

3) определить размер прибыли от операционной и инвестиционной деятельности банка, используя известные методики, в будущем.

Таким образом, при построении прогноза используются результаты ретроспективного анализа, проведенного с применением авторской методики. При этом методика учитывает различные варианты среды функционирования банка — определенную и неопределенную, для которых предлагаются различные методы анализа.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Быковская Е.В. Методика анализа прибыли банка/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2006.— № 1.— С. 38–41.
2. Быковская Е.В. Методики факторного анализа доходов и расходов банка/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2006.— № 3.— С. 42–46.
3. Постановление Министерства экономики Республики Беларусь от 05.03.2004 г. № 65 «Об утверждении инструкции по оценке рыночной стоимости предприятий»/
4. Решоткин К.А. Оценка рыночной стоимости коммерческого банка.— М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2002.— 286 с.
5. Седин А.И. Оценка стоимости банка: общие подходы и технологические аспекты/ Системы и проекты [Электронный ресурс].— 2005.— Режим доступа: <http://www.itrealty.ru/analit/mabanks-4.html>.— Дата доступа: 19.09.2005.
6. Шеремет А.Д., Щербакова Г.Н. Финансовый анализ в коммерческом банке.— М.: Финансы и статистика, 2002.— 256 с.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ОСЕНЬ 2006 ГОДА

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

Настоящая статья представляет собой кварталный 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 октябрь 2006 года. Главной особенностью явился рост цен в октябре после полугодового периода стабильности.

1. Квартирный индекс БОО

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) этой осенью принял значение, равное \$1179,49, увеличившись по сравнению с предыдущим летним значением на 81,25\$ [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО начиная с июля 2000 года приведена в таблице 1.

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (июль 2000 – октябрь 2006)

Месяц исследования	июль 2000	окт. 2000	январь 2001	апр. 2001	июль 2001	окт. 2001	январь 2002	апр. 2002	июль 2002	окт. 2002	январь 2003	апр. 2003	июль 2003
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
Изменение к прошлому периоду	-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%	20,9 4,9%
окт. 2003	январь 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	январь 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	январь 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	
502,4	564,20	630,60	635,40	670,70	730,90	839,60	933,90	993,19	1052,39	1099,14	1098,24	1179,49	
54,1	61,80	66,40	4,80	35,30	60,20	108,70	94,30	59,29	59,20	46,75	-0,91	81,25	
12,1%	12,30%	11,80%	0,80%	5,60%	9,00%	14,90%	11,20%	6,35%	5,96%	4,44%	-0,08%	7,4%	

В нынешнем году после весенне-летней стабилизации квартирный индекс БОО вновь начал расти. Скорость роста цен в осеннем квартале составила 7,4%. Понедельная динамика роста квартирного индекса БОО с конца марта года показана на рисунке 1.

Этой осенью квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1161,30 до \$1214,41 (табл. 2).

По сравнению с прошлым периодом (лето 2006 года) в этом квартале произошло практически одинаковое увеличение квартирного индекса для 1-, 2- и 3-комнатных квартир. Значительно увеличилась удельная цена 4-комнатных квартир (+18,64%), этому же сектору принадлежит и максимальное значение индекса. Многокомнатные квартиры подешевели. Отметим, что в прошлом периоде самый высокий индекс БОО принадлежал сектору многокомнатных квартир, самый низкий — 4-комнатным.

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

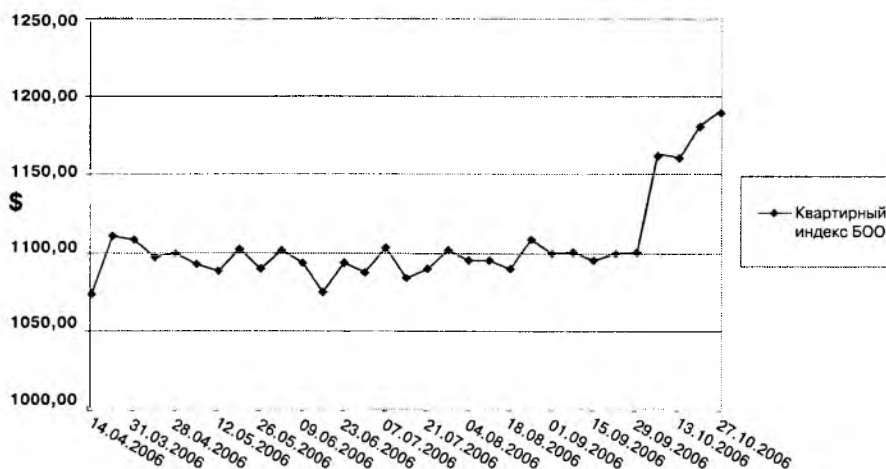


Рис. 1. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (31.03.2006 – 27.10.2006)

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв.м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	1200,46	65,01	5,73
2-комнатные	1161,30	69,49	6,36
3-комнатные	1176,04	78,51	7,15
4-комнатные	1214,41	190,82	18,64
Многокомнатные	1198,83	-69,83	-5,50

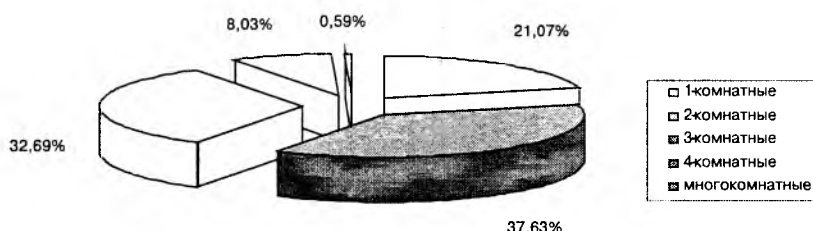


Рис. 2. Структура предложения по числу комнат в квартире

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.

Этой осенью объемы предлагаемых на продажу квартир по отношению к лету изменились нижеследующим образом:

- предложение 1-комнатных квартир уменьшилось на 5,33% (за прошлый квартал увеличивалось на 2,24%),
- предложение 2-комнатных увеличилось на 0,99% (за прошлый квартал уменьшалось на 2,1%),
- предложение 3-комнатных увеличилось на 3,1%, (за прошлый квартал увеличивалось на 0,73%),
- предложение 4-комнатных увеличилось на 1,39%, (за прошлый квартал уменьшалось на 1,21%),
- предложение многокомнатных уменьшилось на 0,05%, (за прошлый квартал увеличивалось на 0,34%).

2. Структура рынка

Этой осенью в Национальном кадастровом агентстве было зарегистрировано всего 343 сделки купли-продажи квартир в г. Минске (табл. 3).

Таблица 3

Структура подтвержденного спроса (октябрь 2006)

Секторы рынка	Количество квартир
1-комнатные	111
2-комнатные	118
3-комнатные	99
4-комнатные	13
5-комнатные	1
6-комнатные	1
Всего	343

Осенняя структура подтвержденного спроса по числу комнат в квартире выглядела так (рис. 3): 32% приходилось на 1-комнатные квартиры, 34% — на 2-комнатные, 29% — на 3-комнатные, 4% — на 4-комнатные, 1% — на многокомнатные квартиры.

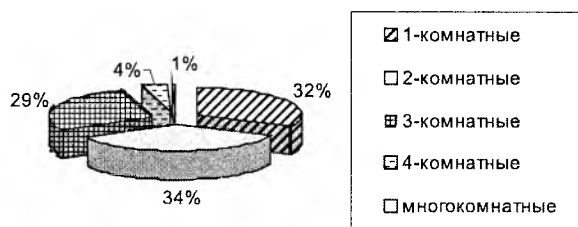


Рис. 3. Структура спроса по числу комнат в квартире

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, ухудшился до значений, не наблюдававшихся с лета 2004 года (табл. 4): на одного покупателя приходилось почти 3,5 продаваемых квартир.

Таблица 4

Динамика показателя структуры рынка (июль 2004 – октябрь 2006)

Месяц исследования	июль 2004	окт. 2004	январь 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	январь 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006
Предложение	4571	4417	1379	1523	1187	1798	1231	1337	1250	1196
Декларированный спрос	228	300	183	189	221	163	183	195	135	159
Подтвержденный спрос	932	1299	854	1054	1078	1499	533	*	825	343
Показатель структуры рынка	4,90	3,40	1,61	1,44	1,10	1,20	2,31	2,35	1,52	3,49

* 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 нынешней осенью незначительно (на 4,32%) сократился по сравнению с предыдущим кварталом. В то же время было зарегистрировано минимальное значение подтвержденного спроса, которое меньше январского (2006) на 35,6%, и меньше максимального зарегистрированного октябрьского (2005) на 77,1%.

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 [1].

Их изменение за последние годы дано в таблице 5. Видно, что в рассматриваемом квартале оба показателя качества (предложения и спроса) демонстрируют увеличение своих значений, причем величина показателя качества спроса превысила 2,00, что отмечалось довольно редко (последний раз в апреле 2004).

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	окт. 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	2,29
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	2,06
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	0,23

Отметим, что разница между значениями показателей предложения и спроса сократилась до 0,23.

4. Цены в административных районах г. Минска

Секторные квартирные индексы БОО по районам в октябре 2006 года находились в диапазоне \$1018,52...\$1434,21 (табл. 6).

По сравнению с летом, когда средние по районам цены квадратного метра варьировались в диапазоне \$985,29...\$1270,27, в октябре этот разрыв увеличился. Разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$415,69, что больше летнего ее значения на \$130,71. Ценовой минимум

традиционно принадлежит Заводскому району, максимум — Центральному. Впервые во всех административных районах города цена квадратного метра превысила отметку \$1000.

Таблица 6

Диапазон удельных цен предложений по районам (октябрь 2006)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Квартирный индекс БОО по району, \$	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	854,48	1375,00	1018,52	33,23
Ленинский	875,00	2400,00	1165,40	59,38
Московский	840,71	2000,00	1099,66	66,04
Октябрьский	895,52	1535,71	1116,71	51,03
Партизанский	892,86	2093,02	1242,25	124,81
Первомайский	852,62	1851,85	1220,72	80,85
Советский	992,75	1894,74	1311,43	107,23
Фрунзенский	897,44	1621,62	1118,21	52,37
Центральный	955,56	2485,44	1434,21	163,94

Заметим, что минимальная удельная цена конкретной квартиры в \$840,71, как и в прошлом квартале, была зарегистрирована в Московском районе, а максимальная в \$2485,44 — в Центральном районе.

Увеличение цен произошло во всех районах г. Минска. Самое большое увеличение цены квадратного метра наблюдается в Центральном районе. Индекс БОО здесь увеличился за квартал на \$163,94. Меньше всего индекс изменился в Заводском районе (увеличился на \$33,23).

5. Секторы по планировке

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в октябре находился в диапазоне \$1062,71...\$1378,19, что шире июльского диапазона \$1001,47...\$1207,83 (табл. 7). Как обычно, для многокомнатных квартир секторные индексы не определялись из-за недостатка данных.

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2006)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1200,73 (+76,29)	1112,14 (+48,02)	1102,21 (+70,91)	1062,71 (+61,24)
Типовые	1203,58 (+33,73)	1271,50 (+124,54)	1200,54 (+42,06)	1194,28 (+187,63)
Улучшенной планировки	1188,29 (-19,53)	1156,04 (+2,05)	1293,71 (+110,27)	-
Элитные	-	1238,91 (+32,86)	1378,19 (+233,45)	1366,76 (+237,19)
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

Соотношение ценовых минимумов и максимумов следующие: минимальная цена традиционно, как и в прошлом квартале, принадлежит малогабаритным 4-комнатным квартирам, максимум — элитным 3-комнатным квартирам. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по типу планировки в октябре отмечено для 4-комнатных элитных квартир (+\$237,19), уменьшение цен было отмечено только для 1-комнатных квартир улучшенной планировки (-\$19,53), меньше всего изменился индекс в секторе 2-комнатных квартир улучшенной планировки (+\$2,05).

6. 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.

Границы секторного индекса по материалу стен в октябре определяются значениями \$1070,58...\$1343,98. Ценовой минимум в этом квартале принадлежал 2-комнатным квартирам в блочных домах (в прошлом квартале — 4-комнатным в блочных), максимум — 4-комнатным в кирпичных (в прошлом квартале — 3-комнатным в кирпичных).

Таблица 8

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (октябрь 2006)

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1183,97 (+61,16)	1133,11 (+60,34)	1070,63 (+39,61)	1100,16 (+103,27)
Кирпич	1222,83 (+68,49)	1230,16 (+101,22)	1315,14 (+86,31)	1343,98 (+197,10)
Блок	1175,53 (+37,67)	1070,58 (+5,68)	1305,40 (+212,39)	-

Этой осенью наблюдалось увеличение цен для всех квартирных секторов по материалу стен. Максимальное изменение секторного индекса по материалу стен в октябре отмечено для 3-комнатных квартир в блочных домах (+\$212,39), минимальное — в секторе 2-комнатных квартир в блочных домах (+\$3,83).

7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе спроса, впервые превысил планку \$1000,0. За исследуемый период он поднялся по отношению к прошлому кварталу на \$322,3, что составило 28,3%. Сводные данные за последние три года приводятся в таблице 9.

Таблица 9

Динамика роста цены квадратного метра по спросу (2003-2006)

Месяц исследования	янв. 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	янв. 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006
Цена квадратного метра общей площади, \$	319,7	391,7	414,6	445,6	389,4	462,6	487,2	638,4	615,3	611,8	785,3	632,3	873,4	875,0	815,2	1137,5
Изменение к предыдущему периоду	21,5	72,0	22,9	31,0	-56,2	73,2	24,6	151,2	-23,1	-3,6	173,6	-153,0	241,1	1,6	-59,8	322,3
	7,2%	22,5%	5,8%	7,5%	-12,6%	15,8%	5,0%	23,7%	-3,7%	-0,6%	22,1%	-24,2%	38,1%	0,2%	-6,8%	28,3%

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в динамике последних лет дано на рис. 4.

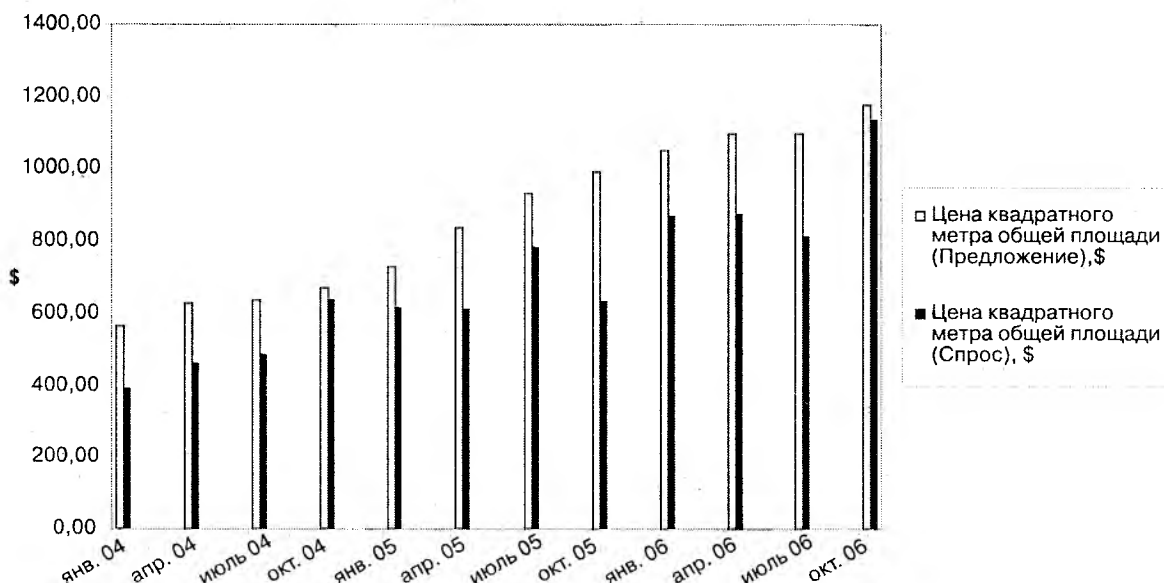


Рис. 4. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (2004–2006)

Отношение величин удельных цен предложения и спроса в этом году постоянно увеличивавшееся до лета, осенью понизилось до 1,04.

8. Выводы

Главным итогом исследования в этом квартале следует признать то обстоятельство, что закончился начавшийся этой весной период стабилизации цен. Как и предполагалось в предыдущем обзоре [2], в исследуемом квартале квартирный индекс БОО вновь начал расти, поднявшись на 7,4%.

Авторы благодарят участников республиканского научно-методического семинара «Экономика недвижимости и оценка стоимости» за обсуждение данного материала.

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., Емельянов Д.В. Рынок минских квартир: лето 2006 года/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2006.— № 9.— С. 53-56. См. т.ж. www.valuer-cis.ru/blr/.