

## ЛИТЕРАТУРА

1. BIM – технологии в строительстве [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.planradar.com/ru/bim-tekhnologii-v-stroitelstve/> – Дата доступа: 09.04.2022.
2. Что такое BIM и зачем новые технологии нужны девелоперам и госструктурам [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news> – Дата доступа: 09.04.2022.

УДК 332.85(476-25)

Студ. А.А. Шедько

Науч. рук. ст. преп. А.И. Евлаш

(кафедра организации производства и экономики недвижимости БГТУ)

### СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КЛАССИФИКАЦИИ НОВОСТРОЕК ГОРОДА МИНСКА

Классификация новостроек представляет собой инструмент, позволяющий оценить потребительские свойства построенных или планируемых к строительству объектов жилой недвижимости. В ее основе лежат требования и ожидания покупателей, а также то предложение, которое есть на рынке.

Любая классификация – это возможность увидеть какую-то конкретную особенность исследуемого объекта и сравнить поэтому же признаку с другими объектами. У любого объекта в силу многомерности существующей реальности есть множество характеристик.

В 2014 году группа компаний «Твоя Столица» и ГУП «Национальное кадастровое агентство» презентовали свой продукт – классификацию новостроек города Минска. Так как данная классификация была разработана достаточно давно, она утратила свою актуальность с учетом постоянно меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

После проведения анализа были выявлены следующие преимущества и недостатки классификации.

**Таблица – Преимущества и недостатки классификации новостроек г. Минска (Твоя Столица и НКА)**

Преимущества	Недостатки
Удобный и компактный просмотр информации; В некоторых моментах учтены особенности рынка страны – панельное домостроение (на данный момент 11 из 15 панельных домов относятся к классу «стандарт»)	На данный момент класс «стандарт» самый многочисленный (составляет 80% от всего рынка новостроек), что не соответствует прямым целям классификации – разграничение; Дома класса «люкс» так и не появились на рынке; Многие термины устарели; Отсутствует описание внешней инфраструктуры; Неудобное описание местоположения; Отсутствие пунктов описания особенностей строений для людей с ограниченными возможностями.

По сравнению с зарубежными классификация менее конкретизирована и содержит всего пять групп характеристик:

- конструктивные особенности;
- инженерно-эксплуатационная составляющая;
- безопасность и сервис;
- организация придомовой территории;
- местоположение.

Пункты в этих группах характеристик чаще всего имеют неактуальную формулировку и нуждаются в замене понятий. Например, характеристика «лифт бесшумный, скоростной» устаревшее понятие, так как сейчас, с развитием технологий, все застройщики используют бесшумные и комфортные лифты. Сейчас трендовым движением на пути к развитию является экологичность. Из всех пунктов частично затрагивает экологию «система умный дом».

Исходя из анализа, как классификаций Республики Беларусь, так и зарубежных, было предложено несколько улучшений. Некоторые из них:

– добавление характеристики «наличие черновой отделки», так как не все застройщики осуществляют данный вид отделки для экономии средств (по мнению опрошенных, стоимость жилплощади без такой отделки должна быть ниже);

– добавление характеристики «организация придомовой территории» и «наличие социально значимых зданий» так как новостройки могут строиться в районах, которые не оснащены такими постройками, а это важно для потенциальных покупателей;

– в характеристике «транспортная доступность» отметить шаговую доступность в минутах;

– отметить материалы стен, входных дверей и окон для выражения качества постройки.

Таким образом, мы рассмотрели некоторые предложения по совершенствованию классификации новостроек города Минска. За счет предложенных улучшений покупатель и застройщик смогут конкретно разграничивать и понимать требования к каждому из классов, без поиска дополнительной информации в различных источниках.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Интернет портал Твоя Столица. Группа компаний // Классификация новостроек [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.t-s.by/news/stroitelstvo-zhilya/223202/>. – Дата доступа: 15.03.2022

2. Безрукова, Е.С. К оценке первичного и вторичного жилья / Е.С. Безрукова, Н.П. Мышкина // Контентус. – 2016. – №4 (45). – С. 64-68.