

- в рамках конкретных подсистем бухгалтерского учета кроме типовых общесистемных групп работ (ввод и разноска первичных документов, работа с регистрационным журналом и книгой счетов, формирование балансовой отчетности, сопровождение общесистемных картотек справочного характера, сохранение и восстановление системы) возможно появление специализированных групп работ. Например, для подсистемы “учет материалов” это группы работ “переоценка” и “инвентаризация”.

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что достаточно разумным и систематизированным является следующая разбивка по группам работ:

- формирование и разноска первичных процедур и документов;
- работа с регистрационным журналом и книгой счетов. И в том числе передача регистрационного журнала подсистемы в подсистему “баланс предприятия” для формирования главного регистрационного журнала;
- формирование отчетности;
- формирование специализированной отчетности подсистемы;
- ведение общесистемных картотек справочного характера;
- ведение картотек справочного характера;
- специализированные группы работ подсистемы;
- сохранение и восстановление системы;
- информация по системе;
- выход (возможно несколько вариантов выхода из системы).

Вышеприведенная систематизация работ предопределяет реализацию меню системы.

Предлагаемая модель и концепция построения автоматизированной системы бухгалтерского учета прошла успешную практическую апробацию. Имела место достаточно удачная реализация в реальных проектах по разработке конкретных систем учета, а также апробация в процессе преподавания дисциплин высшей школы, связанных с разработкой систем бухгалтерского назначения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Вуд Ф. Бухгалтерский учет для предпринимателей: В 2-х т.: Пер. с англ. – М.: Аскери, 1999.
2. Нидлз Б., Андерсон Х., Колдуэлл Д. Принципы бухгалтерского учета: Пер. с англ. – М.: Финансы и статистика, 1994. – 496 с.
3. Медведев М.Ю. Основы бухучета: Самоучитель. – М.: Бизнес – Информ, 1999. – 310 с.
4. Кольвах О.И. Компьютерная бухгалтерия для всех. – Ростов на Дону: Феникс, 1996. – 416 с.

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2010 ГОДА (МИНСК)

*Н. Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)
Е. М. Снитко, студент БНТУ*

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 январь 2010 года. Делается вывод о начале периода повышения 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 зимой принял значение, равное \$1576,03, увеличившись по сравнению с предыдущим осенним значением на \$137,5 [2]. Следует отметить, что в соответствии с прогнозом [2], произошло увеличение цен на рынке минских квартир. За квартал изменение составило 9,56%. (табл. 1).

Таблица 1

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

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

Нынешней зимой квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1530,62 до \$1624,33 (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	11624,33	215,52	15,30 %
2-комнатные	11530,62	70,01	4,79 %
3-комнатные	1 607,29	139,55	9,51 %
4-комнатные	1 570,82	239,31	17,97 %
Многокомнатные	–	–	–

В данных табл.2 заметно увеличение квартирных индексов для всех типов квартир на рынке г. Минска. Максимальное увеличение было отмечено для сектора 4-комнатных квартир с изменением в +\$239,31, что составило 17,97 %. Минимальное повышение цены произошло для сектора 2-комнатных квартир +\$70,01 (4,79 %).

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

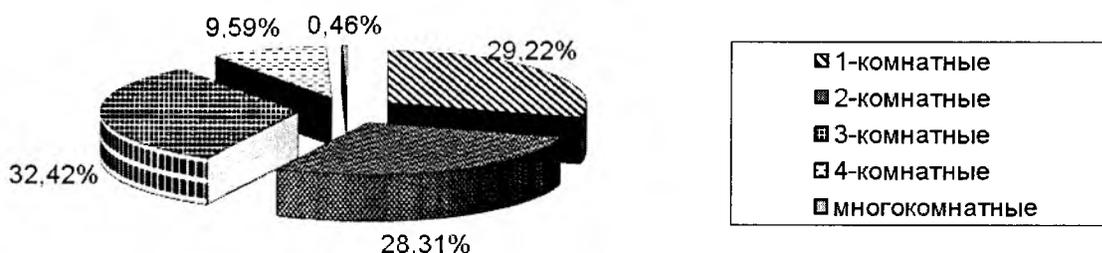


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

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

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (январь 2010)

Сектор рынка	Общая площадь	Цена	К-во
1-комнатные	1537,40	2 528 300	64
2-комнатные	2385,32	3 651 020	62
3-комнатные	3665,60	5 891 700	71
4-комнатные	1517,13	2 383 133	21
Многокомнатные	–	–	1
Всего			219

За три месяца, прошедшие со времени предыдущего исследования, объем предложения уменьшился на 26,51 %.

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

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

- доля 1-комнатных квартир увеличилась на 16,03 %
- доля 2-комнатных увеличилась на 2,74 %,
- доля 3-комнатных уменьшилась на 11,50 %,
- доля 4-комнатных уменьшилась на 7,73 %.

Отметим, что структура спроса качественно почти соответствует структуре предложения только по 1-комнатным квартирам. Резкие отличия между объёмами спроса и предложения наблюдаются в остальных секторах: предлагают чаще 3- и 4-комнатные квартиры, здесь предложение превалирует над спросом, а вот 2-комнатные предлагают существенно меньше, чем запрашивают.

2. Структура рынка

В январе Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 459 сделок с квартирами, что и составило **подтвержденный спрос**. За квартал объем подтвержденного спроса уменьшился на 49,7%, что вполне объяснимо начавшимся повышением цен.

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, вырос и этой зимой был равен 0,47. Иными словами, в описываемом квартале покупателей было более чем в 2 раза больше, чем публично предлагаемых квартир. Изменение этого показателя в течение последних двух лет приведены в табл. 4.

Таблица 4

Динамика показателя структуры рынка (январь 2008 – январь 2010)

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

Нынешней зимой, как и в предыдущем квартале, осенью, наблюдается очень низкий объем предложения. Количество совершенных сделок уменьшилось почти вдвое.

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.

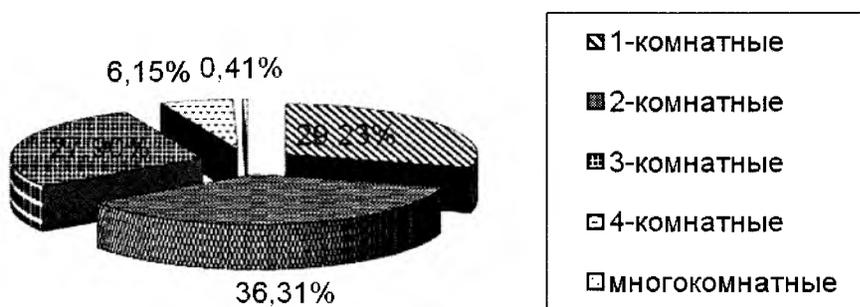


Рис. 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

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].

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 – январь 2010)

Месяц исследования	янв.08	апр.08	июл.08	окт.08	янв.09	апр.09	июл.09	окт.09	янв.10
Показатель качества предложения	2,10	2,12	2,18	2,27	2,12	2,10	2,09	2,16	2,23
Показатель качества спроса	1,77	2,00	2,00	1,72	2,12	1,88	1,84	1,67	1,94
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

Оба эти показателя выросли по сравнению с осенними данными. При этом разница между ними сократилась, что наблюдалось и прошлой зимой.

4. Цены в административных районах

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в январе 2010 года находились в диапазоне \$1286,54...\$1990,01 (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 \$ 719,76, что на \$17,90 больше осенней разницы.

Таблица 6

Диапазон удельных цен предложений по районам (январь 2010)

Район	Квартирный индекс БОО по районам, \$	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Изменение к предыдущему кварталу, \$	Изменение к предыдущему кварталу, %
Заводской	1286,54	1000,00	1666,67	52,97	4,29%
Ленинский	1909,15	1187,99	3455,45	459,71	31,72 %
Московский	1422,90	1080,43	2384,62	182,93	14,75 %
Октябрьский	1392,03	911,39	2228,57	67,33	5,08%
Партизанский	1430,17	1060,24	3142,86	5,26	0,37 %
Первомайский	1552,72	1148,54	2055,56	98,76	6,79 %
Советский	1673,09	808,45	2310,34	39,58	2,42 %
Фрунзенский	1461,23	1211,31	1957,83	106,92	7,90 %
Центральный	1990,01	1070,18	3255,81	54,58	2,82 %

Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Заводскому и Центральному району. Стоит отметить, что минимальные средние удельные цены, как и в прошлом квартале, наблюдаются в Заводском районе. В Заводском районе была зарегистрирована минимальная (\$1000) удельная цена конкретной квартиры (для 4-комнатной квартиры по ул.Нестерова), а максимальная (\$3455,45) – в Ленинском (для 3-комнатной квартиры по ул.Я.Купалы).

Увеличение цен произошло по всем административным районам. Самое большое увеличение (на \$459,71) отмечено в Ленинском районе, что равно увеличению стоимости квадратного метра общей площади на 31,72 %. Меньше всего изменились цены в Партизанском районе. Индекс БОО для него увеличился на \$5,26 (или на 0,37 %).

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 январе (табл. 7) находился в диапазоне \$1345,17...\$1975,41. Видно, что разброс по удельной цене квадратного метра в квартирном секторе по планировке несколько меньше октябрьского \$1178,26...\$1828,40. 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 (январь 2010)

Тип квартир	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1634,24	1478,91	1345,17	1418,53
	213,34	50,99	-211,65	240,27
Типовые	1422,22	1686,52	1630,52	–
	133,99	43,87	292,21	–
Улучшенной планировки	–	–	1416,97	–
	–	–	45,16	–
Элитные	–	1526,26	1975,41	–
	–	–	147,01	–
«–» – данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

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

Уменьшение удельных цен было отмечено в одном секторе - 3-комнатных малогабаритных квартир (-\$211,65), для которого в прошлом квартале отмечалось увеличение. Минимальное изменение (увеличение) наблюдалось для 2-комнатных квартир типовой планировки (+\$43,87), максимальное (увеличение) – для 3-комнатных типовых квартир (+\$292,21).

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 январе 2010 года определяются значениями \$1232,92...\$2116,98, что показывает небольшое расширение диапазона по сравнению с октябрьским \$1170,06...\$1735,22. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 4-комнатным квартирам в панельных домах, максимум – 4-комнатным в кирпичных. В прошлом квартале ценовой минимум отмечался так же для сектора 4-комнатных панельных квартир, а максимум – для сектора 3-комнатных квартир в домах с кирпичными стенами.

Таблица 8

Удельные цены предложения по материалу стен

Материал стен	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1537,88	1325,48	1544,12	1232,92
	149,18	3,62	260,71	62,86
Кирпич	1899,41	1640,71	1640,74	2116,98
	322,33	66,04	-94,48	–
Блок	–	–	–	–
	–	–	–	–
Монолит	–	–	–	–
	–	–	–	–
«–» – данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 5)				

В этом квартале наблюдалось увеличение удельных цен для шести из семи секторов. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по материалу стен в январе отмечено для 1-комнатных квартир в кир-

пичных домах (+\$322,33), минимальное изменение – для 2-комнатных квартир в панельных домах (+\$3,62). Подешевели 3-комнатные квартиры в кирпичных домах (-\$94,48).

7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанный на основе декларируемого 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 январе индекс по спросу увеличился на \$1580,20 (!) по сравнению с октябрём и составил \$3440,72. 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 – январь 2010)

Месяц исследования	январь.08	апрель.08	июль.08	октябрь.08	январь.09	апрель.09	июль.09	октябрь.09	январь.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
Цена квадратного метра общей площади (Спрос), \$	4435,25	5381,90	3453,67	4452,63	3918,78	3624,41	3325,83	1860,52	3449,87
Предложение / спрос	0,46	0,37	0,56	0,46	0,49	0,43	0,43	0,77	0,46

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.

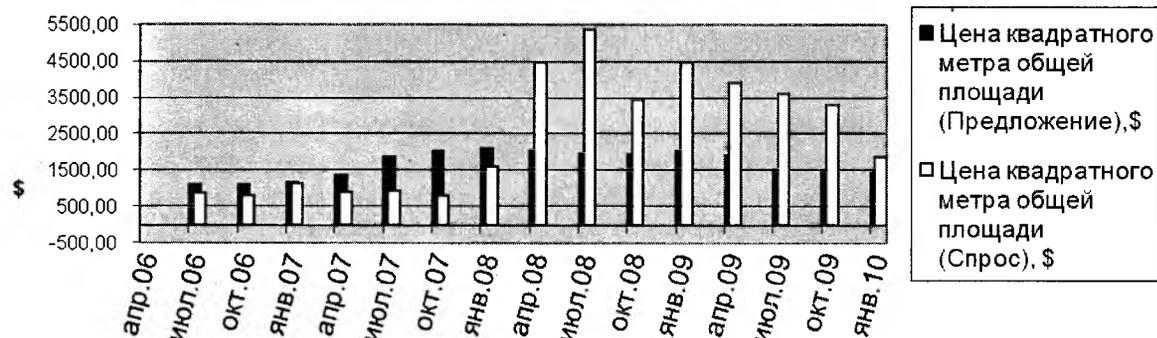


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (апрель 2006 – январь 2010).

8. Выводы

Совокупность изложенных выше наблюдений позволяет сделать вывод о том, что после стабилизации цен, произошедшей в прошлой осени, начался небольшой подъем цен. Можно предположить, что к квартальному обзору квартирный индекс БОО вырастет больше, чем за исследуемый кварта, примерно на 15%.

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., А.В.Крыжановский. Рынок белорусских квартир: осень 2009 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. 2010. № 2. С.20–26. 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.