

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Положение о переоценке основных средств организаций по состоянию на 1 января 2001 года/ Утверждено постановлением Министерства статистики и анализа Республики Беларусь 9 января 2001 г., № 1 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001, рег. № 8/4960).
2. Положение о порядке индексации амортизационных отчислений по основным средствам в Республике Беларусь/ Утверждено постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерства статистики и анализа Республики Беларусь 26 октября 2000 г., № 207/115/78 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000, рег. № 114, 8/4371).
3. О значениях процента роста потребительских цен, используемого как основание для проведения индексации амортизационных отчислений / Постановление Министерства экономики Республики Беларусь 23.01.2001 г., № 18 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2001, рег. № 8/4961).
4. Аносов В. Индексация износа как инструмент новой амортизационной политики/ Информбанк.— 2001.— № 20.— С. 2.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: МЕТАСТАБИЛЬНОСТЬ

*Н. Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков
С. А. Шимановский, магистрант*

Рынок недвижимости естественным образом привлекает пристальное внимание со стороны как специалистов, так и общества, государства и частных лиц. В настоящей статье отражены результаты квартального исследования рынка минских квартир на базе данных за июль 2001 года. Констатируется, что в течение последнего года состояние рынка метастабильно: цены колеблются в некотором коридоре около нижней границы, соотношение спроса и предложения указывает на необходимость их понижения, но в силу близости этой границы к себестоимости нового строительства понижение не происходит.

Методология мониторинга рынка купли-продажи минских квартир в рамках настоящего исследования была отражена в публикации [1]. В статье [2] в рассмотрение были введены новые характеристики рынка. Наконец, в [3] был дан обзор состояния рынка весной 2001 года.

1. Рынок минских квартир: лето 2001 года

Год назад ситуация на рынке квартир Минска характеризовалась безудержным падением цен на фоне роста излишнего предложения при недостаточном спросе. Казалось бы, сочетание этих факторов должно было привести к падению цен, которые, судя по стоимости предлагаемых жилищных программ по долевого строительству, могли бы снизиться вплоть до себестоимости строительства, а на вторичном рынке и перешагнуть данную точку. Но уже осенью 2000 года было ясно, что продолжения падения цен не будет. Напротив, наблюдался непродолжительный рост. Как стало ясно к настоящему моменту, наступил период метастабильности цен, продолжающийся до сих пор.

Что же послужило причиной такого поведения? Во-первых, рост цен на первичном рынке (строительный сектор), вынудивший часть потенциальных покупателей отказаться от приобретения нового жилья. Во-вторых, уменьшение льготного кредитования, а также неприемлемый уровень затрат по обслуживанию кредитов (не льготных), выделяемых на приобретение жилья. Две данные причины способствовали отказу части нуждающихся в улучшении жилищных условий от приобретения нового жилья с помощью государства в пользу покупки жилья на вторичном рынке, что увеличило спрос. Однако, в силу проявляющейся тенденции по снижению благосостояния населения, сохранение тенденции роста цен сколь значительное время было проблематичным. После удовлетворения так называемой «первой волны покупателей» рынок либо должен был вернуться к старому пути развития (падение цен), либо находиться в метастабильном состоянии. Оно начиналась со стабилизации цен, которые, как выяснилось впоследствии, характеризовались колебаниями в коридоре, где снизу цены лимитируются себестоимостью первичного рынка (себестоимостью строительства), а сверху – покупательской способностью населения. Следует заметить, что чем уже коридор, тем меньше проявляет себя сезонность рынка недвижимости. Анализ еженедельных индексов цен вторичного рынка показал, что рынку минских квартир свойственен коридор цен в $\pm 5\%$ с центром в точке USD 300 (этому требованию отвечают 92% данных за август 2000 — июль 2001 года).

Вернёмся к сегодняшней ситуации. Обычно лето характеризовалось падением интереса потенциальных покупателей, снижением деловой активности на рынке. Но по анализу за июль говорить об этом нельзя. Напротив, рынок сохраняет деловую активность на достаточно высоком уровне. В ценовом плане отмечено незначительное по сравнению с апрелем увеличение квартирного индекса БОО. Чувствуется возрастание давления излишнего предложения на рынок. В целом, периоды спада цен, продолжающиеся до месяца, сменяются кратковременными всплесками, которые быстро угасают.

2. Квартирный индекс БОО

В июле отмечен незначительный рост квартирного индекса БОО [1] по сравнению с данными [3]. Он фиксирован на отметке USD 306,3, что на USD 0,4 выше уровня апреля 2001 года и на USD 0,2 выше уровня января 2001 года. Мегастабильность цен с января 2001 года хорошо видна из данных табл. 1. Незначительное изменение индекса в июле в сторону повышения не может служить подтверждением тенденции роста. Наоборот, оно указывает (наравне с незначительным снижением индекса в апреле по сравнению с январём) на колебания цен вокруг некоей точки стабильности, свойственной любому рынку, в том числе и рынку недвижимости, при рассмотрении краткосрочного периода в его развитии.

Сводная картина поведения квартирного индекса БОО и квартирного индекса по спросу дана на рис. 1.

На отдельных секторах рынка минских квартир отмечалось как падение, так и рост квартирного индекса БОО. Так падение зафиксировано для однокомнатных и четырёхкомнатных квартир. Оно составило USD 0,9 и USD 20,2 соответственно. Наоборот, квартирный индекс БОО вырос для двухкомнатных и трёхкомнатных квартир, на USD 2,3 и USD 6,8 соответственно. Столь высокое снижение индекса для четырёхкомнатных квартир закономерно и вызвано не только ростом их предложения в июле, но и ограничением, связанным с

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (апрель 1999 – июль 2001)

Месяц исследования	04.1999	07.1999	10.1999	01.2000	04.2000	07.2000	10.2000	01.2001	04.2001	07.2001
Квартирный индекс БОО, USD	429,1	400,1	382,9	354,2	315,4	286,9	294,9	306,1	305,9	306,3
Изменение к предыдущему периоду		-29,0	-17,2	-28,7	-38,8	-28,5	8,0	11,2	-0,2	+0,4
		-6,8%	-4,3%	-7,5%	-11,0%	-9,0%	2,8%	3,8%	-0,1%	+0,1%

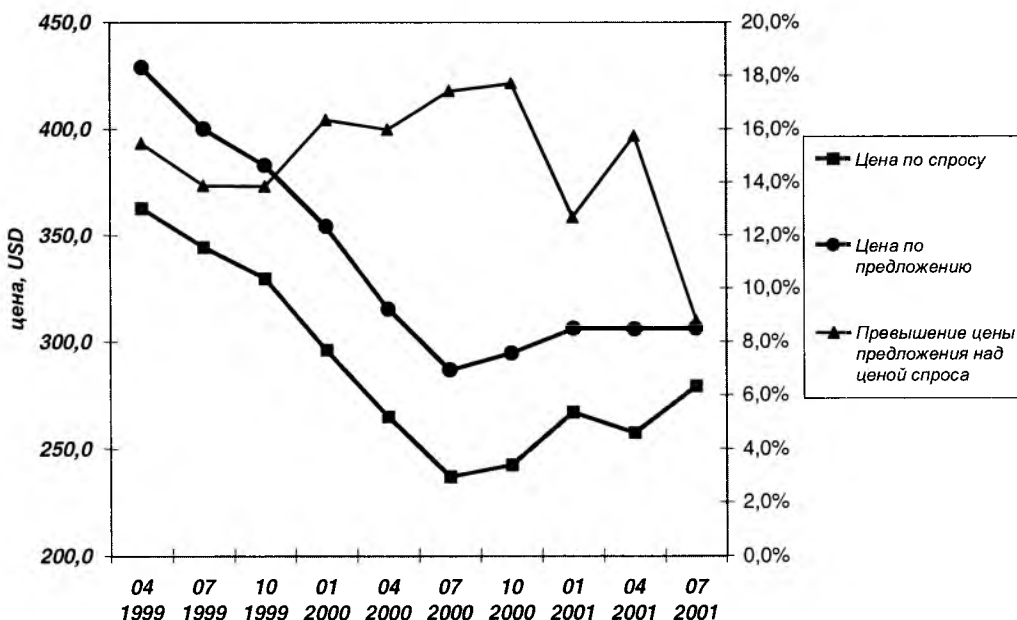


Рис. 1. Динамика индекса БОО и комплексного индекса цены квадратного метра общей площади по спросу (апрель 1999 — июль 2001)

низкой платёжеспособностью населения. Приобретение такой квартиры — достаточно дорогая покупка по сравнению, скажем, с приобретением однокомнатной или двухкомнатной квартиры.

3. Структура рынка: диктат покупателя продолжается

В июле показатель структуры рынка [1] сохранил апрельские позиции (табл. 2) и составил 4,22 (+0,03 к апрелю 2001 года). При этом предложение возросло на 8,1% при росте спроса на 7,5%. Такая ситуация кажется странной при учёте того факта, что традиционно лето считается сезоном низкой деловой активности.

В целом динамика спроса и предложения за последние два года дана на рис. 2.

По секторам структура рынка ухудшилась для однокомнатных и четырёхкомнатных квартир. Ухудшение в июле по сравнению с апрелем 2001 года составило соответственно +0,14 до 2,57 для однокомнатных и +0,63 до 7,65 для четырёхкомнатных квартир. Такое ухудшение структуры сопоставимо со снижением цен, отмечаемым для данных секторов рынка минских квартир. Напротив, улучшение структуры рынка для двухкомнатных и трёхкомнатных квартир отразилось на ценах, спровоцировав их рост. Показатель структуры рынка для двухкомнатных квартир снизился на 0,10 до 3,90, а для трёхкомнатных квартир – на 0,71 до 7,54. В целом на рынке чувствуется присутствие излишнего предложения даже в секторах наиболее ходовых однокомнатных и двухкомнатных квартир. Сопоставление запросов покупателей с предложением даёт ещё более неутешительную картину: подчас покупатели готовы заплатить за квартиру сумму, за которую не предлагаются и самые дешёвые квартиры, что свойственно именно сектору однокомнатных квартир.

Предложение. По-прежнему, основная масса предложения приходилась на двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры. Их доля в предложении составила 33,7% и 28,9% соответственно. При этом доля данных квартир по сравнению с апрелем снизилась. Падение доли составило 2,1% предложения для двухкомнатных и 1,8% предложения для трёхкомнатных квартир. Наоборот, существенно возросло предложение четырёх-

Таблица 2

Динамика показателя структуры рынка (апрель 1999 – июль 2001)

Месяц исследования	04.1999	07.1999	10.1999	01.2000	04.2000	07.2000	10.2000	01.2001	04.2001	07.2001
Предложение	4 273	4 453	5 837	3 562	5 261	2 216	2 299	2200	2 848	3 080
Спрос	1 165	892	1 250	730	963	719	1 179	853	679	730
Показатель структуры рынка	3,67	4,99	4,67	4,88	5,46	3,08	1,95	2,58	4,19	4,22

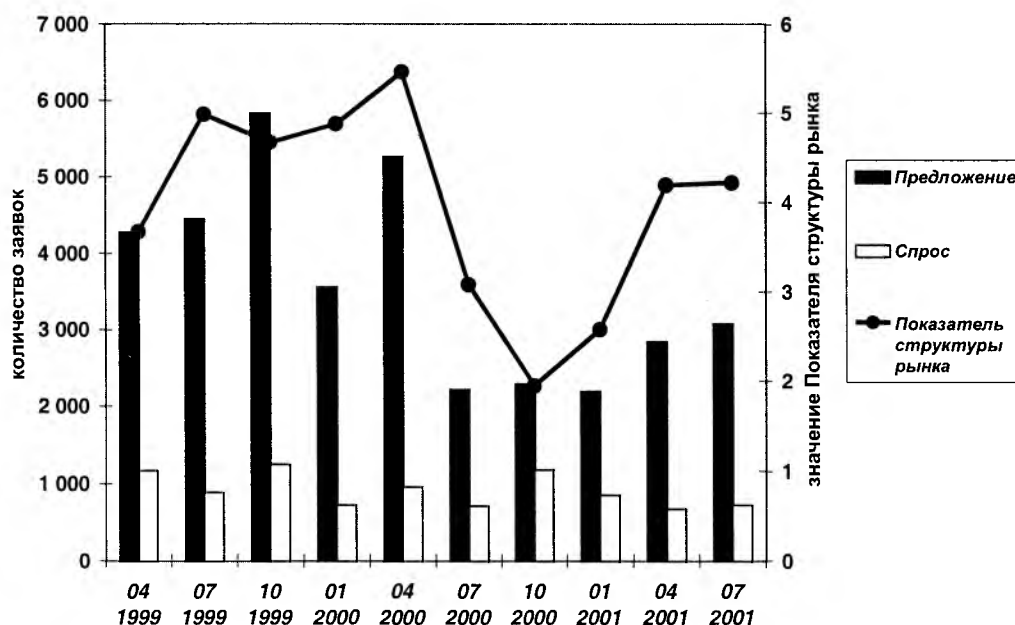


Рис. 2. Динамика спроса и предложения (апрель 1999 – июль 2001)

комнатных квартир (в долевым выражении – на 1,9%, в абсолютном – на 26,2%). На 2,3% возросло предложение однокомнатных квартир. Доля многокомнатных квартир не превышает 1%.

Спрос. Наибольшим спросом, как и весной, пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Их доля в спросе составила 39,3% и 36,4% соответственно. По сравнению с апрелем доля в спросе на однокомнатные квартиры возросла на 1,9%. Рост доли был отмечен также для трёхкомнатных (+0,6%) и четырёхкомнатных квартир (+0,5%). Доля в спросе на двухкомнатные квартиры уменьшилась на 1,2%. Снижение доли было свойственно также многокомнатным квартирам (-1,8%). В абсолютном выражении спрос наиболее существенно возрос на однокомнатные (+13,0%) и четырёхкомнатные квартиры (+15,9%). Спрос на двухкомнатные практически не изменился (+4,3%).

4. Качество спроса и предложения не меняется

В июле показатели качества спроса и предложения [2] сохранили апрельские значения (см. табл. 3). При этом разница между спросом и предложением, как и в апреле, была выше значения октября 2000 года, когда на рынке отмечался плавный рост и, как его следствие, рост спроса за счёт чисто психологических факторов, а именно, желание купить сегодня дешевле, чем будет завтра, если ранее данная покупка откладывалась. Сохранение же апрельского значения указывает на стабильное наполнение предложения и спроса.

Таблица 3

Динамика показателей качества спроса и предложения (апрель 1999 – июль 2001)

Месяц исследования	04.1999	07.1999	10.1999	01.2000	04.2000	07.2000	10.2000	01.2001	04.2001	07.2001
Показатель качества предложения	2,27	2,22	2,20	2,23	2,26	2,29	2,35	2,32	2,33	2,33
Показатель качества спроса	1,89	1,88	1,92	1,81	1,99	1,87	1,97	1,90	1,94	1,94
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,38	0,34	0,28	0,41	0,27	0,42	0,38	0,43	0,39	0,39

5. Ценовой разброс между районами сокращается

В июле заметно сократился разброс квартирного индекса БОО по административным районам Минска. Если в апреле разница между наиболее дорогим и наиболее дешёвым районами составляла 0,44 (от 0,79 до 1,23 по сравнению с квартирным индексом БОО в целом), то в июле – сократилась до 0,41 (от 0,81 до 1,21 соответственно). Традиционно наиболее низкий квартирный индекс БОО отмечен для Заводского района. В июле он составил USD 247,6, что выше апрельского значения на USD 6,3. Наиболее высокий квартирный индекс БОО в июле был отмечен для Центрального района (USD 371,6). При этом по сравнению с апрелем он снизился на USD 5,5. В тройку лидеров также вошли Советский и Первомайский районы. По сравнению с апрелем квартирный индекс БОО (см. табл. 4) в июле изменялся от снижения на USD 16,8 (Фрунзенский район) до увеличения на USD 9,9 (Ленинский район). Снижение затронуло только Центральный и Фрунзенский районы. Для остальных районов было отмечено увеличение в среднем на USD 4-6.

Таблица 4

Диапазон удельных цен предложения по районам Минска (июль 2001 года)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD	Квартирный индекс БОО по районам, USD
Заводской	240,7	247,6
Ленинский	276,0	290,5
Московский	258,4	271,1
Октябрьский	275,8	293,2
Партизанский	265,4	329,7
Первомайский	299,1	345,7
Советский	321,1	370,7
Фрунзенский	280,9	284,6
Центральный	326,8	371,6

6. Средняя цена ходовых квартир растёт, неходовых — падает

В июле продавцы просили USD 6.200-15.500 за однокомнатную квартиру, USD 6.900-38.000 за двухкомнатную квартиру, USD 12.000-58.000 за трёхкомнатную квартиру, USD 13.500-110.000 за четырёхкомнатную квартиру, USD 25.000-71.000 за многокомнатную квартиру. По сравнению с апрелем все квартиры, кроме трёхкомнатных, стали доступнее. Минимально запрашиваемая цена на них снизилась: для однокомнатных и четырёхкомнатных квартир – на USD 500, для двухкомнатных квартир – на USD 100. Минимально запрашиваемая цена за трёхкомнатную квартиру выросла на USD 200.

Интересна динамика средних цен на квартиры. Так средняя запрашиваемая цена за однокомнатную квартиру в июле сохранила апрельское значение. Запрашиваемая цена за двухкомнатную и трёхкомнатную квартиру выросла на USD 400 и USD 300 соответственно. Снижение цены было отмечено только за четырёхкомнатную квартиру и составило USD 2.000. В целом секторные тенденции отвечают тенденциям рынка лета 2001 года: смещение спроса в сторону дешёвых квартир вызывает сокращение срока экспозиции данного жилья, его относительно быструю реализацию и давит на цены относительно дорогих многокомнатных квартир. При этом цены на дешёвые квартиры мерно повышаются, а на дорогие, наоборот, снижаются.

7. Элитное жильё теряет в цене, типовое – незначительно дорожает

В июле структура рынка по планировке была следующей: наибольшую долю составляли типовые квартиры (44,1% от предложения), практически равные доли имели квартиры улучшенной планировки (22,5%) и малогабаритные квартиры (22,2%), доля элитных квартир составляла 11,3%. Отмечен по сравнению с апрелем рост доли типовых (+3,8%) и элитных (+1,6%) квартир. Падение доли по квартирам улучшенной планировки составило 2,4%. Наибольшее падение (на 2,9%) зарегистрировано для доли малогабаритных квартир.

Диапазон цен по планировке в январе находился в пределах от USD 258 до USD 373. Минимум и максимум, как и в апреле 2001 года, принадлежит соответственно малогабаритным и элитным четырёхкомнатным квартирам. Сравнение данного диапазона с апрельскими значениями указывает не только на существенное его сокращение, но и значительное снижение максимума, составившее USD 51. Минимум возрос на USD 12. Эти данные отвечают общей тенденции рынка: падение цен «сверху» из-за недостаточного спроса на данное жильё и накапливания излишнего предложения при одновременном росте цен «снизу» из-за относительно невысокой цены однокомнатного или двухкомнатного жилья. Так снижение цен в секторе малогабаритного жилья было отмечено только для трёхкомнатных квартир (-USD 14), типового – только для четырёхкомнатных квартир (-USD 15). Наоборот, рост цен в секторе жилья улучшенной планировки зафиксирован только для трёхкомнатных квартир (+USD 13). В секторе элитного жилья было отмечено снижение цен на USD 15-51. В целом квартиры нижнего ценового диапазона (малогабаритные и типовые квартиры), кроме отмеченных выше, имели рост на USD 1-16.

Таблица 5

Средняя цена квадратного метра общей площади по типу планировки (июль 2001)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади			
	1	2	3	4
Малогабаритные	\$279	\$266	\$263	\$258
Типовые	\$288	\$301	\$308	\$280
Улучшенной планировки	\$288	\$320	\$318	\$314
Элитные	-	\$318	\$371	\$373

8. Увеличивается доля квартир в крупнопанельных домах

Удельная доля квартир в КПД продолжает расти. Если в апреле доля таких квартир составляла 62,4%, то в июле она увеличилась до 64,4%. Одновременно, как и весной, отмечено падение доли квартир в кирпичных домах. В июле доля таких квартир составила всего 31,3%, что на 2,3% ниже, чем в апреле. Доля квартир в блочных домах составила всего 3,6% предложения, в монолитных домах – 0,6%.

Диапазон цен по типу дома в июле был уже, чем в апреле, и находился в пределах от USD 256 до USD 431. При этом смещение диапазона отмечено и для нижнего предела, который снизился на USD 2. Снижение верхнего предела составило USD 20. Минимум принадлежал трёхкомнатным квартирам в блочных домах, максимум – четырёхкомнатным квартирам в кирпичных домах. Наиболее интересна из отмечаемых ситуация с квартирами в КПД: цена на однокомнатные и двухкомнатные квартиры сохранила апрельские значения,

для трёхкомнатных был отмечен рост на USD 5, для четырёхкомнатных квартир – незначительное падение на USD 1. Такая ситуация с наиболее массовым сектором рынка минских квартир указывает на приход данного сектора к стабильной ценовой ситуации. И этому есть ряд причин, среди которых наиболее существенной выступает государственное финансирование строительства данного жилья, которое способствует выравниванию цен на строительство. Цена квартир в кирпичных домах (основной контингент застройщиков – частные фирмы) подвержена большому разбросу цен (от USD 298 до USD 431) и соответственно большим колебаниям: по сравнению с апрелем цены на двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры выросли на USD 4 и USD 14 соответственно; цены на однокомнатные и четырёхкомнатные квартиры упали на USD 1 и USD 20.

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра общей площади по типу дома (июль 2001 года)

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади			
	1	2	3	4
Панель	\$281	\$283	\$283	\$272
Кирпич	\$298	\$318	\$387	\$431
Блок	\$270	\$270	\$256	-
Монолит	\$291	-	-	-

9. Покупатели повышают планку своих требований

Этим летом покупатели готовы были заплатить USD 6.000 – USD 12.000 за однокомнатную квартиру, USD 6.500 – USD 23.000 за двухкомнатную квартиру и USD 13.000 – USD 23.000 за трёхкомнатную квартиру. Их требования становятся более осознанными. По сравнению с апрелем отмечен рост как минимальной, так и максимальной цен, которые готовы заплатить покупатели за двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры, а также максимальной цены за однокомнатную квартиру. Единственное снижение цен затронуло минимальные цены за однокомнатную квартиру и составило USD 1.000. Минимальная цена возросла на USD 1.500 и USD 2.000 за двухкомнатную и трёхкомнатную квартиру, максимальная – на USD 2.500, USD 6.000 и USD 4.000 за однокомнатную, двухкомнатную и трёхкомнатную квартиру соответственно. Июльским ценам спроса отвечает 77,4% предложения однокомнатных квартир, 77,9% предложения двухкомнатных квартир и 51,4% предложения трёхкомнатных квартир, что выше апрельских значений, которые составляли всего 40,2% предложения однокомнатных квартир, 66,7% предложения двухкомнатных квартир и 39,2% предложения трёхкомнатных квартир.

В июле был отмечен рост цены квадратного метра общей площади по спросу, составивший USD 21,7 к уровню апреля 2001 года. Показатель зафиксирован на уровне USD 279,4 (см. табл. 7). Разница между ценой предложения и ценой спроса сократилась на 7% и составила всего 8,8%. Это наименьшее из отмечаемых ранее значений.

Таблица 7

Динамика индекса цены квадратного метра общей площади по спросу

Месяц исследования	04.1999	07.1999	10.1999	01.2000	04.2000	07.2000	10.2000	01.2001	04.2001	07.2001
Цена квадратного метра общей площади, USD	362,7	344,6	329,9	296,3	265	236,9	242,6	267,3	257,7	279,4
Изменение к предыдущему периоду		-18,1	-14,7	-33,6	-31,3	-28,1	5,7	24,7	-9,6	21,7
		-5,0%	-4,3%	-10,2%	-10,6%	-10,6%	2,4%	10,2%	-3,6%	8,4%

10. Метастабильное состояние рынка минских квартир сохранится

В июле рынок не ушёл на летние каникулы и работал в полную силу. Деловая активность даже стала выше, чем в апреле, на что указывает рост как предложения, так и спроса. Незначительный рост квартирного индекса БОО скорее указывает на сохранение метастабильного состояния, чем на проявление (и нарастание)

тенденции роста цен. Структура рынка отражает диктат покупателя и сохраняет критические значения, совершая колебания вблизи отметки в 4,0, что соответствует наличию на рынке 4 предложений, приходящихся на одного потенциального покупателя. Среди основных следует выделить взаимно обратные тенденции в секторах дешевых и дорогих квартир. В первом секторе отмечается незначительное мерное повышение цен, на втором, напротив, заметно снижение цен, имеющее значительные размеры. Так, если рост цен для дешевых квартир за квартал не превышает USD 7, то падение достигает USD 20 для средних значений цен квадратного метра общей площади. Происходит сжатие рынка, когда дифференциация цен становится всё менее явной.

Исходя из отмеченного, в ближайшее время не должно наблюдаться резкого роста или снижения цен. Метастабильное состояние с коридором цен ещё не исчерпало своих ресурсов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Трифонов Н. Ю., Шимановский С. А. Мониторинг рынка минских квартир/ Бухгалтерский учёт и анализ.— 2000.— № 12.— С. 44—48.
2. Трифонов Н. Ю. Рынок купли-продажи квартир г. Минска/ Белорусский экономический журнал.— 2001.— № 1.— С. 116—122.
3. Трифонов Н. Ю., Шимановский С. А. Рынок минских квартир: стабилизация под вопросом/ Бухгалтерский учёт и анализ.— 2001.— № 7.— С. 48—54.

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

В. М. Олиневич, канд. экон. наук, доцент БГЭУ

Государственное предпринимательство можно определить как участие государства в производстве товаров и услуг, не представляющих собой услуги по государственному управлению, поддержанию правопорядка в обществе.

Вопрос об оправданности его существования был и остается предметом острой теоретической полемики и политической борьбы. Неоклассическая экономическая доктрина, оказывающая сейчас большое влияние на экономическую политику во многих западных странах, исходит из необходимости освободить государство от несвойственных ему функций, одной из которых и считается предпринимательство. Но есть и сторонники государственного предпринимательства, которые полагают, что эта деятельность для государства вполне органична.

Европейский центр государственного предпринимательства (ЕЦГП) дал следующее определение государственному предприятию: "Государственным является всякое осуществляющее экономическую деятельность предприятие, в котором государство обладает большей частью капитала или играет решающую роль в управлении" [2, с. 44].

ЕЦГП подразделяет предприятия на три крупные группы, которые с теми или иными нюансами существуют во всех странах:

1. Предприятия, отделенные от центральных государственных и местных органов управления на основании специальных законов, определяющих их устав; данные предприятия действуют в рамках публичного права.

2. Предприятия, основанные в соответствии с нормами частного права, капитал которых принадлежит целиком государству.

3. Предприятия, существующие в рамках частного права, капитал которых является смешанным (государственно-частным), но контрольный пакет акций принадлежит государству.

В одних странах преимущественной формой государственных предприятий являются государственные корпорации (Франция, Великобритания, Япония), в других (Германия и Италия) — государственные компании частного права.

Значение государственного сектора в экономике оценивается, как правило, по следующим параметрам: доля в общей численности занятых в экономике; валовые капитальные вложения в основные фонды; доля в чистой или условно-чистой продукции. Оценка по данным параметрам может осуществляться как на уровне отраслей, так и в рамках предпринимательского сектора и всего национального хозяйства в целом.