

УДК 332.8

Е.В. Россоха, М.М. Кулешов (БГТУ, г. Минск)
**ПОДХОДЫ К РЕЙТИНГОВОЙ ОЦЕНКЕ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Концепция развития жилищной сферы в Республике Беларусь предполагает как повышение качества жилой недвижимости, так и привлечение инвестиций в ее строительство. Обе обозначенных задачи невозможно решить без оценки текущего состояния объектов и последующего ранжирования их по выбранным критериям. Следует отметить, что одинаково важным является оценка и ранжирование как отдельных объектов, так и рынка жилой недвижимости в целом. В 1-м случае по результатам анализа можно принять решение по модернизации жилых домов, во 2-м – по повышению привлекательности и перспективности развития рынка жилой недвижимости с позиции инвесторов.

Проанализировав зарубежный опыт, можно выделить следующие методики ранжирования жилой недвижимости наиболее распространенные и близкие для Республики Беларусь:

LEED (США). Учитывает состояние прилегающей территории, качество и количество потребляемых ресурсов (энерго- и водоснабжение), использованные при создании материалы, ресурсы и инновационные технологии.

BREEAM (Великобритания). Оценивает уровень менеджмента, воздействие на здоровье и удобство жизни, качество энерго- и водопотребления, объемы и переработка мусора, уровень загрязнения и воздействия на экологию, использованные при создании материалы, ресурсы и инновационные технологии, транспортную доступность.

Европейская классификация зданий в зависимости от их уровня энергопотребления (Германия) ориентирована на уровень потребления энергии на единицу площади, кВт·ч/м² в год.

Методика Международной ассоциации менеджмента и недвижимости (Беларусь). Оценивает благоустройство прилегающей территории, состояние подъездов, техническое обслуживание дома, материально-техническую базу, использование энергосберегающих технологий.

Таким образом, в Республике Беларусь для формирования рейтинга жилой недвижимости целесообразно ориентироваться на следующие критерии: технические, энергоэффективные и экономические критерии.