

Учитывая вышепредставленные мнения ученых и нормы действующего законодательства предлагаем следующую систему счетов учета распределения и использования прибыли:

1. К счету 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» открыть субсчета:
 - 84.1 «Прибыль, подлежащая распределению (убыток, подлежащий покрытию)»;
 - 84.2 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»;
 - 84.3 «Фонд накопления образованный».
2. К счету 83 «Добавочный фонд» можно открыть следующие субсчета:
 - 83.1 «Фонд переоценки статей баланса»;
 - 83.2 «Фонд накопления использованный».
3. К счету 96 «Резервы предстоящих расходов» рекомендуем открыть субсчета:
 - 96.1 «Оценочные резервы»;
 - 96.2 «Текущие резервы»;
 - 96.3 «Фонд потребления».

Необходимо отметить значимость разработки методики бухгалтерского учета распределения и использования прибыли, так как в Республике Беларусь закончилось действие Инструкции о порядке отражения в бухгалтерском учете и отчетности распределения и использования чистой прибыли и связанных с ее расчетом доходов и расходов организаций в 2007 г., а нового документа, регулирующего вопросы бухгалтерского учета распределения и использования чистой прибыли, нет.

Проведенное исследование и разработанные рекомендации, по нашему мнению, способствуют развитию методики бухгалтерского учета распределения и использования прибыли (покрытия убытка), повышают контрольные и аналитические возможности учетной информации для всех групп пользователей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О бухгалтерском учете и отчетности : Закон Респ. Беларусь от 18 окт. 1994 г., № 3321-XII (в ред. Закона РБ от 26 дек. 2007 г., № 302-3) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». — Минск, 2009.
2. О вопросах распределения и использования организациями чистой прибыли и расходов на потребление: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29 дек 2007, № 1887 / Гл. бухгалтер. — 2008. — № 4. — С. 26–29.
3. О нормативно правовых актах : Закон Респ. Беларусь от 10 янв. 2000 г., № 361-3 (в ред. Закона РБ от 15 июля 2008, № 410-3) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». — Мн., 2009.
4. Инструкция о порядке составления и представления бухгалтерской отчетности : утв. постановлением М-ва финансов Респ. Беларусь от 14 февр 2008 г., № 19 // Гл. бухгалтер. — 2008. — № 14 (апр.). — С. 8–68.
5. Типовой план счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению: утв. постановлением М-ва финансов Респ. Беларусь 30 мая 2003, № 89 (в ред. Постановления М-ва финансов Респ. Беларусь от 11 дек. 2008, № 187) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». — Мн., 2009.
6. Бухгалтерский учет в торговле и в общественном питании : Учеб.-практ. пособ. для вузов / Под ред. Л.И. Кравченко. — Минск: ФУАинформ, 2005. — 792 с.
7. Палий, В. Ф. Современный бухгалтерский учет: Учеб. пособ. для вузов. — М.: Бух. учет, 2003. — 792 с.
8. Соколов, Я.В. Новый план счетов и основы ведения бухгалтерского учета / Я.В. Соколов, В.В. Патров, Н.Н. Карзаева. — М.: Финансы и статистика, 2003. — 640 с.
9. Шнейдман, Л.З. Рекомендации по переходу на новый План счетов. — М.: Бухгалтерский учет, 2000. — 96 с.
10. Подольский, В.И. Показатели «чистая прибыль (убыток)» и нераспределенная прибыль (убыток)» в бухгалтерском учете / В.И. Подольский, Л.В. Сотникова // Бухгалтерский учет. — 2001. — № 15. — С. 7–12.
11. Нечитайло, А.И. Учет финансовых результатов и распределения прибыли. — СПб.: Питер, 2005. — 336 с.

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ЗИМА 2009 ГОДА (МИНСК)

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

Настоящая статья представляет собой кварталный 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 2009 года.

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 \$1903,70, уменьшившись по сравнению с предыдущим осенним значением на \$134,64 [2]. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние два года приведена в таблице 1.

Таблица 1

Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (январь 2007 – январь 2009)

Месяц исследования	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 08	янв. 09
Квартирный индекс БОО	1359,21	1886,12	2031,17	2099,39	2034,94	1986,12	1933,61	2038,34	1903,70
Изменение к предыдущему периоду	179,72	526,91	145,05	68,22	-64,45	-48,82	-52,51	104,73	-134,64
	15,24%	38,77%	7,69%	3,36%	-3,07%	-2,40%	-2,64%	5,42%	-6,61%

Этой зимой квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1774,80 до \$2014,47 (табл. 2).

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв. м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	2 014,47	-120,08	-5,63%
2-комнатные	1 933,39	-186,28	-8,79%
3-комнатные	1 861,17	-116,83	-5,91%
4-комнатные	1 774,80	-175,48	-9,00%
Многокомнатные	-	-	-
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)			

В этом квартале, также как и в прошлом, отмечено уменьшение квартирных индексов для 3- и 4-комнатных квартир. Для сектора 1- и 2-комнатных квартир в прошлом квартале индексы увеличивались, в нынешнем — уменьшаются. Максимальное относительное уменьшение удельной цены, как и в прошлом квартале, было отмечено для сектора 4-комнатных квартир (-9,00%), но максимальное абсолютное уменьшение наблюдалось у 2-комнатных квартир с изменением в -\$186,28. Минимальное относительное уменьшение удельной цены было у 1-комнатных квартир (-5,63%), минимальное абсолютное, как и в прошлом квартале, — у 3-комнатных (-\$116,83).

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

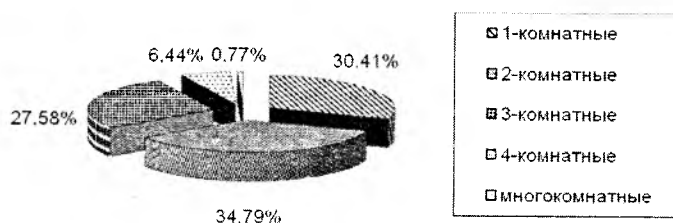


Рис. 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

Более подробные данные по зимнему предложению квартир приведены в таблице 3.

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (январь 2009)

Сектор рынка	Общая площадь (кв. м)	Цена (\$)	Количество
1-комнатные	3049,61	6 143 350	118
2-комнатные	5752,07	11 121 000	135
3-комнатные	6292,56	11 711 510	107
4-комнатные	1795,70	3 187 000	25
Многокомнатные	110,00	200 000	3
Всего			388

За три месяца объем декларированного предложения упал почти вдвое (на 42,60%).

В этом квартале, как и в течение всего прошлого года, наибольший объем предложения отмечен для сектора 2-комнатных квартир, затем, в отличие от предыдущего квартала, следует сектор 1-комнатных квартир, потом - 3-комнатных и 4-комнатных квартир. Наименьший объем декларированного предложения традиционно относится к многокомнатным квартирам.

По отношению к осени структура предложения квартир на продажу этой зимой существенно изменилась:

- доля 1-комнатных квартир увеличилась на 7,58%;
- доля 2-комнатных уменьшилась на 2,20%;
- доля 3-комнатных уменьшилась на 3,47%;
- доля 4-комнатных уменьшилась на 2,08%;
- доля многокомнатных увеличилась на 0,16%.

2. Структура рынка

В январе Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 266 сделок с квартирами, что и составило **подтвержденный спрос**. За три месяца объем подтвержденного спроса упал почти вчетверо (на 73,53%).

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, увеличился и этой зимой принял значение 1,46. Таким образом, в описываемом квартале на одного покупателя приходилось почти полторы продаваемые квартиры. Изменение этого показателя в течение последних двух лет приведены в таблице 4.

Таблица 4

Динамика показателя структуры рынка (январь 2007 – январь 2009)

Месяц исследования	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 08	янв. 09
Предложение	574	460	978	1243	802	975	676	657	388
Декларированный спрос	221	198	78	158	155	155	109	131	128
Подтвержденный спрос	197	244	244	461	364	549	906	1005	266
Показатель структуры рынка	2,91	1,89	4,01	2,70	2,20	1,78	0,75	0,65	1,46

Соотношения между объемами декларированного спроса в секторах, различающихся числом комнат в квартире, показаны на рисунке 2.



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

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 два года дано в таблице 5.

В этих данных следует отметить две связанные между собой особенности, касающиеся показателя качества спроса. За всю историю ежеквартальных обзоров рынка его значение, во-первых, не было столь высоким, и, во-вторых, равным значению показателя предложения.

Таблица 5

Динамика показателей качества предложения и спроса (январь 2007 – январь 2009)

Месяц исследования	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 08	янв. 09
Показатель качества предложения	2,37	2,06	2,00	2,07	2,10	2,12	2,18	2,27	2,12
Показатель качества спроса	1,71	1,83	1,84	1,87	1,77	2,00	2,00	1,72	2,12
Разница между показателями качества предложения и спроса	0,66	0,23	0,16	0,20	0,33	0,12	0,18	0,55	0,00

4. Цены в административных районах г. Минска

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в январе 2009 года находились в диапазоне \$1618,75...\$2166,40 (табл. 6). Нижняя и верхняя границы этого диапазона ниже, чем в предыдущем

квартале. Зимой разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$547,65, что меньше (на \$173,63) осеннего ее значения.

Таблица 6

Диапазон удельных цен предложений по районам (январь 2009)

Район	Квартирный индекс БОО по районам, \$	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Изменение к предыдущему кварталу, \$	Изменение к предыдущему кварталу, %
Заводской	1618,75	1144,74	2071,01	-115,13	-6,64
Ленинский	2053,60	1443,48	4482,76	-41,68	-1,99
Московский	1767,13	1463,71	2638,89	-133,17	-7,01
Октябрьский	1747,47	1428,57	2293,58	-237,73	-11,98
Партизанский	2166,40	1511,63	3244,84	-288,76	-11,76
Первомайский	2062,85	1448,28	2965,91	-138,02	-6,27
Советский	2088,17	1619,05	2931,03	-229,29	-9,89
Фрунзенский	1787,61	1403,23	2259,33	-137,86	-7,16
Центральный	2161,01	1572,40	3141,68	-78,48	-3,50

Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Заводскому (традиционно) и Партизанскому району. С прошлого лета максимум находится у Партизанского района, до этого он устойчиво был у Центрального. В Заводском районе была зарегистрирована и минимальная (\$1144,74) удельная цена конкретной квартиры, а максимальная (\$4482,76) — в Ленинском. Минимальное значение удельной цены конкретной квартиры увеличилось, а максимальное уменьшилось по сравнению с предыдущим кварталом.

В нынешнем квартале уменьшение цен произошло по всем административным районам г. Минска. Самое большое относительное уменьшение (-11,98%) отмечено в Октябрьском районе, где в прошлом квартале было самое большое увеличение цен. Самое большое абсолютное уменьшение (на \$288,76) зафиксировано для Партизанского района. Меньше всего изменились цены в Ленинском районе. Индекс БОО для него уменьшился на \$41,68, что снижению стоимости квадратного метра общей площади на 1,99%.

5. Секторы по планировке

В работе, как обычно, использовалась классификация квартир по типу планировки, основанная на величине 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 [3].

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в январе находился в диапазоне \$1737,32...\$2343,75 (табл. 7), что более чем на треть меньше октябрьского \$1749,69...\$2693,10. Как обычно, в таблице 7 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Положения ценовых минимумов и максимумов в этом квартале следующие: минимальная удельная цена с начала прошлого года принадлежит 4-комнатным малогабаритным квартирам, а максимальная, в свою очередь, 1-комнатным малогабаритным (!) квартирам (в прошлом квартале — 2-комнатным квартирам улучшенной планировки).

Таблица 7

Средняя цена квадратного метра по типу планировки (январь 2009)

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	2343,75	1836,86	1827,95	1737,32
	223,03	-139,62	-72,48	-12,37
Типовые	2028,65	1993,67	1899,73	1767,42
	-89,88	-229,71	-83,97	-327,22
Улучшенной планировки	2133,58	2102,92	1800,34	-
	-27,93	-590,18	-194,12	-
Элитные	2010,62	2057,72	1863,61	1847,72
	-81,59	49,98	-278,01	-302,14
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 6)				

Уменьшение удельных цен было отмечено в 13 секторах, но в двух (1-комнатные малогабаритные и 2-комнатные элитные) — увеличение. В отличие от предыдущего квартала, преимущество у уменьшения. Максимальное уменьшение секторного индекса зимой отмечено для 2-комнатных квартир улучшенной планировки (-\$590,18),

для которых осенью отмечалось максимальное увеличение. Максимальное увеличение зимнего значения индекса — для 1-комнатных малогабаритных квартир, для которых осенью было отмечено максимальное падение удельной цены. Минимальное изменение (уменьшение) наблюдалось для 4-комнатных малогабаритных квартир (-\$12,37).

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, такие как монолитные и др., были в предложении отмечены незначительно и в окончательных данных не представлены.

Таблица 8

Средняя цена квадратного метра по материалу стен (январь 2009)

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1945,70	1799,95	1695,30	1663,29
	-123,38	-128,01	-206,34	-141,48
Кирпич	2053,61	2185,25	2153,61	2065,39
	21,00	-113,79	-33,06	-282,42
Блок	1933,98	2032,93	1882,60	-
	-297,62	12,24	49,76	-

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

Границы секторного индекса по материалу стен в январе 2009 года определяются значениями \$1663,29...\$2185,25, что уже октябрьского диапазона \$1804,77...\$2347,81. Ценовой минимум в этом квартале, как и в прошлом, принадлежит 4-комнатным квартирам в панельных домах, максимум — 2-комнатным в кирпичных. В прошлом квартале ценовой максимум отмечался для сектора 4-комнатных квартир в домах с кирпичными стенами.

В этом квартале, в отличие от предыдущего, наблюдалось уменьшение удельных цен для большинства секторов. Повысились удельные цены лишь 1-комнатных квартир с кирпичными стенами, а также 2- и 3-комнатных квартир с блочными стенами.

Максимальное изменение (уменьшение) секторного индекса по материалу стен в январе отмечено для 1-комнатных квартир в блочных домах (-\$297,62), минимальное изменение (увеличение) — для 2-комнатных квартир в блочных домах (\$12,24). Максимальное увеличение — в секторе 3-комнатных квартир в блочных домах (\$49,76).

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 с половиной лет дано ниже на рисунке 3.

Сводные данные для квартирного индекса цены квадратного метра площади, рассчитанного на основе декларированного спроса, за последние два года приводятся в таблице 9.

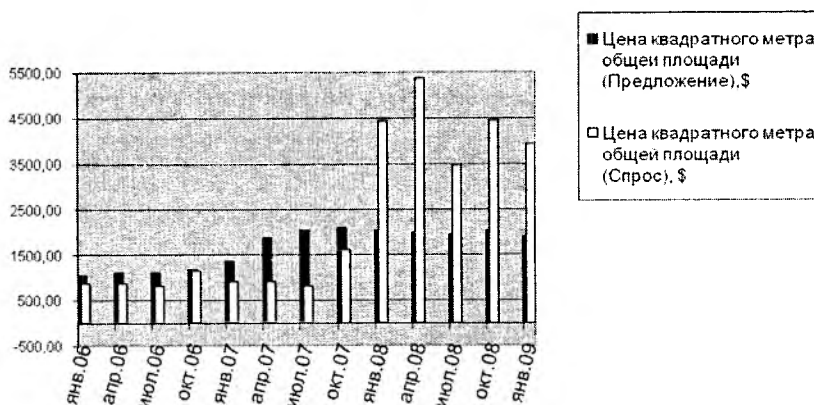


Рис. 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (январь 2006 – январь 2009)

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе декларированного спроса с начала прошлого года превышает квартирный индекс БОО по предложению. Это стало возможным из-за постоянного присутствия в газетах объявлений типа «Куплю квартиру за \$400000–\$500000», которые являются,

по-видимому, целенаправленным психологическим воздействием со стороны продавцов, в том числе потенциальных. В январе индекс по спросу уменьшился на \$553,85 по сравнению с октябрем, и составил \$3918,85.

Таблица 9

Динамика роста цены квадратного метра по спросу (январь 2006 – октябрь 2008)

Месяц исследования	янв. 06	апр. 06	июл. 06	окт. 06	янв. 07	апр. 07	июл. 07	окт. 07	янв. 08	апр. 08	июл. 08	окт. 08	янв. 09
Цена квадратного метра общей площади, \$	873,43	875,05	815,24	1137,52	904,91	921,74	815,20	1607,23	4435,25	5381,9	3453,67	4452,63	3918,78
Изменение к предыдущему периоду	241,13	1,62	-59,80	322,28	-232,61	16,83	-106,54	792,03	2828,02	946,65	-1928,22	998,95	-533,85
	38,14%	17,81%	-6,83%	28,33%	-20,45%	1,86%	-11,56%	97,16%	175,96%	21,34%	-35,83%	28,92%	-11,99%

8. Выводы

Как показали данные настоящего обзора, начало этого года характеризуется появлением в большинстве секторов тенденции к уменьшению квартирного индекса БОО. Видимо, последствия мирового финансового кризиса уже начали оказывать свое влияние на экономику и, как следствие, квартирный рынок столицы.

Для прогнозирования ближайшего поведения цен рассмотрим недельную динамику поведения квартирного индекса БОО со времени прошлого квартального обзора. Она показана на рисунке 4.

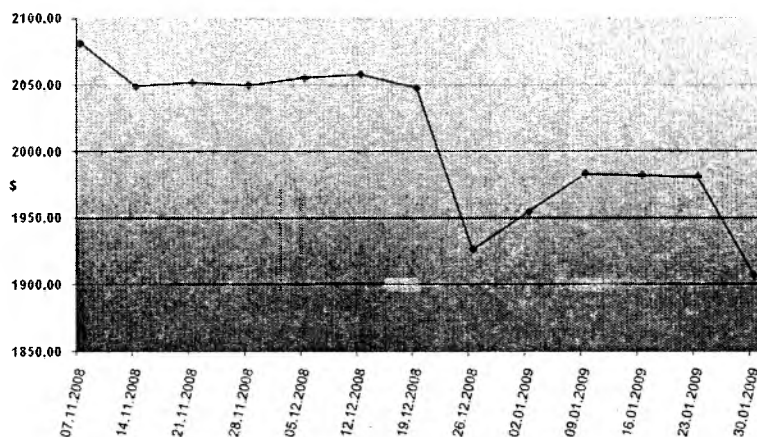


Рис. 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (07.11.2008 – 30.01.2009)

Видно, что тенденция уменьшения цен имеет устойчивый характер. Можно предположить, что к следующему (апрельскому) квартальному обзору цены уменьшатся на 12–16% по сравнению с январскими. Дальнейшее ценовое поведение будет существенно зависеть от общего состояния экономики страны.

Ясно, что в ближайшее время объемы сделок на вторичном рынке упадут. Это может привести к закрытию ряда агентств недвижимости и уходу с рынка посредничества значительного количества профессионалов. На наш взгляд, для предотвращения такого явления общественность рынка посреднических услуг в сфере недвижимости должна предпринять меры по разъяснению срочной необходимости отмены некоторых положений нормативных актов, регулирующих деятельность агентств недвижимости. Это касается в первую очередь необходимости иметь в штате несколько аттестованных «риэлтеров», а также ценообразования. В противном, когда через несколько лет на восстановленном рынке вновь потребуются квалифицированные специалисты со своим кодексом профессиональной этики, из-за их отсутствия место займут новые, полукриминальные посредники.

Автор благодарен студенткам ГИУСТ БГУ И.О. Николаенко и Н.Л. Полторан за помощь в сборе данных, а участникам республиканского научно-методического семинара «Экономика недвижимости и оценка стоимости» — за плодотворное 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. Рынок белорусских квартир: осень 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. — 2009. — № 1. — С. 52–56. См. также www.labrate.ru/trifonov/.
3. Трифонов Н.Ю. Рынок белорусских квартир: зима 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. — 2008. — № 4. — С. 49–56.