

3. Иорданян А.В. Экспериментальные системы оплаты труда медицинского персонала поликлиники // Здоровоохранение. – 2003. – № 7–8 – С. 23–26.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ЛЕТО 2006 ГОДА

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО),
Д.В. Емельянов, стажер БОО*

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. В статье используются результаты, основанные на данных за июль 2006 года. В течение рассматриваемого квартала основные ценовые характеристики рынка были стабильны.

1. Квартирный индекс БОО

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) этим летом принял значение, равное \$1098,24, слегка (на 0,08%) уменьшившись по сравнению с предыдущим весенним значением [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО, начиная с 2000 года приведена в табл. 1.

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (2000-2006)

Месяц исследования	апр. 2000	июль 2000	окт. 2000	январ. 2001	апр. 2001	июль 2001	окт. 2001	январ. 2002	апр. 2002	июль 2002	окт. 2002	январ. 2003	апр. 2003
Квартирный индекс БОО, \$	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
Изменение к прошлому периоду	-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%	22,6 7,0%	12,5 3,6%	7,5 2,1%	27,0 7,4%	24,5 6,2%	9,0 2,2%

Месяц исследования	июль 2003	окт. 2003	январ. 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	январ. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	январ. 2006	апр. 2006	июль 2006
Квартирный индекс БОО, \$	448,3	502,4	564,2	630,6	635,4	670,7	730,9	839,6	933,9	993,19	1052,39	1099,14	1098,24
Изменение к прошлому периоду	20,9 4,9%	54,1 12,1%	61,8 12,3%	66,4 11,8%	4,8 0,8%	35,3 5,6%	60,2 9,0%	108,7 14,9%	94,3 11,2%	59,29 6,35%	59,2 5,96%	46,75 4,44%	-0,91 -0,08%

В июле 2000 года индекс БОО равнялся \$286,9. Индекс непрерывно растет на протяжении последних шести лет. За это время его значение увеличилось более чем втрое. Однако в течение последнего года на устойчивое замедление скорости роста цен. И вот впервые отмечается небольшое понижение. Оно невелико и означает, что цены стабилизировались.

Как видно из данных таблицы 1, скорость роста квартирного индекса БОО достигла своего максимума в апреле прошлого года. После этого она неуклонно снижалась. В июле скорость роста составила -0,08% по отношению к прошлому периоду. Это, вместе с анализом недельного изменения квартирного индекса БОО (рис. 1), подтверждает высказанное в начале года [2] предположение о стабилизации цен ниже уровня психологической планки \$1100.

Этим летом квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1023,59 до \$1268,66 (табл. 2).

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	1135,45	16,71	1,49
2-комнатные	1091,81	-17,82	-1,61
3-комнатные	1097,53	29,93	2,80
4-комнатные	1023,59	-122,63	-10,70
Многокомнатные	1268,66	249,13	24,44

По сравнению с прошлым периодом (весна 2006 года) значения данного индекса изменилось незначительно для 1-, 2- и 3-комнатных квартир. Ранее лидировавшие по цене 4-комнатные квартиры заметно подешевели. В прошлом периоде самый высокий индекс БОО принадлежал 4-комнатным квартирам, самый низкий –

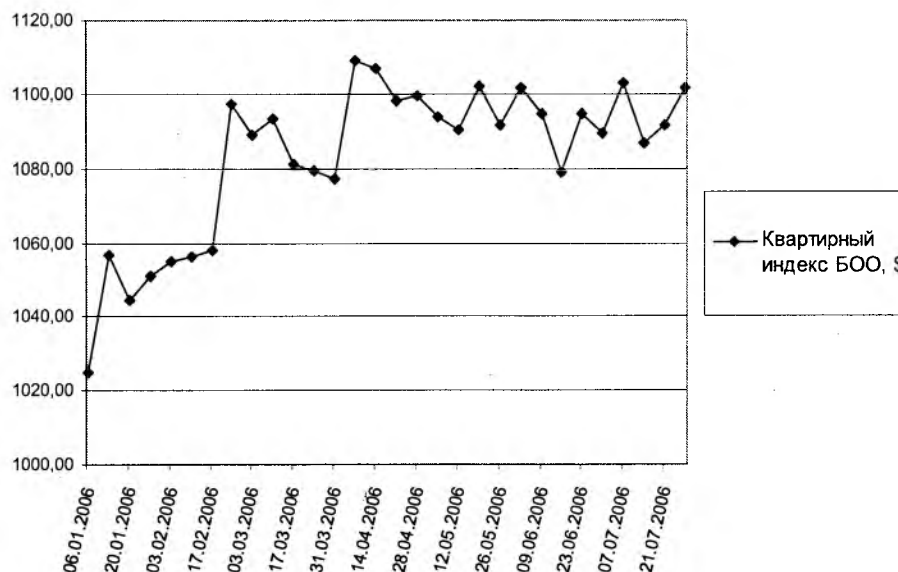


Рис. 1. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (06.01.2006 – 28.07.2006)

многокомнатным. Сейчас максимум принадлежит сектору многокомнатных квартир, но надо отметить, что он получен на недостаточно представительной выборке (всего 7 объектов).

Июльская структура предложения в зависимости от числа комнат в квартире выглядит, как показано на рисунке 2.

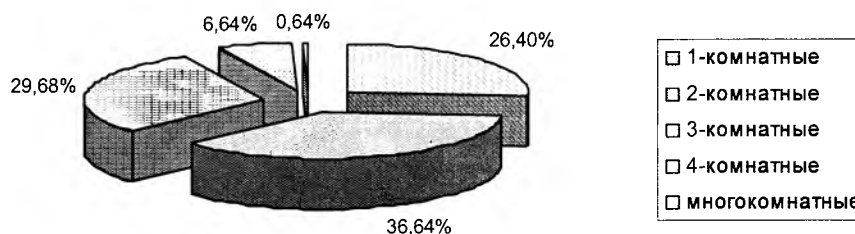


Рис. 2. Структура предложения по числу комнат в квартире

Соотношения между объемами различных секторов постоянны с начала прошлого года: наибольший принадлежит 2-комнатным квартирам, затем следует сектор 3-комнатных квартир и т.д., наименьший объем предложения относится к многокомнатным квартирам.

Этим летом объемы предлагаемых на продажу квартир по отношению к весне изменились нижеследующим образом:

- предложение 1-комнатных квартир увеличилось на 2,24% (за прошлый квартал увеличивалось на 0,36%),
- предложение 2-комнатных уменьшилось на 2,1% (за прошлый квартал увеличивалось на 2,43%),
- предложение 3-комнатных увеличилось на 0,73%, (за прошлый квартал уменьшалось на 1,59%),
- предложение 4-комнатных уменьшилось на 1,21%, (за прошлый квартал уменьшалось на 0,68%),
- предложение многокомнатных увеличилось на 0,34%, (за прошлый квартал уменьшалось на 0,51%).

2. Структура рынка

В июле 2006 года в Минском городском агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру был зарегистрирован переход права на 825 квартир по договорам купли-продажи (табл. 3).

Как следствие, летняя структура подтвержденного спроса выглядела так (рис. 3): 34% приходилось на однокомнатные квартиры, 40% — на двухкомнатные, 21% — на трехкомнатные, 4% — на четырехкомнатные, 1% — на многокомнатные квартиры.

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, улучшился (табл. 4). Это явление типично для летних наблюдений.

Таблица 3

Структура подтвержденного спроса (июль 2006)

Секторы рынка	Количество квартир
1-комнатные	284
2-комнатные	329
3-комнатные	171
4-комнатные	30
5-комнатные	7
6-комнатные	3
8-комнатные	1
Всего	825

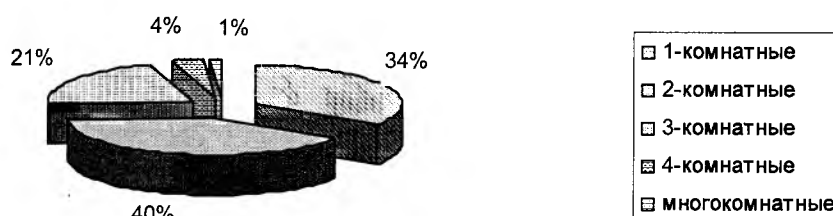


Рис. 3. Структура спроса по числу комнат в квартире

Таблица 4

Динамика показателя структуры рынка (июль 2004 – июль 2006)

Месяц исследования	июль 2004	окт. 2004	январь 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	январь 2006	апр. 2006	июль 2006
Предложение	4571	4417	1379	1523	1187	1798	1231	1337	1250
Декларированный спрос	228	300	183	189	221	163	183	195	135
Подтвержденный спрос	932	1299	854	1054	1078	1499	533	*	825
Показатель структуры рынка	4,90	3,40	1,61	1,44	1,10	1,20	2,31	2,35	1,52

* Получить данные о подтвержденном спросе в органах государственной регистрации не удалось. Показатель структуры рынка рассчитан из условия постоянства соотношения декларированного и подтвержденного спроса.

Объем предложения нынешним летом незначительно (на 6,5%) сократился по сравнению с предыдущим кварталом. Но это, не идет ни в какое сравнение со спадом летних каникул прошлого года. В то же время следует отметить абсолютный минимум декларированного спроса за все время наблюдения (начиная с 1999 года), отмеченный в нынешнем квартале.

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 качества спроса представляет собой количество комнат в квартире, средневзвешенное по спросу. Их изменение за последние годы дано в таблице 5.

Показатель качества предложения показывает уменьшение. Одновременно с этим показатель качества спроса также пошел вниз. Однако превышение показателя качества предложения над показателем качества

Таблица 5

Динамика показателей качества предложения и спроса (2003–2006)

Месяц исследования	январь 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	январь 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	январь 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	январь 2006	апр. 2006	июль 2006
Показатель качества предложения	2,35	2,32	2,34	2,38	2,28	2,09	2,06	2,10	2,31	2,31	2,19	2,20	2,26	2,21	2,18
Показатель качества спроса	2,03	1,88	1,76	1,92	1,94	2,09	1,98	1,82	1,77	1,54	1,94	1,73	1,62	1,84	1,81
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,32	0,44	0,58	0,46	0,34	0,00	0,08	0,28	0,54	0,77	0,25	0,47	0,64	0,38	0,38

спроса осталось прежним (0,38), как и в прошлом квартале. Поведение этих показателей также вполне характерно для периода стабилизации.

4. Цены в административных районах г. Минска

Секторные квартирные индексы БОО по районам в июле находились в диапазоне \$985,29...\$1270,27 (табл. 6).

Таблица 6

Диапазон удельных цен предложений по районам (июль 2006)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Квартирный индекс БОО по району, \$	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	800,00	1364,76	985,29	0,32
Ленинский	882,35	2228,26	1106,03	29,50
Московский	735,29	1475,41	1033,62	-20,20
Октябрьский	879,63	1484,56	1065,68	-19,32
Партизанский	844,83	1563,64	1117,44	-17,69
Первомайский	841,12	1587,50	1139,87	-11,25
Советский	990,00	1550,12	1204,20	-23,99
Фрунзенский	870,69	1454,55	1065,83	18,05
Центральный	810,00	2168,67	1270,27	35,68

Разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$284,98, что больше весеннего ее значения на \$35,35. Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум — Центральному. Цена квадратного метра превысила отметку \$1000 во всех административных районах, кроме Заводского, в Ленинском, Партизанском и Первомайском — превысила \$1100, в Советском и Центральном — превысила \$1200. При этом разброс индексов между самым дорогим (Центральным) районом и самым дешевым (Заводским) составил 58,90% (вместо 25,34% в апреле).

По сравнению с весной, когда средние по районам цены квадратного метра варьировались в диапазоне \$984,97...\$1234,60, в июле минимальное значение увеличилось на \$0,32, а максимальное увеличилось на \$35,67, то есть диапазон цен практически не изменил своих границ. Интересно отметить, что минимальная удельная цена конкретной квартиры в \$735,29 была зарегистрирована в Московском районе, а максимальная в \$2228,26 — в Ленинском районе.

Увеличение цен произошло только в четырех районах г. Минска: Заводском, Ленинском, Фрунзенском и Центральном. Самое большое увеличение цены квадратного метра наблюдается в Центральном районе. Индекс БОО здесь увеличился за квартал на \$35,68. В остальных же районах города цены снизились; максимальное уменьшение индекса БОО наблюдалось в Советском районе — \$23,99. Меньше всего индекс изменился в Заводском районе (увеличился на \$0,32).

(Окончание следует)