

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ОСЕНЬ 2011 ГОДА (МИНСК)

Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО),  
В.О. Каптилович, БНТУ

**Резюме** Настоящая статья представляет собой аналитический обзор рынка купли-продажи квартир г. Минска в рамках исследования, проводимого под эгидой общественного объединения «Белорусское общество оценщиков» (БОО), начиная с 1999 года. Используются данные за октябрь 2011 года. Делается вывод об окончании периода снижения цен.

**Abstract** This paper presents an analytical overview of the market sales of apartments in Minsk within the framework of the study conducted under the auspices of the public association «Belarusian Society of Appraisers» (BOO), since 1999. Data were used in October 2011. It was concluded to end the period of falling prices.

1. Квартирный индекс БОО

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) в Минске этой осенью принял значение, равное 1375,15, уменьшившись по сравнению с предыдущим летним значением [2] на -4,23. В относительной величине это изменение составило -0,31% (табл. 1).

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (июль 2009 - октябрь 2011)

| Месяц исследования              | июл.09  | окт.09  | январ.10 | апр.10  | июл.10  | окт.10  | январ.11 | апр.11  | июл.11  | окт.11  |
|---------------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Квартирный индекс БОО           | 1445,08 | 1438,53 | 1576,03  | 1555,16 | 1441,37 | 1344,60 | 1413,62  | 1453,37 | 1379,38 | 1375,15 |
| Изменение к предыдущему периоду | -95,33  | -6,55   | 137,5    | -20,87  | -113,79 | -96,77  | 69,02    | 39,75   | -73,99  | -4,23   |
| Изменение к предыдущему периоду | -6,19%  | -0,45%  | 9,56%    | -1,32%  | -7,32%  | -6,71%  | 5,13%    | 2,81%   | -5,09%  | -0,31%  |

Нынешним летом квартирный индекс БОО **для секторов квартир с различным числом комнат** колебался в диапазоне от 1354,15 до 1388,74 (табл. 2). Данных по многокомнатным квартирам (с числом комнат более 4), как обычно, было недостаточно для статистической обработки.

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

| Секторы рынка  | Индекс БОО (\$/кв.м) | Изменение за квартал |        |
|----------------|----------------------|----------------------|--------|
|                |                      | \$/кв.м              | %      |
| 1-комнатные    | 1354,15              | -41,78               | -2,99% |
| 2-комнатные    | 1377,30              | 2,53                 | 0,18%  |
| 3-комнатные    | 1380,64              | 31,65                | 2,35%  |
| 4-комнатные    | 1388,74              | -59,31               | -4,10% |
| Многокомнатные | -                    | -                    | -      |

Из сведений табл.2 наблюдается понижение по сравнению с предыдущим обзором квартирных индексов для 1-комнатных и 4-комнатных квартир, а для 2-комнатных и 3-комнатных квартир – прирост. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 1-комнатным квартирам: индекс принял значение \$1354,15/кв.м.

Июльская **структура предложения** в зависимости от числа комнат в квартире выглядит, как показано на рис. 1.

По отношению к лету структура предложения квартир существенным изменениям не подверглась:

- доля 1-комнатных квартир увеличилась на 1,3%,
- доля 2-комнатных увеличилась на 1,19%,
- доля 3-комнатных уменьшилась на -4,86%,

- доля 4-комнатных увеличилась на 2,37 %,
- доля многокомнатных квартир не изменилась – они по-прежнему не были представлены в предложении.

## 2. Структура рынка

В октябре Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 684 сделок купли-продажи с квартирами, что и составило **подтвержденный спрос**.

**Показатель структуры рынка**, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, этим летом увеличился и был равен 0,59. Иными словами, в описываемом квартале количество покупателей намного превышает объем публично предлагаемых квартир. Показатель структуры рынка увеличился на 0,07 относительно предыдущего обзора. Изменение этого показателя в течение последних лет приведены в табл. 3. Видно, что два года этот показатель меньше единицы, то есть спрос устойчиво превышает предложение.

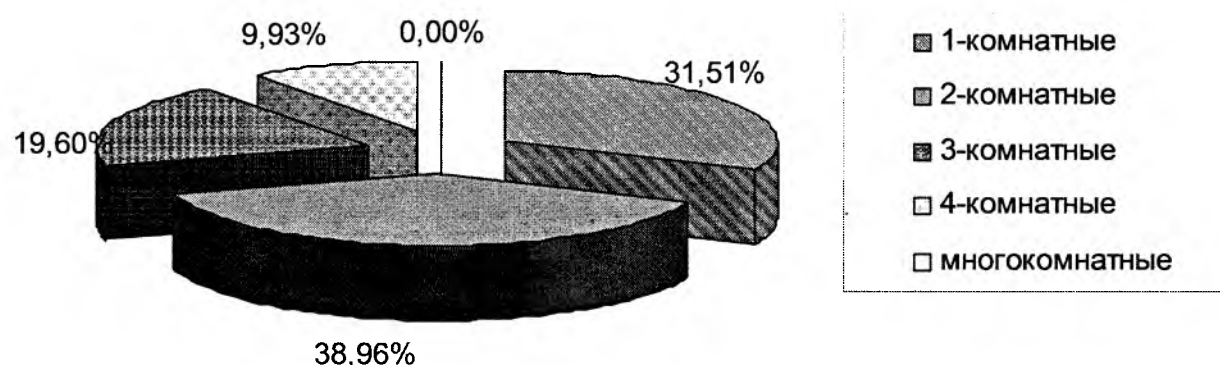


Рисунок 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

Таблица 3

Динамика показателя структуры рынка (апрель 2009 – октябрь 2011)

| Месяц исследования         | апр.09 | июл.09 | окт.09 | январ.10 | апр.10 | июл.10 | окт.10 | январ.11 | апр.11 | июл.11 | окт.11 |
|----------------------------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|
| Предложение                | 408    | 298    | 239    | 219      | 422    | 358    | 235    | 583      | 349    | 332    | 403    |
| Декларированный спрос      | 186    | 197    | 253    | 244      | 214    | 158    | 178    | 245      | 218    | 179    | 170    |
| Подтвержденный спрос       | 665    | 755    | 912    | 459      | 455    | 740    | 890    | 627      | 903    | 638    | 684    |
| Показатель структуры рынка | 0,61   | 0,39   | 0,26   | 0,48     | 0,93   | 0,48   | 0,26   | 0,93     | 0,39   | 0,52   | 0,59   |

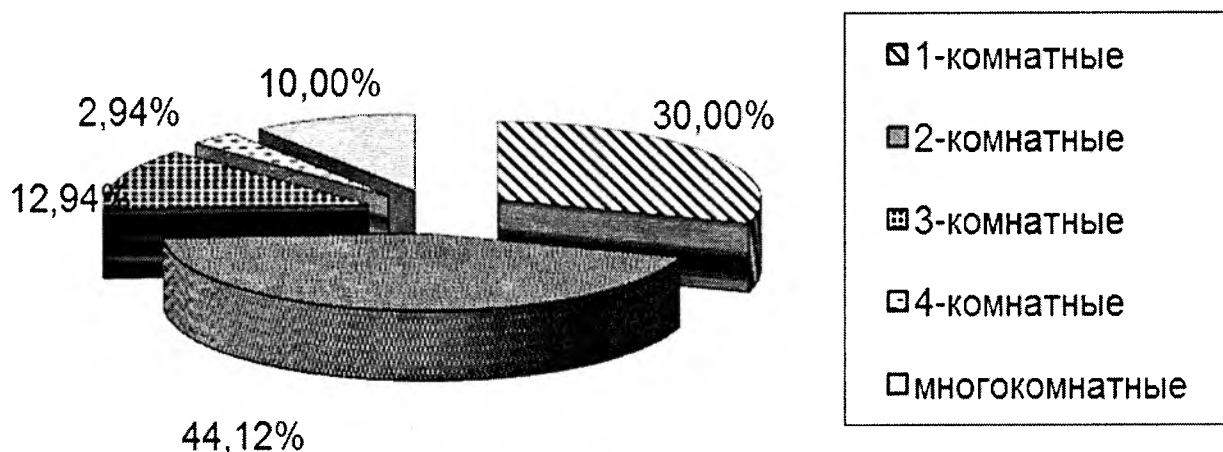
Из данных табл. 3 в текущем году наблюдается уменьшение объемов декларированного спроса. В то же время подтвержденный спрос, как и предложение, увеличились в последнем квартале. Для подтвержденного спроса это поведение традиционное.

К сожалению, из опубликованных в сети данных по подтвержденному спросу невозможно определить его секторную структуру, и поэтому она рассчитана для **декларированного спроса**, определенного на основе газеты бесплатных объявлений. Соотношения между объемами декларированного спроса в секторах, различающихся числом комнат в квартире, показаны на рис. 2.

Как отмечалось в предыдущих обзорах, структура спроса мало соответствует структуре предложения, дисбаланс между ними сохранился и на этот раз (см. рис. 1). Как обычно, 2-комнатных квартир запросили больше, чем было предложено, такое же положение и в секторе многокомнатных квартир. Обратная ситуация с 3-, 4- и 1-комнатными квартирами. Наиболее сильная диспропорция (в 10%) замечена в секторе многокомнатных квартир.

## 3. Показатели качества предложения и спроса

Показатель качества предложения для рынка купли-продажи квартир представляет собой количество комнат в квартире, средневзвешенное по всему объему предложения. Аналогично, показатель ка-



**Рисунок 2.** Структура спроса по числу комнат в квартире в г. Минске

чества спроса представляет собой количество комнат в квартире, средневзвешенное по спросу [1]. Динамика их изменения за два года приведена в табл. 4.

Таблица 4

Динамика показателей качества предложения и спроса (июль 2009 – октябрь 2011)

| Месяц исследования                                       | июл.09 | окт.09 | январ.10 | апр.10 | июл.10 | окт.10 | январ.11 | апр.11 | июл.11 | окт.11 |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|
| Показатель качества предложения                          | 2,09   | 2,16   | 2,23     | 2,07   | 2,01   | 1,89   | 2,13     | 2,07   | 2,09   | 2,08   |
| Показатель качества спроса                               | 1,84   | 1,67   | 1,94     | 1,97   | 2,05   | 1,86   | 1,46     | 1,75   | 2,07   | 2,02   |
| Разница между показателями качества предложения и спроса | 0,26   | 0,49   | 0,29     | 0,11   | -0,04  | 0,03   | 0,67     | 0,32   | 0,02   | 0,06   |

В исследуемом квартале отмечается незначительное снижение показателя качества спроса, принявшего значение 2,02 (-0,05 по сравнению с предыдущим кварталом). Показатель качества предложения также немного снизился и составил 2,08 (-0,01 по сравнению с предыдущим кварталом). Разница между спросом и предложением слегка увеличилась (до 0,06).

#### 4. Цены в административных районах

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в июле 2011 года находились в диапазоне 1064,53...1643,52 (табл. 5 ниже), более узким по сравнению с диапазоном 1105,50...1697,08 в предыдущем квартале.

Этой осенью разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$578,99/кв.м, что на 2,1% меньше летней разницы. Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Заводскому и Центральному. В Центральном районе была зарегистрирована минимальная (\$807,02/кв.м) удельная цена конкретной квартиры (для 2-комнатной квартиры по ул. Гая), а максимальная (\$3492,06/кв.м) – в Советском районе (для 2-комнатной квартиры по проспекту Независимости).

Рост цен в этой осенью отмечен в Ленинском (наибольший, +\$63,32/кв.м) и Партизанском (+\$5,94/кв.м) районах. В большинстве районов цена квадратного метра общей площади понизилась. Низшая точка падения принадлежит Советскому району (-\$135,39/кв.м). Меньше всего изменились цены в Партизанском районе (0,42%).

## 5. Секторы по планировке

Традиционно используемая в обзоре классификация квартир по типу планировки основана на величине площади кухни: малогабаритными считались квартиры с площадью кухни до 8 кв.м, типовыми – с площадью кухни от 8 до 10 кв.м, улучшенной планировки – с площадью кухни от 10 до 12 кв.м, элитными – с площадью кухни свыше 12 кв.м [3]. Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки

Таблица 5

Диапазон удельных цен предложений по районам (октябрь 2011)

| Район        | Квартирный индекс БОО по районам, \$/кв.м | Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$/кв.м |         | Изменение к предыдущему кварталу, \$/кв.м | Изменение к предыдущему кварталу, % |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|-------------------------------------|
| Заводской    | 1064,53                                   | 854,17                                                 | 1176,47 | -40,98                                    | -3,71%                              |
| Ленинский    | 1468,77                                   | 1000,00                                                | 2913,53 | 63,32                                     | 4,51%                               |
| Московский   | 1316,55                                   | 1000,00                                                | 2007,30 | -19,85                                    | -1,49%                              |
| Октябрьский  | 1329,68                                   | 1030,30                                                | 1899,59 | -15,30                                    | -1,14%                              |
| Партизанский | 1429,01                                   | 1035,03                                                | 2548,30 | 5,94                                      | 0,42%                               |
| Первомайский | 1430,93                                   | 1047,43                                                | 1978,02 | -24,69                                    | -1,70%                              |
| Советский    | 1510,11                                   | 1014,29                                                | 3492,06 | -135,39                                   | -8,23%                              |
| Фрунзенский  | 1262,16                                   | 940,68                                                 | 1773,20 | -65,62                                    | -4,94%                              |
| Центральный  | 1643,52                                   | 807,02                                                 | 2877,19 | -53,56                                    | -3,16%                              |

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2011)

| Тип квартир                                                              | Цена 1 кв.м общей площади, \$/кв.м |         |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------|---------|---------|
|                                                                          | 1                                  | 2       | 3       | 4       |
| Малогабаритные                                                           | 1362,10                            | 1247,20 | 1239,88 | 1184,33 |
|                                                                          | -39,13                             | -67,03  | -6,54   | -21,75  |
| Типовые                                                                  | 1328,21                            | 1301,11 | 1549,03 | -       |
|                                                                          | -45,20                             | -157,50 | 32,57   | -       |
| Улучшенной планировки                                                    | 1416,98                            | 1659,37 | 1187,79 | -       |
|                                                                          | -2,67                              | 121,17  | -95,69  | -       |
| Элитные                                                                  | -                                  | 1567,94 | 1602,03 | 1718,59 |
|                                                                          | -                                  | 237,06  | 211,89  | -       |
| «-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7) |                                    |         |         |         |

квартир в октябре этого года (табл. 6) находился в диапазоне 1184,33...1718,59. Как обычно, в табл. 6 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду. Видно, что разброс по удельной цене квадратного метра в квартирном секторе по планировке больше, чем в июле (1206,09...1538,20). Нижняя граница этого разброса ниже, а верхняя – выше, чем в предыдущем квартале.

В этот раз цены уменьшились практически по всех секторах. Наибольшее падение – в секторе 2-комнатных типовой планировки (-\$157,50/кв.м), далее – 3-комнатные улучшенной планировки (-\$95,69/кв.м), следом идут 1-комнатные малогабаритные квартиры (-\$67,03/кв.м). В элитном секторе падение цен закончилось: увеличение удельных цен составило +\$237,06/кв.м и +\$211,89/кв.м для 2- и 3-комнатных квартир соответственно. Также прирост зафиксирован для 2-комнатных улучшенной планировки (+\$121,17/кв.м) и для 3-комнатных типовых (+\$32,57/кв.м).

Положения ценовых минимумов и максимумов в этом квартале следующие: минимальная удельная цена принадлежит, как обычно, 4-комнатным малогабаритным квартирам, а максимальная – 4-комнатным элитным (в прошлом квартале – 2-комнатным квартирам улучшенной планировки),.

## 6. Секторы по основному материалу ограждающих стен

Квартирные индексы БОО в секторах по материалу стен определялись для домов с панельными, кир-

пичными и блочными стенами (табл. 7). Остальные типы ограждающих стен, такие как монолитные и др., были в предложении отмечены незначительно и в окончательных данных не представлены. Границы секторного индекса по материалу стен в октябре 2011 года определяются значениями 1224,54... 1659,22, что немного увеличивает диапазон (+419,75) по сравнению июльским 1152,27... 1572,02. Ценовой минимум теперь принадлежит 2-комнатным квартирам в панельных домах (ранее – 4-комнатным в панельных), максимум – 4-комнатным в домах с кирпичными стенами (в прошлом квартале самыми дорогими были 3-комнатные квартиры в кирпичных домах). Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по материалу стен к октябрю отмечено для сектора 4-комнатных квартир в панельных домах (+\$174,36/кв.м). А минимальное изменение отмечено для сектора 2-комнатных квартир в кирпичных домах (-\$49,82/кв.м). В то же время максимально подешевели 1-комнатные квартиры в панельных домах (-\$68,95/кв.м). Общая тенденция снижения цен, наблюдавшаяся в предыдущем обзоре, сменилась повышением в половине из рассматриваемых секторов.

#### 7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Изменение удельных цен по предложению и спросу за последние два года приведено в табл. 8.

Таблица 7

Удельные цены предложения по материалу стен (октябрь 2011)

| Материал стен | Цена 1 кв.м общей площади, \$/кв.м |         |         |         |
|---------------|------------------------------------|---------|---------|---------|
|               | 1                                  | 2       | 3       | 4       |
| Панель        | 1329,63                            | 1224,54 | 1336,01 | 1326,63 |
|               | -68,95                             | -42,26  | 97,80   | 174,36  |
| Кирпич        | 1406,72                            | 1465,19 | 1654,47 | 1659,22 |
|               | -49,82                             | -36,57  | 82,45   | -       |
| Блок          | 1351,42                            | 1341,21 | -       | -       |
|               | 74,69                              | -       | -       | -       |

«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 6)

Таблица 8

Динамика индексов цен по предложению и спросу (октябрь 2009 – октябрь 2011)

| Месяц исследования                                     | окт.09  | январ.10 | апр.10  | июл.10  | окт.10  | январ.11 | апр.11  | июл.11  | окт.11  |
|--------------------------------------------------------|---------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Цена квадратного метра общей площади (Предложение), \$ | 1438,53 | 1576,03  | 1555,16 | 1441,37 | 1344,60 | 1413,62  | 1453,37 | 1379,38 | 1381,90 |
| Цена квадратного метра общей площади (Спрос), \$       | 1860,52 | 3449,87  | 4064,81 | 1120,81 | 1616,13 | 1239,72  | 1380,98 | 1682,23 | 919,96  |
| предложение<br>-----<br>спрос                          | 0,77    | 0,46     | 0,38    | 1,29    | 0,83    | 1,14     | 1,05    | 0,82    | 1,50    |

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в расчете на 1 кв.м общей площади в динамике этих двух последних лет дано на рис. 3

#### 8. Выводы

В предыдущем обзоре предсказывалось понижение цен, что и наблюдалось нынешней осенью. В то же время ситуация не такая уж простая, как может показаться на первый взгляд. Причины для этого не только сезонные, на цены не могла не повлиять несколько осложнившаяся экономическая ситуация. Глядя на динамику недельного квартирного индекса БОО (рис. 4 ниже) со времени предыдущего квартального обзора, видно, что с середины августа цены действительно пошли вниз, достигнув в конце сентября своего локального минимума, после чего наметилась тенденция слабого повышения. Можно предполагать, что это слабое повышение может сохраниться в ближайшее время. Но, конечно, общеэкономические факторы будут играть все возрастающую роль.

Авторы благодарны участникам республиканского научно-методического семинара «Экономика недвижимости и оценка стоимости» за конструктивное обсуждение.

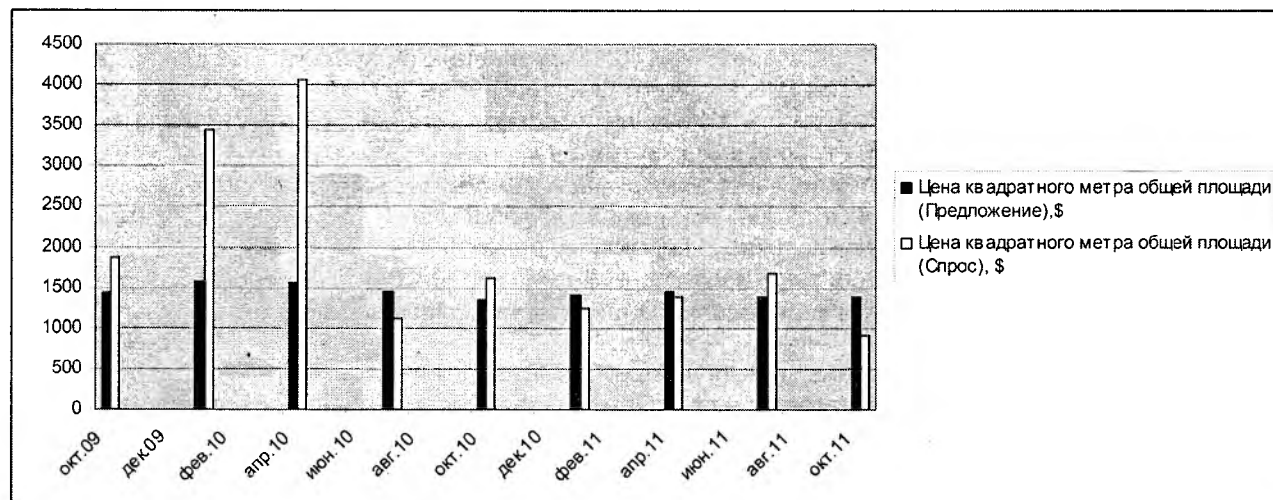


Рисунок 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (октябрь 2009 – октябрь 2011).

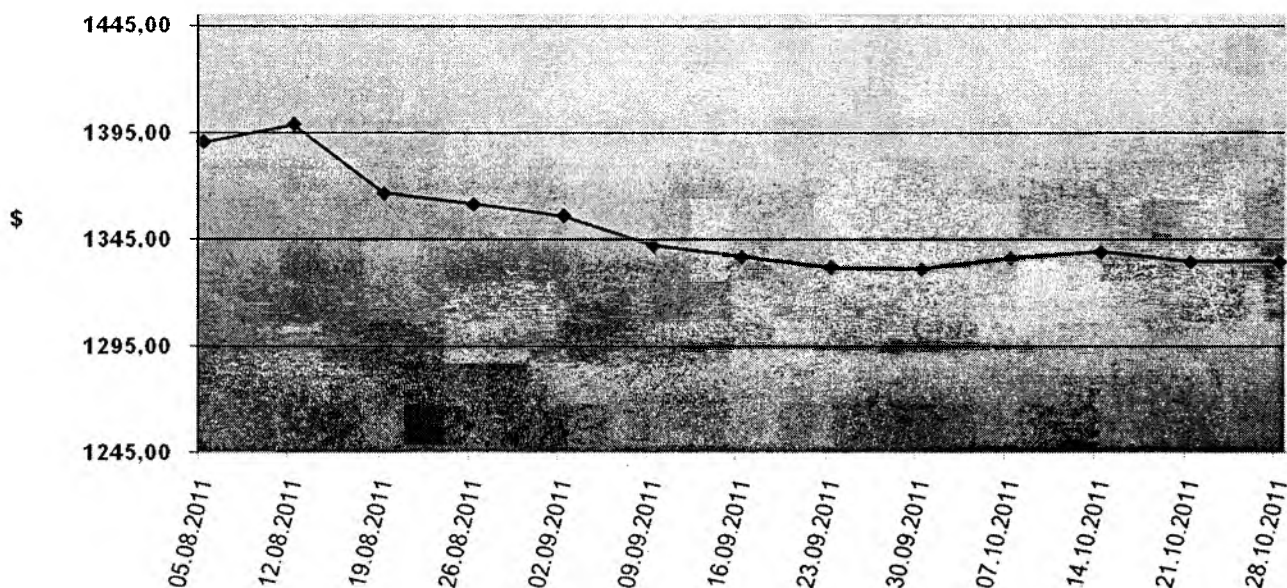


Рисунок 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (05.08.2011 – 28.01.2011)

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Трифонов Н.Ю. Рынок купли-продажи квартир г. Минска // Белорусский экономический журнал. 2001. №1. С.116-122.
2. Трифонов Н.Ю., М.А. Гуз. Рынок белорусских квартир: лето 2010 года (Минск) // Из рук в руки. Вся недвижимость. 2011. №20(234). С.77-78. №21(235). С.67-69. См. также [www.labrate.ru/trifonov/](http://www.labrate.ru/trifonov/).
3. Трифонов Н.Ю. Рынок белорусских квартир: зима 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. 2008. №4. С.49-56.