

- Выполнение большей части строительных работ в индустриальных заводских условиях;
- Использование легких механизмов для подъема и монтажа элементов опалубки;
- Возможность строительства зданий в 20-25 этажей;

В настоящее время в Витебской области республики предполагается осуществить строительство экспериментального жилого дома на 60 квартир из опалубки, изготовленной в Словакии по варианту VST 1. Строительство планируется в 2010 году.

УДК 69:658.53

### **Особенности рынка недвижимости**

Лисовская В. А.

(научный руководитель – Винокурова Н.Е.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Недвижимость – важнейшая часть мирового богатства (более 50 %).

Каждый конкретный рынок недвижимости: земельных участков, жилой или коммерческой недвижимости – развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

*Рынок коммерческой недвижимости* специализируется на сделках с коммерческой недвижимостью (здания, помещения, которые не предназначены для жилья). Объекты коммерческой недвижимости: офисные, складские и торговые помещения, земельные участки для их строительства, участки недр и зеленых насаждений, водные объекты и т. п. – все то, что предназначено для эксплуатации физическими или юридическими лицами с целью извлечения выгоды.

*Рынок жилой недвижимости* характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на квартиры, но в целом изменяются по одному и тому же закону.

По способу совершения сделок различают *первичный* и *вторичный* рынки недвижимости.

Под вторичным рынком недвижимости понимают сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость. Такие объекты, как правило, длительное время эксплуатируются на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации, но возможности реагирования на изменение этой ситуации на первичном и вторичном рынках различны.

Так, при падении спроса на объекты недвижимости вторичный рынок может достаточно гибко реагировать сокращением предложения и снижением цен, при котором нижняя граница определяется ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием уровня его доходов уровню текущих затрат на содержание объектов недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

На первичном рынке недвижимости ситуация иная: нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство. Вместе с тем здесь сложнее как уменьшить, так и увеличить предложение.

Жильё высокой степени комфортности (элитное). Каждой эпохе и стране присуще свое видение элитности жилья. Например, несколько десятилетий назад в СССР элитными считались «сталинские» высотки, «цэковские» дома. Получить в них жилплощадь могли только высокопоставленные партийные деятели, правительственные чиновники, видные ученые, народные артисты, т.е. представители элиты советского общества.

Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили семь критериев элитности. Отсутствие хотя бы одного из них существенно снижает шансы дома называться элитным:

- место – светлое, чистое, с хорошей энергетикой. Территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огражденная и охраня-

емая. Близость городского сквера и т.п. Хороший вид из окон: на воду и/или зеленые насаждения. Близость к центру;

- дом должен быть построен из надежных экологических материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектурное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30). Часто элитность квартир определяется именем архитектора;

- клубность. Важно не только, где вы живете, но и то, кто живет рядом с вами, их социальный, финансовый, культурный уровень;

- инженерные сети должны обеспечивать комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным;

- инфраструктура. Она включает подземный паркинг, из которого можно попасть в квартиру или на этаж; внутренний дворик или придомовую зеленую зону, магазины, прачечные; службы консьержей, уборки квартир, быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату; причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости;

- элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом – это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов;

- управление недвижимостью. Prestиж складывается не только из вышеперечисленных критериев, но и из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт на таком уровне, чтобы жильцы постоянно ощущали свою избранность;

- местоположение – основной критерий элитности – является и основным фактором ценообразования.

## ЛИТЕРАТУРА

1. . П. Г. Грабовой «Экономика и управление недвижимостью» 2000 г.

2. Гид по рынку коммерческоц недвижимости Минска и Беларуси [www.realt.by](http://www.realt.by)

3. А.Н.Ааул, С.Н.Иванов, М.К.Старовойтов «Экономика недвижимости», Санкт-Петербург, 2009 г.

4. Национальное кадастровое агентство [www/nco/by](http://www/nco/by)

УДК 338.23:331.2 (083.133)

### **Анализ потерь воды в жилом фонде**

Матохина А.И., Лютова Е.А., Фадеев С.А.

(научный руководитель – Гуринович А.Д.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

В соответствии с законодательством Республики Беларусь начисление платы за воду производится:

1. По индивидуальным приборам учета воды
2. А для жилых помещений, не оборудованных приборами учета, вычисляется исходя из общего объема потреблённой воды за вычетом объема воды по счетчикам и объем воды на хозяйственные нужды, умноженный на тариф.

В 2010 году тариф на воду составил 627,7 рублей, а для квартир не оборудованных приборами учета – в три раза больше.

Потребление воды в течение суток происходит неравномерно.