

структуры, оказывают помощь в реализации местных проектов, активно участвуют в благотворительности.

Таким образом, природа прямых иностранных инвестиций такова, что они оказывают значительное положительное воздействие на развитие реального сектора экономики принимающей инвестиции страны, хотя имеются и отрицательные эффекты.

В политике Республики Беларусь по привлечению иностранных инвестиций необходимо сделать акцент на стимулирование создания филиалов ТНК в форме новых предприятий на конкурентной основе. Это позволит, во-первых, интегрировать экономику в международные производственные и распределительные цепи, во-вторых, обеспечить приток новых технологий и постоянную своевременную их модернизацию.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Петрушкевич, Е.Н. Влияние прямых иностранных инвестиций на развитие экономики Республики Беларусь / Е.Н. Петрушкевич / Банковский вестник. – № 9, 2009.

2. Трофимович, М.Л. Об оценке эффективности прямых иностранных инвестиций с позиции страны-реципиента (на примере СНГ и ЦВЕ) / М.Л. Трофимович // Экономический бюллетень НИЭИ. – № 7, 2010.

УДК 347.214.2(075)

#### **Экономическая оценка территорий на примере малого городского поселения г. Поставы**

Граблевская И. Г.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Работа посвящена оценке городских территорий г. Поставы.

Согласно государственной комплексной программе развития регионов, малых и средних городских поселений на 2007–2010 годы.

Государственная программа направлена на кардинальное повышение уровня и качества жизни населения, выравнивание условий

его жизнедеятельности в городах и сельской местности, городских поселениях различных категорий, обеспечение людей стабильной работой и достойной заработной платой.

ДКУАСП "Рассвет Поставский" и ДКУПП "Воропаевский завод железобетонных изделий" в настоящее время имеют налоговые льготы. Высвобождаемые средства остаются в распоряжении этих организаций и направляются на выполнение основных показателей, предусмотренных бизнес-планами их развития и программой социально-экономического развития г.Поставы.

Была приведена кадастровая оценка земель города, оценочное зонирование сельских населенных пунктов и земель, расположенных за пределами населенных пунктов. В процессе кадастровой оценки проводилось оценочное зонирование земель населенного пункта, предусматривающее разделение земель населенного пункта на оценочные зоны. Поставы были разделены на 371 зону.

Нами были рассмотрены историко-градостроительные особенности развития города (таблица 1).

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Все значимые факторы были разделены на две группы: *социально-экономические* (местоположение, тип строения, инфраструктура, планировочные решения проекта, рост доходов населения, состояние экономики, трудовая и культурная миграция, развитие кредитования, недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств, изменение статуса микрорайона, низкие объемы строительства жилья, влияние на стоимость ближайшего окружения, спрос, полезность, дефицит и возможность передачи недвижимого имущества) и *политико-психологические* (состояние политической стабильности, степень доверия граждан, уровень оптимизма граждан, влияние на стоимость общегосударственных актов и действий местной администрации, зональные различия, документационное обеспечение). Произведен анализ месторасположения как фактор влияния на среду и особенности застройки недвижимости.

Таблица 1 – Характеристика города Поставы

п/п	Показатели	Ед. измерения
1.	Численность населения	19,8 тыс.чел.
2.	Площадь населенного пункта	1442 га
3.	Общая протяженность улиц, дорог, проездов и искусственных сооружений из них с усовершенствованным покрытием	69,0 км 47,5 км
4.	Общая площадь улиц, дорог, проездов и искусственных сооружений из них с усовершенствованным покрытием	707 тыс.м <sup>2</sup> 458,61 тыс.м <sup>2</sup>
5.	Протяженность освещенных улиц, дорог, проездов и искусственных сооружений	69,0 км
6.	Общая площадь озелененных территорий, в том числе общего пользования из них на 1 жителя	37,76 га 16,5 га 19 м <sup>2</sup>
7.	Количество общественных и жилых зданий, всего: в том числе общественных жилых всего из них многоквартирных жилых домов всех форм собственности в них подъездов дворов одноквартирных и блокированных жилых домов всех форм собственности в них подъездов дворов	3445 зданий  92 здание 3353 зданий  554 здание 330 под. 279 дворов  2799 зданий нет подъездов 2799 дворов

За анализируемый период (2003–2010 г.) наблюдался рост цен на квартиры и индивидуальные жилые дома в г. Поставы. По количеству сделок с недвижимостью можно сказать, что рынок жилья сформировался и достаточно стабилен. В отношении административно-офисных, производственно-складских и торговых объектов, а так же объектов сферы услуг можно отметить, что количество сделок, заключенных с такими объектами, по сравнению с жилыми, намного ниже. На рынке коммерческой недвижимости в настоящее время наблюдается ярко выраженный спад.

Нами были проанализированы предложения по жилой недвижимости и результаты сделок с разбивкой по районам города.

Недостаточность информации о сделках купли-продажи, большой ценовой разброс свидетельствует о недостоверности некото-

рых данных по ценам в сделках купли-продажи и не позволяет сделать точных выводов о динамике и тенденции изменения цен. Для выявления реального уровня цен необходимо дополнительно производить анализ неформального рынка недвижимости, поскольку очень часто в договорах купли-продажи указывают заниженные цены, которые не соответствуют среднерыночным.

Город Поставы имеет высокий уровень благоустройства и озеленения. Благодаря компактной структуре города транспортная доступность всех районов до центра города удовлетворительная. Исключение – промпредприятия, но к ним организована доставка рабочих автобусом.

Административная недвижимость расположена в центре города на главных улицах и площади, в отличие от жилой и торговой недвижимости, которые располагаются и в центре, и по окраинам.

Компактное расположение и небольшое пешеходное расстояние делают местоположение коммерческой недвижимости очень выгодным и влияют на стоимость в сторону увеличения. Следует отметить, что в свободной продаже административной коммерческой недвижимости практически нет, что свидетельствует, что потребности малого бизнеса на данный момент не удовлетворены в полной мере. Торговая недвижимость располагается как в центре, так и по окраинам.

Жилая недвижимость располагается как в центре (усадебная застройка), так и на окраинах города (жилая многоквартирная). Размеры города позволяют строить новое жилье, но окраинное расположение недвижимости вполне объяснимо и понятно. Спальные районы удалены от экологически неблагоприятного центра города, располагаются компактно и удобно для проживания, с развитой инфраструктурой.

Целью дальнейшего градостроительного развития города является создание благоприятной среды жизнедеятельности населения на основе сбалансированного социально-экономического развития, рационального расселения, инженерно-транспортного обеспечения, охраны и улучшения окружающей среды, совершенствования взаимосвязей с прилегающими поселениями и пригородными территориями.

В систему формирования цен в строительстве будут внедрены дополнительные противозатратные механизмы. Предусматривается сокращение энергопотребления путем перевода котельных на более экономичные виды топлива, совершенствование автоматизации технологических процессов, а также систем регулирования и контроля.

Объем подрядных строительного-монтажных и ремонтно-строительных работ в 2006–2010 годах увеличился на 40 %.

Одной из причин неизбежного роста цен на вторичном рынке жилья в Поставах являются низкие темпы строительства жилья. Подрядные организации работают на пределе своих мощностей и вряд ли в ближайшие год-два способны обеспечить те темпы роста объемов жилищного строительства.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 07.06.2007 г. № 265 «О государственной комплексной программе развития регионов, малых и средних городских поселений на 2007-2010 годы»

2. Программа социально-экономического развития Поставского района на 2006-2010 годы. Утверждена решением Поставского районного совета депутатов от 15.12.2006 № 174

3. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.

4. Информационная брошюра «Результаты кадастровой оценки земель в Витебской области», Минск 2010, ГУП Национальное кадастровое агентство.

УДК 69:658.53

#### **Деятельность девелоперов на строительном рынке Республики Беларусь**

Давидович А.В., Шестак О.В.

(научный руководитель – Голубова О.С.)

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Выступая в качестве важнейшего направления реальных инвестиций, реализация проектов девелопмента является не только спо-