

РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР Г.МИНСКА

Н.Ю.Трифонов,

*кандидат физико-математических наук,
зав. кафедрой оценки Белорусского государственного университета*

Рынок квартир столичного г.Минска представляет собой наиболее развитый сектор рынка недвижимости Республики Беларусь и может в определенной степени служить одним из индикаторов экономических тенденций. Настоящая работа представляет собой изложение результатов исследования этого рынка, проводимого в течение ряда последних лет, основой которого являются так называемый квартирный индекс БОО и другие характеристики рынка, определяемые как для всего рынка, так и для отдельных его секторов.

Автор благодарен С.А.Шимановскому за помощь в подготовке материала, легшего в основу исследования, а также участникам республиканского научно-практического семинара «Экономика недвижимости и оценка собственности» за конструктивное обсуждение.

* * *

Рынок минских квартир весьма интересен для исследования. Это наиболее развитый квартирный рынок Беларуси. Доходы населения и развитие инфраструктуры в г.Минске выше, чем в других городах. Следствием являются более высокие цены на квартиры и более эластичный рынок, способный следовать предпочтениям потенциальных покупателей и общей экономической ситуации в стране.

Исследование рынка минских квартир началось в период его становления в результате приватизации. Их начала Белорусская гильдия специалистов по недвижимости [1]. С 1999 г. совместно с общественной организацией Белорусское общество оценщиков (БОО) стали проводиться ежеквартальные обзоры на базе месячной статистики по предложению и спросу. В них публиковались характеристики исследуемого рынка в целом и по отдельным его секторам (см., напр., [2; 3]). На этой основе в середине 1999 г. было предсказано продолжение падения цен до лета 2000 г. [4; 5], впоследствии подтвердившееся. Начиная с августа 2000 г. еженедельно рассчитываются и передаются через БелТА для пуб-

ликации данные по квартирному индексу БОО и показателю структуры рынка. Они отметили тенденцию к падению рынка, которое существенно замедлилось к осени 2000 г. В конце же года цены стабилизировались в районе 300 долл. США за 1 кв. м общей площади. (Частично материалы настоящей статьи опубликованы в [6].)

Методология исследования

В основу исследования положена информация по предложению и спросу квартир с дальнейшей ее статистической обработкой. В качестве источника информации использовались данные еженедельных газет бесплатных объявлений. В целом с начала исследования охвачено 25 602 предложения на продажу и 5719 заявок на покупку. Типичный месячный объем рынка последнего времени (декабрь 2000 г.) составил 3416 предложений на продажу и 1131 заявок на покупку.

В результате статистической обработки материала определялся ряд показателей. Они могут быть разделены на две группы: ценовые и неценовые. Важнейшим ценовым показателем является квартирный индекс БОО. Неценовые показатели могут быть выражены в виде доли (процентов), количественной оценки в единицах измерения исследуемого объекта (например, количество заявок на покупку, количество предложений на продажу), отношения (например, показатель структуры рынка).

Следующей системой группировки выступает разделение показателей на комплексные (описывающие весь рынок квартир в г.Минске) и секторные (описывающие тенденции, складывающиеся в отдельных секторах этого рынка). Наибольшего внимания заслуживают комплексные показатели, так как их цель состоит в нивелировании тенденций, сложившихся в отдельных секторах рынка, с их помощью можно увидеть картину развития рынка в целом. К данной группе принадлежат такие показатели, как *квартирный ин-*

декс БОО, комплексный ценовой индекс по спросу, показатель качества предложения, показатель качества спроса, показатель структуры рынка.

Квартирный индекс БОО выступает ключевым показателем исследования рынка. Он относится к группе ценовых индексов и представляет собой цену квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения. Расчет индекса производится по формуле:

$$I_{Ts} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n S_i}, \quad (1)$$

где P_i – цена отдельной предлагаемой квартиры в массе обрабатываемых статистических данных за определенный период;

S_i – общая площадь отдельной квартиры в массе обрабатываемых статистических данных за определенный период;

n – объем массы обрабатываемых статистических данных за определенный период.

Аналогично определяется комплексный ценовой индекс по спросу, но в качестве величин P_i и S_i используются соответственно цены и общие площади квартир из массы заявок на покупку за определенный период.

Показатель качества предложения – средневзвешенное по предложению количество комнат в квартире. При этом вся масса предложений за определенный период делится на группы одно-, двух-, трех-, четырехкомнатных квартир, а также группу пятикомнатных квартир и квартир с большим количеством комнат. Расчет показателя качества предложения производится по формуле:

$$Q_{is} = \frac{\sum_{j=1}^5 jS_j}{S}, \quad (2)$$

где S_j – количество j -комнатных предлагаемых квартир в массе обрабатываемых статистических данных за определенный период;

S – количество предложений на продажу (выставленных на продажу квартир) в массе обрабатываемых статистических данных за определенный период.

Подобным же образом показатель качества спроса Q_{id} представляет собой средне-

взвешенное по спросу количество комнат в квартире. Расчет показателя качества спроса производится по формуле, аналогичной (2), но вместо данных по предложению используются данные по спросу:

$$Q_{id} = \frac{\sum_{j=1}^5 jD_j}{D}, \quad (2')$$

где D_j – количество j -комнатных квартир, заявляемых на покупку, в массе обрабатываемых статистических данных за определенный период;

D – количество заявок на покупку в массе обрабатываемых статистических данных за определенный период.

Иными словами, показатели качества (2) и (2') указывают на количество комнат в типичной квартире в массе предложения и спроса соответственно.

Показатель структуры рынка – это отношение общего числа выставленных на продажу квартир к общему числу заявок на покупку. Он отражает фактическое превышение предложения над спросом в абсолютных величинах, относится к группе неценовых показателей рынка и выражен в виде отношения. Его расчет производится по формуле:

$$K_{SD} = S/D, \quad (3)$$

где S – количество предложений на продажу (выставленных на продажу квартир) в массе обрабатываемых статистических данных за определенный период;

D – количество заявок на покупку в массе обрабатываемых статистических данных за определенный период.

Для идеального рынка данный показатель стремится к 1. Его превышение над 1 отражает накопление излишнего предложения, что приводит к росту конкуренции среди продавцов и вызывает закономерное снижение цен. Если показатель структуры рынка ниже 1, то предложение недостаточное. В таком случае конкуренция возрастает уже среди покупателей. Тем не менее равновесное значение этого показателя для конкретного рынка следует определять из статистических данных.

Среди секторных показателей выделяют группы, связанные с районированием города, характером планировки квартир, типом

дома, количеством комнат. В данные группы входят как неценовые (долевые и абсолютные), так и ценовые показатели.

Динамика квартирного индекса БОО

С начала 1999 г. отмечалось резкое падение цен на квартиры, вызванное избыточным предложением (табл. 1). Начиная с июля 2000 г. происходит замедление темпов падения, связанное с приближением цен к границе, ниже которой прибыльность рыночных операций резко падает. Для первичного рынка (нового строительства) такой ценой выступает себестоимость строительства с учетом разумной прибыли застройщика и подрядчика. На вторичном рынке (купли-продажи) нижняя ценовая граница более размыта. Но и здесь нельзя опускаться ниже пределов, при которых продажа квартиры становится бессмысленной, а услуги посредников не востребоваваемыми. Поэтому с сентября 2000 г. рынок вошел в стадию стабилизации – значения квартирного индекса БОО колеблются около отметки 300.

Рассмотрим ситуацию на отдельных секторах, определенных по числу комнат в квартире. Как и следовало ожидать, медленнее всего падали и первыми начали дорожать ходовые одно- и двухкомнатные квартиры. Для них квартирный индекс БОО по сравнению с июлем 2000 возрос на 1,7% (+USD4,4) и 1,5% (+USD4,2) соответственно. Наиболее сильно подорожали трехкомнатные квартиры (на 8,2% (+USD23,7) по сравнению с июлем 2000 г.). Но эти поднятия цен незначительны по сравнению с нижней границей спада. Так, однокомнатная квартира общей площадью 40 кв. м подорожала менее чем на USD200. Средняя двухкомнатная квартира общей площадью 48 кв. м подорожала на те же USD200. А трехкомнатная квартира площадью 63 кв. м

за квартал стала дороже на USD1500, что является максимумом. В то же время падение, отмеченное для аналогичных квартир в июле 2000 г. по сравнению с апрелем 2000 г., составило USD1000-2500.

Динамика показателя структуры рынка

За 1999–2000 гг. объем рынка квартир сократился почти вдвое, и в основном за счет уменьшения предложения (рис.1). В апреле 2000 г. на одного покупателя приходилось 5,46 продаваемой квартиры, а на 5 января 2001 г. – 1,37, что явилось самым низким значением за весь период наблюдения.

Обращаясь к делению на секторы по количеству комнат, отметим, что наиболее востребованными остаются одно- и двухкомнатные квартиры. Показатели структуры рынка для данных секторов рынка минских квартир в октябре 2000 г. составили 1,17 и 1,77 соответственно. Трех- и четырехкомнатные квартиры пользовались меньшим спросом. Для них показатели структуры рынка в октябре 2000 г. равнялись 3,75 и 3,01 соответственно. Приведенные данные указывают на смещение предпочтений покупателей в сторону более дешевых квартир даже при некотором улучшении ситуации на рынке. Как видно, показатель структуры рынка для однокомнатных квартир приближается к границе, равной 1, при переходе которой возникнет дефицит, отмечаемый ранее (в 1998 г.) для дешевых однокомнатных квартир. В результате можно ожидать всплеска цен на данном секторе. Явно улучшилась в конце 2000 г. картина для трех- и четырехкомнатных квартир. Снижение показателя для трехкомнатных квартир с 5,94 до 3,75, а для четырехкомнатных – с 5,49 до 3,01 указывает на повышение интереса к данным квартирам со стороны потенциальных покупателей.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО

Показатель	1999 г., апрель	1999 г., июль	1999 г., октябрь	2000 г., январь	2000 г., апрель	2000 г., июль	2000 г., октябрь
Квартирный индекс БОО	429,1	400,1	382,9	354,2	315,4	286,9	294,9
Снижение(-)/рост(+) цены, %							
к предыдущему периоду	-	-6,8%	-4,3%	-7,5%	-11,0%	-9,0%	+2,8%
к апрелю 1999 г.	-	-6,8%	-10,8%	-17,5%	-26,5%	-33,1%	-31,3%

Ценовое районирование

За весь период наблюдения ценовое районирование практически не изменялось. Тенденции же в отдельных секторах отражали общегородскую картину. В октябре 2000 г. наиболее дорогими районами были: на первой позиции (с существенным отрывом) Центральный район, вторая позиция осталась за Советским районом, а третье место занял Первомайский район. Средняя цена квартир в них в 1,66, 1,41 и 1,31 раза превышала стоимость квартир в Заводском районе, традиционно замыкающем список (табл. 2).

Таблица 2

Диапазон цен предложения на 1 кв. м общей площади в октябре 2000 г.

Район г.Минска	Диапазон цен 1 кв. м. общей площади, USD		Квартирный индекс БОО
Заводской	223	239	233
Ленинский	247	348	285
Московский	253	357	263
Октябрьский	247	300	276
Партизанский	244	292	281
Первомайский	267	333	305
Советский	303	406	329
Фрунзенский	271	314	299
Центральный	240	459	386

По отношению к июлю 2000 г. квартирный индекс БОО по районам изменялся по разному: от снижения на USD20 (Партизанский район) до увеличения на USD72 (Центральный район). Квартирный индекс БОО снизился также для Ленинского (-USD1), Московского (-USD1) и Октябрьского (-USD6) районов. Остальные районы имели рост в диапазоне USD 2-15.

За время наблюдения отмечено увеличение разрыва между наиболее дешевым и наи-

более дорогим районом. Если в июле 2000 г. данный разрыв составлял всего 0,44, то к октябрю 2000 г. он увеличился до 0,66. Это еще одна тенденция, свойственная нормально функционирующему рынку: более удобные зоны жилищной застройки города дефицитны и, соответственно, цены на жилье в таких зонах должны возрастать в большей степени, чем на цены в районах массовой застройки с менее удобным месторасположением.

Секторизация по типу планировки

В октябре 2000 г. в структуре предложения увеличилась доля типовых квартир. За квартал она возросла на 0,5% и составила 41,1%. Доля малогабаритных квартир увеличилась еще больше (3,3 и 24,2% соответственно) и почти сравнялась с долей квартир улучшенной планировки. Для последних отмечено незначительное падение их доли (на 0,2%). На 3,6% сократилась доля элитных квартир – с 13,6% в июле 2000 г. до 10,0% в октябре. Наметившаяся ранее тенденция улучшения качества предлагаемого жилья с приближением рынка к стабилизации не оправдалась. На рынке вновь начинают превалировать дешевые и потому менее качественные квартиры.

Средняя цена 1 кв. м в зависимости от типа планировки варьировала от USD250 до USD382. По сравнению с июлем 2000 г. были отмечены следующие изменения в данных ценах: от снижения на USD19 (для типовых четырехкомнатных квартир) до роста на USD86 (для элитных трехкомнатных). Сни-

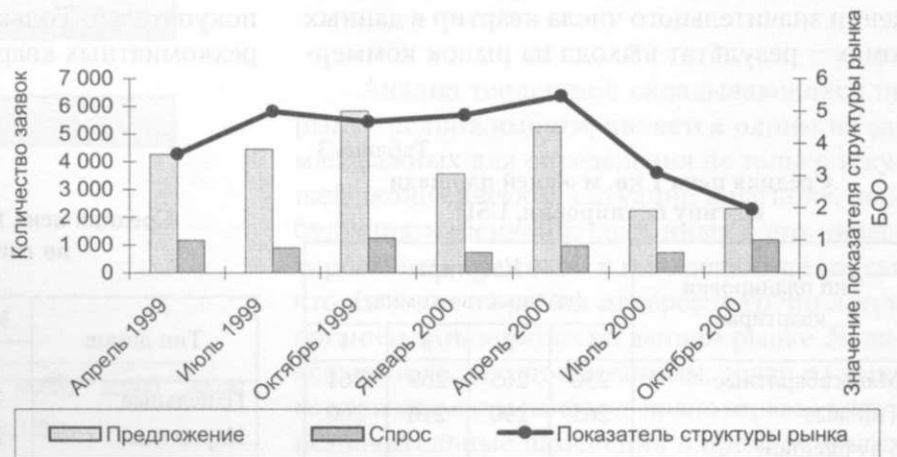


Рис. 1. Динамика спроса и предложения.

жение цен зафиксировано также для: элитных двухкомнатных (-USD13) и четырехкомнатных (-USD4) квартир. Рост по остальным секторам в среднем составил USD10–15. Наибольший, помимо указанного выше, рост наблюдался для малогабаритных двухкомнатных (+USD20) и четырехкомнатных (+USD38), а также для типовых трехкомнатных (+USD21) квартир (табл. 3).

Рост цен на малогабаритные квартиры вызван исчезновением наиболее выгодных вариантов квартир в данном секторе рынка. Другая причина видится в общей тенденции рынка: малогабаритные квартиры занимают нижний ценовой рубеж, а следовательно, в условиях повышения спроса удорожание в первую очередь затрагивает именно их, в отличие от элитных квартир, цены на которые велики для большинства покупателей. Однако удорожание малогабаритных квартир – временное явление, так как такие квартиры могут удовлетворить только первоначальный спрос. В дальнейшем покупатели будут стремиться приобрести квартиры с более высокими потребительскими качествами.

Секторизация по типу домов

Крупнопанельные дома (КПД) – один из наиболее массовых типов домов в жилищной застройке г. Минска. Неудивительно, что квартиры в данных домах составляют подавляющее большинство в предложении. В октябре на их долю приходилось 58,3%, что на 5,6% меньше, чем в июле 2000 г. Одновременно возросла (на 8,8%) доля квартир в кирпичных домах – с 30,8 до 39,6%. Появление в предложении значительного числа квартир в данных домах – результат выхода на рынок коммер-

ческих застройщиков. Доля квартир в блочных и монолитных квартирах снизилась до 1,3 и 0,9% соответственно.

Цены по типу домов в октябре 2000 г. (табл. 4) колебались в пределах USD240–397. В сравнении с июлем 2000 г. в ряде секторов отмечен как рост, так и падение цен в пределах –USD31 – +USD28. Например, цены в октябре по сравнению с июлем упали на однокомнатные (-USD12), двухкомнатные (-USD7) и четырехкомнатные (-USD9) квартиры в кирпичных домах, четырехкомнатные – в КПД (-USD15). Однако максимум падения отмечен для двухкомнатных квартир в блочных домах. Рост же цен наблюдался на однокомнатные (+USD9), двухкомнатные (+USD4) и трехкомнатные (+USD2) квартиры в КПД и трехкомнатные (+USD28) – в кирпичных домах.

Рост доли квартир в кирпичных домах сразу же сказался на снижении цен на них, а падение доли квартир в КПД (в данном секторе также присутствует значительная доля нового жилья) привело к скачку цен на них. Эти тенденции отвечают требованиям нормально функционирующего рынка: дефицит ведет к росту цен, избыток – к их снижению при прочих равных условиях.

Наиболее вероятным путем развития рынка представляется сглаживание цен со все большими уступками со стороны более дорогих квартир в кирпичных домах при возрастании качества жилья в целом.

Структура спроса и предложения

Колебания цен на рынке за вторую половину 2000 г. не сильно повлияли на запросы покупателей. Только в секторах одно- и четырехкомнатных квартир они несколько подня-

Таблица 3

Средняя цена 1 кв. м общей площади по типу планировки, USD

Тип планировки квартиры	Квартира (количество комнат)			
	1	2	3	4
Малогабаритные	250	265	269	261
Типовые	265	290	296	260
Улучшенной планировки	278	291	319	332
Элитные	303	301	374	382

Таблица 4

Средняя цена 1 кв. м общей площади по типу домов, USD

Тип домов	Квартира (количество комнат)			
	1	2	3	4
Панельные	260	271	270	263
Кирпичные	275	302	370	397
Блочные	-	202	261	-
Монолитные	240	-	-	-

ли планку приемлемых для них цен, одновременно опустив ее для двух- и четырехкомнатных квартир. Например, в октябре 2000 г. потенциальные покупатели были готовы заплатить: за однокомнатную квартиру USD5500 – USD12 500, за двухкомнатную – USD7500 – USD18 000, за трехкомнатную – USD13 000 – USD26 000 и за четырехкомнатную – не более USD19 000. Из сравнения с предложением (см. рис. 2) можно видеть, что все заявки на покупку двух-, трех- и четырехкомнатных квартир могут быть удовлетворены. Не охваченными предложением остаются однокомнатные квартиры с ценой ниже USD6300.

Предложение. В структуре предложения на конец 2000 г. (октябрь) сложилась следующая картина. Наибольшая доля предлагаемых квартир – трехкомнатные, хотя еще в июле 2000 г. она принадлежала двухкомнатным. Так, на долю трехкомнатных квартир приходилось 32,2% предложения, что меньше июльского значения всего на 0,1%. Доля двухкомнатных квартир снова сократилась, составив в октябре 30,7% против 33,7% в июле. Несколько упала доля однокомнатных квартир (24,0% против 24,3% в июле). Доля четырехкомнатных квартир стала еще более весомой, достигнув 12,2%. В целом, в предложении разница между двумя ценовыми группами (относительно дешевые одно- и двухкомнатные квартиры – в первой группе, относительно дорогие трех- и четырехкомнатные квартиры – во второй) сократилась в долевом выражении с 17,2 до 10,2%,

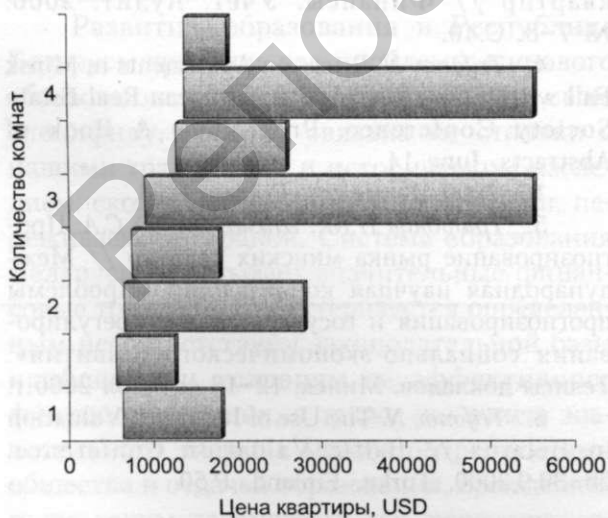


Рис. 2. Соотношение цен спроса и предложения в октябре 2000 г.

указывая на появление на рынке более дорогих квартир при одновременном сокращении предложения более дешевых и, соответственно, более ходовых квартир первой группы. Показатель качества предложения на 5 января 2001 г. составил 2,35, т.е. основная масса предложения – двух- и трехкомнатные квартиры.

Спрос. Как указывалось выше, наиболее востребованными остаются одно- и двухкомнатные квартиры – 40,0 и 33,9% спроса соответственно. Меньшим спросом пользовались трех- и четырехкомнатные квартиры (16,8 и 7,9%). По сравнению с июлем возрос интерес к трех- и четырехкомнатным квартирам, отмеченный ростом их долей на 0,1 и 3,0% соответственно. Одновременно одно- и двухкомнатные квартиры потеряли в спросе (0,9 и 3,1%). На 5 января 2001 г. показатель качества спроса составлял 1,83, т.е. в основном покупатели хотели приобрести одно- и двухкомнатные квартиры.

Рост цен на рынке в октябре отразился и на средней цене 1 кв. м общей площади, которую согласен был оплатить потенциальный покупатель. Она возросла на 2,4%, достигнув USD 242,6 (рис. 3). Можно заметить, что рост цен спроса и рост цен предложения неадекватны. Так, цена предложения возросла на 2,8% против 2,4%-го роста цены спроса. В результате разница между ценой предложения и ценой спроса составила в октябре уже 17,7% против 17,4% в июле 2000 г. (см. рис. 3). Данная тенденция указывает на более замедленную реакцию покупателей как на рост, так и на снижение цен. Однако следует помнить, что рост цен, не подкрепленный адекватным ростом платежеспособного спроса, кратковременен.

* * *

Анализ тенденций, складывающихся на рынке недвижимости, является одним из самых важных для определения не только текущей экономической ситуации в регионе, но и будущих изменений, связанных с его инвестированием, притоком в него денежной массы, что выходит за рамки интересов групп лиц и организаций, занятых на данном рынке. Являясь регионально привязанным, товар на рынке недвижимости наиболее полно отражает даже незначительные изменения в предпочтениях покупателей и их доходах, приоритетах государства и общей экономической картины.

С этой стороны наиболее интересен рынок квартир. Выступая самым активным сектором рынка недвижимости, он представлен сравнительно большим числом участников. Основной товар рынка, квартира, обладает одной важной характеристикой – сильной привязкой ценности объекта к его месторасположению. Развитие любого региона (приток средств в наиболее развитые или прибыльные отрасли промышленности и сферу услуг; рост занятости, уровня доходов, самого населения) вызывает потребность в жилье, что способствует развитию рынка и увеличивает его доходность за счет роста цен на квартиры. Наоборот, сбои в экономике региона сразу отражаются на уровне доходов, занятости, уменьшают численность населения, что вызывает падение цен на рынке. Наиболее сильно влияет на рыночные цены сочетание одновременной острой необходимости в жилье, нехватки средств на его покупку, а также отсутствие механизмов стимулирования покупки (кредиты, льготы) и стремление населения решить экономические проблемы за счет явного снижения качества жилья (обмен с доплатой). Такая ситуация в большей степени определяется уже состоянием не региона, а экономики в государстве в целом.

Именно такое положение сложилось в г. Минске. Рынок был перенасыщен излишним предложением квартир. Спрос ограничен и частично представлен агентствами недвижимости, выступающими перекупщиками. В результате снижение цен стало привычным: в течение двух лет (!) цены ползут вниз. Подобная ситуация абсолютно нетипична для послевоенной Европы. Едва ли не единственным исключением является падение цен на квартиры в г. Стокгольме (Швеция) в 1991–1993 гг.

Несколько сглаживает картину общая экономическая ситуация в государстве. Но рост доходов населения далеко не успевает за уровнем инфляции, и в этом свете даже большая выгода от продажи становится значительной. Тем не менее колебания квартирного индекса БОО в конце 2000 г. вокруг отметки 300 с уверенностью позволяют сделать вывод о том, что цены на квартирном рынке г. Минска стабилизировались после двухлетнего падения.

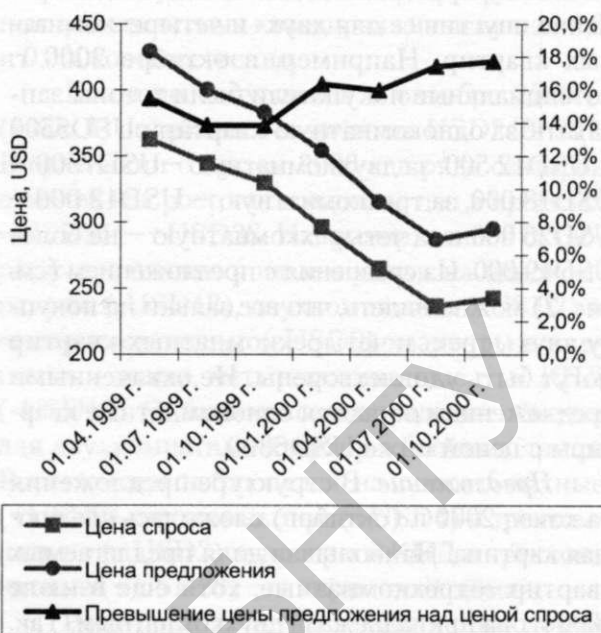


Рис. 3. Динамика квартирного индекса БОО и комплексного индекса цены 1 кв.м общей площади по спросу.

ЛИТЕРАТУРА

1. Трифонов Н.Ю. Недвижимость: нужен настоящий рынок // Финансы. Учет. Аудит. 1994. № 9. С.77.
2. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Рынок минских квартир: год падения цен // Финансы. Учет. Аудит. 2000. №4. С.15.
3. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Предложение опережает спрос. Обзор рынка квартир // Финансы. Учет. Аудит. 2000. № 7–8. С.40.
4. Trifonov N. Prices on Apartments in Minsk Fall within One Year // 7th European Real Estate Society Conference. Programme & Book of Abstracts. June 14 16, 2000. Bordeaux, France. P.58.
5. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Прогнозирование рынка минских квартир // Международная научная конференция «Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития». Тезисы докладов. Минск, 12–13 октября 2000 г.
6. Trifonov N. The Use of Indices in Valuation in Belarus // Baltic Valuation Conference. 28–30.9.2000. Turku, Finland. P.50.