

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Будникова О.Н. Отложенные налоги на прибыль: международный опыт и перспективы внедрения в Республике Беларусь/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2006.— № 3.— С. 17–20.
2. Инструкция о порядке исчисления и уплаты в бюджет налогов на доходы и прибыль: Постановление Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь, 31.01. 2004 № 19/ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь.— 28.02.2004.— С.15–38.
3. Международные стандарты финансовой отчетности 2004: издание на русском языке.— М.: Аскери-Асса, 2004.— 752 с.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации: Части первая и вторая.— М.: ТК Велби, Издательство Проспект, 2004.— 544 с.
5. Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02. Утверждено Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19 ноября 2002 г. № 114н.
6. Филипенко Л.Н. Бухгалтерский и налоговый учет от А до Я. В 2-х ч.: практ. пособие.— Мн., 2006.— 544 с.

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2007 ГОДА (МИНСК)

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО),
А.В. Лапинская, действительный член БОО*

Настоящая статья представляет собой первую часть из двух квартальных аналитических обзоров рынка купли-продажи квартир Минска, Могилева и Бреста в рамках исследования, проводимого под эгидой общественного объединения «Белорусское общество оценщиков» (БОО), начиная с 1999 года. В статье используются результаты, основанные на данных за январь 2007 года по Минску. Главной особенностью явилось рекордное увеличение темпа роста цен.

1. Квартирный индекс БОО в Минске

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) в Минске этой зимой принял значение, равное \$1359,21, увеличившись по сравнению с предыдущим осенним значением на 179,72\$ [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО, начиная с июля 2000 года (последний месяц длительного снижения цен), приведена в таблице 1.

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (июль 2000 – январь 2007)

Месяц исследования	июль 2000	окт. 2000	январь 2001	апр. 2001	июль 2001	окт. 2001	январь 2002	апр. 2002	июль 2002	окт. 2002	январь 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003
Квартирный индекс БОО, \$	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 прошлому периоду	-28,5	8,0	11,2	-0,2	0,4	18,0	22,6	12,5	7,5	27,0	24,5	9,0	20,9	54,1
	-9,0%	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%

Месяц исследования	январь 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	январь 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	январь 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	январь 2007
Квартирный индекс БОО, \$	564,20	630,60	635,40	670,70	730,90	839,60	933,90	993,19	1052,39	1099,14	1098,24	1179,49	1359,21
Изменение к прошлому периоду	61,80	66,40	4,80	35,30	60,20	108,70	94,30	59,29	59,20	46,75	-0,91	81,25	179,72
	12,30%	11,80%	0,80%	5,60%	9,00%	14,90%	11,20%	6,35%	5,96%	4,44%	-0,08%	7,4 %	15,24%

Квартирный индекс БОО после роста прошлого квартала, начавшегося после периода летней стабилизации, в нынешнем году продолжал увеличиваться еще более высокими темпами. Скорость роста цен в зимнем квартале составила 15,24% — рекордное значение темпа роста за весь период наблюдения. (Ранее наибольший прирост, равный 14,9%, отмечался в апреле 2005 г.) Понедельная динамика роста квартирного индекса БОО с конца октября 2006 года показана на рисунке 1.

Этой зимой квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1213,69 до \$1426,17 (табл. 2).

По сравнению с прошлым периодом (осень 2006 года) в этом квартале произошло увеличение квартирного индекса для всех секторов рынка по количеству комнат. Значительно увеличилась удельная цена 2-комнатных квартир (+22,81%), этому же сектору принадлежит и максимальное значение индекса. Этим рынок отреагировал на увеличение спроса 2-комнатных квартир (см. ниже). Дешевые 2-комнатные были распроданы, оставшиеся — подорожали.

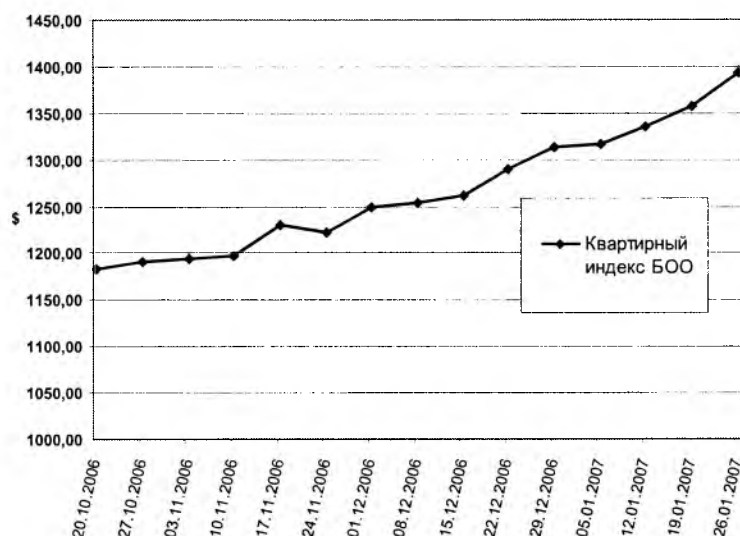


Рис. 1. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (20.10.2006 – 26.01.2007)

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	1418,03	217,57	18,12
2-комнатные	1426,17	264,87	22,81
3-комнатные	1320,30	144,26	12,27
4-комнатные	1312,20	97,79	8,05
Многокомнатные	1213,69	14,86	1,24

Меньше всего подорожали многокомнатные квартиры (+1,24%). Отметим, что в прошлом периоде самый высокий квартирный индекс БОО принадлежал сектору 4-комнатных квартир, самый низкий — 2-комнатным.

Январская структура предложения в зависимости от числа комнат в квартире выглядит, как показано на рисунке 2.

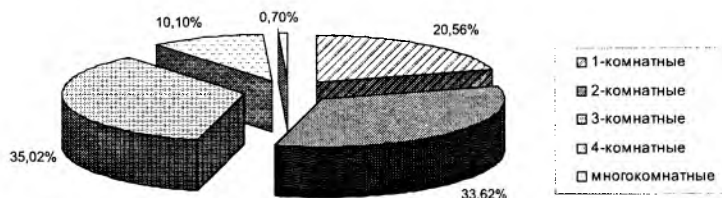


Рис. 2. Структура предложения по числу комнат в квартире в Минске

Постоянство соотношения между объемами различных секторов, наблюдаемое с начала прошлого года, в этом квартале не сохранилось: наибольший объем предложения в этом квартале принадлежит 3-комнатным квартирам (ранее 2-комнатным), затем следует сектор 2-комнатных квартир и т.д., наименьший объем предложения, как и прежде, относится к многокомнатным квартирам.

Этой зимой объемы предлагаемых на продажу квартир по отношению к осени изменились нижеследующим образом:

- предложение 1-комнатных квартир уменьшилось на 0,51% (за прошлый квартал уменьшалось на 5,33%),
- предложение 2-комнатных уменьшилось на 4,00% (за прошлый квартал увеличивалось на 0,99%),
- предложение 3-комнатных увеличилось на 2,33%, (за прошлый квартал увеличивалось на 3,1%),
- предложение 4-комнатных увеличилось на 2,08%, (за прошлый квартал увеличивалось на 1,39%),
- предложение многокомнатных уменьшилось на 0,11%, (за прошлый квартал уменьшалось на 0,05%).

2. Структура рынка

Этой зимой в Национальном кадастровом агентстве было зарегистрировано всего 197 сделок купли-продажи квартир в г. Минске, что и составило подтвержденный спрос (табл. 3). Так мало квартиры не покупались никогда.

Зимняя структура подтвержденного спроса по числу комнат в квартире выглядела так (рис. 3): 30% приходилось на 1-комнатные квартиры, 39% — на 2-комнатные, 26% — на 3-комнатные, 4% — на 4-комнатные, 2% — на многокомнатные квартиры.

Таблица 3

Структура подтвержденного спроса (январь 2007)

Секторы рынка	Количество квартир
1-комнатные	59
2-комнатные	76
3-комнатные	51
4-комнатные	8
многокомнатные	3
Всего	197

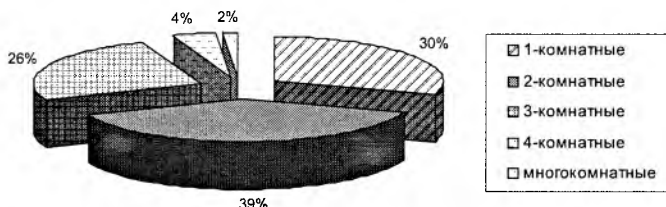


Рис. 3. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, улучшился по сравнению с предыдущим кварталом (табл. 4): на одного покупателя приходилось почти 2,9 продаваемых квартир.

Таблица 4

Динамика показателя структуры рынка (январь 2005 – январь 2007)

Месяц исследования	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	янв. 2007
Предложение	1379	1523	1187	1798	1231	1337	1250	1196	574
Декларированный спрос	183	189	221	163	183	195	135	159	221
Подтвержденный спрос	854	1054	1078	1499	533	*	825	343	197
Показатель структуры рынка	1,61	1,44	1,10	1,20	2,31	2,35	1,52	3,49	2,91

Объем предложения нынешней зимой значительно (на 52,01%) сократился по сравнению с предыдущим кварталом. В то же время было зарегистрировано минимальное значение подтвержденного спроса за весь период наблюдения, которое меньше максимального зарегистрированного (октябрь 2005) на 86,86%.

3. Показатели качества предложения и спроса

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 [1].

Их изменение за последние годы дано в таблице 5. Видно, что в рассматриваемом квартале показатель качества предложения увеличился, а показатель качества спроса уменьшился, причем величина показателя качества предложения практически приблизилась к своему максимальному значению за весь период наблюдения, наблюдавшемуся в октябре 2003.

Таблица 5

Динамика показателей качества предложения и спроса (2003–2007)

Месяц исследования	янв. 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	янв. 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	янв. 2007
Показатель качества предложения	2,35	2,32	2,34	2,38	2,28	2,09	2,06	2,10	2,31	2,31	2,19	2,20	2,26	2,21	2,18	2,29	2,37
Показатель качества спроса	2,03	1,88	1,76	1,92	1,94	2,09	1,98	1,82	1,77	1,54	1,94	1,73	1,62	1,84	1,81	2,06	1,71
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,32	0,44	0,58	0,46	0,34	0,00	0,08	0,28	0,54	0,77	0,25	0,47	0,64	0,38	0,38	0,23	0,66

Отметим, что разница между значениями показателей предложения и спроса увеличилась до 0,66, что указывает на расхождение взглядов покупателей и продавцов на число комнат в квартире.

4. Цены в административных районах г. Минска

Секторные квартирные индексы БОО по районам в январе 2007 года находились в диапазоне \$1151,03...\$1835,70 (табл. 6).

Таблица 6

Диапазон удельных цен предложений по районам (январь 2007)

Район	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Квартирный индекс БОО по району, \$	Изменение к предыдущему периоду
Заводской	949,49	1578,95	1151,03	132,51
Ленинский	985,29	2581,76	1338,80	173,40
Московский	935,06	2300,00	1321,19	221,53
Октябрьский	970,59	2114,16	1225,82	109,11
Партизанский	911,39	2066,67	1462,04	219,80
Первомайский	1042,81	2260,44	1411,31	190,59
Советский	1098,59	2356,44	1490,03	178,60
Фрунзенский	966,98	2544,53	1256,27	138,06
Центральный	1147,06	2890,63	1835,70	401,48

По сравнению с осенью, когда средние по районам цены квадратного метра варьировались в диапазоне \$1018,52...\$1434,21, в январе этот интервал увеличился. Разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$684,66, что больше осеннего ее значения на \$268,97. Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум — Центральному. Впервые во всех административных районах города цена квадратного метра превысила отметку \$1100.

Заметим, что минимальная удельная цена конкретной квартиры \$911,39, в отличие от предыдущего квартала, была зарегистрирована в Партизанском районе, а максимальная в \$2890,63 — традиционно, в Центральном районе.

Увеличение цен произошло во всех районах г. Минска. Самое большое увеличение цены квадратного метра наблюдается в Центральном районе. Индекс БОО здесь увеличился за квартал на \$401,48. Меньше всего индекс изменился в Октябрьском районе (увеличился на \$109,11).

5. Секторы по планировке

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в январе находился в диапазоне \$1112,26...\$1698,76, что шире октябрьского диапазона \$1062,71...\$1378,19 (см. табл. 7). В скобках указано абсолютное изменение к предыдущему периоду. Как обычно, для многокомнатных квартир секторные индексы не определялись из-за недостатка данных.

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (январь 2007)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1455,13 (+254,40)	1341,09 (+228,95)	1232,23 (+130,02)	1112,26 (+49,55)
Типовые	1353,90 (+150,32)	1461,56 (+190,06)	1370,63 (+170,09)	1323,57 (+129,29)
Улучшенной планировки	1338,52 (+150,23)	-	1330,30 (+36,58)	-
Элитные	-	1698,76 (+459,85)	1516,22 (+138,03)	1399,92 (+33,16)

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

Соотношение ценовых минимума и максимума следующие: минимальная цена традиционно, как и в прошлом квартале, принадлежит малогабаритным 4-комнатным квартирам, максимум, в отличие от предыдущего периода — элитным 2-комнатным квартирам. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по типу планировки в январе отмечено для 2-комнатных элитных квартир (+\$459,85), минимальное изменение (увеличение) — для 4-комнатных элитных, уменьшение цен не было отмечено ни для одного сектора по типу планировки.

6. Секторы по основному материалу ограждающих стен

Квартирные индексы БОО в секторах по материалу стен определялись для домов с панельными, кирпичными и блочными стенами (табл. 8). Остальные типы ограждающих стен (монолитные и др.) были незначительно отмечены в предложении и в окончательных данных не представлены.

Границы секторного индекса по материалу стен в январе определяются значениями \$1115,91...\$1596,86. Ценовой минимум в этом квартале принадлежал 4-комнатным квартирам в панельных домах (в прошлом квартале — 2-комнатным в блочных), максимум — 4-комнатным в кирпичных, как и в прошлом квартале.

Таблица 8

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (январь 2007)

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1411,38 (+227,41)	1335,03 (+201,92)	1191,12 (+120,49)	1115,91 (+15,75)
Кирпич	1445,91 (+223,08)	1522,63 (+292,46)	1492,43 (+177,29)	1596,86 (+252,88)
Блок	1373,83 (+198,30)	1490,46 (+419,88)	1415,89 (+110,49)	-

Этой зимой наблюдалось увеличение цен для всех квартирных секторов по материалу стен. Максимальное изменение секторного индекса по материалу стен в январе отмечено для 2-комнатных квартир в блочных домах (+ \$419,88), минимальное — в секторе 4-комнатных квартир в панельных домах (+\$15,75).

7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе декларированного спроса, уменьшился по отношению к прошлому кварталу на \$232,61, что составило -20,45%. В предыдущие периоды обычно цена спроса следовала за ростом цены предложения, но были и единичные периоды уменьшения цены спроса. Сводные данные за последние три года приводятся в таблице 9.

Таблица 9

Динамика роста цены квадратного метра по спросу (2003–2007)

Месяц исследования	янв. 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	янв. 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006
Цена квадратного метра общей площади, \$	319,7	391,7	414,6	445,6	389,4	462,6	487,2	638,4	615,3	611,8	785,3	632,3	873,4	875,0	815,2
Изменение к предыдущему периоду	21,5	72,0	22,9	31,0	-56,2	73,2	24,6	151,2	-23,1	-3,6	173,6	-153,0	241,1	1,6	-59,8
	7,2%	22,5%	5,8%	7,5%	-12,6%	15,8%	5,0%	23,7%	-3,7%	-0,6%	22,1%	-24,2%	38,1%	0,2%	-6,8%

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в динамике последних лет дано на рисунке 4.

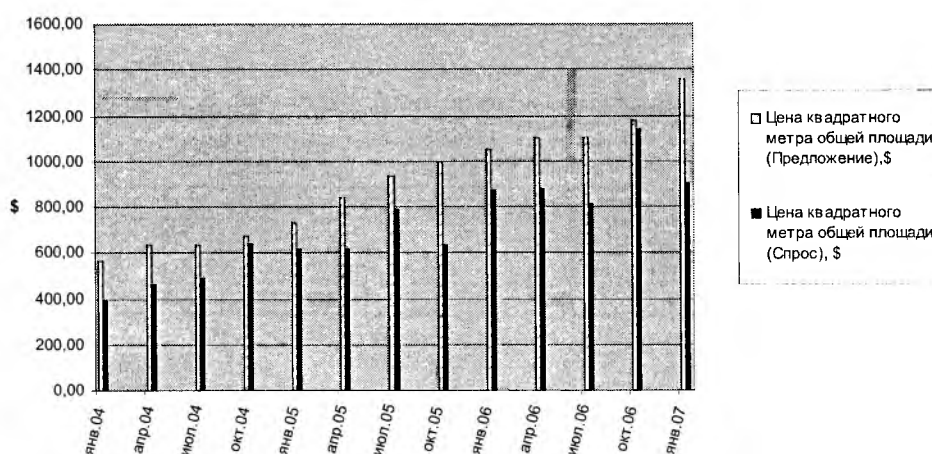


Рис. 4. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (2004–2007)

Разница удельных цен предложения и спроса в этом квартале достигла своего абсолютного максимума в \$454,30.

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., Емельянов Д.В. Рынок минских квартир: осень 2006 года// Бухгалтерский учет и анализ.— 2007.— № 1. С. 52–56. (См. тж. www.valuer-cis.ru/blr/).