

рыночного развития. А это, в свою очередь, является необходимым подготовительным этапом для выработки наиболее адресных решений, направленных на ускорение процессов рыночной модернизации в промышленности.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Статистический ежегодник. Республика Беларусь.— Мн., 2005
2. Промышленность Республики Беларусь. Статический сборник.— Мн., 2005.
3. Промышленность Республики Беларусь. Статистический сборник.— Мн., 2003.
4. Попов Е.В. Рыночный потенциал предприятия.— М.: Экономика.— 559 с.
5. Эрроу К. Информация и экономическое поведение/ Вопросы экономики.— 1995.— № 5.— С. 98–107.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ОСЕНЬ 2005 ГОДА

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)
В.Е. Воропаев, действительный член 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 базе данных за октябрь 2005 года. Основным итогом прошедшего квартала является продолжение роста квартирного индекса БОО вплоть до значений, наибольших за весь период исследования. Падение цен с последующей стабилизацией в 2000 году сменилось ростом до рекордных за все время наблюдения высот с темпом, сезонно уменьшающемся с нынешней весны.

1. Квартирный индекс БОО растет все медленнее

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) этой осенью продолжал расти и в октябре достиг наивысшего за время наблюдения уровня. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последних пять лет приведена в таблице 1.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (2001-2005)

Месяц исследования	Январь 2001	Апрель 2001	Июль 2001	Октябрь 2001	Январь 2002	Апрель 2002	Июль 2002	Октябрь 2002	Январь 2002	Апрель 2002	Июль 2002
Квартирный индекс БОО, USD	306,1	305,9	306,3	324,3	346,9	359,4	366,9	393,9	418,4	427,4	448,3
Изменение к прошлому периоду	11,2	-0,2	0,4	18,0	22,6	12,5	7,5	27,0	24,5	9,0	20,9
	3,8%	-0,1%	0,1%	5,9%	7,0%	3,6%	2,1%	7,4%	6,2%	2,2%	4,9%

Месяц исследования	Октябрь 2002	Январь 2004	Апрель 2004	Июль 2004	Октябрь 2004	Январь 2005	Апрель 2005	Июль 2005	Октябрь 2005
Квартирный индекс БОО, USD	502,4	564,2	630,6	635,4	670,7	730,90	839,60	933,90	993,19
Изменение к прошлому периоду	54,1	61,8	66,4	4,8	35,3	60,20	108,70	94,30	59,29
	12,1%	12,3%	11,8%	0,8%	5,6%	9,0%	14,9%	11,2%	6,3%

Видно, что тенденция сезонного уменьшения темпа изменения квартирного индекса в весенне-летний период сохранялась до 2004 года, позже минимум прироста стал наблюдаться в летне-осенний период. С осени 2004 года квартирный индекс БОО стал набирать темп роста, достигнув своего пика весной нынешнего года (14,9%). Летом темп роста квартирного индекса БОО начал снижаться (11,2%) и еще более уменьшился в рассматриваемом квартале. В октябре темп роста уже составлял 6,3% по отношению к прошлому периоду [2].

Более наглядно сезонный характер изменений квартирного индекса БОО отражен на рисунке 1. Исходя из вышеотмеченного, можно предположить, что замедление темпов роста квартирного индекса БОО, регистрируемое последние полгода, носит сезонный характер.

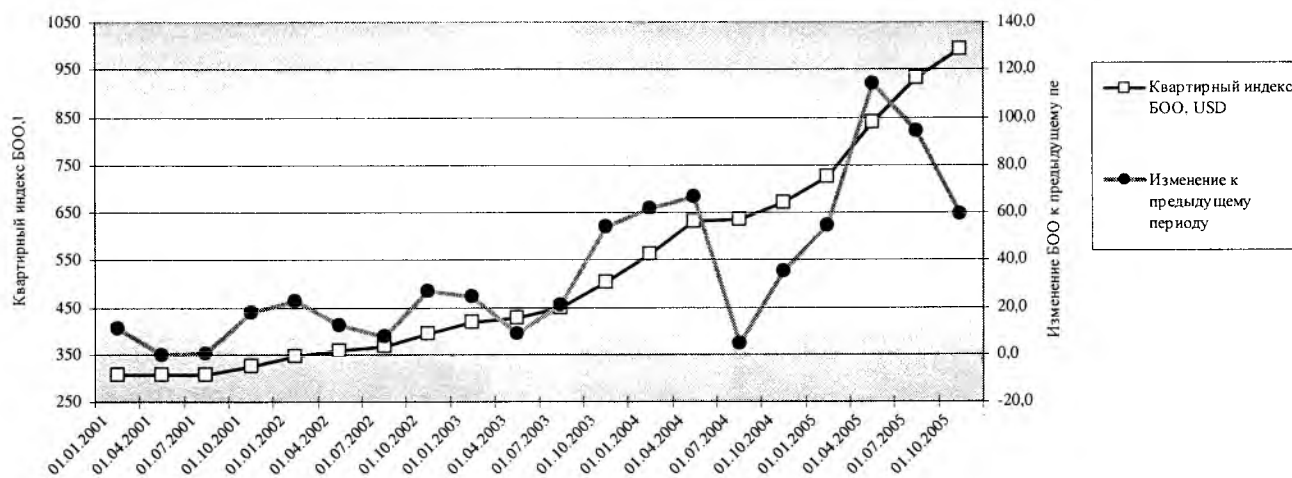


Рис. 1. Динамика квартирного индекса БОО (2001-2005).

Осенью нынешнего года квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$963,28 до \$1028,29 (табл. 2). По сравнению с прошлым периодом (лето 2005 года) значения данного индекса возросли, за исключением сектора многокомнатных квартир (под многокомнатными квартирами, как обычно, понимаются квартиры с числом комнат более четырех). Квартирный индекс БОО для них снизился на 21,93%(!) по отношению с прошлым периодом (абсолютное снижение составило \$274,02).

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Сектор рынка квартир	Индекс БОО (\$/кв.м)	Изменения за квартал	
		\$	%
1-комнатные	1028,29	69,23	7,22
2-комнатные	1021,59	89,74	9,63
3-комнатные	964,20	55,37	6,09
4-комнатные	963,28	36,96	3,99
Многокомнатные	975,62	-274,02	-21,93

Если летом максимальная удельная цена принадлежала многокомнатным квартирам, то в нынешнем периоде удельная цена данных квартир составляет всего \$975,62, а наиболее высокий показатель имеют однокомнатные квартиры – \$1028,29. Минимальное значение индекса имеет сектор четырехкомнатных квартир. Структура предложения по числу комнат в квартире выглядит, как показано на рисунке 2.

Структура рынка предложений

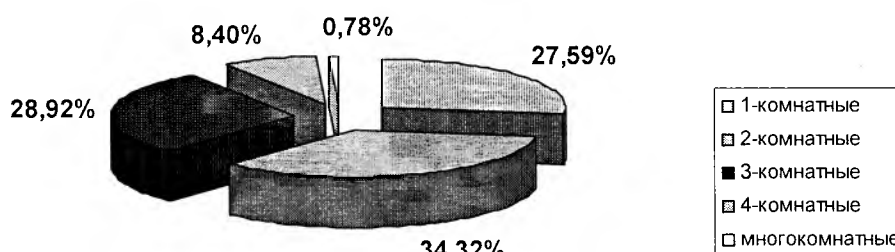


Рис. 2. Структура предложения по числу комнат в квартире

Этой осенью количество квартир по предложению по отношению к лету изменилось нижеследующим образом:

- предложение 1-комнатных квартир уменьшилось на 1,11%,
- предложение 2-комнатных уменьшилось на 0,58%,
- предложение 3-комнатных увеличилось на 2,95%,

предложение 4-комнатных уменьшилось на 1,33%,
предложение многокомнатных увеличилось на 0,09%.

Интересно отметить, что доля 1-комнатных квартир неуклонно сокращалась в течение всего года (с 33,69% прошлой осенью до 27,59% нынешней), а доля 3-комнатных квартир все это время постоянно росла (с 23,40% прошлой осенью до 28,92% нынешней).

2. Неравновесность рынка увеличилась

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, в октябре, после продолжительного снижения, в течение всего периода, начиная с лета 2004 года (табл. 3), вновь возрос по отношению к прошлому периоду и достиг значения 1,20. Именно таковым было количество предлагавшихся на рынке квартир, приходившееся на одного реального покупателя [3].

Таблица 3

Динамика показателя структуры рынка (октябрь 2004 – октябрь 2005)

Месяц исследования	10 2004	01 2005	04 2005	07 2005	10 2005
Предложение	4417	1379	1523	1187	1798
Декларированный спрос	300	183	189	221	163
Подтвержденный спрос	1299	854	1054	1078	1499
Показатель структуры рынка	3,40	1,61	1,44	1,10	1,20

Объем предложения нынешней осенью имел наибольшее значение в текущем году (минимум предложения приходился на лето). В то же время минимум декларированного спроса пришелся именно на конец года. Впечатляет также рекордное число сделок купли-продажи квартир, зарегистрированное в этом месяце.

Возрастание показателя структуры рынка этой осенью свидетельствует о вновь увеличивающейся неравновесности квартирного рынка г. Минска.

3. Показатели качества предложения и спроса вновь расходятся

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.

Динамика этих показателей дана в таблице 4.

Таблица 4

Динамика показателей качества предложения и спроса (2002-2005)

Месяц исследования	01 2002	04 2002	07 2002	10 2002	01 2003	04 2003	07 2003	10 2003	01 2004	04 2004	07 2004	10 2004	01 2005	04 2005	07 2005	10 2005
Показатель качества предложения	2,30	2,22	2,26	2,33	2,35	2,32	2,34	2,38	2,28	2,09	2,06	2,10	2,31	2,31	2,19	2,20
Показатель качества спроса	1,86	1,94	2,07	1,96	2,03	1,88	1,76	1,92	1,94	2,09	1,98	1,82	1,77	1,54	1,94	1,73
Превышения показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,44	0,28	0,19	0,37	0,32	0,44	0,58	0,46	0,34	0,00	0,08	0,28	0,54	0,77	0,25	0,47

Значения показателя качества предложения после падения летом вновь начал свое увеличение. Одновременно с этим, показатель качества спроса пошел вниз. Как следствие, превышения показателя качества предложения над показателем качества спроса вновь увеличилось, демонстрируя расхождения взглядов продавцов и покупателей на число комнат в квартире и, в конечном виде, на цену.

4. Цены в административных районах г. Минска

В октябре разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$316,93, что увеличилось по сравнению с июльским значением на \$42,88. Секторные квартирные индексы БОО по районам в октябре находились в диапазоне \$469,51...\$2205,88 и приведены в таблице 5.

Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум – Центральному.

По сравнению с июлем, цены квадратного метра которого варьировались в диапазоне \$595...\$2029, в октябре минимальное значение снизилось на \$125,49, а максимальное увеличилось на \$176,88, т.е. диапазон

Таблица 5

Диапазон удельных цен предложений по районам (октябрь 2005)

Район города Минска	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Квартирный индекс БОО по районам, USD	Изменение к предыдущему периоду
	Min	Max		
Заводской	469,51	1 073,62	875,03	56,32
Ленинский	803,57	2 068,97	1 026,63	38,32
Московский	626,98	1 674,42	947,80	90,06
Октябрьский	710,53	1 371,43	980,22	84,64
Партизанский	755,56	2 205,88	1 054,13	100,69
Первомайский	593,75	1 984,13	1 016,49	44,58
Советский	888,89	1 953,85	1 095,58	75,63
Фрунзенский	721,15	1 332,50	944,39	71,94
Центральный	820,83	2 028,99	1 191,96	99,19

расширил свои границы. Интересно отметить, что максимальная удельная цена в \$2205,88 была зарегистрирована в Партизанском районе.

Увеличивающийся темп роста общего квартирного индекса отражается на поведении секторных квартирных индексов. Цены увеличились во всех районах г. Минска, в большинстве районов, за исключением Заводского, Московского, Октябрьского и Фрунзенского, цена квадратного метра превысила отметку \$1000, а в Центральном – превысила \$1100 и приблизилась к отметке \$1200. При этом разброс индексов между самым дорогим (Центральным) районом и самым дешевым (Заводским) увеличился на 1,5%.

5. Ценовая разница между секторами по планировке

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в октябре находился в диапазоне \$911,25...\$1241,43, что выше июльского диапазона (\$825,83...\$1107,58) (табл. 6). Отнесения ценовых минимума и максимума следующие: минимальная цена принадлежит малогабаритным четырехкомнатным квартирам, максимум – двухкомнатным элитным квартирам. Как обычно, для многокомнатных квартир секторные индексы не определялись из-за недостатка данных. В скобках в таблице 6 приведены изменения индекса по сравнению с прошлым кварталом.

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2005)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные
Малогабаритные	1 030,26	982,84	947,64	911,25
	(70,48)	(74,70)	(111,49)	(85,42)
Типовые	1 037,53	1 053,75	946,89	965,65
	(78,78)	(66,12)	(42,12)	(17,91)
Улучшенной планировки	993,93	1 114,11	1 028,10	985,06
	(22,87)	(7,37)	(16,89)	(4,84)
Элитные	-	1 241,43	1 018,91	1 019,71
	(-)	(223,73)	(-46,58)	(-87,87)

«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)

Разброс изменений секторных индексов по планировке в нынешнем квартале (-\$87,87...+\$223,73) по сравнению с прошлым (-\$31,21...+\$395,53) уменьшился на \$115,14 за счет уменьшения как нижней, так и верхней границ изменения квартирного индекса. Все эти подвижки произошли в секторе элитных квартир: 2-комнатные элитные продемонстрировали наибольший прирост в цене (+\$223,73), а 4-комнатные элитные – наибольшее снижение (-\$87,87).

6. Квартирные индексы в секторах по основному материалу стен

Разброс секторного индекса по материалу стен в октябре составил \$855,80...\$1172,52, увеличившись по сравнению с июльским диапазоном \$752,38...\$1104,57 (табл. 7). Ценовой минимум в октябре принадлежал четырехкомнатным квартирам в панельных домах, максимум – двухкомнатным в монолитных.

Секторный индекс по материалу стен в октябре по сравнению с июлем увеличился по всем домам. Максимальный рост отмечен в секторе четырехкомнатных квартир в блочных домах, минимальный – для трехкомнатных квартир в домах с кирпичными стенами.

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по материалу стены (октябрь 2004)

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные
Панель	1 012,70	990,01	929,48	855,80
	(68,60)	(91,91)	(84,58)	(66,10)
Кирпич	1 054,69	1 073,64	1 024,37	1 145,96
	(63,15)	(77,56)	(24,88)	(41,39)
Блок	990,22	953,48	987,08	1 012,25
	(78,65)	(105,91)	(144,13)	(259,87)
Монолит	1 071,94	1 172,52	1 060,61	1 089,11
	(-)	(-)	(-)	(-)

«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)

7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Осенняя структура спроса выглядела так (рис. 3): 25,15% приходилось на однокомнатные квартиры, 29,45% на т.н. полуторакомнатные, т.е. двухкомнатные с проходной комнатой, 34,97% – на двухкомнатные, 7,98% – на трехкомнатные, 2,45% – на четырехкомнатные. Спрос на многокомнатные квартиры продекларирован не был.



Рис. 3. Структура спроса по числу комнат в квартире

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе спроса, снизился за исследуемый период. Сводные данные по динамике за последние три года приводятся в таблице 8.

Таблица 8

Динамика роста цены квадратного метра по спросу (2002-2005)

Месяц исследования	01 2002	04 2002	07 2002	10 2002	01 2003	04 2003	07 2003	10 2003	01 2004	04 2004	07 2004	10 2004	01 2005	04 2005	07 2005	10 2005
Квартирный индекс БОО, USD	296,9	301,5	300,5	298,2	319,7	391,7	414,6	445,6	389,4	462,6	487,2	638,4	615,3	611,8	785,3	632,3
Изменение к прошлому периоду	25,8	4,5	-1,0	-2,3	21,5	72,0	22,9	31,0	-56,2	73,2	24,6	151,2	-23,1	-3,6	173,6	-153,0
	9,5%	1,5%	-0,3%	-0,8%	7,2%	22,5%	5,8%	7,5%	-12,6%	15,8%	5,0%	23,7%	-3,7%	-0,6%	22,1%	-24,2%

Итоговая цифра индекса по спросу снизила достигнутый летом максимальный результат \$785,3/кв. м на \$152,99/кв. м.

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в динамике дано в таблице 9.

Разница между удельными ценами предложений и ценой спроса в октябре составила \$360,85/кв. м или 36,33%. Более наглядно сопоставление цен предложения и спроса видно на рисунке 4.

Разница между удельными ценами предложения и спроса в октябре 2005 года вновь увеличилась, причем до рекордного показателя, что свидетельствует о расхождении взглядов покупателей и продавцов на столь высокие цены. Подобного разрыва между ценовыми предпочтениями продавцов и покупателей за последние годы не наблюдалось.

Таблица 9

Динамика соотношения удельных цен по предложению и спросу (2004-2005)

Месяц исследования	01 2004	04 2004	07 2004	10 2004	01 2005	04 2005	07 2005	10 2005
Цена квадратного метра общей площади (предложение), \$	564,2	630,6	635,4	670,7	730,9	839,6	933,9	993,2
Цена квадратного метра общей площади (спрос), \$	389,4	462,6	487,2	638,4	615,3	611,8	785,3	632,3
Предложение / спрос	1,45	1,36	1,30	1,05	1,19	1,37	1,19	1,57
Предложение - спрос, \$	174,80	168,00	148,17	32,30	115,54	227,88	148,52	360,85
Спрос отстает (отличается) от предложения на, %	30,98	26,64	23,32	4,82	15,81	27,14	15,90	36,33

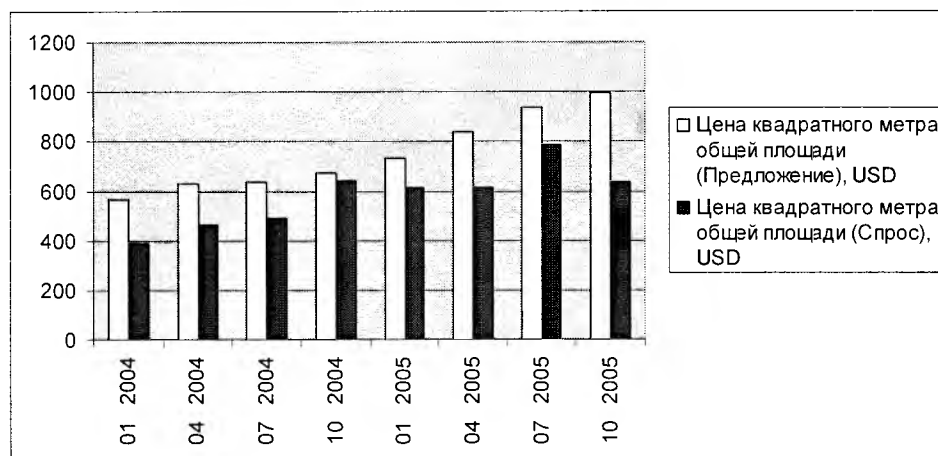


Рис. 4. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (2004-2005)

8. Заключение

Рост цен на жилье в метрополиях типичен и для наших соседей, прежде всего для России. Это определяет высокую доходность сферы строительства жилой недвижимости.

Например, в Москве [4] сегодня нижний уровень предложения квартир в столичных новостройках составляет порядка \$1,4 тыс. за 1 кв. м, и из-за недоступности этих цен все большее число москвичей принимает достаточно серьезное для себя решение — купить квартиру в одном из городов ближнего Подмосковья. Многие считают, что Москва вышла на первое место по уровню доходности в сфере элитной недвижимости на мировом рынке, оставив позади такие крупные столицы и города как Лондон, Нью-Йорк, Париж, Гонконг, Шанхай, Женева и Дубай. В Европе уровень доходности с аренды составляет порядка 5-6%, в Москве — около 10%. Прибыльность с продаж ещё выше — 15%, тогда как в среднем по Европе — 6%.

Сравним эти цифры с ситуацией в Минске. Рост квартирного индекса БОО за год (по сравнению с октябрём 2004) составил 48,08%. Очевидно, что цены будут расти и дальше. Это делает доходность в сфере строительства жилья в белорусской столице весьма привлекательной для потенциального инвестора, не только белорусского, но и иностранного.

Авторы благодарны РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за предоставленные сведения по количеству сделок купли-продажи квартир в г. Минске и участникам республиканского научно-методического семинара «Экономика недвижимости и оценка стоимости» за конструктивное обсуждение.

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., Ковалевская Т.В. Рынок минских квартир: лето 2005 года/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2005. — № 11.— С. 52-56. См. тж. www.valuer-cis.ru/blr/.
3. Трифонов Н.Ю. Мониторинг рынка минских квартир: когда упадут цены? В сб. Оценка стоимости и экономика недвижимости: материалы IV Междунар. конф. «Проблемы оценки в переходной экономике», 27-28 мая 2004г., Минск / под общ. ред. Н.Ю. Трифонова.— Мн.: ГИУСТ БГУ, 2005.— С. 73-82.
4. Новости недвижимости [Электронный ресурс]: www.rokf.ru/realty.