

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2007 ГОДА (МОГИЛЕВ И БРЕСТ)

Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО),
В.Е. Воропаев, действительный член БОО,
Д.В. Малюк, действительный член БОО

Настоящая статья представляет собой вторую часть из двух квартальных аналитических обзоров рынка купли-продажи квартир Минска [1], Могилева и Бреста в рамках исследования, проводимого под эгидой общественного объединения «Белорусское общество оценщиков» (БОО), начиная с 1999 года. В статье используются результаты, основанные на данных за январь 2007 года по Могилеву и Бресту. Впервые рассчитан коэффициент регионального перевода квартирных цен Минск-Брест, равный 0,583345. По темпам роста цен областные центры следуют Минску.

8. Рынок могилевских квартир

Этой зимой квартирный рынок в городе Могилеве исследовался вторично (см. [2]). В январе 2007 г. **квартирный индекс БОО** [3] для Могилева составил \$720,48. Динамика квартирного индекса БОО за годовой период приведена в таблице 10.

Таблица 10

Динамика квартирного индекса БОО в Могилеве (2006–2007)

Период исследования	Январь 2006	Январь 2007
Квартирный индекс БОО	\$546,71	\$720,48
Изменение к предыдущему периоду	-	31,8%
Коэффициент регионального перевода квартирных цен Минск-Могилев	0,51949	0,53007

Следовательно, в Могилеве цены росли примерно так же, как в Минске.

Зимой нынешнего года квартирный индекс БОО г. Могилева **для секторов квартир с различным числом комнат** колебался в диапазоне от \$674,51 до \$1100,00 (табл. 11).

По сравнению с прошлым периодом (зима 2006 года) значения данного индекса возросли, особенно для 4-комнатных квартир (+125,71%). Связан такой рост с тем, что на рынке предложений 4-комнатных квартир преобладали элитные квартиры. Рост индекса для однокомнатных квартир по сравнению с прошлым периодом незначителен и составил 7,66%. Если за прошлый период минимальное значение индекса принадлежало 3-комнатным квартирам (\$520,39), то в нынешнем периоде минимальный индекс \$674,51 имеет сектор 2-комнатных квартир.

Таблица 11

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Сектор рынка квартир	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменения за период	
		\$	%
1-комнатные	700.54	49.82	7,66%
2-комнатные	674.51	131.25	24,16%
3-комнатные	724.79	204.40	39,28%
4-комнатные	1100.00	612.65	125,71%
Многокомнатные	-	-	-

«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 5)

Структура предложения по числу комнат в квартире выглядит зимой 2007 года, как показано на рисунке 5.



Рис. 5. Структура предложения по числу комнат в квартире в Могилеве

Этой зимой в Могилеве количество квартир по предложению по отношению к прошлому периоду изменилось нижеследующим образом:

предложение 1-комнатных квартир уменьшилось на 8,57%;

предложение 2-комнатных увеличилось на 8,28%;

предложение 3-комнатных увеличилось на 5,23%;

предложение 4-комнатных уменьшилось на 4,58%;

предложение многокомнатных квартир уменьшилось на 0,36% (в исследуемый период предложения вообще отсутствовали).

Показатель структуры рынка (табл. 12) уменьшился по отношению к прошлому периоду [3] и достиг значения 2,86. Именно таковым было количество предлагавшихся на рынке квартир, приходившееся на одного реального покупателя.

Таблица 12

Динамика показателя структуры рынка (январь 2006 – январь 2007)

Месяц исследования	Январь 2006	Январь 2007
Предложение	281	186
Декларированный спрос	245	88
Подтвержденный спрос	15	65
Показатель структуры рынка	18,73	2,86

Объем предложения этой зимой по отношению к прошлому периоду уменьшился на 33,81%. Одновременно снизился и декларируемый спрос по отношению к прошлому периоду и данное снижение составляло 64,08%, т.е. более чем наполовину. Впечатляет рекордное число сделок купли-продажи квартир, зарегистрированное нынешним январем.

Уменьшение показателя структуры рынка этой зимой по отношению к зиме 2006 года свидетельствует о выравнивании неравновесности квартирного рынка г. Могилева, т.е. об уменьшении разрыва между предложением и подтвержденным спросом.

Динамика показателей качества предложения и спроса дана в таблице 13.

Отметим, что разница между этими показателями увеличилась, что наблюдалось и в Минске.

В январе 2007 г. ценовая разница между **административными районами** г. Могилева по отношению к прошлым периодом возросла и составила \$194,93. Секторные квартирные индексы БОО по районам в находились в диапазоне \$288,46...\$1264,37 и приведены в таблице 14.

Таблица 13

Динамика показателей качества предложения и спроса (2006–2007)

Период исследования	Январь 2006	Январь 2007
Показатель качества предложения	2,23	2,26
Показатель качества спроса	1,90	1,76
Превышения показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,33	0,51

Таблица 14

Диапазон удельных цен предложений по районам г. Могилева (январь 2007)

Район города Могилева	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Квартирный индекс БОО по районам, USD	Изменение к предыдущему периоду
	Min	Max		
Ленинский	406,82	1 264,37	782,19	214,41
Октябрьский	288,46	909,09	587,26	70,96

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в январе 2007 года для рынка города Могилева находился в диапазоне \$627,84...\$1100,00 (табл. 15). При этом отнесения ценовых минимума и максимума следующие: минимальная удельная цена принадлежит сектору 2-комнатных малогабаритных квартир, а максимальная — четырехкомнатным элитным квартирам.

Для многокомнатных квартир, как и ранее, секторные индексы не определялись из-за недостатка данных. В скобках в таблице 15 приведены изменения индекса по сравнению с прошлым периодом.

Разброс изменений секторных индексов по планировке в нынешнем периоде (-\$29,53...+\$433,33). Как ни странно, но индекс для однокомнатных квартир улучшенной планировки в исследуемый период по отношению к зиме 2006 года снизился, а основные подвижки произошли в секторе улучшенной планировки 2- и 3-комнатных квартир. Наибольший прирост в цене (+\$433,33) принадлежит 4-комнатным элитным квартирам.

Таблица 15

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (январь 2007)

Тип квартир	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные
Малогабаритные	732,08 (69,88)	627,84 (64,55)	651,48 (144,32)	-
Типовые	-	700,33 (196,14)	650,96 (113,95)	-
Улучшенной планировки	635,05 (-29,53)	827,27 (281,07)	884,76 (350,20)	-
Элитные	-	-	-	1 100,00 (433,33)
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 5)				

Разброс **секторного индекса по материалу стен** в январе по городу Могилева составил \$595,18...\$1100,00 (табл. 16). Ценовой минимум принадлежал двухкомнатным квартирам в панельных домах, максимум — четырехкомнатным в кирпичных.

Таблица 16

Средняя цена квадратного метра по материалу стены (январь 2007)

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1-комнатные	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные
Панель	677,75 (62,14)	595,18 (59,60)	620,84 (112,99)	-
Кирпич	713,51 (35,73)	767,70 (222,83)	774,42 (244,73)	1 100,00 (593,53)
Блок	-	-	-	-
Монолит	-	-	-	-
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 5)				

Секторный индекс по материалу стен по сравнению с прошлым годом увеличился по всем домам. Максимальный рост отмечен в секторе четырехкомнатных квартир в кирпичных домах, минимальный — для однокомнатных квартир в домах с кирпичными стенами.

Соотношение предложения и спроса для различного числа комнат в квартире представлено на рисунке 6.



Рис. 6. Структура предложения и спроса по числу комнат в квартире

Видно, что наилучшее совпадение отмечается для сектора 2-комнатных квартир, для 3-комнатных и 4-комнатных предложение превышает (подтвержденный) спрос, а для 1-комнатных — наоборот.

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в динамике дано в таблице 17.

Таблица 17

Динамика соотношения удельных цен по предложению и спросу (2006–2007)

Месяц исследования	Январь 2006	Январь 2007
Цена квадратного метра общей площади (предложение), \$	546,71	720,48
Цена квадратного метра общей площади (спрос), \$	473,32	517,5
предложение / спрос	1,16	1,39

9. Рынок брестских квартир

В январе 2007 г. квартирный индекс БОО для города Бресте составлял \$792,88. Этот индекс для Бреста рассчитывался впервые и поэтому невозможно говорить о его динамике. Впервые был рассчитан коэффициент регионального перевода квартирных цен Минск-Брест, который оказался равным 0,583345.

Для секторов квартир с различным числом комнат квартирный индекс БОО в г. Бресте колебался в диапазоне от \$712,89 до \$869,01 (табл. 18).

Таблица 18

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв. м)
1-комнатные	869,01
2-комнатные	810,79
3-комнатные	791,16
4-комнатные	712,89
Многокомнатные	-

«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 5)

Структура предложения по числу комнат в квартире выглядит, как показано на рисунке 7.

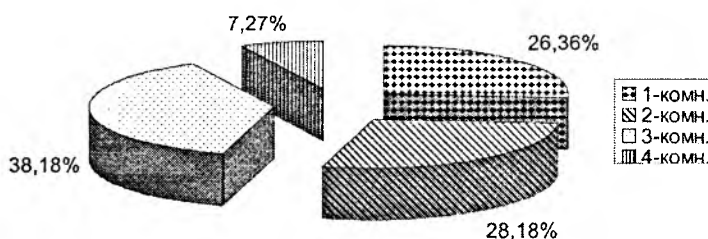


Рис. 7. Структура предложения по числу комнат в квартире в Бресте

Этим январем в Национальном кадастровом агентстве было зарегистрировано 47 сделок купли-продажи квартир в г. Бресте, что и составило подтвержденный спрос (табл. 19).

Таблица 19

Структура подтвержденного спроса в г. Бресте (январь 2007)

Секторы рынка	Количество квартир
1-комнатные	20
2-комнатные	16
3-комнатные	8
4-комнатные	3
многокомнатные	0
Всего	47

Отношение объема предложения к объему подтвержденного спроса составило показатель структуры рынка, оказавшийся равным 2,31.

Рассчитаны показатели качества спроса и предложения для брестских квартир (табл. 20).

Таблица 20

Показатель качества предложения и спроса в г. Бресте

Месяц исследования	Январь 2006
Показатель качества предложения	2,26
Показатель качества спроса	2,00
Превышения показателя качества предложения над показателем качества спроса	2,26

В январе разница в ценах между административными районами Бреста составила \$58,15. Секторные квартирные индексы БОО по районам находились в диапазоне \$532,61...\$1175 и приведены в таблице 21.

Разброс секторного индекса по материалу стен составил \$746,11...\$930,17 (табл. 20). Ценовой минимум принадлежал четырехкомнатным квартирам в панельных домах, максимум — однокомнатным в кирпичных.

Структура спроса за январь выглядела так (рис. 8): 35,1% приходилось на однокомнатные квартиры, 39,71% на двухкомнатные, 15,19% — на трехкомнатные, 9,97% — на четырехкомнатные. Спрос на многокомнатные квартиры продекларирован не был.

Таблица 21

Диапазон удельных цен предложений по районам г. Бреста (январь 2007)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Квартирный индекс БОО по району, USD
	Min	Max	
Ленинский	543,48	1000	830,24
Московский	532,61	1175	772,09

Таблица 20

Средняя цена квадратного метра по материалу стены в г. Бресте (январь 2007)

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	-	-	759,47	746,11
Кирпич	930,17	807,17	867,41	-
Блок	-	-	-	-
Монолит	-	-	-	-

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

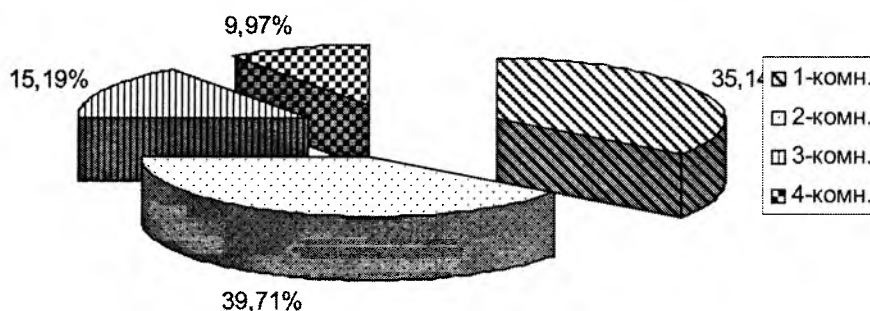


Рис. 8. Структура спроса по числу комнат в квартире в г. Бресте

10. Заключение

Видно, что цены в областных центрах примерно вдвое меньше минских (более точные данные можно получить с использованием соответствующего коэффициента регионального перевода квартирных цен). При этом динамика роста следует столичной.

Многие считают, что динамика роста цен на минские квартиры должны повторять поведение цен в крупных городах сопредельных стран, в первую очередь России. Мы видим, что это не наблюдается. Известно, что в Москве в январе этого года цены стабилизировались, а на некоторые виды квартир даже понизились.

Причин роста цен на квартиры в Беларуси более чем достаточно. Основной, видимо, следует признать опережающий темп роста заработной платы населения, не обеспеченного ростом товарной массы. Свой вклад внесло и изменившееся законодательство, резко сократившее рынок земельных участков и долевого строительства, а также усилившее влияние затратного механизма при строительстве жилья. Это повлекло переток денег на рынок вторичного жилья, а также его сокращения за счет уменьшения поступлений с первичного рынка. Как следствие — рост цен на новое строительство. Дает свой вклад и увеличение стоимости строительных материалов и работ, в том числе за счет удорожания энергоносителей.

В качестве прогноза возможно утверждать следующее: сейчас цены взяли разгон, который не окончится, по крайней мере, до лета. К следующему кварталу значение квартирного индекса БОО для Минска превысит 1800, а к лету должно достигнуть планки USD2000/кв. м.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Трифонов Н.Ю., Лапинская А.В. Рынок белорусских квартир: зима 2007 года (Минск)/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2007.— № 5.
2. Трифонов Н.Ю., Воропаев В.Е., Дубовик Р.Н. Рынок минских и могилевских квартир: зима 2006 года/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2006.— № 4.— С. 49–56.
3. Трифонов Н.Ю. Рынок купли-продажи квартир г. Минска/ Белорусский экономический журнал.— 2001.— № 1.— С. 116–122.