

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ Т. В. Борздова
«___» _____ 2014г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА И
ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИЙ ЕГО РАЗВИТИЯ**

Выполнила
студентка 4-го курса
специальности «Менеджмент»

_____ Н.А. Варивончик

Научный руководитель
преподаватель кафедры
управления недвижимостью

_____ И.А. Колесникова

Рецензент
директор ООО «АЛИРАН-инжиниринг»

_____ А. В. Черников

Ответственный за нормоконтроль
доцент

_____ В.П. Киреенко

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1 РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ	3
1.1 Теоретические основы рынка жилой недвижимости.....	3
1.2 Общие черты и различия в развитии зарубежного и отечественного рынка недвижимости.....	3
ГЛАВА 2 АНАЛИЗ РЫНКА КВАРТИР ГОРОДА МИНСКА	3
2.1 Исследование факторов, определяющих спрос и предложение на рынке.....	3
2.2 Анализ окружения объектов недвижимости.....	3
2.3 Сравнительный анализ видов недвижимости: первичный и вторичный рынок	3
2.3.1 Первичный рынок	3
2.3.2 Вторичный рынок.....	3
ГЛАВА 3 ТЕНДЕНЦИИ ПО РАЗВИТИЮ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ МИНСКЕ	3
3.1 Классификация новостроек г. Минска	3
3.2 Прогнозирование рынка жилой недвижимости г. Минска.....	3
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	3
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	3
ПРИЛОЖЕНИЕ А Динамика роста цен в зависимости от количества комнат 2010-2013гг. в г. Минске.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Классификация новостроек г. Минска.....	59

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость выступает в качестве средств производства, а также является предметом или объектом потребления и занимает особое место в рыночной экономике. Как предметом, так и объектом потребления в данном случае будут являться земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, комнаты, гаражи. Напротив, земля, производственные, складские, административные, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения подходят под средства производства, т.к. они созданы людьми и используются в производственной деятельности.

В Беларуси рынок недвижимости с каждым годом становится все более развитым за счет увеличения количества сделок с объектами недвижимости, роста участников рынка и укрепления доверительных отношений между профессиональными игроками рынка недвижимости и потребителями риэлтерских услуг.

Чаще всего анализ рынка недвижимости проводится 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.

Анализ рынка жилой недвижимости осуществляется с целью грамотного вложения капитала. Только на основе анализа рыночных цен, тенденций спроса и предложения можно определить, на сколько обоснованы в режиме настоящего времени цена, заявляемая продавцом при продаже недвижимости, или требования покупателя при покупке и, главное, можно ли брать на себя обязательства по оказанию услуг, адекватен ли риск [1, с.213].

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 рынка жилой недвижимости г. Минска и выявление особенностей и перспектив его развития в Республике Беларусь.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- проанализировать существующие в литературе точки зрения на исследование рынков, технологию и методы оценки рыночной стоимости объекта недвижимости;
- изучить законодательную базу по проблематике;
- раскрыть сущность рынка жилой недвижимости в г. Минске;
- выявить особенности и тенденции развития рынка недвижимости в г. Минске.

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости г. Минска.

Предметом исследования являются экономические отношения на рынке недвижимости жилой сферы г. Минска.

Теоретической основой дипломного исследования послужили работы отечественных и зарубежных ученых и специалистов, посвященные проблемам формирования и развития экономических отношений на рынке жилья.

Нормативную правовую базу исследования составили законодательные акты Республики Беларусь по исследуемым вопросам, Гражданский и Жилищный кодекс Республики Беларусь.

Работа состоит из трех глав, введения и заключения. В первой главе происходит знакомство с понятием недвижимости и теоретическими аспектами работы с ней. Также подробно описывается понятие рынка недвижимости, его участники и функции. Проводится сравнительный анализ рынков недвижимости Беларуси, России и Украины, и показаны различия в классификации объектов недвижимости в этих странах. Во второй главе исследуются факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке недвижимости, анализируются первичный и вторичный рынок жилья г. Минска, выявляется динамика роста цен и ее зависимость от внешних факторов. В третьей главе подробно описана классификация новостроек, разработанная ГК «Твоя столица», ГУП «Национальное кадастровое агентство» и студентами 4 курса ГИУСТ БГУ специальности «Менеджмент

недвижимости». На основании классификации были сделаны прогнозы в отношении состояния рынка жилой недвижимости на следующие 3 года.

