

рованы десятки миллионов американцев внутри компьютера, и это еще не конечный результат.

Затем выдвигались гипотезы о том, как влиять на мнения. В результате их проверки СА определили, что проще воздействовать на тех, кто более склонен к импульсивному гневу или конспирологическому мышлению, чем обычные люди, проводя агитацию через группы Facebook, рекламу или статьи, которые, как было известно фирме из внутреннего тестирования, могут спровоцировать очень узкие сегменты людей с этими чертами.

#### **Список цитированных источников**

1. Мы не заметим, как мир захватит искусственный интеллект [Электронный ресурс] // Радио Свобода. – Режим доступа: <https://www.svoboda.org/a/28166040.html>. – Дата доступа: 11.03.2021.

2. How I Helped Hack Democracy [Electronic resource] : From the book MINDF\*CK: Cambridge Analytica and the Plot to Break America, by Christopher Wylie. Copyright © 2019 by Verben Limited. Published by Random House, an imprint and division of Penguin Random House LLC. All rights reserved. – Mode of access: <https://nymag.com/intelligencer/2019/10/book-excerpt-mindf-ck-by-christopher-wylie.html> – Date of access: 11.03.2021.

3. Самый успешный и самый скандальный проект Data Science: Cambridge Analytica [Электронный ресурс] // Хабр. – Режим доступа: <https://habr.com/ru/company/skillfactory/blog/503504>. – Дата доступа: 11.03.2021.

УДК 332.63

*Липская Д. Г.*

*Научный руководитель: к. т. н., доцент Надеина Н. Г.*

## **АНАЛИЗ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Развитие и функционирование рынка недвижимости обусловлено спецификой самого объекта рыночных отношений, то есть недвижимости. Специфическими характеристиками недвижимой собственности являются: редкость, специфика оборота и кругооборота объектов недвижимости, капиталоемкость, долговечность, неоднородность, уникальная полезность, стационарность.

Наиболее общими особенностями формирования и функционирования рынка недвижимости являются следующие:

- уровень развития и степень активности рынка недвижимости находится в тесной зависимости от колебаний общеэкономической конъюнктуры;
- на функционирование рынка недвижимости существенное влияние оказывает фактор сопутствующих затрат (имущественные налоги и затраты на обеспечение функционального состояния объектов недвижимости);
- специфика объекта рынка недвижимости в значительной степени влияет на соотношение спроса и предложения на данном рынке [2].

Неоднородность рынка недвижимости непосредственно связана с его сложной структурой и охватывает многие сферы экономики. Экономическая струк-

тура рынка недвижимости и его функционирование определяются следующими факторами:

- формами собственности на недвижимое имущество;
- уровнем развития законодательства, регулирующим отношения в сфере экономики недвижимости;
- наличием институциональных структур в сфере недвижимости;
- общей экономической ситуацией в стране;
- плотностью населения и развитием инфраструктуры.

Особым сегментом рынка недвижимости является сегмент торговой недвижимости. Владельцы и арендаторы торговых объектов недвижимости ориентированы на потоки покупателей, поэтому для них важно месторасположение объекта недвижимости:

- для предприятий, торгующих продовольственными товарами, важна их близость к местам проживания населения;
- для предприятий, торгующих элитными товарами, важно расположение поблизости от мест расположения учреждений либо на транспортных магистралях;
- для предприятий, торгующих ограниченным набором «ходовых» товаров, существенна близость к маршрутам общественного транспорта и пр. [3].

На рынке недвижимости Беларуси с января 2017 года по апрель 2020 года имел место некоторый рост средних цен предложения на продажу и в аренду в сегменте «магазины», который на сравнительно большом диапазоне ретроспективных данных выглядит устойчивым. Однако во втором и третьем кварталах 2020 года в данном сегменте имело место незначительное снижение средних цен предложения на продажу и в аренду, что вызвано смещением предложения на рынке в сторону объектов больших площадей. В четвертом квартале 2020 года в данном сегменте имели место незначительные колебания средних цен предложения на продажу и в аренду [1].

Что касается средних цен предложения на продажу и в аренду в сегменте «помещения в торговых центрах», то в период с января 2017 года по декабрь 2020 года наблюдаются незначительные колебания стоимости предложений на продажу и в аренду с незначительной тенденцией к росту (рост арендных ставок более выраженный). Незначительные темпы роста в сегменте вызваны перенасыщением рынка «помещений в торговых центрах» и снижением спроса на объекты устаревшего формата.

Торговый сегмент в 3–4 кварталах 2020 года характеризовался смещением структуры предложения на продажу и в аренду в сторону увеличения доли предложений помещений в диапазонах площадей от 100 до 250 м<sup>2</sup> и от 250 до 500 м<sup>2</sup> (смещением структуры в сторону объектов более современного формата).

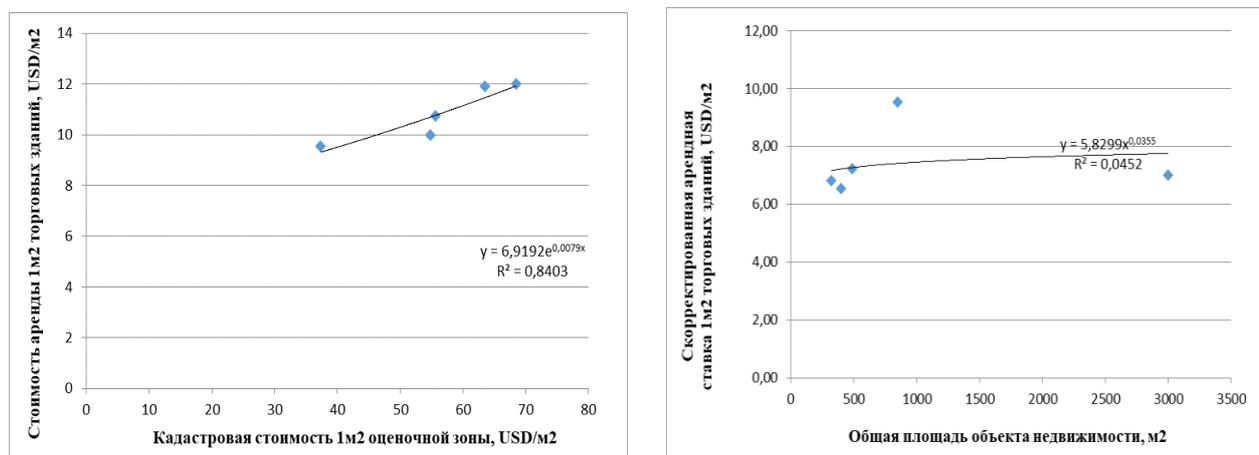
Наибольший рост средневзвешенных цен предложений на продажу в 2–4 кварталах 2020 года наблюдался по торговым объектам площадью свыше 500 м<sup>2</sup> (что повлияло на общую динамику среднерыночных цен предложения на продажу).

Наибольший рост средневзвешенных цен предложений в аренду в 2–4 кварталах 2020 года наблюдался по торговым объектам в диапазонах площадей от 100 до 250 м<sup>2</sup> и от 250 до 500 м<sup>2</sup>.

Таким образом, относительно торгового сегмента стоит отметить следующие основные тенденции:

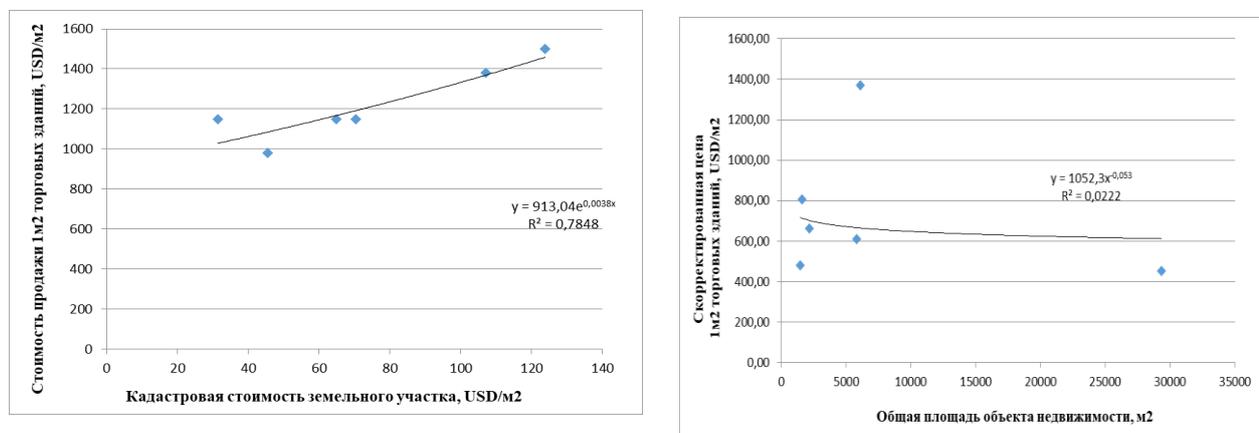
- постепенный рост цен;
- смещение спроса в сторону объектов более современного формата.

Для проведения анализа рынка продажи и аренды торговых помещений была составлена база данных за период с 28.07.2020 года по 21.03.2021 года и выполнены расчеты для определения основных факторов, оказывающих наибольшее влияние на изменения цен и ставок.



**Рисунок 1 – Зависимость арендной ставки торговой недвижимости от основных факторов**

Проанализировав графики (рис.1), можно сделать вывод, что с увеличением кадастровой стоимости земельного участка наблюдается рост арендной ставки, однако отсутствует прямая зависимость арендной ставки от площади торгового объекта. Но при проведении должной корректировки стоимости по состоянию объекта можно будет судить о том, что с увеличением площади наблюдается снижение стоимости аренды



**Рисунок 2 – Зависимость стоимости продажи торговой недвижимости от основных факторов**

По полученным данным (рис. 2) можно сделать вывод, что с увеличением кадастровой стоимости земельного участка наблюдается рост цены предложения и снижение цены предложения с ростом площади объекта.

В Беларуси существует перспектива развития рынка недвижимости торговых объектов, так как потребитель в последнее время склонен совершать все свои покупки вблизи от дома или работы, поэтому девелоперам в своих планах следует учитывать обеспеченность отдельных районов городов торговыми объектами.

Ситуация 2021 года характеризуется большим количеством влияющих факторов и особым перечнем переменных, изменение которых влияет на ситуацию экономики в целом и на рынок недвижимости в частности.

#### **Список цитированных источников**

1. Официальная статистика Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/homep/ru/indicatorsindustry1.php>. – Дата доступа: 29.04.2021.
2. Управление портфелем недвижимости: учебное пособие для вузов: пер. с англ. / Под ред. Беяева С. Г. – М : «Закон и право», Юнити, 2015. – 211 с.
3. Щербакова, Н. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н. А. Щербакова. – Ростов – н/Д: Феникс, 2012. – 422 с.

УДК 332.142.4

*Марченко А. В.*

*Научный руководитель: канд. экон. наук, доцент Медведева Г. Б.*

## **МИРОВОЙ ОПЫТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЦИКЛИНГА**

Целью данной работы является изучение утилизации вторичных отходов в странах Европы, роль логистики возвратных потоков в решении данной проблемы.

Проблема производства и необходимость обращения с бытовыми отходами всегда волновала человечество. Поскольку население мира растет – масса образующихся отходов растет с каждым годом. Это зависит с одной стороны от потребительского образа жизни, а с другой стороны, – от развития научно-технического прогресса. В результате сокращаются природные ресурсы и возникают трудности с управлением отходами. Относительно недавно эти два фактора были связаны, и отходы стали рассматриваться как источник вторсырья. Управление отходами – одно из приоритетных направлений политики Европейского Союза. Это чрезвычайно важный вопрос, который регулируется все большим количеством нормативно-правовых актов.

Процесс переработки отходов с целью получения исходного сырья называется **рециклингом** [1].

Рециклинг – это рационализированная система сбора и переработки компонентов твердых бытовых отходов (ТБО), имеющих потребительскую стоимость.