

АНАЛИЗ КВАРТИРНОГО РЫНКА МИНСКА: ОСЕНЬ 2007 г.

В. Луценко (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат физ.-мат. наук, доцент **Н.Ю. Трифонов**

Квартирный индекс БОО является ключевым показателем минского рынка квартир, отслеживаемым в рамках исследования рынка, проводимого под эгидой общественного объединения «Белорусское общество оценщиков» (далее – БОО).

Квартирный индекс БОО (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) в Минске осенью 2007 г. принял значение, равное 2099,39 долл. США, увеличившись по сравнению с предыдущим летним значением на 68,22 долл. США [1, 2]. Динамика квартирного индекса БОО за последние два с половиной года приведена в табл. 1.

Таблица 1

**Поквартальная динамика квартирного индекса БОО
(апрель 2005 – октябрь 2007 гг.)**

Месяц исследования	Квартирный индекс БОО, долл. США	Изменение к прошлому периоду	
апрель 2005	839,60	108,70	14,90 %
июль 2005	933,90	94,30	11,20 %
октябрь 2005	993,19	59,29	6,35 %
январь 2006	1052,39	59,20	5,96 %
апрель 2006	1099,14	46,75	4,44 %
июль 2006	1098,24	-0,91	-0,08 %
октябрь 2006	1179,49	81,25	7,4 %
январь 2007	1359,21	179,72	15,24 %
апрель 2007	1886,12	526,91	38,77 %
июль 2007	2031,17	145,05	7,69 %
октябрь 2007	2099,39	68,22	3,36 %

Осенью 2007 г. квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от 2081,23 до 2114,30 долл. США (см. табл. 2). В этом квартале, как и в прошлом, произошло увеличение квартирного индекса для всех секторов рынка по количеству комнат.

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО, долл. США	Изменение за квартал	
		долл. США	%
1	2	3	4
1-комнатные	2114,30	54,65	2,65
2-комнатные	2081,23	88,64	4,45

1	2	3	4
3-комнатные	2107,00	53,18	2,59
4-комнатные	2106,57	91,58	4,54
Многокомнатные	-	-	-
«-» – данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)			

В октябре Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в Минске 461 сделку купли-продажи квартир, что и составило подтвержденный спрос.

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, этой осенью принял значение 2,70, то есть в описываемом квартале на одного покупателя приходились около трех продаваемых квартир. Изменение этого показателя в течение последних двух лет приведено в табл. 3.

Таблица 3

Динамика показателя структуры рынка (январь 2005 – октябрь 2007 гг.)

Месяц исследования	Предложение	Декларированный спрос	Подтвержденный спрос	Показатель структуры рынка
январь 2005	1379	183	854	1,61
апрель 2005	1523	189	1054	1,44
июль 2005	1187	221	1078	1,10
октябрь 2005	1798	163	1499	1,20
январь 2006	1231	183	533	2,31
апрель 2006	1337	195	*	2,35
июль 2006	1250	135	825	1,52
октябрь 2006	1196	159	343	3,49
январь 2007	574	221	197	2,91
апрель 2007	460	198	244	1,89
июль 2007	978	78	244	4,01
октябрь 2007	1243	158	461	2,70

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].

Таблица 4

Динамика показателей качества предложения и спроса (2004–2007 гг.)

Месяц исследования	Показатель качества предложения	Показатель качества спроса	Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса
1	2	3	4
январь 2004	2,28	1,94	0,34
апрель 2004	2,09	2,09	0,00
июль 2004	2,06	1,98	0,08
октябрь 2004	2,10	1,82	0,28
январь 2005	2,31	1,77	0,54
апрель 2005	2,31	1,54	0,77
июль 2005	2,19	1,94	0,25
октябрь 2005	2,20	1,73	0,47
январь 2006	2,26	1,62	0,64

1	2	3	4
апрель 2006	2,21	1,84	0,38
июль 2006	2,18	1,81	0,38
октябрь 2006	2,29	2,06	0,23
январь 2007	2,37	1,71	0,66
апрель 2007	2,06	1,83	0,23
июль 2007	2,00	1,84	0,16
октябрь 2007	2,07	1,87	0,20

Секторные квартирные индексы БОО по районам в октябре 2007 г. находились в диапазоне 1789,96...2439 долл. США (см. табл. 5).

Таблица 5

Диапазон удельных цен предложений по районам (октябрь 2007 г.)

Район	Квартирный индекс БОО по районам, долл. США	Диапазон цены квадратного метра общей площади, долл. США		Изменение к предыдущему периоду, долл. США
Заводской	1789,96	1100,43	2337,66	46,29
Ленинский	2091,17	1428,57	4000,00	56,56
Московский	2051,52	1553,40	3292,43	141,13
Октябрьский	2040,29	1454,86	2720,00	54,12
Партизанский	2148,81	1262,00	3813,95	-82,19
Первомайский	2165,77	1636,36	3535,71	53,64
Советский	2363,24	1661,56	4190,48	139,49
Фрунзенский	2013,12	1547,62	3366,67	108,81
Центральный	2439,76	1553,19	4128,21	103,68

В этом квартале разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила 650 долл. США, что больше летнего ее значения на 57,6 долл. США. Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум – Центральному.

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в октябре находился в диапазоне 1919,64...2424,22 долл. США, что чуть уже июльского диапазона 1918,83...2440,17 долл. США (см. табл. 6). Под каждым значением индекса указано абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2007 г.)

Тип квартир	Цена 1 кв.м общей площади, долл. США			
	1	2	3	4
Малогабаритные	2104,76	1972,85	2002,10	1919,64
	47,21	54,02	59,97	-29,27
Типовые	2096,51	2234,44	2041,55	2207,54
	59,78	230,88	-22,18	64,23
Улучшенной планировки	2147,25	2243,59	2226,05	2005,47
	24,28	240,51	53,36	6,49
Элитные	-	2275,48	2409,39	2424,22
	-	-164,69	210,84	393,89
«-» – данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

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

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (октябрь 2007 г.)

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, долл. США			
	1	2	3	4
Панель	2064,54	1956,82	1948,62	1976,66
	64,31	68,50	60,00	124,06
Кирпич	2251,16	2275,24	2417,00	2370,35
	60,86	78,56	111,39	60,32
Блок	1940,08	2000,25	1944,02	-
	-21,26	64,61	71,86	-
«-» – данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

В целом в период с 1 ноября 2006 г. по 1 ноября 2007 г. рост цен составил 78 %. При этом большая его часть (49 %) пришлось на период с января по апрель с наибольшими за всю историю наблюдения темпами роста в феврале-марте. В дальнейшем рост цен становился все более слабым.

Если анализировать рост цен за предыдущий квартал, то по отдельным секторам наибольший рост показали 4-комнатные квартиры (4,54 %), квартиры Московского района (7,39 %), 4-комнатные элитные (20 %), 4-комнатные панельные (7 %). То есть самым выгодным вариантом вложения в период лето-осень 2007 г. можно считать покупку гипотетической 4-комнатной элитной (с кухней более 12 кв. м.) панельной квартиры в Московском районе.

В октябре на продажу было выставлено квартир на сумму 124 млн долл. США, а продано на 40 млн долл. США. Причем следует отметить, что предложение квартир восстановилось до величины годовой давности – около 1200 квартир последний раз продавались в октябре 2006 г., после чего предложение уменьшалось вплоть до 460 квартир в апреле 2007 г.

В описываемом квартале присутствуют явные признаки стабилизации. Более того, по сведениям агентств недвижимости, в это время на рынке шло снижение цен во время торга, то есть продавцы декларировали определенную цену продажи в объявлениях, но при этом во время переговоров с покупателем соглашались на огромные скидки. Например, покупателям трехкомнатных квартир удавалось сбрасывать с начальной цены 1500–2500 долл. США, хотя еще полгода назад речь могла идти всего о 500 долл. США.

Литература

1. Трифонов, Н.Ю. Рынок купли-продажи квартир г. Минска / Н.Ю. Трифонов // Белорусский экономический журнал. 2001. № 1. С. 116–122.
2. Трифонов, Н.Ю. Рынок белорусских квартир: лето 2007 года (Минск) / Н.Ю. Трифонов // Бухгалтерский учет и анализ. 2007. № 8. С. 40–44.