



Рис. 2. Макро и микроэкономические рычаги и инструменты проявления механизма мотивации  
Примечание: авторская разработка.

настоящему времени система мотивации и стимулирования труда руководящих работников слишком усложнена. Внедрение в практику мотивации деятельности руководящих работников предприятий предлагаемого Подольчак Н.Ю. способа расчета заработной платы позволит упростить порядок определения переменной части заработной платы в зависимости от эффективности принимаемых решений в сфере управления хозяйственным риском.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Найт Ф.Х. Риск, неопределенность и прибыль /Пер. с англ.— М.: Дело, 2003.— 218 с.
2. Врублевский В.М. Основы предпринимательской деятельности.— Гомель, 1993.— 286 с.
3. Хохлов Н.В. Управление риском: Учебное пособие для вузов.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 1999.— 239 с.
4. Альгин А. Риск и его роль в общественной жизни.— М.: Мысль, 1989.— 160 с.
5. Догиль Л.Ф. Хозяйственный риск и финансовая устойчивость предприятий АПК. Методологический и практический аспекты.— Мн.: БГЭУ, 1999.— 239 с.
6. Лапуста М.Г., Шаршукова Л.Г. Риски в предпринимательской деятельности.— М.: ИНФРА-М, 1998.— 224 с.
7. Гранатуров В.М. Экономический риск: сущность, методы измерения, пути снижения: Учеб. пособие.— М.: ДиС, 1999.— 112 с.
8. Половинкин П.Д., Зозулюк А.В. Предпринимательские риски и управление ими// Российский экономический журнал.— 1997.— № 7.— С. 70–82.
9. Ивасенко А.Г. Банковские риски.— М.: Вузовская книга, 1998.— 258 с.
10. Масленченков Ю.С., Тронин Ю.Н. Системное и ситуационное управление банковской деятельностью// Бизнес и банки.— 1998.— № 3.— С. 2
11. Ожегов С.И. Словарь русского языка.— М.: Русский язык.— 1987.— 797 с.
12. Райзберг Б.А. Предпринимательство и риск.— М.: Знание, 1992.— 64 с.
13. Красиков С.А. Психологические аспекты принятия решений в условиях риска// Управление риском.— 2003.— № 2.— С. 17–23.
14. Найт Ф. Понятие риска и неопределенности // Thesis.— 1994.— № 5.— С. 15.
15. Рымкевич В.В. Экономическая теория рисков. Монография.— Мн.: БГЭУ, 2001.— 208 с.
16. Ушаков С.Ф. Предпринимательский риск: Учеб.-метод. пособие/ С.Ф.Ушаков, Е.С. Ушакова.— Мн.: БИП-С, 2004.— 129 с.
17. Малахова О.В. Экономический риск в системе хозяйственного механизма [Электронный ресурс]: Дис. канд. экон. наук: 08.00.01.— М.: РГБ, 2003 (Из фондов Российской Государственной Библиотеки).— Воронеж, 2003.— 191 с.
18. Смирнова Е. Производственный риск: сущность и управление// Управление риском.— 2001.— № 1.— С. 4–5.
19. Агафонова И.П. Характеристика и классификация рисков инновационного проекта// Управление риском.— 2003.— № 2.— С. 35–40.
20. Философский энциклопедический словарь/ Под редакцией Ильичева Л.Ф.— М.: Советская энциклопедия.— 1983.— 590 с.
21. Буянов В.П., Кирсанов К.А., Михайлов Л.М. Управление рисками (рискология).— М.: Экзамен, 2002.— 384 с.
22. Удовенко И.М. Человеческий капитал как основной источник экономического роста Беларуси// Белорусская экономика: анализ, прогноз, регулирование, 2005.— № 5.— С. 13–19.
23. Подольчак, Н.Ю. Формирование систем управления предприятием на принципах риск-менеджмента: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.06.01/ Н.Ю. Подольчак.— Львов, 2001.— 20 с.

**РЫНОК КВАРТИР В МИНСКЕ: ЛЕТО 2007 ГОДА**

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

Настоящая статья представляет собой квартальный аналитический обзор рынка купли-продажи квартир г. Минска 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 2007 года. За первую половину года цены на квартиры выросли на 49,44%.

**1. Квартирный индекс БОО**

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) в Минске этим летом принял значение, равное \$2031,17, увеличившись по сравнению с предыдущим весенним значением на 145,05\$ [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние семь лет (период подъема цен), приведена в таблице 1.

Таблица 1

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

Месяц исследования	июль 2000	окт. 2000	январь 2001	апр. 2001	июль 2001	окт. 2001	январь 2002	апр. 2002	июль 2002	окт. 2002
Квартирный индекс БОО, \$	286,9	294,9	306,1	305,9	306,3	324,3	346,9	359,4	366,9	393,9
Изменение к прошлому периоду	-28,5	8,0	11,2	-0,2	0,4	18,0	22,6	12,5	7,5	27,0
	-9,0%	2,8%	3,8%	-0,1%	0,1%	5,9%	7,0%	3,6%	2,1%	7,4%

Месяц исследования	январь 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	январь 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004
Квартирный индекс БОО, \$	418,4	427,4	448,3	502,4	564,20	630,60	635,40	670,70
Изменение к прошлому периоду	24,5	9,0	20,9	54,1	61,80	66,40	4,80	35,30
	6,2%	2,2%	4,9%	12,1%	12,30%	11,80%	0,80%	5,60%

Месяц исследования	январь 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	январь 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	январь 2007	апр. 2007	июль 2007
Квартирный индекс БОО, \$	730,90	839,60	933,90	993,19	1052,39	1099,14	1098,24	1179,49	1359,21	1886,12	2031,17
Изменение к прошлому периоду	60,20	108,70	94,30	59,29	59,20	46,75	-0,91	81,25	179,72	526,91	145,05
	9,00%	14,90%	11,20%	6,35%	5,96%	4,44%	-0,08%	7,4%	15,24%	38,77%	7,69%

Из анализа данных таблицы 1 видно, что, как и предсказывалось в начале года [3], в апреле удельные цены превысили уровень \$1800, а в июле — \$2000. При этом ошибка составила в первом случае менее 5%, а во втором — менее 2%.

Квартирный индекс БОО в нынешнем квартале продолжал увеличиваться, но уже не таким большим темпом, как в прошлом квартале. Прирост цен в летнем квартале составил 7,69%, что в 5 раз меньше апрельского значения.

Как обычно, исследовался квартирный индекс БОО **для секторов квартир с различным числом комнат**. Эти данные сведены в таблице 2. Видно, что нынешним летом колебания секторного индекса БОО для квартир с различным числом комнат находились в диапазоне от \$1979,35 до \$2059,65.

Таблица 2

**Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат**

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	2 059,65	76,35	3,85
2-комнатные	1 992,59	78,09	4,08
3-комнатные	2 053,82	233,17	12,81
4-комнатные	2 014,99	217,76	12,12
Многокомнатные	1 979,35	101,97	5,43

В этом квартале, как и в прошлом, произошло увеличение квартирного индекса для всех секторов рынка по количеству комнат. Максимальное увеличение удельной цены было отмечено для трехкомнатных квартир (+12,81%). Не намного отстали от них и четырехкомнатные квартиры. Увеличение удельной цены в этом секторе рынка произошло на 12,12%. Минимальное изменение удельной цены наблюдалось у однокомнатных квартир — 3,85%.

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

В этом квартале наблюдается ситуация, аналогичная весеннему: по объему предложения первое место занимают 2-комнатные квартиры, затем следует сектор 1-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 уменьшилось на 0,73% (за прошлый квартал увеличивалось на 15,85%);
- предложение 2-комнатных увеличилось на 4,38% (за прошлый квартал уменьшалось на 3,62%);
- предложение 3-комнатных уменьшилось на 1,43%, (за прошлый квартал уменьшалось на 11,41%);
- предложение 4-комнатных уменьшилось на 1,34%, (за прошлый квартал уменьшалось на 2,32%);
- предложение многокомнатных уменьшилось на 0,88%, (за прошлый квартал увеличивалось на 0,49%).

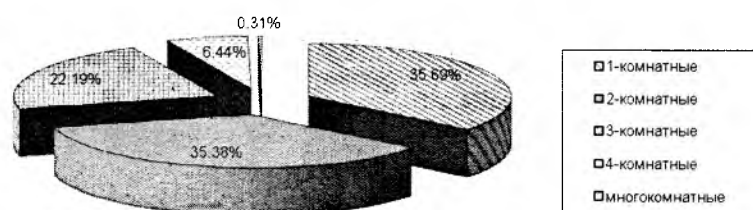


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

## 2. Структура рынка

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

Таблица 3

### Структура подтвержденного спроса (июль 2007)

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

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

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, в текущем году постоянно улучшался (табл. 4). В результате нынешним летом на одного покупателя приходилось менее полутора продаваемых квартир.

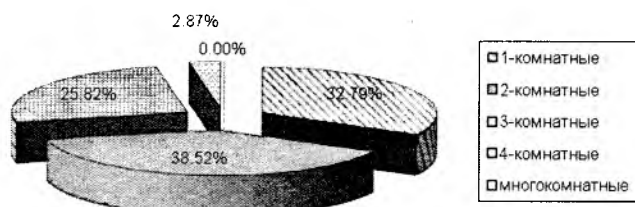


Рис. 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Среди других тенденций, видных из данных таблицы 4, следует отметить длящееся более года сокращение объема предложения. Этим летом он уменьшился на 24,78% по сравнению с предыдущим кварталом. При этом объем декларированного спроса уменьшился еще больше — на 27,27%.

Наконец, интересно отметить точное совпадение значения подтвержденного спроса с апрельским.

Таблица 4

### Динамика показателя структуры рынка (январь 2005 – июль 2007)

Месяц исследования	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	янв. 2007	апр. 2007	июль 2007
Предложение	1379	1523	1187	1798	1231	1337	1250	1196	574	460	346
Декларированный спрос	183	189	221	163	183	195	135	159	221	198	78
Подтвержденный спрос	854	1054	1078	1499	533	*	825	343	197	244	244
Показатель структуры рынка	1,61	1,44	1,10	1,20	2,31	2,35	1,52	3,49	2,91	1,89	1,42

## 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 этом году наблюдается тенденция сближения взглядов продавцов и покупателей в отношении числа комнат в квартире: значение показателя качества предложения устойчиво уменьшается, а значение пока-

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	июль 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	2,00
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	1,89
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	0,11

зателя качества спроса — увеличивается. Отметим также, что этим летом разница между значениями показателей предложения и спроса снизилась до 0,11, чего не наблюдалось три года.

**4. Цены в административных районах г. Минска**

Секторные квартирные индексы БОО по районам, сведенные в таблице 6, отражали общую тенденцию к повышению цены. Тем не менее, особенности застройки в административных районах города были весьма примечательны, хотя и носили достаточно традиционный характер.

Значения квартирного индекса БОО для административных районов г. Минска в июле 2007 года находились в диапазоне \$1743,67...\$2336,08.

В этом квартале разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$592,41, что больше весеннего ее значения на \$240,48. Ценовой минимум традиционно принадлежал Заводскому району, максимум — Центральному. В большинстве административных районов города цена квадратного метра превысила отметку \$2000, и лишь в Заводском осталась ниже \$1900.

Заметим, что минимальная удельная цена конкретной квартиры в \$1382,98, была зарегистрирована в Заводском районе, и, как и в прошлом квартале, максимальная удельная цена была отмечена в Партизанском районе города — \$4591,84 за 1 кв. м общей площади.

Увеличение цен произошло во всех районах г. Минска, кроме Заводского. В нем цены уменьшились на \$8,87. Самое большое увеличение цены квадратного метра наблюдалось в Партизанском районе. Индекс БОО здесь увеличился за квартал на \$366,63.

Таблица 6

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

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Квартирный индекс БОО по району, \$	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	1382,98	2346,94	1743,67	-8,87
Ленинский	1435,90	3571,43	2034,61	232,24
Московский	1430,84	3215,69	1910,39	144,84
Октябрьский	1444,44	3459,12	1986,17	141,81
Партизанский	1483,15	4591,84	2231,00	366,63
Первомайский	1640,00	3944,95	2112,13	141,50
Советский	1625,00	4075,31	2223,75	299,93
Фрунзенский	1484,64	2507,94	1904,31	12,51
Центральный	1553,19	3800,00	2336,08	231,61

**5. Секторы по планировке**

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в июле находился в диапазоне \$1918,83...\$2440,17, что чуть уже апрельского диапазона \$1663,67...\$2224,89 (табл. 7).

Таблица 7

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

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	2057,55 (+65,86)	1918,83 (+49,74)	1942,13 (+219,37)	1948,91 (+285,24)
Типовые	2036,73 (+80,30)	2003,56 (+87,23)	2063,73 (+243,01)	2143,31 (+386,96)
Улучшенной планировки	2122,97 (+212,9)	2003,08 (-)	2172,69 (+363,09)	1998,98 (-)
Элитные	-	2440,17 (+205,28)	2198,55 (+203,36)	2030,33 (+39,00)

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

В таблице 7 в скобках указано абсолютное изменение к предыдущему периоду. Как обычно, для многокомнатных квартир секторные индексы не определялись из-за недостатка данных.

Как видно, соотношение ценовых минимума и максимума следующие: минимальная цена в этом квартале, принадлежит малогабаритным 2-комнатным квартирам, а максимум, как и в прошлом квартале, — элитным

2-комнатным квартирам. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по типу планировки в июле отмечено для 4-комнатных типовых квартир (+\$386,96), минимальное изменение (увеличение) — для 4-комнатных элитных, уменьшение цен не было отмечено ни для одного сектора по типу планировки.

### 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 июле определяются значениями \$1852,60...\$2310,03. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 3-комнатным квартирам в блочных домах (в прошлом квартале — 2-комнатным в домах с таким же материалом стен), максимум — 4-комнатным в кирпичных.

Таблица 8

#### Средняя цена квадратного метра по материалу стен (июль 2007)

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	2000,23 (+27,77)	1888,32 (+95,96)	1888,62 (+175,28)	1852,60 (+158,96)
Кирпич	2190,30 (+129,71)	2196,68 (+77,08)	2305,61 (+378,59)	2310,03 (+394,03)
Блок	1961,34 (-74,17)	1935,64 (+277,76)	1872,16 (+68,45)	-

Как и весной, в этом квартале наблюдалось увеличение цен для всех квартирных секторов по материалу стен кроме одного — для 1-комнатных квартир в блочных домах произошло снижение цен на \$74,17. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по материалу стен в июле отмечено для 4-комнатных квартир в кирпичных домах (+\$394,03), минимальное (увеличение) — в секторе 1-комнатных квартир в панельных домах (+\$27,77).

### 7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе декларированного спроса, увеличился по отношению к прошлому кварталу на \$255,57, что составило +27,73%. Сводные данные за последние четыре с половиной года по изменению средней удельной цены минских квартир, рассчитанной на основе декларированного спроса, приводятся в таблице 9.

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	июль 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	1177,31
Изменение к предыдущему периоду	-23,1	-3,6	173,6	-153,0	241,1	1,6	-59,8	322,3	-232,61	16,83	255,57
	-3,7%	-0,6%	22,1%	-24,2%	38,1%	0,2%	-6,8%	28,3%	-20,45%	1,86%	27,73%

В целом данные таблицы 9 свидетельствуют о неустойчивости цен декларированного спроса. Покупателю трудно заранее согласиться на высокие ценовые предложения продавцов. Тем не менее, квартирный индекс по спросу достиг в этом квартале своего исторического максимума.

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

Разница удельных цен предложения и спроса в этом квартале слегка уменьшилась по сравнению с весенними данными, но по-прежнему велика (\$853,86).

Как было отмечено выше, наши прогнозы относительно ценового поведения рынка, сделанные в начале года, оказались справедливыми. Каковы же возможны дальнейшие тенденции? Для ответа на этот вопрос приведем понедельную динамику роста квартирного индекса БОО с конца октября 2006 года (рис. 4).

Рисунок наглядно показывает, что основной подъем совершался в первом квартале нынешнего года. В настоящее время рынок медленно осваивает последствия преодоления психологической планки в \$2000. Рост цен существенно заторможен. Тем не менее, говорить о какой-либо стабилизации преждевременно.

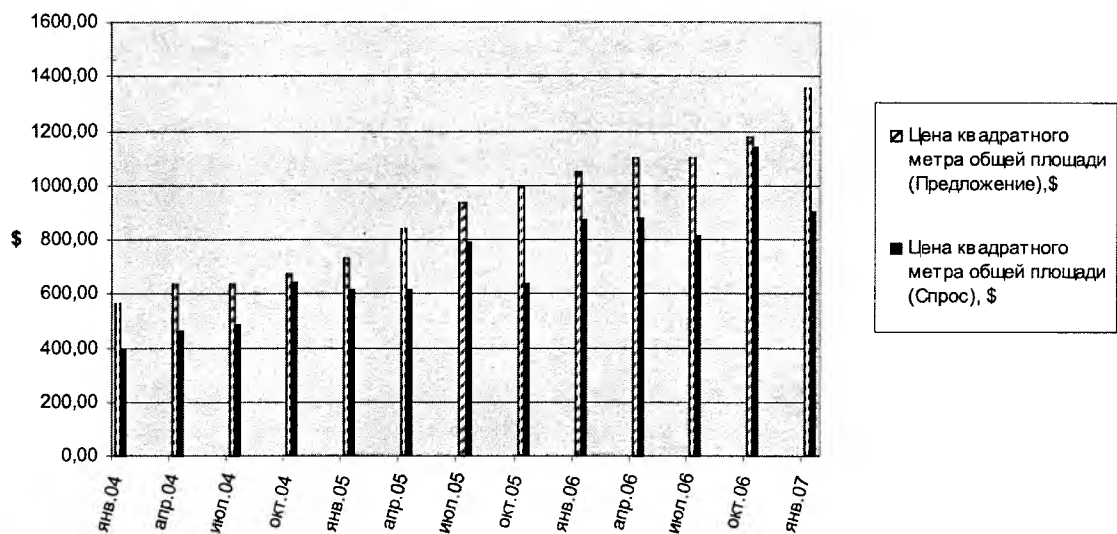


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (2004–2007).

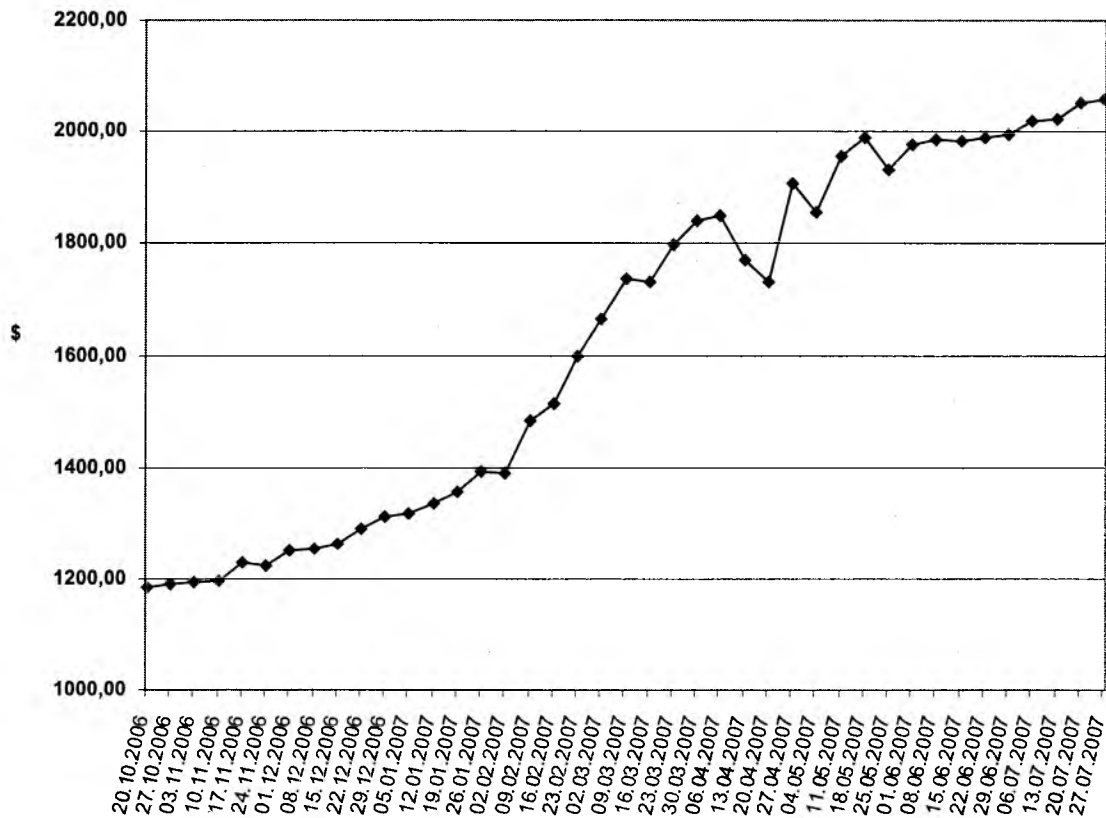


Рис. 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (20.10.2006 – 27.07.2007)

Автор благодарен действительному члену БОО Д.В. Емельянову за техническую помощь в обработке результатов, а профессору Гарвардского университета (США) Я.Тода и другим участникам VI Международного конгресса оценщиков СНГ — 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. Рынок белорусских квартир: весна 2007 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ.— 2007.— № 8. (См. тж. [www.valuer-cis.ru/blr/](http://www.valuer-cis.ru/blr/)).
3. Трифонов Н.Ю., Лапинская А.В. Рынок белорусских квартир: зима 2007 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ.— 2007.— № 7.— С.51–56. (См. тж. [www.valuer-cis.ru/blr/](http://www.valuer-cis.ru/blr/)).