

| | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Изделие 1 | Скидка, % | 0 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 |
| | Цена, тыс. руб | 65,00 | 61,75 | 58,50 | 55,25 | 52,00 | 48,75 | 45,50 | 42,25 |
| | Объем min, шт | 200 | 221 | 248 | 283 | 328 | 391 | 484 | 635 |
| Прибыль, тыс. руб. | | 755 | 755 | 755 | 755 | 755 | 755 | 755 | 755 |
| Рентабельность, % | | 6,31% | 5,97% | 5,60% | 5,18% | 4,72% | 4,21% | 3,62% | 2,95% |
| Резерв объема, шт | | 23 | 26 | 29 | 33 | 38 | 45 | 56 | 74 |

| | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Изделие 2 | Скидка, % | 0 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 | 12 | 14 |
| | Цена, тыс. руб | 87,00 | 85,26 | 83,52 | 81,78 | 80,04 | 78,30 | 76,56 | 74,82 |
| | Объем min, шт | 286 | 296 | 305 | 316 | 327 | 340 | 353 | 367 |
| Прибыль, тыс. руб. | | 1772 | 1772 | 1772 | 1772 | 1772 | 1772 | 1772 | 1772 |
| Рентабельность, % | | 7,83% | 7,73% | 7,63% | 7,52% | 7,41% | 7,30% | 7,18% | 7,05% |
| Резерв объема, шт | | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 39 | 40 | 42 |

| | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Изделие 3 | Скидка, % | 0 | 3 | 6 | 9 | 12 | 15 | 18 | 21 |
| | Цена, тыс. руб | 69,00 | 66,93 | 64,86 | 62,79 | 60,72 | 58,65 | 56,58 | 54,51 |
| | Объем min, шт | 602 | 636 | 674 | 716 | 765 | 820 | 884 | 959 |
| Прибыль, тыс. руб. | | 2497 | 2497 | 2497 | 2497 | 2497 | 2497 | 2497 | 2497 |
| Рентабельность, % | | 6,53% | 6,37% | 6,19% | 6,00% | 5,81% | 5,59% | 5,37% | 5,12% |
| Резерв объема, шт | | 65 | 69 | 73 | 78 | 83 | 89 | 96 | 104 |

Рис. 1. Результат расчета ценовых скидок для условной продукции

Представленная аналитическая форма, состоит из двух частей. Первая часть включает в себя установленную шкалу скидок в рамках максимально возможного размера, цены со скидкой и соответствующие минимальные объемы закупок продукции. Вторая часть дополнительно содержит информацию о минимально необходимом размере прибыли от реализации соответствующего изделия, размер рентабельности и возможный резерв объема производства, т.е. дополнительная скидка в количественном выражении в случае необходимости.

Таким образом, используя приведенные зависимости, мы сможем: во-первых, сформировать целостную систему скидок, которая будет способствовать достижению производителем поставленных целей: либо максимизация прибыли, либо увеличение занимаемой доли рынка; во-вторых, позволит производителю быстро и качественно принимать решения об установлении цены на свою продукцию в соответствии с конъюнктурой рынка, размером приобретаемой партии товара с целью сохранения стабильными основных финансовых показателей деятельности предприятия в рамках решаемой тактической задачи.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Нэгл, Т.Т. Стратегия и тактика ценообразования / Т.Т. Нэгл, Р.К. Холден.— Санкт-Петербург: Питер, 2004.— 544 с.
2. Полещук, И.И. Ценообразование: Учебник / И.И. Полещук, В.В. Терешина.— Минск: БГЭУ, 2001.— 303 с.
3. Липсиц, И.В. Коммерческое ценообразование.— Москва: БЕК, 2008.— 527 с.
4. Шуляк, П.Н. Ценообразование.— Москва: ИВЦ «Маркетинг», 2008.— 196 с.
5. Ценообразование: Учеб. для вузов / И.К. Салимжанов [и др.]; под общ. ред. И.К. Салимжанова.— Москва: ЗАО «Финстатинформ», 2008.— 304 с.

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ЛЕТО 2008 ГОДА (МИНСК)

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. Используются данные за июль 2008 года. Дается прогноз небольшого (5-6%) осеннего повышения цен.

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 \$1933,61, уменьшившись по сравнению с

предыдущим весенним значением на \$52,51 [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние два с половиной года, приведена в таблице 1.

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (январь 2006 – июль 2008)

| Месяц исследования | янв. 2006 | апр. 2006 | июль 2006 | окт. 2006 | янв. 2007 | апр. 2007 | июль 2007 | окт. 2007 | янв. 2008 | апр. 2008 | июль 2008 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Квартирный индекс БОО, \$ | 1052,39 | 1099,14 | 1098,24 | 1179,49 | 1359,21 | 1886,12 | 2031,17 | 2099,39 | 2034,94 | 1986,12 | 1933,61 |
| Изменение к прошлому периоду | 59,20 | 46,75 | -0,91 | 81,25 | 179,72 | 526,91 | 145,05 | 68,22 | -64,44 | -48,82 | -52,51 |
| | 5,96% | 4,44% | -0,08% | 7,4 % | 15,24% | 38,77% | 7,69% | 3,36% | -3,07% | -2,40% | -2,64% |

Темп спада квартирного индекса БОО в нынешнем квартале чуть больше темпа спада в предыдущем, что, тем не менее, не может дать оснований для прогноза дальнейшего поведения цен.

Этим летом квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1713,57 до \$2054,65 (табл. 2).

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

| Секторы рынка | Индекс БОО (\$/кв. м) | Изменение за квартал | |
|--|-----------------------|----------------------|---------|
| | | \$ | % |
| 1-комнатные | 1 960,08 | -15,10 | -0,76% |
| 2-комнатные | 1 713,57 | -225,31 | -11,62% |
| 3-комнатные | 2 054,24 | 42,40 | 2,11% |
| 4-комнатные | 2 026,65 | -57,90 | -2,78% |
| Многокомнатные | – | – | – |
| «–» — данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7) | | | |

В этом квартале, также как и в прошлом, отмечено уменьшение квартирных индексов для 1- и 2-комнатных квартир, и увеличение для 3-комнатных квартир. Для сектора 4-комнатных квартир в прошлом квартале индексы увеличивались, в нынешнем — уменьшились. Максимальное изменение удельной цены (уменьшение) было отмечено, как и в прошлом квартале, для сектора 2-комнатных квартир (-11,62%). Минимальное изменение удельной цены (также уменьшение) наблюдалось для 1-комнатных квартир (-0,76%).

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

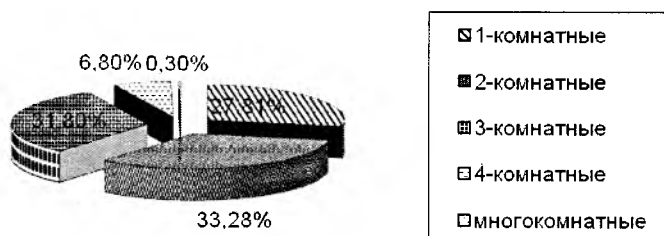


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

Более подробные данные по летнему предложению квартир приведены в таблице 3.

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (июль 2008)

| Сектор рынка | Общая площадь (кв. м) | Цена (\$) | Количество |
|----------------|-----------------------|------------|------------|
| 1-комнатные | 6015,97 | 11 791 775 | 188 |
| 2-комнатные | 9759,58 | 16 723 717 | 225 |
| 3-комнатные | 13333,06 | 27 389 332 | 215 |
| 4-комнатные | 3591,90 | 7 279 525 | 46 |
| Многокомнатные | 297,00 | 620 000 | 2 |
| Всего | 32 997,51 | 63 804 348 | 676 |

В этом квартале, как и ранее с начала прошлого года, по объему декларированного предложения первое место занимают 2-комнатные квартиры, затем, в отличие от первого полугодия, следует сектор 3-комнатных

квартир, потом — 1-комнатных и 4-комнатных квартир. Наименьший объем декларированного предложения традиционно относится к многокомнатным квартирам.

По отношению к весне структура предложения квартир на продажу этим летом изменилась незначительно:

- доля 1-комнатных квартир уменьшилась на 1,42% ,
- доля 2-комнатных уменьшилась на 3,03%,
- доля 3-комнатных увеличилась на 3,90%,
- доля 4-комнатных увеличилась на 0,60%,
- доля многокомнатных уменьшилась на 0,11%.

Следует отметить значительное (на 30,67%) сокращение суммарного объема предложения. При этом в нем выросла доля квартир с большим (более 2) числом комнат.

2. Структура рынка

В июле Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 906 сделок с квартирами, что и составило подтвержденный спрос (табл. 4).

Таблица 4

Структура подтвержденного спроса (июль 2008)

| Секторы рынка | Количество квартир |
|----------------|--------------------|
| 1-комнатные | 347 |
| 2-комнатные | 336 |
| 3-комнатные | 185 |
| 4-комнатные | 28 |
| многокомнатные | 10 |
| Всего | 906 |

Соотношения между различными секторами подтвержденного спроса по числу комнат в квартире показаны на рисунке 2.

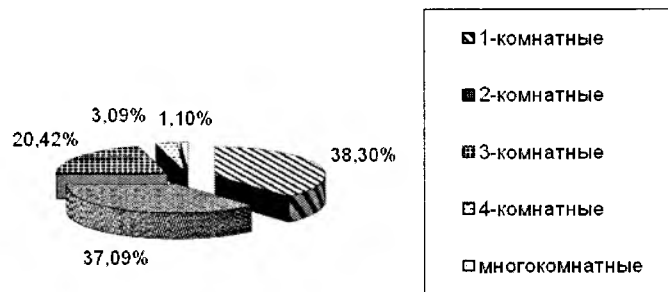


Рис. 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, уменьшавшийся в течение последнего года, этим летом принял значение 0,75. Таким образом, в описываемом квартале на каждого покупателя приходилось менее одной продаваемой квартиры. Значение показателя структуры рынка, меньшее 1, отмечено впервые за все время наблюдения (с 1999 года). Причиной этого явилось встречное движение двух составляющих показателей рыночного объема: предложения и подтвержденного спроса. Этим летом объем предложения минимален за последний год, а столь большой объем подтвержденного спроса не наблюдался с октября 2005, когда был период увеличения цен.

Изменение показателя структуры рынка в течение последних двух с половиной лет приведены ниже в таблице 5.

Таблица 5

Динамика показателя структуры рынка (январь 2006 – июль 2008)

| Месяц исследования | янв. 2006 | апр. 2006 | июль 2006 | окт. 2006 | янв. 2007 | апр. 2007 | июль 2007 | окт. 2007 | янв. 2008 | апр. 2008 | июль 2008 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Предложение | 1231 | 1337 | 1250 | 1196 | 574 | 460 | 978 | 1243 | 802 | 975 | 676 |
| Декларированный спрос | 183 | 195 | 135 | 159 | 221 | 198 | 78 | 158 | 155 | 155 | 109 |
| Подтвержденный спрос | 533 | * | 825 | 343 | 197 | 244 | 244 | 461 | 364 | 549 | 906 |
| Показатель структуры рынка | 2,31 | 2,35 | 1,52 | 3,49 | 2,91 | 1,89 | 4,01 | 2,70 | 2,20 | 1,78 | 0,75 |

* Данные о подтвержденном спросе отсутствовали.

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 два с половиной года дано в таблице 6.

Таблица 6

Динамика показателей качества предложения и спроса (январь 2006 – июль 2008)

| Месяц исследования | янв. 2006 | апр. 2006 | июль 2006 | окт. 2006 | янв. 2007 | апр. 2007 | июль 2007 | окт. 2007 | янв. 2008 | апр. 2008 | июль 2008 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Показатель качества предложения | 2,26 | 2,21 | 2,18 | 2,29 | 2,37 | 2,06 | 2,00 | 2,07 | 2,10 | 2,12 | 2,18 |
| Показатель качества спроса | 1,62 | 1,84 | 1,81 | 2,06 | 1,71 | 1,83 | 1,84 | 1,87 | 1,77 | 2,00 | 2,00 |
| Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса | 0,64 | 0,38 | 0,38 | 0,23 | 0,66 | 0,23 | 0,16 | 0,20 | 0,32 | 0,12 | 0,18 |

Следует отметить высокое (2,00) значение показателя качества спроса, наблюдаемое уже в течение двух кварталов подряд.

4. Цены в административных районах г. Минска

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в июле 2008 года находились в диапазоне \$1595,75...\$2390,83 (табл. 7). Нижняя граница ниже, а верхняя – выше, чем в предыдущем квартале. Летом разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$795,09, что значительно больше (на \$181,29) весеннего ее значения.

Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Заводскому (традиционно) и Партизанскому (впервые) району. В прошлом квартале и ранее максимум был у Центрального района, иногда — у Советского. Заметим, что в Партизанском районе была зарегистрирована минимальная (\$1312,50) удельная цена конкретной квартиры, а максимальная (\$4137,93) — в Ленинском. Эти крайние значения выросли по сравнению с весенними.

В нынешнем квартале уменьшение цен по-прежнему произошло в большинстве районов г. Минска. Но исключений больше, чем в апреле. Их составили Партизанский, Первомайский, Фрунзенский и, как и весной, Центральный районы.

Таблица 7

Диапазон удельных цен предложений по районам (июль 2008)

| Район | Квартирный индекс БОО по районам (\$) | Диапазон цены квадратного метра общей площади (\$) | | Изменение за квартал | |
|--------------|---------------------------------------|--|---------|----------------------|---------|
| | | | | \$ | % |
| Заводской | 1595,75 | 1354,96 | 2032,79 | -48,41 | -2,94% |
| Ленинский | 1971,56 | 1358,94 | 4137,93 | -55,46 | -2,74% |
| Московский | 1865,08 | 1448,89 | 2887,10 | -4,33 | -0,23% |
| Октябрьский | 1709,12 | 1552,29 | 3508,77 | -224,09 | -11,59% |
| Партизанский | 2390,83 | 1312,50 | 3472,22 | 341,68 | 16,67% |
| Первомайский | 2125,21 | 1473,68 | 3292,68 | 44,73 | 2,15% |
| Советский | 2196,79 | 1695,31 | 3295,67 | -36,77 | -1,65% |
| Фрунзенский | 1897,96 | 1386,26 | 3589,74 | 37,89 | 2,04% |
| Центральный | 2337,29 | 1513,97 | 4051,72 | 79,33 | 3,51% |

Самое большое падение (-\$224,09) отмечено в Октябрьском районе, где в прошлом квартале был самый большой подъем. Самое большое увеличение цены квадратного метра наблюдается в Партизанском районе. Индекс БОО для него увеличился с апреля на \$341,68, что соответствует росту на 16,67%. В прошлом квартале цены в нем опускались, но была отмечена квартира с максимальной по городу ценой квадратного метра общей площади.

5. Секторы по планировке

Как обычно, в работе использовалась авторская классификация квартир по типу планировки, основанная на площади кухни: малогабаритными считались квартиры с площадью кухни до 8 кв. м, типовыми — с площадью кухни от 8 до 10 кв. м, улучшенной планировки — с площадью кухни от 10 до 12 кв. м, элитными — с площадью кухни свыше 12 кв. м [3].

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в июле находился в диапазоне \$1718,01... \$2680,89 (табл. 8), что больше апрельского \$1410,10...\$2408,87. Как обычно, в таблице 8 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Таблица 8

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (июль 2008)

| Тип квартир | Цена 1 м ² общей площади, \$ | | | |
|-----------------------|---|---------|---------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Малогабаритные | 1888,62 | 1789,80 | 1895,61 | 1718,01 |
| | -31,93 | -63,87 | -41,89 | 307,91 |
| Типовые | 1907,92 | 2118,60 | 1976,03 | 2217,91 |
| | -88,68 | 86,04 | -76,70 | -110,11 |
| Улучшенной планировки | 1988,43 | 2155,02 | 2192,48 | 2263,96 |
| | -203,11 | 102,37 | 40,64 | -64,99 |
| Элитные | 2680,89 | 2138,58 | 2115,54 | 2411,90 |
| | 272,02 | -30,79 | 47,83 | 107,96 |

Положения ценовых минимума и максимума в этом квартале следующие: минимальная удельная цена с начала года принадлежит 4-комнатным малогабаритным квартирам, а максимальная, как и в прошлом квартале, — 1-комнатным элитным квартирам.

Уменьшение удельных цен было отмечено в 9 секторах, увеличение — в 7, преимущественно более престижных. Тем не менее, в противоположность предыдущему кварталу, в абсолютных величинах преимущество у увеличения. Максимальное уменьшение секторного индекса по типу планировки летом отмечено для 1-комнатных квартир улучшенной планировки (-\$203,11), максимальное увеличение — для 4-комнатных малогабаритных квартир (\$307,91), ранее вымытых рынком. Минимальное изменение (уменьшение) наблюдалось для 2-комнатных элитных квартир (-\$30,79).

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. 9). Остальные типы ограждающих стен (монолитные и др.) были в предложении отмечены незначительно и в окончательных данных не представлены.

Таблица 9

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (июль 2008)

| Материал стен | Цена 1 м ² общей площади, \$ | | | |
|--|---|---------|---------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Панель | 1883,62 | 1851,23 | 1855,95 | 1785,49 |
| | -39,35 | 9,20 | -27,54 | 17,47 |
| Кирпич | 2084,32 | 2177,98 | 2229,59 | 2579,91 |
| | -6,05 | 64,32 | -68,39 | -27,76 |
| Блок | 2231,59 | 2020,69 | 1832,84 | - |
| | 266,87 | 49,88 | 9,25 | - |
| «-» — данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7) | | | | |

Границы секторного индекса по материалу стен в июле 2008 года определяются значениями \$1785,47... \$2579,91, что уже апрельского диапазона \$1768,02...\$2607,67. Ценовой минимум в этом квартале, как и в прошлом, принадлежит 4-комнатным квартирам в панельных домах, максимум (с начала года) — 4-комнатным в кирпичных.

В этом квартале, в противоположность предыдущему, наблюдалось увеличение удельных цен для большинства секторов. Спустились лишь удельные цены 1- и 3-комнатных квартир с панельными и кирпичными стенами, да и 4-комнатных квартир с кирпичными стенами, цены на которых исторически завышены.

Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по материалу стен в июле отмечено для 1-комнатных квартир в блочных домах (+\$266,87), минимальное изменение (уменьшение) — для 1-комнатных квартир в кирпичных домах (-\$6,05). Максимальное уменьшение — в секторе 3-комнатных квартир в кирпичных домах (-\$68,39).

7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в расчете на 1 кв.м общей площади в динамике последних двух с половиной лет дано ниже на рисунке 3.

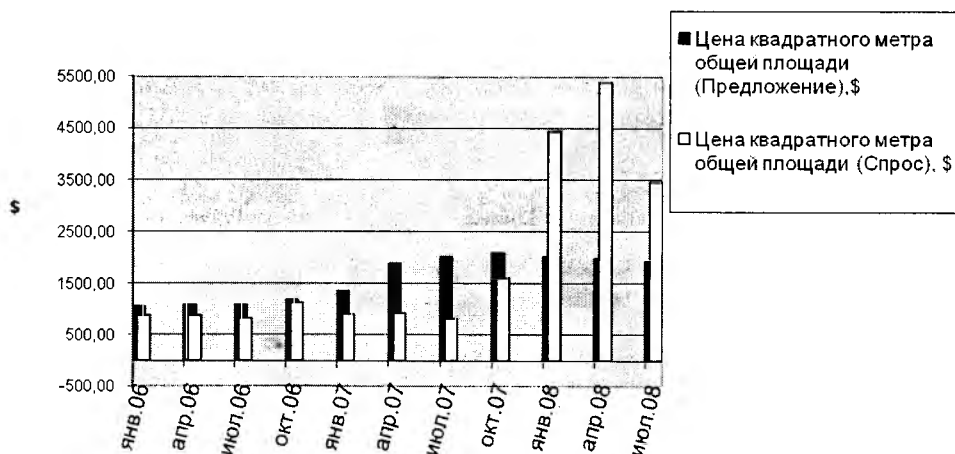


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (январь 2006 – июль 2008).

Сводные данные для квартирного индекса цены квадратного метра площади, рассчитанного на основе декларированного спроса, за последние два года приводятся в табл. 10.

Таблица 10

Динамика роста цены квадратного метра по спросу (июль 2006 – июль 2008)

| Месяц исследования | июль 06 | окт. 06 | январь 07 | апр. 07 | июль 07 | окт. 07 | январь 08 | апр. 08 | июль 08 |
|---|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|-----------|---------|----------|
| Цена квадратного метра общей площади (\$) | 815,24 | 1137,52 | 904,91 | 921,74 | 815,20 | 1607,23 | 4435,25 | 5381,90 | 3453,67 |
| Изменение к предыдущему периоду | -59,80 | 322,28 | -232,61 | 16,83 | -106,54 | 792,03 | 2828,02 | 946,65 | -1928,22 |
| | -6,83% | 28,33% | -20,45% | 1,86% | -11,56% | 97,16% | 175,96% | 21,34% | -35,83% |

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе декларированного спроса, в этом году превышает квартирный индекс БОО по предложению. В июле он резко упал, но тем не менее, остался на уровне \$3453,67(!). Это оказалось возможным за счет устойчивого появления в газетах объявлений типа «Куплю квартиру за \$400000-\$500000», немислимых в недалеком прошлом и, возможно, являющихся целенаправленным психологическим воздействием со стороны продавцов, в том числе потенциальных.

Выводы

Многие данные настоящего обзора говорят о том, что уменьшение цен, начавшееся в конце прошлого года, исчерпало себя. Чтобы подкрепить это предположение, рассмотрим недельную динамику поведения квартирного индекса БОО со времени прошлого квартального обзора. Она показана на рис. 4.

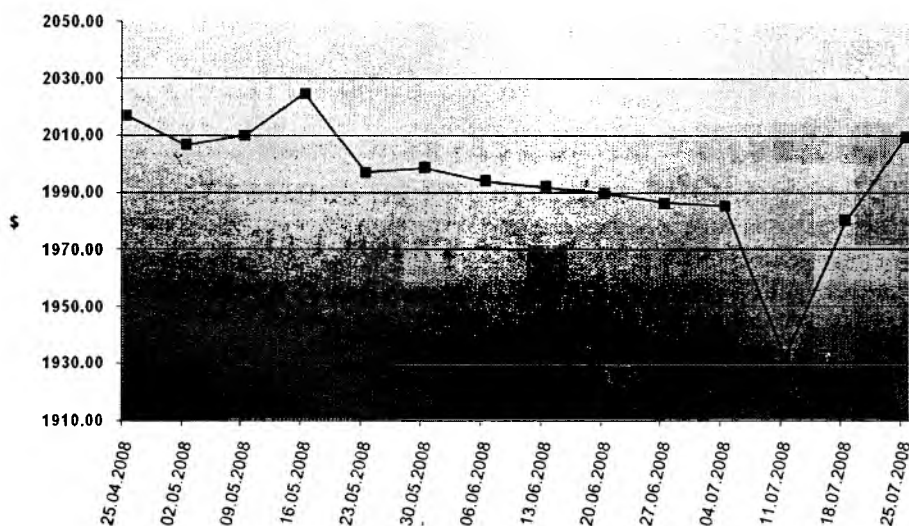


Рис. 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (25.04.2008 – 25.07.2008)

Видно, последние две недели наблюдается устойчивый рост, квартирный индекс БОО вновь перешагнул психологический рубеж \$2000. Тем не менее, значительных предпосылок для роста цен нет. Можно предположить, что к следующему (октябрьскому) квартальному обзору цены вырастут на 5–6%.

Автор благодарит студента Белорусского государственного университета Ф.В. Саныко за помощь в сборе и обработке данных.

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 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ.— 2008.— № 7.— С. 51–66. См. также www.labrate.ru/trifonov/.
3. Трифонов Н.Ю. Рынок белорусских квартир: зима 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ.— 2008.— № 4.— С. 49–56.