

10. Рувер Р. де. Как возникла двойная бухгалтерия. М.: Госфиниздат, 1958. 68 с.
11. Кутер М.И., Кузнецов А.И., Кутер КМ. Как развивались счета в системе двойной бухгалтерии //Международный бухгалтерский учет. 2008. № 4. С. 37–43
12. Metis F. Documenti per la storia economica dei secoli XIII-XVI. Firenze: Leo S. Olschki, 1972. 628 p.
13. Kuter M., Komkova J., Kuznestov A., Kuter K. The Role of «Capital» Account in Coming into Being of Double-Entry Bookkeeping // 20th Annual Conference on Accounting Business & Financial History at Cardiff Business School. 11–12 Sept., 2008. URL: <http://www.cardiff.ac.uk/carbs/conferences/abf2008/zhanna.pdf> (дата обращения: 01.11.2009).
14. Kuter M. I., Kuter K. M. About New Version of Translation of Pacioli's Treatise into Russian Language and Explanatory Remarks // Italian Review of Accountancy and «Economia Aziendale». Rome, 2007. № 2. P 69–85.
15. Kuter MI, Kuter K.M. Controversial Points of the Translation of Luca Pacioli's Treatise into Russian // Contabilita e cultura aziendale (Accounting and Business Culture). Rome, 2008. № 1. P. 79–84.
16. Кутер ММ, Для чего нужно переводить заново Трактат Луки Пачоли // Международный бухгалтерский учет. 2006. № 12. С. 15–21.
17. Kuter MI, Kuter K.M. Why do the Russians Translate Pacioli again after a Hundred Years? // 19-th Accounting, Business & Financial History Annual Conf 10–11 Sept., Cardiff, 2007. URL: <http://www.cardiff.ac.uk/carbs/conferences/abfh07/kuter.pdf> (дата обращения: 01.11.2009).
18. Kuter M, Kuznestov A., Kuter K What is the Reason for Russia to be so Interested in the History of the Double Bookkeeping Appearance //12th World Congress of Accounting Historians. 20–24 July, 2008, Istanbul. P. 2044–2077.
19. Пачоли Л. Трактат о счетах и записях / под ред. проф. М.И. Кутера. М.: Финансы и статистика; Краснодар: Просвещение-Юг, 2009. 308 с.
20. Richard J. History of Fair Value in Accounting Legislation of France and Germany from 1673 to 1914, Copenhagen, 2002.
21. Кутер М.И., Гурская М.М. Теория многообразия балансов Ж.П. Савари // Бухгалтерский учет. 2003. № 6. С. 60–61.
22. Kuter MI, Gurskaya MM., Shikhidi A.G. Теория многообразия балансов Жака Савари - один из ключевых моментов развития бухгалтерского учета // Business Analysis, Accounting, Taxes and Auditing: Proceedings of International Conference. Tallinn, Nov., 6–7, 2008. P. 283–291.
23. Kuter MA., Gurskaya M.M., Shikhidi A.G.. The Theory of Savary Jacques's Balance Diversity – the Studies Confirmed Over Hundred Years // The 2009 American Accounting Association Annual Meeting, Aug., 1–5, 2009. N.Y: Program and Abstracts. URL: <http://aaahq.org/AM2009/abstract.cfm?submissionID=1590> (дата обращения: 01.11.2009).
24. Savary J. Le parfait negociant ou instruction generate pour ce qui regarded le commerce / ... et (application des ordonnances chez Louis Billaire... avec le privilege du ROY: reproduction en fac simile de la 1cre edition par Klassiker der Nationalokonomie. Allemagne, 1993. 752 p.
25. Обербринкманн Ф. Современное понимание бухгалтерского баланса: пер с нем. под ред. проф. Я.В. Соколова. М.: Финансы и статистика, 2003. – 416 с.

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ВЕСНА 2010 ГОДА (МИНСК)

Н. Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)
А. С. Гиско, магистрант БГУ

Настоящая статья представляет собой кварталный 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 2010 года. Делается вывод об окончании периода повышенных цен.

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 \$1558,70, уменьшившись по сравнению с предыдущим весенним значением на \$17,33 [2]. За квартал изменение составило –1,10 %. Таким образом, можно говорить о начале сезонного снижения цен, традиционного для весны (табл. 1).

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (январь 2008 – апрель 2010)

Месяц исследования	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 08	янв. 09	апр. 09	июл. 09	окт. 09	янв. 10	апр. 10
Квартирный индекс БОО	2034,94	1986,12	1933,61	2038,34	1903,70	1540,41	1445,08	1438,53	1576,03	1558,70
Изменение к предыдущему периоду	-64,45	-52,51	-52,51	104,73	-134,64	-363,29	-95,33	-6,55	137,50	-17,33
	-3,07%	-2,64%	-2,64%	5,42%	-6,61%	-19,08%	-6,19%	-0,45%	9,56%	-1,10%

Нынешней весной квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1457,49 до \$1590,87 (табл. 2). Данных по многокомнатным квартирам (с числом комнат более 4) было недостаточно для статистической обработки.

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Сектор рынка	Индекс БОО (\$/кв.м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	1510,04	-114,29	-7,04 %
2-комнатные	1590,87	60,25	3,94 %
3-комнатные	1529,44	-77,85	-4,84 %
4-комнатные	1457,49	-113,32	-7,21 %
Многокомнатные	-	-	-

Из данных табл.2 видно уменьшение квартирных индексов практически для всех типов квартир на рынке г. Минска. Максимальное уменьшение было отмечено для сектора 1-комнатных квартир с изменением в -\$114,24, что составило -7,04 %. Повышение цены произошло для сектора 2-комнатных квартир на \$60,25 (или на 3,94 %).

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

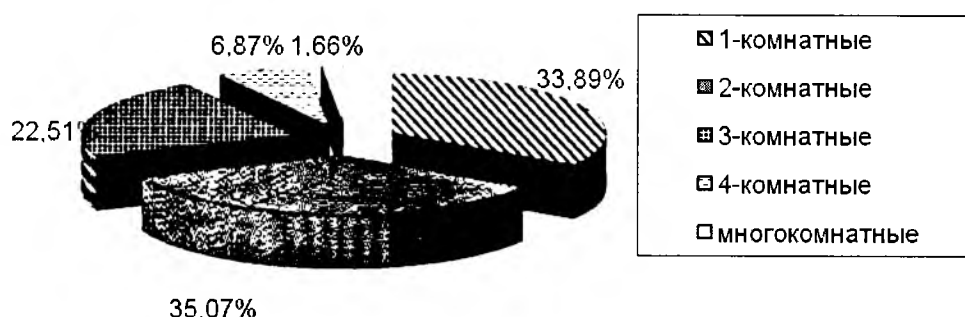


Рисунок 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

Более подробные данные по весеннему предложению квартир приведены в табл. 3.

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (апрель 2010)

Сектор рынка	Общая площадь	Цена	К-во
1-комнатные	4000,19	6 040 441	143
2-комнатные	5662,63	9 008 507	148
3-комнатные	5264,76	8 052 150	95
4-комнатные	1910,27	2 784 208	29
Многокомнатные	730,80	1 498 980	7
Всего	17 568,65	27 384 286	422

За три месяца, прошедшие со времени предыдущего исследования, объем предложения вырос почти вдвое (на 92,69 %).

В этом квартале наибольший объем предложения в отличие от предыдущих кварталов отмечен для сектора 2-х комнатных квартир, затем, следуют сектора 1-комнатных квартир, потом - 3-комнатных и 4-комнатных.

По отношению к зиме структура предложения квартир на продажу изменилась следующим образом:

- доля 1-комнатных квартир увеличилась на 4,66 %
- доля 2-комнатных увеличилась на 6,76 %,
- доля 3-комнатных уменьшилась на 9,91 %,
- доля 4-комнатных уменьшилась на 2,72 %.
- доля многокомнатных увеличилась на 1,20 %.

2. Структура рынка

В апреле Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 455 сделок с квартирами, что и составило **подтвержденный спрос**. За квартал объем подтвержденного спроса практически не изменился. В тоже время объем **декларированного спроса**, рассчитанного на основе газетных публикаций бесплатных объявлений, уменьшился с января на 12 % (табл. 4). Нынешней весной, в отличие от предыдущего квартала, наблюдается существенное увеличение объема предложения. Объем предложения ныне почти в два раза превышает объем декларированного спроса. Количество совершенных сделок почти не изменилось.

Таблица 4

Динамика показателя структуры рынка (январь 2008 – апрель 2010)

Месяц исследования	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 08	янв. 09	апр. 09	июл. 09	окт. 09	янв. 10	апр. 10
Предложение	802	975	676	657	388	408	298	239	219	422
Декларированный спрос	155	155	109	131	128	186	197	253	244	214
Подтвержденный спрос	364	549	906	1005	266	665	755	912	459	455
Показатель структуры рынка	2,20	1,78	0,75	0,65	1,46	0,61	0,39	0,26	0,47	0,93

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, как видно из данных табл. 4, вырос и этой весной был равен 0,93. Иными словами, в описываемом квартале количество покупателей было сопоставимо с объемом публично предлагаемых квартир.

К сожалению, из опубликованных данных по подтвержденному спросу невозможно определить его секторную структуру, и поэтому она рассчитана для декларированного спроса на основе газетных публикаций бесплатных объявлений. Соотношения между объемами декларированного спроса в секторах, различающихся числом комнат в квартире, показаны на рис. 2.

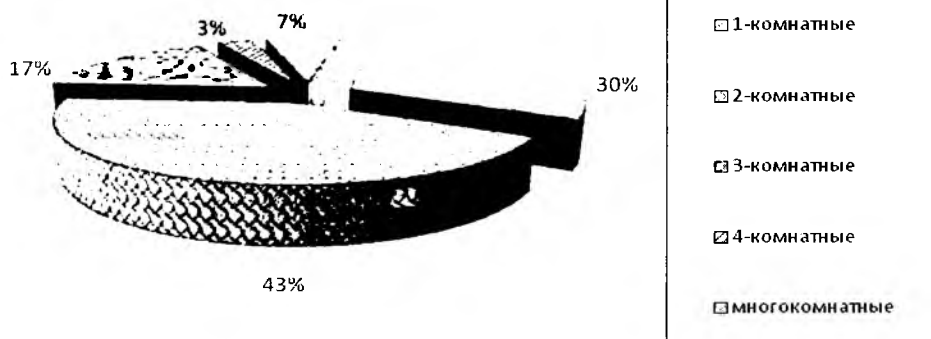


Рисунок 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Отметим, что структура спроса качественно почти соответствует структуре предложения (см. выше рис. 1). Главное отличие в том, что многокомнатные квартиры хотят купить чаще, чем 4-комнатные. В секторах 3- и 4-комнатных квартир доля в предложении превышает соответствующую долю в спросе, а вот 2-комнатные предлагают на продажу существенно меньше, чем запрашивают.

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].

Динамика их изменения за два года приведена в табл. 5. Видно, что в этом квартале, как и в большинстве квартальных обзоров за все время наблюдения, показатель качества предложения больше 2, а показатель качества спроса – меньше 2. Это означает, что в среднем продавцы предлагают квартиры с большим числом комнат, чем в тех квартирах, которые хотят купить потенциальные покупатели, дающие объявления в газетах.

Таблица 5

Динамика показателей качества предложения и спроса (январь 2008 – апрель 2010)

Месяц исследования	янв.08	апр.08	июл.08	окт.08	янв.09	апр.09	июл.09	окт.09	янв.10	апр.10
Показатель качества предложения	2,10	2,12	2,18	2,27	2,12	2,10	2,09	2,16	2,23	2,07
Показатель качества спроса	1,77	2,00	2,00	1,72	2,12	1,88	1,84	1,67	1,94	1,96
Разница между показателями качества предложения и спроса	0,33	0,12	0,18	0,55	0,00	0,22	0,26	0,49	0,29	0,11

Показатель качества предложения уменьшился по сравнению с зимними данными при небольшом повышении показателя качества спроса. При этом разница между обоими показателями снова сократилась, как и прошлой зимой.

4. Цены в административных районах

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в апреле 2010 года находились в диапазоне \$1241,8...\$2432,89 (табл. 6). Нижняя и верхняя границы этого диапазона выше, чем в предыдущем квартале. Сам диапазон слегка расширился. Этой зимой разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$ 1191,09, что на \$471,33 больше зимней разницы.

Таблица 6

Диапазон удельных цен предложений по районам (апрель 2010)

Район	Квартирный индекс БОО по районам, \$	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Изменение к предыдущему кварталу, \$	Изменение к предыдущему кварталу, %
Заводской	1313,64	1030,33	2066,67	-27,10	-2,11 %
Ленинский	1475,65	1120,69	4688,39	433,50	22,71 %
Московский	1446,18	1000,00	2769,05	-23,28	-1,64 %
Октябрьский	1454,34	1065,79	2883,79	-62,31	-4,48 %
Партизанский	1719,66	1015,15	3898,79	-289,49	-20,24 %
Первомайский	1533,88	1150,44	1947,37	18,84	1,21 %
Советский	1670,40	1285,71	2642,86	2,69	0,16 %
Фрунзенский	1241,80	1153,33	1683,73	219,43	15,02 %
Центральный	2432,89	1328,86	3706,90	-442,88	-22,26 %

Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Фрунзенскому и Центральному району. Следует отметить, что невысокие средние удельные цены наблюдаются также в Заводском районе, который в прошлом квартале, как и обычно за всё время наблюдения, был самым дешевым. В Московском районе была зарегистрирована минимальная (\$1000) удельная цена конкретной квартиры (для 2-комнатной квартиры по ул. Минина), а максимальная (\$4688,39) – в Ленинском (для 2-комнатной квартиры по ул. Ленина).

Самое большое увеличение (на \$433,50) отмечено в Ленинском районе, что равно увеличению стоимости квадратного метра общей площади на 22,71%. Больше всего индекс БОО снизился в Партизанском и Центральном районах (на -20,24% и на -22,26% соответственно). В минимальной степени изменились цены в Заводском, Московском, Первомайском и Советском районах.

5. Секторы по планировке

Классификация квартир по типу планировки, основана на величине 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 апреле (табл. 7) находился в диапазоне \$1256,00...\$2191,70. Разброс по удельной цене квадратного метра в квартирном секторе по планировке был

больше январского \$1345,17...\$1975,41 почти в полтора раза. Как обычно, в табл. 7 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Таблица 7

Удельные цены предложения по типу планировки (апрель 2010)

Тип квартир	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1514,18	1468,30	1346,85	1256,00
	-120,06	-10,61	1,68	-162,53
Типовые	1413,44	1804,00	1446,15	1570,00
	-8,78	117,48	-184,37	-
Улучшенной планировки	1629,47	2088,40	1380,37	1552,10
	-	-	-36,60	-
Элитные	1427,98	1409,50	1775,47	2191,70
	-	-116,76	-199,94	-
«—» — нет тенденции, т.к. за прошлый квартал данные отсутствовали или их было мало для проведения усреднения (менее 7)				

Положения ценовых минимума и максимума в этом квартале следующие: минимальная удельная цена принадлежит 4-комнатным малогабаритным квартирам (в прошлом квартале – 3-комнатным малогабаритным квартирам), а максимальная 4-комнатным элитным квартирам (в прошлом квартале 3-комнатным элитным квартирам).

Почти во всех секторах было отмечено уменьшение удельных цен, и лишь в одном секторе 3-комнатных малогабаритных квартир – незначительное увеличение (на \$1,68). Минимальное уменьшение наблюдалось для 1-комнатных типовых квартир (-\$8,78), максимальное – для 3-комнатных элитных квартир (+\$199,94).

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. 8). Остальные типы ограждающих стен, такие как монолитные и др., были в предложении отмечены незначительно и в окончательных данных не представлены.

Границы секторного индекса по материалу стен в апреле 2010 года определяются значениями \$1273,50...\$1965,80, что показывает небольшое (примерно на четверть) сужение диапазона по сравнению с январским \$1232,92...\$2116,98. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 4-комнатным квартирам в панельных домах, максимум – 2-комнатным в кирпичных. В прошлом квартале ценовой минимум отмечался также для сектора 4-комнатных панельных квартир, а максимум – для сектора 4-комнатных квартир в домах с кирпичными стенами.

Таблица 8

Удельные цены предложения по материалу стен (апрель 2010)

Материал стен	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1454,94	1386,60	1302,25	1273,50
	82,94	-61,12	241,87	-40,57
Кирпич	1630,53	1965,80	1579,62	1611,10
	268,88	-325,05	61,11	505,86
Блок	1417,96	1282,70	1345,01	-
	-	-	-	-
«—» — нет тенденции, т.к. за прошлый квартал данные отсутствовали или их было мало для проведения усреднения (менее 6)				

В этом квартале наблюдалось увеличение удельных цен для пяти секторов. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по материалу стен в апреле отмечено для 4-комнатных квартир в кирпичных домах (+\$505,86), минимальное изменение – для 3-комнатных квартир в кирпичных домах (+\$61,11). Минимально подешевели 2-комнатные квартиры в панельных домах (-\$61,12), максимально – 2-комнатные в кирпичных (-\$325,05).

7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанный на основе декларируемого спроса, с начала позапрошлого года превышает квартирный индекс БОО по предложению. Как отмечалось, это стало возможным из-за постоянного присутствия в газетах объявлений типа «Куплю квартиру за \$400000–\$500000», которые являются, по-видимому, целенаправленным психологическим воздействием со стороны продавцов, в том числе потенциальных.

В апреле 2010г. индекс по спросу увеличился на \$614,94 по сравнению с январем и составил \$4064,81. Сводные данные для квартирного индекса цены квадратного метра площади, рассчитанного на основе декларируемого спроса, за последние два года приводятся в табл. 9.

Динамика индексов цен по предложению и спросу (январь 2008 – апрель 2010)

Месяц исследования	январь 08	апрель 08	июль 08	октябрь 08	январь 09	апрель 09	июль 09	октябрь 09	январь 10	апрель 10
Цена квадратного метра общей площади (Предложение), \$	2034,94	1986,12	1933,61	2038,34	1903,70	1540,41	1445,08	1438,53	1576,03	1558,70
Цена квадратного метра общей площади (Спрос), \$	4435,25	5381,90	3453,67	4452,63	3918,78	3624,41	3325,83	1860,52	3449,87	4064,81
Предложение ----- спрос	0,46	0,37	0,56	0,46	0,49	0,43	0,43	0,77	0,46	0,38

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

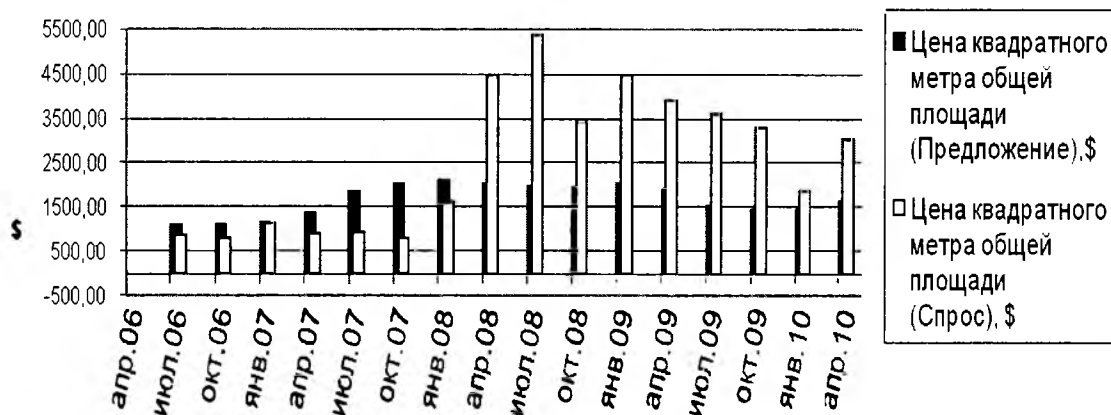


Рисунок 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (апрель 2006 –апрель2010).

8. Выводы

На первый взгляд, из рис. 3 следует, что намечается подъём цен, предвосхищаемый ожиданиями покупателей. Но внимательное рассмотрение ценовой динамики в различных секторах рынка в большинстве случаев указывает на небольшое понижение. Совокупность изложенных выше наблюдений позволяет сделать вывод о том, что полугодовое повышение цен закончилось, и намечается небольшое их понижение. Можно предположить, что к июльскому квартальному обзору квартирный индекс БОО продолжит снижаться небольшими темпами, численно примерно на 5–8 %.

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., С.М.Снитко. Рынок белорусских квартир: зима 2010 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. 2010. (в печати). 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.