

2. Указания о порядке отражения в бухгалтерском учете объемов кредиторской и дебиторской задолженности при расчетах векселями, утвержденных Министерством финансов 30.12.1998, № 32, Министерством экономики 30.12.1998, № 13-2/7561 и Национальным банком Республики Беларусь 31.12.1998, № 01-06/1.

3. Ендовицкий Д.А., Коробейникова Л.С. Особенности раскрытия и представления информации о задолженности по векселям во внутренней и внешней отчетности/ Аудитор.— № 1.— 2004.— С. 9–20.

4. Судникович Н.М. Совершенствование учетных регистров по отражению вексельных операций/ Бухгалтерский учет и анализ.— № 8.— 1999.— С. 7–10.

## РЫНОК МИНСКИХ КВАРТИР: ЛЕТО 2006 ГОДА

*Н.Ю. Трифонов, председатель Белорусского общества оценщиков (БОО),  
Д.В. Емельянов, стажер БОО*

*(окончание, начало в № 9 за 2006 г.)*

### 5. Секторы по планировке

Секторный квартирный индекс БОО по типу планировки квартир в июле находился в диапазоне \$1001,47...\$1207,83, что уже апрельского диапазона \$991,51...\$1323,58 (табл. 7). Соотношение ценовых минимума и максимума следующие: минимальная цена традиционно принадлежит малогабаритным четырехкомнатным квартирам, максимум — однокомнатным квартирам улучшенной планировки (весной — элитным четырехкомнатным). Как обычно, для многокомнатных квартир секторные индексы не определялись из-за недостатка данных.

Таблица 7

**Средняя цена квадратного метра по типу планировки (июль 2006)**

Тип квартир	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Малогабаритные	1124,44 (-4,65)	1064,12 (-12,48)	1031,31 (+7,02)	1001,47 (+9,96)
Типовые	1169,86 (+52,00)	1146,96 (+13,01)	1158,48 (-3,22)	1006,65 (-68,02)
Улучшенной планировки	1207,83 (+139,36)	1153,99 (-136,71)	1183,44 (+29,28)	-
Элитные	-	1206,05 (+8,87)	1144,74 (-28,14)	1129,57 (-194,01)
«-» - данные отсутствуют или их мало для проведения усреднения (менее 7)				

Максимальное изменение (уменьшение) секторного индекса по типу планировки в июле отмечено для четырехкомнатных элитных квартир (-\$194,01), максимальное повышение — для однокомнатных квартир улучшенной планировки (+\$139,36), меньше всего изменился индекс в секторе двухкомнатных типовых квартир (-\$3,22).

### 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 (монолитные и др.) были представлены в предложении незначительно.

Таблица 8

**Средняя цена квадратного метра по материалу стен (июль 2006)**

Материал стен	Цена 1 кв. м общей площади, \$			
	1	2	3	4
Панель	1122,81 (+24,48)	1072,77 (+3,83)	1031,02 (+14,17)	996,89 (+4,60)
Кирпич	1154,34 (-6,75)	1128,95 (-45,34)	1228,82 (+34,93)	1146,88 (-231,80)
Блок	1137,86 (+47,99)	1064,90 (-28,99)	1093,01 (+43,20)	978,40 (-92,49)

Границы секторного индекса по материалу стен в июле определяются значениями \$978,40...\$1228,82. Ценовой минимум в этом квартале принадлежал четырехкомнатным квартирам в блочных домах, максимум — трехкомнатным в кирпичных.

Максимальное изменение (уменьшение) секторного индекса по материалу стен в июле отмечено для четырехкомнатных квартир в кирпичных домах (-\$231,80), максимальное повышение — для однокомнатных квартир в домах со стенами из блоков (+\$47,99), минимальное — в секторе двухкомнатных квартир в панельных домах (+\$3,83).

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

Квартирный индекс цены квадратного метра площади, рассчитанной на основе спроса, снизился за исследуемый период по отношению к прошлому кварталу на 6,8%. Сводные данные по динамике за последние три года приводятся в таблице 9.

Таблица 9

**Динамика роста цены квадратного метра по спросу (2003-2006)**

Месяц исследования	янв. 2003	апр. 2003	июль 2003	окт. 2003	янв. 2004	апр. 2004	июль 2004	окт. 2004	янв. 2005	апр. 2005	июль 2005	окт. 2005	янв. 2006	апр. 2006	июль 2006
Цена кв. м общей площади, \$	319,7	391,7	414,6	445,6	389,4	462,6	487,2	638,4	615,3	611,8	785,3	632,3	873,4	875,0	815,2
Изменение к предыдущему периоду	21,5	72,0	22,9	31,0	-56,2	73,2	24,6	151,2	-23,1	-3,6	173,6	-153,0	241,1	1,6	-59,8
	7,2%	22,5%	5,8%	7,5%	-12,6%	15,8%	5,0%	23,7%	-3,7%	-0,6%	22,1%	-24,2%	38,1%	0,2%	-6,8%

Сравнение удельной цены спроса с удельной ценой предложения в динамике последних лет дано на рисунке 4.

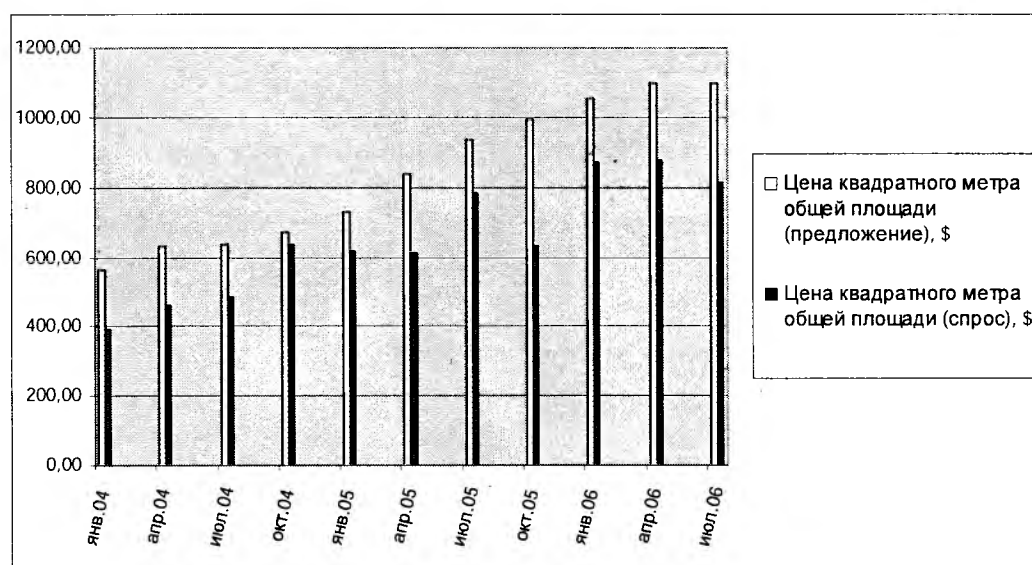


Рис. 4. Динамика квартирных индексов БОО по предложению и спросу (2004-2006)

Видно, что отношение величин удельных цен предложения и спроса постоянно увеличивалось в этом году и летом составило 1,35.

**8. Выводы**

Главным итогом исследования в этом квартале следует признать то обстоятельство, что начавшийся осенью 2000 года рост цен окончательно себя исчерпал. Наступил период стабильности. В исследуемом квартале квартирный индекс БОО колебался (рис. 1) в коридоре со средним значением ниже \$1100.

Тем не менее, свободные денежные средства населения, строительных инвесторов и банков подталкивают рынок к дальнейшему росту цен. Можно предположить, что небольшое увеличение квартирного индекса БОО произойдет уже в этом году.

**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 минских квартир: весна 2006 года. Долгожданная стабилизация/ Бухгалтерский учет и анализ.— 2006.— № 7.— С. 50-55. См. тж. [www.valuer-cis.ru/blr/](http://www.valuer-cis.ru/blr/).