

элементу фонда заработной платы по сравнению с планом или базисным периодом, но и дать оценку с точки зрения их влияния на производительность и качество труда, прибыль, валовый доход, товарооборот. В данном случае будет анализироваться влияние каждого из элементов заработной платы на основные оценочные показатели, определяющие стабильность и стратегию деятельности торгового предприятия.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алексеенко Л.Ф. Механизм регулирования оплаты труда и его совершенствование в период становления рыночной экономики в Республике Беларусь: Автореферат на соискание ученой степени кандидата экономических наук.– Минск, 1995.
2. Большой энциклопедический словарь/ Под. ред. А.Н. Азриляна: 4-е изд. доп. и перераб.– М.: Ин-т новой экономики, 1999.– 1248 с.
3. Валевиц Р.П., Давыдова Г.А. Экономика торгового предприятия: Учеб. пособие.– Мн.: Выш. школа. 1996.– 367 с.
4. Владимирова Л.П. Экономика труда: Учеб. пособие.– М.: Издательский дом «Дашков и К», 2000.
5. Ермолович Л.Л., Сивчик Л.Г., Толкач Г.В., Щитникова И.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учеб. пособие/ Под общ. ред. Л.Л. Ермолович.– Мн.: Интерпрессервис; Экоперспектива, 2001.
6. Жуков А.Л. Регулирование и организация оплаты труда: Учеб. пособие.– Мн.: Издательство «МИК», 2002.– 336 с.
7. Золотогоров В.Т. Энциклопедический словарь по экономике.– Мн.: Полымя, 1997.
8. Ковалев В.В., Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности предприятия.– М., 2000.
9. Кравченко Л.И. Анализ хозяйственной деятельности в торговле: Учеб. для вузов: 5-е изд., перераб. и доп.– Мн.: Выш. школа, 2000.– 430 с.
10. Навуково-практичний журнал Регіональні Перспективи.– № 3-4 (черв.)– (22-23). – 2002.
11. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 5-е изд.– Мн.: ООО «Новое знание», 2002.– 688 с.
12. Соколов Я.В. Бухгалтерский учет: от истоков до наших дней: Учебн. пособие для вузов.– М.: Аудит, ЮНИТИ, 1996.– 638 с.: ил.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2003

*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. Используются данные за январь 2003 года. Зимой цены после трехлетнего перерыва поднялись к рубежу USD420 за 1 кв. м общей площади. Удорожание идет уже два года, но темпы его замедляются. По-видимому, этой зимой цены должны стабилизироваться. Одновременно оформляются сезонные тенденции, утерянных в прошлые годы.

1. Квартирный индекс БОО заканчивает рост

Новый год начался со скачка квартирного индекса БОО, характеризующего среднюю цену общей площади квартир в предложении [1]. Темпы роста замедлились по сравнению с предыдущим кварталом [2]. Индекс зафиксирован на отметке USD 418,4, что на USD 24,47 выше уровня октября 2002 года, который в свою очередь на USD 27,0 превышал уровень июля 2002 года. Начиная с лета 2001 года (табл. 1) цены на рынке росли, сначала (в 2001 году) с постепенно увеличивающимся, а с зимы 2002 года, с все уменьшающимся темпом.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (апрель 1999 — январь 2003)

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	01 2003
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	418,4
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	24,47
		-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%	7,3%	6,2%

Понедельная динамика еще более аргументировано позволяет предположить, что в районе USD 425 квартирный индекс БОО может стабилизироваться на некоторое время.

2. Показатель структуры рынка: продавцов еще больше

Поведение показателя структуры рынка (табл. 2) в целом следует сезонной тенденции прошлых лет: улучшение структуры от лета к зиме и постепенное его ухудшение к лету. При этом, в нынешнем сезоне наилучшее соотношение покупателей и продавцов наблюдалось осенью, также как в 2001 году (в прошлом году минимум показателя структуры рынка пришелся на январь).

Таблица 2

Динамика показателя структуры рынка (апрель 1999 — январь 2003)

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	01 2003
Предложение	4 273	4 453	5 837	3 562	5 261	2 216	2 299	2200	2 848	3 080	3 094	1 899	4 245	3739	3488	3250
Спрос	1 165	892	1 250	730	963	719	1 179	853	679	730	879	612	768	442	963	814
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	3,94

Значение показателя структуры рынка в январе 2003 года (рис. 1) составило 3,94 (+0,32 к октябрю 2002 года). При этом предложение уменьшилось на 6,8% при одновременном уменьшении спроса на 15,5%. Следует отметить, что подобное сокращение рынка наблюдалось и прошлой зимой, при этом к весне он восстанавливался.

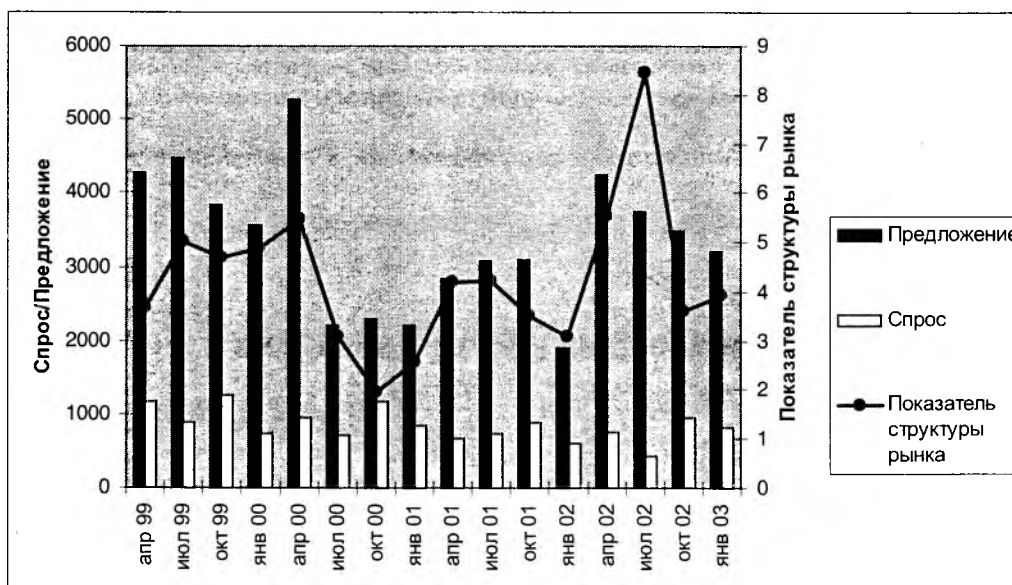


Рис. 1. Динамика показателя структуры рынка

Показатель структуры рынка в отдельных секторах демонстрирует большой разброс. Он изменяется от 2,8 для однокомнатных квартир до 6,4 для трехкомнатных. Остальные сектора имеют структуру в диапазоне: 3,1—5,9.

В этом квартале отмечается увеличение предложения однокомнатных квартир: доля их составила 21,5%, что на 0,6% ниже октябрьского значения. По-прежнему основная масса предложения приходилась на двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры. Их доля составила 33,9% и 34,1%, соответственно. Эти значения незначительно ниже соответствующих осенних. Доли в январском предложении четырех- и пятикомнатных квартир составили 9,3% и 1,1%, соответственно.

Наибольшим спросом, как и в октябре, пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Их доля в спросе составила 30,3% (-5,1%) и 42,5% (+2,6%) соответственно. Доли остальных секторов меньше: трехкомнатных — 21,0% (+2,5%), четырехкомнатных — 6,1%.

3. Показатели качества спроса и предложения: вместе вверх

В январе показатели качества предложения и спроса одновременно выросли по сравнению с октябрьскими значениями (табл. 3). При этом и продавцы, и покупатели ориентируются на квартиры с двумя и более комнатами. Такое единство демонстрировалось ранее в июле прошлого года, но при существенно меньшем летнем рынке.

Таблица 3

Динамика показателей качества (апрель 1999 — январь 2003)

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	01 2003
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	2,35
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	2,03
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	0,32

4. Квартиры в Центральном районе подешевели

В январе разница между наиболее дорогим и наиболее дешёвым административными районами (табл. 4) составляла 0,40 (от 0,83 до 1,23 по сравнению с квартирным индексом БОО в целом по городу). Это немного больше, чем в октябре 2002. В течение всего прошлого года наблюдалось сокращение этого разрыва.

Таблица 4

Диапазон удельных цен предложения по районам (январь 2003)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD		Квартирный индекс БОО по районам, USD
Заводской	254,4	435,5	346,4
Ленинский	250	662,5	387,8
Московский	291,3	547,8	378,1
Октябрьский	273,3	633,8	410,9
Партизанский	284,3	631,1	451,7
Первомайский	273,2	624	428,5
Советский	297,6	723,4	462,8
Фрунзенский	293,5	626,9	384,9
Центральный	282,4	848,5	513,5

Наиболее высокий квартирный индекс БОО в январе был отмечен для Центрального района (USD 513,5), что подтверждает его преимущества в глазах людей перед следующим по престижности Советским районом (USD 462,8). В то же время только в Центральном районе отмечено уменьшение индекса (-USD 7,3) по сравнению с осенним значением. В остальных районах цены выросли.

5. Средняя цена всех квартир, кроме многокомнатных, выросла

В январе продавцы просили USD 10000—22750 за однокомнатную квартиру, USD 11000—67000 за двухкомнатную квартиру, USD 14500—79000 за трёхкомнатную квартиру, USD 18500—106000 за четырёхкомнатную квартиру, USD 32000—70000 за пятикомнатную квартиру. Квартиры с большим числом комнат в предложении представлены не были.

По сравнению с октябрём отмечаются различные колебания цен, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Минимально запрашиваемая цена на них увеличилась: для однокомнатных квартир — на USD 1000, четырёхкомнатных квартир — на USD 3500; снизилась цена двухкомнатных квартир на USD 1000, трёхкомнатных — на USD 500.

Интересна динамика средних цен на квартиры. Так, средние запрашиваемые в январе цены за одно-, двух-, трех-, четырех-, пятикомнатную квартиры составили соответственно USD 13828, 19836, 28789, 38147 и 64666. В октябре соответствующие цифры были USD 12638, 18479, 27124, 35696 и 68444. За квартал запрашиваемая цена за однокомнатную квартиру выросла в среднем на USD 1190, на двухкомнатную — на USD 1357, на трёхкомнатную — на USD 1665, на четырёхкомнатную квартиру — на USD 2451, а на среднюю многокомнатную — понизилась на USD 3778. Отметим, что за предыдущий квартал соответствующие цифры составили + USD 742, + USD 1260, + USD 2600, + USD 6412, + USD 21087.

6. Больше всего дорожали четырехкомнатные квартиры в кирпичных домах

Структура рынка по планировке не претерпела значительных изменений за квартал. Наибольшую долю в январе, как и ранее, составляли малогабаритные квартиры (64,8% от всего объема предложения). Типовые квартиры занимали 21,3%, значительно меньшие доли имели квартиры улучшенной планировки (5,6%) и элитные квартиры (7,3%). Отмечено, по сравнению с октябрём уменьшение доли малогабаритных (-3,1%) и типовых (-0,1%) квартир, тем самым произошло увеличение доли квартир улучшенной планировки (+0,8%) и элитных (+1,4%) квартир.

Диапазон изменения квартирного индекса БОО в секторах рынка, объединяющих квартиры с различными типами планировки, в июле находился в пределах от USD 304,8 до USD 553,3 (табл. 5). Минимум и максимум в этом диапазоне, принадлежали соответственно пятикомнатным малогабаритным и четырёхкомнатным улучшенной планировки квартирам.

В таблице 5 в скобках указано изменение удельной цены за квартал. Снижение отмечено лишь в секторах трех- и двухкомнатных квартир улучшенной планировки, а также для однокомнатных квартир в элитных домах. В остальных секторах зафиксирован рост.

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (январь 2003)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, USD				
	1	2	3	4	5
Малогабаритные	405,4(+30,8)	391,9(+30,9)	389,9(+21,2)	371,0(+29,1)	304,8(-)
Типовые	416,2(+23,7)	421,3(+12,8)	439,2(+21,3)	403,6(+15,1)	533,9(+170,9)
Улучшенной планировки	406,7(+78,9)	416,2(-19,6)	438,8(-34,4)	553,3(+85,5)	—
Элитные	429,3(-20,7)	506,4(+31,5)	476,6(+6,2)	484,8(+35,7)	495,4(-59,7)

Сравнение диапазона изменения квартирного индекса для различной планировки с октябрьским его значением указывает не только на существенное его расширение, но и незначительное повышение максимума, составившее USD 1,8. Минимум понизился на USD 37,1. Эти данные свидетельствуют, что продавцы дорогого жилья понимают бессмысленность накопления излишнего предложения.

7. Доля кирпичных домов растет

В этом квартале остановился рост доли наиболее предлагаемых квартир в КПД. Если в октябре доля таких квартир составляла 57,9%, то в январе она уменьшилась до 54,3%. Одновременно отмечено уменьшение доли квартир в кирпичных домах. В январе доля таких квартир составила 36,2%, что на 1,0% ниже, чем в октябре. Доля квартир в блочных домах составила всего 3,5% предложения (-0,9%), в монолитных домах – 0,4% (-0,1%).

Диапазон цен по типу стен дома в январе был значительно шире, чем в октябре, и находился в пределах от USD 360,3 до USD 567,9 (табл. 6). При этом, нижний предел диапазона за квартал возрос на USD 41,1, а верхний – на USD 23,9. Минимум принадлежит четырехкомнатным квартирам в панельных домах, максимум – пятикомнатным квартирам в кирпичных.

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (январь 2003)

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, USD				
	1	2	3	4	5
Панель	407,7(+40,4)	383,4(+24,1)	383,4(+26,1)	360,3(+23,5)	421,1(+64,7)
Кирпич	423,2(+31,9)	435,2(+24,7)	473,2(+7,3)	518,3(+46,2)	567,9(+63,0)
Блок	396,4(+29,3)	363,6(+26,4)	386,4(+35,1)	375,7(+56,5)	—
Монолит	391,9(-58,1)	484,6(-59,4)	454,4(-23,7)	—	—

В скобках в таблице 6 указаны изменения по сравнению с предыдущим кварталом. Видно, что цены выросли на квартиры в домах со всеми типами стен, кроме монолитных. Наибольшее подорожание пришлось на ранее недооцененные пятикомнатные квартиры в панельных домах.

8. Покупатели согласны платить больше

По сравнению с июлем и октябрём минимальная цена, за которую покупатели желали приобрести квартиру (однокомнатную) возросла на USD 2000 и составила USD 7000, максимальная (двухкомнатная) — USD 32000.

Покупатели готовы были заплатить USD 7000—17000 за однокомнатную квартиру (в октябре USD 5000—20000), USD 10000—32000 за двухкомнатную квартиру (в октябре USD 9500—24000), USD 10000—24000 за трёхкомнатную квартиру (в июле USD 12000—25000), и до USD 20000 за четырехкомнатную квартиру. На пятикомнатные квартиры запросов не поступало.

В октябре после полугодового снижения было отмечено повышение цены квадратного метра общей площади по спросу, составившее USD 21,5 к уровню октября 2002г. Зимой этот показатель был зафиксирован на уровне USD 319,7 (табл. 7).

Динамика цены квадратного метра по спросу (апрель 1999 — январь 2003)

Месяц	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	01 2003
Цена кв. м 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	319,7
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	21,5
		-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%	7,2%

Разница между ценой предложения и ценой спроса, которая в октябре 2002 была равной 24,3%, в январе уменьшилась до 23,6%, что означает частичное согласие покупателей на рост цен.

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: осень 2002/ Бухгалтерский учёт и анализ.— 2003.— № 1.— С. 41—46.