

К-т 009 75 000 000 руб. – отражено в учете списание залоговых обязательств;
 Д-т 66 К-т 76 90 000 000 руб. – отражено погашение кредита за счет средств от продажи залога;
 Д-т 51 К-т 76 28 000 000 руб. – получено превышение суммы, вырученной от продажи материалов, над суммой залога.

На практике зачастую у залогодателя возникают расходы, связанные с оплатой услуг независимых оценщиков и страхованием предмета залога.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь.
2. Закон Республики Беларусь "О залоге" от 24.10.1993 г.
3. Указ Президента РБ от 24.05.1996 г. № 209 "О мерах по регулированию банковской деятельности в Республике Беларусь".
4. Постановление Совета Министров РБ от 26.05.1994 г. № 381 "Об утверждении Положения о форме договора о залоге (ипотеке) и порядке его регистрации" с изменениями и дополнениями.
5. Постановление Правления НБ РБ "Об утверждении инструкции о порядке предоставления (размещения) банками денежных средств в форме кредита и их возврата" от 30.12.2003 г. № 226.
6. Бредихина С.А. Бухгалтерский и налоговый учет кредитов и займов.—М., 2003.
7. Жуков Е.Ф. Деньги, кредит, банки.— М.— 2000.
8. Ханкевич Л.А. Банковское право Республики Беларусь.— Мн.— 2000.
9. Кузнецова М. Учет залога имущества/ Аудит и налогообложение.—2003.— № 10.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ВЕСНА 2004 ГОДА

*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 весну 2004 года. Основным итогом прошедшего квартала является продолжение роста квартирного индекса БОО вплоть до значений, наибольших за весь период исследования.

1. Квартирный индекс БОО пока еще растет

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) этой зимой продолжал расти, и в январе достиг уровня \$630,6 (табл. 1). Отмеченный в прошлом квартале все увеличивающийся темп роста квартирного индекса в нынешнем квартале заметно снизился и принял величину в 11,7%.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (январь 2000 – апрель 2004)

Месяц исследования	01	04	07	10	01	04	07	10	01	04	07	10	01	04	07	10	01	04
	2000	2000	2000	2000	2001	2001	2001	2001	2002	2002	2002	2002	2003	2003	2003	2003	2004	2004
Квартирный индекс БОО, USD	354,2	315	287	295	306	305,9	306	324	347	359	367	394	418	427	448	502,4	564,2	630,6
Изменение к предыдущему периоду	-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	61,8	66,4
	-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%	12,3%	11,7%

По-прежнему сохраняется ярко выраженный сезонный характер изменения квартирного индекса БОО, что продемонстрировано на рисунке 1.

Этой весной индекс БОО для квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне \$612,53 до \$709,6 (табл. 2). По сравнению с январскими значениями (\$559,4...\$580,9) его диапазон увеличился на \$75,57 главным образом за счет увеличения цены квадратного метра на многокомнатные квартиры. 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	642,0	61,1	11%
2-комнатные	625,6	66,2	12%
3-комнатные	628,3	67,5	12%
4-комнатные	612,5	51,3	9%
Многокомнатные	709,6	143,0	25%

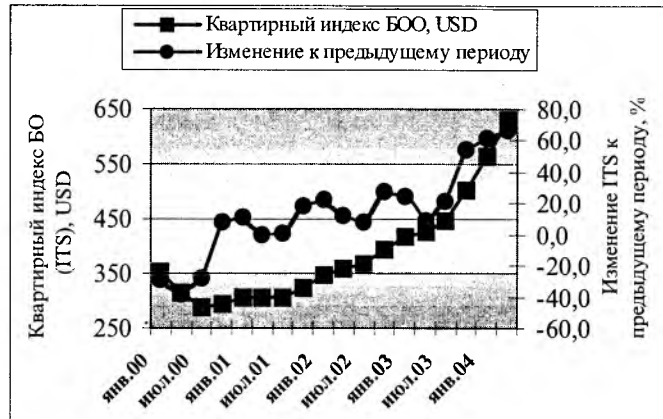


Рис. 1. Динамика изменения квартирного индекса БОО

Структура предложения по числу комнат в квартире выглядела следующим образом: 32,27% составляли однокомнатные квартиры, 35,93% — двухкомнатные, 22,43% — трехкомнатные, 6,96% — четырехкомнатные, 1,4% — многокомнатные (с числом комнат более 4) квартиры.

Этой весной предложение однокомнатных и многокомнатных квартир увеличилось на 8,17% и 2,5%, а предложение двухкомнатных, трехкомнатных и четырехкомнатных сократилось на 0,67%, 5,27% и 3,54%, соответственно. По сравнению с прошлым кварталом, когда в основном популярностью на рынке пользовались двухкомнатные квартиры, в нынешнем квартале возросла потребность в однокомнатных квартирах. Так, если зимой разница между предложениями однокомнатных и двухкомнатных квартир составляла 12,5%, то весной эта разница сократилась до 3,66%.

2. Неравновесность структуры рынка увеличивается

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу заявок на покупку [1], в апреле резко поднялся и достиг отметки в 13,7 (табл. 3). Подобная диспропорция спроса и предложения не отмечалась за весь период наблюдения (рис. 2).

Таблица 3

Динамика показателя структуры рынка (январь 2000 – апрель 2004)

Месяц исследования	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	01 2004	04 2004
Предложение	3562	5261	2216	2299	2200	2848	3080	3094	1899	4245	3739	3488	3250	4542	3680	3823	2740	4024
Спрос	730	963	719	1179	853	679	730	879	612	768	442	963	814	373	371	342	302	294
Показатель структуры рынка	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	12,2	9,92	11,2	9,07	13,7

Объем предложения во втором квартале в течение двух последних лет является наибольшим за год. В то же время, в отчетном году предложение во втором квартале ниже по сравнению с этим же периодом за два предыдущих года.

Одновременно этой весной объем спроса сократился на 2,6% и достиг абсолютного минимума за все время наблюдения (294 заявки на покупку за месяц).



Рис. 2. Динамика изменения предложения, спроса и показателя структуры рынка

3. Показатели качества сблизились

Показатель качества предложения [1] 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 таблице 4.

Таблица 4

Динамика показателей качества (январь 2000 - январь 2004)

Месяц исследования	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	01 2004	04 2004
Показатель качества предложения	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	2,28	2,09
Показатель качества спроса	1,81	1,99	1,87	1,97	1,9	1,94	1,94	1,98	1,86	1,94	2,07	1,96	2,03	1,88	1,76	1,92	1,94	2,09
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	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	0,34	0,00

Во втором квартале этого года в отношении показателей качества для рынка купли-продажи квартир сложилась следующая картина:

- значения обоих показателей превышают 2 (что, впрочем, уже наблюдалось летом 2002 г. и зимой 2003 г.;

- оба показателя показывают одинаковые значения.

Последнее явление отмечается впервые, и говорит о сближении потребностей покупателей в улучшении качества жилья и возможностей продавцов в этом направлении. При этом движение покупателей и продавцов навстречу друг другу было взаимным и наблюдалось в течение последнего полугодия.

4. Цены по районам: разрыв увеличивается

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам города в апреле приведены в таблице 5 и находились в диапазоне \$548...\$762,5. По сравнению с прошлым кварталом этот диапазон увеличился на \$29,8. Все это свидетельствует о возросшей разнице в ценах между отдельными административными районами. Ценовой минимум по-прежнему принадлежит Заводскому району, максимум – Центральному. Изменение цены квадратного метра по отношению к прошлому периоду варьировалось в диапазоне \$52,9...\$82,7.

Таблица 5

Диапазон удельных цен предложения по районам (апрель 2004)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD	Квартирный индекс БОО по районам, USD	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	429,5	774,2	52,9
Ленинский	460,0	1333,3	77,4
Московский	464,4	833,3	82,3
Октябрьский	340,0	859,4	12,6
Партизанский	480,8	1091,9	60,4
Первомайский	440,5	1274,5	55,9
Советский	464,5	1054,7	82,6
Фрунзенский	448,7	1100,0	74,1
Центральный	498,8	1150,0	82,7

Постоянное повышение темпа роста общего квартирного индекса сказывается и на поведении секторного квартирного индекса БОО по административным районам города. Почти для всех районов (кроме Заводского) цена квадратного метра превысила отметку \$600, а в Центральном перевалила за \$760.

5. Диапазон секторных индексов по планировке продолжает сокращаться

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки в апреле находился в диапазоне \$541,7...\$903,1, что в 1,1 раза меньше январского диапазона \$406,9...\$804,2 (табл. 6).

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (апрель 2004)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	642,1	581,7	541,7	560,2
	(+56,5)	(+45,9)	(+46,6)	(+153,4)
Типовые	641,5	654,1	622,5	565,5
	(+63,3)	(+77,9)	(+63,9)	(+12,4)
Улучшенной планировки	752,9	903,1	885,7	767,6
	(-)	(+212,9)	(+242,3)	(-36,6)
Элитные	-	706,3	695,6	-
		(-)	(+90,5)	

«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)

По сравнению с прошлым кварталом отнесение ценового минимума и максимума изменилось: минимальная цена принадлежит малогабаритным трехкомнатным квартирам, максимальная – двухкомнатным квартирам улучшенной планировки.

Диапазон изменения секторных индексов по планировке в апреле (-36,6...+242,3) по сравнению с прошлым кварталом (+4,1...+245,9) увеличился почти в 1,2 раза. Минимум и максимум изменения этого секторного индекса соответственно принадлежит секторам четырёхкомнатных и трехкомнатных квартир улучшенной планировки.

6. Дешевет только трехкомнатные в домах с монолитными стенами

Диапазон секторного индекса по материалу стен в апреле составил \$534,38...\$715,3, сократившись тем самым на \$62,18 по сравнению с январским диапазоном \$452,4...\$695,5. Ценовой минимум в апреле принадлежал четырёхкомнатным квартирам в блочных домах, максимум – двухкомнатным в монолитных (табл. 7).

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (апрель 2004)

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	633,3	592,9	564,0	552,5
	(+71,6)	(+58,1)	(+69,8)	(+100,1)
Кирпич	667,6	678,2	704,1	677,2
	(+53,7)	(+88,2)	(+61,6)	(+41,1)
Блок	612,8	567,2	566,6	534,4
	(+59,6)	(+52,4)	(+29,0)	(+65,9)
Монолит	669,8	715,3	578,7	581,4
	(+130,7)	(+30,1)	(-116,8)	(-)

Секторный индекс по материалу стен в апреле по сравнению с январем уменьшился лишь по трехкомнатным квартирам в монолитных домах, по остальным квартирам – возрос. Максимальный рост отмечен в секторе однокомнатных квартир также в домах с монолитными стенами.

7. Разница между ценой предложения и ценой спроса сокращается

Весенняя структура спроса выглядела достаточно традиционной: 40% приходилось на однокомнатные квартиры, 30% - на двухкомнатные, 27% - на трехкомнатные.

Этой весной покупатели готовы были заплатить \$5000...\$18000 за однокомнатную, \$20000...\$35000 за двухкомнатную, \$36000...\$33000 за трехкомнатную квартиру.

По сравнению с январем максимальная цена спроса по однокомнатным и двухкомнатным квартирам одновременно уменьшилась на \$1000, а минимальная увеличилась на \$4000 и \$10000, соответственно.

Квартирный индекс цены квадратного метра общей площади, рассчитанный на основе спроса, упавший зимой на 12,6%, подпрыгнул в апреле на 18,8% (табл. 8). Такой резкий скачок наблюдался в прошлом году так же весной (22,5%) .

Таблица 8

Динамика индекса цены квадратного метра по спросу (2000—2004)

Месяц исследования	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	01 2004	04 2004
Цена квадратного метра общей площади, USD	296,3	265,0	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	389,4	462,7
Изменение к предыдущему периоду	-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	72,0	22,9	31,0	-56,2	73,3
	-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%	-12,6%	18,8%

Итоговая цифра квартирного индекса по спросу во втором квартале 2004 г. равна \$462,7/кв. м. Такого высокого значения показателя не наблюдалось за все время наблюдения (с 1999г.). Как следствие, разница между индексом цены квадратного метра по предложению (квартирным индексом БОО) и индексом цены квадратного метра по спросу в этом квартале сократилась на \$29,6 по сравнению с зимой.

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., Юркевич Л.А. Рынок минских квартир: зима 2004/ www.valuer-cis.ru/blr/.