

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ Т. В. Борздова

«__» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА
ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Выполнил
студент 4-го курса
специальности «Менеджмент» _____ О. В. Овдиенко

Научный руководитель
доцент кафедры управления недвижимостью
канд. экон. наук, доцент _____ Н. М. Дорошкевич

Рецензент
ассистент кафедры бухгалтерского учета,
анализа и аудита в отраслях
народного хозяйства
Белорусского государственного
экономического университета _____ Л. В. Глотова

Ответственный за нормоконтроль
старший преподаватель _____ Н. И. Климович

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	<u>4</u>
ГЛАВА 1 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ЕГО ВИДЫ	<u>6</u>
1.1 Сущность и понятие жилой недвижимости	<u>6</u>
1.2 Классификация объектов жилой недвижимости	<u>10</u>
ГЛАВА 2 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ	<u>19</u>
2.1 Характеристика рынка жилой недвижимости Республики Беларусь.....	<u>19</u>
2.2 Факторы, влияющие на рынок недвижимости.....	<u>23</u>
2.3 Анализ рынка жилой недвижимости	<u>28</u>
ГЛАВА 3 ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ	<u>39</u>
3.1 Основные проблемы в развитии жилой недвижимости.....	<u>39</u>
3.2 Разработка перспектив по развитию жилищного строительства в Республике Беларусь	<u>43</u>
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	<u>50</u>
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	<u>53</u>

ВВЕДЕНИЕ

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства и предмета или объекта потребления.

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Появился слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости.

Разворачивается деятельность отечественных и зарубежных инвесторов, для которых большое значение имеет приобретение гарантированных прав пользования землей и правовая защита их интересов.

Наиболее востребованное направление – анализ рынка недвижимости для последующего принятия решения о строительстве, покупке или сдаче в аренду объекта. Сам рынок недвижимости представляет собой определенную систему экономических отношений, в которой осуществляется передача прав собственности от продавца покупателю. Иногда они взаимодействуют напрямую, но гораздо эффективнее и с наименьшими затратами для обеих сторон это происходит через агентство недвижимости. Опытные специалисты помогают и покупателям, и продавцам с диагностикой спроса и предложения на рынке недвижимости, прежде чем клиенты примут важное для них решение.

Актуальность исследуемой темы заключается в том, что одним из факторов повышения уровня деловой активности в стране является развитие рынка недвижимости, который по сравнению с другими рынками (фондовый, товарный) развивается не так стремительно. Такое состояние рынка диктует условие принятия мер по развитию его инфраструктуры: сферы нотариальных, юридических, посреднических услуг, в том числе по оценке объектов недвижимости. В данной сфере проводится недостаточно

исследований, направленных на активизацию факторов, способствующих стабилизации рынка недвижимости в стране.

Актуальность проблемы определила выбор темы и основные направления дипломной работы, ее целевую направленность и структуру исследования.

Целью дипломной работы является изучение сложившейся ситуации и перспектив развития на рынке жилья Республики Беларусь на примере города Минска.

Для достижения поставленной цели следует решить следующий ряд задач:

- раскрыть понятие недвижимого имущества;
- дать классификацию объектам недвижимого имущества;
- охарактеризовать и проанализировать рынок жилой недвижимости Республики Беларусь;
- разработать основные тенденции развития жилищного строительства в Республике Беларусь.

Объектом дипломной работы выступает рынок жилой недвижимости г. Минска.

Предметом дипломной работы являются методы и инструменты анализа рынка жилья Республики Беларусь.

В ходе выполнения работы необходимо решить следующие задачи:

1. Раскрыть понятие недвижимости и дать классификацию её видам.
2. Проанализировать состояние рынка жилья г. Минска.
3. Проанализировать динамику цен на рынке жилья.
4. Спрогнозировать тенденции развития рынка недвижимости Республики Беларусь.

При написании работы использовались учебные и методические материалы, законодательные нормативные акты, электронные ресурсы.