

ны превышать единицу. Только в таком случае использование средств организации на оплату труда считается эффективным.

Мы также разделяем мнение тех авторов, в частности, А.Л. Жукова, Л.Л. Ермолович, которые предлагают изучать показатели состава и структуры фонда заработной платы (по элементам затрат и структурным подразделениям). Для такого анализа целесообразно использовать данные о составе фонда заработной платы и прочих выплат, определенного Инструкцией Министерства статистики и анализа Республики Беларусь от 17.09.2001 г. № 80. Это позволяет выявить нерациональные затраты по оплате труда, необоснованно заниженные выплаты. Данная система показателей позволяет изучить и устранить имеющиеся недостатки в расходовании средств на содержание персонала, принять обоснованные решения в оптимальном управлении расходами на содержание персонала организаций торговли. Кроме того, анализ фонда заработной платы позволяет не просто выявить перерасход или экономию по тому или иному элементу фонда заработной платы по сравнению с планом и в динамике, но и дать оценку их влияния на производительность и качество труда, прибыль, валовый доход, товарооборот. Для этого необходимо изучать влияние каждого из элементов заработной платы на основные оценочные показатели, определяющие стабильность и эффективность деятельности торговой организации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Абрютин М.С. Экономический анализ торговой деятельности: Учеб. пособие для вузов.— М.: Дело и Сервис, 2000.— 512 с.
2. Адамчук В.В. и др. Экономика труда: Учебник/ В.В. Адамчук, Ю.П. Кокин, Р.А. Яковлев; под. ред. В.В. Адамчука.— М.: ЗАО “Финстатинформ”, 1999.— 431 с.
3. Валевиц Р.П., Давыдова Г.А. Экономика торгового предприятия: Учеб. пособие.— Мн.: Выш. школа, 1996.— 367 с.
4. Жуков А.Л. Регулирование и организация оплаты труда: Учебное пособие.— М.: Издательство “МИК”, 2002.— 336 с.
5. Кравченко Л.И. Анализ хозяйственной деятельности в торговле: Учебник/ Л.И. Кравченко.— 7-е изд., перераб.— М.: Новое знание, 2004.— 544 с.
6. Савицкая Г.В. Анализ эффективности деятельности предприятия: Методические аспекты.— М.: ООО “Новое знание”, 2003.— 688 с.

РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2005 ГОДА

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)
А.В. Лапинская, 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 январь 2005 года. Основным итогом прошедшего квартала является продолжение роста квартирного индекса БОО вплоть до значений, наибольших за весь период исследования. Новой является тенденция существенного расхождения 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 зимой продолжал расти и в январе достиг наивысшего за время наблюдения уровня. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за период с января 2001 г. по январь 2005 г. приведена в табл. 1. Видно, что темп роста квартирного индекса продолжает увеличиваться, хотя и не так быстро, как год назад.

Сезонный характер изменения квартирного индекса БОО усиливается, что показывает рис. 1.

Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (2001 – январь 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
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
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
	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%

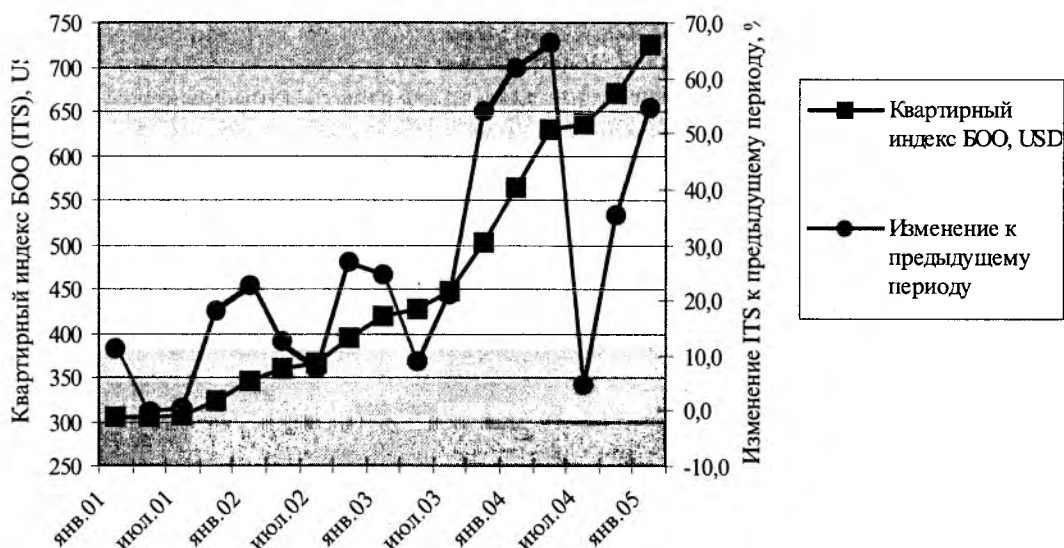


Рис. 1. Динамика изменения квартирного индекса БОО

В первом квартале 2005 г. индекс БОО для квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$700,5 до \$735,7 (табл. 2). По сравнению с октябрьскими 2004 г. значениями (\$663,4...\$683,1) его диапазон увеличился на \$15,5. Минимальная и максимальная удельные цены принадлежат, соответственно, многокомнатным и двухкомнатным квартирам. Под многокомнатными квартирами, как обычно, понимаются квартиры с числом комнат более четырех.

Таблица 2

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	722,9	59,4	8,95%
2-комнатные	735,7	72,3	10,89%
3-комнатные	730,4	56,8	8,43%
4-комнатные	733,6	50,6	7,40%
Многокомнатные	700,5	29,8	4,45%

Структура предложения по числу комнат в квартире представлена на рис. 2. Наибольшее количество выставленных на продажу квартир этой зимой, как и в прошлом квартале, составляют двухкомнатные квартиры. Нетрадиционно же то, что по количеству выставленных на продажу квартир сектор трехкомнатных превышает сектор однокомнатных.

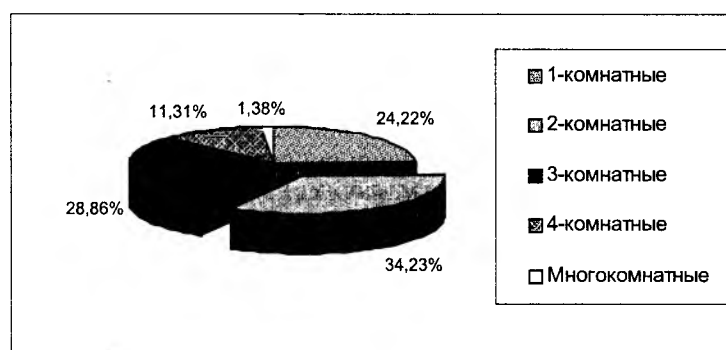


Рис. 2. Структура предложения по числу комнат в квартире

Этой зимой предложение трехкомнатных, четырехкомнатных и многокомнатных квартир увеличилось на 5,46%, 4,03% и 0,31%, а предложение однокомнатных и двухкомнатных уменьшилось на 9,47% и 0,34%, соответственно.

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 регистра-

ции. В январе 2005г. в г. Минске было зарегистрировано 854 сделки купли-продажи квартир. Остальные составляющие показателя структуры рынка приведены в табл. 3. Используя эти данные, получим значение показателя структуры рынка в 1,61 – количество квартир на рынке, приходившееся на одного реального покупателя в течение исследуемого квартала.

Таблица 3

Составляющие показателя структуры рынка (январь 2005)

Месяц исследования	01 2005
Предложение	1379
Декларированный спрос	183
Подтвержденный спрос	854
Показатель структуры рынка	1,61

Значение показателя структуры рынка за январь более чем в 2 раза ниже по сравнению с предыдущим периодом исследования. Это свидетельствует о некотором уменьшении неравновесности квартирного рынка г. Минска.

3. Разница между показателями качества предложения и спроса увеличивается

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 табл. 4.

Таблица 4

Динамика показателей качества (2001 – январь 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
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
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
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

В качестве комментария можно отметить, что значение показателя качества предложения продолжает расти. Одновременно показатель качества спроса снизился до достаточно малого значения (меньшее было отмечено лишь летом 2003). Как следствие, разница между показателями качества предложения и спроса, увеличивающаяся с весны 2004 г., в нынешнем квартале увеличилось почти в 2 раза, демонстрируя расхождение 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 январе 2005 года секторные квартирные индексы БОО по административным районам находились в диапазоне \$626,8...\$855,7 (табл. 5).

Разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$228,9, что на \$6,5 выше октябрьского значения предыдущего года. Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум — Центральному.

Минимальная зафиксированная стоимость квадратного метра общей площади составила \$500,0, а максимальная — \$1700,0 (в октябре цены квадратного метра варьировались в диапазоне \$584,1...\$806,5). Увеличивающийся темп роста общего квартирного индекса отражается на поведении секторного квартирного индекса БОО. Цены увеличились во всех районах г. Минска, кроме того, во всех районах, кроме одного (Заводского), цена квадратного метра превышает отметку \$650, а в Центральном — превысила \$850.

Таблица 5

Диапазон удельных цен предложения по районам (январь 2005)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, USD		Квартирный индекс БОО по районам, USD	Изменение к предыдущему периоду
	500,0	800,0		
Заводской	500,0	800,0	626,8	42,7
Ленинский	530,3	1700,0	744,1	48,5
Московский	511,8	1166,7	688,2	67,9
Октябрьский	469,0	1111,1	728,6	80,6
Партизанский	500,0	1079,4	727,3	89,6
Первомайский	525,9	1373,9	741,6	65,8
Советский	525,7	1500,0	795,1	31,1
Фрунзенский	500,0	972,6	681,6	51,4
Центральный	576,3	1700,0	855,7	49,2

5. Дешевеют только четырехкомнатные элитные квартиры

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки в январе находился в диапазоне \$664,8...\$871,9, что в 1,3 раза меньше октябрьского диапазона (\$582,8...\$848,7) (табл. 6). Отнесение ценового минимума и максимума следующее: минимальная цена по-прежнему принадлежит малогабаритным четырёхкомнатным квартирам, максимальная – двухкомнатным элитным квартирам.

Таблица 6

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (январь 2005)

Тип квартир	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	711,0	709,4	695,6	664,8
	(+51,9)	(+70,0)	(+61,2)	(+82,0)
Типовые	732,2	776,2	742,0	728,4
	(+66,9)	(+94,6)	(+24,1)	(+66,2)
Улучшенной планировки	744,0	796,7	818,0	779,8
	(+1,9)	(+49,0)	(+70,3)	(+56,7)
Элитные	-	871,9	791,6	826,8
		(+110,2)	(+145,8)	(-21,7)

«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 6)

Изменение секторных индексов по планировке в январе (-21,9...+145,8) по сравнению с прошлым кварталом (-119,3...+113,6) уменьшилось в 1,4 раза. Минимум и максимум изменения соответственно принадлежит секторам элитных четырехкомнатных и трехкомнатных квартир.

6. Ценовая разница между секторами по материалу стен сократилась

Диапазон секторного индекса по материалу стен в январе составил \$660,8...\$868,2, уменьшившись тем самым на \$9,6 по сравнению с октябрьским диапазоном \$607,0...\$824,1. Ценовой минимум в январе принадлежал четырехкомнатным квартирам в панельных домах, максимум – четырехкомнатным в кирпичных (табл. 7).

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (январь 2005)

Материал стен	Цена 1 м ² общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	704,1	691,5	679,9	660,8
	(+56,1)	(+51,3)	(+59,4)	(+37,1)
Кирпич	758,8	778,7	787,4	868,2
	(+63,9)	(+75,3)	(+36,5)	(+110,4)
Блок	707,2	777,6	685,4	719,6
	(+59,4)	(+161,4)	(+19,1)	(+112,6)
Монолит	-	-	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)

«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 5)

Секторный индекс по материалу стен в январе 2005 г. по сравнению с октябрём 2004 г. по всем квартирам возрос. Минимальный рост отмечен в секторе трехкомнатных квартир в блочных домах (+19,1), максимальный – в секторе двухкомнатных квартир в блочных домах (+161,4).

7. Разница между ценой предложения и ценой спроса увеличилась

Зимняя структура спроса показана на рис. 3.

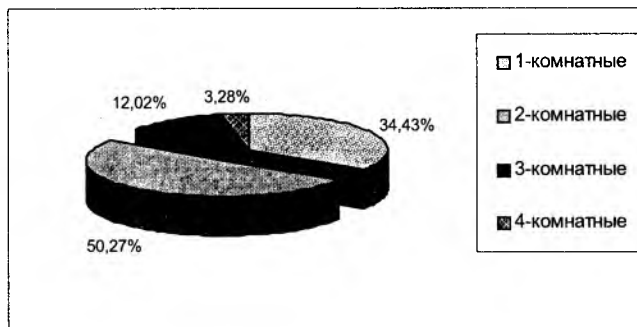


Рис. 3. Структура спроса по числу комнат в квартире

Квартирный индекс цены квадратного метра общей площади, рассчитанный на основе спроса, уменьшился за исследуемый период (табл. 8). В рассматриваемом квартале изменение составило -3,7%, что, впрочем, меньше изменения, отмечавшегося зимой прошлого года.

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

Таблица 8

Динамика индекса цены квадратного метра по спросу (2001-январь 2005)

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	01 2005
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	615,3
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	-23,1
	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%	-3,7%

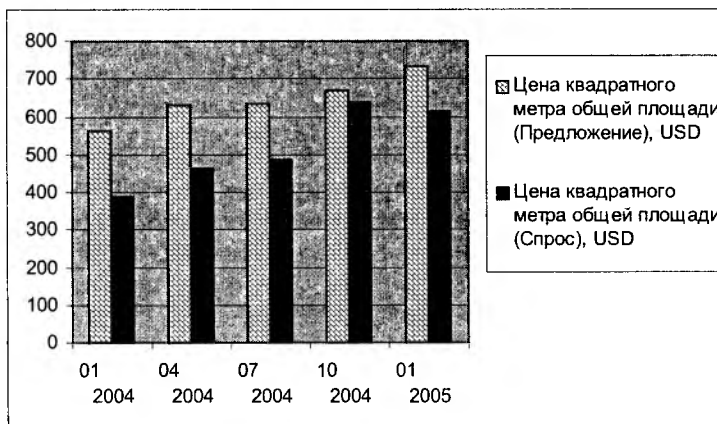


Рис. 4. Индексы цен квадратного метра по спросу и по предложению (2004 - январь 2005)

Разница между ценой предложения и ценой спроса в январе 2005 г. увеличилась в 1,6 раза по сравнению с октябрем 2004 г., что говорит о непринятии покупателем столь высокой цены предложения.

Авторы благодарны РУП “Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру” за предоставленные сведения по количеству сделок купли-продажи квартир в г. Минске 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., Белятко М.В. Рынок минских квартир: осень 2004 года/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2005.— № 1. См. тж. www.valuer-cis.ru/blr/.