

**МИНИСТРЕСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

**Кафедра управления недвижимостью**

НЕЦВЕТАЕВА Дарья Валерьевна

**АНАЛИЗ, ПРОГНОЗИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ  
РЫНКОМ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
ГОРОДА МИНСКА**

Магистерская диссертация

Специальность 1-26 81 03 «Управление недвижимостью»

Научный руководитель  
Борздова Татьяна Васильевна  
заведующий кафедрой,  
кандидат технических наук, доцент

Допущена к защите

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

\_\_\_\_\_ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2016

## **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

Магистерская диссертация 74 с., 15 рис., 7 табл., 66 источников, 1 приложение.

Ключевые слова: НЕДВИЖИМОСТЬ, РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, АНАЛИЗ РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ.

Объект исследования – рынок торговой недвижимости города Минска.

Цель работы – проанализировать рынок торговой недвижимости города Минска, выявить перспективные направления его развития.

В процессе работы было раскрыто понятие недвижимости и рынка недвижимости; раскрыта классификация торговой недвижимости; определены методы и процедура анализа рынка торговой недвижимости; конкретизировано понятие и сущность управления объектами торговой недвижимости; проанализирован рынок торговой недвижимости города Минска; выявлены факторы, влияющие на стоимость объектов торговой недвижимости; определены и рассмотрены планируемые объемы ввода объектов торговой недвижимости города Минска; выявлены новые качественные характеристики объектов торговой недвижимости; найден и поэлементно разобран пример эффективного управления объектом на рынке торговой недвижимости.

Областью возможного практического применения являются риэлтерские и девелоперские компании Республики Беларусь.

Элементом научной новизны полученных результатов является комплексный анализ рынка и объектов торговой недвижимости города Минска с поэлементным определением указанных объектов.

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней аналитический материал правильно и объективно отражает состояние рынка торговой недвижимости в городе Минске, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические, методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

## АГУЛЬНАЯ ХАРАКТАРЫСТЫКА РАБОТЫ

Магістарская работа 74 с., 15 мал., 7 табл., 66 крыніц, 1 прыкладанне.

Ключавыя словы: НЕРУХОМАСЦЬ, РЫНАК НЕРУХОМАСЦІ, ГАНДЛЁВАЯ НЕРУХОМАСЦЬ, АНАЛІЗ РЫНКУ, ПОПЫТ, ПРАПАНОВА, КІРАВАННЕ НЕРУХОМАСЦЮ.

Аб'ект даследавання: рынак гандлёвай нерухомасці горада Мінска.

Мэта: прааналізаваць рынак гандлёвай нерухомасці горада Мінска, выявіць перспектывы і напрамкі развіцця.

У працэсе працы было раскрыта паняцце нерухомасці і рынку нерухомасці; раскрытая класіфікацыя гандлёвай нерухомасці; вызначаны метады і працэдура аналізу рынку гандлёвай нерухомасці; канкрэтызавана паняцце і сутнасць кіравання аб'ектамі гандлёвай нерухомасці; прааналізаваны рынак гандлёвай нерухомасці горада Мінска; выяўлены фактары, якія ўплываюць на кошт аб'ектаў гандлёвай нерухомасці; вызначаны і разгледжаны плануемыя аб'ёмы ўводу аб'ектаў гандлёвай нерухомасці горада Мінска; выяўлены новыя якасныя характарыстыкі аб'ектаў гандлёвай нерухомасці; знойдзены і паэлементна разабраны прыклад эфектыўнага кіравання аб'ектамі на рынку гандлёвай нерухомасці.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення з'яўляюцца рыэлтарскія і дэвелапёрскія кампаніі Рэспублікі Беларусь.

Элементарнавуковай навізны атрыманых вынікаў з'яўляецца комплексны аналіз рынку і аб'ектаў гандлёвай нерухомасці горада Мінска з паэлементна вызначэннем названых аб'ектаў.

Аўтар працы пацвярджае, што прыведзены ў ёй аналітычны матэрыял правільна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан рынку гандлёвай нерухомасці ў горадзе Мінску, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц тэрэтычныя, метадалагічныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

## **GENERAL CHARACTERISTICS OF THE WORK**

Master's work 74 c., 15 fig., 7 tab., 66 sources, 1 app.

**Keywords:** REAL ESTATE, REAL ESTATE MARKET OF COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET ANALYSIS, DEMAND, SUPPLY, PROPERTY MANAGEMENT.

**Object of research:** commercial real estate market of the city of Minsk.

**Aim of work:** to analyze the retail property market in Minsk, identify promising directions of its development.

In the process, it was revealed the concept of real estate and the real estate market; discloses the classification of commercial real estate; defined methods and procedure for analyzing the real estate market; concretized the concept and essence of the management of retail real estate; analyzed the commercial real estate market of the city of Minsk; Factors affecting the value of retail properties; identified and dealt with the planned volume of commissioned retail properties in Minsk; identified new qualitative characteristics of objects of commercial real estate; found and dismantled poelementno example of effective management of the property on the real estate market.

The scope of possible practical applications are real-estate and development companies of Belarus.

Elements of scientific novelty of the results is a comprehensive market analysis and retail properties in Minsk with elementwise determination of these objects.

The author of the work confirms that resulted in her analytical material correctly and objectively reflects the state of the real estate market in the city of Minsk, and all borrowed from literature and other sources of theoretical, methodological principles and concepts are accompanied by references to their authors.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

|   |          |
|---|----------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АНАЛИЗА РЫНКА<br/>ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И УПРАВЛЕНИЯ ИМ .....</b>                        | <b>4</b> |
| 1.1 Рынок недвижимости как объект исследования.....   | 4        |
| 1.2 Классификация (сегментирование) торговой недвижимости как инструмент<br>анализа рынка .....                           | 4        |
| 1.3 Методы и процедура анализа рынка торговой недвижимости .....  | 4        |
| 1.4 Управление объектами торговой недвижимости.....   | 4        |
| <b>ГЛАВА 2 АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА<br/>МИНСКА.....</b>  | <b>4</b> |
| 2.1 Анализ спроса и предложения на рынке торговой недвижимости .....  | 4        |
| 2.2 Анализ ценовой структуры на рынке торговой недвижимости.....  | 4        |
| 2.3 Анализ факторов, влияющих на стоимость объектов торговой недвижимости .....   | 4        |
| <b>ГЛАВА 3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ<br/>НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА.....</b>                                    | <b>4</b> |
| 3.1 Планируемые объемы ввода объектов торговой недвижимости города Минска и<br>их новые качественные характеристики ..... | 4        |
| 3.2 Эффективное управление объектом на рынке торговой недвижимости города<br>Минска .....                                 | 4        |
| <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ А .....</b>   | <b>4</b> |

## ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость выступает в качестве базового актива любой страны, который, с одной стороны, представляет собой стратегический ресурс государства, удовлетворяющий его фискальным интересам, а с другой – материальный ресурс предприятия, используемый для производства товаров и услуг, способствующий получению дохода [37, с. 226].

Процессы, связанные с недвижимым имуществом, оказывают определяющее влияние на экономику любой страны и повседневную жизнь людей. Пока человек не обзаведется собственным жильем, он не сможет наладить семейный быт; отсутствие же производственных помещений станет препятствием для открытия перспективного бизнеса. Таким образом, недвижимость является основой для успешного функционирования многих процессов [12].

Уникальность недвижимости определяется, в первую очередь, ее ограниченностью в связи с исчерпаемостью земельного ресурса. Недвижимость выступает источником дохода и объектом собственности, относительно которого формируется целый ряд имущественных отношений, связанных с ее владением, пользованием и распоряжением.

В процессе создания и реализации недвижимости наиболее важно изучение рынка. Только знание рынка и его потребностей дает основу для эффективного планирования инвестиционной деятельности. В противном же случае предприниматель разрабатывает свои проекты интуитивно и в итоге чрезвычайно рискует [61]. При принятии любого решения, будь то строительство, продажа объекта или сдача его в аренду, необходимо ориентироваться исключительно на рынок, учитывать его конъюнктуру, а также спрос потребителей [41, с. 5].

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

С абстрактной точки зрения рынок недвижимости можно представить как фактический поток сделок с недвижимостью, с интересами и правами на недвижимость, а также поток информации, касающейся таких сделок [7, с. 17].

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка и другое [2].

В рамках настоящего исследования рассматривается рынок торговой недвижимости, который за последнее время получил значительное развитие. Строительство в городе Минске торговых и торгово-развлекательных комплексов приобрело массовый характер. Данный тип недвижимости представлен различными торговыми помещениями относительно площади, качественных характеристик и уникальности на рынке в целом.

Значительный приток предложения на рынке торговой недвижимости и кризисные явления в экономике послужили толчком к развитию в республике такого направления как управление объектами недвижимости.

**Актуальность** данной темы исследования обусловлена тем, в Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка торговой недвижимости современного формата; все больше и больше собственников как новых, так и старых торговых объектов прибегают к профессиональному управлению своей собственностью. Как следствие – управление недвижимостью с каждым годом становится более востребованной деятельностью. Для эффективного управления торговой недвижимостью необходимо ориентироваться в рынке недвижимости в целом и на постоянной основе анализировать его, изучать конкурентов, внедрять новые механизмы и пути привлечения как арендаторов, так и посетителей и другое.

**Целью** работы является анализ рынка торговой недвижимости города Минска за 2014-2015 года, анализ ценовой ситуации данного сегмента, прогнозирование развития рынка торговой недвижимости города Минска и совершенствование процессов управления торговыми объектами.

Для достижения поставленной цели требуется решить следующие **задачи**:

- рассмотреть и проанализировать теоретические основы рынка недвижимости, его классификацию и управление им;
- изучить методы и процедуру анализа рынка недвижимости;
- проанализировать состояние рынка торговой недвижимости и факторы, влияющие на стоимость объектов;

- провести мониторинг планируемых объемов ввода объектов торгового назначения и выявить их качественные характеристики;
- проанализировать возможности эффективного управления объектами на рынке города Минска, разработать приемы, направленные на повышение эффективности деятельности объектов.

**Объектом исследования** является рынок торговой недвижимости, а **предметом исследования** – особенности рынка торговой недвижимости города Минска.

Структурно магистерская диссертация состоит из введения, трех глав и заключения. Во введении аргументируется актуальность выбранной темы работы, излагаются цель и задачи, которые должны быть решены в ходе исследования.

В первой главе рассмотрены основные понятия и классификация объектов торговой недвижимости, методы и процедура, применяемые при проведении анализе рынка недвижимости и управлении объектами на нем. Во второй главе проведен анализ спроса и предложения на рынке торговой недвижимости, проанализирована ценовая ситуация относительно ставок аренды и стоимости продажи торговых помещений, также выявлены факторы, которые непосредственно влияют на стоимость объектов. Третья глава работы включает рассмотрение планируемых объемов ввода торговой недвижимости города Минска в 2016-2017 годах, проводится анализ примеров эффективного управления конкретными объектами недвижимости на рынке города Минска. В заключении представлены основные результаты магистерской диссертации и сделаны соответствующие выводы. Диссертация содержит одно приложение, в котором представлена информация относительно действующих и строящихся объектов торговой недвижимости в городе Минска.

Теоретической основой диссертации являются учебные и научные издания отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам функционирования и развития экономических отношений на рынке недвижимости и в сфере анализа рынка. Исследованию поставленных задач способствовал анализ статей профессиональных участников рынка недвижимости, размещенных в сборниках и средствах периодической печати, а также информации, размещенной в сети Интернет.

Однако необходимо отметить, что вопрос управления объектами на рынке недвижимости в Республике Беларусь в литературе освещен недостаточно, в силу отсутствия до настоящего времени потребности в такого роде управления и отсутствии профессиональных компаний, занимающихся данной деятельностью.



Основные положения магистерской диссертации прошли апробацию на конференциях. Результаты исследования были отражены в следующих работах автора:

1. Нецветаева, Д.В. Обзор рынка торговой недвижимости Республики Беларусь / Д.В. Нецветаева // Тезисы докладов XVIII Международной научной конференции молодых ученых (16-17 апр. 2015 г., Минск) / редкол.: В. В. Манкевич (отв. ред.) [и др.]. – Минск: ГИУСТ БГУ, 2015. – с. 34-35.

2. Нецветаева, Д.В. Маркетинговые решения на рынке недвижимости // Исследования и разработки в области машиностроения, энергетики и управления: материалы XV Междунар. науч.-техн. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых, Гомель, 23-24 апр. 2015 г./ М-во образования Респ. Беларусь, Гомел. гос. техн. ун-т им. П.О. Сухого; под общ. ред. А.А. Бойко. – Гомель: ГГТУ им. П.О. Сухого, 2015. – С. 459-462.

Наиболее существенные результаты исследования, полученные автором, обладающие признаками научной новизны и выносимые на защиту:

- выделены и охарактеризованы основные этапы становления рынка торговой недвижимости Республики Беларусь;
- проведенный анализ рынка торговой недвижимости города Минска позволяет выявить текущую ситуацию на нем и спрогнозировать перспективы его развития;
- выявлены факторы, влияющие на стоимость объектов торговой недвижимости;
- выявлены и охарактеризованы возможности эффективного управления объектами торговой недвижимости на рынке города Минска;
- предложены приемы, направленные на повышение эффективности деятельности такого рода объектов.

