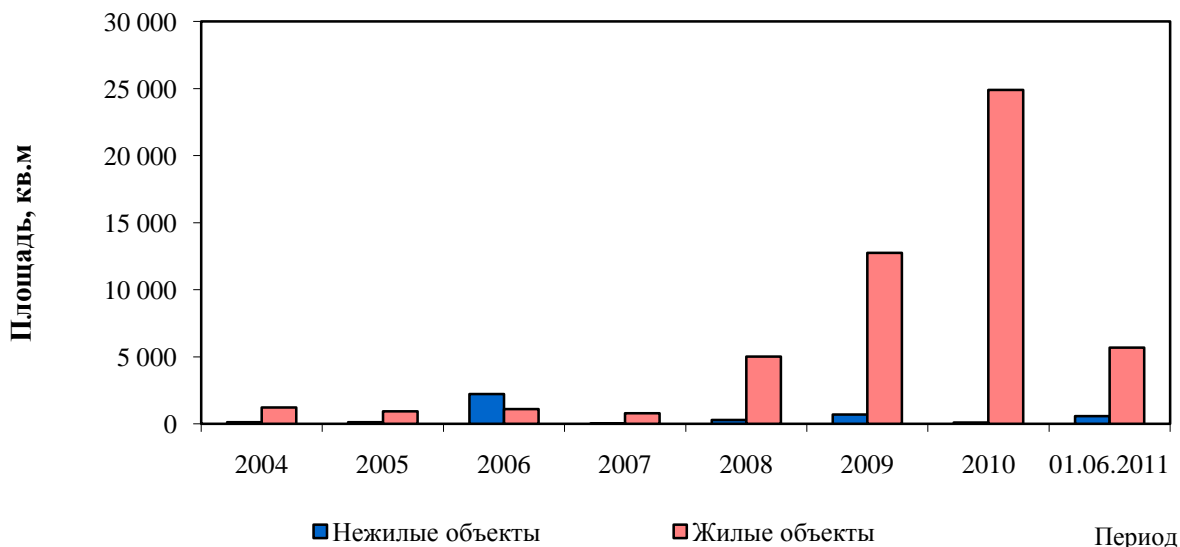


Рис. 1. Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов в г.Ошмяны за 2004 – 01.06.2011гг.

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 г.Ошмяны на протяжении периода 2004 – июнь 2011гг. вводились в эксплуатацию переменными темпами. Объемы ввода колебались от 35,5 кв.м в 2007 г. до 2 224,6 кв.м в 2006 г. Тогда объемы ввода нежилой недвижимости превысили объемы ввода жилой в 2 раза.



За период 2004 – 01.06.2011гг. в эксплуатацию был введен один административно-офисный объект площадью 2 224,6 кв.м в 2006 г.

Объекты торговли вводились в эксплуатацию ежегодно за исключением 2004, 2006 и 2008 гг. Общая площадь вводимых объектов колебалась от 35,5 кв.м до 562,9 кв.м.

За период 01.01.2004 – 01.06.2011гг. в эксплуатацию был введен один объект сферы услуг – здание кафе на 20 посадочных мест по ул Гольшанская общей площадью 276,2 кв.м.

Индивидуальные гаражи вводились в эксплуатацию в 2004, 2005 и 2009 гг. Общая площадь колебалась от 23,3 кв.м в 2005 г. до 459 кв.м в 2009 г.

За период 01.01.2004-01.06.2011 было введено 3 объекта прочего назначения. Площади объектов колебались от 35,6 кв.м до 62,8 кв.м.

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



Рис. 2 Общая площадь введенных в эксплуатацию нежилых объектов недвижимости в г.Ошмяны за 2004 – 01.06.2011гг. по типам

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

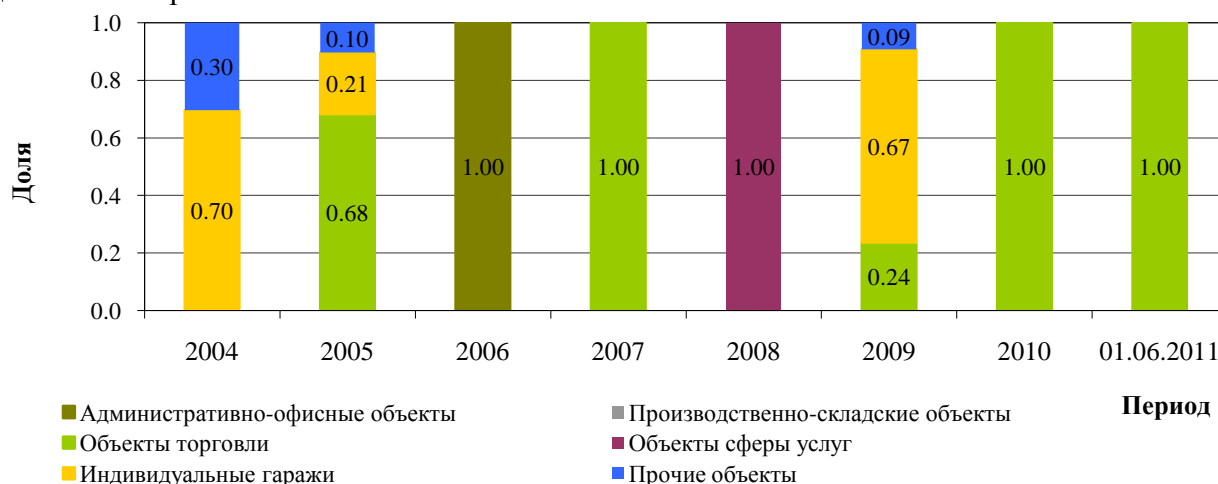


Рис. 3 Доли объектов недвижимости по типам в общей площади введенных в эксплуатацию нежилых объектов в г. Ошмяны за 2004 – 01.06.2011гг.

Анализ общей площади зарегистрированных на 01.06.2011 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости представлен в виде диаграммы на рис. 4.



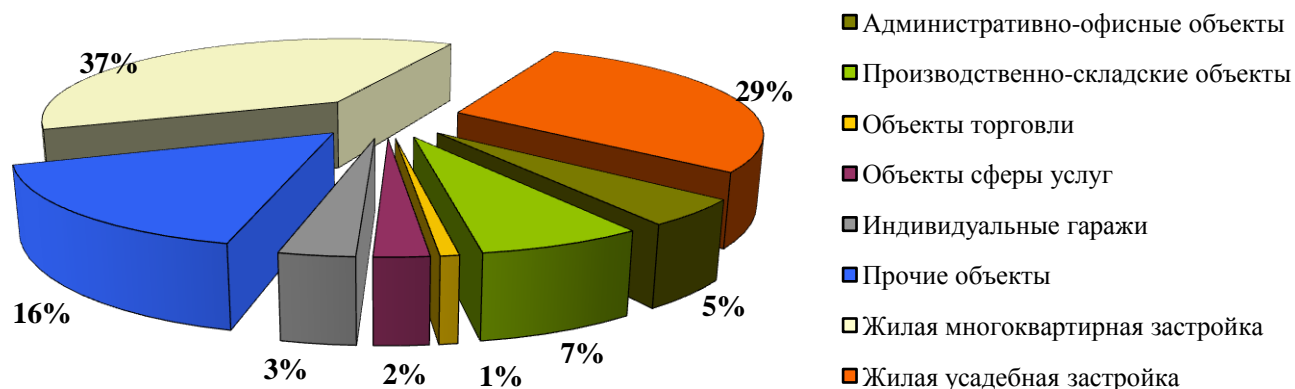


Рис. 4 Сегментация зарегистрированных зданий и сооружений по типам объектов недвижимости в г.Ошмяны по состоянию на 01.06.2011

Большую долю в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляют жилые объекты – 66% (жилая многоквартирная застройка – 37%, жилая усадебная – 29%). Доля нежилых объектов в общей площади зарегистрированных зданий и сооружений составляет 34%, в том числе: прочие объекты – 16%, производственно-складские объекты – 7%, административно-офисные объекты – 5%, индивидуальные гаражи – 3%, объекты сферы услуг – 2%, объекты торговли – 1%.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период с 01.01.2004 – 01.06.2011гг. и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем ежегодно за 01.01.2004 – 01.06.2011гг. в эксплуатацию вводилось около 1,7% жилых и 0,3% 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 01.01.2004-01.06.2011, тыс. кв.м	0.51	6.55
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2011, тыс.кв.м	196.06	389.78
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0.003	0.017

## Вторичный рынок

### Рынок квартир

Анализ ценовых показателей по сделкам купли-продажи объектов жилой многоквартирной недвижимости представлен на рис. 5 - 6.

В отношении средних цен сделок купли-продажи квартир наблюдается тенденция роста в период с 2004 по 2008 гг. В 2008 г. средняя цена сделок купли-продажи была максимальна в анализируемом периоде и составила 518 Usd/кв.м, после чего пошла на спад до конца анализируемого периода. В 2010 г. средняя цена сделок купли-продажи составила 463 Usd/кв.м. За 5 месяцев 2011 г. средняя цена сделок купли-продажи составила 422 Usd/кв.м

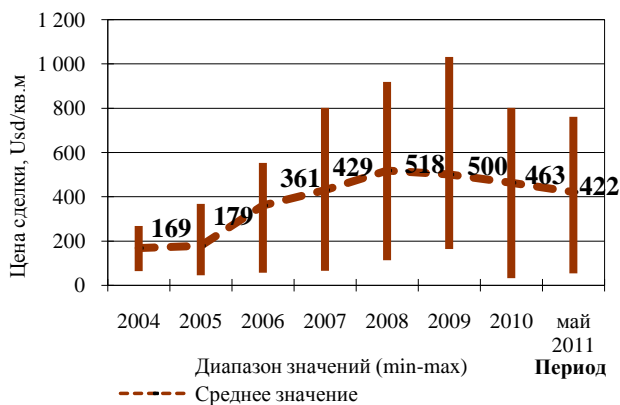


Рис. 5 Динамика цен сделок с квартирами

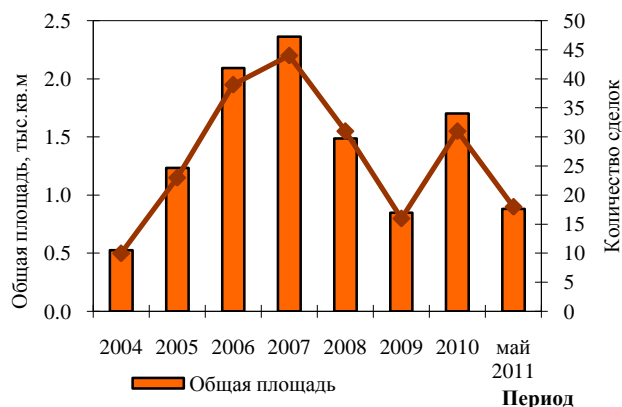


Рис. 6 Общая площадь и количество сделок с квартирами

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г.Ошмяны представлены в табл. 2.

Таблица 2

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи квартир в г.Ошмяны

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	10	63.67	267.32	168.51	525
2005	23	45.59	367.35	178.94	1 234
2006	39	56.05	553.23	360.67	2 092
2007	44	64.42	801.60	429.22	2 363
2008	31	112.94	918.93	517.73	1 487
2009	16	163.08	1 031.97	500.00	848
2010	31	31.21	801.58	462.55	1 701
01.06.2011	18	53.88	760.82	421.70	881

Количество сделок с квартирами находилось в диапазоне от 10 сделок в 2004 г. до 44 сделок в 2007 г. В 2004 г. общая площадь участвующих в сделках объектов была минимальной и составила 525 кв.м. Максимальная общая площадь квартир в сделках купли-продажи была в 2007 г. и составила 2 363 кв.м.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м общей площади квартир представлены в табл. 3.

Таблица 3

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	01.06.2011
2004	<b>1.00</b>	1.06	2.14	2.55	3.07	2.97	2.75	2.50
2005	-	<b>1.00</b>	2.02	2.40	2.89	2.79	2.58	2.36
2006	-	-	<b>1.00</b>	1.19	1.44	1.39	1.28	1.17
2007	-	-	-	<b>1.00</b>	1.21	1.16	1.08	0.98
2008	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.97	0.89	0.81
2009	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.93	0.84
2010	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.91
01.06.2011	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>



### Рынок индивидуальных жилых домов

Минимальная средняя цена в периоде с 2004 – 01.06.2011гг. была в 2004 г. и составила 57 Usd/кв.м. С 2004 по 2008 гг. наблюдалась устойчивая тенденция роста средних цен сделок. В 2008 г. средняя цена составила 221 Usd/кв.м, после чего резко понизилась в 2009 г. до 151 Usd/кв.м. А в 2010 г. средняя цена достигла максимума и составила 268 Usd/кв.м. За период 01.01.2004-01.06.2011 средняя цена составила 210 Usd/кв.м.

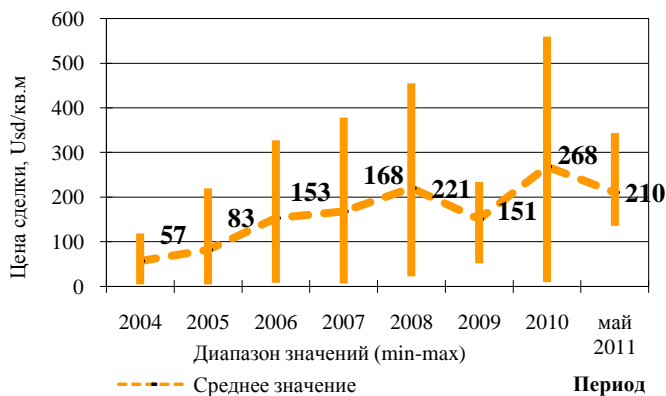


Рис. 7 Динамика цен сделок с индивидуальными жилыми домами

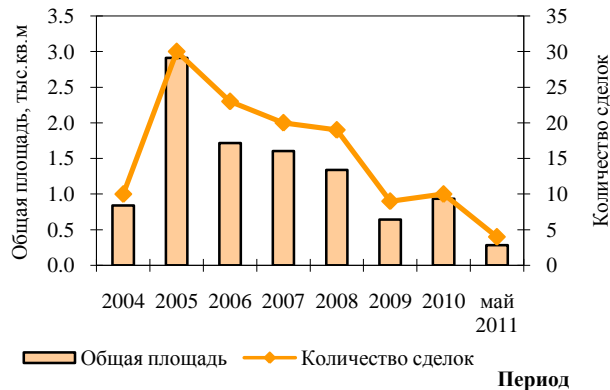


Рис. 8 Общая площадь и количество сделок индивидуальными жилыми домами

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

Таблица 4

Основные статистические показатели по сделкам купли-продажи индивидуальных жилых домов в г.Ошмяны

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	10	4.90	118.53	57.21	842
2005	30	4.60	219.57	82.52	2 910
2006	23	7.95	327.07	152.95	1 717
2007	20	6.99	377.66	168.36	1 606
2008	19	22.28	454.38	220.66	1 339
2009	9	52.19	233.82	151.00	644
2010	10	9.30	559.34	268.24	933
01.06.2011	4	135.47	343.46	210.12	283

В отношении как количества сделок купли-продажи, так и общей площади участвующих в сделках индивидуальных жилых домов наблюдается рост с 2004 по 2005 гг., после чего тенденция продолжается до 2009 г. В 2010 г. показатели немного поднялись по сравнению с предыдущим годом. 2005 г. был наиболее активным в периоде с 2004 – 01.06.2011гг.: совершено 30 сделок купли-продажи объектов, общей площадью 2 910 кв.м. 2009 г. был наименее активным: было продано 9 индивидуальных домов общей площадью 644 кв.м. За период 01.01.2011-01.06.2011 было продано 4 объекта общей площадью 283 кв.м.

Темпы изменения средних цен 1 кв.м индивидуальных жилых домов представлены в таблице 5.



Таблица 5

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	01.06.2011
2004	<b>1.00</b>	1.44	2.67	2.94	3.86	2.64	4.69	3.67
2005	-	<b>1.00</b>	1.85	2.04	2.67	1.83	3.25	2.55
2006	-	-	<b>1.00</b>	1.10	1.44	0.99	1.75	1.37
2007	-	-	-	<b>1.00</b>	1.31	0.90	1.59	1.25
2008	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.68	1.22	0.95
2009	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	1.78	1.39
2010	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>	0.78
01.06.2011	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.00</b>

### Рынок незастроенных земельных участков

В РЦ ГЗК за период 01.01.2004 – 01.06.2011гг. содержатся сведения о 45 сделках с незастроенными земельными участками в г.Ошмяны, причем 43 из них были представлены договорами аренды, а 2 – договорами купли-продажи.

Сделки купли-продажи незастроенных земельных участков совершались в 2004 и 2006 гг. Оба земельных участка были предназначены для строительства и обслуживания жилого дома.

05.05.2004 был продан земельный участок, расположенный по адресу ул. Луговая, д. 18, по цене 0,11 Usd/кв.м. Земельный участок, расположенный по адресу ул. Молодежная, д. 31, был продан 07.12.2006 по цене 2,08 Usd/кв.м.

Структура рынка аренды незастроенных земельных участков по их целевому назначению представлена на рис. 9.

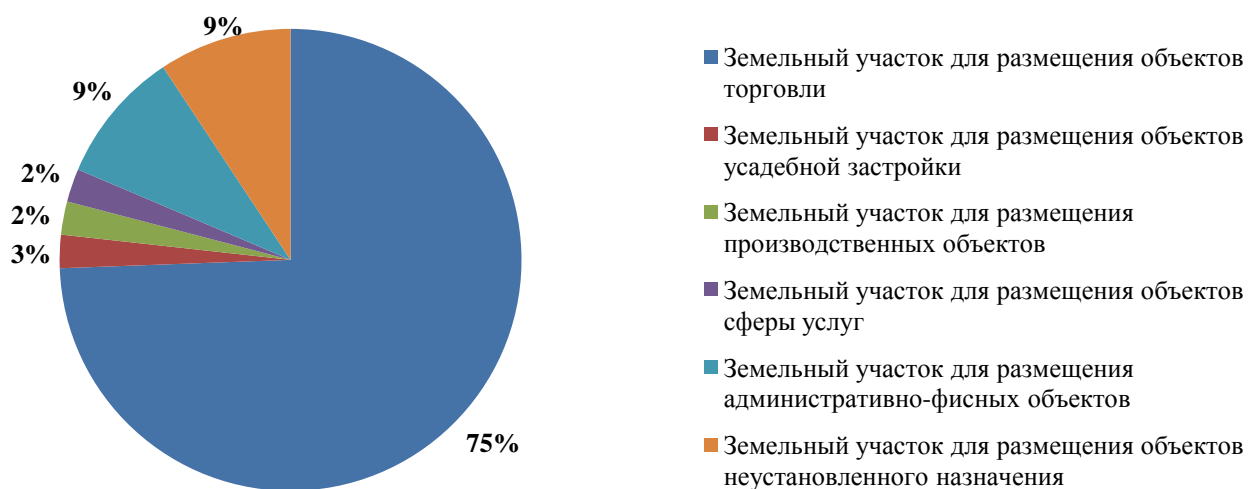


Рис. 9 Структура рынка аренды незастроенных земельных участков по их целевому назначению

Как видно из рис. 9, большинство земельных участков предназначено для размещения объектов розничной торговли (75%).

Основные статистические показатели по сделкам аренды незастроенных земельных участков представлены в табл. 6.

Таблица 6

Основные статистические показатели по сделкам аренды незастроенных земельных участков в г.Ошмяны

Период	Количество сделок	Диапазон значений годовых арендных ставок, Eur/кв.м		Среднее значение годовых арендных ставок, Eur/кв.м	Общая площадь участвующих в сделках объектов, кв.м
		Минимальное значение	Максимальное значение		
2004	1	0.41	0.41	0.41	64
2005	-	-	-	-	-
2006	2	0.003	0.30	0.15	686
2007	6	0.24	0.43	0.35	258
2008	6	0.15	1.53	0.45	4 157
2009	9	0.31	2.45	0.97	8 252
2010	17	0.003	0.39	0.08	15 106
01.01.2011	2	0.05	0.07	0.06	2 689

Количество сделок аренды незастроенных земельных участков колебалось от 1 в 2004 г. до 17 сделок в 2010 г. Общая площадь объектов, участвующих в сделках колебалась от 64 кв.м в 2004 г. до 15 106 кв.м в 2010 г. За период 01.01.2004-01.06.2011 было совершено 2 сделки аренды земельных участков общей площадью 2 689 кв.м.

Средние значения годовых арендных ставок колебались от 0,08 Eur/кв.м в 2005 г. до 0,97 Eur/кв.м в 2009 г. За первые пять месяцев 2011 г. среднее значение годовых арендных ставок составило 0,06 Eur/кв.м.

**Рынок нежилой недвижимости**

Наибольшее количество сделок на рынке нежилой недвижимости было совершено с гаражами. За 2004 – 01.06.2011гг. с данными объектами была совершена 41 сделка.

Таблица 7

Количество сделок и диапазон цен сделок купли-продажи гаражей в г.Ошмяны

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	4	7.91	30.73	19.25	114
2005	3	6.09	10.73	9.01	72
2006	3	8.13	39.29	19.06	71
2007	6	13.23	73.20	35.21	150
2008	9	6.55	60.78	28.41	196
2009	6	15.16	122.80	46.38	161
2010	9	7.37	232.70	79.15	381
01.06.2011	1	28.68	28.68	28.68	23

Средняя цена сделок с гаражами колебалась от 9,01 Usd/кв.м в 2005 г. до 79,15 Usd/кв.м в 2010 г. Общая площадь находилась в диапазоне от 71 кв.м в 2006 г. до 381 кв.м в 2010 г. За пять месяцев 2011 г. был продан один гараж площадью 23 кв.м по цене 28,68 Usd/кв.м.





За период с 01.01.2004 – 01.06.2011гг. в г.Ошмяны было продано 10 торговых объектов общей площадью 1 078,4 кв.м. Цены сделок находились в диапазоне от 7,08 Usd/кв.м до 262,07 Usd/кв.м.

За период 01.01.2004–01.06.2011 было продано 4 производственно-складских объекта. В 2006 г. было продано 2 склада: склад по ул. Якуба Коласа общей площадью 1 036,1 кв.м по цене 2,70 Usd/кв.м, а также склад по ул. Борунская общей площадью 699,7 кв.м по цене 94,96 Usd/кв.м. В 2007 г. объектом сделки являлось здание мастерских со складскими помещениями, расположенное по адресу ул. Борунская, 19. Общая площадь объекта составила 403,2 кв.м, цена сделки купли-продажи – 87,32 Usd/кв.м. 09.12.2008 было продано здание мастерских общей площадью 23,3 кв.м по цене 117,98 Usd/кв.м.

За период 2004 – июнь 2011гг. в г.Ошмяны было продано 2 объекта прочего назначения в 2006 и 2007 гг. Общая площадь данных объектов составила 1 438 кв.м. Цены сделок составили 70,02 Usd/кв.м и 73,69 Usd/кв.м.

За период 01.01.2004–01.06.2011 было совершено 2 сделки купли-продажи административно-офисных объектов. Обе сделки были совершены в 2006 г. Общая площадь объектов составила 560,8 кв.м. Цены сделок 69,98 Usd/кв.м и 81,65 Usd/кв.м.

Анализ данных по общей площади объектов недвижимости, участвовавших в сделках купли-продажи за период 2004 – 01.06.2011гг., и общей площади зарегистрированных объектов недвижимости показал, что в среднем за 2004 – 01.06.2011гг. ежегодно на рынке недвижимости покупались/продавались 0,4% жилых и 0,7% нежилых объектов от общей площади аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 8.

Таблица 8

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 - 01.06.2011 гг., тыс.кв.м	0.80	2.68
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.06.2011 г., тыс.кв.м	196.06	389.78
Доля объектов участвующих в сделках купли-продажи	0.004	0.007



Рис.10 График относительного прироста среднегодовой площади жилых объектов по сделкам купли-продажи за 2004 – 01.06.2011 гг.

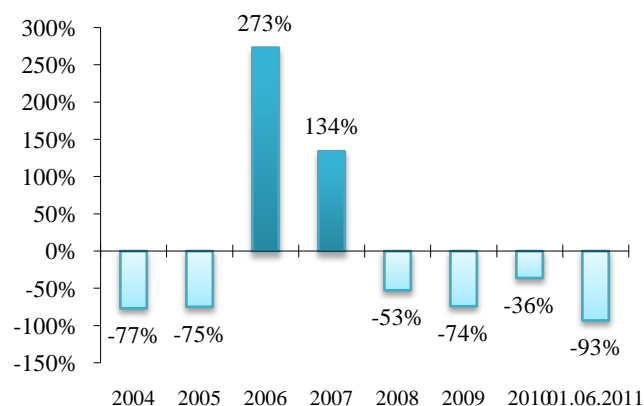


Рис.11 График относительного прироста среднегодовой площади нежилых объектов по сделкам купли-продажи за 2004 – 01.06.2011 гг.

Настоящая статья подготовлена аналитиками сектора оценки, мониторинга и анализа рынка недвижимости ГУП «Национальное кадастровое агентство» под руководством начальника управления оценки 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).
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 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. Красноезвездный, 12-315  
220005 Минск  
Беларусь  
тел./факс: (+375 17) 288 10 35, 285 39 26, 294 81 53  
e-mail: [valuer@nca.by](mailto:valuer@nca.by)

