

**Территориально-экономическое зонирование
городских территорий. Сравнительный анализ
городов Жлобин и Солигорск**

Сех С.В., Хорсун Д.В.

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

Белорусский национальный технический университет
Минск, Республика Беларусь

Работа посвящена территориально-экономическому зонированию городских территорий городов Солигорска и Жлобина. Проведены кадастровая оценка земель городов, сделаны анализ городской среды и рынка недвижимости. При выполнении исследований рассмотрены современные особенности и перспективы развития рынка недвижимости Беларуси. В данной работе рассмотрены рынки недвижимости городов Жлобин и Солигорск, тенденции их развития, экономико-планировочные решения городов.

Хотя Жлобин и имеет более длинную историю, интенсивное развитие города относится лишь к середине 70-х годов XX-го века, когда начали работу крупнейшие предприятия страны, среди которых Белорусский металлургический завод, ОАО «Жлобинский ремонтно-механический завод», РДСМУП "Жлобинметаллургстрой" и др. Начало строительства Солигорска – 1958 год, когда начал работать Солигорский калийный комбинат (современный РУП “ПО “Беларуськалий”). Таким образом как промышленные города они имеют схожую историю.

Оба имеют сходную структуру и численность населения. В Солигорске проживает 101000 чел., в Жлобине 73000 чел. В основном это рабочие, занятые на крупных промышленных предприятиях города. Также схожи и местоположения на карте Беларуси, расстояния до ближайших областных центров около 100 км и находятся они не вблизи столицы. Но в ходе анализа рынков недвижимости двух городов было выявлено, что цены в Солигорске на 20% выше цен в Жлобине, что ярко видно на рис. 1. Почему все же эта разница существует и какие критерии влияют на стоимость недвижимости?

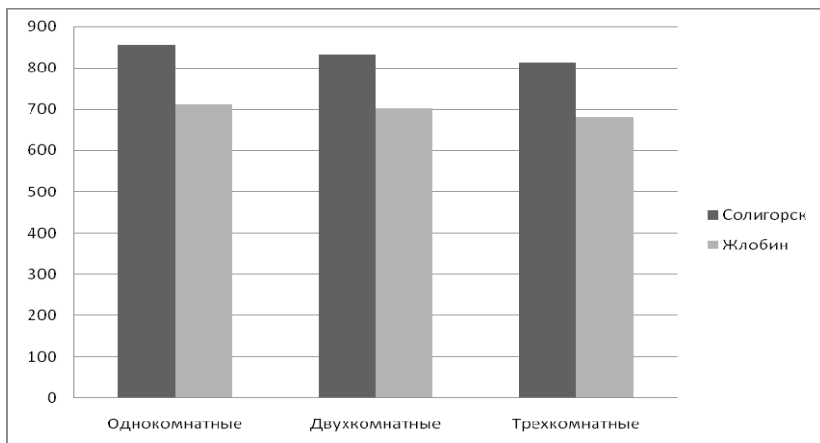


Рис. 1. Сравнение цен на квадратный метр жилья

Одним из наиболее важных факторов является местоположение недвижимости. Чем дальше находится объект от центра города, тем он дешевле. Но планировка Солигорска имеет компактную структуру, что улучшает транспортную доступность всех микрорайонов от центра города. Жлобин по своей структуре разрознен: по центру пересекается железной дорогой, микрорайон Ветка-Вир отрезан от основной части города рекой Днепр. Доступность к району осуществляется посредством железнодорожного транспорта или же через автомагистраль М5 Минск-Гомель, что составляет расстояние около 40 километров. Всё это снижает стоимость на объекты недвижимости в Жлобине.

В Солигорске большинство населения работает на «Беларуськалии», который является одним из мировых флагманов в добычи калийных удобрений, а в Жлобине – на металлургическом заводе, который в настоящее время переживает не лучшие времена. Из-за этого покупательская способность населения в Солигорске выше, следовательно и цены на недвижимость там выше.

Экология обоих городов сильно отличается. В Солигорске в черте города отсутствуют предприятия, ухудшающие экологию города, в отличие от Жлобина. В плане рекреационных зон Солигорск также более привлекателен. Да и радиационное загрязнение в нём ниже, чем в Жлобине.

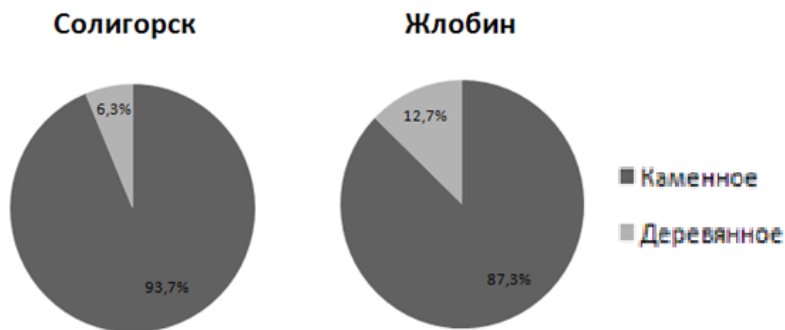


Рис. 2. Структура жилищного фонда Солигорска и Жлобина

В Минск и другие крупные города устремляются многие. Причины для переселения: наличие рабочих мест; возможности для карьерного роста: развитость науки, культуры, образования. Но Солигорск в плане перспектив стоит выше, чем Жлобин, из-за вышеприведенных причин.

Это отражается на ценах на городскую недвижимость, разница между ценами по городам составляет 20–25%.

Оба города являются современными промышленными центрами, одни из самых молодых и перспективных городов Беларуси, имеют ряд общих черт, таких как возраст, структуру населения, численность горожан. Но в ходе выполнения работы были выделены и ряд различий: экология, транспортная доступность районов, уровень благосостояния населения, наличие в черте города производственной застройки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Выстров, А.В. Недвижимость: практическая энциклопедия. – М., 2005.
2. Фридман Джек, П., Ордвэй, Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1995.
3. <http://an-zhlobin.com> – портал недвижимости г. Жлобин.
4. www.nca.by – сайт национального кадастрового агентства.
5. <http://realt.soligorsk.com> – портал недвижимости г. Солигорск.