

определенно вытеснят BIM даже на этапе проектирования и строительства актива, если сфера коммерческой недвижимости будет в большей степени ориентироваться на интересы пользователей зданий и конкурентно в сфере КН. При строительстве информационные модели должны включать информацию о поведении людей и пространственном проектировании. В одиночку BIM не достичь таких результатов.

А. И. Гаверус, Г. И. Драчиловский

БНТУ (Минск)

Научный руководитель — О. С. Голубова, канд. экон. наук, доцент

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Целью исследования является расчет стоимости жизненного цикла двух жилых зданий, построенных в Республике Беларусь.

Цель расчета стоимости жизненного цикла зданий (СЖЦЗ) заключается в оценке приведенной стоимости проектных решений жилого дома. В зависимости от поставленных целей на каждой стадии жизненного цикла объекта решаются различные задачи по оптимизации затрат на объект недвижимости. Для целей методики оценки СЖЦЗ под стоимостью жизненного цикла здания понимается сумма текущей стоимости единовременных и периодических затрат на строительство, эксплуатацию и снос жилого дома. Единовременные затраты рассчитываются на основании данных сметной документации и включают затраты на приобретение земельных участков, подключение к инженерным сетям, проектирование и строительство здания. Периодические ежегодные затраты рассчитываются ежемесячно и уплачиваются в течение всего срока эксплуатации. Исходные значения взяты на основании фактических данных о размерах коммунальных платежей за 2021 г. Первоначально стоимость возведения жилого дома принята исходя из расчета 1 м² жилого здания. Тарифы на оплату коммунальных услуг приняты субсидируемые и используются в расчетах по принципу «стоп-цена» [2]. На основании выполненных расчетов оценки стоимости жизненных циклов жилых домов можно сделать вывод, что стоимость жизненных циклов двух объектов исследования с учетом инфляции и дисконтирования составляет 33 234,539 и 26 314,774 тыс. руб., т.е. 4170,74 и 4781,90 тыс. руб. за 1 м².

Сравнивая значения, полученные при расчетах, можно сделать вывод, что конструктивные решения жилых домов, их площадь, этажность, сметная стоимость и эксплуатационные характеристики оказывают существенное влияние на стоимость жизненного цикла.

Источники

1. *Перехрестюк, В. М.* Управление стоимостью объектов недвижимости на различных стадиях их жизненного цикла / В. М. Перехрестюк // Молодой ученый. — 2018. — № 36. — С. 71–73.

2. Об установлении тарифов для населения в сфере жилищно-коммунального хозяйства на 2021 год [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 24 дек. 2020 г. № 490 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2021.

А. С. Дубинин
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С. Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА: СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Складская недвижимость — это специальное стационарное или передвижное помещение для хранения груза и продукции, такие помещения имеют все условия и оборудование для выполнения определенных задач [1].

Основные особенности развития рынка складских помещений:

1) уровень вакантных площадей зависит от класса склада, наибольший дефицит площадей — в сегментах складских помещений классов А и В; 2) наблюдается бурный рост данного сегмента рынка; 3) растущий рынок привлекает новые международные логистические и девелоперские компании, что приводит к возникновению крупных логистических центров.

На территории Беларуси, по данным разных источников, действует более 6 тыс. специальных складских помещений. К сожалению, большинство из них не отвечают временным требованиям (построены до 1991 г. и относятся к классу не выше С). Основной объем спроса на объекты складской недвижимости формируют промышленность, внешнеэкономическая деятельность (внешняя торговля товарами), внутренняя торговля (как оптовая, так и розничная), сектор грузоперевозок. Следует отметить, что в Минске в последнее время имеет место ежегодный количественный рост числа объектов складской инфраструктуры с увеличением относительной доли качественных складских площадей, что можно охарактеризовать как положительную тенденцию. Существенным недостатком складской инфраструктуры Минска является то, что большинство ее объектов ориентированы лишь на один вид транспорта — автомобильный.