

7. О бюджете Республики Беларусь на 2008 год: Закон Респ. Беларусь, 26 дек. 2007 г., № 303-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.— Мн., 2008.
8. О некоторых вопросах платного обучения в государственных учреждениях, обеспечивающих получение высшего и среднего специального образования: Указ Президента Респ. Беларусь, 28 февр. 2006 г., № 126 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.— Мн., 2008.
9. Письмо Министерства финансов Респ. Беларусь, 27 сент. 2002 г., № 15-11/682 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь.— Мн., 2008.
10. Теслюк И.Е. Статистика финансов: Учеб. пособие.— Мн.: Выш. шк., 1994.
11. Чернюк А.А. Бухгалтерский учет в бюджетных организациях: Учебник.— 3-е изд., испр.— М.: Выш. шк.— 2008.— 623 с.
12. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. Учебник.— 4-е изд. Перераб. и доп.— М.: ИНФРА-М, 2008.— 512 с.

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ВЕСНА 2008 ГОДА (МИНСК)

Н.Ю. Трифионов, 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 апрель 2008 года. Подтвержден январский прогноз о весеннем переходе на более низкое метастабильное состояние.

1. 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 \$1986,12, уменьшившись по сравнению с предыдущим зимним значением на \$48,82 [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 – апрель 2008)

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

Темп спада квартирного индекса БОО в нынешнем квартале чуть меньше темпа спада в предыдущем.

Этой зимой квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1975,18 до \$2084,55 (табл. 2). Если в прошлом квартале квартирные индексы для всех секторов рынка по количеству комнат уменьшались, то в этом уменьшение отмечено для 1- и 2-комнатных квартир, а для 3- и 4-комнатных квартир индексы увеличились. Максимальное изменение удельной цены (уменьшение) было отмечено для сектора 2-комнатных квартир (-6,50%). Минимальное изменение удельной цены (увеличение) наблюдалось для 4-комнатных квартир (0,81%).

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО, (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	1975,18	-74,44	-3,63%
2-комнатные	1938,88	-134,72	-6,50%
3-комнатные	2011,84	23,36	1,17%
4-комнатные	2084,55	16,70	0,81%
Многокомнатные	-	-	-
«-» — данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)			

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

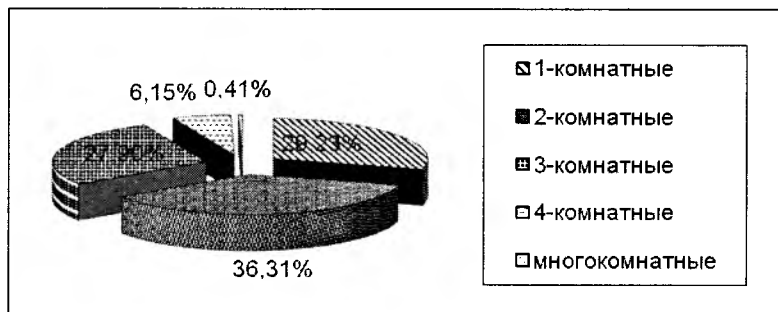


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

Более подробные данные по весеннему предложению приведены в таблице 3.

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (апрель 2008)

Сектор рынка	Общая площадь (кв. м)	Цена (\$)	Количество
1-комнатные	9310,36	18 389 615	285
2-комнатные	15110,16	29 296 825	354
3-комнатные	16887,80	33 975 608	272
4-комнатные	4568,93	9 524 167	60
Многокомнатные	669,00	1 260 000	4
Всего	46 546,25	92 446 215	975

В этом квартале, как и ранее с начала прошлого года, по объему декларированного предложения первое место занимают 2-комнатные квартиры, затем следует сектор 1-комнатных квартир, 3-комнатных квартир, 4-комнатных квартир. Наименьший объем декларированного предложения традиционно относится к многокомнатным квартирам.

По отношению к зиме структура предложения квартир на продажу этой весной изменилось незначительно:

- доля 1-комнатных квартир уменьшилась на 1,44%;
- доля 2-комнатных увеличилась на 0,65%;
- доля 3-комнатных увеличилась на 0,72%;
- доля 4-комнатных уменьшилось на 0,08%;
- доля многокомнатных увеличилась на 0,16%.

В целом объем предложения по всем квартирам увеличился на 21,57%.

2. Структура рынка

В апреле Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 549 сделок с квартирами, что и составило подтвержденный спрос (табл. 4).

Таблица 4

Структура подтвержденного спроса (апрель 2008)

Секторы рынка	Количество квартир
1-комнатные	223
2-комнатные	209
3-комнатные	101
4-комнатные	12
многокомнатные	4
Всего	549

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

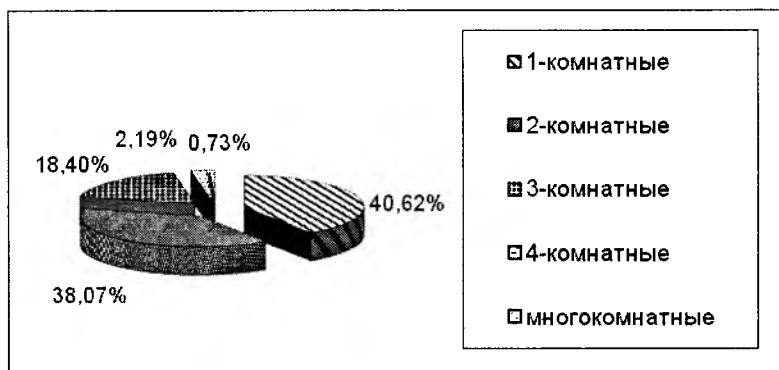


Рис. 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, вновь уменьшился и этой весной принял значение 1,78. Таким образом, в описываемом квартале на одного покупателя приходилось чуть менее двух продаваемых квартир. Изменения этого показателя в течение последних двух с половиной лет приведены в таблице 5.

Таблица 5

Динамика показателя структуры рынка (январь 2006 – апрель 2008)

Месяц исследования	январь 2006	апрель 2006	июль 2006	октябрь 2006	январь 2007	апрель 2007	июль 2007	октябрь 2007	январь 2008	апрель 2008
Предложение	1231	1337	1250	1196	574	460	978	1243	802	975
Декларированный спрос	183	195	135	159	221	198	78	158	155	155
Подтвержденный спрос	533	*	825	343	197	244	244	461	364	549
Показатель структуры рынка	2,31	2,35	1,52	3,49	2,91	1,89	4,01	2,70	2,20	1,78

* Данные о подтвержденном спросе отсутствуют.

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 – апрель 2008)

Месяц исследования	январь 2006	апрель 2006	июль 2006	октябрь 2006	январь 2007	апрель 2007	июль 2007	октябрь 2007	январь 2008	апрель 2008
Показатель качества предложения	2,26	2,21	2,18	2,29	2,37	2,06	2,00	2,07	2,10	2,12
Показатель качества спроса	1,62	1,84	1,81	2,06	1,71	1,83	1,84	1,87	1,77	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

Из таблицы 6 видно, что тенденция сокращения превышения показателя качества предложения над показателем качества спроса в весенние месяцы сохранилась и в этом году.

4. Цены в административных районах г. Минска

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в апреле 2008 года находились в диапазоне \$1644,16...\$2257,96 (табл. 7). В этом квартале разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$613,79, что меньше зимнего ее значения на \$45,58. Ценовой минимум и максимум традиционно принадлежат соответственно Заводскому и Центральному району.

Заметим, что минимальная (\$1187,50) и максимальная (\$3900,00) удельные цены конкретных квартир были зарегистрированы в Партизанском районе.

В нынешнем квартале уменьшение цен произошло в большинстве районов г. Минска. Исключение составили Ленинский, Октябрьский и Центральный районы. Самое большое падение (-\$172,22) отмечено в Советском районе, где в прошлом квартале были самые высокие цены. Самое большое увеличение цены квадратного метра наблюдается в Октябрьском районе. Индекс БОО для него увеличился с января на \$17,09, что составило 0,89%.

Таблица 7

Диапазон удельных цен предложений по районам (апрель 2008)

Район	Квартирный индекс БОО по районам (\$)	Диапазон цены квадратного метра общей площади (\$)		Изменение за квартал	
				\$	%
Заводской	1644,16	1360,69	2714,29	-102,25	-5,85%
Ленинский	2027,02	1543,62	3600,00	6,55	0,32%
Московский	1869,41	1431,20	3296,30	-43,98	-2,30%
Октябрьский	1933,21	1481,48	3333,33	17,09	0,89%
Партизанский	2049,15	1187,50	3900,00	-74,79	-3,52%
Первомайский	2080,48	1488,89	3295,45	-75,39	-3,50%
Советский	2233,56	1594,20	3672,41	-172,22	-7,16%
Фрунзенский	1860,07	1417,91	3157,89	-55,90	-2,92%
Центральный	2257,96	1384,22	3770,27	1,14	0,05%

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 [2].

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в апреле находился в диапазоне \$1401,10...\$2408,87 (табл. 8), что более чем в 2 раза больше январского диапазона \$1842,60...\$2286,73. В таблице 8 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Таблица 8

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (апрель 2008)

Тип квартир	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1920,55	1853,67	1937,50	1401,10
	-88,51	-99,04	1,27	-441,50
Типовые	1996,60	2032,56	2052,73	2328,02
	-47,33	-254,17	37,95	151,72
Улучшенной планировки	2191,94	2052,65	2151,84	2328,95
	30,68	-107,89	67,77	65,80
Элитные	2408,87	2169,37	2067,71	2303,94
	62,72	-95,51	-112,38	44,32

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

Положения ценовых минимума и максимума в этом квартале следующие: минимальная цена в течение последнего полугодия принадлежит малогабаритным 4-комнатным квартирам, а максимум — элитным 1-комнатным (в прошлом квартале — 2-комнатным) квартирам.

Уменьшение и увеличение цен было отмечено в равном числе секторов, но в абсолютных величинах преимущество у уменьшения. Максимальное уменьшение секторного индекса по типу планировки весной отмечено для 4-комнатных малогабаритных квартир (-\$441,50), максимальное увеличение — для 4-комнатных типовых квартир (\$151,72), минимальное изменение (увеличение) наблюдалось для 3-комнатных малогабаритных квартир (\$1,27).

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.

Границы секторного индекса по материалу стен в апреле 2008 года определяются значениями \$1768,02...\$2607,67, что чуть почти в два раза шире январского диапазона \$1877,68...\$2392,51. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 4-комнатным квартирам в панельных домах (в прошлом квартале — 2-комнатным), максимум (как и в прошлом квартале) — 4-комнатным в кирпичных.

Таблица 9

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (апрель 2008)

Материал стен	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1922,97	1842,03	1883,49	1768,02
	-40,13	-35,65	-54,09	-198,03
Кирпич	2090,37	2113,66	2297,98	2607,67
	-117,73	-219,24	110,27	215,16
Блок	1964,72	1970,81	1823,59	-
	-137,81	-198,63	-149,16	-
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

В этом квартале наблюдалось уменьшение цен для большинства секторов. Подросли лишь цены 3- и 4-комнатных квартир с кирпичными стенами.

Максимальное изменение (уменьшение) секторного индекса по материалу стен в апреле отмечено для 2-комнатных квартир в кирпичных домах (-\$219,24), минимальное изменение (уменьшение) отмечено для 2-комнатных панельных квартир (-\$35,65). Максимальный рост — в секторе 4-комнатных квартир в кирпичных домах (\$215,16).

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.

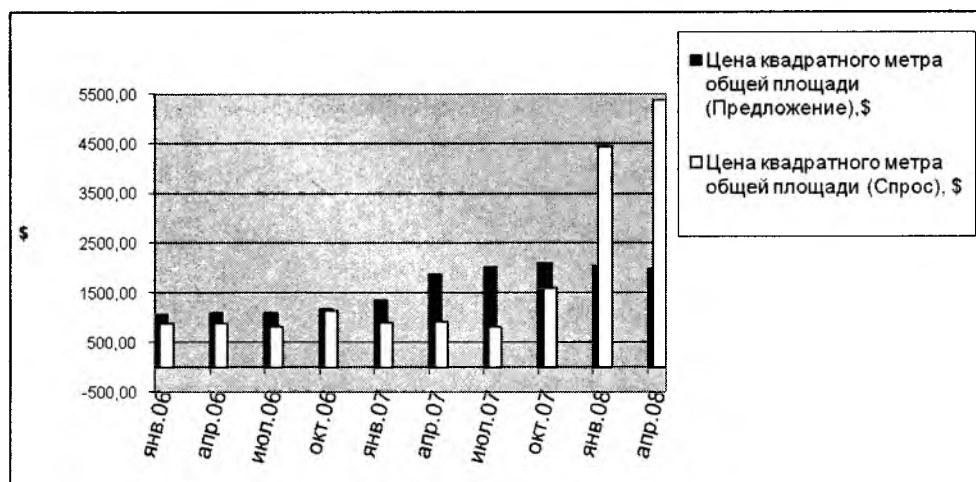


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (январь 2006 – апрель 2008)

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

Таблица 10

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

Месяц исследования	янв. 06	апр. 06	июл. 06	окт. 06	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08	апр. 08
Цена квадратного метра общей площади (\$)	873,43	875,05	815,24	1137,52	904,91	921,74	815,20	1607,23	4435,25	5381,90
Изменение к предыдущему периоду	241,13	1,62	-59,80	322,28	-232,61	16,83	-106,54	792,03	2828,02	946,65
	38,14%	17,81%	-6,83%	28,33%	-20,45%	1,86%	-11,56%	97,16%	175,96%	21,34%

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе декларированного спроса, в этом году превышает квартирный индекс БОО по предложению. В апреле он оказался на уровне \$5381,90 (!). 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 не со стороны покупателей, а со стороны продавцов.

Выводы

В предыдущем обзоре [2] было высказано предположение, что цены будут колебаться в коридоре вокруг метастабильного уровня в районе \$2035 до весны, после чего перейдут на более низкий метастабильный уровень.

Понедельная динамика поведения квартирного индекса БОО за этот год показана на рисунке 4.

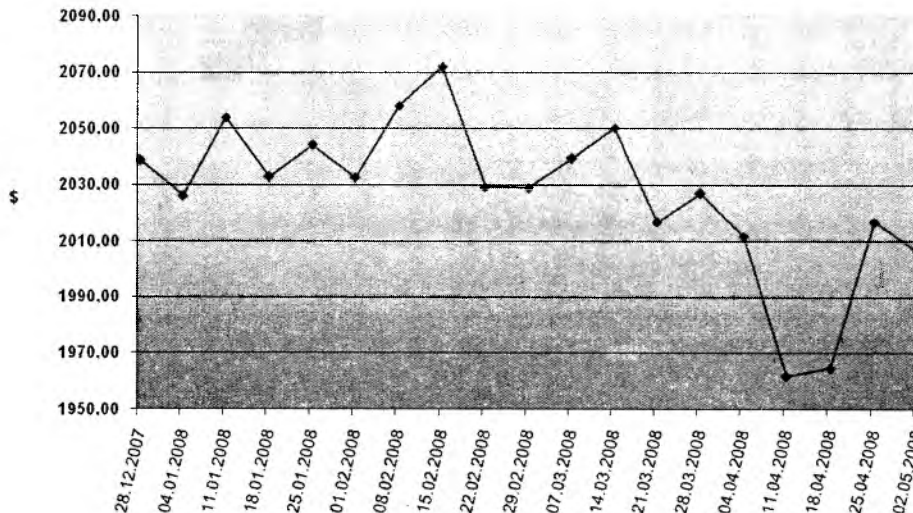


Рис. 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (28.12.2007 – 02.05.2008)

Видно, что прогноз полностью подтвердился. В начале апреля квартирный индекс перешел к колебаниям вокруг нового метастабильного уровня в районе \$1990. Колебания на этом уровне продлятся минимум до лета. Дальнейшее поведение рынка во много зависит от того, будут ли каникулы.

Автор благодарен студентам Белорусского государственного университета А.В. Дмитриеву и С.Е. Полуэктовой за помощь в сборе и обработке статистических данных, а участникам 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. Рынок белорусских квартир: зима 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ.— 2008.— № 4.— С. 49–56 (См. также www.labrate.ru/trifonov/).