

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2002

Н. Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков
С. А. Шимановский, действительный член Белорусского общества оценщиков

Настоящая статья представляет собой квартальный аналитический обзор рынка купли-продажи минских квартир в рамках исследования, проводимого под эгидой общественного объединения «Белорусское общество оценщиков» (БОО), начиная с 1999 года. Методология мониторинга была опубликована в [1—2]. Предыдущий (осень 2001 года) обзор был дан в [3].

1. Ценовое затишье

Начало нового года ознаменовалось некоторым затишьем на рынке минских квартир. Цены после значительного скачка, отмеченного в первую неделю января, пришли в стабильное состояние и на протяжении второй половины января — первой половины февраля колебались в узком диапазоне USD 353+/-2 (рис. 1). Структура рынка отразила низкую активность покупателей на рынке при росте после новогодних каникул активности продавцов: на начало месяца зарегистрирован самый низкий показатель структуры рынка (1,04), к концу января — первой половине февраля показатель структуры рынка уверенно пересек границу в 4,0*. Падает показатель качества предложения при сохранении на достаточно низком уровне показателя качества спроса. То есть, покупатели теряют интерес в приобретении габаритного жилья, предпочитая однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Продавцы сокращают выставление трехкомнатных и четырехкомнатных квартир, стараясь идти навстречу запросам покупателей.

Начиная со второй половины 2001 года, рынок минских квартир имел стабильную тенденцию к росту. Причем рост цен происходил ступенчато: вслед за относительно стабильным периодом (колебания в узком диапазоне, обычно USD +/- 5—10) происходит скачок цен к новому ценовому коридору. Ранее [1] мы упоминали о таком поведении рынка летом-осенью 2001 года, зима 2002 года не стала исключением: январские цены колебались в пределах USD 350+/-5, перейдя к концу месяца к упомянутому выше узкому диапазону.

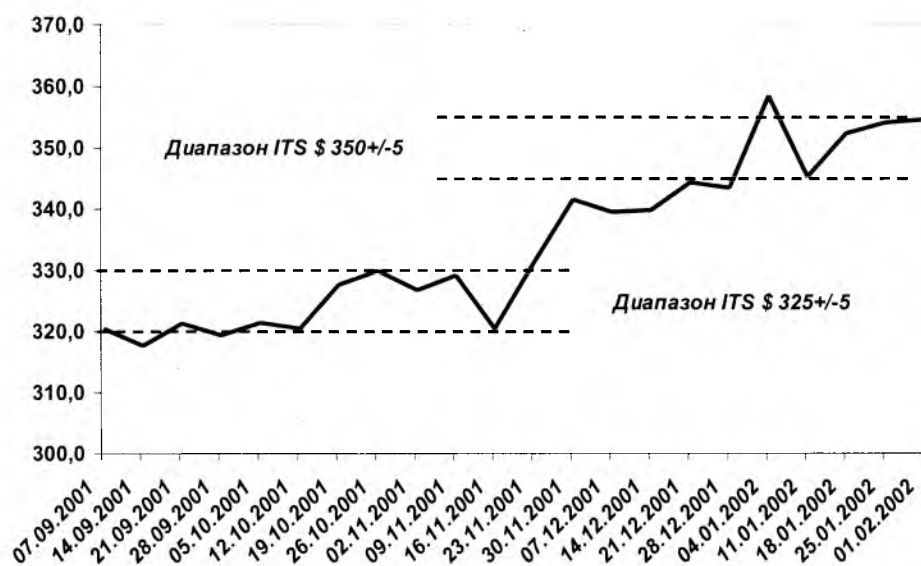


Рис. 1. Динамика квартирного индекса БОО (сентябрь 2001 — январь 2002)

2. Квартирный индекс БОО отразил перекоп в ценах

Традиционно дешевое жилье (однокомнатные квартиры) в январе 2002 года впервые обогнало по удельной цене двухкомнатные квартиры. И хотя разница незначительна (всего USD 0,8), тот факт, что динамика цен

* Отметим, что показатель структуры рынка в 4,0—4,5 был типичен для рынка на стадии спада, отмечаемой в 1999—2000 года (см. предыдущие обзоры). Такое положение на рынке, а именно многократное превышение предложения над спросом, должно включить рыночный механизм ценообразования — цены должны упасть. Насколько вероятно это в нынешних условиях отечественного рынка, сказать трудно. Однако ряд предпосылок (государственная политика в области ценообразования строительства, появление концепции ипотечного кредитования) для такого сценария развития рынка есть.

изменяется именно на дешевое жилье, повышает вероятность возникновения ситуации двухлетней давности*. Квартирный индекс БОО в целом для рынка минских квартир (табл. 1) в январе 2002 года к уровню октября 2001 года увеличился на USD 22,6, или на 7,0%, что выше роста в USD 18,0, или 5,9% отмечаемого за период июль-октябрь 2001 года. Аналогичная ситуация (превышение роста цен за период октябрь-январь над ростом цен за период июль-октябрь) была отмечена и в начале 2001 года и связана с сокращением рыночной активности покупателей: спрос на дешевое жилье падает в меньшей степени, чем на дорогое, плюс разница в сроках экспозиции относительно дорогого и относительно дешевого жилья**.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (апрель 1999 — январь 2002)

Месяц Исследования	04 1999	07 1999	10 1999	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002
Квартирный индекс БОО, USD	429,1	400,1	382,9	354,2	315,4	286,9	294,9	306,1	305,9	306,3	324,3	346,9
Изменение к предыдущему периоду		-29,0 -6,8%	-17,2 -4,3%	-28,7 -7,5%	-38,8 -11,0%	-28,5 -9,0%	8,0 2,8%	11,2 3,8%	-0,2 -0,1%	0,4 0,1%	18,0 5,9%	22,6 7,0%

Для января был свойственен ценовой перекосяк: квартирный индекс БОО для однокомнатных квартир оказался выше квартирного индекса БОО для двухкомнатных квартир. За период октябрь-январь наибольший рост принадлежит однокомнатным квартирам, квартирный индекс БОО для которых вырос на USD 35,5 (+11,7%). Несколько меньший рост отмечен для сегмента двухкомнатных квартир (на USD 28,8, или 9,3%) и трехкомнатных квартир (на USD 28,5, или 8,6%). Падение квартирного индекса БОО затронуло только сегмент четырехкомнатных квартир и составило USD 13,7 (-3,8%). Это закономерно, если учесть, что за июль-октябрь квартирный индекс БОО для данного сектора возрос на USD 45,7 (+14,5%). Наоборот, рост остальных сегментов был относительно невысоким (на USD 12,4—17,0).

Сравнение с периодом июль-октябрь 2001 года раскрывает интересный факт: наибольший рост, кроме спонтанного для сегмента четырехкомнатных квартир, принадлежал также однокомнатным квартирам. Это еще раз подтверждает уход покупателей в сегмент дешевого жилья. Рынок распадается на сегменты с различной структурой, требующие применения различной ценовой политики и обладающие специфическими характеристиками (ликвидность, качество, концентрация как фактор месторасположения и др.), что в дальнейшем будет вносить фактор неопределенности для рынка в целом и требовать модифицированных подходов к анализу рыночной ситуации.

3. Структура рынка: значительное падение предложения и спроса

В первую неделю года зафиксирован наименьший показатель структуры рынка — 1,04. В течение месяца спрос сохранял крайне низкий уровень при этом предложение уверенно возрастало, увеличившихся к концу месяца по сравнению с началом в 4,5 раза. Однако низкая деловая активность в начале месяца дает неоднозначные результаты — показатель структуры рынка упал за октябрь-январь на 0,42 до 3,10 (табл. 2). При этом данная ситуация — отражение фактора неопределенности рынка, проявившегося наиболее ярко после новогодних каникул. Уже во второй половине января показатель структуры рынка уверенно пересек отметку в 4,0, достигнув свойственного рынку минских квартир реального состояния. Такая же ситуация сохранилась и в начале февраля.

В целом за месяц по сравнению с октябрём 2001 года отмечено значительное падение спроса и предложения соответственно на 30,4% (с 879 до 612 заявок на покупку) и 38,6% (с 3094 до 1899 выставленных квартир). В прошлом году за аналогичный период (октябрь 2000 — январь 2001 года) падение спроса было

*На протяжении 1999—2000 года имела место стабильная тенденция к понижению цен. За период с апреля 1999 года по июль 2000 года квартирный индекс БОО упал на 33,1%, или на USD 142,2. Показатель структуры рынка был крайне высок, что отражало формирование ярко выраженного рынка покупателей. При этом, как впрочем и сегодня, не было возможности оживить рынок за счет только внутренних инструментов (например, цен) из-за низкой покупательной способности населения как основного потребителя жилья. Однако политика государства в области валютного регулирования, удорожание строительства, рост среднемесячной заработной платы (с USD 67,8 в январе до USD 79,3 в декабре 2000, осенью 2001 года среднемесячная заработная плата превысила отметку в USD 100, в декабре среднемесячная зарплата рабочих и служащих составила 174422 рубля или USD 111,7), меры, направленные на увеличение доли средств населения, привлекаемых в сферу жилищного строительства, вызвали наблюдаемый во второй половине 2001 года и сохранившийся в начале 2002 года рост цен на рынке минских квартир.

** Термины «относительно дорогой» и «относительно дешевый» введены для сегментации квартир относительно среднего уровня, свойственного, например, квартирному индексу БОО. В «относительно дешевые» квартиры попадают однокомнатные и двухкомнатные, в «относительно дорогие» — трехкомнатные, четырехкомнатные и многокомнатные квартиры.

Таблица 2

Динамика показателя структуры рынка (апрель 1999 — январь 2002)

Месяц исследования	04 1999	07 1999	10 1999	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002
Предложение	4 273	4 453	5 837	3 562	5 261	2 216	2 299	2200	2 848	3 080	3 094	1 899
Спрос	1 165	892	1 250	730	963	719	1 179	853	679	730	879	612
Показатель структуры рынка	3,67	4,99	4,67	4,88	5,46	3,08	1,95	2,58	4,19	4,22	3,52	3,10

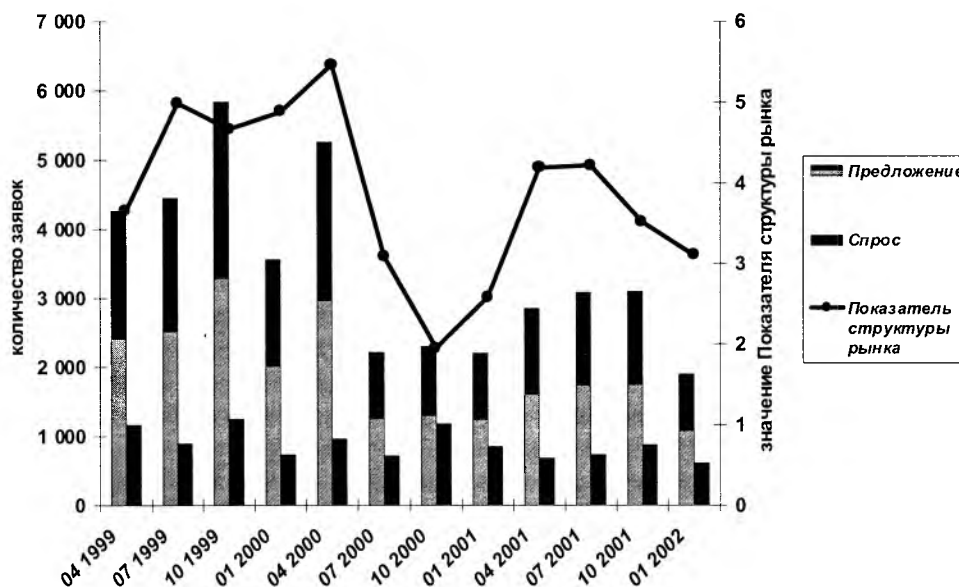


Рис.2. Динамика спроса и предложения (апрель 1999 — январь 2002)

зафиксировано на уровне 27,7%, январское предложение 2001 года практически сохранило уровень осени 2000 года (-4,3%). Данные двухгодичной давности (октябрь 1999 — январь 2000 года) имели сопоставимые с текущими значения (41,6% и 39,0% соответственно).

Предложение. Как и в октябре 2001 года основная масса предложения приходилась на двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. В январе суммарно их доля составила 65,6%, что на 2,3% ниже, чем в октябре. Упало предложение четырехкомнатных квартир (-1,9%). Наоборот, рост (+4,1%) был отмечен для сегмента однокомнатных квартир.

Спрос. Спрос сместился в сторону более дешевых однокомнатных и двухкомнатных квартир. Суммарный рост данных сегментов составил 4,6%, причем на долю однокомнатных пришлось 3,3% роста. Спрос на четырехкомнатные квартиры продолжил падение с лета и опустился ниже 6% (7,0%, 6,6% и 5,9% соответственно в июле, октябре 2001 года и январе 2002 года).

Сегментные показатели структуры рынка. Сегментные показатели структуры рынка сохранили осеннюю тенденцию к улучшению. Так показатель структуры рынка для однокомнатных квартир уменьшился по сравнению с зафиксированным в октябре на 0,03, а в июле — на 0,82 и составил 1,76. Существенно изменился показатель структуры рынка для четырехкомнатных квартир (-1,10 к уровню октября и -2,59 к уровню июля до 5,06). К положительной тенденции следует отнести сокращение показателя структуры рынка для двухкомнатных квартир (-0,57 к октябрю и -1,05 к июлю до 2,85).

4. Показатели качества упали: рынок смещается в сторону дешевого жилья?

Уже более года не фиксировались столь низкие показатели качества спроса и предложения (табл. 3). Показатель качества предложения после пика, отмечаемого в октябре 2001 года, упал на 0,09 до 2,30, установив еще один неутешительный рекорд: столь значительно показатель не изменялся за период с начала наблюдения. На низком уровне находится и показатель качества спроса. Всего 1,86, что на 0,12 ниже уровня октября 2001 года. Сходные значения (2,29 и 1,87) фиксировались в июле 2000 года, с которого начала набирать силу тенденция роста цен на рынке минских квартир. Настораживает рост разницы между показа-

телями качества предложения и спроса, составивший в январе 0,44 — максимальное с начала фиксации (апрель 1999 года) значение. При этом рост данной разницы продолжается уже второй период. Данный факт отражает усиление напряженности на рынке минских квартир: увеличение разницы между запросами покупателей и возможностями продавцов по удовлетворению данных запросов. Несколько сглаживает данную тенденцию сохранение рынка покупателя при многократном перекрытии предложением потенциального спроса.

Таблица 3

Динамика показателей качества (апрель 1999 — январь 2002)

Месяц Исследования	04 1999	07 1999	10 1999	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002
Показатель качества предложения	2,27	2,22	2,20	2,23	2,26	2,29	2,35	2,32	2,33	2,33	2,39	2,30
Показатель качества спроса	1,89	1,88	1,92	1,81	1,99	1,87	1,97	1,90	1,94	1,94	1,98	1,86
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	0,41	0,44

5. Различие в ценах между районами сокращается

Разница в ценах между районами сократилась до 0,42, что ниже октябрьского значения на 0,11. Теперь диапазон цен (табл. 4) лежит в диапазоне от USD 290,3 (Заводской район) до USD 434,3 (Центральный район), или по сравнению со средним значением от 0,84 до 1,25. Выше 1,0 помимо Центрального были Первомайский (1,11) и Советский (1,11) районы. Падение по сравнению с октябрём отмечено по Ленинскому (-0,02 до 0,94), Партизанскому (-0,03 до 0,97), Советскому (-0,01 до 1,11) и Центральному (-0,06 до 1,25) районам.

Рост квартирного индекса БОО по районам находился в диапазоне от USD 7,9 (Центральный район) до USD 49,9 (Первомайский район). На более чем USD 30 индекс поднялся для Заводского (+USD 35,7) и Октябрьского (+USD 32,1) районов. Для остальных районов рост в среднем составил USD 15—20.

Таблица 4

Диапазон удельных цен предложения по районам (январь 2002)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD		Квартирный индекс БОО по районам, USD
Заводской	277,0	303,9	290,2
Ленинский	316,9	334,4	324,7
Московский	304,9	333,8	315,1
Октябрьский	314,4	348,9	332,8
Партизанский	325,6	354,1	337,2
Первомайский	351,4	432,7	386,1
Советский	368,9	421,8	384,2
Фрунзенский	299,0	335,5	324,4
Центральный	364,1	477,2	434,3

6. Рост максимальных цен отмечен для одно-, двух- и трехкомнатных квартир

Зимой квартиры предлагались в зависимости от количества комнат от USD 5900 до USD 92000, что значительно уже осеннего диапазона (напомним, от USD 6500 до USD 250000). За однокомнатную квартиру просили USD 5900—18000 (осенью USD 7200—15500), за двухкомнатную — USD 8000—33000 (осенью USD 6500—29500), за трехкомнатную — USD 14000—71500 (осенью USD 12000—66000), за четырехкомнатную — USD 15000—92000 (осенью USD 13000—250000). Падение по отношению к осени 2001 года минимальных цен отмечено только на однокомнатные квартиры (с USD 7200 до USD 5900). По остальным квартирам рост составил USD 1500—2000. Максимальные цены, кроме снижения заоблачных осенних цен четырехкомнатных квартир (с USD 250000 до USD 92000), возросли на USD 2500—5500.

Рост средних цен на квартиры отмечен для однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных квартир и составил по отношению к осени USD 1208, USD 1251 и USD 2513 соответственно. Средние цены на четырехкомнатные квартиры упали по сравнению с осенним значением на USD 986.

7. Однокомнатные квартиры независимо от планировки растут в цене

Доля малогабаритных квартир зимой сократилась до 24,5%, что на 0,2% ниже, чем отмечалось в октябре. Сократилась и доля элитных квартир. Зимой она составила 14,0%, что на 2,5% меньше уровня октября 2001 года. При этом доля квартир улучшенной планировки возросла на 2,3%.

Диапазон цен квадратного метра общей площади составил USD 285—404, что уже зафиксированного в октябре диапазона в USD 253—488. Падение было для типовых и элитных «четверок», составившее USD 10 и 84 соответственно. Рост по остальным сегментам был в пределах USD 25—35. Максимальный рост был отмечен для однокомнатных квартир: малогабаритные подросли на USD 36, типовые и улучшенной планировки — на USD 37.

Таблица 5

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (январь 2002)

Тип квартир	Цена 1 кв.м общей площади, USD			
	1	2	3	4
Малогабаритные	333	306	317	285
Типовые	338	353	342	301
Улучшенной планировки	346	371	366	355
Элитные	—	—	397	404

8. Доля квартир в КПД продолжает уменьшаться, хотя и замедляющимися темпами

Доля квартир в КПД сохранила уровень прошлой осени. Уменьшение составило всего 0,1% до 59,0%. При этом ощутимо возросла доля квартир в кирпичных домах (+2,0% до 36,8%).

Цены по типу домов находились в диапазоне USD 261—458, что уже осеннего диапазона (напомним, цен по типу домов изменялись осенью в пределах USD 263—523). Минимум принадлежит «четверкам» в блочных домах, максимум — «четверкам» в кирпичных домах. По сравнению с осенью наиболее сильно возросли цены на однокомнатные квартиры. Рост для панельных домов был на уровне USD 38, для кирпичных — USD 29. Также значительно возросли цены на двухкомнатные квартиры в кирпичных домах (+ USD 42). Единственное падение было ощутимым (-USD 65) и зафиксировано для «четверок» в кирпичных домах.

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу дома (январь 2002)

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, USD			
	1	2	3	4
Панель	331	321	325	304
Кирпич	348	365	416	458
Блок	—	297	273	261
Монолит	—	—	—	—

9. Покупатели идут на рост цен с явной неохотой

Зимой цена, которую готовы были заплатить потенциальные покупатели, была в пределах USD 5000—14000 за однокомнатную квартиру, USD 8000—17500 за двухкомнатную квартиру, USD 18000—22000 за трехкомнатную квартиру и не более USD 21800 за четырехкомнатную квартиру. В целом покупатели готовы заплатить больше, но и требуют соответствующего роста качества предлагаемого жилья. Рост отмечен для двухкомнатных (напомним, осенью цена лежала в пределах USD 6000—18000), трехкомнатных (осенью — не более USD 13000). Снижение минимума однокомнатных квартир (с USD 6000 осенью до USD 5000 зимой) — следствие низкого платежеспособного спроса населения.

В отличие от квартирного индекса БОО индекс цены квадратного метра общей площади по спросу крайне нестабилен, хотя и вписывается в настоящий момент в общие рыночные тенденции. Причем после осеннего падения (см. табл. 7) индекс увеличился на 9,5%, что выше увеличения квартирного индекса БОО (напомним, по сравнению с осенними данными квартирный индекс БОО возрос на 7,0%) за аналогичный период. Разница в ценах спроса и предложения уменьшилась на 2,0% — покупатели в некоторой степени принимают рост цен. Однако еще летом эта разница была всего 8,8%, что против 14,4% смотрится как

Таблица 7

Динамика индекса цены квадратного метра по спросу (апрель 1999 — январь 2002)

Месяц исследования		07 1999	10 1999	01 2000	04 2000	07 2000	10 2000	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002
Цена квадратного метра общей площади, USD	362,7	344,6	329,9	296,3	265,0	236,9	242,6	267,3	257,7	279,4	271,1	296,9
Изменение к предыдущему периоду		-18,1	-14,7	-33,6	-31,3	-28,1	5,7	24,7	-9,6	21,7	-8,3	25,8
		-5,0%	-4,3%	-10,2%	-10,6%	-10,6%	2,4%	10,2%	-3,6%	8,4%	-3,0%	9,5%

ситуация адекватности спроса и предложения для рынка минских квартир. С ростом цен тенденция приближения к сбалансированному в ценовом плане рынку была прервана и не имеет шансов при разворачивании текущего сценария окрепнуть в будущем.

10. Рынок в ожидании

Зима 2002 года продолжила начавшую набирать силу тенденцию роста цен на рынке минских квартир. После затишья первых недель января структура рынка уверенно пересекла отметку в 4,0. При этом предложение возрастало в геометрической последовательности при зафиксированном на низком уровне спросе с явным смещением в сторону более дешевого жилья. Показатель качества предложения неуклонно падает до уровня, фиксировавшегося ранее, более года назад (в июле 2000 года). Нарастание несоответствия структуры спроса и предложения, многократное превышение предложения над спросом заставляют задуматься на фоне роста цен о будущем рынка: столь необходимое рынку оживление спроса невозможно при сохранении текущей ситуации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Мониторинг рынка минских квартир/ Бухгалтерский учет и анализ, 2000.— № 12.— С. 44—48.
2. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Рынок минских квартир: стабилизация под вопросом/ Бухгалтерский учет и анализ, 2001.— № 7.— С. 48—54.
3. Трифонов Н.Ю., Шимановский С.А. Рынок минских квартир: осенний скачок/ Бухгалтерский учет и анализ, 2001.— № 12.— С. 44—51.

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ АВТОМАТИЗАЦИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА НА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ

Т. В. Прохорова, канд. экон. наук, доцент БГЭУ

Тема организации и ведения автоматизированного учета у многих бухгалтеров сельскохозяйственных предприятий вызывает непроизвольное раздражение в силу огромного количества связанного с этим проблем. И действительно, в силу специфики бухгалтерского учета в колхозах и совхозах большинство существующих универсальных методик разработки проектов и внедрения автоматизации в экономических службах предприятий оказываются в целом неприемлемыми, либо требующими дорогостоящей доработки. Особенности учета определяются спецификой сельскохозяйственного производства, так предприятия могут иметь различную организационную структуру, подчиненность, объем учетных работ. Как правило, они являются многоотраслевыми и объединяют растениеводство, животноводство, промышленную переработку сельскохозяйственной продукции, строительство, вспомогательные и обслуживающие отрасли. Хозяйства рассредоточены на больших площадях. Структура производственных подразделений сложная, иерархическая (бригады, звенья). Один и тот же коллектив работников может принимать участие в производстве различных видов продукции. На сельскохозяйственных предприятиях используются несколько форм и систем оплаты труда, имеются специфические доплаты (такие как, за жирность молока, за привес и т.д.).

Вместе с тем, на предприятиях АПК накоплен большой опыт использования средств вычислительной техники и связи. Внедрение автоматизированной формы бухгалтерского учета началось в 70-е годы, тогда вычислительная техника устанавливалась в районных или областных вычислительных центрах. Непосредственно в хозяйствах документы кодировались, группировались и отсылались на обработку в вычислительные центры, где операторы выполняли перфорирование и ввод данных. Полученные выходные машинограммы пересылались в хозяйства. Такая форма обработки была неоперативной, допускались многочисленные ошибки. По инициативе Минсельхозпрода ЭВМ в 80-е годы начали непосредственно поставляться в хозяйства. Сотрудниками ВГПТИ Статинформ были разработаны и внедрены типовые проектные решения комплексной автоматизации бухгалтерского учета.

В настоящее время ситуация с уровнем автоматизации сельскохозяйственных предприятий отслеживается благодаря статистической форме отчетности № 1-мехучет «Отчет о механизации, автоматизации бухгалтерского учета и состава бухгалтерских кадров», утвержденной приказом Минстата РБ от 01.04.99 № 68. Согласно полученным данным на 1 января 2000 года автоматизацией бухгалтерского учета было охвачено всего 46,1% предприятий и организаций Минсельхозпрода. Комплексная обработка учетной информации ведется на 7,5%