

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Белорусский государственный университет

Географический факультет

НИЛ экологии ландшафтов

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

РУП «БелНИЦзем», РУП «ИЦзем», УП «Проектный институт Белгипрозем»

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

РУП «БелНИЦ «Экология»

НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ НАУК БЕЛАРУСИ

РНУП «Институт почвоведения и агрохимии», ГНУ «Институт природопользования»,
РНУП «Институт мелиорации», Научный Совет по проблемам Полесья

ОО «БЕЛОРУССКОЕ ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ОБЩЕСТВО»

ОО «БЕЛОРУССКОЕ ОБЩЕСТВО ПОЧВОВЕДОВ И АГРОХИМИКОВ»

**ПОЧВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ: ОЦЕНКА, УСТОЙЧИВОЕ
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, ГЕОИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

МАТЕРИАЛЫ

Международной научно-практической конференции

(Минск, 6–8 июня 2012 года)

Минск

Издательский центр БГУ

2012

УДК 631.4(06)+332.33(06)

ББК 40.3я431+65.281я431

П65

Редакционная коллегия:

декан географического факультета БГУ

д-р геогр. наук, проф. *И.И. Пирожник* (главный редактор);

зав. НИЛ экологии ландшафтов БГУ

канд. с.-х. наук, доц. *В.М. Яцухно* (ответственный редактор);

проф. каф. почвоведения и земельных информационных систем БГУ

д-р геогр. наук *В.С. Аношко*;

зав. каф. географической экологии БГУ

д-р геогр. наук, проф. *А.Н. Витченко*;

ведущий науч. сотрудник НИЛ экологии ландшафтов БГУ

канд. геогр. наук *Ю.П. Качков*;

зав. каф. почвоведения и земельных информационных систем БГУ

д-р с.-х. наук, доц. *Н.В. Клебанович*;

директор РУП «БелНИЦзем» Госкомимущества

канд. экон. наук, доцент *А.С. Помелов*;

проф. каф. почвоведения и земельных информационных систем БГУ

д-р геогр. наук *Н.К. Чертко*

Рецензенты:

зав. лаб. биогеохимии ландшафтов ГНУ «Институт природопользования» НАН Беларуси акад. НАН

Беларуси, д-р с.-х. наук *Н.Н. Бамбалов*;

проф. каф. физической географии БГПУ им. М. Танка д-р геогр. наук *В.Н. Киселев*

Почвенно-земельные ресурсы: оценка, устойчивое использование, геоинформационное обеспечение = Soil and land resources: estimation, sustainable use, geoinformational maintenance: материалы Международной науч.-практ. конф., 6–8 июня 2012 г., г. Минск, Беларусь / редкол.: И.И. Пирожник (гл. ред.), В.М. Яцухно (отв. Ред.) [и др.] . – Минск: Изд. центр БГУ, 2012. – 366 с.

ISBN 978-985-553-021-4.

В сборнике материалов конференции отражены научно-методические и прикладные результаты научных исследований, оценки, планирования, геоинформационного обеспечения почвенно-земельных ресурсов, а также применения инновационных подходов для их устойчивого использования.

Адресуется преподавателям, научным работникам, студентам и аспирантам вузов, сотрудникам органов управления и проектных организаций.

УДК 631.4(06)+332.33(06)

ББК 40.3я431+65.281я431

The results of research, estimation, planning and geoinformation maintaince soil and land resources, including application of the innovational approaches for their sustainable use are represented in the materials of the conference.

Addressing to teachers, researchers, post-graduate students, authorities, scientific and project organizations and landowners.

ISBN 978-985-553-021-4

© БГУ, 2012

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГИС ДЛЯ ОЦЕНКИ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЕГИОНАЛЬНОМ И ЛОКАЛЬНОМ УРОВНЯХ

Сахаревич А.И.

Белорусский государственный университет, г. Минск, Беларусь

Рынок недвижимости любой страны – отличный показатель открытости экономики и, тех процессов, которые в ней протекают. Чем более он развит, тем выше показатель автоматизации при сборе информации и проведении анализа. Соответственно проработка факторов, влияющих на оценку, подлежит гораздо большей детализации. Требуют этого как инвесторы, желающие оценить все возможные перспективы использования своей недвижимости, так и простые обыватели, желающие получить исчерпывающую информацию об их будущем доме.

Целью данной работы явилось оценка факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества на региональном (Минская область) и локальном (г. Минск) уровнях в среде ГИС.

В процессе исследований был проработан большой объем информации по продажам на рынке недвижимости. Проводилось активное сотрудничество с интернет-порталом Realt.by, благодаря которому появилась возможность получения самой актуальной информации по предложению объектов недвижимости на рынке Минской области и города Минска.

Для регионального уровня было произведено выделение 4 групп факторов, таких как социальные, экономические, физические и политические. Каждый из них был детально изучен, было проведена корреляция различных показателей со средней ценой квадратного метра квартир в Минской области. В результате была получена положительная корреляция для средней заработной платы, ввода жилья на душу населения и величины льготного кредитования жилья.

На локальном уровне были выделены основные факторы местоположения и условий продаж недвижимости. Была рассмотрена емкость рынка города Минска, благодаря актуальной информации были выявлены локальные тенденции в изменении средних цен по административным районам города.

Одной из основных задач было создание ценовой карты города Минска, где бы четко выделялись различия между разными частями города. Кварталы разбивались по крупным улицам и, если было возможно, типам застройки. Далее для каждого квартала рассчитывалась средняя цена входящих в него объектов (рисунок).

На ее основе полученной ценовой карты были выявлены основные закономерности, влияющие на цены на недвижимость в столице. Рассматривались ценовые различия в районах с точки зрения центрального местоположения, транспортной доступности, экологии и класса жилья. Также была произведена попытка прогноза изменения данных показателей в связи с различным вектором развития элементов городской среды.



Рисунок – Пространственная дифференциация средней цены за 1 м² жилья в г. Минске на 1.04.2012 г.

Таким образом, влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. В качестве системы поддержки принятия решений ГИС позволяет повысить эффективность и скорость принятия управленческих решений в данной области. А также позволяют наглядно показать наиболее скрытые закономерности, которые трудно заметить при стандартном статистическом анализе.