

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ОСЕНЬ 2008 ГОДА (МИНСК)

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)
А.В. Крыжановский, студент ГИУСТ БГУ*

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 октябрь 2008 года.

1. Квартирный индекс БОО

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) в Минске этой осенью принял значение, равное \$2038,34, увеличившись по сравнению с предыдущим летним значением на \$104,7 [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние два с половиной года приведена в табл.1.

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (январь 2007 – октябрь 2008)

Месяц исследования	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 08
Квартирный индекс БОО	1359,21	1886,12	2031,17	2099,39	2034,94	1986,12	1933,61	2038,34
Изменение к предыдущему периоду	179,72	526,91	145,05	68,22	-64,45	-48,82	-52,51	104,73
	15,24%	38,77%	7,69%	3,36%	-3,07%	-2,40%	-2,64%	5,42%

Этой осенью квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1802,11 до \$1913,25 (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	2134,55	174,47	8,90%
2-комнатные	2119,67	406,10	23,70%
3-комнатные	1978,00	-76,24	-3,71%
4-комнатные	1950,28	-76,37	-3,77%
Многокомнатные	-	-	-
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)			

В этом квартале, также как и в прошлом, отмечено уменьшение квартирных индексов для 3- и 4-комнатных квартир. Для сектора 1- и 2-комнатных квартир в прошлом квартале индексы уменьшались, в нынешнем — увеличиваются. Максимальное изменение удельной цены (уменьшение) было отмечено для сектора 4-комнатных квартир (-3,77%), в прошлом квартале это были 2-комнатные квартиры с изменением -11,62%. Минимальное изменение удельной цены (также уменьшение) наблюдалось для 3-комнатных квартир (-3,71%).

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

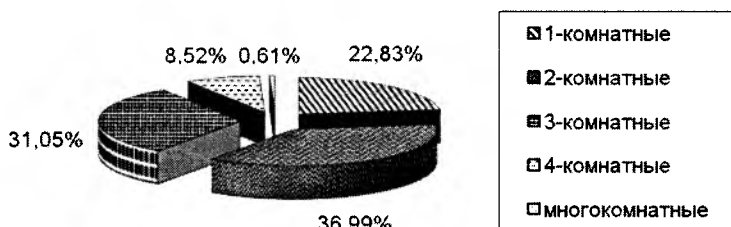


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

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

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

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (октябрь 2008)

Сектор рынка	Общая площадь (кв. м)	Цена (\$)	Количество
1-комнатные	4453,92	8 026 433	150
2-комнатные	10970,82	20 621 233	243
3-комнатные	13217,97	24 514 848	204
4-комнатные	4547,02	8 699 583	56
Многокомнатные	520,70	940 050	4
Всего			657

По отношению к лету структура предложения квартир на продажу этой осенью изменилась незначительно:

- доля 1-комнатных квартир уменьшилась на 4,98%;
- доля 2-комнатных увеличилась на 3,70%;
- доля 3-комнатных уменьшилась на 0,75%;
- доля 4-комнатных увеличилась на 1,72%;
- доля многокомнатных увеличилась на 0,31%.

2. Структура рынка

В апреле Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 1005 сделок с квартирами, что и составило подтвержденный спрос (табл. 4).

Таблица 4

Структура подтвержденного спроса (апрель 2008)

Секторы рынка	Количество квартир
1-комнатные	389
2-комнатные	381
3-комнатные	187
4-комнатные	41
многокомнатные	7
Всего	1005

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

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, в очередной раз уменьшился и этой осенью принял значение 0,65. Т. е., в описываемом квартале на одного покупателя приходилось менее одной продаваемой квартиры. Изменение этого показателя в течение последних двух лет приведено в таблице 5.

Таблица 5

Динамика показателя структуры рынка (январь 2006 – апрель 2008)

Месяц исследования	окт. 06	январь 07	апр. 07	июль 07	окт. 07	январь 08	апр. 08	июль 08	окт. 08
Предложение	1196	574	460	978	1243	802	975	676	657
Декларированный спрос	159	221	198	78	158	155	155	109	131
Подтвержденный спрос	343	197	244	244	461	364	549	906	1005
Показатель структуры рынка	3,49	2,91	1,89	4,01	2,70	2,20	1,78	0,75	0,65

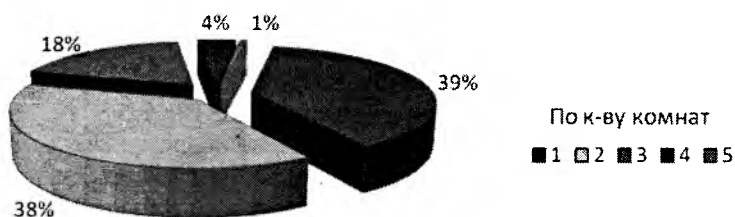


Рис. 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

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 года дано в таблице 6.

Таблица 6

Динамика показателей качества предложения и спроса (январь 2007 – октябрь 2008)

Месяц исследования	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 08
Показатель качества предложения	2,37	2,06	2,00	2,07	2,10	2,12	2,18	2,27
Показатель качества спроса	1,71	1,83	1,84	1,87	1,77	2,00	2,00	1,72
Разница между показателями качества предложения и спроса	0,66	0,23	0,16	0,20	0,33	0,12	0,18	0,55

Следует отметить падение значения показателя качества спроса до уровня, который является минимальным за 2008 год.

4. Цены в административных районах г. Минска

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в октябре 2008 года находились в диапазоне \$1733,88...\$2455,16 (табл. 7). Нижняя и верхняя границы диапазона выше, чем в предыдущем квартале. Осенью разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административными районами составила \$721,29, что немногим меньше (на \$73,8) летнего ее значения.

Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Заводскому (традиционно) и Партизанскому району. В прошлом квартале максимум был также у Партизанского района, до этого — у Центрального. Заметим, что ныне в Центральном районе была зарегистрирована минимальная (\$904,16) удельная цена конкретной квартиры, а максимальная (\$8078,11) — в Партизанском. Минимальное значение удельной цены конкретной квартиры уменьшилось, а максимальное увеличилось по сравнению с предыдущим кварталом соответственно на \$408,34 и \$3940,18.

В нынешнем квартале уменьшение цен произошло только в Центральном районе г. Минска (-\$97,81), в частности, из-за наличия самой дешёвой квартиры. Самое большое увеличение отмечено в Октябрьском районе, где в прошлом квартале был самый большой спад (-\$224,09). Индекс БОО для него увеличился на \$276,07, что соответствует росту на 16,15%.

Таблица 7

Диапазон удельных цен предложений по районам (октябрь 2008)

Район	Квартирный индекс БОО по районам, \$	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Изменение к предыдущему кварталу, \$	Изменение к предыдущему кварталу, %
Заводской	1733,88	1415,09	2214,29	138,13	8,66
Ленинский	2095,28	1133,33	4391,69	123,72	6,28
Московский	1900,30	1306,67	2870,81	35,22	1,89
Октябрьский	1985,20	1292,68	4071,66	276,07	16,15
Партизанский	2455,16	1660,71	8078,11	64,33	2,69
Первомайский	2200,87	944,58	7123,89	75,66	3,56
Советский	2317,46	1623,19	3472,22	120,67	5,49
Фрунзенский	1925,47	1333,33	3205,13	27,52	1,45
Центральный	2239,49	904,16	3727,27	-97,81	-4,18

5. Секторы по планировке

В работе использовалась 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 октябре находился в диапазоне \$1749,69...\$2693,10 (табл. 8), что немногим больше июльского \$1718,01...\$2680,89. Как обычно, в таблице 8 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Положения ценовых минимума и максимума в этом квартале следующие: минимальная удельная цена с начала года принадлежит 4-комнатным малогабаритным квартирам, а максимальная, в свою очередь, 2-комнатным квартирам улучшенной планировки (в прошлом квартале — 1-комнатным элитным квартирам).

Уменьшение удельных цен было отмечено в 5 секторах, увеличение — в 10, причём как в менее, так и в более престижных. Как и в предыдущем квартале, в абсолютных величинах преимущество у увеличения. Максимальное

уменьшение секторного индекса осенью отмечено для 1-комнатных квартир элитной планировки (-\$588,69), максимальное увеличение – для 2-комнатных квартир улучшенной планировки (\$538,08). Минимальное изменение (уменьшение) наблюдалось для 4-комнатных типовых квартир (-\$123,27).

Таблица 8

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2008)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	2120,72	1976,48	1900,43	1749,69
	232,10	186,68	4,82	31,68
Типовые	2118,53	2223,38	1983,70	2094,64
	210,61	104,78	7,67	-123,27
Улучшенной планировки	2161,51	2693,10	1994,46	-
	173,08	538,08	-198,01	-
Элитные	2092,21	2007,74	2141,62	2149,86
	-588,69	-130,84	26,08	-262,04

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

6. Секторы по основному материалу ограждающих стен

Квартирные индексы БОО в секторах по материалу стен определялись для домов с панельными и кирпичными стенами (табл. 9). Остальные типы ограждающих стен, такие как блочные (впервые), монолитные и др., были в предложении отмечены незначительно (менее 7) и в окончательных данных не представлены.

Таблица 9

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (октябрь 2008)

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	2069,08	1927,96	1901,64	1804,77
	185,46	76,73	45,70	19,27
Кирпич	2032,61	2299,04	2186,67	2347,81
	-51,71	121,06	-42,92	-232,10

Границы секторного индекса по материалу стен в октябре 2008 года определяются значениями \$1804,77... \$2347,81, что уже июльского диапазона \$1785,47...\$2579,91. 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, как и в предыдущем, наблюдалось увеличение удельных цен для большинства секторов. Снизились лишь удельные цены 1-, 3- и 4-комнатных квартир с кирпичными стенами.

Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по материалу стен в октябре отмечено для 1-комнатных квартир в панельных домах (+\$185,46), минимальное изменение (уменьшение) — для 3-комнатных квартир в кирпичных домах (-\$42,92). Максимальное уменьшение — в секторе 4-комнатных квартир в кирпичных домах (-\$232,10).

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.

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

Таблица 10

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

Месяц исследования	янв. 06	апр. 06	июл. 06	окт. 06	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 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	3453,67	4452,63
Изменение к предыдущему периоду	241,13	1,62	-59,80	322,28	-232,61	16,83	-106,54	792,03	2828,02	946,65	-1928,22	998,95
	38,14%	17,81%	-6,83%	28,33%	-20,45%	1,86%	-11,56%	97,16%	175,96%	21,34%	-35,83%	28,92%

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе декларированного спроса, в этом году превышает квартирный индекс БОО по предложению. Это стало возможным из-за появления в газетах

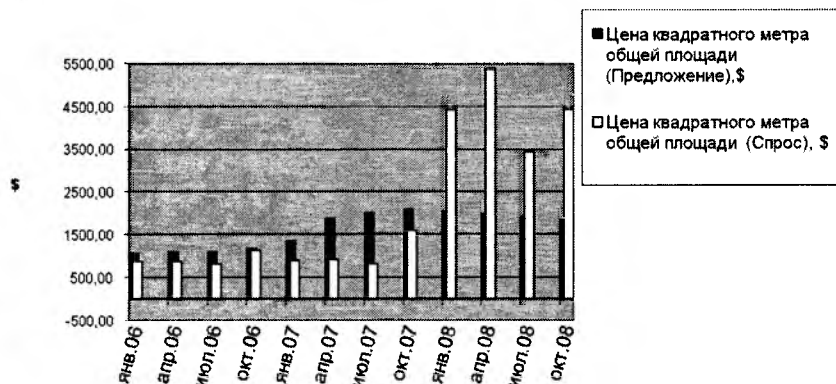


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (январь 2006 – октябрь 2008)

объявлений типа «Куплю квартиру за \$400000–\$500000», которые являются, по-видимому, целенаправленным психологическим воздействием со стороны продавцов, в том числе потенциальных. В октябре индекс по спросу увеличился на \$998,95 по сравнению с июлем, и составил \$4452,63.

8. Выводы

Как показали данные настоящего обзора, уменьшение цен, начавшееся в конце прошлого года, исчерпало себя. Более того, в большинстве секторов проявляется тенденция к увеличению индекса БОО. Видно, что последствия мирового финансового кризиса пока не имеют прямого отражения в теме исследования. Можно ожидать проявление их влияния во второй половине будущего года.

Для прогнозирования ближайшего поведения цен рассмотрим недельную динамику поведения квартирного индекса БОО со времени прошлого квартального обзора. Она показана на рисунке 4.

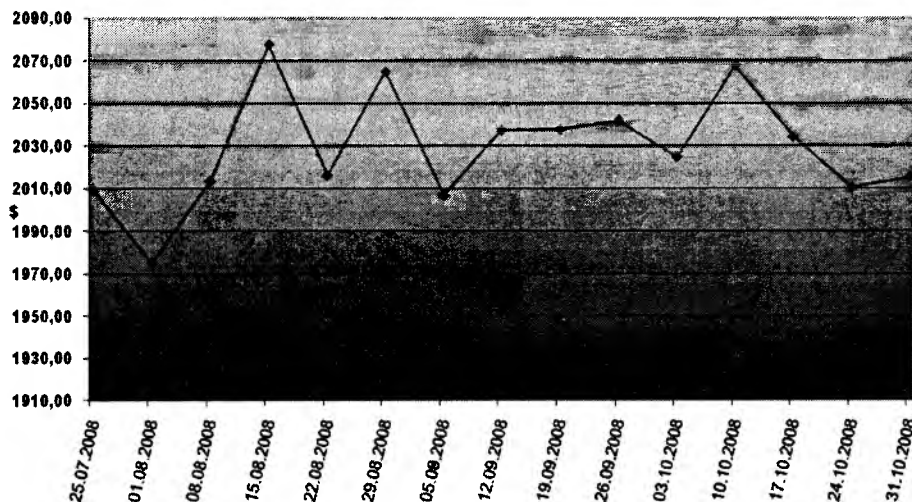


Рис. 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (25.07.2008 – 31.10.2008)

Видно, что с начала августа квартирный индекс БОО колеблется, причем диапазон колебаний сужается. Но предпосылок для значительного роста цен нет. Можно предположить, что к следующему (январскому) квартальному обзору цены вырастут на 11–13%, по сравнению с октябрьскими. Далее следует ожидать ценовой стабилизации вплоть до лета.

Авторы благодарны участникам республиканского научно-методического семинара «Экономика недвижимости и оценка стоимости» за плодотворное 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: лето 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. — 2008. — № 11. — 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.