

## РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ВЕСНА 2007 ГОДА (МИНСК)

Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)

Настоящая статья представляет собой квартальный аналитический обзор рынка купли-продажи квартир в Минске в рамках исследования рынка жилья Беларуси, проводимого под эгидой общественного объединения «Белорусское общество оценщиков» (БОО), начиная с 1999 года. Используются результаты, основанные на данных за апрель 2007 года. Главной особенностью поведения рынка явилось рекордное увеличение темпа роста цен.

### Квартирный индекс БОО

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) в Минске этой весной принял значение, равное \$1886,12/кв. м, увеличившись по сравнению с предыдущим зимним значением на \$526,91/кв. м. Эти цифры подтверждают прогноз роста, сделанный в предыдущем обзоре [2]. Динамика квартирного индекса БОО с июля 2000 года (последний месяц длительного снижения цен), приведена в таблице 1.

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (июль 2000 – апрель 2007)

Месяц исследования	июль 2000	окт. 2000	январ. 2001	апр. 2001	июль 2001	окт. 2001	январ. 2002	апр. 2002	июль 2002	окт. 2002	январ. 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	апр. 2004
Квартирный индекс БОО, \$	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	630,60
Изменение к прошлому периоду	-28,5	8,0	11,2	-0,2	0,4	18,0	22,6	12,5	7,5	27,0	24,5	9,0	20,9	54,1	66,40
	-9,0%	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%	11,80%

Месяц исследования	июль 2004	окт. 2004	январ. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	январ. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	январ. 2007	апр. 2007
Квартирный индекс БОО, \$	635,40	670,70	730,90	839,60	933,90	993,19	1052,39	1099,14	1098,24	1179,49	1359,21	1886,12
Изменение к прошлому периоду	4,80	35,30	60,20	108,70	94,30	59,29	59,20	46,75	-0,91	81,25	179,72	526,91
	0,80%	5,60%	9,00%	14,90%	11,20%	6,35%	5,96%	4,44%	-0,08%	7,4 %	15,24%	38,77%

Квартирный индекс БОО растет с осени и с все более увеличивающимся темпом. Скорость роста цен в весеннем квартале максимальна за всю историю наблюдения и составила 38,77%, что больше январского значения в 2,5 раза.

Как обычно, были проведены исследования по различным секторам, составляющим рынок купли-продажи квартирного жилья г. Минска.

Этой весной квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1797,22 до \$1983,30. Подробные данные по значениям квартирного индекса БОО для квартир с различным числом комнат сведены в таблице 2.

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	1983,30	565,27	39,86
2-комнатные	1914,50	488,33	34,24
3-комнатные	1820,65	500,35	37,90
4-комнатные	1797,22	485,02	36,96
Многокомнатные	1877,38	663,69	54,68

В этом квартале, как и в прошлом, произошло увеличение квартирного индекса для всех секторов рынка по количеству комнат. Наиболее значительно увеличилась удельная цена многокомнатных квартир (+54,68%), возможно потому, что в январе в этом секторе рынка было отмечено минимальное изменение (увеличение) удельной цены – на 1,24%.

Нужно отметить также, что увеличение квартирного индекса для остальных четырех секторов квартир с различным числом комнат было практически одинаковым.

Апрельская структура предложения в зависимости от числа комнат в квартире выглядит, как показано на рисунке 1.

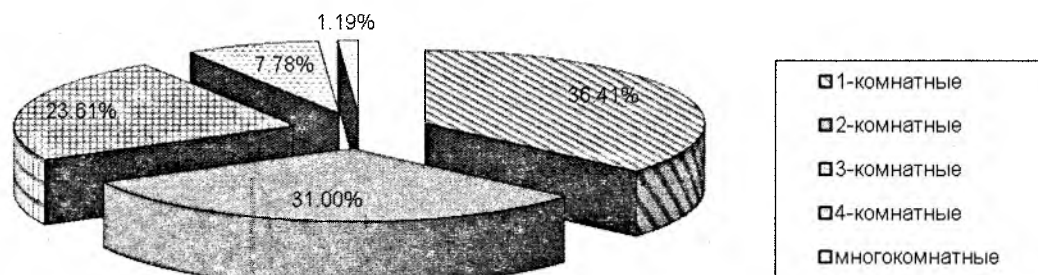


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в Минске

В этом квартале по объему предложения первое место занимают 1-комнатные квартиры (зимой это место было за 3-комнатными), затем следует сектор 2-комнатных квартир, 3-комнатных и т.д., наименьший объем предложения, как и прежде, относится к многокомнатным квартирам.

Этой весной объемы предлагаемых на продажу квартир по отношению к зиме изменились нижеследующим образом:

- предложение 1-комнатных квартир увеличилось на 15,85% (за прошлый квартал уменьшалось на 0,51%),
- предложение 2-комнатных уменьшилось на 2,62% (за прошлый квартал уменьшалось на 4,00%),
- предложение 3-комнатных уменьшилось на 11,41%, (за прошлый квартал увеличивалось на 2,33%),
- предложение 4-комнатных уменьшилось на 2,32%, (за прошлый квартал увеличивалось на 2,08%),
- предложение многокомнатных увеличилось на 0,49%, (за прошлый квартал уменьшалось на 0,11%).

#### Структура рынка

За апрель 2007 года в Национальном кадастровом агентстве было зарегистрировано 244 сделки купли-продажи квартир в г. Минске, что и составило подтвержденный спрос (табл. 3).

Таблица 3

#### Структура подтвержденного спроса (апрель 2007)

Секторы рынка	Количество квартир
1-комнатные	80
2-комнатные	94
3-комнатные	63
4-комнатные	7
многокомнатные	0
Всего	244

Весенняя структура подтвержденного спроса по числу комнат в квартире выглядела так (рис. 2): 32,79% приходилось на 1-комнатные квартиры, 38,52% — на 2-комнатные, 25,82% — на 3-комнатные, 2,87% — на 4-комнатные, 0% — на многокомнатные квартиры.

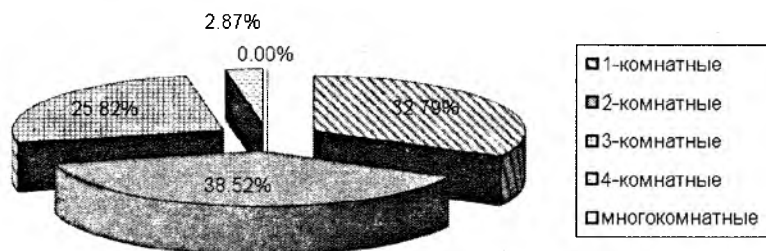


Рис. 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Для выяснения взаимной активности покупателей и продавцов, как обычно, рассчитывался показатель структуры рынка, который представляет собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок. Значение этого показателя уменьшились по сравнению с предыдущим кварталом (табл. 4): на одного покупателя приходилось почти 1,89 продаваемых квартир. Это, несомненно, является свидетельством улучшения структуры рынка, более тесным приближением к равновесному состоянию, которое должно характеризоваться значением показателя структуры рынка, равным 1.

Таблица 4

**Динамика показателя структуры рынка (январь 2005 – апрель 2007)**

Месяц исследования	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	янв. 2007	апр. 2007
Предложение	1379	1523	1187	1798	1231	1337	1250	1196	574	460
Декларированный спрос	183	189	221	163	183	195	135	159	221	198
Подтвержденный спрос	854	1054	1078	1499	533	*	825	343	197	244
Показатель структуры рынка	1,61	1,44	1,10	1,20	2,31	2,35	1,52	3,49	2,91	1,89

\* Данные не предоставлялись

Объем предложения продолжает сокращаться. Этой весной он уменьшился на 19,86% по сравнению с предыдущим кварталом. Стоит отметить увеличение подтвержденного спроса, он больше минимума, наблюдавшегося в январе, на 23,86%.

**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 [1]. Их изменение за последние годы дано в Табл. 5. Видно, что в рассматриваемом квартале показатель качества предложения уменьшился и достиг своего минимального значения, наблюдавшегося в июле 2004 г., а показатель качества спроса увеличился.

Таблица 5

**Динамика показателей качества предложения и спроса (2004–2007)**

Месяц исследования	янв. 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	янв. 2007	апр. 2007
Показатель качества предложения	2,28	2,09	2,06	2,10	2,31	2,31	2,19	2,20	2,26	2,21	2,18	2,29	2,37	2,06
Показатель качества спроса	1,94	2,09	1,98	1,82	1,77	1,54	1,94	1,73	1,62	1,84	1,81	2,06	1,71	1,83
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,34	0,00	0,08	0,28	0,54	0,77	0,25	0,47	0,64	0,38	0,38	0,23	0,66	0,23

Отметим, что значение превышения показателя качества предложения над показателем качества спроса уменьшилось более, чем вдвое, снизившись до 0,23, что указывает на сближение взглядов покупателей и продавцов на число комнат в квартире.

**Цены в административных районах г. Минска**

Секторные квартирные индексы БОО по районам в апреле 2007 года находились в диапазоне \$1723,57/кв. м...\$2104,47/кв. м (табл. 6).

Таблица 6

**Диапазон удельных цен предложений по районам (апрель 2007)**

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Квартирный индекс БОО по району, \$/кв. м	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	1235,96	2845,19	1723,57	601,51
Ленинский	1368,08	2717,95	1802,37	463,57
Московский	1128,83	2403,85	1765,55	444,36
Октябрьский	1226,42	2534,00	1844,35	618,53
Партизанский	1154,76	4013,13	1864,37	402,33
Первомайский	1450,00	2764,71	1970,63	559,32
Советский	1357,14	2609,03	1923,82	433,79
Фрунзенский	1363,64	2926,83	1891,80	635,53
Центральный	1338,24	3170,83	2104,47	268,77

В этом квартале разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$380,9/кв. м, что больше зимнего ее значения на \$303,76/кв. м. Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум – Центральному. Во всех административных районах города цена квадратного метра превысила отметку \$1700/кв. м, а в Центральном — \$2000/кв. м, и даже \$2100/кв. м.

Заметим, что минимальная удельная цена отдельной конкретной квартиры \$1128,73/кв. м была зарегистрирована в Московском районе (в предыдущем квартале это наблюдалось в Партизанском). Вопреки сложившейся традиции, не в Центральном районе города, а в Партизанском районе была зарегистрирована максимальная удельная цена в \$4013,13/кв. м.

Увеличение цен произошло во всех районах г. Минска. Самое большое увеличение цены квадратного метра наблюдается во Фрунзенском районе. Индекс БОО здесь увеличился за квартал на \$635,53/кв. м. Меньше всего индекс изменился в Центральном районе (увеличился на \$268,77/кв. м).

**Секторы по планировке**

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в апреле находился в диапазоне \$1663,67/кв. м...\$2224,89/кв. м, что шире январского диапазона \$1112,26/кв. м ...\$1698,76/кв. м (табл. 7). В скобках указано абсолютное изменение к предыдущему периоду. Как обычно, для многокомнатных квартир секторные индексы не определялись из-за недостатка данных.

Таблица 7

**Средняя цена квадратного метра по типу планировки (апрель 2007)**

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1991,68 (+536,56)	1869,09 (+528,00)	1722,76 (+490,53)	1663,67 (+551,40)
Типовые	1956,43 (+602,53)	1916,34 (+454,78)	1820,72 (+450,10)	1756,36 (+432,79)
Улучшенной планировки	1910,49 (+571,97)	—	1809,60 (+479,30)	—
Элитные	—	2234,89 (+536,13)	1995,19 (+478,97)	1991,33 (+591,41)
«-» — данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

Соотношение ценовых минимума и максимума следующие: минимальная цена в этом квартале, принадлежит малогабаритным 4-комнатным квартирам, а максимум, как и в предыдущем периоде — элитным 2-комнатным квартирам. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по типу планировки в апреле отмечено для 1-комнатных типовых квартир (+\$602,53/кв. м), минимальное изменение (увеличение) — для 4-комнатных типовых (+\$432,79/кв. м), уменьшение цен не было отмечено ни в каком из секторов по типу планировки.

**Секторы по основному материалу ограждающих стен**

Квартирные индексы БОО в секторах по материалу стен определялись для домов с панельными, кирпичными и блочными стенами (табл. 8). Остальные типы ограждающих стен (монолитные и др.) были незначительно отмечены в предложении и в окончательных данных не представлены.

Таблица 8

**Средняя цена квадратного метра по материалу стен (апрель 2007)**

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1972,46 (+788,49)	1792,36 (+659,25)	1713,34 (+642,71)	1693,63 (+593,47)
Кирпич	2060,59 (+837,76)	2119,60 (+889,44)	1927,03 (+611,89)	1916,00 (+572,02)
Блок	2035,51 (+859,98)	1657,88 (+587,30)	1803,72 (+498,32)	—

Границы секторного индекса по материалу стен в апреле определяются значениями \$1657,88/кв. м...\$2119,60/кв. м. Ценовой минимум в этом квартале принадлежал 2-комнатным квартирам в блочных домах (в прошлом квартале — 4-комнатным в панельных), максимум — 2-комнатным в кирпичных.

Как и зимой, в этом квартале также наблюдалось увеличение цен для всех квартирных секторов по материалу стен. Максимальное изменение секторного индекса по материалу стен в апреле отмечено для 2-комнатных квартир в кирпичных домах (+\$889,44/кв. м), минимальное — в секторе 3-комнатных квартир в блочных домах (+\$498,32/кв. м).

**Соотношения между ценами предложения и спроса**

Квартирный индекс цены квадратного метра общей площади по спросу (удельная цена), как и ранее, рассчитывался на основе декларированного спроса. По сравнению с прошлым кварталом эта величина увеличилась

на \$16,83/кв. м, что составило +1,86%. Сводные данные за последние три с половиной года приводятся в таблице 9. Как мы видим, увеличение квартирного индекса по спросу представляет собой наиболее типичное поведение в период роста удельных цен предложения, тем не менее, перемежающееся время от времени кратковременными (на один-два квартала) периодами падения. Последний раз подобное снижение запрашиваемых удельных цен на квартиры в Минске наблюдалось в прошлом квартале, зимой 2007 года.

Таблица 9

**Динамика роста цены квадратного метра по спросу (2003–2007)**

Месяц исследования	янв. 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	янв. 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004
Цена квадратного метра общей площади, \$	319,7	391,7	414,6	445,6	389,4	462,6	487,2	638,4
Изменение к предыдущему периоду	21,5	72,0	22,9	31,0	-56,2	73,2	24,6	151,2
	7,2%	22,5%	5,8%	7,5%	-12,6%	15,8%	5,0%	23,7%

Месяц исследования	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	янв. 2007	апр. 2007
Цена квадратного метра общей площади, \$	615,3	611,8	785,3	632,3	873,4	875,0	815,2	1137,5	904,91	921,74
Изменение к предыдущему периоду	-23,1	-3,6	173,6	-153,0	241,1	1,6	-59,8	322,3	-232,61	16;83
	-3,7%	-0,6%	22,1%	-24,2%	38,1%	0,2%	-6,8%	28,3%	-20,45%	1,86%

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в динамике последних лет дано на рисунке 3.

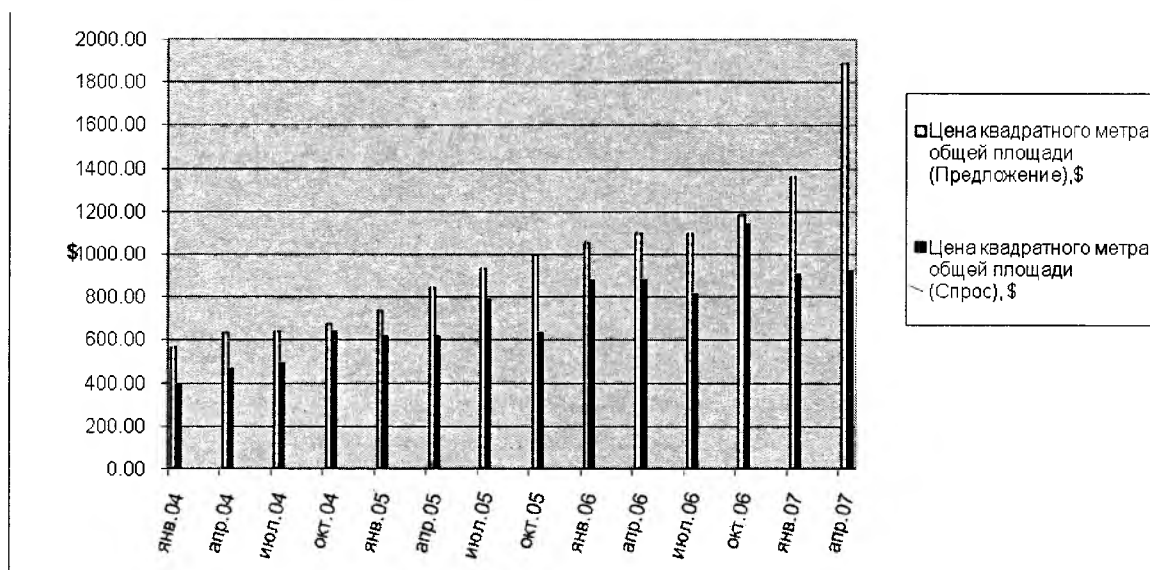


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (2004–2007)

Разница удельных цен предложения и спроса в исследуемом квартале достигла своего абсолютного максимума в \$964,38/кв. м, что является самой большой разницей между этими показателями, наблюдавшейся за последние три года.

### Заключение

Динамика поведения цен на рынке квартир Минска в этом квартале подтверждает прогноз, сделанный нами в начале года, о превышении квартирным индексом БОО в апреле планки \$1800/кв. м, а в июле — \$2000/кв. м. Это дает возможность говорить об исследуемом рынке, как о самом быстрорастущем рынке жилья в Европе.

Автор благодарит студентов БГУ К.Н. Кускова, С.Г. Погоцко, А.А. Чернову, Е.В. Шарина и студентов БНТУ Ю.В. Варвашеня, Д.В. Емельянова за техническую помощь, а также участников 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., Лапинская А.В. Рынок минских квартир: зима 2007 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ.— 2007.— № 5.— С. 52–56.— См. тж. [www.valuer-cis.ru/blr/](http://www.valuer-cis.ru/blr/).