

В практической деятельности рекомендуется применять стоимостную модель для уникальных и низколиквидных объектов с тестами на обесценение, а переоценочную — для инвестиционной и ликвидной недвижимости с привлечением независимых оценщиков и раскрытием допущений оценки. Возможен комбинированный подход, когда модели применяются в зависимости от вида активов и целей отчетности.

Формирование учетной политики в части амортизации должно учитывать тип активов, их ликвидность и влияние оценочных допущений на показатели отчетности. Систематизация процедур переоценки и контроля амортизации повышает прозрачность финансовых данных, улучшает прогнозирование и способствует более обоснованному принятию управленческих и инвестиционных решений.

### **Источник**

1. О бухгалтерском учете и отчетности : Закон Респ. Беларусь от 12 июля 2013 г. № 57-З : с изм. и доп. от 30 дек. 2025 г. № 126-З // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. — URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=h11300057> (дата обращения: 19.11.2025).

*1-е место по итогам работы секции  
СНИЛ «Коммерсант»  
М. А. Зубров, Р. А. Чебан  
БГЭУ (Минск)*

*Научный руководитель — В. В. Квасникова, канд. экон. наук, доцент*

## **СОСТОЯНИЕ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ МИНСКА**

Первичный рынок жилья Минска в 2021–2025 гг. демонстрирует устойчивость и умеренную позитивную динамику, несмотря на неоднозначные макроэкономические и демографические условия. Хотя численность населения снижается, а часть спроса уходит в города-спутники, столица остается главной зоной строительства и концентрации платежеспособных покупателей.

Рост номинальной заработной платы (до 930 долл. США к III кварталу 2025 г.) поддерживает интерес к новостройкам комфорт-класса. Спрос постепенно смещается в сторону квартир компактных планировок, что отражает стремление оптимизировать расходы. Данные табл. 1 отражают изменение количества сделок на первичном рынке в IV квартале 2024 г. и в I–III кварталах 2025 г.

Согласно табл. 1 объем сделок в 2025 г. колеблется: спад в I квартале сменяется восстановлением в II–III кварталах, что указывает на адаптацию покупателей и постепенное восстановление их активности.

Таблица 1

Количество сделок на первичном рынке жилья Минска, ед. [1]

Период	IV кв. 2024 г.	I кв. 2025 г.	II кв. 2025 г.	III кв. 2025 г.
Количество сделок	380	316	382	415

На начало 2025 г. в Минске реализуется около 21–22 проектов новостроек. Строительство охватывает все районы, при этом растет доля периферийных локаций с более низкой себестоимостью и потенциалом развития. Ключевые игроки — ГК «А-100 Девелопмент», ИООО «Дана Астра», ООО «Лайбрари Лэйн» — задают основные тренды в предложении и планировках жилья.

В табл. 2 представлена динамика цен 1 м<sup>2</sup> квартир в зависимости от количества комнат на первичном рынке Минска за 2021–2025 гг.

Данные указывают на значительный рост цен в исследуемом периоде для всех категорий квартир. Наиболее существенен рост у 3-комнатных квартир (около 55 %), умеренный — у 2-комнатных (порядка 50 %), плавнее — у 1-комнатных (примерно на 45 %). Сокращение разрыва стоимости 1 м<sup>2</sup> между 1- и 2-комнатными квартирами с 40–60 долл. США в 2021 г. до 10–30 долл. США в 2024–2025 гг. подтверждает переориентацию спроса на компактное жилье и соответствующие корректировки со стороны застройщиков. Рост цен обусловлен ограниченным вводом жилья (600–650 тыс. м<sup>2</sup> в год), удорожанием строительства, высокой загрузкой отрасли и сохраняющимся инвестиционным спросом.

Таблица 2

Динамика цен 1 м<sup>2</sup> квартир на первичном рынке Минска в зависимости от количества комнат, долл. США [1]

Год	Квартиры	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
1	2	3	4	5	6
2021	1-комнатные	1310	1310	1280	1250
	2-комнатные	1270	1350	1310	1340
	3-комнатные	1200	1360	1270	1330
2022	1-комнатные	1280	1310	1300	1320
	2-комнатные	1380	1410	1380	1370
	3-комнатные	1300	1240	1210	1290
2023	1-комнатные	1300	1380	1420	1430
	2-комнатные	1300	1420	1410	1430
	3-комнатные	1200	1270	1390	1240
2024	1-комнатные	1440	1500	1560	1590
	2-комнатные	1410	1490	1530	1580
	3-комнатные	1370	1360	1410	1410

1	2	3	4	5	6
2025	1-комнатные	1640	1710	1880	—
	2-комнатные	1640	1680	1920	—
	3-комнатные	1490	1460	1850	—

Таким образом, дальнейшая динамика будет зависеть от доходов населения, доступности ипотечного кредитования, стратегий ведущих застройщиков и объемов ввода жилья.

### Источник

1. Динамика цен на квартиры в Минске. Обзор третьего квартала 2025 // Национальное кадастровое агентство. — URL: <https://nca.by/press/news/dinamika-tsen-na-kvartiry-v-minske-obzor-tretego-kvartala-2025> (дата обращения: 01.11.2025).

**В. В. Ильич, Н. В. Матусевич**  
БГЭУ (Минск)

*Научный руководитель — Е. Ю. Ракова, канд. экон. наук*

## ПРОБЛЕМА ПРЕДВЗЯТОСТИ ИСКУССТВЕННОГО ИНТЕЛЛЕКТА В ЭЛЕКТРОННОЙ КОММЕРЦИИ

Широкое применение искусственного интеллекта в электронной коммерции способствует росту эффективности персонализации, совершенствованию ценообразования и повышению качества взаимодействия с пользователями. Однако алгоритмические модели подвержены различным формам предвзятости, которые могут снижать качество принятия решений, нарушать принципы справедливости и формировать негативные социально-экономические последствия.

Проблема предвзятости особенно актуальна в условиях увеличивающегося объема данных и усложнения моделей, поскольку даже незначительные ошибки в выборке способны приводить к крупномасштабным искажениям в выдаче рекомендаций и распределении ценовых предложений [1]. Одним из примеров предвзятости стало различие в ценообразовании туристического сервиса Orbitz, алгоритмы которого обнаружили связь между использованием устройств компании Apple и выбором более дорогих вариантов проживания. Впоследствии пользователям устройств Apple начали предлагать более дорогие отели, что продемонстрировало чувствительность алгоритмов к косвенным признакам и объективную возможность формирования сегментированных цен, не основанных на реальном спросе.