

Лазовская И.В.  
(ПГУ, г. Новополоцк)

### АНАЛИЗ ТЕМПОВ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ВИТЕБСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ПЕРИОД 2006 – 2009 ГОДОВ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДОВ ВИТЕБСКА И ПОЛОЦКА

Первичный рынок недвижимости – объекты недвижимости, которые еще не были оформлены в собственность. Как правило, речь идет о строящихся или только что построенных зданиях и сооружениях. Первичный рынок недвижимости формируется предложением различных застройщиков.

Динамика ввода в эксплуатацию нежилых и жилых объектов [1; 2] в м<sup>2</sup> представлена на рисунке 1.

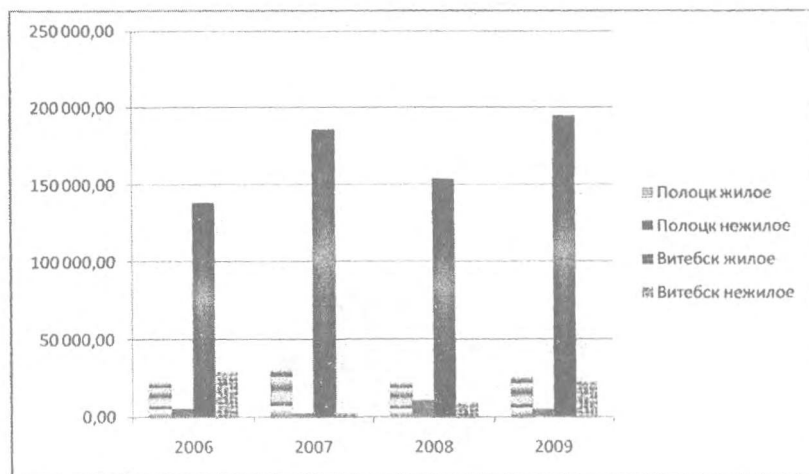


Рис. 1. Общая площадь введенных нежилых и жилых объектов за 2006 – 2009 гг.

В 2007 и 2009 годах наблюдается рост объемов ввода в эксплуатацию жилых площадей, который обуславливается вводом в эксплуатацию значительного числа многоквартирных и индивидуальных жилых домов. В 2008 году наблюдалось замедление темпов ввода жилых объектов недвижимости, несмотря на то, что с 2007 по 2009 год объемы ввода в эксплуатацию индивидуальных жилых домов увеличивались.

Что касается нежилых объектов недвижимости, то темпы осуществления ввода их в эксплуатацию на протяжении всего анализируемого периода являются переменными (рис. 2).

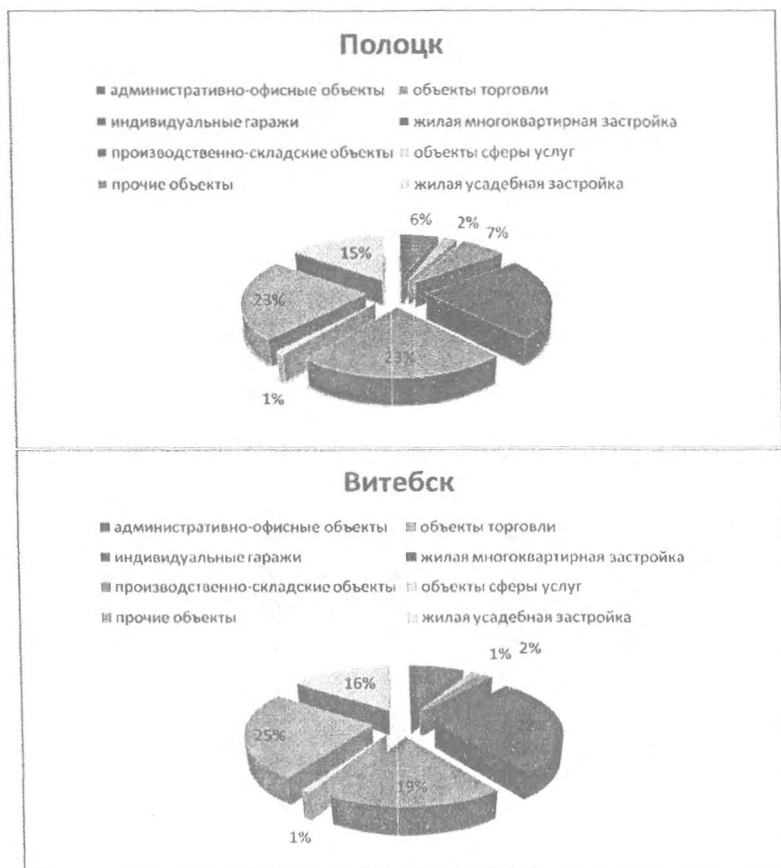


Рис. 2. Сегментация зарегистрированных на 01.01.2010 зданий и сооружений по типам объектов недвижимости для Полоцка и Витебска (к прочим объектам отнесены все объекты, не вошедшие в уже перечисленные пять категорий: объекты специализированного назначения, объекты неустановленного назначения и социально-значимые объекты)

Анализ общей площади зарегистрированных на начало 2010 года зданий и сооружений по назначению объектов недвижимого имущества представлен в виде диаграмм на рисунке 2. Основную долю в общей площади

зарегистрированных зданий и сооружений составляли объекты жилой многоквартирной застройки, прочие объекты, объекты производственно-складского назначения и объекты жилой усадебной застройки.

Сравнивая доли введенных в эксплуатацию зданий и сооружений по назначению, можно сделать вывод об одинаковой степени востребованности зданий одного типа для Полоцка и Витебска.

Анализ данных по общей площади введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006 – 2009 гг. и общей площади зарегистрированных на 01.01.2010 объектов недвижимости показал, что в среднем за анализируемый период в год в эксплуатацию вводилось 0,5% нежилых и 6 % жилых (для Витебска) и 2 % жилых и 0,3 % нежилых (для Полоцка) объектов от общего объема аналогичных зарегистрированных объектов недвижимости. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1

Доля введенных в эксплуатацию нежилых и жилых объектов

Показатель	Нежилые объекты	Жилые объекты
<b>Полоцк</b>		
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006 – 2009, тыс. кв.м	4,80	20,84
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010, тыс. кв. м	1640,0	1025,11
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,003	0,020
<b>Витебск</b>		
Средняя площадь введенных в эксплуатацию объектов недвижимости за период 2006-2009, тыс. кв.м	15,7	165,86
Общая площадь зарегистрированных объектов недвижимости на 01.01.2010, тыс. кв. м	3472,31	2697,02
Доля введенных в эксплуатацию объектов	0,005	0,061

Анализируя полученные данные, можно сделать следующие выводы:

– первичный рынок недвижимости Витебской области в анализируемый период развивался переменными темпами, в целом прослеживается рост вводимых в эксплуатацию площадей за год;

– первичный рынок недвижимости г. Витебска развивался значительно эффективнее первичного рынка недвижимости Полоцка за анализируемый период времени (в 3 раза эффективнее для жилых объектов и 1,5 раза для нежилых объектов);

– степень востребованности зданий и сооружений одного назначения для Полоцка и Витебска примерно одинакова, наиболее востребованными являются здания многоквартирной жилой застройки и производственно-складские помещения.

### Литература

1. Краткий анализ формального рынка недвижимости за период 2006 – 2010 г. Полоцк / Национальное кадастровое агентство. – Минск: НКА, 2010. – 12 с.
2. Краткий анализ формального рынка недвижимости за период 2006 – 2010 г. Витебск / Нац. кадастровое агентство. – Минск: НКА, 2010. – 12 с.

УДК 666.97:658

**Пикула А.И.**

(БрГТУ, г. Брест)

### ТЕПЛОВОЙ БАЛАНС ПРЕДПРИЯТИЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИЗДЕЛИЙ

Тепловой и гидравлический (при использовании в качестве теплоносителя жидких или газообразных веществ) баланс предприятия в производстве строительных материалов и изделий является неотъемлемой частью качественного энергетического сопровождения любого производства. Составление таких балансов согласно действующим нормам является частью проекторочных работ при разработке новых или реконструкции и модернизации существующих производств. Для составления указанных балансов необходимо собрать большое количество исходных данных: разработать технологическую часть, назначить режимы ТВО, рассчитать раздел, касающийся отопления и вентиляции предприятия, а также провести большое количество вычислений и свести полученные данные в табличной форме с расчётом суммарной результирующей нагрузки на системы теплоэнергоснабжения в любой из периодов времени. Соответственно, это требует достаточно больших затрат времени и средств, на которые заказчик не всегда согласен, мотивируя это в том числе и тем, что априори назначить требуемые режимы не представляется возможным, они не могут быть постоянными, так как зависят от множества непостоянных факторов. Следовательно, в проекторочных решениях производятся минимальные расчёты по удельным укрупненным показателям аналогичных производств, которые и закладываются в необходимой мощности котельной (или внешнего подключения), пропускной способности тепловых сетей и т.д.