

расходов и финансовых результатов. Инструкции по бухгалтерскому учету “Доходы организации” и “Расходы организации” — первые шаги к переходу на международные принципы ведения бухгалтерского учета и, как любые начинания, требуют огромной работы по их адаптации к существующей экономической модели.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Об акционерных обществах, обществах с ограниченной ответственностью и обществах с дополнительной ответственностью: Закон Республики Беларусь. Принят Верховным Советом Республики Беларусь 9 дек. 1992 г. № 2020-XII (с изм. и доп.).
2. Инструкция о порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость: Утв. постановлением Гос. налогового ком. Республики Беларусь от 29 июня 2001 г. № 94 (с изм. и доп.).
3. Инструкция по бухгалтерскому учету “Доходы организации”. Утв. Постановлением М-ва финансов Республики Беларусь от 26 дек. 2003 г. № 181.
4. Инструкция по бухгалтерскому учету “Расходы организации”. Утв. Постановлением М-ва финансов Республики Беларусь от 26 дек. 2003 г. № 182.
5. Инструкция по применению Типового плана счетов. Утв. Постановлением М-ва финансов Респ. Беларусь от 30 мая 2003 г. № 89
6. О годовой бухгалтерской отчетности юридических лиц: Приказ М-ва финансов Респ. Беларусь от 20 янв. 2000 г. № 23 (с изм. и доп.).
7. Положение по бухгалтерскому учету “Доходы организации”. Утв. приказом М-ва финансов Российской Федерации от 6 мая 1999 г. № 32н (с изм. и доп.).
8. Положение по бухгалтерскому учету “Расходы организации”. Утв. приказом М-ва финансов Российской Федерации от 6 мая 1999 г. № 33н (с изм. и доп.).
9. Положение (стандарт) бухгалтерского учета 3 “Отчет о финансовых результатах”. Утв. приказом М-ва финансов Украины от 31 марта 1999 г. № 87.
10. Положение (стандарт) бухгалтерского учета 15 “Доход”. Утв. приказом М-ва финансов Украины от 29 ноября 1999 г. № 290.
11. Положение (стандарт) бухгалтерского учета 16 “Расходы”. Утв. приказом М-ва финансов Украины от 31 декабря 1999 г. № 318.
12. Нечитайло А.И. Бухгалтерский и налоговый учет прибыли.— Спб.: Изд-во “Юридический центр Пресс”, 2003.— 326 с.
13. Палий В.Ф. Современный бухгалтерский учет.— М.: Изд-во “Бухгалтерский учет”, 2003.— 792 с.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ОСЕНЬ 2003

*Н.Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков
Л.А. Юркевич, студентка БГУ*

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 октябрь 2003 года. Основным итогом прошедшего квартала является продолжение роста квартирного индекса БОО вплоть до значений, наибольших за весь период исследования.

1. Квартирный индекс БОО растет все быстрее

Квартирный индекс БОО [1], представляющий собой цену квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения, этой осенью превысил отметку \$500 и остановился на уровне \$502,4 (см. табл. 1), тем самым достигнув своего максимального значения. С весны этого года темп роста квартирного индекса постоянно увеличивался и в описываемом квартале принял наибольшую за время наблюдения величину 12,1%.

Динамика квартирного индекса БОО (октябрь 1999 – октябрь 2003)

Таблица 1

Месяц исследования	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	04 2003	07 2003	10 2003
Квартирный индекс БОО, USD	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	427,4	448,3	502,4
Изменение к предыдущему периоду	-17,2	-28,7	-38,8	-28,5	8	11,2	-0,2	0,4	18	22,6	12,5	7,5	27	24,5	9	20,9	54,1
	-4,3%	-7,5%	-11%	-9%	2,8%	3,8%	-0,1%	0,1%	5,9%	7,0%	3,6%	2,1%	7,4%	6,2%	2,2%	4,9%	12,1%

Сезонные изменения квартирного индекса БОО, наглядно продемонстрированные в предыдущем обзоре [2], сохранились. Этой осенью индекс БОО для квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$484,9 до \$546,8 (табл. 2). По сравнению с июльскими значениями (\$435,7...\$471,4) его диапазон увеличился на \$26,2. Минимальная и максимальная удельные цены принадлежат, соответственно, четырехкомнатным и многокомнатным квартирам.

Таблица 2

Индекс БОО для квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	509,4	64,9	12,7
2-комнатные	511,2	75,5	14,7
3-комнатные	498,7	55,6	11,1
4-комнатные	484,9	13,5	2,8
Многокомнатные	546,8	-41,6	-7,6

Структура предложения по числу комнат в квартире выглядела следующим образом: 21,6% составляли однокомнатные квартиры, 32,4% — двухкомнатные, 33,5% — трехкомнатные, 11,5% — четырехкомнатные, 1,1% — многокомнатные (с числом комнат более 4) квартиры. Наибольшей популярностью этой осенью пользовались двухкомнатные квартиры. Цена на них возросла в большей степени, чем цены на другие квартиры, этот рост составил почти 15%.

2. Структура рынка по-прежнему не равновесна

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу заявок на покупку [1], этой осенью достиг отметки в 11,18 и приближается к уровню весеннего значения (табл. 3).

Таблица 3

Динамика показателя структуры рынка (октябрь 1999 — октябрь 2003)

Месяц исследования	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	04 2003	07 2003	10 2003
Предложение	5 837	3 562	5 261	2 216	2 299	2200	2 848	3 080	3 094	1 899	4 245	3739	3488	3250	4542	3680	3823
Спрос	1 250	730	963	719	1 179	853	679	730	879	612	768	442	963	814	373	371	342
Показатель структуры рынка	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	12,18	9,92	11,18

Из табл. 3 видно, с лета этого года структура рынка существенно поменялась. Суть изменения в том, что покупатели ушли с рынка: их количество сократилось почти на треть. Вследствие этого рынок продолжал сохранять и еще более усилил неравновесный характер. Осенью на одного потенциального покупателя приходилось более 11 предлагаемых квартир.

Сокращение числа покупателей вполне объяснимо. В самом деле, при таких высоких ценах на квартиры среднестатистический житель города Минска не может себе позволить покупку не только четырехкомнатной, но и даже одно- или двухкомнатной квартира. Резкое падение спроса объясняется не только снижением активности покупателей, но и внутригосударственной политикой в области жилищно-коммунального хозяйства.

3. Показатели качества демонстрируют сезонный характер

Показатели качества спроса и предложения [1] могут быть рассчитаны для любого структурированного рынка. Показатель качества предложения для рынка купли-продажи квартир представляет собой количество комнат в квартире, средневзвешенное по всему объему предложения. Аналогично, показатель качества спроса представляет собой количество комнат в квартире, средневзвешенное по спросу. Динамика этих показателей за время наблюдения дана в табл. 4.

В этом году, как и ранее, изменение показателя качества предложения имеет ярко выраженный сезонный характер. Он выражается в увеличении показателя в осенне-зимний период активного функционирования рынка и его уменьшение в летние каникулы. Показатель качества спроса в этом году, впервые за все время наблюдения, стал следовать динамике показателя качества предложения.

Таблица 4

Динамика показателей качества (октябрь 1999 — октябрь 2003)

Месяц исследования	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	04 2003	07 2003	10 2003
Показатель качества предложения	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	2,32	2,34	2,38
Показатель качества спроса	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	1,88	1,76	1,92
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	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	0,44	0,58	0,46

4. Цены по районам: город «сереет»

В октябре разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила 0,33 (от 0,8334 до 1,1638 по сравнению с квартирным индексом БОО), что на 0,05 ниже июльского значения. Секторные квартирные индексы БОО по районам в июле находились в диапазоне \$418,7...\$584,7 (табл. 5).

Таблица 5

Диапазон удельных цен предложения по районам (октябрь 2003)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD	Квартирный индекс БОО по районам, USD	Изменение к предыдущему периоду	
Заводской	330,5	555,6	418,7	42,4
Ленинский	357,1	1500	506,7	76,4
Московский	324,7	616,1	450,3	51,8
Октябрьский	337,5	769,2	479,1	47,1
Партизанский	329,3	1000	534,9	19,3
Первомайский	185,7	891,8	519,1	66,2
Советский	268,7	1029,4	559,1	38,6
Фрунзенский	213,7	750	459,4	43,5
Центральный	209	955,9	584,7	36,2

Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум – Центральному. По сравнению с июлем цены квадратного метра изменились на \$19,3...\$76,4. После незначительного снижения цен в прошлом квартале ныне Ленинский район продемонстрировал максимальное их повышение. Интересно, что Партизанский район, бывший лидером роста летом, нынче показал самый малый прирост цен.

Рассматриваемый секторный квартирный индекс БОО по сравнению с предыдущим кварталом имеет следующие особенности. Индекс во всех районах превысил 410 (в июле в двух районах он был менее 400). Более того, осенью наблюдалось 5 районов с индексом свыше 500 (летом их было всего 3).

5. Диапазон секторных индексов по планировке продолжает сокращаться

Секторный квартирный индекс БОО по планировке в октябре находился в диапазоне \$332,5...\$763,6, что значительно (в 2,4 раза) превышает значения июльского диапазона \$357,4...\$534,1 (табл. 6). Ценовой минимум осенью, как летом и весной, принадлежал малогабаритным четырёхкомнатным квартирам. Ценовой максимум приходился на сектор четырёхкомнатных квартир улучшенной планировки, а не сектор элитных квартир, как в прошлом квартале.

Изменение секторных индексов по планировке в октябре (-327,5...+136,3) резко возросло по сравнению с июльским (-\$30,5...+\$33,0).

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2003)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	502,3	448,2	419,7	332,5
	(+70)	(+50,8)	(+18,8)	(-24,9)
Типовые	505,5	506,9	505,8	455,2
	(+64,7)	(+61,7)	(+80,6)	(+67,8)
Улучшенной планировки	-	596,7	533,5	763,6
		(+136,3)	(+105,7)	(-327,5)
Элитные	-	537,5	601	400
		(+60,4)	(+124,6)	(-134,1)
«-» — данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

Минимум и максимум изменения соответственно принадлежит секторам четырёхкомнатных квартир улучшенной планировки (как и в прошлом квартале) и двухкомнатных улучшенной планировки. Видно, что в самом дорогом секторе четырёхкомнатных квартир улучшенной планировки произошло резкое удешевление, как, впрочем, и для всех четырёхкомнатных квартир (кроме типовых). Одно – трехкомнатные квартиры дорожают, особенно двухкомнатные.

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (октябрь 2003)

Материал стен	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	495,3	484,2	441,8	424,8
	(+56,8)	(+62,3)	(+38,2)	(+41)
Кирпич	533,7	541,7	564,7	511,7
	(+75,7)	(+78,3)	(+58,4)	(-56,6)
Блок	481,2	466,3	496,1	485,7
	(+59,8)	(+75,6)	(+127,8)	
Монолит	527	-	612,4	-
«-» — данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

6. Дешевет только четырехкомнатные в кирпичных домах

Диапазон секторного индекса по материалу стен в октябре составил \$424,8...\$612,4, сильно сместившись вверх по сравнению с июльскими значениями \$368,3...\$568. Ценовой минимум в октябре принадлежал четырёхкомнатным квартирам в панельных домах, максимум – трёхкомнатным в монолитных, отсутствовавших в прошлом квартале (табл. 7).

Секторный индекс по материалу стен в октябре по сравнению с июлем уменьшился лишь по четырёхкомнатным квартирам в кирпичных домах, по остальным квартирам – возрос.

7. Разница между ценой предложения и ценой спроса сокращается

Осенняя структура спроса выглядела достаточно традиционной: 28,7% приходилось на однокомнатные квартиры, 47,1% — на двухкомнатные, 16,4% — на трехкомнатные, 6,4% — на четырехкомнатные, 1,5% — на многокомнатные.

Этой осенью покупатели готовы были заплатить \$11000...\$20000 за однокомнатную, \$18000...\$31000 за двухкомнатную и \$35000...\$38000 за трехкомнатную квартиру. О покупке квартир с большим числом комнат, как и ранее, публично не заявлялось. По сравнению с июлем максимальная цена спроса по однокомнатным квартирам возросла на \$3000, \$4000 и \$7000 для одно-, двух- и трехкомнатных квартир, соответственно.

Квартирный индекс цены квадратного метра общей площади, рассчитанный на основе спроса, устойчиво повышаясь весь год, вплотную приблизился к отметке 450 (табл. 8).

Динамика индекса цены квадратного метра по спросу (1999—2003)

Месяц исследования	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	4 2003	7 2003	10 2003
Цена квадратного метра общей площади, USD	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	391,7	414,6	445,6
Изменение к предыдущему периоду	-14,7	-33,6	-31,3	-28,1	5,7	24,7	-9,6	21,7	-8,3	25,8	4,5	-1	-2,3	21,5	72	22,9	31
	-4,3%	-10,2%	-10,6%	-10,6%	2,4%	10,2%	-3,6%	8,4%	-3,0%	9,5%	1,5%	-0,3%	-0,8%	7,2%	22,5%	5,8%	7,5%

Следует отметить, что рост цены спроса отставал от роста цены предложения. Разница между ценой предложения и ценой спроса осенью увеличилась до 11,3% (в июле она была равной 7,5%). Как итог, в ближайшем полугодии следует ожидать стабилизации цен предложения на квартиры вторичного рынка жилья города Минска.

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. Н.Ю. Трифонов, С.А. Шимановский. Рынок минских квартир: лето 2003/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2003.— № 12.— С. 47-50.