

При расчете тарифов по каждому виду транспортной работы имеющих различный уровень суммы покрытия мы предлагаем использовать коэффициент роста средней суммы покрытия (формулы 24, 25). Данная методика расчета тарифов позволяет обеспечить такое изменение (рост) тарифов, при котором удельная сумма покрытия каждого вида транспортной работы изменяется (растет) равными темпами, и сохраняется прежнее отношение между суммами покрытия (доходностью) разных видов транспортной работы. Кроме того, данная методика упрощает расчеты, поскольку в ней не используется доля каждого вида транспортной работы в формировании среднего тарифа. Но средний тариф за один условный тонно-километр, полученный на основе рассчитанных тарифов по каждому виду транспортных услуг и их доли в общем условном грузообороте, соответствует заданному (0,414•0,561+1,263•0,439/2,5=0,454 тыс. руб.).

$$T_{\text{ТКМ}} = b_{\text{ТКМ}} + \text{СП}_{\text{ТКМ}} \cdot \text{Кр}_{\text{МДср}} \quad (24)$$

$$T_{\text{КМ}} = b_{\text{КМ}} + \text{СП}_{\text{КМ}} \cdot \text{Кр}_{\text{МДср}} \quad (25)$$

где $\text{СП}_{\text{ТКМ}}$ и $\text{СП}_{\text{КМ}}$ — сумма покрытия на единицу транспортной работы, выполненной в тонно-километрах и километрах соответственно; $\text{Кр}_{\text{МДср}}$ — коэффициент роста средней суммы покрытия на один условный тонно-километр.

$$\text{Кр}_{\text{МДср}} = (0,454 - 0,3) / (0,435 - 0,3) = 1,1407$$

$$T_{\text{ТКМ}} = 0,3 + 0,1 \cdot 1,1407 = 0,414 \text{ (тыс. руб.)};$$

$$T_{\text{КМ}} = 0,75 + 0,45 \cdot 1,1407 = 1,263 \text{ (тыс. руб.)}.$$

Таким образом, для обеспечения безубыточной работы УТП «Автомобильный парк № 1» необходимо установить следующие тарифы: 414 рублей за один тонно-километр и 1263 рубля за один километр платного пробега.

Разработанная методика анализа соотношения «затраты – объем производства – прибыль» позволит: более качественно и точно проводить анализ безубыточности автотранспортных организаций оказывающих услуги по перевозке как грузов, так и пассажиров и применяющих разные тарифы за транспортную работу, выраженную в различных показателях; включить в расчет тарифы, используемые в организации и имеющие различные уровни суммы покрытия; учесть структуру оказываемых услуг в разрезе их видов; обосновать управленческие решения в области тарифов, объема и структуры деятельности, затрат, прибыли и порога рентабельности.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Аксенов И.Я. Единая транспортная система: Учеб. для вузов.– М.: Высш. шк., 1991.– 383 с.
2. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учеб. пособие/ Под общ. ред. Л.Л. Ермолович.– Мн.: Интерпрессервис; Экоперспектива, 2001.– 576 с.
3. Контроллинг как инструмент управления предприятием/ Е.А. Ананькина, С.В. Данилочкин, Н.Г. Данилочкина и др.; Под ред. Н.Г. Данилочкиной.– М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003.– 279 с.
4. Кравченко Л.И. Анализ хозяйственной деятельности в торговле.– Мн.: Высшая школа, 2005.
5. Панков Д.А. Учет и анализ в зарубежных странах.– Мн.: Новое знание, 2004
6. Савицкая Г. В. Анализ хозяйственной деятельности предприятий АПК: Учебник.– Мн.: Новое знание, 2001.– 687с.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ЛЕТО 2005 ГОДА

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)
Т.В. Ковалевская, 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 2005 года. Основным итогом прошедшего квартала является продолжение роста квартирного индекса БОО, но темп роста при этом немного снижается.

1. Квартирный индекс БОО продолжает расти

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) этом летом продолжал расти. В июле его значения были наивысшими за время наблюдения. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за период с января 2001 г. по июль 2005 г. приведена в табл. 1.

Видно, что темп роста квартирного индекса увеличиваться с лета прошлого года, причем этой весной он достиг максимума за все время наблюдения, а к лету начал снижаться.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (январь 2001 – апрель 2005)

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	01 2005	04 2005	07 2005
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	730,9	839,6	933,9
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	60,2	108,7	94,2
	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%	9,0%	14,9%	11,2%

Сезонный характер изменения квартирного индекса БОО показан на рисунке 1.

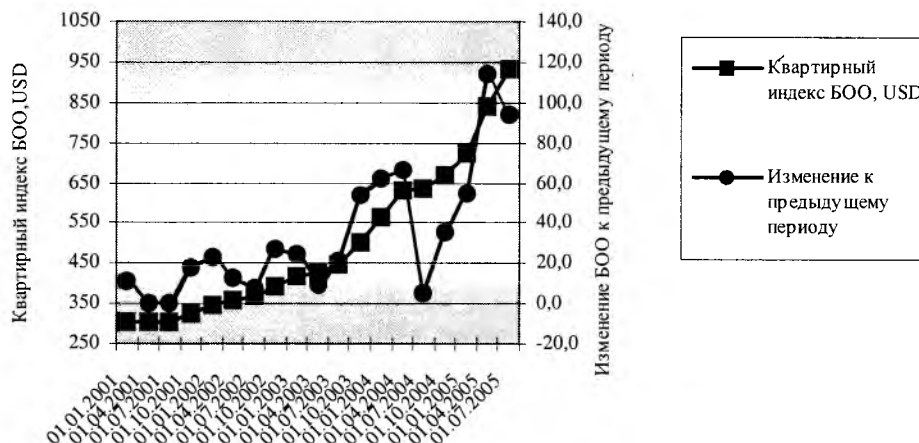


Рис. 1. Динамика изменения квартирного индекса БОО

В третьем квартале 2005 г. индекс БОО для квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$908,83 до \$1249,64 (табл. 2). По сравнению с весенними значениями (\$777,89...\$1217,95) его диапазон увеличился. Минимальная и максимальная удельные цены принадлежат, соответственно, трехкомнатным и многокомнатным квартирам. Под многокомнатными квартирами, как обычно, понимаются квартиры с числом комнат более четырех.

Структура секторного предложения по числу комнат в квартире представлена на рис. 2. Наибольшее количество выставленных на продажу квартир этим летом традиционно составляют двухкомнатные квартиры. В отличие от апреля, по количеству выставленных на продажу квартир сектор однокомнатных превышает сектор трехкомнатных.

Этой весной доля трехкомнатных квартир в предложении увеличилась на 3,18% за счет уменьшения предложения однокомнатных, двухкомнатных, четырехкомнатных и многокомнатных квартир на 0,85%, 0,35%, 1,26% и 0,72%, соответственно.

Таблица 2

Индекс БОО для квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	959,06	110,15	12,98
2-комнатные	931,85	85,64	10,12
3-комнатные	908,83	62,21	7,35
4-комнатные	926,32	148,43	19,08
Многокомнатные	1249,64	31,69	2,60



Рис. 2. Структура предложения по числу комнат в квартире

2. Неравновесность структуры рынка уменьшилась

Показатель структуры рынка представляет собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, т.е. подтвержденного спроса, зафиксированного органами государственной регистрации. В июле 2005 г. в г. Минске было зарегистрировано 1078 сделок купли-продажи квартир. Остальные характеристики рынка, участвующие в формировании показателя структуры рынка приведены в табл. 3. Используя эти данные, получим значение показателя структуры рынка в 1,10 – количество квартир на рынке, пришедшее на одного реального покупателя в течение исследуемого квартала.

Таблица 3

Динамика структуры рынка (апрель 2004 – апрель 2005)

Месяц исследования	07 2004	10 2004	01 2005	04 2005	07 2005
Предложение	4571	4417	1379	1523	1187
Декларированный спрос	228	300	183	189	221
Подтвержденный спрос	932	1299	854	1054	1078
Показатель структуры рынка	4,90	3,40	1,61	1,44	1,10

Значение показателя структуры рынка в течение последнего года неизменно становились все ниже. Это свидетельствует об уменьшении неравновесности квартирного рынка г. Минска. Величина показателя структуры рынка за июль является рекордно низкой по данным с июля 2004 года. Предложение снизилось по сравнению с весенним, при этом наблюдается рост показателей подтвержденного спроса. Это указывает на готовность потенциальных покупателей к покупке недвижимости. Рынок нуждается в большем количестве квартир, и в основном это одно- и двухкомнатные квартиры.

3. Качество спроса резко упало

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 с начала 2001 года дана в табл. 4.

Таблица 4

Динамика показателей качества (январь 2001 – июль 2005)

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	01 2005	04 2005	07 2005
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	2,31	2,31	2,19
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	1,77	1,54	1,94
Разница между показателями качества предложения и 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	0,54	0,77	0,25

В качестве комментария следует отметить, что значение показателя качества предложения в третьем квартале значительно снизилось. Показатель качества спроса, достигнув минимального снижения в апреле 2005 года, стал расти. Это говорит о том, что на рынке квартир наметилась стабилизация, и покупатели стали проявлять больший интерес к недвижимости. Как следствие, разница между показателями качества предложения и спроса, увеличивающаяся с весны 2004 г. в апреле достигнув максимума, стала снижаться. Это характерно при большем совпадении взглядов продавцов и покупателей на желаемое число комнат в квартире и, в конечном виде, на цену.

4. Цены выросли во всех районах г. Минска

В июле 2005 года секторные квартирные индексы БОО по административным районам находились в диапазоне \$818,72...\$1092,77 (табл. 5).

Разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$274,05, что на \$50,25 больше апрельского значения. Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум – Центральному.

Минимальная зафиксированная стоимость квадратного метра общей площади составила \$595, а максимальная – \$2029 (в апреле цены квадратного метра варьировались в диапазоне \$375-\$1500). Увеличивающийся темп роста общего квартирного индекса отражается на поведении секторного квартирного индекса БОО. Цены увеличились во всех районах г. Минска, в четырех (Заводском, Московском и Октябрьском и Фрунзенский) они превышают \$800, в двух (Ленинском, Партизанском и Первомайском) находятся в диапазоне от \$900 до \$1000, а в двух (Советском и Центральном) средняя цена квадратного метра превысила отметку \$1000.

Таблица 5

Диапазон удельных цен предложения по районам (апрель 2005)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD		Квартирный индекс БОО по районам, USD	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	600	1136	818,72	96,98
Ленинский	719	1932	988,31	96,01
Московский	595	1147	857,74	90,78
Октябрьский	664	1280	895,58	103,50
Партизанский	647	1538	953,44	90,95
Первомайский	724	1579	971,91	97,11
Советский	769	1667	1019,95	91,80
Фрунзенский	667	1156	872,45	55,63
Центральный	739	2029	1092,77	147,23

5. Дешевет больше малогабаритные квартиры

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки в январе находился в диапазоне \$825,83-\$1107,58, что в 1,15 раза больше апрельского диапазона (\$712,05-\$1047) (табл. 6). Отнесение ценового минимума и максимума следующее: минимальная удельная цена принадлежит малогабаритным четырёхкомнатным квартирам (в апреле самыми дешевыми были элитные четырехкомнатные), максимальная цена – элитным четырёхкомнатным (в апреле – двухкомнатным квартирам улучшенной планировки).

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (апрель 2005)

Тип квартир	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	959,78	908,14	836,15	825,83
	(106,57)	(114,59)	(61,79)	(88,60)
Типовые	958,75	987,63	904,77	947,74
	(135,34)	(78,84)	(-31,21)	(68,67)
Улучшенной планировки	971,06	1106,74	1011,21	980,22
	(161,80)	(59,61)	(186,92)	(247,93)
Элитные	-	1017,70	1065,49	1107,58
	(-)	(24,84)	(157,91)	(395,53)

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

Разброс изменений секторных индексов по планировке в июле (-31,21...+395,53) по сравнению с прошлым кварталом (-114,79...250,44) увеличился в 1,6 раза. Минимум изменения (-31,21) принадлежит сектору типовых трехкомнатных квартир. Максимальное изменение (+395,53) отмечено в секторе элитных четырехкомнатных квартир (в прошлом квартале максимум находился в секторе двухкомнатных квартир улучшенной планировки).

6. Ценовая разница между секторами по материалу стен увеличилась

Диапазон секторного индекса по материалу стен в апреле составил (\$1104,57-\$752,38), увеличившись тем самым на \$158,61 по сравнению с апрельским диапазоном (\$932,66-\$739,08). Минимальная средняя удельная цена квадратного метра общей площади в июле, отмечалась для сектора четырехкомнатных квартир в блочных домах, максимальная – для сектора четырехкомнатных квартир в кирпичных домах (табл. 7). Отметим, что весной наиболее дорогими были квадратные метры в секторе трехкомнатных квартир в домах с кирпичными стенами.

Отмечаемое в этом секторе смещение за прошедший квартал максимума средней удельной цены в сторону квартир с большим числом комнат, говорит о поступлении на рынок квартир, рассчитанных на более обеспеченного покупателя.

Секторный индекс по материалу стен в июле 2005 г. по сравнению с апрелем по всем квартирам возрос, кроме четырехкомнатных квартир в блочных домах. Минимальный рост отмечен в секторе трехкомнатных

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (апрель 2005)

Тип квартир	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	959,78	908,14	836,15	825,83
	(106,57)	(114,59)	(61,79)	(88,60)
Типовые	958,75	987,63	904,77	947,74
	(135,34)	(78,84)	(-31,21)	(68,67)
Улучшенной планировки	971,06	1106,74	1011,21	980,22
	(161,80)	(59,61)	(186,92)	(247,93)
Элитные	-	1017,70	1065,49	1107,58
	(-)	(24,84)	(157,91)	(395,53)

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

квартир в панельных домах (+44,4), максимальный – в секторе четырехкомнатных квартир в кирпичных домах (+208,69).

7. Разница между ценой предложения и ценой спроса растет

Весенняя структура спроса показана в рисунке 3.



Рис. 3. Структура спроса по числу комнат в квартире

Квартирный индекс цены квадратного метра общей площади, рассчитанный на основе спроса, увеличился за исследуемый период на величину, максимальную за все время наблюдения (табл. 8). В рассматриваемом квартале относительное изменение составило 22,1%.

Таблица 8

Динамика индекса цены квадратного метра по спросу (январь 2002 — июль 2005)

Месяц исследования	01 2002	04 2002	07 2002	10 2002	01 2003	04 2003	07 2003	10 2003	01 2004	04 2004	07 2004	10 2004	01 2005	04 2005	07 2005
Цена квадратного метра общей площади, USD	296,9	301,5	300,5	298,2	319,7	391,7	414,6	445,6	389,4	462,6	487,2	638,4	615,3	611,8	785,3
Изменение к предыдущему периоду	25,8	4,5	-1,0	-2,3	21,5	72,0	22,9	31,0	-56,2	73,2	24,6	151,2	-23,1	-3,6	173,6
	9,5%	1,5%	-0,3%	-0,8%	7,2%	22,5%	5,8%	7,5%	-12,6%	15,8%	5,0%	23,7%	-3,7%	-0,6%	22,1%

Интересно также сопоставить цены предложения и спроса на одном графике (рис. 4).

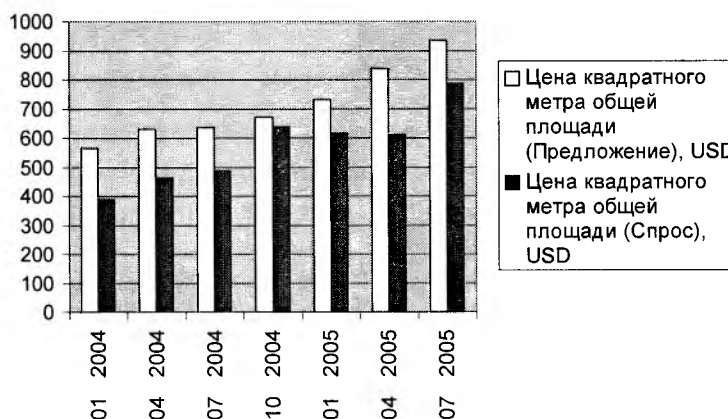


Рис. 4. Индексы цен по спросу и по предложению (январь 2004 — июль 2005)

Разница между удельными ценами предложения и ценой спроса в июле 2005 г. составила \$148,52 и уменьшилась по сравнению с апрелем почти в полтора раза. Это свидетельствует о сближении взглядов покупателей и продавцов на столь высокие цены квартир.

Рост цен на жилье в метрополиях обычен для всего мира. Например, в крупных городах Италии прирост цен в последнее время превышает 10% в год, в Великобритании он свыше 20%. На этом фоне минские 47% годовых выглядят весьма привлекательными для потенциальных инвесторов.

Авторы благодарны РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за предоставленные сведения по количеству сделок купли-продажи квартир в г. Минске.

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., Полозов А.С. Рынок минских квартир: весна 2005 года/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2005.— № 8. (см. тж. www.valuer-cis.ru/blr/).