

Рисунок 2. Динамика выравненных по параболе второго порядка коэффициентов устойчивости показателей зерновой отрасли в сельскохозяйственных организациях Минской области за 1990 – 2007 гг.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Афанасьев В.А., Юзбашев М.М. Анализ временных рядов и прогнозирование. – М.: Финансы и статистика, 2001.
2. Бондаренко Н.Н., Циклические колебания в экономике: методология исследования. – Мн.: Мисанта, 2008.
3. Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2020 года. Национальная комиссия по устойчивому развитию Республики Беларусь: редкол.: Я.М. Александрович [и др.]. – Мн.: Юнипак, 2004.
4. Новиков М.М. Макроэкономические закономерности циклообразования, стабилизации и равновесного развития рыночных процессов. – М.: БГЭУ, 2000.
5. Хацкевич Г.А. Эконометрическое моделирование и анализ неустойчивых экономических процессов. – М.: НИУ и П, 2000.
6. Шпак А.П., Цолбан Т.Н. Математико-статистический анализ устойчивости молочного скотоводства по фактору кормовой базы // Вестник Белорусской государственной сельскохозяйственной академии. – № 4 – 2006.
7. Юзбашев М.М. О правильном измерении тренда при наличии сезонных колебаний // Вопросы статистики. – № 3 – 2003.

РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ВЕСНА 2009 ГОДА (МИНСК)

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)
Ф.В. Санько, студент ГИУСТ БГУ*

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 апрель 2009 года. Делается вывод о начале ценовой стабилизации рынка в новых условиях.

1. Квартирный индекс БОО

Квартирный индекс БОО [1] (цена квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения) в Минске этой весной принял значение, равное \$1540,41, уменьшившись по сравнению с предыдущим зимним значением на \$363,29 [2]. Следует отметить, что такого значительного падения цен в этом веке на рынке минских квартир не наблюдалось. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние два года приведена в табл. 1.

Таблица 1. Поквартальная динамика квартирного индекса БОО (апрель 2007 – апрель 2009)

Месяц исследования	апр.07	июл.07	окт.07	январ.08	апр.08	июл.08	окт.08	январ.09	апр. 09
Квартирный индекс БОО	1886,12	2031,17	2099,39	2034,94	1986,12	1933,61	2038,34	1903,70	1540,41
Изменение к предыдущему периоду	526,91	145,05	68,22	-64,45	-48,82	-52,51	104,73	-134,64	363,29
	38,77%	7,69%	3,36%	-3,07%	-2,40%	-2,64%	5,42%	-6,61%	-19,08%

Нынешней весной квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1395,02 до \$1574,49 (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	1 551,66	-462,81	-22,97%
2-комнатные	1 549,10	-384,29	-19,88%
3-комнатные	1 574,49	-286,68	-15,40%
4-комнатные	1 395,02	-379,78	-21,40%
Многокомнатные	—	—	—

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

В этом квартале очевидно уменьшение квартирных индексов для всех секторов на рынке минских квартир. Максимальное уменьшение, как и зимой, было отмечено для 1-комнатных квартир с изменением в -\$462,81 (-22,40%). Минимальное уменьшение удельной цены отмечено у 3-комнатных квартир с изменением в -\$286,68 (-15,40%).

Апрельская структура предложения в зависимости от числа комнат в квартире выглядит, как показано на рис. 1.

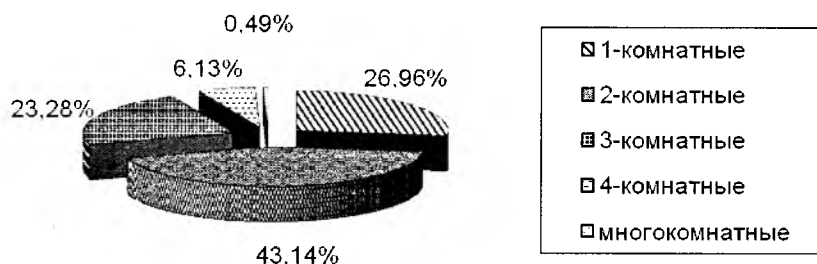


Рисунок 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске

Более подробные данные по весеннему предложению квартир приведены в табл. 3.

Таблица 3. Суммарные характеристики предложения (апрель 2009)

Сектор рынка	Общая площадь (кв.м)	Цена (\$)	Количество
1-комнатные	2931,51	4 548 716	110
2-комнатные	6741,75	10 443 642	176
3-комнатные	5532,02	8 710 108	95
4-комнатные	1926,30	2 687 233	25
многокомнатные	120,00	270 000	2
Всего			408

За три месяца объем декларированного предложения слегка увеличился (на 5,15%).

В этом квартале, как и в течение последних полутора лет, наибольший объем предложения отмечен для сектора 2-комнатных квартир, затем, как и в предыдущем квартале, следуют сектора 1-комнатных квартир, потом – 3-комнатных и 4-комнатных квартир. Наименьший объем декларированного предложения традиционно относится к многокомнатным квартирам.

По отношению к зиме структура предложения квартир на продажу этой весной существенно изменилась:

- доля 1-комнатных квартир уменьшилась на 3,45%,
- доля 2-комнатных увеличилась на 8,35%,
- доля 3-комнатных уменьшилась на 4,30%,
- доля 4-комнатных уменьшилась на 0,31%,
- доля многокомнатных уменьшилась на 0,28%.

2. Структура рынка

В апреле Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 665 сделок с квартирами, что и составило **подтвержденный спрос**. За три месяца объем подтвержденного спроса увеличился в полтора раза.

Показатель структуры рынка, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, уменьшился и этой весной принял значение 0,61. Т.о., в описываемом квартале на каждого покупателя приходилось меньше одной продаваемой квартиры. Изменение этого показателя в течение последних двух лет приведены в табл. 4.

Таблица 4. Динамика показателя структуры рынка (апрель 2007 – апрель 2009)

Месяц исследования	апр.07	июл.07	окт.07	январь.08	апр.08	июл.08	окт.08	январь.09	апр.09
Предложение	460	978	1243	802	975	676	657	388	408
Декларированный спрос	198	78	158	155	155	109	131	128	186
Подтвержденный спрос	244	244	461	364	549	906	1005	266	665
Показатель структуры рынка	1,89	4,01	2,70	2,20	1,78	0,75	0,65	1,46	0,61

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

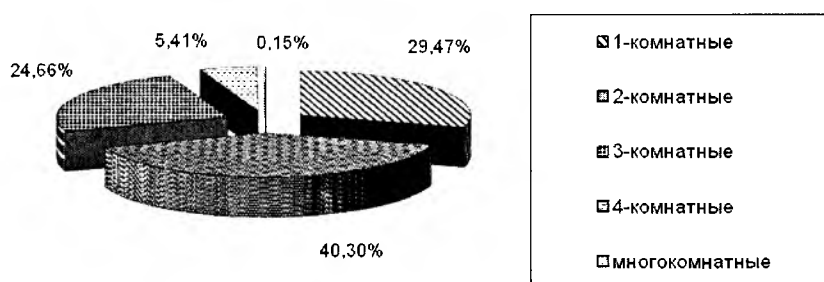


Рисунок 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

Отметим, что структура спроса качественно соответствует структуре предложения (см. рис. 1).

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]. Динамика их изменения за последние два года дано ниже в табл. 5.

Видно, что в этом квартале, как и в большинстве квартальных обзоров за все время наблюдения, показатель качества предложения больше 2, а показатель качества спроса – меньше 2. Это означает, что в среднем продавцы предлагают квартиры с большим числом комнат, чем в тех квартирах, которые хотят купить потенциальные покупатели, дающие объявления в газетах.

Таблица 5. Динамика показателей качества предложения и спроса (апрель 2007 – апрель 2009)

Месяц исследования	апр.07	июл.07	окт.07	январь.08	апр.08	июл.08	окт.08	январь.09	апр. 09
Показатель качества предложения	2,06	2,00	2,07	2,10	2,12	2,18	2,27	2,12	2,10
Показатель качества спроса	1,83	1,84	1,87	1,77	2,00	2,00	1,72	2,12	1,88
Разница между показателями качества предложения и спроса	0,23	0,16	0,20	0,33	0,12	0,18	0,55	0,00	0,22

4. Цены в административных районах

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в апреле 2009 года находились в диапазоне \$1359,25...\$1991,07 (табл. 6). Нижняя и верхняя границы этого диапазона существенно ниже, чем в предыдущем квартале. Весной разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$633,65, что немного выше (на \$86,00) зимнего ее значения. Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Заводскому (традиционно) и Центральному району. Отметим, что максимум с прошлого лета находился у Партизанского района.

В Заводском районе была зарегистрирована минимальная (\$960,53) удельная цена конкретной квартиры (для 4-комнатной квартиры в Шабанах), а максимальная (\$4051,72) – в Ленинском (для 2-комнатной квартиры на ул. Ленина). Минимальное и максимальное значение удельной цены конкретных квартир уменьшилось по сравнению с предыдущим кварталом.

Таблица 6. Диапазон удельных цен предложений по районам (апрель 2009)

Район	Квартирный индекс БОО по районам, \$	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Изменение к предыдущему кварталу, \$	Изменение к предыдущему кварталу, %
		минимум	максимум		
Заводской	1357,43	960,53	1857,14	-261,32	-16,14%
Ленинский	1676,98	1088,24	4051,72	-376,62	-18,34%
Московский	1495,18	1009,46	3600,00	-271,95	-15,39%
Октябрьский	1570,69	1120,00	2198,70	-176,78	-10,12%
Партизанский	1573,55	1063,83	2685,46	-592,85	-27,37%
Первомайский	1549,29	1122,81	2067,57	-513,56	-24,90%
Советский	1737,69	1240,00	2666,67	-350,48	-16,78%
Фрунзенский	1447,26	1094,79	1896,55	-340,35	-19,04%
Центральный	1991,07	1380,95	3385,40	-169,94	-7,86%

Уменьшение цен, как и за прошлый квартал, произошло по всем административным районам г. Минска. Самое большое уменьшение (на \$592,85) отмечено в Партизанском районе, что равно снижению стоимости квадратного метра общей площади на -27,37%. Меньше всего изменились цены в Центральном районе. Индекс БОО для него уменьшился на \$169,94, что равно снижению стоимости квадратного метра общей площади на 7,86%.

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 апреле находился в диапазоне \$1506,03... \$2060,48 (табл. 7). Видно, что разброс по удельной цене квадратного метра в квартирном секторе по планировке несколько меньше январского \$1737,32...\$2343,75. Как обычно, в табл. 7 под каждым значением индекса указано его абсолютное изменение к предыдущему периоду.

Таблица 7. Средняя цена квадратного метра по типу планировки (апрель 2009)

Тип квартир	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1521,37	1506,03	1528,81	1595,24
	-822,38	-330,83	-299,14	-142,08
Типовые	1615,42	1653,67	1606,29	2060,48
	-467,23	-340,00	-293,44	293,06
Улучшенной планировки	1836,02	1527,61	1606,94	1618,68
	-297,56	-575,31	-193,40	-
Элитные	-	1539,66	1609,11	-
	-	-518,06	-254,50	-

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

Положения ценовых минимума и максимума в этом квартале следующие: минимальная удельная цена принадлежит 2-комнатным малогабаритным квартирам (в прошлом квартале – 4-комнатным малогабаритным квартирам), а максимальная, в свою очередь, 4-комнатным типовым квартирам (в прошлом квартале – 1-комнатным малогабаритным квартирам). При этом необходимо отметить, что в единственном секторе со средней удельной ценой более \$2000 (секторе 4-комнатных типовых квартир) статистика недостаточно надёжна (зарегистрировано всего 5 квартир).

Уменьшение удельных цен было отмечено практически во всех секторах, но в одном (4-комнатные типовые) – увеличение. Максимальное уменьшение секторного индекса весной отмечено в секторе 1-комнатных малогабаритных квартир (-\$822,38), для которого в прошлом квартале отмечалось увеличение. Как и зимой, минимальное изменение (уменьшение) наблюдалось для 4-комнатных малогабаритных квартир (-\$142,24).

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 (апрель 2009)

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1501,04	1447,36	1456,87	1459,32
	-444,66	-352,59	-238,43	-203,97
Кирпич	1612,82	1728,43	1742,51	2479,07
	-440,79	-456,82	-411,10	413,68
Блок	1419,39	1397,31	1520,13	-
	-514,59	-635,62	-362,47	-

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

Границы секторного индекса по материалу стен в апреле 2009 года определяются значениями \$1397,31... \$2479,07, что более чем вдвое шире январского диапазона \$1663,29...\$2185,25. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 2-комнатным квартирам в блочных домах, максимум – 4-комнатным в кирпичных. В прошлом квартале ценовой минимум отмечался для сектора 4-комнатных панельных квартир, а максимум – для сектора 2-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 4-комнатных квартир с кирпичными стенами. Максимальное изменение (уменьшение) секторного индекса по материалу стен в апреле отмечено для 2-комнатных квартир в блочных домах (-\$635,62), минимальное изменение (уменьшение) – для 4-комнатных квартир в панельных домах (-\$203,97).

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 трёх лет дано на рис. 3.

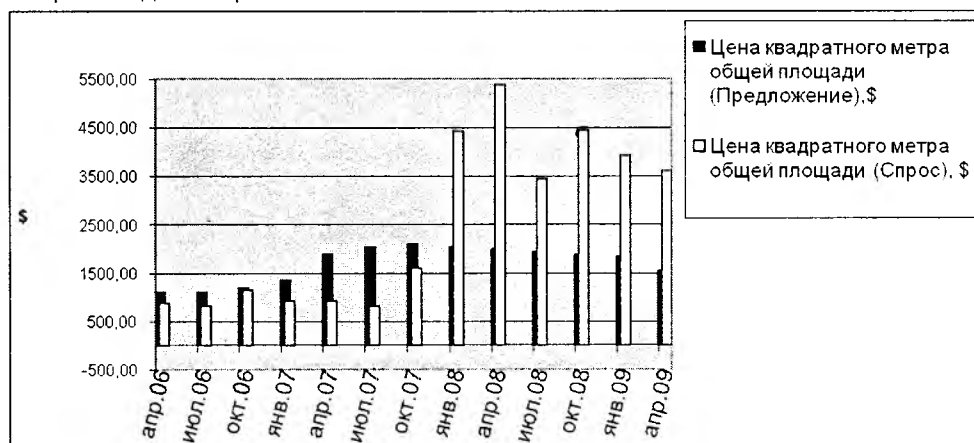


Рисунок 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (апрель 2006 – апрель 2009).

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

Таблица 9. Динамика роста цены квадратного метра по спросу (апрель 2006 – апрель 2009)

Месяц исследования	апр.06	июл.06	окт.06	январь.07	апр.07	июл.07	окт.07	январь.08	апр.08	июл.08	окт.08	январь.09	апр.09
Цена квадратного метра общей площади, \$	875,05	815,24	1137,52	904,91	921,74	815,20	1607,23	4435,25	5381,90	3453,67	4452,63	3918,78	3624,41
Изменение к предыдущему периоду	1,62	-59,80	322,28	-232,61	16,83	-106,54	792,03	2828,02	946,65	-1928,22	998,95	-533,85	-294,37
	17,81%	-6,83%	28,33%	-20,45%	1,86%	-11,56%	97,16%	175,96%	21,34%	-35,83%	28,92%	-11,99%	-7,51%

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанный 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 апреле индекс по спросу уменьшился на \$294,37 по сравнению с январем и составил \$3624,41.

8. Выводы

Как показали данные настоящего обзора, тенденции к снижению индекса БОО, наблюдаемые в начале года, подтвердились на протяжении весеннего периода.

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

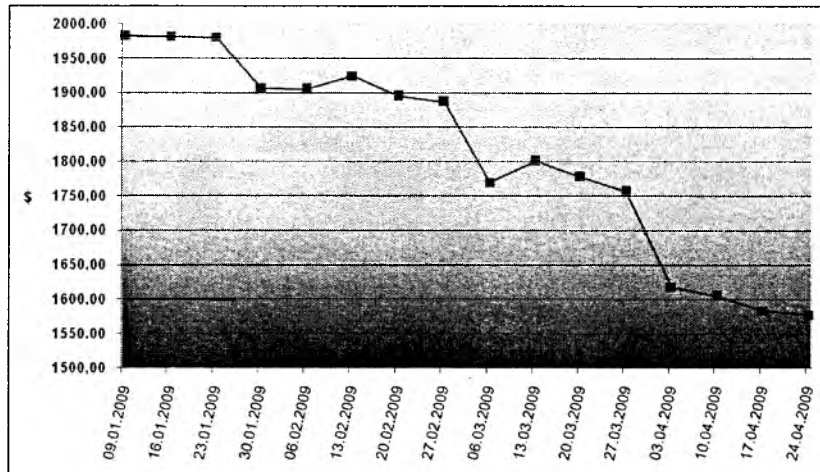


Рисунок 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (09.01.2009 – 24.04.2009)

Видно, что уменьшение цен, наиболее интенсивно проявившееся в феврале-марте, имеет тенденцию к замедлению. Можно предположить, что в ближайшее время цены на рынке стабилизируются и к следующему (июльскому) квартальному обзору будут меньше апрельских на 4–8%.

Стоит отметить, что процесс уменьшения профессиональных участников рынка недвижимости г. Минска, предсказанный одним из авторов в начале года [2], начался достаточно интенсивно. Более десятка агентств недвижимости приостановило свою деятельность, а другие находятся в стадии слияния и объединения. Таким образом, требования реформ в области регулирования посреднической деятельности в области недвижимости, предложенные в [2], становятся все более неотложными.

Авторы благодарны участникам республиканского научно-методического семинара «Экономика недвижимости и оценка стоимости» за 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: зима 2009 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. 2009. №3. С.48–53. 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.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФАКТОРНОГО АНАЛИЗА ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ РАСХОДОВ НА РЕАЛИЗАЦИЮ

А.З.Коробкин, зав.кафедрой экономических дисциплин БТЭУ, к.э.н., доцент

В предложенной статье представлены новые подходы к анализу отдельных статей расходов на реализацию товаров в организациях торговли. Пристальное внимание в работе уделено двум статьям расходов – расходам по уплате процентов за кредит и расходам на оплату труда. Предложено углубить факторный анализ этих статей введя в формулы их уровней факторы второго порядка.

The new approaches to the analysis of an estimation of the items of expenses on implementation of the goods in trade organizations are submitted in the offered article. The special attention is given to two items of expenses – consumptions on the percent payment for the credit and consumptions on the wage. We offer to deepen the factor analysis of these items, having entered the factors of the second order in the formulas of their levels.

Введение

Факторный анализ расходов на реализацию помогает определить причины необоснованного роста отдельных затрат, наметить мероприятия по их оптимизации и соответственно даст возможность увеличить прибыль от реализации.