

## **МОНИТОРИНГ РЫНКА МИНСКИХ КВАРТИР**

*Н. Ю. Трифонов, президент БОО, зав. кафедрой оценки БГУ  
С. А. Шимановский, БГПА*

*Анализ рынка квартир, проводимый на основании независимого мониторинга, позволяет объективно выявить наметившиеся тенденции рынка, дать оценку его сегодняшнему состоянию и обеспечить исходные данные для прогнозирования. В статье описывается методология и результаты более чем двухгодичного исследования рынка квартир г. Минска, проводимого общественным объединением «Белорусское общество оценщиков» (БОО).*

### **1. ВВЕДЕНИЕ**

Успех деятельности в условиях рыночной экономики во многом предопределяется качеством информации, на основании которой принимаются финансовые решения. Именно поэтому сбор и аналитическая обработка информации, в том числе рыночной, сегодня является предметом как отдельного изучения с научно-методологической точки зрения, так и самостоятельным видом деятельности.

**Рынок недвижимости** можно охарактеризовать как совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных и частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель [1].

Рынок недвижимости достаточно сложен для анализа: с одной стороны, аналитики сталкиваются с трудностями, а порой и невозможностью корректной и однозначной формализации экономических взаимосвязей на рынке недвижимости, с другой стороны, достаточно бесперспективность переноса на рынок недвижимости в чистом виде технологий анализа, применяемых на других рынках, адаптированных для применения в другой рыночной среде.

В силу вышесказанного, качественная аналитическая работа на рынке недвижимости представляется в высшей степени сложной, требующей от аналитика помимо глубоких теоретических знаний экономики недвижимости постоянной практики и творческого поиска в исследованиях, формирующих профессиональную интуицию.

**Анализ рынка недвижимости** – вид деятельности, имеющий целью обеспечения объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке, и включающий в себя следующие частные цели: анализ и прогноз состояния рынка, ценовой ситуации, доступности и ликвидности объектов, эффективности инвестиций.

Использование слабой методологии анализа, выражающейся в неадекватных допущениях и процедурах, во взаимодействии с недостаточно качественными данными местных рынков, как правило, имело результатом появление необоснованных рыночных исследований и, соответственно, базирующихся на них инвестиционных решениях.

Акцентируя внимание на качестве анализа, не следует забывать то, что анализ тенденций, складывающихся на рынке недвижимости, является одним из самых важных для определения не только текущей экономической ситуации в регионе, но и будущих изменений, связанных с инвестированием, притоком денежной массы в регион, что выходит далеко за рамки интересов групп лиц и организаций, занятых на данном рынке. Являясь регионально привязанным, товар на рынке недвижимости наиболее полно отражает даже незначительные изменения в предпочтениях покупателей и их доходах, приоритетах государств и общей экономической картине.

С этой стороны наиболее интересен рынок квартир. Выступая наиболее активным сектором рынка недвижимости, данный рынок представлен сравнительно большим числом участников. Основной товар рынка, квартира, обладает одной важной характеристикой – строгой привязкой ценности объекта к его месторасположению. Развитие региона (приток средств в наиболее развитые и одновременно прибыльные отрасли промышленности и сферу оказания услуг, высокий уровень занятости, возрастающий уровень доходов, рост численности населения) вызывает необходимость в жилье, что способствует развитию рынка и увеличивает его доходность за счёт роста цен на квартиры. Наоборот, сбои в экономике региона сразу же вытекают в снижении уровня дохода, занятости, снижают численность населения, что вызывает падение цен на рынке. Наиболее тяжёлым вариантом выступает ситуация одновременной необходимости в жилье (улучшении жилищных условий), нехватке средств на его покупку либо отсутствия механизмов стимулирования покупки (кредиты, льготы) и стремлением населения решить экономические проблемы за счёт явного снижения качества жилья (обмен с доплатой на более дешёвое жильё с более низкими качественными и количественными характеристиками). На данный вариант в большей степени влияет уже не экономическое развитие региона, а в целом экономическая ситуация в государстве.

В этом свете именно независимый мониторинг рынка позволяет сделать полноценную оценку сложившейся ситуации и дать обоснованную картину разворачивания ситуации. Аналитические исследования рынка квартир начались с его формирования в период приватизации жилищного фонда и проводились Белорусской гильдией специалистов по недвижимости [2]. Последние два года эти исследования стали проводиться общественным объединением «Белорусское общество оценщиков» (БОО). С апреля 1999 года БОО отслеживало тенденции рынка минских квартир в виде ежеквартальных экономических обзоров [3, 4]. Замедление спада цен в июле 2000 года потребовало еженедельной фиксации состояния рынка (см. «Национальную экономическую газету», начиная с № 41 за 2000 год).

## 2. МЕТОДОЛОГИЯ

Основой анализа рынка выступает сбор статистической информации и дальнейшая её обработка. Каждый цикл исследования характеризуется рядом показателей. Эти показатели могут быть разделены на две группы: ценовые и неценовые. Ценовые показатели представляют собой некоторую количественную оценку экономического явления в денежных единицах. Для исследуемого рынка типичной единицей платежа является доллар США, именно он используется в ценовых показателях. Неценовые показатели могут быть выражены в виде доли (процентов), количественной оценки в единицах измерения исследуемого объекта (например, заявки на покупку, продажу), отношения (например, показатель структуры рынка).

Следующей системой группировки выступает разделение показателей на комплексные (описывающие весь рынок квартир в Минске в целом) и секторные (описывающие тенденции, складывающиеся на отдельных секторах этого рынка). Наибольшее внимания заслуживают комплексные показатели, так как их цель состоит в нивелировании тенденций, сложившихся в отдельных секторах рынка, с их помощью можно увидеть картину развития рынка в целом. К данной группе принадлежат такие показатели, как квартирный индекс БОО, показатель структуры рынка и комплексный ценовой индекс по спросу.

**Квартирный индекс БОО** выступает ключевым показателем исследования рынка. Он относится к группе ценовых индексов и представляет собой комплексную оценку цены квадратного метра общей площади по

предложению в долларах США. Расчёт индекса производится по формуле:

$$ITS = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n S_i}, (1)$$

где  $P_i$  – цена отдельной предлагаемой квартиры в массе обрабатываемых статистических данных за определённый период (месяц);

$S_i$  – общая площадь отдельной квартиры в массе обрабатываемых статистических данных за определённый период (месяц).

**Показатель структуры рынка** отражает фактическое превышение предложения над спросом в абсолютных величинах. Данный показатель относится к группе неценовых показателей рынка и выражен в виде отношения. Расчёт показателя производится по формуле:

$$KSD = \frac{S}{D}, (2)$$

где  $S$  – количество заявок на продажу (выставленных на продажу квартир), накопленных за определённый период (месяц);

$D$  – количество заявок на покупку, накопленных за определённый период (месяц).

Для идеального рынка данный показатель должен стремиться к 1. Его превышение над 1 отражает накопление излишнего предложения, что приводит к росту конкуренции среди продавцов. Эта конкуренция вызывает закономерное снижение цен. Если показатель структуры рынка ниже 1, то предложение недостаточно. В этом случае конкуренция возрастает уже среди покупателей.

Среди секторных показателей выделяются группы, связанные с районированием города, разделением квартир по типу планировки, типу дома, количеству комнат. В данные группы показателей входят как неценовые (долевые и абсолютные), так и ценовые показатели.

### 3. РЕЗУЛЬТАТЫ

Динамика квартирного индекса БОО с апреля 1999 года по конец 2000 года приведена на рис. 1: сначала ускорение темпов падения, затем некоторое замедление, наконец, незначительное повышение. Падение цен, продолжавшееся до лета 2000 года, стало замедляться и с сентября 2000 года рынок начинает переходить к равновесному состоянию. Это состояние характеризуется изменением цен в ограниченном ценовом диапазоне с некоторыми спадами и всплесками, наложенными на сезонные колебания, свойственные любому рынку недвижимости. Одновременно улучшается структура рынка: разрыв между числом покупателей и продавцов сокращается, покупатели становятся всё более активными.

В октябре 2000 года квартирный индекс БОО впервые начал расти, хотя и незначительно. Снижение цен выталкивало с рынка продавцов с дорогим жильём, уменьшало прибыльность строительных организаций и

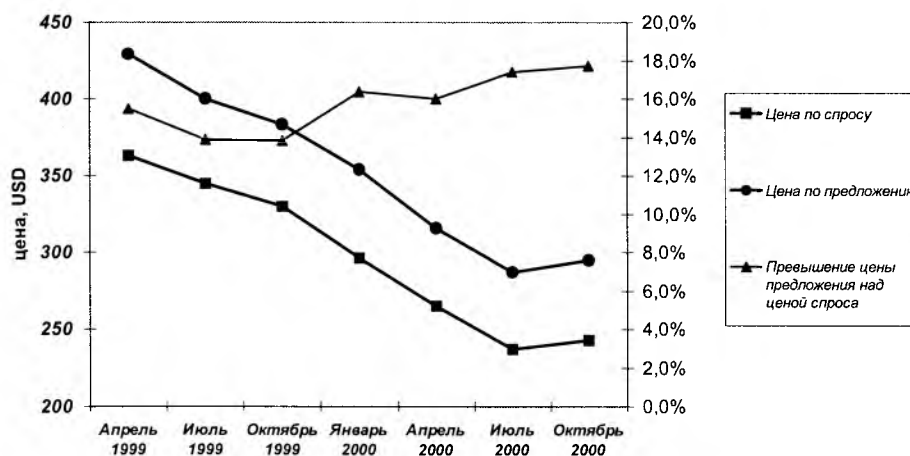


Рис. 1. Динамика Квартирного индекса БОО и комплексного индекса цены квадратного метра общей площади по спросу за апрель 1999 — октябрь 2000 года

одновременно вызывало эффект ожидания у покупателей, проявляющийся в желании приобрести более дешёвую недвижимость. Переход границы приемлемого максимума для покупателей вызвал их приток. Это обстоятельство незамедлительно сказалось на ценах. *Однако падение цен ещё отмечается на ряде секторов рынка.*

В октябре в сравнении с июлем 2000 квартирный индекс БОО по районам варьировал в широких диапазонах: от -USD20 (Партизанский район) до +USD72 (Центральный район). Квартирный индекс БОО снизился также для Ленинского (-USD1), Московского (-USD1) и Октябрьского (-USD6) районов. Остальные районы имели рост в диапазоне USD2-15.

В октябрьском предложении основная доля по-прежнему принадлежала типовым квартирам (41,1%, что на 0,5% больше июльской). Доля малогабаритных квартир возросла до 24,2% (+3,3%) и почти сравнялась с долей квартир улучшенной планировки (для данных квартир отмечено незначительное падение на 0,2%). Значительно (-3,6%) упала доля элитных квартир (10,0%). Наметившаяся ранее тенденция по улучшению качества предлагаемого жилья с приближением рынка к стабилизации не оправдалась. На рынке вновь начинают превалировать дешёвые и, соответственно, менее качественные квартиры. Цены за квадратный метр общей площади в зависимости от типа планировки варьировали от USD250 до USD382. По сравнению с июлем 2000 года были отмечены следующие изменения: от -USD19 (для типовых четырёхкомнатных квартир) до +USD86 (для элитных трёхкомнатных квартир). Снижение цен было отмечено также для следующих секторов: элитных двухкомнатных (-USD13) и четырёхкомнатных (-USD4) квартир. Рост по остальным секторам в среднем составил USD10-15. Удорожание малогабаритных квартир – временное явление, так как данные квартиры могут удовлетворить только первоначальный спрос. В дальнейшем покупатели будут стремиться приобрести квартиры с более высокими потребительскими качествами.

Крупнопанельные дома (КПД) – один из наиболее массовых типов домов в жилищной застройке Минска. Неудивительно, что квартиры в данных домах составляют подавляющее большинство в предложении. В октябре на их долю приходилось 58,3%, что на 5,6% меньше, чем в июле 2000 года. Одновременно возросла доля квартир в кирпичных домах до 39,6% (+8,8% к июлю). Появление значительного числа квартир в данных домах — результат выхода на рынок коммерческих застройщиков. Доля квартир в блочных и монолитных квартирах снизилась до 1,3% и 0,9%. Индексы по типу домов в октябре 2000 колебались в пределах USD240—USD397. В сравнении с июлем 2000 на ряде секторов отмечен как рост, так и падение цен в пределах от -USD31 до +USD28. Так, цены в октябре по сравнению с июлем упали на однокомнатные (-USD12), двухкомнатные (-USD7) и четырёхкомнатные (-USD9) квартиры в кирпичных домах, на четырёхкомнатные квартиры в КПД (-USD15). Рост же цен отмечен на однокомнатные (+USD9), двухкомнатные (+USD4) и трёхкомнатные (+USD2) квартиры в КПД и трёхкомнатные (+USD28) квартиры в кирпичных домах. Как видно, рост доли квартир в кирпичных домах сразу же сказался на снижении цен на них, а падение доли квартир в КПД (в данном секторе также присутствует значительная доля нового жилья) привело к скачку цен на данные квартиры.

В целом октябрьские цены на квартиры колебались в следующих диапазонах: за однокомнатную квартиру просили от USD6300 до USD18000, за двухкомнатную – от USD6500 до USD28000, за трёхкомнатную – от USD9200 до USD55000 и за четырёхкомнатную – от USD14000 до USD55000. В сравнении с июлем 2000 года диапазон изменения цен на дешёвые квартиры колебался в пределах от удешевления на USD800 (трёхкомнатные квартиры) до удорожания на USD2000 (четырёхкомнатные квартиры).

Активность покупателей на рынке минских квартир в октябре 2000 года резко возросла (см. рис.2). По сравнению с июлем число заявок на покупку возросло на 64%, а число выставленных квартир – всего на 4%. В результате структура рынка минских квартир улучшилась. Конкуренция продавцов снижается, и, как следствие, рынок начинает переходить к сезонным колебаниям цен. Главный вопрос состоит в том, каким должен быть показатель структуры рынка для конкретного рынка квартир, интересующего исследователя и аналитика. Для рынка минских квартир в сентябре-октябре показатель структуры рынка колебался в районе 2,0, что видится приемлемым для сохранения стабильного уровня цен.

*Некоторый рост цен на рынке не сильно повлиял на запросы покупателей.* Только в секторах однокомнатных и четырёхкомнатных квартир они несколько подняли планку, одновременно опустив её для двухкомнатных и четырёхкомнатных квартир. В целом в октябре потенциальные покупатели были готовы заплатить: за однокомнатную квартиру – от USD5500 до USD12500, за двухкомнатную – от USD7500 до USD18000, за трёхкомнатную – от USD13000 до USD26000 и за четырёхкомнатную – не более USD19000. Из сравнения с предложением можно видеть, что все заявки на покупку двухкомнатных, трёхкомнатных и четырёхкомнатных квартир могут быть удовлетворены. Не охваченными предложением остаются однокомнатные квартиры с ценой ниже USD6300. Рост цен на рынке в октябре отразился и на средней цене квадратного метра общей площади,

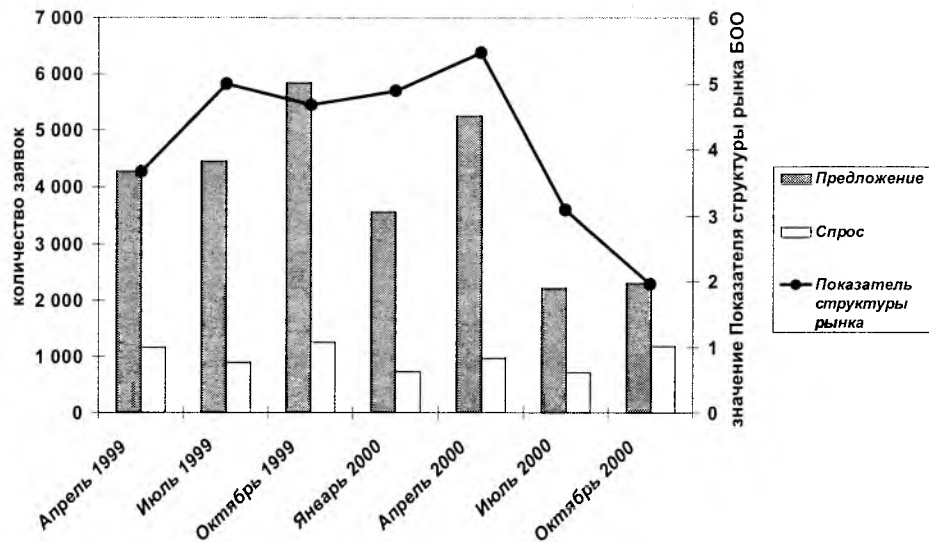


Рис. 2. Динамика спроса и предложения за апрель 1999 — октябрь 2000 года

которую согласен был оплатить потенциальный покупатель. Она возросла на 2,4%, достигнув USD242,6. Однако сразу можно заметить, что рост цен, которые готовы были оплатить покупатели, и рост цен продавцов неадекватны (см. рис. 1). Данная тенденция указывает на более замедленную реакцию покупателей как на рост, так и на снижение цен. Однако следует помнить, что рост цен, не подкреплённый адекватным ростом платёжеспособного спроса кратковременен.

#### 4. РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: БЛИЖАЙШЕЕ БУДУЩЕЕ

Анализ тенденций рынка минских квартир позволяет выделить основными причинами незначительного повышения цен следующие: появление большого числа фирм-застройщиков с приемлемыми ценами; уход некоторого числа продавцов с достаточно дорогими квартирами либо их переход в более низкий ценовой диапазон за счёт значительных уступок; сокращение излишнего предложения в квартирах, построенных на основе долевого строительства, ЖСК; оживление покупателей при достижении приемлемых для них цен. Ряд из них носит кратковременный и нестабильный характер. Например, перейдя от октябрьского обзора к еженедельным сводкам, включающим квартирный индекс БОО и показатель структуры рынка, можно заметить, что реакция покупателей на снижение цен и продавцов на их рост нестабильна, что может вылиться в такую ситуацию, когда ухудшение структуры рынка происходит вместе с ростом квартирного индекса БОО. В целом, к концу года рост цен приближается к предельному по мнению покупателей: среди заявок на покупку можно найти достаточно большой процент таких, которые невозможно удовлетворить за счёт предложения.

На рынке минских квартир в данный момент в конце 2000 года наступила некоторая передышка. Гонка цен начинает приближаться к концу, выведя за пределы рынка более половины продавцов. Структура рынка по сравнению с предыдущими периодами несравненно улучшилась, приходя к своему равновесному состоянию. Активность покупателей явно возросла и их требования всё более и более осознанны. *Складывается почти полная картина приближения стабилизации цен.* Однако на отдельных секторах рынка снижение цен ещё продолжается. Покупатели ещё стремятся снизить планку цен. Дисбаланс цен спроса и предложения возрастает. В свете этого, преждевременно говорить о приходе сезонных циклических цен нормально функционирующего развитого рынка квартир.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. — М.: Дело Лтд, 1995. — 480 с.
2. Трифонов Н. Недвижимость: нужен настоящий рынок./ Финансы, учёт, аудит. 1994. № 9.— С. 77-83.
3. Трифонов Н., Шимановский С. Рынок минских квартир: год падения цен./ Финансы, учёт, аудит. 2000. № 4.— С. 15-16.
4. Трифонов Н., Шимановский С. Спрос опережает предложение: обзор рынка квартир/ Финансы, учёт, аудит. 2000. № 7-8.— С. 40-41.