

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 И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА**

Выполнила  
студентка 5-го курса  
специальности «Менеджмент» \_\_\_\_\_ О. Г. Емельянчик

Научный руководитель  
заведующий кафедрой управления недвижимостью  
канд. техн. наук, доцент \_\_\_\_\_ Т. В. Борздова

Рецензент  
начальник отдела инженерных услуг  
ООО «АЛИРАН-инжиниринг» \_\_\_\_\_ И. А. Косленикова

Ответственный за нормоконтроль  
доцент \_\_\_\_\_ Т. В. Борздова

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
<b>ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	6
1.1 Теоретические основы рынка жилой недвижимости: основные понятия и характеристики .....	6
<u>1.2 Рынок недвижимости: определение, функции и классификация</u> .....	13
1.3 Правовые основы регулирования рынка недвижимости Республики Беларусь.....	21
<b>ГЛАВА 2 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.МИНСКА</b> ..	25
2.1 Сегментирование жилищного фонда города Минска .....	26
2.2 Районирование рынка недвижимости г. Минска.....	31
2.3 Анализ рынка жилой недвижимости в г. Минске за 2006-2009 годы .....	33
2.4 Анализ рынка жилой недвижимости г. Минска в период за 2010-2014 гг ...	37
2.5 Анализ первичного рынка г. Минска.....	41
2.6 Анализ вторичного рынка г. Минска .....	44
<b>ГЛАВА 3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА</b> .....	49
3.1 Сравнительная характеристика первичного и вторичного рынков жилой недвижимости города Минска.....	49
<u>3.2 Основные направления и тенденции развития рынка жилья г. Минска</u> .....	53
<b><u>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</u></b> .....	60
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	62

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы состоит, прежде всего, в том, что рынок жилья является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом.

Актуальность исследования обусловливается необходимостью поиска форм разрешения противоречий, присущих процессу формирования рынка недвижимости, а также устранением многих деформаций, характерных для рынка недвижимости.

В отличие от других рынков формирование рынка жилой недвижимости определяется многими факторами неэкономического порядка – социальными, демографическими, морально-этическими, социокультурными и т.д. Это многообразие факторов усложняется локальным характером недвижимости, придающим специфику рынку недвижимости.

Жилищная сфера представляет собой сложную систему создания, функционирования и замены жилищного фонда и включает в себя часть сферы производства (строительство, ремонт, реконструкция и модернизация, снос объектов жилищного фонда).

Целью исследования в данной дипломной работе является анализ процессов, протекавших на вторичном рынке жилой недвижимости в период с 2006 года, и прогноз направлений развития рынка недвижимости в будущем.

Указанная цель обусловлена необходимостью решения следующих задач:

- проанализировать теоретические и правовые аспекты рынка жилой недвижимости;
- проанализировать рынок жилой недвижимости г. Минска в период с 2006 года;
- определить основные направления и тенденции развития рынка жилья в городе Минске в будущем.

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости г. Минска.

Предметом анализа являются процессы, влияющие на развитие рынка жилья.

Информационную базу исследований дипломной работы составляют учебные пособия по экономике недвижимости, законодательные и

нормативные акты, данные Интернет-ресурсов, базы данных риэлтерских агентств, материалы СМИ.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав и заключения. Первая глава посвящена рассмотрению теоретических и правовых аспектов рынка жилой недвижимости. Во второй главе проводится анализ рынка жилой недвижимости г. Минска. В третьей главе проводится сравнительная характеристика первичного и вторичного рынков жилой недвижимости г. Минска.