

экономического контроля, взятых из других отраслей науки – математики, статистики, социологии и др. Поскольку методы прогнозирования являются едиными, они могут быть применены к прогнозированию конкретных абсолютных или относительных показателей экономического контроля. В экономической литературе в основном изложен метод прогнозирования показателей контроля по моделям непосредственной экстраполяции по тренду. Методика построения данных моделей более полно освещена в литературе по статистике, где изложено применение различных приемов построения прогнозных трендовых моделей: Гаусса, Крамера, Дулитля, от условного нуля, с применением таблиц. Стандартные программы позволяют построить трендовые модели в виде прямолинейной, гиперболической, параболической, логарифмической и степенной форм, используя математический аппарат, предпочтения одной трендовой модели другой. Однако основной недостаток моделей непосредственной экстраполяции по тренду состоит в переносе имевшейся в ретроспективном периоде тенденции в прогнозируемый период, придавая всем исходным показателем допрогнозного периода одинаковые веса и определение основного варианта прогноза по детерминированной части трендовой модели. Устраняют этот недостаток способы экспоненциального сглаживания и гармонических весов. При построении прогнозных моделей методом экспоненциального сглаживания временной ряд показателей экономического контроля сглаживается с помощью скользящей взвешенной средней, в которой веса подчиняются экспоненциальному закону. В этом случае последующим уровням временного ряда придаются большие значения по сравнению с предыдущими значениями, ибо они несут более значимую информацию для определения прогнозных показателей экономического контроля. При применении метода гармонических весов сглаживание данных ретроспективного периода осуществляется с помощью скользящего тренда. В обоих случаях детерминированная часть, то есть наиболее вероятный вариант прогноза, устанавливается по прогнозной модели. Ошибка прогноза, характеризующая верхнюю и нижнюю границы прогнозных уровней, рассчитывается по эмпирическим формулам. Однако в экономической литературе нет рекомендаций о выборе конкретной прогнозных моделей для ее использования при определении прогнозных показателей экономического контроля в предстоящем периоде. Использование стандартных программ упрощает процедуру построения набора моделей, построенных разными методами при изменении периодов сглаживания, однако не снимает проблем их использования. Выбор же конкретной прогнозных моделей, построенной по временному ряду показателей экономического контроля, обосновывается их сложившимися величинами в ретроспективном периоде или сравнением средних ошибок аппроксимации.

Следовательно, как следует из вышеизложенного, методики анализа и прогнозирования показателей экономического контроля в потребительской кооперации Республики Беларусь требуют существенного совершенствования на основе использования математических методов исследования. Их применение позволяет установить и изучить формы зависимости между показателями контроля и осуществить прогноз ситуации, связанной с обеспечением сохранности кооперативных средств, выявить основные причины, способствующие появлению недостатков, их изменение в ретроспективном и прогнозном периодах.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алферова З.В., Езжева В.П. Применение теории графов в экономических расчетах.– М.: Статистика, 1971.
2. Баканов М.И. и др. Математические методы анализа в торговле.– М.: Экономика, 1967.
3. Боярский А.Я. Математика для экономистов.— М.: Госстатиздат, 1961.
4. Гершгорн А.С. Математическое программирование и его применение в экономических расчетах.– М.: Экономика, 1968.
5. Голенко Д.И. Статистические методы в экономических системах.– М.: Статистика, 1970.
6. Езекиэл М., Фокс К. Методы анализа корреляций и регрессий.— М.: Статистика, 1966.
7. Лукомский Я.И. Теория корреляции и ее применение к анализу производства.— М.: Госстатиздат, 1961.
8. Савюк Л.А. Правовая статистика.– М.: Юрист, 2002.
9. Терехов Л.Л. Экономико-математические методы.— М.: Статистика, 1969.
10. Трухов В.А. Применение математико-статистических методов в анализе и прогнозировании динамики правовых показателей. В сб.: Общество в условиях трансформации социально-экономической системы: проблемы экономики и права. Ч. 3.– М.: ИПЭ, 2002.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ЛЕТО 2003

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

Настоящая статья представляет собой кварталный аналитический обзор рынка купли-продажи минских квартир в рамках исследования, проводимого под эгидой общественного объединения “Белорусское общество оценщиков” (БОО), начиная с 1999 года. Используются данные за июль 2003 года. В течение всего года цены продолжают расти.

Квартирный индекс БОО [1] в июле остановился на отметке USD448,3 – рекордном с начала фиксирования (с апреля 1999 года) значении (рис.1). Всего за квартал он вырос на USD20,9 или на 4,7%, что совсем

нетипично для летнего периода последних двух лет, когда темп роста цен обычно падал. По размеру квартиры июльские секторные квартирные индексы БОО находились в диапазоне USD435,7...USD471,4, прибавив к апрельским значениям [2] USD12,2...USD23,1. Наиболее сильно изменились значения для однокомнатных, наименее – четырёхкомнатных квартир.

Доля относительно дорогого жилья (со стоимостью свыше USD500 за 1 кв. м общей площади) всего за квартал возросла с 12,0% до 16,6% при значительном сокращении доли относительно дешевого жилья (со стоимостью до USD350,0 за 1 кв. м общей площади) с 11,5% до 6,9%. Практически исчезло из предложения относительно дешёвое жильё среди однокомнатных и двухкомнатных квартир (0,9% и 5,7% соответственно). Одновременно дорогое жильё среди этих секторов составляло в июле уже 10,7% и 15,6% против 7,1% и 10,0% в апреле соответственно.

Структура рынка с апреля не претерпела существенных изменений. Число заявок на покупку, по-прежнему, крайне мало по сравнению с числом заявок на продажу. Число последних циклично снизилось в летний период на 19,0% при сохранении спроса практически на апрельском уровне, что и способствовало некоторому улучшению структуры рынка с 12,18 до 9,92 (рис. 2). По данным РУП “Минское агентство государственной регистрации и земельному кадастру” в июле было зафиксировано всего 805 сделок купли-продажи квартир в жилых домах. Отношение выставяемых в июле квартир к проданным составило 4,57 (!), что хотя и лучше значения показателя структуры рынка, который фиксирует потенциальный спрос, но отражает значительное насыщение рынка излишним предложением квартир.

Предложение. Структура предложения в июле отражает незначительное сокращение доли наиболее ходовых однокомнатных квартир (-0,9% к апрелю). Это самое значительное изменение структуры. По остальным секторам доля изменилась в пределах -0,1%...+0,5% к апрельским значениям. Наибольшая доля квартир, как и в апреле, приходится на двухкомнатные и трёхкомнатные, суммарно покрывающие 65,2% предложения. Наиболее востребованными в июле, как и ранее, были однокомнатные и двухкомнатные квартиры, на которые суммарно приходилось 84,1% заявок на покупку. Причём их доля продолжает расти (в январе – 72,8%, в апреле – 81,2%), суммарно за полгода увеличившись на 11,3%. Поменялось и распределение их долей.

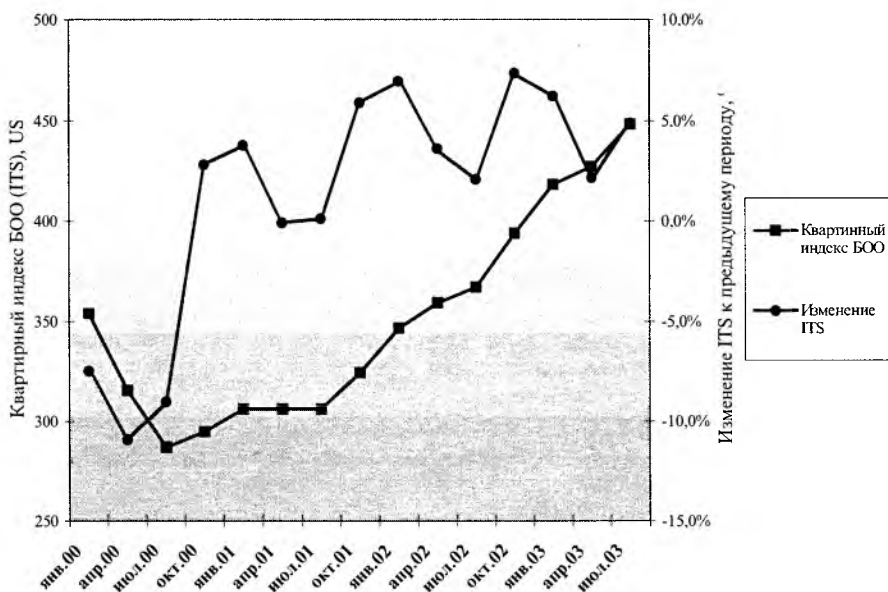


Рис. 1. Проявление сезонности в динамике квартирного индекса БОО

Спрос. Спрос на однокомнатные впервые за последние полгода превысил спрос на двухкомнатные квартиры. На первые теперь приходится 45,0% спроса (+6,9% (!)). Доля более дорогих квартир продолжает уменьшаться. Трёхкомнатные квартиры востребованы 11,1% (-1,5%) покупателями, четырёхкомнатные – 4,6% (-0,8%), многокомнатные – практически исчезли из спроса (0,3% против 0,8% в апреле). Для сопоставления по данным РУП “Минское агентство государственной регистрации и земельному кадастру” на долю проданных в июле однокомнатных и двухкомнатных квартир приходилось 73,8% сделок, трёхкомнатных – 21,7%, а четырёхкомнатных – всего 4,2%.

В июле секторные квартирные индексы БОО по районам находились в диапазоне USD376,3...USD548,5. Минимум принадлежал Заводскому району, максимум – Центральному. По сравнению с апрелем индексы изменились в зависимости от района на -USD5,3...+USD64,1. Единственное снижение было отмечено по

Ленинскому району. В наибольшей степени квартирный индекс БОО вырос по Партизанскому (+USD64,1), Советскому (+USD41,7) и Центральному (+USD34,7) районам. Секторный квартирный индекс БОО ниже USD400,0 был зафиксирован только по двум районам: Заводскому и Московскому. В апреле таких районов было три, в январе – четыре.

На долю типового жилья в июле приходилось 34,9% предложения против 42,5% в апреле, малогаба-

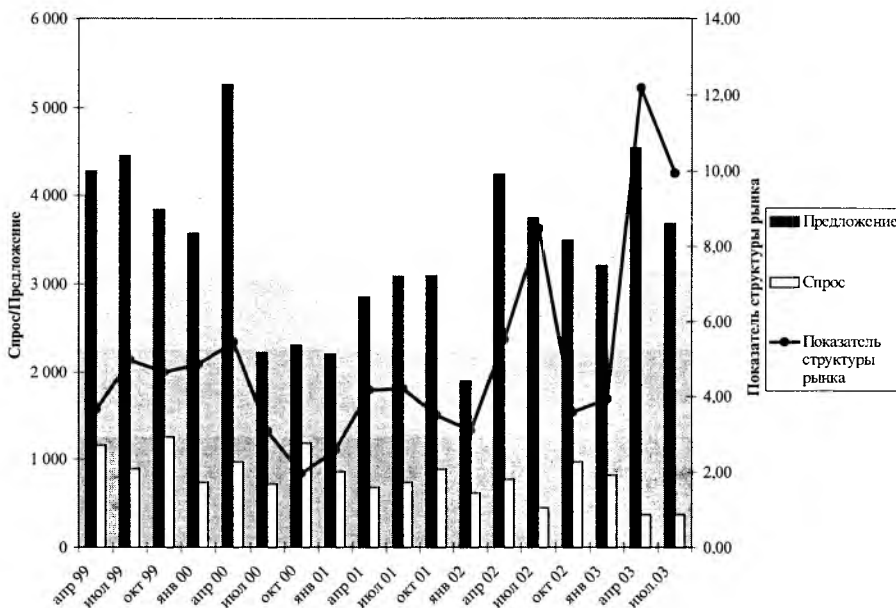


Рис. 2. Динамика спроса и предложения

ритного – 28,0% против 27,4% в апреле. На долю квартир с просторной кухней, которые условно можно отнести к элитным, приходилось 25,2% против 14,1% в апреле. Секторный квартирный индекс БОО по планировке в июле находился в диапазоне USD357,4...USD534,1, что несколько уже апрельского диапазона в USD361,7...USD535,0. Минимум и максимум в июле, как и в апреле, принадлежало малогабаритным и элитным четырёхкомнатным квартирам. Изменение секторных индексов в июле (-USD30,5...+USD33,0) менее значительно, чем в апреле.

Доля квартир в панельных домах после апрельского увеличения вновь сократилась. С 59,8% в апреле до 56,5% в июле. Наоборот, доля квартир в кирпичных домах увеличилась на 2,3%, составляя в июле уже 37,3%. Незначительно увеличилась доля квартир в блочных и монолитных домах. Суммарно на 1,0% до 6,2%. Диапазон секторного индекса по материалу стен в июле составил USD368,3...USD568,3, незначительно сместившись вверх к значениям апреля (USD366,4...USD558,5). Минимум в июле принадлежал трёхкомнатным квартирам в блочных домах, максимум – четырёхкомнатным квартирам в кирпичных домах. Секторный индекс в июле по сравнению с апрелем упал по однокомнатным и трёхкомнатным квартирам в блочных домах, по остальным квартирам – возрос. Рост составил +USD9,8...+USD24,0 по квартирам в кирпичных домах, +USD16,5...+USD25,4 по квартирам в панельных домах.

В июле продавцы просили USD9.400-27.000 за однокомнатную, USD12.500-62.000 — за двухкомнатную, USD16.000-86.000 — за трёхкомнатную, USD17.500-175.000 — за четырёхкомнатную и USD41.000-420.000 — за многокомнатную квартиру. Как видно, в предложении отмечено появление жилья дороже USD100.000, доля которого в предложении составляет пока 0,5%. Средняя цена однокомнатной квартиры в июле была на уровне USD15.070, двухкомнатной – USD21.100, трёхкомнатной – USD29.899, четырёхкомнатной – USD41.803. Относительное изменение средних цен составило 3,6%-6,8% к апрельским значениям. Покупатели же готовы были заплатить USD8.000-17.000 за однокомнатную, USD11.000-27.000 — за двухкомнатную и до USD31.000 — за трёхкомнатную квартиру. После апрельского роста на 22,5% индекс цены квадратного метра общей площади по спросу июльский рост составил всего 5,8%. Индекс впервые пересёк рубез в USD400,0, остановившись на уровне USD414,6. Разница между ценой предложения и ценой спроса сократилась до 7,5%.

Резюме

Общие тенденции июльского квартирного рынка – ускорение роста цен при незначительном сокращении предложения. Из предложения быстро исчезает относительно дешевое жильё, которое вытесняется всё более дорогим. При этом покупатели при всей их незначительности охотно идут на рост цен, сокращая дисбаланс между ценой спроса и ценой предложения.

Такая ситуация не кажется парадоксальной, если обратиться к складывающейся социально-экономической ситуации. Так в апреле 2003 года укрупнённый показатель стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений типовых потребительских качеств в текущих ценах, применяемый для расчёта стоимости строительства жилья с привлечением льготных кредитов, был установлен Минскгориспокомом на уровне 439000 рублей (долларовый эквивалент по среднемесячному курсу НБ РБ – USD218,4), в июле 2003 года – 480000 рублей (USD232,1). Рост в долларовом эквиваленте за квартал составил 6,3%, что выше квартального изменения рыночных цен, которые прибавили “всего” 4,7%. За апрель-июль 2003 года общий индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ с учётом стоимости материальных ресурсов по г. Минску по крупнопанельному домостроению, сообщаемый Минстройархитектурой РБ, возрос на 9,5% в рублевом эквиваленте, а в долларовом эквиваленте – на 6,4%. Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата в долларовом эквиваленте за апрель-июль 2003 года по г. Минску возросла на 7,4% (с 314776 рублей в апреле (USD156,6) до 347800 рублей в июле (USD168,2)).

Рост цен на первичном рынке подстёгивает вторичный, что вполне закономерно. Данный ранее прогноз (рост 1-2% в месяц) оправдался. В преддверии упразднения эмиссии льготного кредитования, поведение рынка совершенно понятно. К концу года можно ожидать продолжения роста цен. К октябрю цены наиболее вероятно подрастут на 4-6%, продолжая раскручивать инфляционные процессы. Хотя приход «отопительного сезона» с резким ростом квартирной платы может внести свои коррективы в ситуацию на рынке минских квартир.

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., Шимановский С.А. Рынок минских квартир: весна 2003/ Бухгалтерский учёт и анализ.— 2003.— № 9.— С. 53-56.

СОДЕРЖАНИЕ ЖУРНАЛА «БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И АНАЛИЗ» ЗА 2003 г.

КОНСУЛЬТАЦИИ БУХГАЛТЕРУ, АУДИТОРУ, МЕНЕДЖЕРУ, РУКОВОДИТЕЛЮ

Л. В. Пашковская

ОСОБЕННОСТИ КОНСОЛИДАЦИИ ОТЧЕТНОСТИ ПРИ ПОГЛОЩЕНИЯХ, ОБЪЕДИНЕНИЯХ ИЛИ РАЗЪЕДИНЕНИЯХ СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ. № 1

И. А. Каштанова

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УЧЕТА МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В ЗАТРАТЫ МОЛОЧНОГО СКОТОВОДСТВА, В УСЛОВИЯХ ИНФЛЯЦИИ. № 1

Е. Г. Мазурова

МЕТОДИКА УЧЕТА РОЗНИЧНОГО ТОВАРООБОРОТА В СООТВЕТСТВИИ С НОВЫМ ПЛАНом СЧЕТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ (ПРЕДПРИЯТИЯ). № 1

С. Л. Коротаев

ПРОБЛЕМЫ УЧЕТА ИМУЩЕСТВА ПРИ РЕОРГАНИЗАЦИИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ПУТЕМ ИХ ВЫДЕЛЕНИЯ И РАЗДЕЛЕНИЯ. № 2

А. В. Яковлева

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БЕЛОРУССКОГО ПЛАНА СЧЕТОВ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ МЕЖДУНАРОДНЫХ УЧЕТНЫХ СТАНДАРТОВ. № 2

Л. В. Пашковская

МЕТОДИКА КОНСОЛИДАЦИИ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА. № 2

Е. И. Зенько

УЧЕТ ТОВАРОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НОВОГО ПЛАНА СЧЕТОВ БЕЛАРУСИ И РОССИИ. № 2

Т. М. Витко

УЧЕТ РАСЧЕТОВ С ПЕРСОНАЛОМ ПО ОПЛАТЕ ТРУДА В ТОРГОВЛЕ ПО НОВОМУ ПЛАНУ СЧЕТОВ. № 2

С. Коротаев

МЕТОДИКА РАСЧЕТОВ С УЧРЕДИТЕЛЯМИ ПРИ ЛИКВИДАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА. № 3