

реставрации памятников, осуществляющие реализацию почтовых марок, изделий народных промыслов, результатов НИР и ОКР), за исключением случаев реализации товаров работ или услуг физическим лицам, фактически приводит лишь к нарушению единства системы налогообложения и даже увеличению налогового бремени.

Таблица 4

**Влияние на экономические показатели применения льготы последним предприятием**

Наименование показателя	Пр. 1	Пр. 2	Пр. 3	Пр.4	Пр. 5	Пр. 6	Пр. 7	Итого добавленной стоимости и НДС, уплаченный в бюджет	Итоговая ставка НДС
Стоимость товаров, работ, услуг, приобретенных у предыдущего предприятия, единиц		100	110	120	130	140	177		
НДС, уплаченный при приобретении товаров, работ, услуг, единиц	0	18	19,8	22	23,4	25	0		
Добавленная стоимость, единиц	100	10	10	10	10	10	10	160	
НДС, предъявляемый покупателю товара, работы, услуги, единиц	18	19,8	21,6	23	25,2	27	0		
НДС, уплачиваемый в бюджет, единиц	18	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	0	27	16,875
Цена для конечного потребителя, единиц							187		

Закон «О налоге на добавленную стоимость» предоставляет плательщику возможность отказаться от использования льготы, подав соответствующее заявление в налоговый орган. Однако такой отказ может быть использован не избирательно, а по всем имеющимся операциям, вне зависимости, например, от направлений реализации, что, как правило, затрудняет субъекту хозяйствования принятие решения.

Однако макроэкономические решения нецелесообразно перекладывать на плечи налогоплательщиков. При принятии нормативных актов в области налогообложения для недопущения перекосов в системе налогообложения необходимо ясно представлять последствия применения тех или иных льгот для экономики в целом.

Таким образом, освобождение от НДС и на микроуровне приводит к перекосам, в результате чего льгота становится вместо преимущества дополнительным бременем и уже не соответствует собственно понятию «льгота».

Изложенные факты свидетельствуют о необходимости более тщательного и взвешенного подхода к налоговому регулированию посредством налога на добавленную стоимость, чтобы не допустить повышения налоговой нагрузки, роста цен и соответственно инфляции.

*СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ*

1. Налоговый кодекс Республики Беларусь (общая часть). Статья 43.
2. Эбрил Лайам, Кин Майкл, Воден Жан-Поль, Саммерс Виктория. Современный НДС. Пер. с англ. – М: Весь мир, 2003.
3. [www.slal.bv](http://www.slal.bv)

## РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2008 ГОДА (МИНСК)

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)*

*Настоящая статья представляет собой квартальный аналитический обзор рынка купли-продажи квартир г. Минска в рамках исследования, проводимого под эгидой общественного объединения «Белорусское общество оценщиков» (БОО), начиная с 1999 года. Используются данные за январь 2008 года. Делается вывод об окончательной стабилизации цен.*

### 1. Квартирный индекс БОО

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) в Минске этой зимой принял значение, равное \$2034,94, уменьшившись по сравнению с предыдущим осенним значением на \$64,44 [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние семь с половиной лет (период подъема цен), приведена в таблице 1.

Таблица 1

**Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (июль 2000 — январь 2008)**

Месяц исследования	июль 2000	окт. 2000	январь 2001	апр. 2001	июль 2001	окт. 2001	январь 2002	апр. 2002	июль 2002	окт. 2002	январь 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
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%	2,8%	3,8%	-0,1%	0,1%	5,9%	7,0%	3,6%	2,1%	7,4%	6,2%

Месяц исследования	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	январь 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	январь 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005
Квартирный индекс БОО, \$	427,4	448,3	502,4	564,20	630,60	635,40	670,70	730,90	839,60	933,90	993,19
Изменение к прошлому периоду	9,0	20,9	54,1	61,80	66,40	4,80	35,30	60,20	108,70	94,30	59,29
	2,2%	4,9%	12,1%	12,30%	11,80%	0,80%	5,60%	9,00%	14,90%	11,20%	6,35%

Месяц исследования	январь 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	январь 2007	апр. 2007	июль 2007	окт. 2007	январь 2008
Квартирный индекс БОО, \$	1052,39	1099,14	1098,24	1179,49	1359,21	1886,12	2031,17	2099,39	2034,94
Изменение к прошлому периоду	59,20	46,75	-0,91	81,25	179,72	526,91	145,05	68,22	-64,44
	5,96%	4,44%	-0,08%	7,4 %	15,24%	38,77%	7,69%	3,36%	-3,07%

Темп спада квартирного индекса БОО в нынешнем квартале чуть меньше темпа роста в предыдущем.

Этой зимой квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1988,48 до \$2073,60 (табл. 2). Если в прошлом квартале квартирные индексы для всех секторов рынка по количеству комнат росли, то в этом все они уменьшились. Максимальное уменьшение удельной цены было отмечено для 3-комнатных квартир (-5,62%). Минимальное изменение удельной цены наблюдалось в секторе 2-комнатных квартир (-0,37%).

Таблица 2

**Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат**

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв.м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	2 049,62	-64,68	-3,06%
2-комнатные	2 073,60	-7,63	-0,37%
3-комнатные	1 988,48	-118,52	-5,62%
4-комнатные	2 067,85	-38,72	-1,84%
Многокомнатные	-	-	-
«-» — данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)			

Январская структура предложения в зависимости от числа комнат в квартире выглядит, как показано на рисунке 1.

Более подробные данные по предложению в январе приведены в табл. 3.

Таблица 3

**Суммарные характеристики предложения (январь 2008)**

Сектор рынка	Общая площадь (кв. м)	Цена (\$)	Количество
1-комнатные	7914,26	16 221 233	246
2-комнатные	12148,73	25 191 667	286
3-комнатные	13397,11	26 639 917	218
4-комнатные	3780,50	7 817 500	50
Многокомнатные	269,20	460 000	2
Всего	37 509,80	76 330 317	802

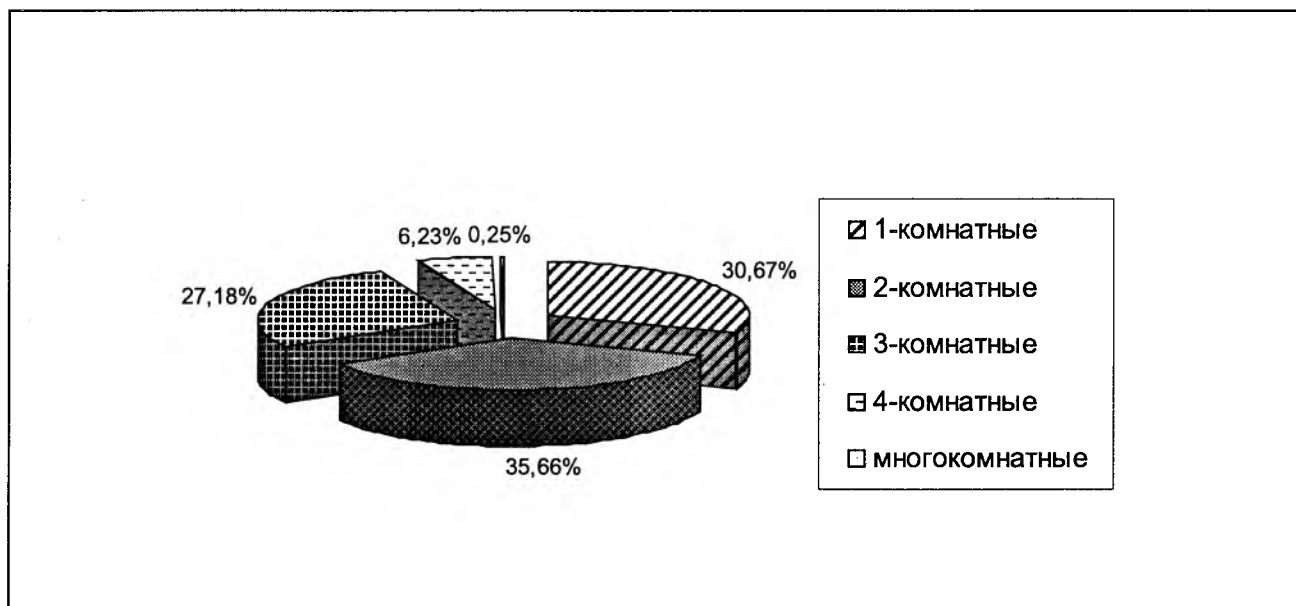


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

В этом квартале, как и в течение всего прошлого года, по объему предложения первое место занимают 2-комнатные квартиры, затем следует сектор 1-комнатных квартир, 3-комнатных квартир, 4-комнатных квартир. Наименьший объем декларированного предложения традиционно относится к многокомнатным квартирам.

По отношению к осени объемы предлагаемых на продажу квартир этой зимой изменились следующим образом:

- предложение 1-комнатных квартир уменьшилось на 37,08% ,
- предложение 2-комнатных уменьшилось на 37,96%,
- предложение 3-комнатных уменьшилось на 28,99%,
- предложение 4-комнатных уменьшилось на 39,02%,
- предложение многокомнатных не изменилось.

В целом объем предложения по всем квартирам уменьшился на 35,48%.

## 2. Структура рынка

В январе Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 364 сделки купли-продажи квартир, что и составило подтвержденный спрос (табл. 4).

Таблица 4

**Структура подтвержденного спроса (январь 2008)**

Секторы рынка	Количество квартир
1-комнатные	117
2-комнатные	142
3-комнатные	87
4-комнатные	13
многокомнатные	5
Всего	364

Соотношения между различными секторами подтвержденного спроса по числу комнат в квартире показаны на рисунке 2.

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, уменьшился и этой зимой принял значение 2,20. Таким образом, в описываемом квартале на одного покупателя приходилось чуть более двух продаваемых квартир. Изменение этого показателя в течение последних трех лет приведены в таблице 5.

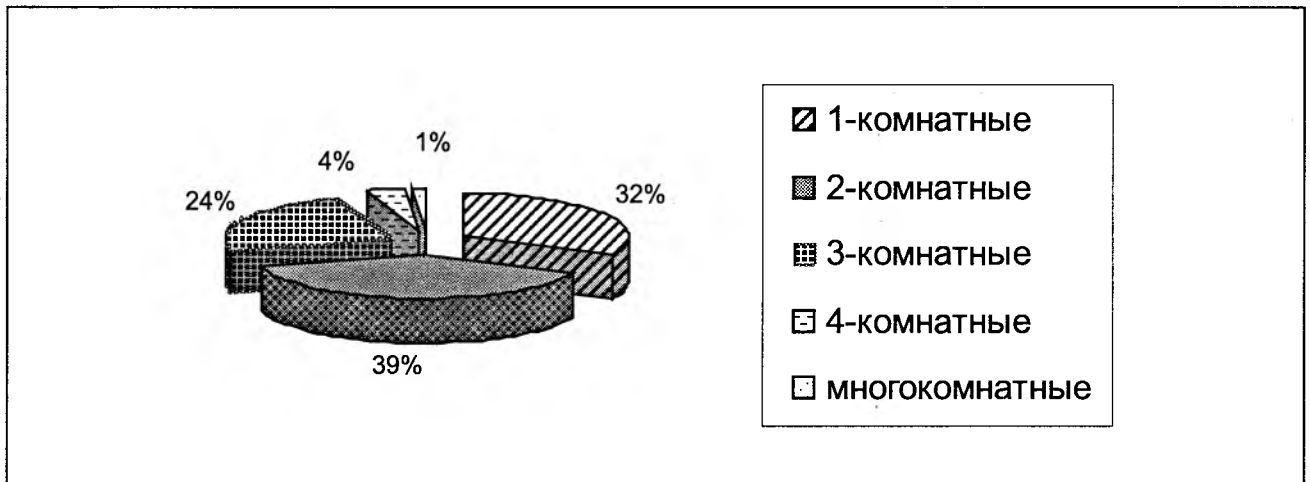


Рис. 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Таблица 5

**Динамика показателя структуры рынка (январь 2005 – январь 2008)**

Месяц исследования	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	янв. 2007	апр. 2007	июль 2007	окт. 2007	янв. 2008
Предложение	1379	1523	1187	1798	1231	1337	1250	1196	574	460	978	1243	802
Декларированный спрос	183	189	221	163	183	195	135	159	221	198	78	158	155
Подтвержденный спрос	854	1054	1078	1499	533	*	825	343	197	244	244	461	364
Показатель структуры рынка	1,61	1,44	1,10	1,20	2,31	2,35	1,52	3,49	2,91	1,89	4,01	2,70	2,20

\* Сведения о подтвержденном спросе отсутствуют.

**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 три года дано в таблице 6.

Таблица 6

**Динамика показателей качества предложения и спроса (январь 2005 – январь 2008)**

Месяц исследования	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006	окт. 2006	янв. 2007	апр. 2007	июль 2007	окт. 2007	янв. 2008
Показатель качества предложения	2,31	2,31	2,19	2,20	2,26	2,21	2,18	2,29	2,37	2,06	2,00	2,07	2,10
Показатель качества спроса	1,77	1,54	1,94	1,73	1,62	1,84	1,81	2,06	1,71	1,83	1,84	1,87	1,77
Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса	0,54	0,77	0,25	0,47	0,64	0,38	0,38	0,23	0,66	0,23	0,16	0,20	0,32

Из таблицы 6 видно, что тенденция увеличения превышения показателя качества предложения над показателем качества спроса в зимние месяцы сохранилась и в этом квартале.

**4. Цены в административных районах г. Минска**

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в январе 2008 года находились в диапазоне \$1746,41...\$2405,78 (табл. 7). В этом квартале разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административными районами составила \$659,37, что больше осеннего ее значения на \$9,37. Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум же, обычно принадлежащий Центральному району, перешел в Советский.

Заметим, что минимальная удельная цена конкретной квартиры \$1244,77, была зарегистрирована в Московском районе, и, как и в прошлом полугодии, максимальная цена была отмечена в Советском районе города — \$4310,34.

В нынешнем квартале уменьшение цен произошло во всех районах г. Минска, кроме Советского. Здесь цены увеличились на \$42,54. Самое большое уменьшение цены квадратного метра наблюдается в Центральном районе. Индекс БОО для него упал с октября на \$182,94, что составило 7,5%.

Очевидно, что семилетний рост цен на квартиры в г. Минске прекратился.

Таблица 7

**Диапазон удельных цен предложений по районам (январь 2008)**

Район	Квартирный индекс БОО по районам (\$)	Диапазон цены квадратного метра общей площади (\$)		Изменение к предыдущему периоду (\$)
		1	2	
Заводской	1746,41	1470,59	2288,96	-43,55
Ленинский	2020,47	1447,37	3509,09	-70,70
Московский	1913,39	1244,77	2988,69	-138,13
Октябрьский	1916,12	1450,00	2450,00	-124,17
Партизанский	2123,94	1500,00	2558,14	-24,87
Первомайский	2155,87	1527,49	3363,64	-9,90
Советский	2405,78	1310,81	4310,34	42,54
Фрунзенский	1915,97	1428,57	2582,91	-97,15
Центральный	2256,82	1612,20	3833,33	-182,94

**5. Секторы по планировке**

Как обычно, в работе использовалась авторская классификация квартир по типу планировки, основанная на площади кухни: малогабаритными считались квартиры с площадью кухни до 8 кв. м, типовыми — с площадью кухни от 8 до 10 кв. м, улучшенной планировки – с площадью кухни от 10 до 12 кв. м, элитными — с площадью кухни свыше 12 кв. м.

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в январе находился в диапазоне \$1842,60...\$2264,88 (табл. 8), что более чем на 10% уже октябрьского диапазона \$1919,64...\$2424,22. В таблице 8 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Таблица 8

**Средняя цена квадратного метра по типу планировки (январь 2008)**

Тип квартир	Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	2009,06	1952,71	1936,23	1842,60
	-95,70	-20,14	-65,87	-77,04
Типовые	2043,93	2286,73	2014,78	2176,30
	-52,58	52,29	-26,77	-31,24
Улучшенной планировки	2161,26	2160,54	2084,07	2263,15
	14,01	-83,05	-141,98	257,68
Элитные	2346,15	2264,88	2180,09	2259,62
	-	-10,60	-229,30	-164,60

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

Положения ценовых минимумов и максимумов следующие: минимальная цена в этом квартале, как и в прошлом, принадлежит малогабаритным 4-комнатным квартирам, а максимум — элитным 2-комнатным квартирам.

Цены выросли лишь для 2-комнатных типовых квартир, а также 1- и 4-комнатных квартир улучшенной планировки. Уменьшение цен было отмечено в абсолютном большинстве секторов, более всего в цене потеряли 3-комнатные элитные квартиры (-\$229,30). Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по типу планировки зимой отмечено для 4-комнатных квартир улучшенной планировки (+\$257,68), минимальное изменение (уменьшение) наблюдалось для 2-комнатных элитных квартир (-\$10,60).

**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. 9). Остальные типы ограждающих стен (монолитные и др.) были в предложении отмечены незначительно и в окончательных данных не представлены.

Таблица 9

**Средняя цена квадратного метра по материалу стен (январь 2008)**

Материал стен	Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1963,10	1877,68	1937,58	1966,05
	-101,44	-79,14	-11,04	-10,61
Кирпич	2208,10	2332,90	2187,71	2392,51
	-43,06	57,66	-229,29	22,16
Блок	2102,53	2169,44	1972,75	-
	162,45	169,19	28,73	-

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

Границы секторного индекса по материалу стен в январе 2008 года определяются значениями \$1877,68... \$2392,51, что чуть уже октябрьского диапазона \$1940,08...\$2417,00. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 2-комнатным квартирам в панельных домах (в прошлом квартале – 3-комнатным в блочных), максимум — 4-комнатным в кирпичных (в прошлом квартале – 3-комнатным квартирам в домах с таким же типом ограждающих стен).

В этом квартале наблюдалось уменьшение цен для всех секторов квартир с панельными стенами и для 1- и 3-комнатных квартир в домах с кирпичными стенами. Цены квартиры с блочными стенами, снижавшиеся последние полгода, в этом квартале подросли.

Максимальное изменение (уменьшение) секторного индекса по материалу стен в январе отмечено для 3-комнатных квартир в кирпичных домах (-\$229,29), минимальное изменение (уменьшение) отмечено для 4-комнатных панельных квартир (-\$10,61). Максимальный рост — в секторе 2-комнатных квартир в блочных домах (+\$169,19).

**7. Соотношения между ценами предложения и спроса**

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в расчете на 1 кв. м общей площади в динамике последних двух лет дано ниже на рисунке 3.

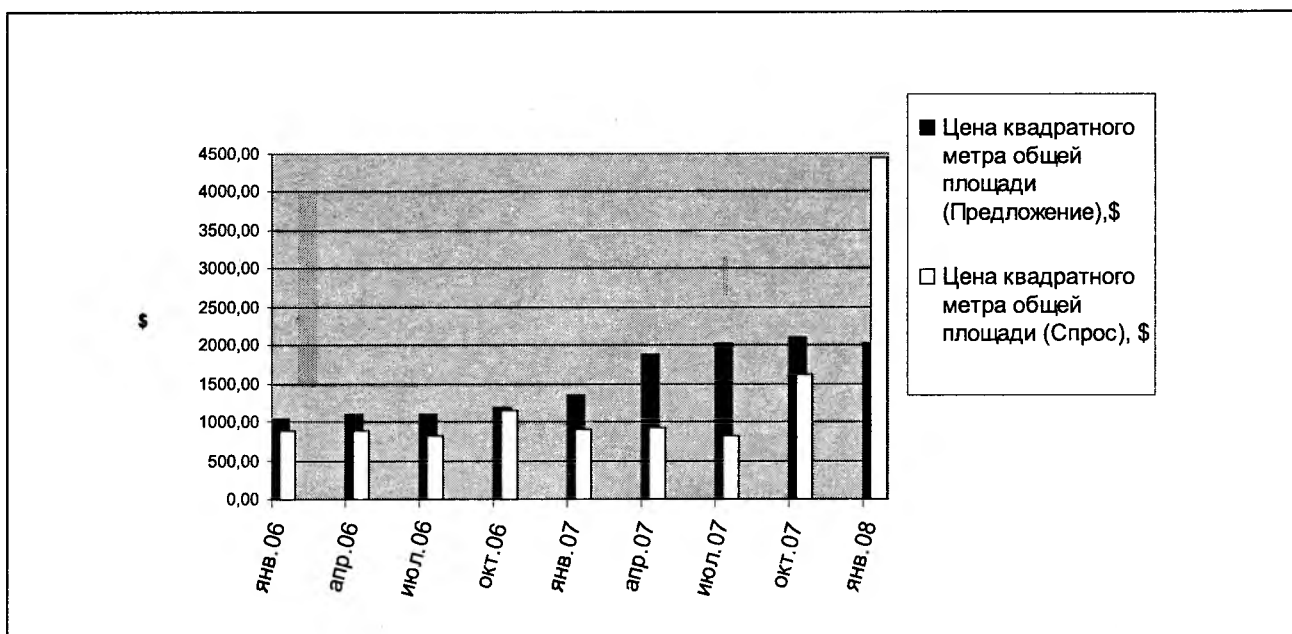


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (январь 2006 – январь 2008).

Сводные данные для квартирного индекса цены квадратного метра площади, рассчитанного на основе декларированного спроса, за последние два года приводятся в таблице 10.

Таблица 10

**Динамика роста цены квадратного метра по спросу (январь 2006 — январь 2008)**

Месяц исследования	янв. 06	апр. 06	июл. 06	окт. 06	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08
Цена квадратного метра общей площади (\$)	873,43	875,05	815,24	1137,52	904,91	921,74	815,20	1607,23	4435,25
Изменение к предыдущему периоду	241,13	1,62	-59,80	322,28	-232,61	16,83	-106,54	792,03	2828,02
	38,14%	17,81%	-6,83%	28,33%	-20,45%	1,86%	-11,56%	97,16%	175,96%

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе декларированного спроса, в январе впервые превысил отметку \$2000, впервые превысил квартирный индекс БОО по предложению и оказался на уровне \$4435,25 (!). Покупатели активизировались. В газетах появились объявления «Куплю квартиру за \$400000–\$500000», немислимые в недалеком прошлом.

**Выводы**

Падение квартирного индекса в целом и в большинстве секторов рынка однозначно подтверждает высказанное в предыдущем обзоре предположение об остановке роста цен на квартиры, продолжавшегося более семи лет (с осени 2000 года).

Для прогнозирования поведения цен в ближайшем будущем рассмотрим понедельную динамику роста квартирного индекса БОО. Данные за этот год показаны на рисунке 4.

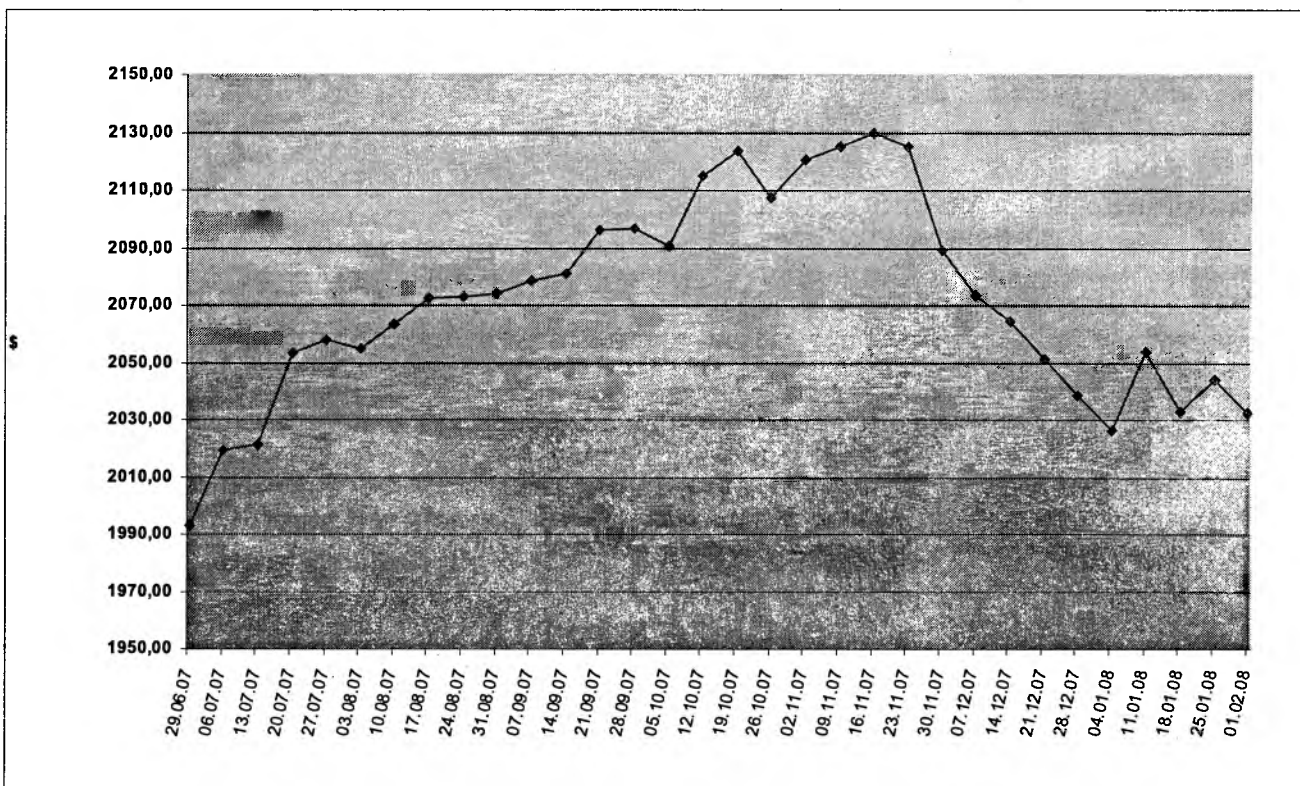


Рис. 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (09.06.2007 — 01.02.2008)

Видно, что после стабилизации роста, происшедшей к ноябрю прошлого года, произошел резкий (за месяц) спад более чем на 5%, после чего цены начали колебаться вокруг нового метастабильного уровня в районе \$2035.

Можно с уверенностью предположить, что подобные колебания продлятся до следующего квартала, после чего возможно новое понижение цен.

Автор благодарен действительному члену БОО М.А. Руссиянову за помощь в сборе и обработке статистических данных, а 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., Луценко В.И. Рынок белорусских квартир: осень 2007 года (Минск) / Бухгалтерский учет и анализ. – 2008. – № 1. – С. 51–56 (См. также [www.valuer-cis.ru/blr/](http://www.valuer-cis.ru/blr/)).