

## РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ОСЕННИЙ СКАЧОК

Н. Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков  
С. А. Шимановский, магистрант БГУ

В настоящей статье отражены результаты квартального исследования рынка купли-продажи минских квартир на базе данных за осень 2001 года. Отмечается скачкообразный переход квартирного индекса БОО в более высокое метастабильное состояние ценового коридора около USD 325 и анализируются возможные причины.

Методология мониторинга рынка купли-продажи минских квартир в рамках настоящего исследования отражена в [1]. В статье [2] в рассмотрение были введены новые характеристики рынка. Наконец, в [3—4] были даны обзоры состояния рынка соответственно весной и летом 2001 года.

## 1. Рынок минских квартир: осень 2001 года

Поведение рынка достаточно нетрадиционно. С прошлой осени отмечалось метастабильная ценовая динамика с колебаниями внутри коридора около нижней границы в USD 300. Но со второй половины сентября эти колебания происходят уже вокруг отметки в USD 325. Рисунок 1 даёт наглядное представление о еженедельном изменении квартирного индекса БОО с июля по октябрь 2001 года. Начиная с прошлой осени до середины августа наблюдалась метастабильная ценовая динамика с колебаниями в коридоре USD 305±5. Сентябрь был месяцем перехода к новому диапазону цен в коридоре USD 325±5.

Можно ли говорить о начавшемся росте цен на рынке? Отнюдь, нет! Текущий уровень цен, как уже упоминали, установился только во второй половине сентября, а к началу ноября наблюдается и небольшое понижение (в пределах ценового коридора в ±USD 5). Переход на новый уровень цен произошел практически скачкообразно. Рынок перешел на более высокое, но по-прежнему метастабильное, состояние.

Обычно осенью росла деловая активность, и рынок адекватно реагировал на рост цен увеличением предложения. В октябре 2001г. средние цены превышали июльские на 5,9% или на USD 18,0 в абсолютном исчислении. При этом предложение практически не изменилось за квартал (увеличилось на 0,5%). Спрос за квартал вырос на 20,4%, но уровня октября прошлого года не достиг. Прошлая осень сейчас вспоминается как очень благоприятный для рынка период. Нынешний октябрь принес спад деловой активности исследуемого рынка, чему, конечно, способствует рост цен на жильё при слабом увеличении доходов населения.

Метастабильное поведение (даже со скачком) также не способно активизировать рынок, повысить его привлекательность, а, тем более, увеличить эффективность вложений в недвижимость. Сроки экспозиции остаются достаточно длительными и имеют, в ряде случаев, стойкую тенденцию к росту. А выставленные квартиры, как и ранее, через определённые периоды времени незначительно уцениваются.

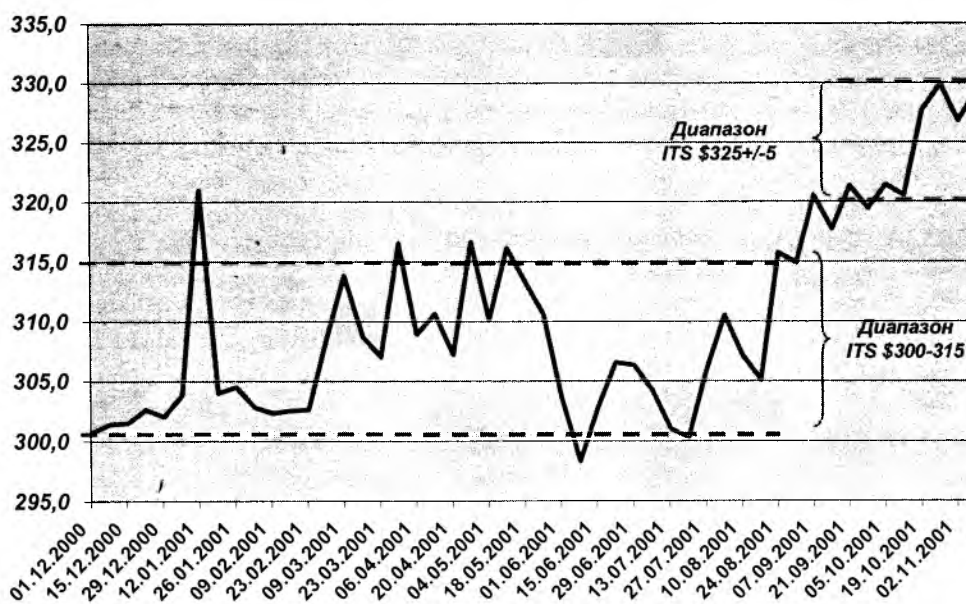


Рис. 1. Динамика недельного индекса БОО (июль — октябрь 2001 года)

## 2. Возможные причины

В чём же причина скачка квартирного индекса БОО в такой, казалось бы, не способствующей росту цен, ситуации? Попробуем сформулировать все возможные, в том числе и чисто гипотетические, причины.

В общем случае основными причинами роста цен могут служить:

(1) удорожание выставленной на рынок недвижимости;

(2) несоответствие в динамике сроков экспозиции противоположных по ценам групп недвижимости: дорогая недвижимость остаётся на рынке достаточно продолжительное, постоянно увеличивающееся время и, попадая под рассмотрение, «тянет» цены вверх; напротив, дешёвая недвижимость, как более доступная, реализуется быстро, и это не позволяет таким квартирам компенсировать рост цен, вызванный сохранением в предложении дорогих квартир;

(3) удорожание за счёт смещения предложения в сторону более качественных и, соответственно, более дорогих квартир, что может быть обусловлено: отказом от строительства дешевого и неэффективного с точки зрения частных инвесторов жилья (основную массу ранее возводило государство); естественными процессами старения (износ, не проведённая вовремя реконструкция) и выведения из предложения старых неудобных малогабаритных квартир; и, вновь, стремлением покупателей приобретать дешёвое и, соответственно, менее качественное жильё;

(4) рост доходов населения;

(5) появление ипотечного строительства.

Это далеко не полный список, но и он говорит о неоднозначности корней текущей ситуации на рынке. Ниже мы попытаемся найти подтверждение (или опровержение) существования упомянутых причин скачка цен на минском рынке квартир.

### 3. Рост квартирного индекса БОО составил USD 18 — максимальный за год

Первоначально обратимся к статистике за последние два-три года (см. табл. 1). До июля прошлого года шел обвал цен. Но сейчас нас интересует более близкий период. Осенью 2000 — зимой 2001 на рынке наблюдался стабильный рост цен с темпом около 1% в месяц, затем рост замедлился, и за весну—лето цены выросли менее чем на 0,1%, к осени рост возобновился на уровне 2% в месяц.

Таблица 1

**Динамика квартирного индекса БОО (апрель 1999 — октябрь 2001)**

Месяц исследования	04 1999	07 1999	10 1999	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001
Квартирный индекс БОО, USD	429,1	400,1	382,9	354,2	315,4	286,9	294,9	306,1	305,9	306,3	324,3
Изменение к предыдущему периоду		-29,0 -6,8%	-17,2 -4,3%	-28,7 -7,5%	-38,8 -11,0%	-28,5 -9,0%	8,0 2,8%	11,2 3,8%	-0,2 -0,1%	0,4 0,1%	18,0 5,9%

Как изменяются квартирные индексы БОО для отдельных сегментов рынка по размеру квартиры? Наибольший рост в октябре по отношению к июлю был отмечен для четырехкомнатных квартир. Он составил USD 45,7 за квадратный метр общей площади, или, в абсолютном выражении, 14,5%. Наименьший — для двухкомнатных квартир: всего USD 12,4, или 4,2% к июлю. Цены на однокомнатные квартиры пересекли 300-долларовый рубеж и остановились на отметке в USD 302,4, что превышает июльское значение на USD 17,0. Трёхкомнатные квартиры подорожали скромнее, всего на USD 14,7, что выше июльского индекса на 4,6%. Причиной, скорее всего, послужило сокращение притока дешёвых квартир из «государственных» новостроек (3). Но подтверждение этого предположения требует более полного ознакомления со структурой рынка и динамикой отдельных ценовых сегментов.

### 4. Структура рынка: улучшение спроса, предложение прежнее

Как уже упоминалось, обычно осень отличалась ростом деловой активности: расширение рынка происходило как за счёт спроса, так и за счёт предложения. Что же можно наблюдать в текущем году? Из таблицы 2, можно заметить, что предложение, достигшее летом уровня около 3 100 выставленных квартир, сохранило его и осенью. По сравнению с прошлым годом по предложению можно наблюдать кардинальное улучшение. Рост составил 34,6% (!). Но этот прогресс — кажущийся. Рост предложения, конечно, замечательно, так как перед покупателем открывается возможность выбора не одного-двух, а трёх-четырёх вариантов. Но с другой

Динамика показателя структуры рынка (апрель 1999 — октябрь 2001)

Месяц исследования	04 1999	07 1999	10 1999	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001
Предложение	4 273	4 453	5 837	3 562	5 261	2 216	2 299	2 200	2 848	3 080	3 094
Спрос	1 165	892	1 250	730	963	719	1 179	853	679	730	879
Показатель структуры рынка	3,67	4,99	4,67	4,88	5,46	3,08	1,95	2,58	4,19	4,22	3,52

стороны, происходит отягощение рынка излишним предложением со всеми последствиями: квартиру трудно продать, рынок становится менее привлекательным для инвесторов, и он стареет из-за сокращения предложения нового жилья.

Как обстоят дела со спросом? К осени спрос вырос на 20,4%, что и не удивительно: лето — традиционно период отпусков. Но за тот же период в прошлом году рост спроса составил 64,0% (!). Сравнение неутешительное. К тому же спрос текущего года по отношению к спросу осени прошлого года сократился на 25,5%.

Показатель структуры рынка текущей осени также не идёт ни в какое сравнение с «эталонным» значением годичной давности (напомним, тогда был достигнут минимум в 1,95, т. е. менее двух предлагавшихся квартир на одного потенциального покупателя). Нынешние значения этого показателя близки к отмечавшимся на стадии стабильного падения цен в 1999—2000 годах. Зафиксированный в октябре на отметке в 3,52, он несколько лучше отмечаемых весной и осенью текущего года, но кризис излишнего предложения ещё не разрешён.

Посмотрим, как это может объяснить происшедший скачок цен. Структура рынка стала улучшаться, несколько возросла активность покупателей, и продавцы в надежде сразу и сейчас продать жильё психологически играют на росте цен, надеясь, что будет действовать принцип: лучше купить сегодня, но дешевле, чем завтра, но дороже. Насколько покупатели принимают эту игру? Ответы мы можем найти, только проанализировав их запросы, что будет сделано ниже.

Анализ будет неполным без динамики долей в спросе и предложении, а также динамики сегментных показателей структуры рынка.

**Предложение.** Структура предложения, как и всегда, отличалась преимущественным положением двухкомнатных и трёхкомнатных квартир. На долю такого жилья осенью приходилось 67,8% (34,0% и 33,8% соответственно). Однокомнатных было всего 19,8%, четырёхкомнатных — 11,5%. По сравнению с летними данными предложение однокомнатных квартир упало на 4,2% (!), четырёхкомнатных — на 1,2%. Напротив, отмечен рост по двухкомнатным и трёхкомнатным квартирам — на 0,3% и 4,9% соответственно. Неужели стали строить больше трёхкомнатных квартир или меньше однокомнатных? Отнюдь. Просто последние вымы-

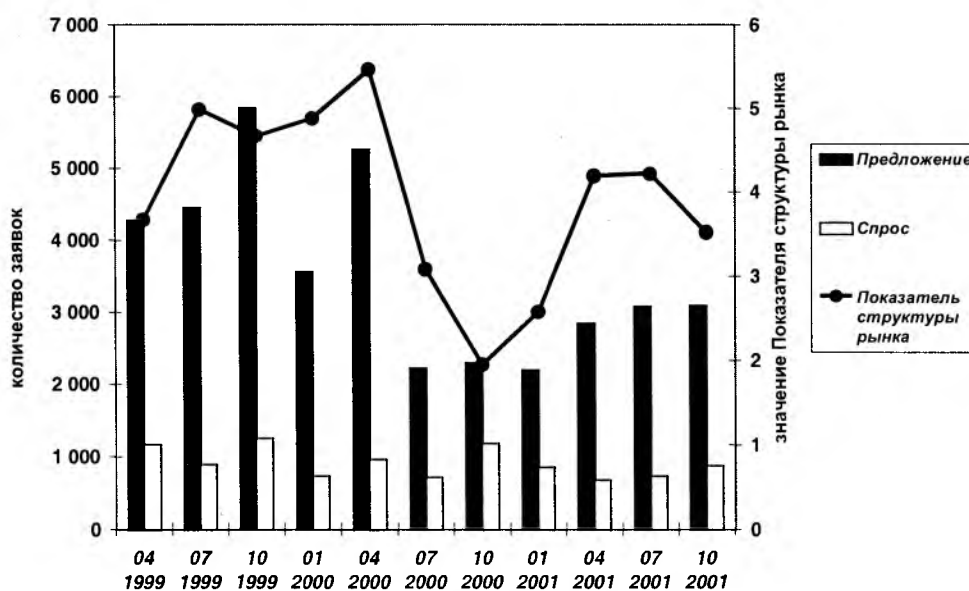


Рис. 2. Динамика спроса и предложения (апрель 1999 — октябрь 2001)

ваются с рынка из-за более низкой цены и традиционно высокого спроса на них. Значит, причина (2) о разнонаправленной динамике дешевых и дорогих квартир подтверждается.

**Спрос** традиционно фокусируется на том жилье, которое дешевле: на однокомнатных и двухкомнатных квартирах. Осенью они покрывали 73,9% спроса (38,9% и 35,0% соответственно). Трёхкомнатные требовались для 17,4% покупателей, четырехкомнатные — 6,6%, а более габаритные — всего 2%. Был отмечен рост спроса на трёхкомнатные квартиры (+1,2%), напротив, однокомнатные и двухкомнатные потеряли, соответственно, 0,4% и 1,4% покупателей. Популярность крупногабаритных квартир возросла почти в два раза с 1,1% до 2,0%. Объяснение можно найти в динамике цен на трёхкомнатные квартиры: это, пожалуй, единственное жильё, продавцы которого готовы идти на уступки вплоть до USD 6 000, да и подорожали они всего на USD 14,7 за квадратный метр общей площади, а удобств предлагают ненамного меньше, чем подорожавшие на USD 45,7 за квадратный метр общей площади «четвёрки».

**Сегментные показатели структуры рынка.** Мы отмечали, что структура рынка заметно улучшилась за счёт спроса. Это справедливо и для отдельных сегментов рынка минских квартир. Наилучший показатель в 1,79 зафиксирован на однокомнатные квартиры, что не удивительно в свете высокой популярности данного жилья среди покупателей. Он снизился по сравнению с летом на 0,78, что, кстати, второй по динамике результат. Первый принадлежит четырехкомнатным квартирам, показатель структуры для которых уменьшился на 1,49, достигнув 6,16. Поменялись предпочтения покупателей в отношении трёхкомнатных квартир: показатель структуры рынка для них, снизившись на 0,70, достиг 6,84 и оказался выше, чем для четырехкомнатных. Практически не улучшилась структура рынка для двухкомнатных квартир: всего на 0,48 до уровня 3,42.

### 5. Показатели качества растут: вслед за ростом цен?

Интересна динамика показателей качества в выделяемый нами период метастабильной ситуации (с осени прошлого года). По табл. 3 можно заметить три характерные этапа: осень прошлого года — показатели качества на достаточно высоком уровне (показатель качества максимален за весь анализируемый ранее период); зима—лето текущего года — показатель качества предложения практически стабилен (2,32—2,33), показатель качества спроса после единственного роста в период осень-зима стабилизируется на отметке в 1,94; осень текущего года — рост отмечен как по показателю качества предложения (максимум за весь анализируемый период), так и по показателю качества спроса (одно из самых высоких значений, выше на 0,01 значения показателя осени прошлого года).

Попробуем объяснить такое поведение показателей качества предложения и спроса. Из природы показателей понятно, что их рост указывает на смещение рынка в сторону более габаритного жилья. И в октябре продавцы выставили на рынок больше квартир четырёхкомнатных и трёхкомнатных, на которые поднимается спрос со стороны покупателей. Следует заметить, что показатель качества предложения отражает изменение характеристик ввода в эксплуатацию жилья. В этом плане можно отметить, что в октябре частные застройщики (а государственные ослабевают из-за сокращения бюджетного финансирования) из-за ориентации на людей с высокими доходами предложили на рынок качественное крупногабаритное жильё, с которым связаны продолжительные сроки экспозиции. Малогабаритное жильё, рассчитанное на людей с более низкими доходами, исчезает сравнительно быстро. Одновременно в силу роста спроса на более габаритное жильё (мы уже упомянули причину роста спроса на трёхкомнатные квартиры, которые оказали влияние и здесь) показатель качества спроса несколько подрос. Однако настораживает рост разности показателей, составивший 0,41 против 0,39, отмечаемого в весенне-летний период. Чувствует явное смещение предложения в сторону габаритного жилья, которое в данных объёмах рынку не нужно. Таким образом, можно видеть подтверждение гипотезе (3) о росте цен за счёт динамики двух разнонаправленных сегментов рынка.

Таблица 3

Динамика показателей качества (апрель 1999 — октябрь 2001)

Месяц исследования	04 1999	07 1999	10 1999	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001
Показатель качества предложения	2,27	2,22	2,20	2,23	2,26	2,29	2,35	2,32	2,33	2,33	2,39
Показатель качества спроса	1,89	1,88	1,92	1,81	1,99	1,87	1,97	1,90	1,94	1,94	1,98
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,38	0,34	0,28	0,41	0,27	0,42	0,38	0,43	0,39	0,39	0,41

**6. Различие в ценах между районами возрастает**

Неоднозначно себя ведут цены по административным районам города Минска. По сравнению с квартирным индексом БОО в среднем по Минску вперёд вырывается с явным отрывом Центральный район (1,31). Как и летом, всего четыре района имеют цены выше среднего уровня: упомянутый Центральный, а также Партизанский (1,00), Первомайский (1,04) и Советский (1,12) районы, хотя их позиции существенно ослабили (в июле данный показатель был на уровне 1,08; 1,13; 1,21 соответственно для упомянутых районов): Также ослабили позиции Заводского (-0,03 до 0,78) и Октябрьского (-0,03 до 0,93) районов. В результате разница между наиболее дешевым и наиболее дорогим районом возросла с 1,41 до 1,54 (!).

Таблица 4

**Диапазон удельных цен предложения по районам (октябрь 2001 года)**

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD		Квартирный индекс БОО по районам
Заводской	240,3	261,5	254,5
Ленинский	296,6	322,5	312,9
Московский	279,4	296,2	286,6
Октябрьский	289,5	321,0	300,8
Партизанский	296,2	338,3	323,4
Первомайский	315,7	384,5	336,2
Советский	333,7	480,1	364,1
Фрунзенский	298,2	306,4	302,6
Центральный	342,6	574,0	426,3

Динамика средних цен за летне-осенний период крайне неоднозначна. Так, по сравнению с летом можно выделить как районы, квартирные индексы БОО по административным районам для которых снизились (Партизанский, Первомайский и Советский районы, снижение отмечено на уровне USD 6,3, USD 9,5 и USD 6,5 соответственно), так и районы, квартирные индексы БОО для которых значительно возросли (выше среднего роста на USD 18). Это Ленинский, Фрунзенский и Центральный, рост отмечен на уровне USD 22,4, USD 18,0 и USD 54,7 соответственно. Такая динамика, вкупе с отмеченной разницей между наиболее дорогим и наиболее дешевым районами, указывает на появление большего ценового расслоения по территории Минска: появление так называемых зон высоких и низких цен, или «холмов» и «провалов» на ценовой карте Минска. Преимущественно «холмами» покрыт Центральный район, остальные районы выглядят достаточно гладко со скатом цен к «провалам» в Заводском районе. Анализ динамики подтверждает предположение (3) о росте цен, причем в качестве стоимостного фактора выступает ещё и месторасположение.

**7. На рынке появляются квартиры, стоимость которых превышает USD 200 000**

Этой осенью квартиры предлагались по USD 7200—15500 за однокомнатную квартиру (напомним, летом цены были USD 6200—15500), по USD 6500—29500 за двухкомнатную квартиру (летом — по USD 6900 — 38000), по USD 12000—66000 за трёхкомнатную квартиру (летом — по USD 12000—58000), по USD 13000—250000 (!) за четырёхкомнатную квартиру (летом — скромнее, только по USD 13500—110000), по USD 20500—90000 за многокомнатную (более 4) квартиру (летом — USD 25000—71000). По сравнению с летом, как можно видеть, стали более доступными двухкомнатные (нижняя цена опустилась на USD 400), четырёхкомнатные (на USD 500) и многокомнатные квартиры (на USD 4500). Сохранилась нижняя цена на трёхкомнатные квартиры, а однокомнатные прибавили «снизу» аж USD 1000.

Стандартно поведение продавцов, выставяющих квартиры стоимостью свыше USD 70000. Через несколько месяцев экспозиции цена на квартиру опускается на USD 5 000 и более. Богатых покупателей все меньше, да и те имеют возможность построить за те же деньги комфортабельный коттедж в экологически чистой зоне. А тем временем рынок констатирует факты: срок экспозиции данного жилья продолжает удлиняться, а давление его на рынок очевидно. Создаётся очаговый рост цен, слабо отражающий динамику рынка.

В среднем квартиры подорожали по сравнению с летом на USD 420—3780: однокомнатные квартиры прибавили USD 520 (+5,2%), двухкомнатные — USD 420 (+2,9%), трёхкомнатные — USD 1 080 (+5,2%),

четырёхкомнатные — USD 3 780 (+14,4%). Статистика по многокомнатным нестабильна из-за недостаточности данных. В целом картина рынка по средним ценам повторяет динамику квартирных индексов БОО по размерам квартиры. Становится более понятным выбор покупателей среди трехкомнатных и четырёхкомнатных квартир в пользу первых. Ходовые однокомнатные отражают всё сохраняющийся невысокий уровень средств, реализуемых на квартирном рынке. Предположение (4) о влиянии роста доходов населения после анализа ценовой динамики рынка следует опустить.

**8. На рынке минских квартир наблюдается рост элитных и малогабаритных квартир**

Осенью по сравнению с летом доля менее качественных квартир сократилась с 66,3% до 65,1%. Типовое жильё потеряло 3,6%, но малогабаритное увеличило присутствие на 2,5%, что и обусловило эту динамику. Рост доли более качественного жилья соответственно с 33,7% до 34,9% обусловлен ростом доли элитных квартир, прибавившей 5,2% и достигшей максимального за последний год значения в 16,4% (!). В свете данных тенденций рост цен на рынке минских квартир имеет хорошую почву. Высказанные гипотезы (2)—(3) находят свое подтверждение.

Положим ещё несколько штрихов к портрету минских квартир в разрезе планировки. Диапазон цен квадратного метра общей площади составил USD 253—488, что намного шире отмечаемого летом диапазона в USD 253—373. Единственное падение затронуло малогабаритные «четвёрки» и составило всего USD 5. Достаточно стабильно подорожали однокомнатные и двухкомнатные квартиры (на USD 13—21, кроме элитных двухкомнатных (+ USD 4)). Максимальный рост был отмечен для элитных четырёхкомнатных квартир (на USD 114).

Таблица 5

**Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2001)**

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, USD			
	1	2	3	4
Малогабаритные	297	283	281	253
Типовые	301	319	313	311
Улучшенной планировки	309	335	330	319
Элитные	318	321	391	488

**9. Уменьшается доля КПД — сказывается сокращение государственного строительства**

Осенью был прерван наметившийся за осень 2000 — лето 2001 года рост доли квартир в крупнопанельных домах (КПД). По сравнению с летом их доля сократилась на 5,2% до 59,1%, что несколько выше данных прошлой осени (тогда квартиры в КПД составляли 58,3%). Напротив, был отмечен рост доли квартир в кирпичных (увеличилась по сравнению с летом на 1,1% до 34,7%), блочных (+1,9% до 5,3%) и монолитных домах (+0,4% до 0,9%). Наибольший интерес постоянно привлекает динамика долей в КПД и кирпичных домах. При росте первых на рынок выкидывается значительная масса новых квартир, построенных с участием государства (специфика рынка минских квартир), при росте вторых — частные застройщики увеличивают своё влияние на рынок (в основном через элитные квартиры и квартиры улучшенной планировки). Текущей осенью начинает проявлять себя именно второй фактор. Немаловажную роль здесь играет и увеличение срока экспозиции. Не секрет, что квартиры в КПД — относительно дешёвое жильё, чего не скажешь о квартирах в кирпичных домах (достаточно вспомнить пример с квартирой стоимостью в USD 250 000).

Более интересна динамика средней цены квадратного метра общей площади по типу дома. Осенью (см. табл. 6) был зафиксирован диапазон от USD 273 до USD 523. Минимум принадлежит трёхкомнатным квартирам в блочных домах, максимум — четырёхкомнатным квартирам в кирпичных домах. Наименьшее колебание цен отмечено для квартир в КПД, наибольшая разбежка принадлежит квартирам в кирпичных домах. Последнее естественно, так как элитные квартиры должны быть габаритными и иметь свободную планировку, а это предполагает строительство квартир в кирпичных домах и прямо отражается на ценах. Панельные дома в большей степени унифицированы и имеют основной источник финансирования строительства — средства из бюджета, а соответственно, цены фиксированы, квартиры однотипны. Возможность свободной планировки сведена к нулю, что отнюдь не способствует росту цен.

Какова динамика цен по сравнению с летом? В наиболее выгодной ситуации оказались квартиры в КПД: цены на все квартиры в КПД поднялись на USD 12—19 (минимум принадлежит однокомнатным квартирам,

максимум — четырёхкомнатным). Последняя тенденция связана напрямую с альтернативным выбором покупателя: квартиру хочется приобрести четырёхкомнатную, а цены на элитное жильё кусаются. Квартиры в кирпичных домах подорожали менее стабильно: однокомнатные — на USD 21, двухкомнатные — на USD 4, трёхкомнатные — на USD 3, четырёхкомнатные — на USD 92. Рост «четвёрок» в кирпичных домах вызван выкидыванием элитного жилья при одновременном усилении влияния этой группы за счёт роста сроков экспозиции, что является ещё одним подтверждением гипотез (2)—(3). Остальные квартиры немногочисленны и большого интереса не представляют.

Таблица 6

**Средняя цена квадратного метра по типу дома (октябрь 2001 года)**

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, USD			
	1	2	3	4
Панель	293	302	299	291
Кирпич	319	323	390	523
Блок	290	288	273	-
Монолит	315	-	-	-

**10. Покупатели по-прежнему ждут снижения цен**

Осенью цена, которую готов был заплатить типичный покупатель, была следующей: USD 6000—10500 за однокомнатную квартиру, USD 6000—18000 за двухкомнатную квартиру, не более USD 13 000 за трёхкомнатную и не более USD 22 000 за четырёхкомнатную квартиру. Величины сопоставимы с отмечаемыми летом. Исключением выступает снижение нижней приемлемой цены для двухкомнатных квартир на USD 500.

После значительного летнего роста индекса цены квадратного метра общей площади по спросу произошёл некоторый откат. Индекс упал на USD 8,3, или на 3,0% к уровню лета. Разница между ценой спроса и предложения снова увеличилась и составила 16,4%, что сопоставимо с результатами периода спада.

Таблица 7

**Индекс цены квадратного метра по спросу (апрель 1999 — октябрь 2001)**

Месяц исследования	04	07	10	01	04	07	10	01	04	07	10
	1999	1999	1999	2000	2000	2000	2000	2001	2001	2001	2011
Цена квадратного метра общей площади, USD	362,7	344,6	329,9	296,3	265	236,9	242,6	267,3	257,7	279,4	271,1
Изменение к предыдущему периоду		-18,1	-14,7	-33,6	-31,3	-28,1	5,7	24,7	-9,6	21,7	-8,3
		-5,0%	-4,3%	-10,2%	-10,6%	-10,6%	2,4%	10,2%	-3,6%	8,4%	-3,0%

**11. Рынок перескочил в новый коридор метастабильных цен**

Осень текущего года выявила всё возрастающие противоречия на рынке минских квартир. Структура рынка несколько выровнялась, но далека от идеала. Цены несколько подросли. Их рост произошёл скачкообразно с установлением нового коридора цен в USD325±5 только во второй половине сентября. Рынок отягощён излишним предложением элитных квартир. Чувствуется резкое снижение ходовых типовых квартир из-за сокращения выкидывания на рынок квартир в панельных домах. Из предложенных гипотез о причинах скачка работают лишь вторая и третья, рост цен происходит неодинаково, со значительными смещениями в ценовом поле, с ярким выделением тенденций по квартирам высокого и низкого ценового уровня. Предложение осталось на уровне летнего. Спрос подрос, но не дотягивает до уровня годичной давности. Всё это делает рынок крайне неоднозначным.

Что можно сказать о будущем рынка? Вялотекущие процессы расширения рынка с незначительными скачкообразными повышениями цен — типичная картина метастабильного состояния. Выходом из него может быть налаживание нормальной системы инвестирования строительства и приобретения жилья за счёт таких финансовых инструментов, как ипотека. Но для начала реализации программы по использованию ипотеки уровень доходов населения должен быть увеличен в 2—3 раза.

*СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ*

1. Трифонов Н. Ю., Шимановский С. А. Мониторинг рынка минских квартир/ Бухгалтерский учёт и анализ, 2000.— № 12.— С. 44-48.
2. Трифонов Н. Ю. Рынок купли-продажи квартир г. Минска/ Белорусский экономический журнал, 2001.— № 1.— С. 116-122.
3. Трифонов Н. Ю., Шимановский С. А. Рынок минских квартир: стабилизация под вопросом/ Бухгалтерский учёт и анализ, 2001.— № 7.— С. 48-54.
4. Трифонов Н. Ю., Шимановский С. А. Рынок минских квартир: метастабильность/ Бухгалтерский учёт и анализ, 2001.— № 9.— С. 42-48.