

Понятие «элитное жильё» вызывает множество вопросов, заключающихся в определении характеристик строений и отнесения их к статусу элитного. Проанализировав рынок недвижимости и предложение на нем элитного жилья в Республике Беларусь и ближних стран, явным является то, что оно разнится. К жилью высокой степени комфортности (элитному) предъявляются следующие требования: местоположение, материал, клубность, инженерные сети, инфраструктура, элитное позиционирование дома, управление недвижимостью.

Чтобы упорядочить возводимые в Минске дома и правильно ориентироваться на рынке недвижимости, а также исключить некорректное использование термина «элитное жильё» в рекламе новых возводимых жилых объектов (в стремлении поднять цену на квадратные метры застройщики и девелоперы добавляют слово «элитный» к тем жилым комплексам, которые не имеют к элитной недвижимости ни малейшего отношения) недавно была разработана классификация новостроек. Специалисты выделили пять типов жилья: «Эконом», «Стандарт», «Комфорт», «Престиж» и «Люкс».

Проанализировав рынок недвижимости г. Минска, было выявлено, что согласно данной классификации, такой сегмент как «Люкс» отсутствует. На данный период времени на рынке имеет место такой сегмент как «Престиж».

В 2013 г. совет Российской гильдии риэлторов утвердил единую классификацию жилья на первичном рынке, разделив все объекты на четыре класса: эконом, комфорт, бизнес-класс и элитный класс. Это не единственная классификация, существующая на рынке. Элитная недвижимость Германии основана на традициях и престиже, она является наиболее устойчивым и консервативным сегментом. Это уникальные исторические объекты, замки, виллы, дома и квартиры в экономических и культурных центрах. Цены на недвижимость класса люкс в Германии ниже среднеевропейских. Главную роль играет здание, в котором расположена квартира. Сегмент элитного жилья, как и рынок недвижимости в целом, демонстрирует положительную динамику. Активизировался спрос, увеличились продажи, растут ценовые показатели. При этом предложение элитного жилья ограничено.

<http://edoc.bseu.by>

**Ю.Н. Голенко, А.Н. Манюк**  
БНТУ (Минск)

**Научный руководитель О.С. Голубова**  
(канд. экон. наук, доцент)

## **СТОИМОСТЬ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

Тема энергосбережения при эксплуатации зданий и сооружений не теряет своей актуальности, и требования по энергоэффективности

к вновь проектируемым и строящимся зданиям постоянно ужесточаются. Рост тарифов на тепловую энергию, тенденции перехода к зеленой экономике требуют сокращения энергопотребления на отопление и горячее водоснабжение жилых зданий. По данным Совета Национального объединения проектировщиков Российской Федерации усредненные затраты на протяжении жизненного цикла здания составляют: 6 % на этап проектирования; 15 % на этап строительства, 75 % на этап эксплуатации и 4 % на этап утилизации [1]. При этом эксплуатационные затраты в первую очередь связаны с отоплением и горячим водоснабжением жилых зданий.

С поиском путей повышения энергоэффективности жилых зданий связана реализация проекта ПРООН ГЭФ «Повышение энергетической эффективности жилых зданий в Республике Беларусь», реализуемого в 2012–2018 гг., в рамках которого в г. Минск, Могилев, Гродно были построены 3 энергоэффективных многоэтажных жилых дома [2].

Объект 1 — типовой 10-этажный трехподъездный жилой дом с кирпичными несущими поперечными стенами и наружными стенами из ячеистобетонных блоков на 120 квартир площадью 10 335 м<sup>2</sup> серии ЖСПК-398 в г. Гродно. Застройщик УП «Институт Гродногражданпроект».

Объект 2 — типовой крупнопанельный одноподъездный 19-этажный жилой дом на 133 квартиры общей площадью 9209 м<sup>2</sup> серии 111-90-МАПИД в микрорайоне Лошица-9 в г. Минске. Застройщик ОАО «МАПИД».

Объект 3 — типовой 10-этажный четырехподъездный жилой дом на 180 квартир общей площадью 13 889 м<sup>2</sup> серии «полукаркас» в г. Могилеве. Застройщик — РУП «УКС г. Могилева».

Перечень конкретных систем, реализуемых в проекте, включает:

- систему принудительной вентиляции с регенерацией тепла — жилые дома в городах Гродно, Минске, Могилеве;
- систему утилизации тепла сточных вод — жилые дома в городах Гродно, Минске, Могилеве;
- солнечную фотоэлектрическую станцию — жилое здание в г. Гродно;
- систему гелиоколлекторов — жилое здание в г. Могилеве;
- систему тепловых насосов на коллекторе канализационных стоков — жилое здание в г. Гродно;
- систему тепловых насосов на фундаментных сваях.

Анализ фактических затрат на проектирование и строительство и плановых затрат на эксплуатацию позволил сделать вывод, что структура затрат жизненного цикла для этих объектов меняется и в среднем составляет: 5,41 % на этап проектирования; 60,98 % на этап строительства, 33,61 % на этап эксплуатации. Ликвидационные затраты приняты равными нулю, так как затраты на демонтаж покрываются возвратными суммами, связанными со сдачей на переработку металлоконструкций и других материалов, полученных от разборки.

## Список использованных источников

1. Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат [Электронный ресурс]: решение Совета Нац. объединения проектировщиков от 04.06.2014 № 59. — Режим доступа: [http://rodosnpp.ru/media/rodos/documents/2014/perepiska/nor/\\_5\\_070714\\_1-\\_04-836.pdf](http://rodosnpp.ru/media/rodos/documents/2014/perepiska/nor/_5_070714_1-_04-836.pdf). — Дата доступа: 20.02.2018.

2. Проект ПРООН/ГЭФ «Повышение энергетической эффективности жилых зданий в Республике Беларусь» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.effbuild.by/about/>. — Дата доступа: 20.02.2018.

**В.Э. Драгун**

*БГЭУ (Минск)*

**Научный руководитель Л.С. Климченя**

*(канд. экон. наук, доцент)*

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ ОЦЕНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В рыночных условиях существуют следующие виды стоимости объектов:

*Рыночная* — наиболее вероятная цена объекта, за которую его можно продать на открытом и конкурентном рынке, осуществляя рациональные действия в интересах обеих сторон (продавца и покупателя). При этом обе стороны обладают всей необходимой информацией и не находятся под воздействием чрезвычайных или непредвиденных обстоятельств.

*Потребительская* — сформированная для специфического потребителя, наибольшая сумма, которую возможно получить при дальнейшем владении объектом и при его продаже.

*Инвестиционная* — стоимость объекта оценки, сформированная для определенного инвестора.

*Страховая* — сформированная специально для осуществления процедуры страхования.

*Ликвидационная* — формируется на основании рыночной цены, но с учетом ограниченных сроков на проведение всех процедур по оценке стоимости зданий и сооружений [1].

Объекты жилой недвижимости имеют существенную значимость в ходе деятельности человека, выступая рычагом для удовлетворения социальных потребностей и для извлечения коммерческой выгоды. В настоящее время вопросы, которые связаны с недвижимостью, возникают всюду: в вопросах дарения, обмена, аренды, коммерческого найма, долевого участия в строительстве, оформлении наследственных прав [2].

Потребительская оценка — индивидуальная оценка благ, выводимая потребителем в процессе потребительского выбора и равная значению функции полезности в точке, определенной этим выбором.