

за счет труда данного работника. Однако, в силу причин, связанных со способностью отдельных работников или качеством образования такие ожидания предприятия могут не оправдаться в действительности. Таким образом, предприятие должно разработать механизм защиты своих вложений от таких негативных ситуаций. Одним из самых простых и эффективных методов такой защиты, является создание фонда страхования, а точнее фонда самострахования от таких рисков.

Инвестиции в человеческий капитал с позиций работника являются целесообразными, если текущая стоимость будущих выгод (денежных и моральных) больше, или хотя бы равна затратам. Такое же утверждение приемлемо по отношению к оценке инвестиций в человеческий капитал со стороны предприятия. Отличительной чертой такой оценки может являться отсутствие учета моральных издержек, и появление альтернативных издержек, связанных с временной потерей дохода

Таким образом, принимая во внимание, что инвестиции в человеческий капитал носят долгосрочный характер, можно заключить, что использование предприятиями инструментария страховой защиты инвестиций в человеческий капитал позволит ускорить темпы инновационного развития и повысит эффективность использования соответствующих финансовых ресурсов. Отметим, что для нахождения оптимальных значений параметров указанных в работе методических подходов требуется их апробировать на предприятиях.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Добрынин А.И., Дятлов С.А., Цыренкова Е.Д. Человеческий капитал в транзитивной экономике: Формирование, оценка, эффективность использования. СПб.: Наука, 1999. С. 48.
2. Schultz T. Investment in Human Capital // Economic Growth – an American Problem. Englewood Cliffs, 1964. – P. 126
3. Баева О.Н. Непрерывное образование как условие формирования человеческого капитала. Автореф. на соиск. ученой степени канд. экон. наук. - Иркутск, 1998. – 19 с.
4. Сакайя Т. Стоимость, созданная знанием или История будущего // Новая постиндустриальная волна на Западе. Антология. – М., 1999, С. 340–371.
5. Шуляковский Б.О. Социально-экономическая эффективность послевузовского профессионального образования высшей школы. Автореф. на соиск. уч. степени канд. экон. наук. – СПб., 2002. – С. 13
6. Щетинин В.П. Человеческий капитал и неоднозначность его трактовки // Мировая экономика и международные отношения, № 12, 2001. – С. 43–44

**РЫНОК БЕЛОРУССКИХ КВАРТИР: ЛЕТО 2009 ГОДА (МИНСК)**

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО)  
С.В. Юркевич, студент ГИУСТ 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 июль 2009 года. Делается вывод о возможном 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 этим летом принял значение, равное \$1445,34, уменьшившись по сравнению с предыдущим весенним значением на \$95,07 [2]. Следует отметить, что в соответствии с прогнозом [2], падение цен, отмечавшееся с начала этого года на рынке минских квартир, существенно замедлилось, и за квартал изменение составило – 6,17% (прогнозировалось уменьшение на 4–8%). Поквартальная динамика квартирного индекса БОО за последние два с половиной года приведена в табл. 1.

*Таблица 1*

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

Месяц исследования	янв.07	апр.07	июл.07	окт.07	янв.08	апр.08	июл.08	окт.08	янв.09	апр.09	июл.09
Квартирный индекс БОО	1359,21	1886,12	2031,17	2099,39	2034,94	1986,12	1933,61	2038,34	1903,70	1540,41	1445,34
Изменение к предыдущему периоду	179,72	526,91	145,05	68,22	-64,45	-48,82	-52,51	104,73	-134,64	-363,29	-95,07
	15,24%	38,77%	7,69%	3,36%	-3,07%	-2,40%	-2,64%	5,42%	-6,61%	-19,08%	-6,17%

Нынешним летом квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат колебался в диапазоне от \$1432,91 до \$1461,58 (табл. 2). При этом к многокомнатным квартирам традиционно относились квартиры с пятью и более комнатами. Этим летом к продаже они не предлагались.

Таблица 2

Квартирный индекс БОО для секторов квартир с различным числом комнат

Секторы рынка	Индекс БОО (\$/кв.м)	Изменение за квартал	
		\$	%
1-комнатные	1 435,16	-116,50	-7,51%
2-комнатные	1 461,58	-87,52	-5,65%
3-комнатные	1 432,91	-141,58	-8,99%
4-комнатные	1 461,07	66,05	4,73%
Многокомнатные	-	-	-
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)			

В данных табл. 2 заметно снижение квартирных индексов для 1-, 2-, 3-комнатных квартир на рынке г. Минска. Максимальное уменьшение было отмечено для сектора 3-комнатных квартир с изменением в -\$141,58 (-8,99%). Повысились цены лишь на 4-комнатные квартиры. Увеличение удельной цены в данном секторе рынка составило \$66,05/кв.м (+4,73%).

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

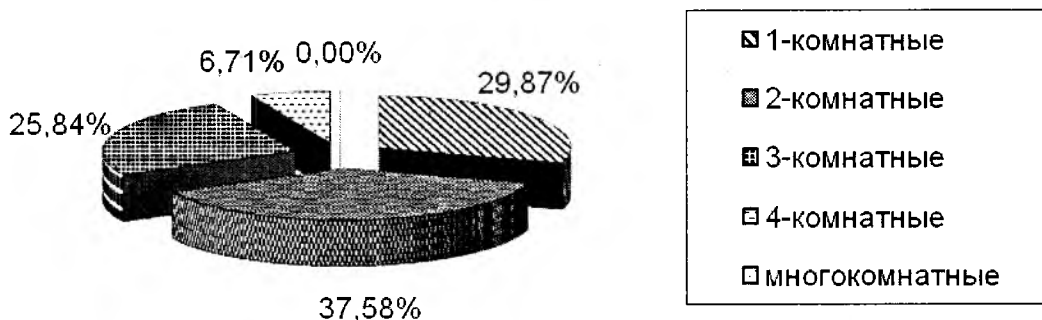


Рисунок 1. Структура предложения по числу комнат в квартире в г. Минске. Более подробные данные по летнему предложению квартир приведены в табл. 3.

Таблица 3

Суммарные характеристики предложения (июль 2009)

Сектор рынка	Общая площадь (кв.м)	Цена (\$)	Количество
1-комнатные	2257,35	3 239 667	89
2-комнатные	3550,40	5 189 208	112
3-комнатные	4428,20	6 345 217	77
4-комнатные	1295,80	1 893 257	20
многокомнатные	-	-	0
<b>Всего</b>			<b>298</b>

За три месяца, прошедшие со времени предыдущего исследования, объем предложения уменьшился на 26,96%.

В этом квартале, как и в течение последних почти двух 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.

По отношению к весне структура предложения квартир на продажу этим летом достаточно существенно изменилась:

- доля 1-комнатных квартир увеличилась на 2,91%,
- доля 2-комнатных уменьшилась на 5,56%,
- доля 3-комнатных увеличилась на 2,56%,
- доля 4-комнатных увеличилась на 0,58%,
- доля многокомнатных уменьшилась на 0,49%.

## 2. Структура рынка

В июле Национальное кадастровое агентство зарегистрировало в г. Минске 755 сделок с квартирами, что и составило **подтвержденный спрос**. За три месяца объем подтвержденного спроса немного увеличился (на 13,53%).

**Показатель структуры рынка**, представляющий собой отношение общего числа выставленных квартир к общему числу покупок, уменьшился и этим летом принял значение 0,39. Т.о., в описываемом квартале покупателей было более чем в 2,5 раза больше чем предлагаемых квартир. Изменение этого показателя в течение последних двух лет приведены в табл. 4.

Таблица 4

Динамика показателя структуры рынка (июль 2007 – июль 2009)

Месяц исследования	июл.07	окт.07	январь.08	апр.08	июл.08	окт.08	январь.09	апр.09	июл.09
Предложение	978	1243	802	975	676	657	388	408	298
Декларированный спрос	78	158	155	155	109	131	128	186	197
Подтвержденный спрос	244	461	364	549	906	1005	266	665	755
Показатель структуры рынка	4,01	2,70	2,20	1,78	0,75	0,65	1,46	0,61	0,39

Этим летом наблюдается аномально низкий объем предложения. Тем не менее, говорить о каникулах на рынке не приходится, т.к. количество совершенных сделок увеличилось.

К сожалению, из опубликованных данных по подтвержденному спросу невозможно определить его секторную структуру, она рассчитана для декларированного спроса на основе газетных публикаций бесплатных объявлений. Соотношения между объемами декларированного спроса в секторах, различающихся числом комнат в квартире, показаны на рис. 2.

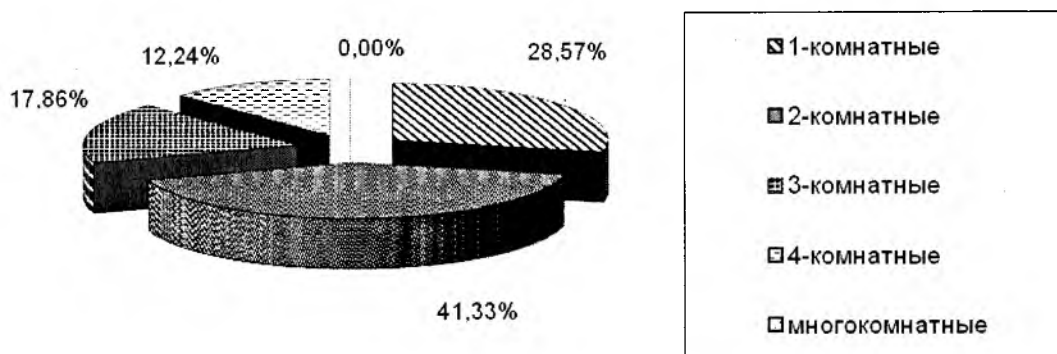


Рисунок 2. Структура спроса по числу комнат в квартире в Минске

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 два года дана в табл. 5.

Таблица 5

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

Месяц исследования	июл.07	окт.07	январ.08	апр.08	июл.08	окт.08	январ.09	апр.09	июл.09
Показатель качества предложения	2,00	2,07	2,10	2,12	2,18	2,27	2,12	2,10	2,09
Показатель качества спроса	1,84	1,87	1,77	2,00	2,00	1,72	2,12	1,88	1,84
Разница между показателями качества предложения и спроса	0,16	0,20	0,33	0,12	0,18	0,55	0,00	0,22	0,26

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.

### 4. Цены в административных районах

Секторные квартирные индексы БОО по административным районам в июле 2009 года находились в диапазоне \$1258,66...\$1665,45 (табл. 6). Нижняя и верхняя границы этого диапазона существенно ниже, чем в предыдущем квартале. Летом разница между наиболее дорогим и наиболее дешевым административным районами составила \$406,79, что ниже на \$226,85 весенней разницы. Ценовой минимум и максимум принадлежат соответственно Московскому (!) и Партизанскому району. Отметим, что минимальные средние удельные цены впервые наблюдаются не в Заводском районе.

Таблица 6

Диапазон удельных цен предложений по районам (июль 2009)

Район	Квартирный индекс БОО по районам, \$	Диапазон цены квадратного метра общей площади, \$		Изменение к предыдущему кварталу, \$	Изменение к предыдущему кварталу, %
1	2	3	4	5	6
Заводской	1291,72	902,63	2083,33	-65,71	-4,84
Ленинский	1612,10	1183,04	1585,37	-64,88	-3,87
Московский	1258,66	975,31	1828,70	-236,52	-15,82
Октябрьский	1591,29	1127,66	2323,23	20,60	1,31
Партизанский	1665,45	1129,03	2133,33	91,90	5,84
Первомайский	1514,50	1117,65	2345,68	-34,79	-2,25
Советский	1576,59	1196,08	2070,24	-161,10	-9,27
Фрунзенский	1302,53	1037,33	1764,71	-144,73	-10,00
Центральный	1663,72	1036,79	3437,50	-327,35	-16,44

В Заводском районе была зарегистрирована минимальная (\$902,63) удельная цена конкретной квартиры (для 4-комнатной квартиры в Шабанах, как и в прошлом квартале), а максимальная (\$3437,50) – в Центральном (для 3-комнатной квартиры на п-ту Победителей). Минимальное и максимальное значения удельной цены конкретных квартир уменьшилось по сравнению с предыдущим кварталом.

Уменьшение цен произошло по всем административным районам г. Минска, кроме Октябрьского и Партизанского районов, где цены увеличились на 1,31% и 5,84% соответственно. Самое большое уменьшение (на \$327,35) отмечено в Центральном районе, что равно снижению стоимости квадратного метра общей площади на – 16,44%. Меньше всего изменились цены в Октябрьском районе. Индекс БОО для него уменьшился на \$20,60.

### 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 июле находился в диапазоне \$1267,71... \$1611,29 (табл. 7). Видно, что разброс по удельной цене квадратного метра в квартирном секторе по планировке несколько меньше апрельского \$1506,03...\$2060,48. 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 (июль 2009)**

Тип квартир	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1389,84	1401,88	1399,50	1267,71
	-131,53	-104,15	-129,31	-327,53
Типовые	1471,79	1533,32	1513,69	1611,29
	-143,63	-120,35	-92,60	-449,19
Улучшенной планировки	-	1554,23	1352,73	-
	-	26,62	-254,21	-
Элитные	-	-	1418,37	-
	-	-	-190,74	-
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 4)				

Положения ценовых минимума и максимума в этом квартале следующие: минимальная удельная цена принадлежит 4-комнатным малогабаритным квартирам (в прошлом квартале – 2-комнатным малогабаритным квартирам), а максимальная, в свою очередь, 4-комнатным типовым квартирам (как и в прошлом квартале).

Уменьшение удельных цен было отмечено практически во всех секторах, но в одном (2-комнатные улучшенной планировки) увеличение. Максимальное уменьшение секторного индекса летом отмечено в секторе 4-комнатных типовых квартир (-\$449,19), для которого в прошлом квартале отмечалось увеличение. В отличие от предыдущих двух кварталов, минимальное изменение (на этот раз увеличение) наблюдалось для 2-комнатных квартир улучшенной планировки (+\$26,62).

Необходимо отметить, что в силу общего сокращения объема рынка в исследовании структуры по типам планировки для сектора 4-комнатных типовых квартир использовался недостаточное число наблюдений (всего четыре квартиры).

**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 (июль 2009)**

Материал стен	Цена 1 кв.м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1381,44	1395,84	1324,90	1309,21
	-119,60	-51,52	-131,97	-150,11
Кирпич	1563,13	1615,68	1595,48	-
	-49,69	-112,75	-147,03	-
Блок	1252,71	1358,21	-	-
	-166,68	-39,10	-	-
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

Границы секторного индекса по материалу стен в июле 2009 года определяются значениями \$1252,71... \$1615,68, что показывает сокращение более чем в три раза апрельского диапазона \$1397,31...2479,07. Ценовой минимум в этом квартале принадлежит 1-комнатным квартирам в блочных домах, максимум – 2-комнатным в кирпичных. В прошлом квартале ценовой минимум отмечался для сектора 2-комнатных блочных квартир, а максимум – для сектора 4-комнатных квартир в домах с кирпичными стенами.

В этом квартале, в отличие от предыдущего, наблюдалось уменьшение удельных цен для всех секторов. Максимальное изменение секторного индекса по материалу стен в июле отмечено для 1-комнатных квартир в блочных домах (-\$166,68), минимальное изменение – для 2-комнатных квартир в блочных домах (-\$39,10).

### 7. Соотношения между ценами предложения и спроса

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанный на основе декларированного спроса, с начала прошлого года превышает квартирный индекс БОО по предложению. Как отмечалось ранее, 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 июле индекс по спросу уменьшился на \$298,57 по сравнению с апрелем и составил \$3325,83. Эта тенденция уменьшения наблюдается в течение всего нынешнего года.

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 (июль 2006 – июль 2009)**

Месяц исследования	июл.06	окт.06	янв.07	апр.07	июл.07	окт.07	янв.08	апр.08	июл.08	окт.08	янв.09	апр.09	июл.09
Цена квадратного метра общей площади, \$	815,24	1137,52	904,91	921,74	815,20	1607,23	4435,25	5381,90	3453,67	4452,63	3918,78	3624,41	3325,83
Изменение к предыдущему периоду	-59,80	322,28	-232,61	16,83	-106,54	792,03	2828,02	946,65	-1928,22	998,96	-533,85	-294,37	-298,58
	-6,83%	28,33%	-20,45%	1,86%	-11,56%	97,16%	175,96%	21,34%	-35,83%	28,92%	-11,99%	-7,51%	-8,24%

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в расчете на 1 кв.м общей площади в динамике последних трех с половиной лет дано на рис. 3.

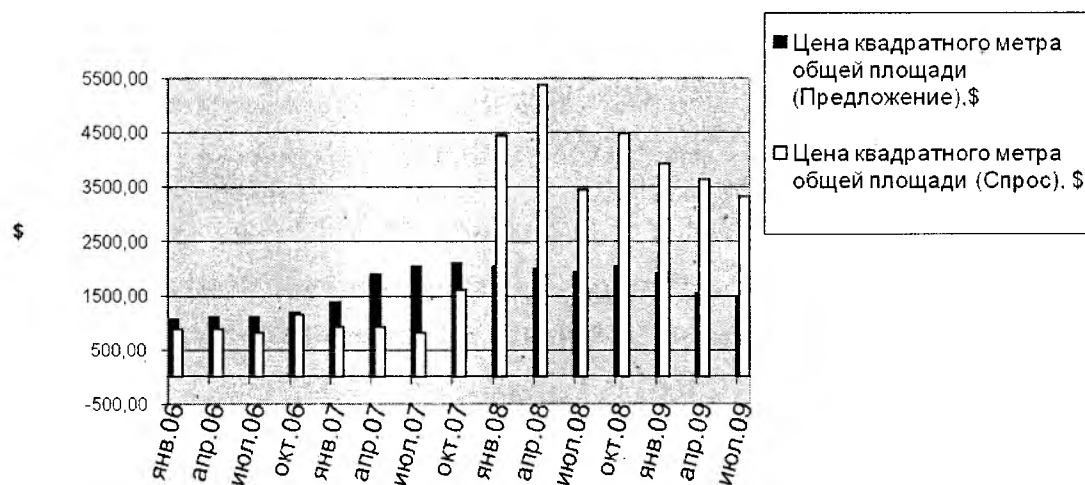


Рисунок 3. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (январь 2006 – июль 2009).

### 8. Выводы

Как показали данные настоящего обзора, снижение индекса БОО, наблюдаемое с начала года, продолжалось и летом. При этом это снижение существенно замедлилось.

Это и неудивительно, т.к. на рынке отмечаются факторы, толкающие цены вверх. Во-первых, число секторов (относительно небольшое), в которых отмечалось повышение индекса, увеличилось со времен прошлого обзора. Во-вторых, уже полгода показатель структуры рынка не превышает единицы, т.е. расчетное число покупате-

лей больше числа выставленных квартир, более того, этот показатель уменьшается. Наконец, уже более года квартирный индекс по спросу существенно превышает индекс по предложению. Таким образом, можно предположить, что цены на рынке должны стабилизироваться, и это лишь вопрос времени.

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

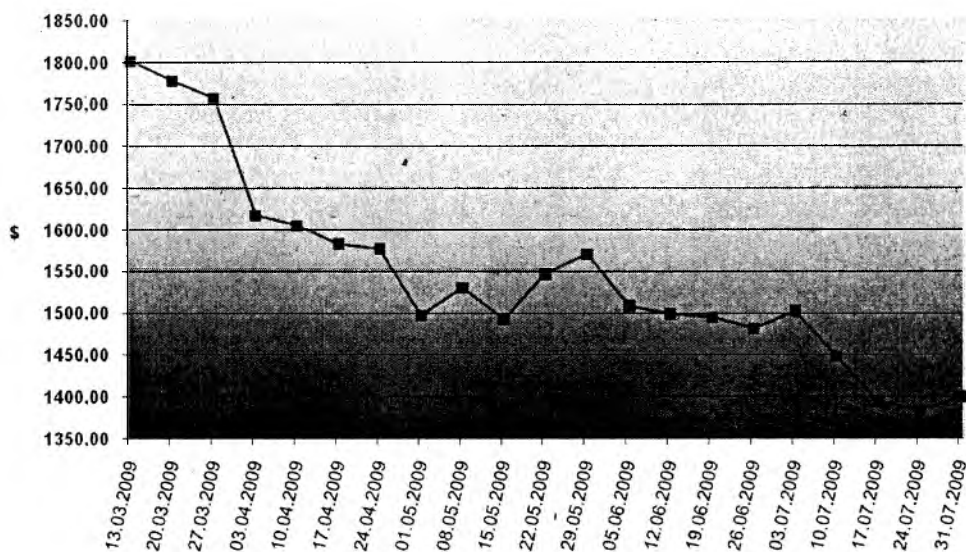


Рисунок 4. Понедельная динамика квартирного индекса БОО (13.03.2009 – 31.07.2009)

Подводя итоги, следует предположить, что к следующему (октябрьскому) квартальному обзору квартирные цены на вторичном рынке купли-продажи в Минске будут меньше июльских на 3-5%.

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., Ф.В. Санько. Рынок белорусских квартир: весна 2009 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. 2009. № 7. С.48–53. См. также [www.labrate.ru/trifonov/](http://www.labrate.ru/trifonov/).
3. Трифонов Н.Ю. Рынок белорусских квартир: зима 2008 года (Минск) // Бухгалтерский учет и анализ. 2008. № 4. С.49–56.