

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ Т.В.Борздова

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**АНАЛИЗ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
ГОРОДА МИНСКА**

Выполнила

студентка 5-го курса

специальности «Менеджмент» \_\_\_\_\_

Д.А. Чуклакова

Научный руководитель

заведующий кафедрой управления недвижимостью

канд.техн. наук, доцент \_\_\_\_\_

Т.В. Борздова

Рецензент

доцент кафедры управления финансами

канд. экон. наук, доцент \_\_\_\_\_

Г.М. Корженевская

Ответственный за нормоконтроль

доцент \_\_\_\_\_

Т.В. Борздова

Минск 2014

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b><u>ГЛАВА 1</u> СУЩНОСТЬ И ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ</b> .....	5
1.1 Понятие рынка недвижимости и его сегментация.....	5
1.2 Сущность рынка недвижимости: задачи и принципы его исследования.....	5
<b><u>ГЛАВА 2</u> ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ГОРОДА МИНСКА В УСЛОВИЯХ ФИНАНСОВОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ</b> .....	5
2.1 Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь .....	5
2.2 Краткая характеристика и сегментирование жилищного фонда города Минска .....	5
2.3 Анализ вторичного рынка квартир города Минска.....	5
<b><u>ГЛАВА 3</u> ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА</b> .....	5
3.1 Сравнительная характеристика первичного и вторичного рынка жилой недвижимости города Минска.....	5
3.2 Основные направления и тенденции развития рынка жилья в Республике Беларусь .....	5
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	5
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	5
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ А</b> Структура целей и этапов анализа рынка недвижимости..	5
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ Б</b> Распределение цены квадратного метра для города Минска.....	5
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ В</b> Структура спроса на квартиры по микрорайонам городе Минске в 2013 г.....	5

## ВВЕДЕНИЕ

Рынок жилья является одним из важнейших сегментов рынка недвижимости в целом. Спрос на рынке жилой недвижимости зависит от разных факторов, прежде всего от цены недвижимости, индивидуальных доходов покупателей и их динамики, накопленного богатства, процентной ставки и пр. В то же время, общий рыночный спрос определяется суммированием индивидуального спроса и отражает распределение покупательских предпочтений и возможностей.

Особенностью рынка жилья является его неоднородность. На нем можно выделить несколько сегментов, различающихся условиями обмена и целями приобретения (продажи) жилой недвижимости. Поскольку целью большинства покупателей на рынке жилья является улучшение (иногда ухудшение) жилищных условий, покупка нового жилья часто сопровождается продажей имеющегося жилья. Поэтому активизация спроса и предложения на рынке используемого для проживания жилья может происходить одновременно. Это означает, что в периоды кризиса на этом сегменте будет наблюдаться уменьшение объема продаж.

Проблема удовлетворения потребности населения в жилье в городе Минске приобретает особую актуальность, что связано, прежде всего, с быстрым ростом населения столицы, в первую очередь, за счет приезжих. Наличие большого числа нуждающихся в улучшении жилищных условий не позволяет обеспечить жильем всех желающих. Проблема осложняется и высокой стоимостью квартир, расположенных в городе Минске, а также недоступностью кредитов для большинства граждан. Несмотря на наличие разработанной нормативно-правовой базы, нестабильность экономической ситуации в Республике Беларусь, постепенная девальвация курса белорусского рубля, высокая ставка рефинансирования не позволяют применять в стране инструменты, активно используемые в развитых странах – систему жилищных строительных сбережений, ипотечное кредитование.

Современные исследователи выделяют несколько факторов, определяющих развитие рынка жилой недвижимости Республики Беларусь и города Минска в частности:

1. Начало становления рынка недвижимости запоздало по сравнению с другими секторами рыночной экономики.
2. Необходимые для нормального функционирования законодательные нормы и процедуры, обеспечивающие безопасное совершение сделок с недвижимостью, защиту прав собственности либо отсутствуют, либо начали появляться относительно недавно.

3. Необходимая для нормального функционирования финансовая и рыночная инфраструктура развиты слабо.

4. Отсутствие достаточного количества профессиональных участников на рынке недвижимости; однако в недавнее время их число увеличилось, что обусловлено большим количеством сделок, заключенных в 2013 г., несмотря на быстрый рост цен на жилье.

Анализ экономической ситуации на рынке жилой недвижимости в нашей стране показывает, что без эффективного совершенствования организационно-экономических инструментов по удовлетворению спроса и потребностей граждан в жилище, без активизации различных форм жилищного финансирования с учетом региональных особенностей невозможно его дальнейшее развитие. В свою очередь, это определяет активное участие государства в регулировании рынка жилой недвижимости через соответствующую жилищную политику с учетом имеющегося мирового опыта.

Целью дипломной работы является исследование тенденций развития рынка недвижимости города Минска и анализ перспектив его дальнейшего развития.

Цель исследования обусловила необходимость постановки и решения следующих задач:

- изучение сущности рынка недвижимости и его сегментации;
- исследование содержания и принципов анализа рынка недвижимости;
- рассмотрение правовых основ регулирования рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь;
- анализ тенденций развития рынка жилой недвижимости г. Минска;
- исследование вторичного рынка квартир города Минска;
- сопоставление тенденций развития первичного и вторичного рынка жилья города Минска;
- прогнозирование направлений развития рынка недвижимости города Минска.

Объект исследования – рынок жилой недвижимости города Минска.

Предмет исследования – социально-экономические аспекты развития рынка жилой недвижимости города Минска.

В дипломной работе были использованы следующие методы исследования: аналитический, сравнительный и индексный анализ, анализ динамических рядов, графический.

В качестве литературных источников для написания дипломной работы использовались нормативно-правовые акты Республики Беларусь, учебники и учебные пособия белорусских и зарубежных авторов (А.Н. Асаул,

Г.С.Староверова, А.Ю.Медведев, И.В.Сорокина[40], П.Г. Грабовой, Г.М. Стерник[41], В.А.Горемыкин[6], А.Г. Грязнова), статьи периодических изданий, а также данные интернет-источников, в частности, сайт Realt.by [17, 19, 29, 32], Novostrojka.by [39], официальный сайт агентства недвижимости «Твоя столица»[16, 30].

Дипломная работа состоит из введения, трех глав и заключения. В первой главе рассматривается сущность формирования рынка недвижимости Республики Беларусь. Во второй главе проводится анализ вторичного рынка жилья города Минска. Третья глава посвящена перспективам развития рынка жилой недвижимости столицы Республики Беларусь.