

как при увеличении объемов незавершенного строительства или незавершенного производства уменьшаются ввод в действие основных фондов и объем выпуска продукции.

Точно также на увеличение норматива собственных оборотных средств направляется не вся сумма устойчивых пассивов, а лишь их прирост по сравнению с предшествующим периодом, поскольку их основная часть уже была ранее использована на эти цели.

Аналогичная ситуация имеет место и при привлечении государственного кредита.

Стало быть в каждом данном периоде финансовые ресурсы меньше объема валового внутреннего продукта на величину издержек производства и обращения (кроме амортизационных отчислений и отчислений в инновационные фонды) и меньше национального дохода на величину фонда заработной платы (за вычетом обязательных и добровольных платежей и взносов населения).

Итак, деньги составляют материальную основу функционирования финансов. Финансы — есть совокупность экономических отношений, проявляющихся через реальный оборот денежных средств. Результатом функционирования финансов является образование финансовых ресурсов, которые являются источником финансирования непродуцированной сферы, расширенного воспроизводства и удовлетворения других общественных потребностей государства.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бирман А.М. Очерки теории советских финансов.— М.: Финансы, 1968.
2. Попов Е. М. Финансы предприятий: Учебник.— Мн.: Выш.шк., 2005.— 573 с.
3. Ситмин В.В. Проблемы прибыли и хозяйственного расчета в промышленности.— М.: Финансы, 1969.
4. Теория финансов: Учеб. пособие / М.Е. Заяц, М.К. Фисенко, Т. В. Сорокина и др.; под ред. проф. М.Е. Заяц, М.К. Фисенко.— Мн.: БТЭУ, 2005.— 351 с.
5. Точильников Г.М. Социалистические финансы.— М., Финансы, 1974.
6. Финансы предприятий: Учеб. пособие / Л.Г. Колпина, Т.М. Кондратьева [и др.]; Под ред. Л.Г. Колпиной.— Мн.: Выш. шк., 2004.
7. Финансы предприятий: Учеб. пособие/ М.Е. Заяц [и др.]; под ред. М.Е. Заяц, Т.И. Васильевской.— 2-е изд.— Мн.: Выш. шк., 2005.— 528 с.
8. Финансово-кредитный словарь: т. 3.— М.: Финансы и статистика, 1988.

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ОСЕНЬ 2007 ГОДА (МИНСК)

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО),
В.И. Луценко, студент БГУ*

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 октябрь 2007 года. Делается вывод о прекращении роста 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 осенью принял значение, равное \$2099,39, увеличившись по сравнению с предыдущим летним значением на \$68,22 [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние семь лет (период подъема цен), приведена в таблице 1.

Таблица 1

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

| Месяц исследования | июль 2000 | окт. 2000 | январь 2001 | апр. 2001 | июль 2001 | окт. 2001 | январь 2002 | апр. 2002 | июль 2002 | окт. 2002 |
|------------------------------|----------------|-------------|--------------|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| Квартирный индекс БОО, \$ | 286,9 | 294,9 | 306,1 | 305,9 | 306,3 | 324,3 | 346,9 | 359,4 | 366,9 | 393,9 |
| Изменение к прошлому периоду | -28,5 -9,0% | 8,0 2,8% | 11,2 3,8% | -0,2 -0,1% | 0,4 0,1% | 18,0 5,9% | 22,6 7,0% | 12,5 3,6% | 7,5 2,1% | 27,0 7,4% |

| Месяц исследования | январь 2003 | апр. 2003 | июль 2003 | окт. 2003 | январь 2004 | апр. 2004 | июль 2004 | окт. 2004 | январь 2005 | апр. 2005 |
|------------------------------|--------------|-------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| Квартирный индекс БОО, \$ | 418,4 | 427,4 | 448,3 | 502,4 | 564,20 | 630,60 | 635,40 | 670,70 | 730,90 | 839,60 |
| Изменение к прошлому периоду | 24,5 6,2% | 9,0 2,2% | 20,9 4,9% | 54,1 12,1% | 61,80 12,30% | 66,40 11,80% | 4,80 0,80% | 35,30 5,60% | 60,20 9,00% | 108,70 14,90% |

| Месяц исследования | июль 2005 | окт. 2005 | январь 2006 | апр. 2006 | июль 2006 | окт. 2006 | январь 2007 | апр. 2007 | июль 2007 | окт. 2007 |
|------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Квартирный индекс БОО, \$ | 933,90 | 993,19 | 1052,39 | 1099,14 | 1098,24 | 1179,49 | 1359,21 | 1886,12 | 2031,17 | 2099,39 |
| Изменение к прошлому периоду | 94,30 | 59,29 | 59,20 | 46,75 | -0,91 | 81,25 | 179,72 | 526,91 | 145,05 | 68,22 |
| | 11,20% | 6,35% | 5,96% | 4,44% | -0,08% | 7,4 % | 15,24% | 38,77% | 7,69% | 3,36% |

Темп роста квартирного индекса БОО в нынешнем квартале сократился до 3,36%, таким образом, уменьшившись по сравнению с летним периодом немногим более чем в два раза.

Этой осенью квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$2081,23 до \$2114,30 (табл. 2). В этом квартале, как и в прошлом, произошло увеличение квартирного индекса для всех секторов рынка по количеству комнат. Максимальное увеличение удельной цены было отмечено для 4-комнатных квартир (+4,54%). Минимальное изменение удельной цены наблюдалось у трехкомнатных квартир (+2,59%).

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

| Секторы рынка | Индекс БОО (\$/кв. м) | Изменение за квартал | |
|--|-----------------------|----------------------|------|
| | | \$ | % |
| 1-комнатные | 2114,30 | 54,65 | 2,65 |
| 2-комнатные | 2081,23 | 88,64 | 4,45 |
| 3-комнатные | 2107,00 | 53,18 | 2,59 |
| 4-комнатные | 2106,57 | 91,58 | 4,54 |
| Многокомнатные | - | - | - |
| «-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7) | | | |

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

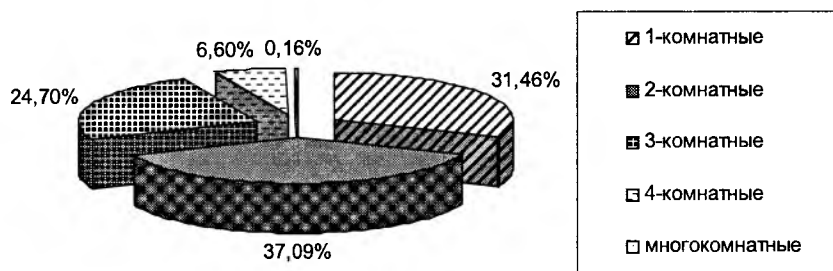


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

Более подробные данные по предложению в октябре приведены в таблице 3.

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (октябрь 2007)

| Сектор рынка | Общая площадь (кв. м) | Цена (\$) | Количество |
|----------------|-----------------------|--------------------|-------------|
| 1-комнатные | 12487,36 | 26 402 000 | 391 |
| 2-комнатные | 21073,48 | 43 858 792 | 461 |
| 3-комнатные | 19164,39 | 40 379 400 | 307 |
| 4-комнатные | 6389,60 | 13 460 125 | 82 |
| Многокомнатные | 255,00 | 540 000 | 2 |
| Итого | 59 369,83 | 124 640 317 | 1243 |

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

По отношению к лету объемы предлагаемых на продажу квартир этой осенью изменились следующим образом:

- предложение 1-комнатных квартир увеличилось на 12,03% ,
- предложение 2-комнатных увеличилось на 33,24%,
- предложение 3-комнатных увеличилось на 41,47%,
- предложение 4-комнатных увеличилось на 30,16%,
- предложение многокомнатных уменьшилось на 33,3%.

2. Структура рынка

В октябре Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 461 сделку купли-продажи квартир, что и составило подтвержденный спрос (табл. 4).

Таблица 4

Структура подтвержденного спроса (октябрь 2007)

| Секторы рынка | Количество квартир |
|----------------|--------------------|
| 1-комнатные | 197 |
| 2-комнатные | 156 |
| 3-комнатные | 84 |
| 4-комнатные | 22 |
| многокомнатные | 2 |
| Всего | 461 |

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, этой осенью принял значение 2,70, т.е. в описываемом квартале на одного покупателя приходилось около трех продаваемых квартир. Изменения этого показателя в течение последних двух лет приведены в таблице 5.

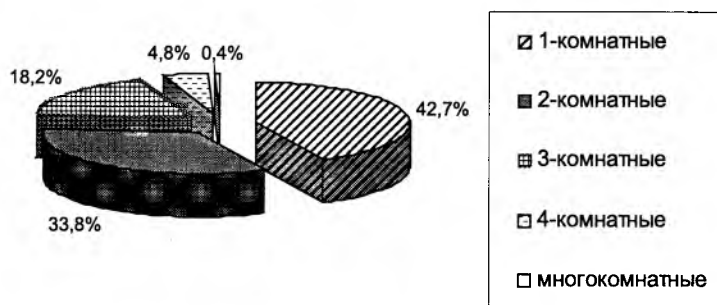


Рис. 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Таблица 5

Динамика показателя структуры рынка (январь 2005 – октябрь 2007)

| 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 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Предложение | 1379 | 1523 | 1187 | 1798 | 1231 | 1337 | 1250 | 1196 | 574 | 460 | 978 | 1243 |
| Декларированный спрос | 183 | 189 | 221 | 163 | 183 | 195 | 135 | 159 | 221 | 198 | 78 | 158 |
| Подтвержденный спрос | 854 | 1054 | 1078 | 1499 | 533 | * | 825 | 343 | 197 | 244 | 244 | 461 |
| 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 |

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 6.

Таблица 6

Динамика показателей качества предложения и спроса (2004–2007)

| Месяц исследования | 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 | апр. 2007 | июль 2007 | окт. 2007 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Показатель качества предложения | 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 | 2,06 | 2,00 | 2,07 |
| Показатель качества спроса | 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 | 1,83 | 1,84 | 1,87 |
| Превышение показателя качества предложения над показателем качества спроса | 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 | 0,23 | 0,16 | 0,20 |

4. Цены в административных районах г. Минска

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в октябре 2007 года находились в диапазоне \$1789,96...\$2439 (табл. 7).

В этом квартале разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$650, что больше летнего ее значения на \$57,6. Ценовой минимум традиционно принадлежит Заводскому району, максимум — Центральному.

Таблица 7

Диапазон удельных цен предложений по районам (октябрь 2007)

| Район | Квартирный индекс БОО по районам (\$) | Диапазон цены квадратного метра общей площади (\$) | | Изменение к предыдущему периоду (\$) |
|--------------|---------------------------------------|--|---------|--------------------------------------|
| Заводской | 1789,96 | 1100,43 | 2337,66 | 46,29 |
| Ленинский | 2091,17 | 1428,57 | 4000,00 | 56,56 |
| Московский | 2051,52 | 1553,40 | 3292,43 | 141,13 |
| Октябрьский | 2040,29 | 1454,86 | 2720,00 | 54,12 |
| Партизанский | 2148,81 | 1262,00 | 3813,95 | -82,19 |
| Первомайский | 2165,77 | 1636,36 | 3535,71 | 53,64 |
| Советский | 2363,24 | 1661,56 | 4190,48 | 139,49 |
| Фрунзенский | 2013,12 | 1547,62 | 3366,67 | 108,81 |
| Центральный | 2439,76 | 1553,19 | 4128,21 | 103,68 |

Заметим, что минимальная удельная цена конкретной квартиры \$1100, была зарегистрирована в Заводском районе, и, как и в прошлом квартале, максимальная цена была отмечена в Советском районе города — \$4190.

Увеличение цен произошло во всех районах г. Минска, кроме Партизанского. Здесь цены уменьшились на \$82,19. Этот первый признак приближающейся стабилизации вполне объясним, если вспомнить, что в предыдущем квартале этот район был рекордсменом по росту цен (+\$366,63).

В нынешнем квартале самое большое увеличение цены квадратного метра наблюдается в Московском районе. Индекс БОО для него увеличился с июля на \$141,13.

5. Секторы по планировке

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в октябре находился в диапазоне \$1919,64...\$2424,22, что чуть уже июльского диапазона \$1918,83...\$2440,17 (табл. 8). Под каждым значением индекса указано абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Положения ценовых минимума и максимума следующие: минимальная цена в этом квартале принадлежит малогабаритным 4-комнатным квартирам, а максимум — элитным 4-комнатным квартирам. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по типу планировки осенью отмечено для 4-комнатных элитных квартир (+\$393,89), минимальное изменение (увеличение) — для 4-комнатных квартир улучшенной планировки (+\$6,49), уменьшение цен было отмечено в нескольких секторах, более всего в цене потеряли 2-комнатные элитные квартиры (-\$164,69).

Таблица 8

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (октябрь 2007)

| Тип квартир | Цена 1 м ² общей площади, \$ | | | |
|--|---|---------|---------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Малогабаритные | 2104,76 | 1972,85 | 2002,10 | 1919,64 |
| | 47,21 | 54,02 | 59,97 | -29,27 |
| Типовые | 2096,51 | 2234,44 | 2041,55 | 2207,54 |
| | 59,78 | 230,88 | -22,18 | 64,23 |
| Улучшенной планировки | 2147,25 | 2243,59 | 2226,05 | 2005,47 |
| | 24,28 | 240,51 | 53,36 | 6,49 |
| Элитные | - | 2275,48 | 2409,39 | 2424,22 |
| | - | -164,69 | 210,84 | 393,89 |
| «-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7) | | | | |

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.

Границы секторного индекса по материалу стен в октябре определяются значениями \$1940,08...2417S. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 3-комнатным квартирам в блочных домах (в прошлом квартале — 2-комнатным в домах с таким же материалом стен), максимум — 3-комнатным в кирпичных.

Таблица 9

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (октябрь 2007)

| Материал стен | Цена 1 м ² общей площади, \$ | | | |
|---------------|---|---------|---------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Панель | 2064,54 | 1956,82 | 1948,62 | 1976,66 |
| | 64,31 | 68,50 | 60,00 | 124,06 |
| Кирпич | 2251,16 | 2275,24 | 2417,00 | 2370,35 |
| | 60,86 | 78,56 | 111,39 | 60,32 |
| Блок | 1940,08 | 2000,25 | 1944,02 | - |
| | -21,26 | 64,61 | 71,86 | - |

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

В этом квартале наблюдалось увеличение цен практически для всех квартирных секторов по материалу стен, кроме одного — для 1-комнатных квартир в блочных домах произошло снижение цен на \$21,26. Цены на эти квартиры снижаются уже в течение полугода. Максимальное изменение (увеличение) секторного индекса по материалу стен в октябре отмечено для 4-комнатных квартир в панельных домах (+\$124,06), чуть меньше подорожали 3-комнатные кирпичные — на \$111,39. Во всех остальных секторах рост находится в диапазоне \$60...\$80.

7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в динамике последних лет дано на рисунке 3.

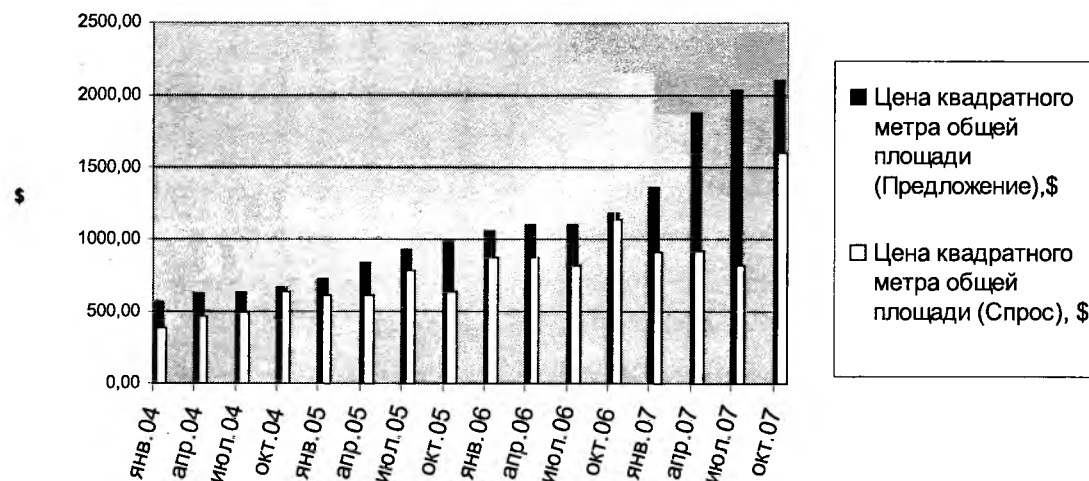


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (2004–2007)

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе декларированного спроса, в октябре оказался на уровне \$1607,23. Сводные данные для этого индекса за последние два года приводятся в таблице 10.

Таблица 10

Динамика роста цены квадратного метра по спросу (октябрь 2005 – октябрь 2007)

| Месяц исследования | окт. 2005 | январь. 2006 | апр. 2006 | июль. 2006 | окт. 2006 | январь. 2007 | апр. 2007 | июль. 2007 | окт. 2007 |
|---|-----------|--------------|-----------|------------|-----------|--------------|-----------|------------|-----------|
| Цена квадратного метра общей площади (\$) | 632,30 | 873,43 | 875,05 | 815,24 | 1137,52 | 904,91 | 921,74 | 815,20 | 1607,23 |
| Изменение к предыдущему периоду | -153,00 | 241,13 | 1,62 | -59,80 | 322,28 | -232,61 | 16,83 | -106,54 | 792,03 |
| | -24,20% | 38,14% | 17,81% | -6,83% | 28,33% | -20,45% | 1,86% | -11,56% | 97,16% |

Выводы

Если анализировать рост цен за описываемый квартал, то по отдельным секторам наибольший рост показали 4-комнатные квартиры (4,54%), квартиры Московского района (7,39%), 4-комнатные элитные (20%), 4-комнатные панельные (7%). То есть, самым выгодным вариантом вложения в период лето–осень 2007 года можно считать покупку гипотетической 4-комнатной элитной (с кухней более 12 кв. м) панельной квартиры в Московском районе.

В октябре на продажу было выставлено квартир на сумму \$124 млн., а продано на \$40 млн. Причем следует отметить, что предложение квартир восстановилось до величины годовой давности — около 1200 квартир последний раз продавалось в октябре 2006 года, после чего предложение уменьшалось, вплоть до 460 квартир в апреле 2007 года.

В целом за последние 12 месяцев (в период с 1 ноября 2006 года по 1 ноября 2007) рост цен составил 78%. При этом большая его часть (49%) пришлось на период с января по апрель с наибольшими за всю историю наблюдения темпами роста в феврале–марте. В дальнейшем рост цен становился все более слабым.

Для прогнозирования рассмотрим понедельную динамику роста квартирного индекса БОО. Данные за этот год показаны на рисунке 4.

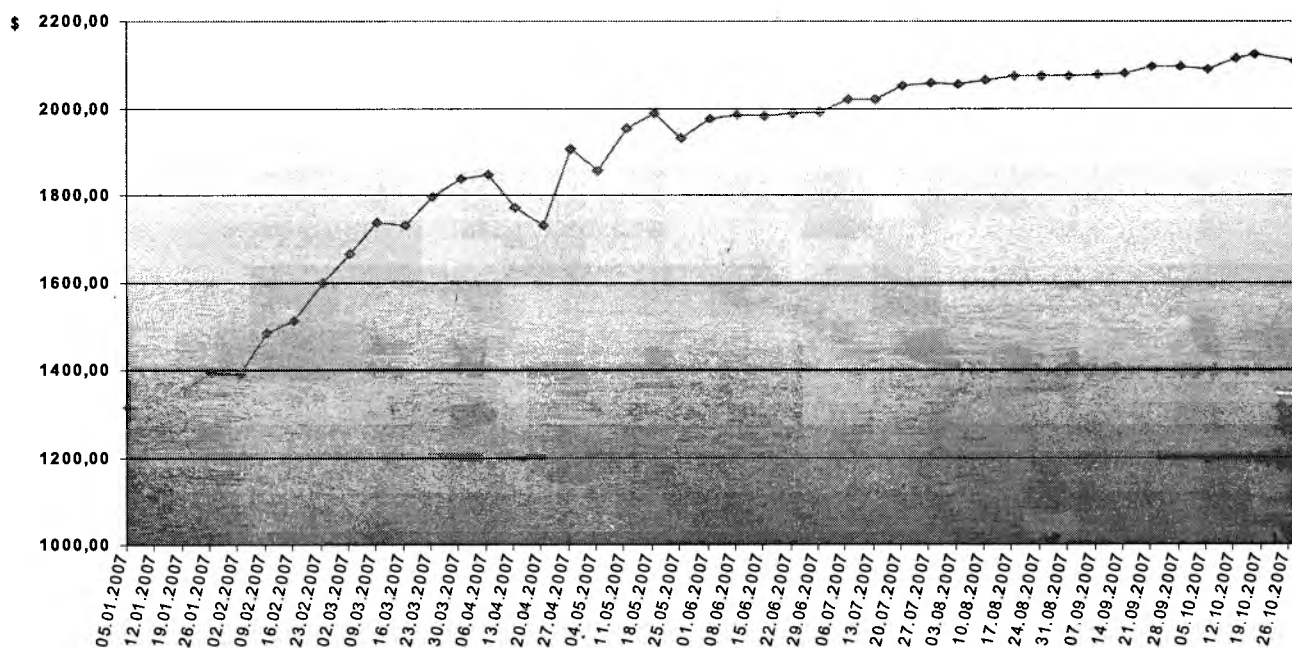


Рис. 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (05.01.2007 – 26.10.2007)

Видно, что в описываемом квартале присутствуют явные признаки стабилизации. При анализе рынка по отдельным секторам наблюдается снижение квартирного индекса. По сведениям агентств недвижимости, в настоящее время на рынке идет активное снижение цен во время торга, т.е. продавцы, декларируя определенную цену продажи в объявлениях, во время переговоров с покупателем соглашаются на огромные скидки. Например, покупателям трёхкомнатных квартир удастся сбрасывать с начальной цены \$15000-\$25000, хотя еще полгода назад речь могла идти всего о \$500.

Все это позволяет заключить, что рост цен на квартиры в городе Минске, продолжавшийся с осени 2000 г., остановился.

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. Рынок белорусских квартир: лето 2007 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ.— 2007.— № 8.— С. 40–44. (См. также www.valuer-cis.ru/blr/)