

нии. По нашему мнению, изменение использованных способов расчета себестоимости запасов и способа оценки взаимозаменяемых запасов может оказать существенное влияние на финансовые результаты деятельности субъекта хозяйствования, и сумма этого влияния может быть измерена с достаточной степенью надежности. Поэтому при переходе к новому порядку оценки запасов необходимо отразить это изменение в пояснительной записке к бухгалтерской отчетности организации.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод, что подходы к оценке объектов декапитализируемых запасов в национальной системе бухгалтерского учета Республики Беларусь в целом не противоречат международному опыту и стандартам учета.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Банцевич, Е.Е. Варианты учета выпуска и реализации продукции и критерии выбора их в учетной политике предприятия / Е.Е. Банцевич // Бухгалтерский учет и анализ. – 2003. – № 8. – С. 7–9.
2. Бондаренко, О. І разом, і окремо. Облік транспортно-заготівельних витрат / О. Бондаренко // Управлінський облік та бюджетування. – 2008. – № 6. – С. 24–29.
3. Инструкция о порядке бухгалтерского учета материалов (утверждена постановлением Министерства финансов Республики Беларусь 17.07.2007 г. № 114) // Нормативные документы по финансам, налогам и бухгалтерскому учету. – 2007. – № 33. – С. 19–61.
4. Инструкция по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (утверждена постановлением Министерства финансов Республики Беларусь 26.12.2003 г. № 182) // Национальная экономическая газета, Информбанк. – 2004. – 6 февраля. – С. 9–14.
5. Инструкция по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (утверждена постановлением Министерства финансов Республики Беларусь 17.04.2002 г. № 62 в редакции постановления Министерства финансов Республики Беларусь от 26.05.2008 г. № 85) // Нормативные документы по финансам, налогам и бухгалтерскому учету. – 2008. – № 25. – С. 4–9.
6. Основные положения по составу затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг) (утверждены постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь, Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь 30.10.2008 г. № 210/161/151) // Налоги Беларуси. – 2009. – № 6. – С. 49–61.
7. Палий, В.Ф. Современный бухгалтерский учет / В.Ф. Палий. – М.: Бухгалтерский учет, 2003. – 792 с.
8. Панков, Д.А. Бухгалтерский учет и анализ за рубежом: учебное пособие / Д.А. Панков. – Минск: Новое знание, 2002. – 249 с.
9. Попова, Л.В. Концепция затратообразующих факторов в рамках стратегического управленческого учета / Л.В. Попова, Е.Н. Токмакова // Управленческий учет. – 2005. – № 5. – С. 32–40.
10. Пятов, М.Л. Концептуальные основы международных стандартов финансовой отчетности / М.Л. Пятов, И.А. Смирнова. – М.: 1С-Пабблишинг, 2009. – 199 с.
11. Пятов, М.Л. Учет запасов в соответствии с МСФО (IAS) 2 / М.Л. Пятов, И.А. Смирнова // Бух.1С. – 2009. – № 8. – С. 37–40.

## РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ОСЕНЬ 2009 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 2009 года. Делается вывод о достижении на данном этапе рынком нижней ценовой границы.

### 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 \$1438,53, уменьшившись по сравнению с предыдущим весенним значением на \$6,55 [2]. Следует отметить, что в соответствии с прогнозом [2], падение цен, отмечавшееся с начала этого года на рынке минских квартир, существенно замедлилось. За квартал изменение составило – 0,45%. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние два с половиной года приведена в табл. 1.

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (октябрь 2007 – октябрь 2009)

| Месяц исследования              | окт.07  | январ.08 | апр.08  | июл.08  | окт.08  | январ.09 | апр.09  | июл.09  | окт.09  |
|---------------------------------|---------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Квартирный индекс БОО           | 2099,39 | 2034,94  | 1986,12 | 1933,61 | 2038,34 | 1903,70  | 1540,41 | 1445,08 | 1438,53 |
| Изменение к предыдущему периоду | 68,22   | -64,45   | -48,82  | -52,51  | 104,73  | -134,64  | -363,29 | -95,33  | -6,55   |
|                                 | 3,36%   | -3,07%   | -2,40%  | -2,64%  | 5,42%   | -6,61%   | -19,08% | -6,19%  | -0,45%  |

Нынешней осенью квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1331,51 до \$1467,74 (табл. 2). Данные по многокомнатным квартирам (с числом комнат более 4) отсутствовали.

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

| Сектор рынка   | Индекс БОО (\$/кв.м) | Изменение за квартал |        |
|----------------|----------------------|----------------------|--------|
|                |                      | \$                   | %      |
| 1-комнатные    | 1408,80              | -25,03               | -1,75% |
| 2-комнатные    | 1460,61              | -0,97                | -0,07% |
| 3-комнатные    | 1467,74              | 34,83                | 2,43%  |
| 4-комнатные    | 1331,51              | -129,56              | -8,87% |
| Многокомнатные | —                    | —                    | —      |

В данных табл. 2 заметно снижение квартирных индексов для 1-, 2-, 4-комнатных квартир на рынке г. Минска. Максимальное уменьшение было отмечено для сектора 4-комнатных квартир с изменением в -\$129,56 (-8,87%). Повысились цены лишь на 3-комнатные квартиры. Увеличение удельной цены в данном секторе рынка составило \$34,83/кв.м (+2,43%).

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

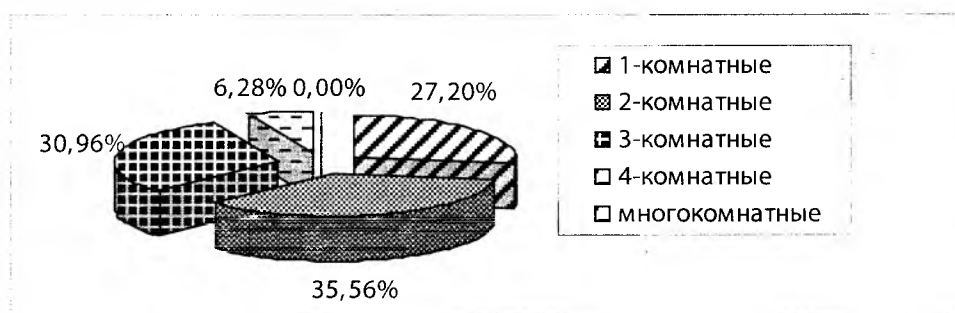


Рисунок 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

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

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (октябрь 2009)

| Сектор рынка   | Площадь | Цена      | К-во       |
|----------------|---------|-----------|------------|
| 1-комнатные    | 1502,16 | 2 116 250 | 65         |
| 2-комнатные    | 3229,69 | 4 717 333 | 85         |
| 3-комнатные    | 4049,50 | 5 943 615 | 74         |
| 4-комнатные    | 1354,10 | 1 803 000 | 15         |
| многокомнатные | —       | —         | —          |
| <b>Всего</b>   |         |           | <b>239</b> |

За три месяца, прошедшие со времени предыдущего исследования, объем предложения уменьшился на 19,80%.

В этом квартале, как и в течение последних почти двух лет, наибольший объем предложения отмечен для сектора 2-комнатных квартир, затем, в отличие от предыдущего квартала, следуют сектора 3-комнатных квартир, потом - 1-комнатных и 4-комнатных квартир.

По отношению к лету структура предложения квартир на продажу существенно изменилась:

- доля 1-комнатных квартир уменьшилась на 1,75%,
- доля 2-комнатных уменьшилась на 0,07%,
- доля 3-комнатных увеличилась на 2,43%,
- доля 4-комнатных уменьшилась на 8,87%.

## 2. Структура рынка

В октябре Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 912 сделок с квартирами, что и составило **подтвержденный спрос**. За квартал объем подтвержденного спроса увеличился на 20,7%, что вполне объяснимо наблюдавшимся уменьшением цен.

**Показатель структуры рынка**, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, уменьшился и этой осенью был равен 0,26. Это – минимальное значение за всё время наблюдения. Иными словами, в описываемом квартале покупателей было более чем в 3,5 раза больше, чем публично предлагаемых квартир (!). Изменение этого показателя в течение последних двух лет приведены в табл. 4.

Таблица 4

Динамика показателя структуры рынка (октябрь 2007 – октябрь 2009)

| Месяц исследования         | окт.07 | январ.08 | апр.08 | июль.08 | окт.08 | январ.09 | апр.09 | июль.09 | окт.09 |
|----------------------------|--------|----------|--------|---------|--------|----------|--------|---------|--------|
| Предложение                | 1243   | 802      | 975    | 676     | 657    | 388      | 408    | 298     | 239    |
| Декларированный спрос      | 158    | 155      | 155    | 109     | 131    | 128      | 186    | 197     | 253    |
| Подтвержденный спрос       | 461    | 364      | 549    | 906     | 1005   | 266      | 665    | 755     | 912    |
| Показатель структуры рынка | 2,70   | 2,20     | 1,78   | 0,75    | 0,65   | 1,46     | 0,61   | 0,39    | 0,26   |

Нынешней осенью, как и в предыдущем квартале, летом, наблюдается аномально низкий объем предложения. Тем не менее, количество совершенных сделок, как обычно осенью, увеличилось.

К сожалению, из опубликованных данных по подтвержденному спросу невозможно определить его секторную структуру, и 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.

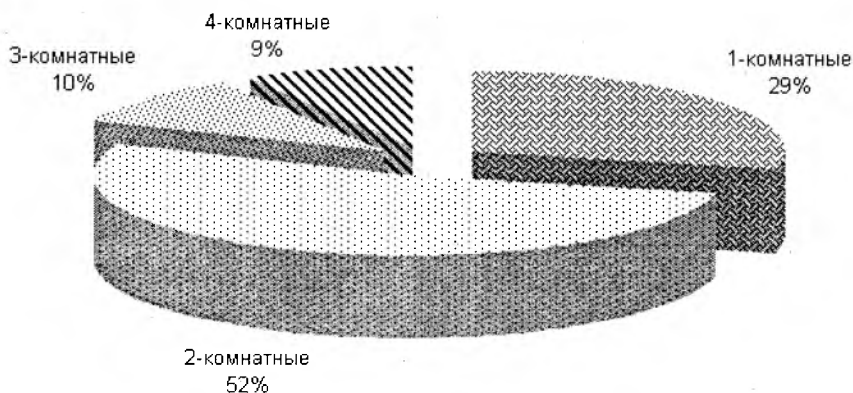


Рисунок 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Отметим, что структура спроса качественно почти соответствует структуре предложения (см. рис. 1). Резкие отличия наблюдаются лишь в секторах 1- и 3-комнатных квартир: запрашивают чаще 1-комнатные, чем 3-комнатные, а предлагают – наоборот.

### 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.

Таблица 5

**Динамика показателей качества предложения и спроса (октябрь 2007 – октябрь 2009)**

| Месяц исследования                                       | окт.07 | янв.08 | апр.08 | июл.08 | окт.08 | янв.09 | апр.09 | июл.09 | окт.09 |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Показатель качества предложения                          | 2,07   | 2,10   | 2,12   | 2,18   | 2,27   | 2,12   | 2,10   | 2,09   | 2,16   |
| Показатель качества спроса                               | 1,87   | 1,77   | 2,00   | 2,00   | 1,72   | 2,12   | 1,88   | 1,84   | 1,67   |
| Разница между показателями качества предложения и спроса | 0,20   | 0,33   | 0,12   | 0,18   | 0,55   | 0,00   | 0,22   | 0,26   | 0,49   |

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.

### 4. Цены в административных районах

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в октябре 2009 года находились в диапазоне \$1233,57...\$1935,43 (табл. 6). Нижняя и верхняя границы этого диапазона шире, чем в предыдущем квартале. Осенью разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$701,85, что выше на \$295,07 летней разницы. Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Заводскому и Центральному (летом – Партизанскому) району. Стоит отметить, что минимальные средние удельные цены, в отличие от прошлого квартала, наблюдаются в Заводском районе.

Таблица 6

**Диапазон удельных цен предложений по районам (июль 2009)**

| Район        | Квартирный индекс БОО по районам, \$ | Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$ |         | Изменение к предыдущему кварталу, \$ | Изменение к предыдущему кварталу, % |
|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|---------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Заводской    | 1233,57                              | 1000,00                                           | 1666,67 | -58,15                               | -4,50%                              |
| Ленинский    | 1449,44                              | 1055,56                                           | 2931,03 | -162,66                              | -10,09%                             |
| Московский   | 1239,97                              | 1020,91                                           | 1454,55 | -18,69                               | -1,48%                              |
| Октябрьский  | 1324,70                              | 1061,69                                           | 1638,42 | -266,59                              | -16,75%                             |
| Партизанский | 1424,91                              | 1068,18                                           | 1900,18 | -240,53                              | -14,44%                             |
| Первомайский | 1453,96                              | 1062,50                                           | 1904,76 | -60,54                               | -4,00%                              |
| Советский    | 1633,51                              | 1330,94                                           | 2222,22 | 56,92                                | 3,61%                               |
| Фрунзенский  | 1354,31                              | 1012,66                                           | 1757,58 | 51,77                                | 3,97%                               |
| Центральный  | 1935,43                              | 1159,09                                           | 3245,97 | 271,71                               | 16,33%                              |

В Заводском районе была зарегистрирована минимальная (\$1000) удельная цена конкретной квартиры (для 2-комнатной квартиры в Чижовке, обычно же наиболее дешёвы 4-комнатные), а максимальная (\$3245,97) – в Центральном (для 2-комнатной квартиры на п-ту Независимости).

Уменьшение цен произошло по всем административным районам г. Минска, кроме Советского, Фрунзенского и Центрального, где цены увеличились на 3,61%, 3,97% и 16,33% соответственно. Самое большое уменьшение (на \$266,59) отмечено в Октябрьском районе, что равно снижению стоимости квадратного метра общей площади на –16,75%. Меньше всего изменились цены в Московском районе. Индекс БОО для него уменьшился на \$18,69 (на 1,48%).

## 5. Секторы по планировке

В статье, как и ранее, использовалась классификация квартир по типу планировки, основанная 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 октябре находился в диапазоне \$1178,26...\$1828,40 (табл. 7). Видно, что разброс по удельной цене квадратного метра в квартирном секторе по планировке несколько больше июльского \$1267,71...\$1611,29. Как обычно, в табл. 7 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2009)

| Тип квартир                                                              | Цена 1 м² общей площади, \$ |         |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------|---------|---------|
|                                                                          | 1                           | 2       | 3       | 4       |
| Малогабаритные                                                           | 1420,90                     | 1427,91 | 1556,83 | 1178,26 |
|                                                                          | 31,06                       | 26,03   | 157,33  | -89,45  |
| Типовые                                                                  | 1288,24                     | 1642,66 | 1338,31 | –       |
|                                                                          | -183,55                     | 109,33  | -175,37 | –       |
| Улучшенной планировки                                                    | 1412,19                     | –       | 1371,81 | –       |
|                                                                          | –                           | –       | 19,08   | –       |
| Элитные                                                                  | –                           | –       | 1828,40 | –       |
|                                                                          | –                           | –       | 410,03  | –       |
| «–» – данные отсутствуют или их 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 – также 4-комнатным малогабаритным квартирам), а максимальная, в свою очередь, 3-комнатным элитным квартирам (в прошлом квартале – 4-комнатным типовым).

Уменьшение удельных цен было отмечено в трёх секторах из семи. Максимальное уменьшение секторного индекса осенью отмечено в секторе 1-комнатных типовых квартир (-\$183,55), для которого в прошлом квартале отмечалось также уменьшение. В отличие от предыдущих двух кварталов, минимальное изменение (на этот раз увеличение) наблюдалось для 3-комнатных квартир улучшенной планировки (+\$19,08).

## 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 октябре 2009 года определяются значениями \$1170,06...\$1735,22, что показывает небольшое расширение диапазона по сравнению с июльским \$1252,71...\$1615,68. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 4-комнатным квартирам в панельных домах, максимум – 3-комнатным в кирпичных. В прошлом квартале ценовой минимум отмечался для сектора 1-комнатных блочных квартир, а максимум – для сектора 2-комнатных квартир в домах с кирпичными стенами.

В этом квартале наблюдалось увеличение удельных цен для четырёх из восьми секторов. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по материалу стен в октябре отмечено для 3-комнатных квартир в кирпичных домах (+\$139,73), минимальное изменение – для 1-комнатных квартир в панельных домах (+\$7,26).

Таблица 8

**Средняя цена квадратного метра по материалу стен (октябрь 2009)**

| Тип квартир | Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади, \$ |         |         |         |
|-------------|-----------------------------------------|---------|---------|---------|
|             | 1                                       | 2       | 3       | 4       |
| Панель      | 1388,70                                 | 1321,86 | 1283,41 | 1170,06 |
|             | 7,26                                    | -73,98  | -41,48  | -139,16 |
| Кирпич      | 1577,08                                 | 1574,66 | 1735,22 | —       |
|             | 13,95                                   | -41,02  | 139,73  | —       |
| Блок        | —                                       | 1473,63 | 1666,92 | —       |
|             | —                                       | 115,41  | —       | —       |
| Монолит     | —                                       | —       | —       | —       |
|             | —                                       | —       | —       | —       |

«—» — данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 6)

**7. Соотношения между ценами предложения и спроса**

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанный на основе декларированного спроса, с начала прошлого года превышает квартирный индекс БОО по предложению. Как отмечалось ранее, 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 октябре индекс по спросу уменьшился на \$1465,31 (!) по сравнению с июлем и составил \$1860,52. Сводные данные для квартирного индекса цены квадратного метра площади, рассчитанного на основе декларированного спроса, за последние два года приводятся в табл. 9.

Таблица 9

**Динамика роста цены квадратного метра по спросу (октябрь 2007 – октябрь 2009)**

| Месяц исследования                       | окт.07  | январ.08 | апр.08  | июл.08   | окт.08  | январ.09 | апр.09  | июл.09  | окт.09   |
|------------------------------------------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|---------|----------|
| Цена квадратного метра общей площади, \$ | 1607,23 | 4435,25  | 5381,90 | 3453,67  | 4452,63 | 3918,78  | 3624,41 | 3325,83 | 1860,52  |
| Изменение к предыдущему периоду          | 792,03  | 2828,02  | 946,65  | -1928,22 | 998,96  | -533,85  | -294,37 | -298,58 | -1465,31 |
|                                          | 97,16%  | 175,96%  | 21,34%  | -35,83%  | 28,92%  | -11,99%  | -7,51%  | -8,24%  | -44,06%  |

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

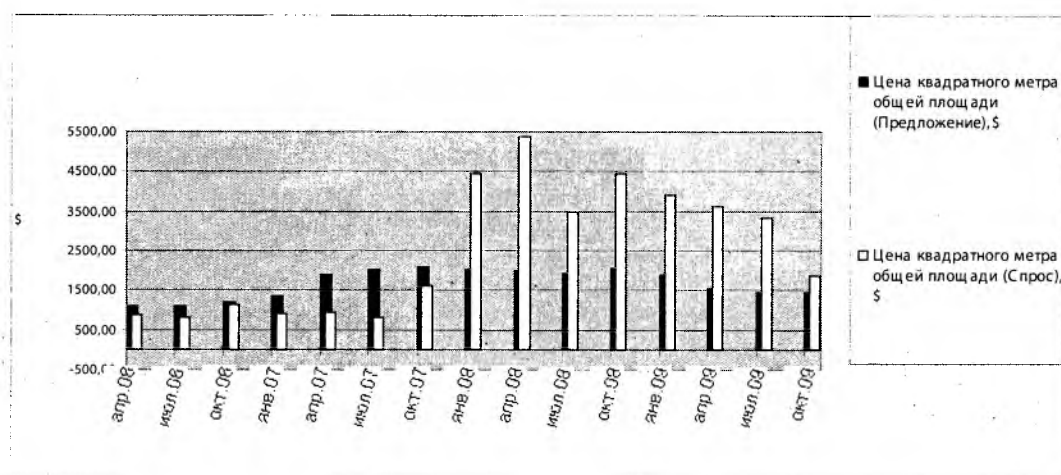


Рисунок 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (апрель 2006 – октябрь 2009).

## 8. Выводы

Совокупность изложенных выше наблюдений позволяет сделать вывод о том, что падение квартирного индекса БОО на рынке купли-продажи г. Минска, начавшееся год назад, остановилось. В ближайшее время следует ожидать стабилизации, а затем и небольшого повышения цен. Можно предположить, что к следующему году и следующему квартальному обзору квартальный индекс БОО вырастет примерно на 5%.

### 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.В. Юркевич. Рынок белорусских квартир: лето 2009 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. 2009. №11. С.450–56. См. также [www.labrate.ru/trifonov/](http://www.labrate.ru/trifonov/).
3. Трифонов Н.Ю. Рынок белорусских квартир: зима 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. 2008. № 4. С.49–56.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ БЕЛОРУССКИХ И МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

*Н. В. Кожарская, Минский институт управления*

Анализ международных стандартов выявил отличия белорусской системы бухгалтерского учета и отчетности от обобщенной международной системы.

Основное различие в том, что белорусское государство ставит управление административно-политической сферой выше управления в области экономики. Это выражается в том, что в современной Республике Беларусь юридические нормы имеют приоритет по отношению к экономическим правилам.

Если следовать взглядам французского экономиста Р. Барра о роли государства, то объяснить данное обстоятельство можно тем, что управление страной предоставило возможность достаточно узкому кругу физических лиц получить в частную собственность главные природные и рукотворные национальные богатства. Форма приемки-передачи остается в определенном противоречии с социальными целями Республики Беларусь и международно-правовыми нормами. Одновременно страна встраивается в единую мировую систему хозяйствования. Поэтому субъекты, участвующие (и участвовавшие) в распределении и перераспределении собственности, опираются и долгое время вынуждены будут опираться, не на экономическую систему государства, а на его правовые институты (режим собственности и наследства).

Отсюда различия в целях стандартов. В системе МСФО провозглашены следующие основные постулаты составления отчетности:

- максимальное соблюдение интересов инвесторов;
- объективное отражение информации о финансовом состоянии предприятия;
- обеспечение контроля активов с позиций возможного извлечения выгод;
- осмотрительность (консерватизм) при признании доходов и расходов.

В Республике Беларусь они трансформируются в такие правила ведения бухгалтерского учета и составления отчетности:

- максимально полное соблюдение интересов контролирующих органов;
- соответствие информации о финансовом состоянии действующим нормативным актам;
- обеспечение контроля активов на основе вещного и обязательственного права;
- признание доходов и расходов на основе осмотрительности, но только при наличии оправдательных документов.

Кроме принципиальных отличий есть заметные несходства в таких элементах, как:

- 1) план счетов и кодирование хозяйственных операций;
- 2) способы оценки активов;
- 3) использование вероятностных характеристик;
- 4) возможность капитализации некоторых расходов;