

мационного и методического материала для слушателей.

Все эти проблемы не могут быть решены без серьезного внимания со стороны государства.

УДК 504

ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

А.В. Неверов, И.П. Дерезаго (БГТУ, г. Минск)

Природно-ресурсный потенциал по своей структуре неоднороден. Не все его элементы обладают свойствами, характерными для традиционных экономических благ. Чтобы в полной мере раскрыть содержание данной категории рассмотрим следующую классификацию природных ресурсов, представленную на рисунке 1.



Рисунок 1 – Природные ресурсы как объект оценки

В традиционных классификациях принято выделять неисчерпаемые и исчерпаемые природные ресурсы. Поскольку категория неограниченности лишает экономическую оценку всякого смысла, нами представлена только вторая составляющая. При этом с позиции устойчивого природопользования определяющим признаком классификации ресурсов становится их возможность удовлетворять экологические потребности.

Неэкологические ресурсы, как правило, представлены в виде запасов природного сырья, они не способны к самовоспроизводству. Полезные ископаемые являются частью природного комплекса, включающего как экологические, так и неэкологические элементы. Поэтому их использование, связанное с удовлетворением материальных потребностей, может иметь следствием

ухудшение качества окружающей среды, снижение продуктивности биогеоценозов.

С развитием общественного производства все чаще приходится жертвовать экономическими интересами ради достижения экологических целей. В этой связи целесообразно выделить экологические (возобновимые) ресурсы, которые можно представить в виде двух составляющих: материальные и средообразующие (собственно экологические) ресурсы. Главная особенность средообразующих ресурсов заключается в том, что они не соотносятся с каким-либо определенным материальным объектом. Вместе с тем, они не могут рассматриваться отвлеченно от конкретной территории и находящихся на ней материальных объектов природы. Такие ресурсы (к ним можно отнести ассимиляционный потенциал, биологические разнообразие и пр.), скорее всего, выражают качественное состояние материальных. Можно сказать, что средообразующие ресурсы всегда существовали как функция экосистем и соотносились с определенными природными системами. Однако как объект экономической оценки они начинают интересовать человека только тогда, когда возникает потребность в их воспроизводстве.

Особенности представленной структуры природно-ресурсного потенциала предопределяют содержание его эколого-экономической оценки (рисунок 2).

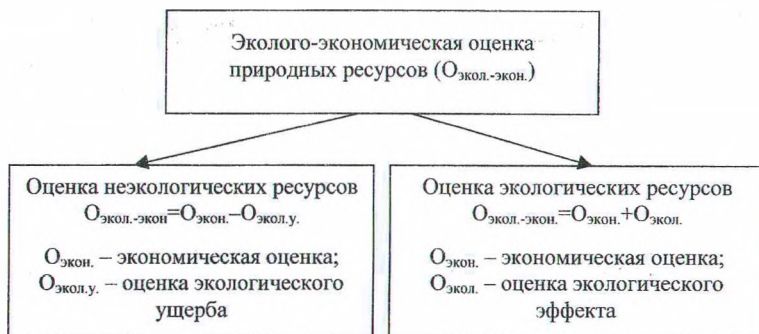


Рисунок 2 – Методологическая схема оценки природного капитала

Рассматривая объект последней, целесообразно выделить в качестве отдельных элементов неэкологические (полезные ископаемые) и экологические ресурсы (совокупность материальных и

собственно экологических ресурсов). Как видно из рисунка, эколого-экономическая оценка природных ресурсов в отличие от просто экономической учитывает экологический эффект от их эксплуатации. Если этот эффект отрицательный, исходная стоимость ресурсов уменьшается, если эффект положительный – увеличивается.

УДК 657.922:322.28

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ г. МИНСКА РАЗВИВАЕТСЯ ЦИКЛАМИ

Н.Г. Синяк (БГТУ, г. Минск)

В отличие от России в Беларуси долгое время никто не занимался анализом рынка недвижимости, не говоря уже о его прогнозировании. Только несколько лет назад стало проводиться систематическое изучение рынка недвижимости, однако до сих пор нет общепринятой методологии его анализа и прогнозирования. В данной работе предпринята попытка проанализировать развитие рынка недвижимости с момента его рождения, выявить его закономерности и сделать обоснованный прогноз на будущее.

Следует отметить, что основные закономерности развитых рынков нарушаются и протекают иначе для развивающихся рынков недвижимости в условиях переходных экономик.

При анализе динамики изменения этих закономерностей была использована база данных одного из ведущих агентств недвижимости в Беларуси «Центростиль», включающая более 50000 квартир (за анализируемый период 10 лет).

Закономерность 1: *спад в экономике и стремительный рост цен на недвижимость.*

В 1992–2002 годах Беларусь в ряде лет переживала спад в экономике: валовой внутренний продукт (ВВП) снижался до 35 % в 1995 году по сравнению с 1990 г., до 8% в 2001, промышленное производство - до 39% в 1995 г., до 7% роста в 2001 г. В эти же годы цены на жилую недвижимость росли (рис. 1). Причем, средние рыночные цены выросли в Минске и в других городах в несколько раз.