

**РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР:  
ОСЕНЬ 2004 ГОДА**

Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)  
М.В. Белятко, студент БНТУ

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 2004 года. Основным итогом прошедшего квартала является продолжение роста квартирного индекса БОО вплоть до значений, наибольших за весь период исследования. Новой является тенденция существенного сближения цен предложения и спроса.

**1. Квартирный индекс БОО продолжает расти**

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) этой осенью продолжал расти, и в октябре достиг наивысшего за время наблюдения уровня. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние четыре года приведена в таблице 1. Видно, что снизившийся в прошлом квартале [2] темп роста квартирного индекса вновь увеличился.

Таблица 1

**Динамика квартирного индекса БОО (2001–2004)**

Месяц исследования	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	07 2004	10 2004
Квартирный индекс БОО, USD	306,1	305,9	306,3	324,3	346,9	359,4	366,9	393,9	418,4	427,4	448,3	502,4	564,2	630,6	635,4	670,7
Изменение к предыдущему периоду	11,2	-0,2	0,4	18,0	22,6	12,5	7,5	27,0	24,5	9,0	20,9	54,1	61,8	66,4	4,8	35,3
	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%	0,8%	5,3%

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

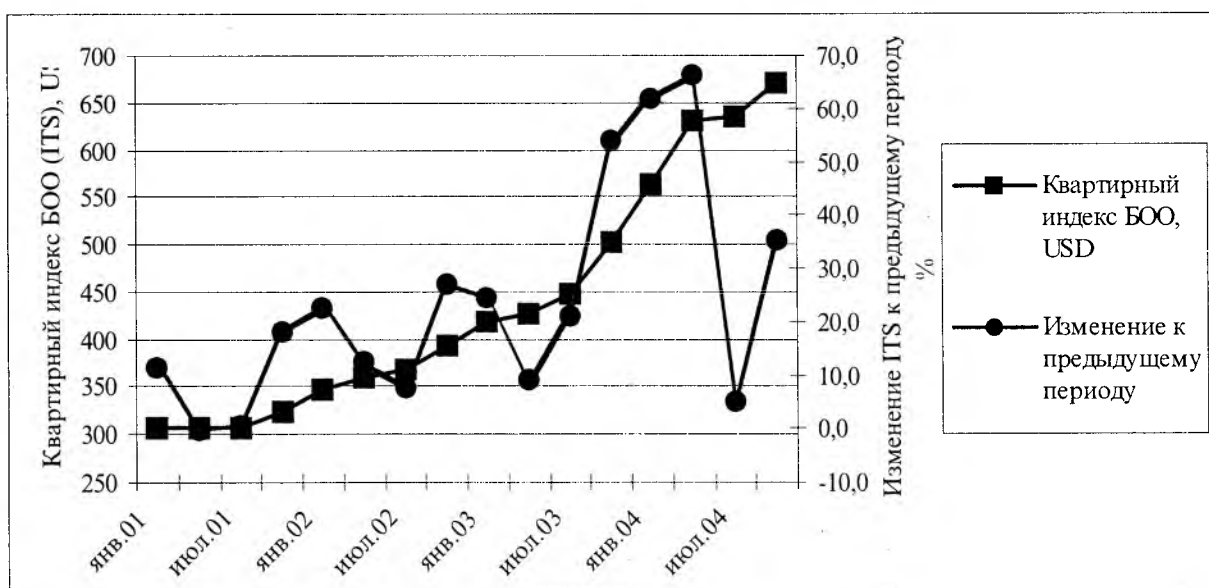


Рис. 1. Динамика изменения квартирного индекса БОО

Этой осенью индекс БОО для квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$663,4 до \$683,1 (табл. 2). По сравнению с июльскими значениями (\$535,3...\$641,3) его диапазон уменьшился на \$84,7. Минимальная и максимальная удельные цены принадлежат, соответственно, двухкомнатным и четырехкомнатным квартирам. Под многокомнатными квартирами, как обычно, понимаются квартиры с числом комнат более 4.

Таблица 2

**Индекс БОО для квартир с различным числом комнат**

Секторы рынка квартир	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	663,5	22,2	3,46%
2-комнатные	663,4	31,1	4,92%
3-комнатные	673,6	35,5	5,56%
4-комнатные	683,1	46,5	7,31%
Многокомнатные	670,7	135,4	25,29%

Структура предложения по числу комнат в квартире выглядела следующим образом: 33,69% составляли однокомнатные квартиры, 34,57% — двухкомнатные, 23,40% — трехкомнатные, 7,28% — четырехкомнатные, 1,07% — многокомнатные квартиры. Этой осенью предложение однокомнатных, трехкомнатных и многокомнатных квартир увеличилось на 1,60%, 11,06% и 11,09%, а предложение двухкомнатных и четырехкомнатных уменьшилось на 3,82% и 8,92%, соответственно.

## 2. Структура рынка по-прежнему не равновесна

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу заявок на покупку [1], в октябре заметно снизился после резкого скачка летом и достиг отметки в 14,72 (Табл. 3). Отметим, что здесь использованы сведения по декларированному спросу [3].

Таблица 3

**Динамика декларированного показателя структуры рынка (2001–2004)**

Месяц исследования	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	7 2004	10 2004
Предложение	2200	2848	3080	3094	1899	4245	3739	3488	3250	4542	3680	3823	2740	4024	4571	4417
Спрос	853	679	730	879	612	768	442	963	814	373	371	342	302	294	228	300
Показатель структуры рынка	2,58	4,19	4,22	3,52	3,10	5,53	8,46	3,62	3,94	12,18	9,92	11,18	9,07	13,70	20,05	14,72

На протяжении всего времени исследования (1999 г.) объем предложения в первом квартале наименьший за год. Такая тенденция сохранилась и на этот раз.

По данным Минского городского агентства по государственной регистрации и земельному кадастру общее количество зарегистрированных за октябрь сделок купли-продажи квартир составило 1299, что в 1,2 раза меньше, чем выставленных на продажу квартир и в 4,3 раза больше, чем заявок на покупку. Это говорит о том, что предложение на вторичном рынке недвижимости более открыто по сравнению со спросом.

Используя данные по количеству сделок как объем подтвержденного спроса, получим значение показателя структуры рынка, равное 3,40, что означает наличие на рынке предложения 3,40 квартиры на одного реального покупателя в течение исследуемого квартала.

## 3. Показатели качества демонстрируют сезонный характер

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 дана в таблице 4.

Таблица 4

**Динамика показателей качества (2001-2004)**

Месяц исследования	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	07 2004	10 2004
Показатель качества предложения	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	2,06	2,10
Показатель качества спроса	1,90	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	1,98	1,82
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	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	0,08	0,28

В качестве комментария можно отметить увеличение значения показателя качества предложения после падения на протяжении трех кварталов. Одновременно показатель качества спроса пошел вниз. Как следствие, превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса, уникально малое в середине текущего года, вновь увеличилось, демонстрируя расхождение взглядов продавцов и покупателей на число комнат в квартире и, в конечном виде, на цену.

#### 4. Цены в Партизанском районе уменьшились

В октябре разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административными районами составила \$222,4, что на \$18,3 выше июльского значения. Секторные квартирные индексы БОО по районам в октябре находились в диапазоне \$584,1...\$806,5 (табл. 5).

Таблица 5

**Диапазон удельных цен предложения по районам (октябрь 2004)**

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD		Квартирный индекс БОО по районам, USD	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	333,3	803,6	584,1	19,0
Ленинский	522,1	1538,5	695,6	59,4
Московский	411,3	975,6	620,3	19,9
Октябрьский	472,2	1148,3	648,0	31,3
Партизанский	438,5	1093,3	637,7	-16,9
Первомайский	517,5	1183,4	675,8	19,6
Советский	768,3	1061,6	764,0	64,6
Фрунзенский	492,4	960,5	630,2	20,0
Центральный	508,6	1500,0	806,5	37,3

Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум — Центральному. По сравнению с июлем цены квадратного метра варьировались в диапазоне \$565,1...\$769,2. Увеличивающийся темп роста общего квартирного индекса отражается на поведении секторного квартирного индекса БОО. Во всех районах г. Минска, кроме одного, цена квадратного метра превышает отметку \$600, а в Центральном — превысила \$800. Следует отметить то, что в Партизанском районе цены на жилье, вопреки общей тенденции к росту, упали (на 2,6% по сравнению с предыдущим кварталом).

#### 5. Ценовая разница между секторами по планировке продолжает сокращаться

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки в октябре находился в диапазоне \$582,8...\$848,7, что в 1,2 раза меньше июльского диапазона (\$553,8...\$867,0) (табл. 6). Отнесение ценового минимума и

Таблица 6

**Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2004)**

Тип квартир	Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	659,1	639,4	634,4	582,8
	(+20,0)	(+29,2)	(+44,2)	(+29,0)
Типовые	665,3	681,6	717,9	662,2
	(+12,1)	(+27,0)	(+84,0)	(+43,9)
Улучшенной планировки	742,1	747,7	747,7	723,1
	(+113,6)	(-11,5)	(-119,3)	(-1,0)
Элитные	780,4	761,7	645,8	848,7
	-	(+59,9)	(-113,1)	(+52,8)
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

максимума следующее: минимальная цена принадлежит малогабаритным четырёхкомнатным квартирам, максимальная – четырёхкомнатным элитным квартирам.

Изменение секторных индексов по планировке в октябре (-119,3...+113,6) по сравнению с прошлым кварталом (-143,9...+63,3) увеличилось в 1,1 раза. Минимум и максимум изменения соответственно принадлежит секторам трехкомнатных и однокомнатных квартир с улучшенной планировкой.

**6. Дешевеют только четырехкомнатные в кирпичных домах**

Диапазон секторного индекса по материалу стен в октябре составил \$616,2...\$824,1, увеличившись тем самым на \$43,2 по сравнению с июльским диапазоном \$544,4...\$709,1. Ценовой минимум в октябре принадлежал двухкомнатным квартирам в блочных домах, максимум – трёхкомнатным в монолитных (табл. 7).

Таблица 7

**Средняя цена квадратного метра по материалу стен (октябрь 2004)**

Материал стен	Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади, \$				
	1	2	3	4	Многокомнатные
Панель	648,0	640,2	620,6	623,7	-
	(+17,2)	(+30,1)	(+41,1)	(+29,1)	(-)
Кирпич	694,8	703,4	750,9	757,9	768,4
	(+28,4)	(+39,9)	(+7,3)	(-5,0)	(-)
Блок	647,8	616,2	666,3	607,0	-
	(+45,1)	(+19,1)	(+39,7)	(+62,6)	(-)
Монолит	719,5	722,2	824,1	750,0	-
	(+33,9)	(+13,1)	(-)	(-)	(-)
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)					

Секторный индекс по материалу стен в октябре по сравнению с июлем уменьшился (на 0,7%) лишь по четырёхкомнатным квартирам в кирпичных домах, по остальным квартирам — возрос. Максимальный рост отмечен в секторе четырехкомнатных квартир в блочных домах.

**7. Разница между ценой предложения и ценой спроса сократилась**

Осенняя структура спроса выглядела достаточно традиционной: 37,8% приходилось на однокомнатные квартиры, 35,4% — на двухкомнатные, 15,1% — на трехкомнатные, 9,3% — на четырехкомнатные, 2,4% — на многокомнатные.

Квартирный индекс цены квадратного метра общей площади, рассчитанный на основе спроса, резко вырос за исследуемый период (табл. 8). В рассматриваемом квартале изменение к предыдущему достигло максимального значения (23,7%) за все время наблюдения (с 1999 г.).

Итоговая цифра квартирного индекса по спросу превысила ранее недостижимые планки \$500/кв. м и \$600/кв. м, что является показателем появления на рынке более реалистично настроенных покупателей.

Динамика индекса цены квадратного метра по спросу (2001-2004)

Месяц исследования	01 2001	04 2001	07 2001	10 2001	01 2002	04 2002	07 2002	10 2002	01 2003	4 2003	7 2003	10 2003	01 2004	04 2004	07 2004	10 2004
Цена квадратного метра общей площади, USD	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	462,6	487,2	638,4
Изменение к предыдущему периоду	24,7	-9,6	21,7	-8,3	25,8	4,5	-1	-2,3	21,5	72	22,9	31	-56,2	73,2	24,6	151,2
	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%	15,8%	5,0%	23,7%

Авторы благодарны РУП "Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру" за предоставленные сведения по количеству сделок купли-продажи квартир в г. Минске за октябрь 2004 г. и участникам республиканского научно-методического семинара "Экономика недвижимости и оценка стоимости" за конструктивное 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., Лапинская А.В. Рынок минских квартир: лето 2004/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2004.— № 11.
3. Трифонов Н.Ю. Мониторинг рынка минских квартир: когда упадут цены?/ Труды IV Международной конференции "Проблемы оценки в переходной экономике" 27-28 мая 2004 г., Минск, Беларусь.

## ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ТЕОРИИ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА, АНАЛИЗА И КОНТРОЛЯ

Под таким названием 10-11 сентября 2004 года прошла международная научная конференция. Местом проведения конференции организаторами и участниками был выбран город Брест. Конференция проходила в Брестском государственном техническом университете.

Целью конференции являлась разработка концепции построения систем современной теории бухгалтерского учета, анализа и контроля, а также обсуждение и принятие рекомендаций по построению учебных программ учетно-аналитических и контрольных дисциплин.

В числе приглашенных были ведущие ученые в области теории бухгалтерского учета, анализа и контроля, которые выступали на международных конференциях и имеют опубликованные монографии. На конференцию были приглашены профессора из России, Украины, Беларуси, Германии, Франции, Польши, Болгарии, Голландии, Литвы. Некоторые из них по ряду причин не смогли участвовать в работе конференции лично, однако они представили свои доклады для обсуждения их участниками и включения в Итоговый документ.

Все участники конференции подтвердили, что на протяжении последних 12 лет развития самостоятельных, независимых государств, (вошедших ранее в СССР), не было существенного продвижения в развитии теории бухгалтерского учета, анализа и контроля. По ряду направлений произошло снижение влияния теории бухгалтерского учета на практику. На многих предприятиях малого бизнеса после введения обязательного налогового учета, ведение бухгалтерского учета было свернуто до минимума, или прекращено. Особенно это проявилось в России. Для выживания в условиях кризиса и высоком уровне налоговой нагрузки многие предприятия вынуждены укрывать часть оборота, идти на другие правонарушения в области бухгалтерского учета. Имеются факты, когда обязательную часть учета (налоговый учет) на предприятиях выполняют представители налоговых органов.

Теория бухгалтерского учета, анализа и контроля оказалась не готовой к такой ситуации и по отдельным направлениям не обеспечивает своей лидирующей роли. Многие ученые направили свои усилия на внедрение в жизнь приемов учета и анализа западных стран, не адаптировав их к нашей действительности и не обосновав теоретически.

В такой ситуации необходимо дальнейшее развитие теории бухгалтерского учета и анализа. Особенно это важно в сфере высшего образования, поскольку молодые люди, получающие диплом бухгалтера, не видят четкой связи между изучаемыми дисциплинами по теории учета и реальной действительностью, в которую они попадают на предприятия.