

ного и качественного труда» от 09 ноября 1999 г. (с учетом изменений и дополнений №1003 от 25.07. 2002 г.)

10. Декрет Президента РБ № 29 «О дополнительных мерах по совершенствованию трудовых отношений, укреплению трудовой и исполнительской дисциплины» от 26 июля 1999 г. (с учетом изменений и дополнений от 28 мая 2008 №9).

УДК 347.214.2

### **Территориально-экономическое зонирование на примере г. Варшавы (Республика Польша)**

*Кулагова И.В., Перова А.Н.*

(научный руководитель – *Винокурова Н.Е.*)

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Республика Беларусь

Здесь нет экзотики, нет жаркого солнца, нет восторженных ожиданий по поводу развития туристического бизнеса. Но есть другое: выгодное географическое положение страны – «на перекрестке» Европы, уважительное отношение к частной собственности и неплохие условия для развития собственного бизнеса. Выходит, что не пляжи, а дела побуждают иностранцев покупать недвижимость в Польше.

Довольно высокий интеллектуальный потенциал страны в сочетании с удобным территориальным положением и приятной налоговой системой – то, чего хочет иностранный капитал. И он не заставил себя звать дважды – с экономической точки зрения Польшу можно отнести к передовикам капиталистического производства. Активные инвестиционные процессы отразились и на рынке недвижимости: жильё стали приобретать как прибывшие в страну бизнесмены и специалисты, так и заработавшие на несколько лишних метров поляки. Сейчас цены на недвижимость нельзя назвать низкими: средний показатель во многих городах превысил €1000 за кв. м, а в столице – Варшаве и таких крупных туристических и промышленных центрах вроде Кракова или Вроцлава, средняя цена перевалила за €1500, и этот показатель продолжает расти (еще в 2004 г. средняя цена была около €750 за кв. м).

Варшава была и остается естественным выбором для инвесторов, вкладывающих средства в строительство жилой и коммерческой недвижимости.

В настоящее время (с 2002 года), в соответствии с положениями, Варшава является муниципалитетом со статусом города, на правах уезда в воеводстве Мазовецкое. Варшава делится на 18 районов.

Официальный кадастр является единым и сводится к самостоятельным учреждениям исключительно для использования государственными учреждениями. Расхождения между кадастром и землепользованием традиционно были решены в отношениях между польскими политическими и гражданским обществом. Нынешняя трансформация Польши в капиталистическую страну начиная с 1989 года привела к изменению различных аспектов и механизмов. Недавнее вступление (май 2004г.) в Европейский Союз позволило дополнительно существенно ускорить процесс перемен. На основе анализа литературы и предварительного анализа различных ролей, кадастр используется в трех польских уездах (повяты), в стране приводятся некоторые новые идеи для использования кадастра как части рамки для социального распределения и координации в области доступности и контроля земель. Эластичность между сельским официальным кадастром и неофициальным фактическим землепользованием указывает на проблемы в Польше, так же в кадастровых соответствующих информационных инфраструктурах.

С приходом финансового кризиса во второй половине 2008 года и снижение спроса и цен на рынке недвижимости, многие из строительных компаний стали неликвидны.

Компании, которые адаптированы к изменяющимся рыночным условиям, имеют ограниченные инвестиции и сейчас ищут привлекательные возможности приобретения земли. Однако банки не будут выдавать кредиты на покупку земли, которая не дает значительные преимущества для инвесторов, которые имеют деньги.

Средняя стоимость земли для строительства жилья за кв.м. жилой площади в крупнейших городах сократилась в последние 12 месяцев на 12%.

Что касается цен, они упали в окрестностях Варшавы более 40% (в среднем на 29%). В центре Варшавы было зарегистрировано наименьшее снижение цен.

Максимальные цены на землю инвестиционных сделок упали в среднем примерно на 9%. Кроме того в центре Варшавы максимальная цена осталась на прежнем уровне.

Самые высокие показатели аренды по-прежнему существуют в центре столицы, колеблется от 250 до 700 евро за кв. м общей площади. Это означает, что цены упали в среднем на 17% за последние 12 месяцев.

Средние земли для коммерческих зданий в цене упали в 2009 году до 30%. Цены варьируются от 40 до 200 €/кв.м, а средняя цена, которую инвесторы готовы платить 80-90 €/кв.м.

Разработчики и инвесторы по-прежнему в наибольшей степени заинтересованы в таких местах, как Варшава, Познань, которые могут похвастаться самой развитой инфраструктурой дорог и дорожных планируемых инвестиций.

Цена земли под производство и складскую деятельность также снизилась в последние месяцы. В зависимости от местоположения, цены снизились от нескольких до 30%.

Цены на землю в Варшаве одни из самых высоких в стране. В настоящее время цены колеблется между 55 и 150 € за кв.м. Снижение произошло около 30%. Самые низкие цены на землю были зарегистрированы в центральной части Польши - в районе Лодзи и Варшаве (17-30 €/кв.м).

Несмотря на значительное падение цен на землю, инвесторы продолжают воздерживаться от решения об их покупке, все же надеясь на дальнейшее снижение цен. Эксперты же считают, что в ближайшие несколько месяцев это лучшее время для покупки земли. Цены должны достигнуть своего минимум в конце 2009 и 2010 годах. Если же будут значительные продажи земли и станет более доступным финансирование, кредитные решения и условия, то снижение цен должно остановиться. Многие инвесторы рассчитывают на расширение своего земельного банка для будущих инвестиций или продажи земли, приобретенной для высокой прибыли в будущем.

Анализ показывает, что цена на рынке недвижимости в Варшаве в последнее время растет. Растущая тенденция особенно очевидна на вторичном рынке жилья, где даже на два месяца раньше, в мае-июне текущего года средняя цена дома упала до 1900 €/кв.м. Сокращения были, вероятно, из-за преобладания предложения над спросом. Предлагалось большое количество помещений, и клиенты, которые иска-

ли реальные возможности и цены воздерживались от покупки. Цены не могли больше продолжать снижаться, они стабилизировались и даже растут. В настоящее время стоимость жилья увеличилась за один месяц до 10%. За помещения, предлагаемые на вторичном рынке, покупатель платит в среднем 2100 €/кв.м. Первичный рынок жилья не наблюдалось больших колебаний цен. Средняя стоимость нового помещения происходит на уровне 2200 €/кв.м.

Варшава является финансовым и политическим центром страны, что делает ее хорошим и надежным партнером для долгосрочных инвестиций. Столица Польши является привлекательным городом для инвесторов и продолжает динамичный рост. Варшава оказалась стойкой к глобальному кризису и успешно применила стратегические инвестиции, поддерживая инвестиционный бюджет на рекордно высоком уровне.

Заинтересованность иностранных инвесторов в Польше постоянно росла с 1990 года и еще более увеличилась в связи с вхождением страны в Евросоюз в 2004 году. Высокий рейтинг Варшавы среди других европейских городов определяется такими показателями, как низкие затраты на квалифицированный персонал, низкая стоимость и качество офисных помещений, позитивная атмосфера для деловой активности, поддерживаемая правительством.

В течение последних 12 месяцев в несколько раз увеличилось количество дешевого жилья. В Варшаве максимальная стоимость м<sup>2</sup> жилой недвижимости 2000 €/кв.м.

## ЛИТЕРАТУРА

1. [www.warsaw.ru](http://www.warsaw.ru)
2. [www.archnagzor.ru](http://www.archnagzor.ru)
3. [www.pl.wikipedia.org](http://www.pl.wikipedia.org)
4. [www.bip.warszawa.pl](http://www.bip.warszawa.pl)
5. А. Нопфер. Wycenanie nieruchomości, Zasady i procedury. Оценка имущества, правила и процедуры. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005.
6. Журнал [Życiu Warszawy](#) (08-10-2009)
7. J. Szachulowicz. Управление недвижимостью. Wydawnictwo Prawnicze LewisNexis, Warszawa 2005.
8. [www.budnet.pl](http://www.budnet.pl)