

Наибольшую средневзвешенную характеристику имеет второй кластер (0,2089), куда вошли двадцать четыре страны. Этим странам также был присвоен первый ранг риска эмиграции.

После двух этапов классификации пять стран (Бахрейн, Белиз, Гренада, Израиль и Кувейт) имеют наивысший риск эмиграции, поскольку получили первый ранг на каждом этапе. Вторую степень риска имеют 39 стран, в том числе и Республика Беларусь, получивших первый ранг хотя бы на одном из этапов.

Таким образом, проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

- для минимизации миграционного давления в странах происхождения необходимо увеличить размеры помощи названным странам, а именно международные трансферты и прямые зарубежные инвестиции в расчете на душу населения;
- неоклассическая теория лучше описывает процессы международной миграции населения, поскольку приток зарубежного капитала имеет наибольший β -коэффициент;
- увеличение демографической нагрузки на население в трудоспособном возрасте приводит к увеличению коэффициента выбытия. Такая закономерность может быть обусловлена большим налоговым бременем в странах с высоким уровнем демографической нагрузки, что снижает доходы трудоспособного населения;
- высокий уровень благосостояния народа является сильным притягивающим фактором;
- увеличение информационных потоков между странами способствует миграции населения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Afolayan A.A. Issues and challenges of emigration dynamics in developing countries/ International Migration, vol. 39, no 4, pp. 5—38.
2. Iglicka-Okylska K. Analiza zachowac migracyjnych na podstawie wyniku badania etnosondajowego migracji zagranicznych w wybranych regionach Polski w latach 1975—1994.— Warszawa: SGH, 1998.— 172 p.
3. Kupiszewski M. Modelowanie dynamiki przemian ludności w warunkach wzrostu znaczenia migracji międzynarodowych.— Warszawa: IGiPZ PAN, 2002.— 174 ?.
4. World Development Indicators 2003. Statistical data.— Washington: World Bank, 2003.
5. Билсборроу Р.Е., Хьюго Г., Обераи А.С., Злотник Х. Статистика международной миграции: Рекомендации по совершенствованию систем сбора данных.— Москва: АCADEMIA, 1999.— 419с.
6. Буев А.Л. Основные закономерности внешней миграции населения Республики Беларусь в период социально-экономической трансформации/ Бухгалтерский учет и анализ.— № 3.— 2004.
7. Заславская Т.И., Миграция сельского населения.— М.: Мысль, 1970.— 348 с.
8. Рыбаковский Л.Л. Миграция населения: прогнозы, факторы, политика.— М., 1987.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2004 ГОДА

*Н.Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков,
Л.А. Юркевич, БГУ*

Настоящая статья представляет собой квартальный аналитический обзор рынка купли-продажи минских квартир в рамках исследования, проводимого под эгидой общественного объединения “Белорусское общество оценщиков” (БОО), начиная с 1999 года. Используются данные за январь 2004 года. Основным итогом прошедшего квартала является продолжение роста квартирного индекса БОО вплоть до значений, наибольших за весь период исследования.

1. Квартирный индекс БОО растет все быстрее

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) этой зимой продолжал расти, и в январе достиг уровня \$564,2 (см. табл. 1). Отмеченный в прошлом квартале [2] все увеличивающийся темп роста квартирного индекса в нынешнем квартале принял наибольшую за время наблюдения величину в 12,3%.

По-прежнему сохраняется ярко выраженный сезонный характер изменения квартирного индекса БОО, что продемонстрировано на рисунке 1.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (январь 2000 – январь 2004)

Месяц исследования	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002	04 2002	07 2002	10 2002	01 2003	04 2003	07 2003	10 2003	01 2004
Квартирный индекс БОО, USD	354,2	315,4	286,9	294,9	306,1	305,9	306,3	324,3	346,9	359,4	366,9	393,9	418,4	427,4	448,3	502,4	564,2
Изменение к предыдущему периоду	-28,7	-38,8	-28,5	8	11,2	-0,2	0,4	18	22,6	12,5	7,5	27	24,5	9	20,9	54,1	61,8
	-7,5%	-11%	-9%	2,8%	3,8%	-0,1%	0,1%	5,9%	7,0%	3,6%	2,1%	7,4%	6,2%	2,2%	4,9%	12,1%	12,3%

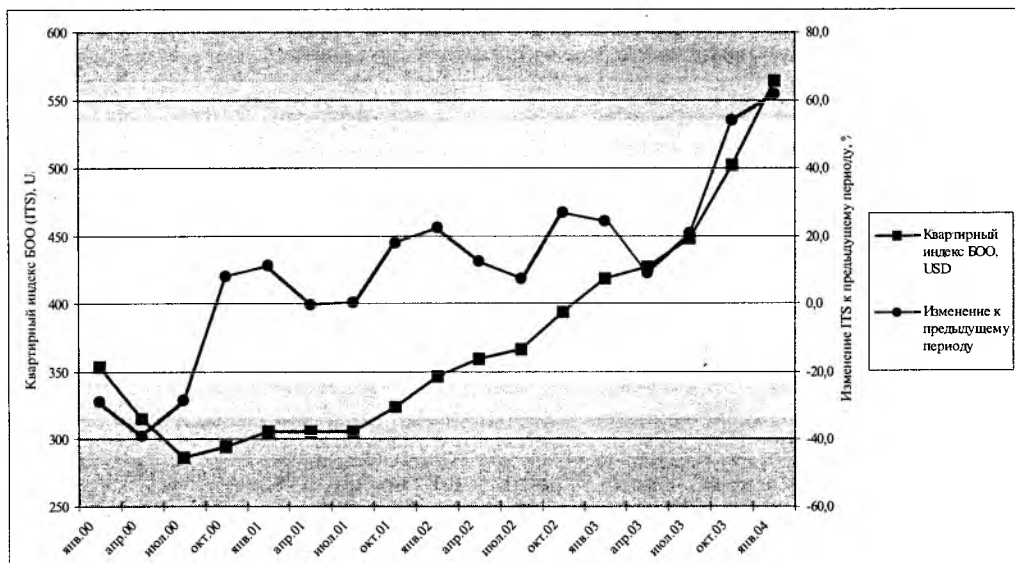


Рис. 1. Динамика изменения квартирного индекса БОО

Этой зимой индекс БОО для квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$559,4 до \$580,9 (табл. 2). По сравнению с октябрьскими значениями (\$484,9...\$546,8) его диапазон уменьшился на \$40,4 (!). Минимальная и максимальная удельные цены принадлежат, соответственно, двухкомнатным и однокомнатным квартирам.

Таблица 2

Индекс БОО для квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/M ²)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	580,9	71,5	12,3
2-комнатные	559,4	48,2	8,6
3-комнатные	560,8	62,1	11,1
4-комнатные	561,2	76,3	13,6
Многокомнатные	566,6	19,8	3,5

Структура предложения по числу комнат в квартире выглядела следующим образом: 24,1% составляли однокомнатные квартиры, 36,6% — двухкомнатные, 27,7% — трехкомнатные, 10,5% — четырехкомнатные, 1,1% — многокомнатные (с числом комнат более 4) квартиры. Этой зимой предложение однокомнатных и двухкомнатных квартир увеличилось на 2,5% и 4,2%, трехкомнатных и четырехкомнатных уменьшилось на 5,8% и 1%, соответственно. Предложение многокомнатных квартир осталось постоянным.

По данным Минского городского агентства по государственной регистрации и земельному кадастру структура зарегистрированных сделок по купле-продаже квартир за январь следующая: однокомнатные составляли 29,3% от общего числа сделок, двухкомнатные — 41,9%, трехкомнатные — 23,1%, четырехкомнатные — 5,1 и многокомнатные 0,6%. Наибольшей популярностью этой зимой пользовались двухкомнатные квартиры.

2. Структура рынка по-прежнему не равновесна

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу заявок на покупку [1], в январе начал заметно снижаться после резкого скачка весной прошлого года и достиг отметки в 9,07 (табл. 3).

Таблица 3

Динамика показателя структуры рынка (январь 2000 – январь 2004)

Месяц исследования	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002	04 2002	07 2002	10 2002	01 2003	04 2003	07 2003	10 2003	01 2004
Предложение	3 562	5 261	2 216	2 299	2200	2 848	3 080	3 094	1 899	4 245	3739	3488	3250	4542	3680	3823	2740
Спрос	730	963	719	1 179	853	679	730	879	612	768	442	963	814	373	371	342	302
Показатель структуры рынка	4,88	5,46	3,08	1,95	2,58	4,19	4,22	3,52	3,1	5,53	8,46	3,62	3,94	12,18	9,92	11,18	9,07

На протяжении всего времени исследования (1999 г.) объем предложения в первом квартале ниже по сравнению с четвертым кварталом предыдущего года. Такая тенденция сохранилась и на этот раз. При этом в нынешнем году снижение более значительное, чем в прошлом. Возможно, это объясняется удлинением новогодними праздниками, повлекшими необычно большие каникулы рынка.

Аналогичным образом объем спроса в первом квартале года ниже предыдущего. Но ныне объем рынка сократился на 11,7% по сравнению с сокращением на 15,5% в начале прошлого года. Следует отметить и необычно низкую величину этого объема (302 зафиксированные в течение января заявки на покупку), которое является абсолютным минимумом спроса за все время наблюдения.

Общее количество зарегистрированных за январь сделок купли-продажи квартир составило 1179, что в 2,3 раза меньше, чем выставленных на продажу квартир и в 3,9 раза больше, чем заявок на покупку. Это говорит о том, что предложение на вторичном рынке недвижимости более открыто по сравнению со спросом.

3. Показатели качества демонстрируют сезонный характер

Показатель качества предложения [1] для рынка купли-продажи квартир представляет собой количество комнат в квартире, средневзвешенное по всему объему предложения. Аналогично показатель качества спроса представляет собой количество комнат в квартире, средневзвешенное по спросу. Динамика этих показателей за время наблюдения дана в таблице 4.

Таблица 4

Динамика показателей качества (январь 2000 — январь 2004)

Месяц исследования	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002	04 2002	07 2002	10 2002	01 2003	04 2003	07 2003	10 2003	01 2004
Показатель качества предложения	2,23	2,26	2,29	2,35	2,32	2,33	2,33	2,39	2,3	2,22	2,26	2,33	2,35	2,32	2,34	2,38	2,28
Показатель качества спроса	1,81	1,99	1,87	1,97	1,90	1,94	1,94	1,98	1,86	1,94	2,07	1,96	2,03	1,88	1,76	1,92	1,94
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,41	0,27	0,42	0,38	0,43	0,39	0,39	0,41	0,44	0,28	0,19	0,37	0,32	0,44	0,58	0,46	0,34

В качестве комментария можно отметить снижение значения показателя качества предложения ниже отметки 2,30, которая превышалась с осени 2002 года. Это может быть свидетельством того, что, хотя и с известным запозданием, рынок продавцов, увлеченных ростом цен, становится более реалистичным.

4. Цены по районам: город продолжает “сереть”

В январе разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила 0,327 (от 1,2048 до 0,8775 по сравнению с квартирным индексом БОО), что на 0,003 ниже октябрьского значения. Если вспомнить, что осенью понижение по сравнению с летним значением составляло 0,05, то можно говорить о полугодовой тенденции “серения” ценовой карты города. Секторные квартирные индексы БОО по районам в январе находились в диапазоне \$495,1...\$679,8 (табл. 5).

Таблица 5

Диапазон удельных цен предложения по районам (январь 2004)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD		Квартирный индекс БОО по районам, USD	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	378,4	704,9	495,1	76,4
Ленинский	426,5	1128,6	553,9	47,2
Московский	309,1	1000	509,5	59,2
Октябрьский	383,3	932,2	587,6	108,5
Партизанский	400,0	1187,5	590,3	55,4
Первомайский	314,3	945,9	576,1	57,0
Советский	414,3	1259,3	595,6	36,5
Фрунзенский	311,7	833,3	521,5	62,1
Центральный	428,6	1333,3	679,8	95,1

Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум – Центральному. По сравнению с октябрём цены квадратного метра варьировались в диапазоне \$36,5...\$108,5. Квартальное изменение цены квадратного метра в одном из районов впервые превысило \$100 (Октябрьский р-н – 108,5).

Увеличивающийся темп роста общего квартирного индекса отражается на поведении секторного квартирного индекса БОО. Во всех районах г. Минска, кроме одного, цена квадратного метра перевалила отметку \$500, а в Центральном почти достигла \$680.

5. Диапазон секторных индексов по планировке продолжает сокращаться

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки в январе находился в диапазоне \$406,9...\$804,2, что в 1,1 раза меньше октябрьского диапазона (\$332,5...\$763,6) (табл. 6). Отнесение ценового минимума и максимума по сравнению с прошлым кварталом осталось неизменным: минимальная цена принадлежит малогабаритным четырёхкомнатным квартирам, максимальная – четырёхкомнатным квартирам улучшенной планировки.

Изменение секторных индексов по планировке в январе (+4,1...+245,9) по сравнению с прошлым кварталом (-327,5...+136,3) уменьшилось в 2 раза.

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (январь 2004)

Тип квартир	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	585,6	535,8	495,1	406,9
	(+83,3)	(+87,6)	(+75,4)	(+74,4)
Типовые	578,2	576,2	558,6	553,1
	(+72,7)	(+69,3)	(+52,8)	(+97,9)
Улучшенной планировки	-	690,2	643,4	804,2
	-	(+93,5)	(+109,9)	(+40,6)
Элитные	-	-	605,1	645,9
	-	-	(+4,1)	(+245,9)
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

Минимум и максимум изменения соответственно принадлежит секторам трехкомнатных и четырёхкомнатных элитных квартир.

6. Дешевеют только четырёхкомнатные в кирпичных домах

Диапазон секторного индекса по материалу стен в январе составил \$452,4...\$695,5, увеличившись тем самым на \$55,5 по сравнению с октябрьским диапазоном \$424,8...\$612,4. Ценовой минимум в январе, как и осенью, принадлежал четырёхкомнатным квартирам в панельных домах, максимум – трёхкомнатным в монолитных (табл. 7).

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (январь 2004)

Материал стен	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	561,7	534,8	494,2	452,4
	(+66,4)	(+50,6)	(+52,4)	(+27,6)
Кирпич	613,9	590	642,5	636,2
	(+80,2)	(+48,3)	(+77,8)	(+124,5)
Блок	553,2	514,8	537,6	468,5
	(+72)	(+48,5)	(+41,5)	(-17,2)
Монолит	539,1	685,2	695,5	-
	(+12,1)	(-)	(+83,1)	-
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

Секторный индекс по материалу стен в январе по сравнению с октябрём уменьшился лишь по четырёхкомнатным квартирам в блочных домах, по остальным квартирам – возрос. Максимальный рост отмечен в секторе четырёхкомнатных квартир в домах из кирпича.

7. Разница между ценой предложения и ценой спроса сокращается

Осенняя структура спроса выглядела достаточно традиционной: 38,5% приходилось на однокомнатные квартиры, 46,2% - на двухкомнатные, 3,8% - на трехкомнатные, 11,5% - на четырёхкомнатные.

Этой осенью покупатели готовы были заплатить \$1000...\$19000 за однокомнатную, \$10000...\$36000 за двухкомнатную, \$31500 за трехкомнатную квартиру (единственная заявка за месяц!) и \$24000...\$25000 за многокомнатные.

По сравнению с октябрём максимальная цена спроса по однокомнатным и трехкомнатным квартирам уменьшилась на \$1000 и \$5000, соответственно, и по двухкомнатным квартирам увеличилась на \$6500.

Квартирный индекс цены квадратного метра общей площади, рассчитанный на основе спроса, так стремительно повышавшийся в прошлом году, этой зимой упал на 12,6%. (табл. 8). Такого резкого падения не наблюдалось за все время наблюдения (с 1999 г.).

Таблица 8

Динамика индекса цены квадратного метра по спросу (2000—2004 г.)

Месяц исследования	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002	04 2002	07 2002	10 2002	01 2003	4 2003	7 2003	10 2003	01 2004
Цена квадратного метра общей площади, USD	296,3	265	236,9	242,6	267,3	257,7	279,4	271,1	296,9	301,5	300,5	298,2	319,7	391,7	414,6	445,6	389,4
Изменение к предыдущему периоду	-33,6	-31,3	-28,1	5,7	24,7	-9,6	21,7	-8,3	25,8	4,5	-1	-2,3	21,5	72	22,9	31	-56,2
	-10,2%	-10,6%	-10,6%	2,4%	10,2%	-3,6%	8,4%	-3,0%	9,5%	1,5%	-0,3%	-0,8%	7,2%	22,5%	5,8%	7,5%	-12,6%

Итоговая цифра квартирного индекса по спросу (\$389,4/м²) вряд ли является репрезентативной с учетом резкого сокращения (см. выше) числа покупателей, публично обнародовавших свои намерения. Очевидно, она отражает тот факт, что на публичном рынке остались менее претенциозные покупатели. В отличие от них покупатели дорогих квартир предпочитают не предавать свои намерения публичности.

Авторы благодарны РУП “Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру” за предоставленные сведения по количеству сделок купли-продажи квартир в г. Минске за январь 2004 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Трифонов Н.Ю. Рынок купли-продажи квартир г. Минска/ Белорусский экономический журнал.— 2001.— № 1.— С.116-122.
2. Трифонов Н.Ю., Юркевич Л.А. Рынок минских квартир: осень 2003/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2003; www.valuer-cis.ru/blrf/.