

Наиболее предпочтительной в условиях неустойчивости и инфляции являются скользящая цена на экспортный товар, поскольку она позволяет учитывать любые изменения в величине издержек производства разного вида в связи с изменением цен на ресурсы. Помимо того, приведенный алгоритм расчета скользящей цены может быть использован при определении «смешенной цены», учитывающей, что одни издержки не подвержены изменениям, а другие изменяются в ту или иную сторону, в той или иной мере.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бахрамов Ю.М., Глухов В.В. Организация внешнеэкономической деятельности. Особенности менеджмента: Учебное пособие.— Спб.: Издательство «Лань», 2001.— 448 с.
2. Биншток Ф. И. Ценообразование: Учебное пособие.— М: ИНФРА-М, 2001.— 197 с.
3. Дегтярева О.И., Полякова Т.Н., Саркисов С.В. Внешнеэкономическая деятельность/ Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. М.: Дело, 1999.
4. Колесникова И. Цена экспортера — категория сложная/ Нац. экон. газ.— 2001.— 18 мая (№ 36).— С. 7.
5. Маренков Н.Л. Цены и ценообразование в рыночной экономике России.— М.: Эдиторал УРСС, 2000.— 329 с.
6. Положение о порядке установления предельных минимальных цен на товары (включая товары по товарообменным операциям) при осуществлении субъектами хозяйствования Республики Беларусь внешнеэкономических операций. Утверждено Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 24 августа 1998 года № 63/ Бюллетень нормативно-правовой информации, 1998, № 18, с. 169.
7. Положение о порядке формирования и применения цен и тарифов. Утверждено постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 22 апреля 1999 года № 43/ Вестник Государственного налогового комитета, 2001, № 23, с. 41.
8. Синецкий Б. И. Внешнеэкономические операции: организация и техника: Учебник.— М.: Междунар. отношения, 1989.— 384 с.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ОСЕНЬ 2002

*Н.Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков
П.В. Михайлов, студент БГТУ*

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. Осенью 2002 года цены впервые после трехлетнего перерыва поднялись к рубежу USD400 за 1кв. м общей площади.

1. Квартирный индекс БОО растет все быстрее

В настоящем обзоре используются данные за октябрь 2002 года. Квартирный индекс БОО [1] зафиксирован на отметке USD 393,9, что на USD 27,0 выше уровня июля 2002 года [2]. Отмеченный в октябре рост квартирного индекса БОО больше, чем в предыдущем полугодии, а в абсолютных цифрах – максимальный за весь период наблюдения (табл. 1). Темпы роста, падавшие в предыдущих кварталах, резко увеличились осенью.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (апрель 1999 - октябрь 2002)

Месяц исследования	04 1999	07 1999	10 1999	01 2000	04 2000	07 2000	10 2001	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002	04 2002	07 2002	10 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	359,4	366,9	393,9
Изменение к предыдущему периоду		-29,0	-17,2	-28,7	-38,8	-28,5	8	11,2	-0,2	0,4	18	22,6	12,5	7,59	27,0
		-6,8%	-4,3%	-7,50%	11,00%	-9,00%	2,80%	3,80%	-0,10%	0,10%	5,90%	7,00%	3,60%	2,10%	6,85%

Особенно наглядно эта картина выглядит на графике вместе с динамикой удельной цены по спросу (рис. 1).

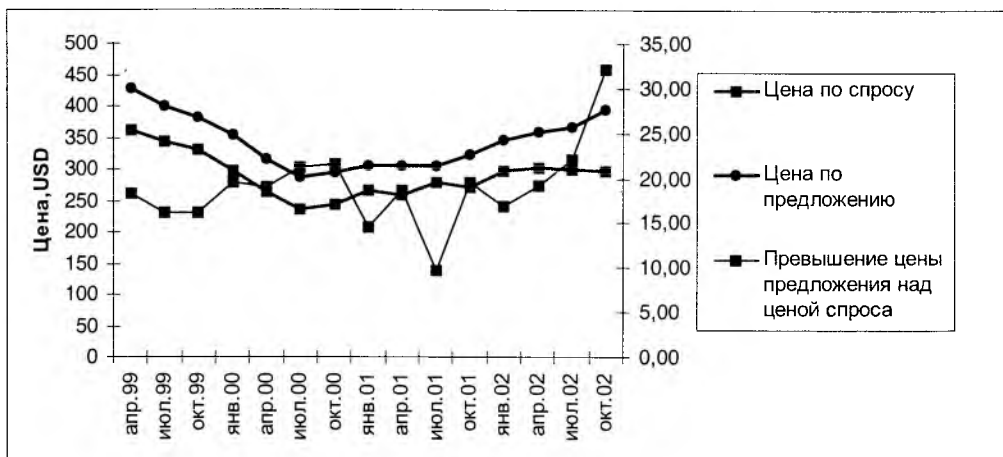


Рис. 1. Динамика квартирного индекса БОО и комплексного индекса цены квадратного метра общей площади по спросу (апрель 1999 – октябрь 2002)

2. Показатель структуры рынка: продавцов еще больше

Годичное поведение показателя структуры рынка (табл. 2) следует тенденции прошлого 2001 года. С началом года при активном рынке наблюдаются относительно небольшие значения показателя структуры рынка, свидетельствующие о превышении количества продавцов над количеством покупателей всего в 3 с небольшим раза. К лету этот показатель начинает расти, констатируя ухудшение структуры. Затем структура рынка вновь восстанавливается к концу года.

Таблица 2

Динамика показателя структуры рынка (апрель 1999 - октябрь 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	04 2002	07 2002	10 2002
Предложение	4273	4453	5837	3562	5261	2216	2299	2200	2848	3080	3094	899	4245	3739	3488
Спрос	1 165	892	1 250	730	963	719	1 179	853	679	730	879	612	768	442	963
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	3,1	5,53	8,46	3,62

Значение показателя структуры рынка в октябре (рис. 2) составило 3,62 (-4,84 к июлю). При этом предложение уменьшилось на 6,7% при увеличении спроса на 117,9%.

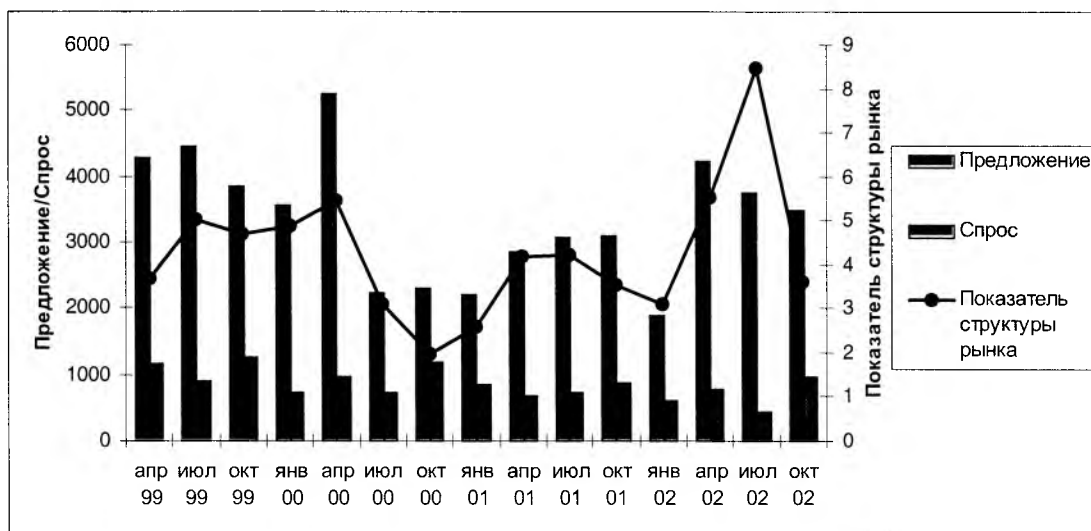


Рис. 2. Динамика показателя структуры рынка

Показатель структуры рынка в отдельных секторах осенью демонстрирует большой разброс. Его значения изменяются от 2,26 для однокомнатных квартир до 14,0(!) для пятикомнатных. Остальные сектора имеют показатели структуры в диапазоне 3,2-6,2.

В этом квартале отмечается снижение предложения однокомнатных квартир: доля их составила 22,13%, что на 3,0% ниже июльской. По-прежнему основная масса предложения приходилась на двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры. Их доли повысились по сравнению с летом и составили 34,9% и 32,2%, соответственно. Доли в предложении четырех- и пятикомнатных квартир составили 9,5% и 1,2%, соответственно.

Наибольшим спросом, как и в июле, пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Их доли в спросе составила 35,4% (+3,5%) и 39,9% (+3,4%) соответственно. Доли остальных секторов меньше: трехкомнатных – 18,5% (-2,1%), четырехкомнатных – 5,8% (-3,7%), пятикомнатных – 0,31% (-1,1).

**3. Показатели качества спроса и предложения:
интересы покупателей и продавцов расходятся**

В октябре показатель качества предложения вырос по сравнению с июльским значением, а по показателю качества спроса наблюдалось снижение (табл. 3). При этом разница между показателями качества предложения и спроса увеличилась по сравнению с июльским значением и составила 0,37. Это указывает на расхождение в требованиях покупателей и продавцов.

Таблица 3

Динамика показателей качества (апрель 1999 — октябрь 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	04 2002	07 2002	10 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	2,3	2,22	2,26	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	1,98	1,86	1,94	2,07	1,96
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	0,28	0,19	0,37

Анализируя годовую динамику, можно предположить, что подобное расхождение носит сезонный характер и типично для осени.

4. Разница в ценах между районами все сокращается

В октябре с ростом цен сократился разброс квартирного индекса БОО по административным районам Минска (табл. 4). Это продолжение тенденции предыдущего квартала.

Таблица 4

Диапазон удельных цен предложения по районам (октябрь 2002)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD		Квартирный индекс БОО по районам, USD
Заводской	262,9	479,5	328,9
Ленинский	266,7	670,7	375,8
Московский	276,6	474,6	352,01
Октябрьский	265,3	630,9	394,04
Партизанский	275	604,8	409,11
Первомайский	284,1	594,6	418,3
Советский	286,1	660	459,4
Фрунзенский	272	641	360,9
Центральный	300	838,7	520,8

Следует отметить, что наиболее дешевые квартиры традиционно находились в Заводском районе, и в октябре отмечается рост квартирного индекса по нему на USD 78,3. Однако, одновременный рост индекса БОО по всем остальным районам сохранил за Заводским самую низкую стоимость жилья. Наиболее высокий квартирный индекс БОО в октябре был отмечен для Центрального района, значительно меньше – для Советского. Отметим, что в июле с незначительным опережением по цене лидировал Советский район. По сравнению с июлем квартирный индекс БОО в октябре изменялся минимум на USD 2,9 (Октябрьский район)

максимум на USD 90,3 (Центральный район). Снижения ни в одном районе не происходило. В целом ценовая карта города продолжает сереть.

5. Средняя цена растёт быстрее для больших квартир

В октябре продавцы просили USD 9000-28000 за однокомнатную квартиру, USD 12000-54900 за двухкомнатную квартиру, USD 15000-87000 за трёхкомнатную квартиру, USD 16700-130000 за четырёхкомнатную квартиру, USD 30000-148000 за пятикомнатную квартиру. Квартиры с большим числом комнат в предложении представлены не были.

По сравнению с июлем отмечаются различные колебания цен, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Минимально запрашиваемая цена на них уменьшилась: для однокомнатных квартир – на USD500, двухкомнатных квартир – на USD1500, трехкомнатных квартир – на USD 2500, четырёхкомнатных квартир – на USD 1200, выросла цена только на пятикомнатные квартиры, ее прирост составил USD 5000.

Интересна динамика средних цен на квартиры. Так, средние запрашиваемые в октябре цены за одно-, двух-, трех-, четырех-, пятикомнатную квартиры составили соответственно USD 12638, 18479, 27124, 35696 и 68444. В июле соответствующие цифры были USD 11896, 17219, 24524, 29284 и 47357. За квартал запрашиваемая цена за однокомнатную квартиру выросла в среднем на USD 742, на двухкомнатную – на USD 1260, на трехкомнатную – на USD 2600, на четырехкомнатную квартиру – на USD 6412, а на среднюю многокомнатную – даже на USD 21087.

6. Больше всего дорожают хорошие квартиры

Структура рынка по планировке не претерпела значительных изменений за квартал. Наибольшую долю, как и ранее, составляли малогабаритные квартиры (67,9% от всего объема предложения). Типовые квартиры занимали 21,4%, значительно меньшие доли имели квартиры улучшенной планировки (4,8%) и элитные квартиры (5,9%). Отмечено, по сравнению с июлем уменьшение доли малогабаритных (-2,3%) и типовых (-2,2%) квартир, тем самым произошло увеличение доли квартир улучшенной планировки (+1,3%) и элитных (+3,2%) квартир.

Разброс средней удельной цены по типу планировки представлен в табл. 5. Диапазон изменения квартирного индекса БОО в секторах рынка, объединяющих квартиры с различными типами планировки, указан в скобках.

Таблица 5

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2002)

Тип квартир	Цена 1 кв.м общей площади, USD				
	1	2	3	4	5
Малогабаритные	374,6(+35,6)	361,1(+36,1)	368,8(+45,8)	341,9(+38,9)	-
Типовые	392,5(+45,5)	408,5(+48,5)	417,9(+68,9)	388,5(+74,5)	363,01 (-)
Улучшенной планировки	327,8(-21,2)	435,8(+65,8)	473,2(+100,2)	467,8(+110,8)	-
Элитные	450 (-)	474,9(+99,9)	470,4(+29,4)	449,1(+8,1)	555,1 (-)

Диапазон изменения в октябре по сравнению с июлем находился в пределах от USD 327,8 до USD 555,1. Минимум и максимум в этом диапазоне принадлежали, соответственно, однокомнатным улучшенной планировки и пятикомнатным элитным квартирам. Видно, что снижение (незначительное) отмечено лишь в секторе однокомнатных квартир улучшенной планировки. В остальных секторах зафиксирован рост.

Сравнение диапазона изменения квартирного индекса для различной планировки с июльским его значением указывает не только на существенное его расширение, но и значительное повышение максимума, составившее USD 84,1. Минимум возрос на USD 4,8.

7. Доля КПД продолжает уменьшаться

Уже два квартала подряд уменьшается доля наиболее предлагаемых квартир в КПД. В июле доля таких квартир составляла 59,3%, то в октябре она уменьшилась до 57,9%. Одновременно отмечено увеличение доли квартир в кирпичных домах. В июле доля таких квартир составила 37,2%, что на 1,4% выше, чем в

июле. Доля квартир в блочных домах составила всего 4,4% предложения (-0,4%), в монолитных домах – 0,5% (-0,1%).

Диапазон цен по типу стен дома в октябре (табл. 6) был значительно шире, чем в июле, и лежал в пределах от USD 319,2 до USD 544,04.

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (октябрь 2002)

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, USD				
	1	2	3	4	5
Панель	367,3(+12,3)	359,3(+13,3)	357,3(+17,3)	336,8(+1,8)	356,4
Кирпич	391,3(+24,3)	410,5(+18,5)	465,9(+24,9)	472,1(+1,1)	504,9
Блок	367,1(+39,1)	337,2(+14,2)	351,3(+23,3)	319,2(-3,8)	-
Монолит	450(+120,0)	544,04(+126,0)	478,1	-	-

При этом нижний предел диапазона за квартал снизился на USD 4,2, а верхний подрос на USD 71,04. Минимум принадлежит четырехкомнатным квартирам в блочных домах, максимум – двухкомнатным квартирам в монолитных.

Наиболее интересна из отмечаемых ситуация с квартирами в домах с монолитными стенами: удельные цены на них претерпели наибольший рост. Это может быть объяснено низкими ценами в этом секторе, повышение которых произошло в последнюю очередь и поэтому столь бурно.

8. Покупатели не согласны платить больше

Как и в июле, так и в октябре минимальной цена за которую покупатели желали приобрести квартиру (однокомнатную) составила USD 5000, максимальной (трехкомнатная) USD 25000.

Покупатели готовы были заплатить USD 5000-20000 за однокомнатную квартиру (в июле USD 5000-14000), USD 9500-24000 за двухкомнатную квартиру (в июле USD 10000-22000) и USD 12000-25000 за трёхкомнатную квартиру (в июле USD 15000-34000). Запросов на четырех- и пятикомнатные квартиры не поступало.

Июльским ценам спроса отвечает 98,4% предложения однокомнатных квартир, 87,0% предложения двухкомнатных квартир, 55,8% предложения трёхкомнатных квартир и 0% предложения четырехкомнатных и многокомнатных квартир. Можно говорить, что требования основной массы покупателей, ищущей одно-двухкомнатные квартиры, стали еще более осознанными.

В июле, впервые за два года, было отмечено снижение цены квадратного метра общей площади по спросу, составившее USD 1,0 к уровню апреля 2002г. Эта тенденция оказалась устойчивой, и в октябре цена квадратного метра по спросу в сравнении с июлем снизилась еще на USD 2,3. Осенью этот показатель был зафиксирован на уровне USD 298,2 (табл. 7).

Таблица 7

Динамика цены квадратного метра по спросу (апрель 1999 – октябрь 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	04 2002	07 2002	10 2002
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	271,1	296,9	301,5	300,5	298,2
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	4,5	-1,0	-2,3
		-5,0%	-4,3%	-10,2%	-10,6%	-10,6%	2,4%	10,2%	-3,6%	8,4%	-3,00%	9,50%	1,50%	-0,33%	-0,77%

Анализируя данные табл. 7, также можно отметить, что понижение в октябре цен, на которые согласны пойти покупатели, проявилось и прошлой осенью, а, значит, может носить сезонный характер.

Разница между ценой предложения и ценой спроса, которая в январе этого года была равной 14,4%, в апреле – 16,1%, в июле – 18,1%, в октябре достигла 24,3%. Уменьшение удельной цены по спросу в отличие

от роста квартирного индекса БОО, отражает неприятие покупателями роста цен, задаваемого продавцами и тенденциями в строительном секторе.

Авторы благодарны участникам республиканского научно-практического семинара «Экономика недвижимости и оценка собственности» за обсуждение.

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., Михайлов П.В. Рынок минских квартир: лето 2002/ Бухгалтерский учёт и анализ.— 2002.— № 10.— С. 44-50.

ОСОБЕННОСТИ КОНСОЛИДАЦИИ ОТЧЕТНОСТИ ПРИ ПОГЛОЩЕНИЯХ, ОБЪЕДИНЕНИЯХ ИЛИ РАЗЪЕДИНЕНИЯХ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

Л. В. Пашковская, преподаватель кафедры бухгалтерского учета МИУ

Характерной особенностью и естественным стремлением предприятий, функционирующих в условиях рыночной конкуренции и развивающихся на основе капитализации (реинвестирования) доходов, является расширение сфер своего экономического, финансового и административного влияния. Основными средствами достижения этих целей и формами их реализации являются такие как, поглощение конкурентов или объединение с ним для монополизации рынков сбыта продукции, выстраивание законченных технологических цепочек и образование денежно-кредитных, страховых и информационных инфраструктур в рамках промышленно-финансовых групп, холдингов, акционерных объединений. Следует отметить, что процессы слияния или разделения субъектов хозяйствования вызывают, как правило, существенные изменения в правах собственности, в имущественных правах на активы, доходы и прибыли, в имущественной ответственности по финансовым обязательствам. Это в свою очередь, предполагает возникновение ряда специфических хозяйственных операций (купля-продажа компании, объединение интересов и др.), объектов и терминов бухгалтерского учета (идентифицируемые активы и обязательства, стоимость деловой репутации, учет слияния имущества и др.), а также его методов (нормативный и альтернативный методы оценки и распределения первоначальной стоимости покупки предприятия, методы учета инвестиций и др.).

В этой связи возникает проблема подготовки консолидированной отчетности для тех субъектов хозяйствования, которые в соответствии с действующим законодательством, включают в свой состав зависимые предприятия и организации, имеющие статус обособленных юридических лиц. Не случайно вопросам, так или иначе связанным, с процессами объединения компаний и составлением консолидированной отчетности посвящено несколько международных стандартов бухгалтерского учета. К их числу относятся МСБУ 22 «Объединение компаний», МСБУ 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», МСБУ 27 «Сводная финансовая отчетность», МСБУ 28 «Учет инвестиций в ассоциированные компании». В последнее время появился ряд серьезных публикаций российских ученых по рассматриваемой тематике (Палий В.Ф., Николаева С., Соловьева С.). Однако сложность, многоплановость и многовариантность путей решения остающихся нерешенными проблем предполагает дальнейшее исследование теории и методики составления консолидированной отчетности.

Изменения в балансе при поглощениях

Одними из важных факторов, которые, на наш взгляд, следует принимать во внимание при подходе к разработке методик консолидации отчетности групп предприятий, являются ответы на вопросы, почему, каким образом и в какой форме происходило объединений предприятий. Образование разветвленных коммерческих структур осуществляется, в основном, двумя путями — либо через создание и регистрацию новых предприятий, либо посредством приобретения основной доли уставного капитала уже существующих предприятий. Организационное соподчинение при этом осуществляется по линии «материнская компания — дочерняя компания». Среди основных причин по которым для «материнских» компаний возникает необходимость создавать и использовать в своей предпринимательской деятельности «дочерние» структуры, на наш взгляд, можно назвать, во-первых, попытки диверсифицировать риски (ограничить ответственность); во-вторых, стремление улучшить управляемость за счет деления слишком разросшихся подразделений на более мелкие мобильные организации, способные к самостоятельной деловой активности; в-третьих, возможность более