

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

Кафедра управления недвижимостью

ПРУДНИКОВ Владимир Александрович

**ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Г. МИНСКА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

Магистерская диссертация

Специальность 1-26 81 03 «Управление недвижимостью»

Научный руководитель
Булавко Владимир Германович
кандидат экономических наук,
профессор

Допущена к защите

«__» _____ 2016 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2016

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Магистерская диссертация 62 с., 8 рис., 1 табл., 50 источников, 1 прил.

Ключевые слова: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛИЗ, ФАКТОРЫ, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ЦЕНА, ТЕНДЕНЦИИ, ЭФФЕКТИВНОСТЬ.

Объект исследования – рынок жилой недвижимости г. Минска.

Цель работы – исследование рынка жилой недвижимости г. Минска и выявление особенностей и перспектив его развития.

В процессе работы были определены теоретико-методологические основы формирования рынка жилой недвижимости, рассмотрена законодательная база по проблематике, выявлены особенности и тенденции развития рынка жилой недвижимости г. Минска, проведён анализ факторов, влияющих на изменения состояния рынка жилой недвижимости на современном этапе, а также выявлены проблемы и критерии оценки уровня развития рынка недвижимости.

Областью возможного практического применения результатов магистерской диссертации является прогнозирование тенденций развития рынка с целью инвестирования капитала в строительство жилой недвижимости.

Элементом научной новизны полученных результатов является разработка предложений по повышению уровня эффективности рынка жилой недвижимости города Минска.

Автор работы подтверждает, что приведенный в ней расчетно-аналитический материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого процесса, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические, методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

АГУЛЬНАЯ ХАРАКТАРЫСТЫКА РАБОТЫ

Магістарская дысертацыя 62 с., 8 мал., 1 табл., 50 крыніц, 1 прым.

Ключавыя словы: РЫНАК НЕРУХОМАСЦІ, АНАЛІЗ, ФАКТАРЫ, ПОПЫТ, ПРАПАНОВА, КОШТ, ТЭНДЭНЦЫЯ, ЭФЕКТЫУНАСЦЬ.

Аб'ект даследавання – рынак жылой нерухокасці г. Мінска.

Мэта працы – вывучэнне рынку жылой нерухокасці г. Мінска і выяўленне асаблівасцяў і перспектывы яго развіцця.

У працэсе работы былі вызначаны тэарэтыка- метадалагічныя асновы фарміравання рынку жылой нерухокасці, разгледжана заканадаўчая база па праблематыцы, выяўленыя асаблівасці і тэндэнцыі развіцця рынку жылой нерухокасці г. Мінска, праведзены аналіз фактараў, якія ўплываюць на змены стану рынку жылой нерухокасці на сучасным этапе, а таксама выяўлены праблемы і крытэрыі ацэнкі ўзроўню развіцця рынку нерухокасці.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення вынікаў магістарскай дысертацыі з'яўляецца прагназаваанне тэндэнцый развіцця рынку з мэтай інвеставання капіталу ў будаўніцтва жылой нерухокасці.

Элементарам навуковай навізны атрыманых вынікаў з'яўляецца распрацоўка прапаноў па павышэнню ўзроўню эфектыўнасці рынку жылой нерухокасці горада Мінска.

Аўтар працы пацвярджае, што прыведзены ў ёй разлікова-аналітычны матэрыял правільна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан доследнага працэсу, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц тэарэтычныя, метадалагічныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

GENERAL CHARACTERISTICS OF THE WORK

Master's work 62 p., 8 fig., 1 tables, 50 sources, 1 appendix.

Keywords: REAL ESTATE MARKET, ANALYSIS, FACTORS, DEMAND, SUPPLY, PRICE, TRENDS, EFFICIENCY.

Object of research: real estate market of Minsk.

Aim of work: to study the real estate market in Minsk and to determine the characteristics and prospects of its development.

In the process, been identified theoretical and methodological bases of formation of the real estate market , consider the legal framework on issues , peculiarities and development trends of the real estate market in Minsk , conducted the analysis of the factors influencing the change of status of the real estate market at the present stage , as well as identified challenges and criteria for evaluating the level of development of the real estate market .

Area of possible practical application of the results of the master's thesis is to predict market trends with the aim of investing capital in the construction of residential real estate.

The element of scientific novelty of the results is to develop proposals to improve the efficiency of the real estate market of the city of Minsk.

The author of the work confirms that resulted in his analytical and calculation material correctly and objectively reflects the state investigated the issue, and all, that borrowed from literature and other sources, the theoretical and methodological principles and concepts are accompanied by references to their authors.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	9
1.1 Понятие и сущность рынка жилой недвижимости.....	9
1.2 Правовые основы формирования рынка жилой недвижимости.....	18
ГЛАВА 2 АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В Г.МИНСКЕ.....	26
2.1 Особенности и закономерности развития рынка жилой недвижимости г. Минска.....	26
2.2 Пофакторный анализ состояния развития рынка жилой недвижимости.....	31
2.3 Тенденции развития рынка жилой недвижимости г.Минска.....	36
ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ УРОВНЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
3.1 Проблемы и критерии развития рынка жилой недвижимости.....	42
3.2 Разработка предложений по повышению уровня эффективности рынка жилой недвижимости.....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ А Таблица распределения стоимости предложения квадратного метра по районам и микрорайонам г.Минска	60

ВВЕДЕНИЕ

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости не только важнейший товар, удовлетворяющий различные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход.

Недвижимость – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый характер. Поэтому знание экономики недвижимости необходимо для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса, а также в жизни любой семьи и отдельно взятых граждан, поскольку собственность на недвижимость – первичная основа свободы, независимости и достойного существования всех людей.

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.

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.

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 магистерской диссертации, ее целевую направленность и структуру исследования.

Целью исследования является изучение рынка жилой недвижимости г. Минска и выявление особенностей и перспектив его развития.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть теоретико-методологические основы формирования рынка жилой недвижимости;

- изучить законодательную базу по проблематике;

- выявить особенности и тенденции развития рынка недвижимости в г. Минске.

- проанализировать факторы, влияющие на изменения состояния рынка жилой недвижимости на современном этапе;

- оценить проблемы развития рынка и разработать предложения по повышению уровня эффективности рынка;

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости г. Минска.

Предметом исследования является совокупность взаимоотношений и взаимодействий между субъектами хозяйствования на рынке жилой недвижимости города Минска.

Теоретической основой данного 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 анализ законодательной базы и правовых основ функционирования рынка недвижимости в Беларуси. 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 рассмотрены

проблемы развития рынка недвижимости и предложены решения по повышению уровня эффективности рынка жилой недвижимости г. Минска на современном этапе.