

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Кафедра управления недвижимостью

КОСТЕНЕВИЧ
Юрий Андреевич

АНАЛИЗ РЫНКА АДМИНИСТРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Г. МИНСКА И ТЕНДЕНЦИИ ЕГО РАЗВИТИЯ

Дипломная работа

Научный руководитель:
кандидат физ.-мат. наук,
доцент В. П. Киреенко

Допущен к защите

«___» _____ 2017 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2017

РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 73 с., 8 табл., 20 рис., 40 источников, 5 приложений.

Ключевые слова: РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, АРЕНДА, ОФИСЫ, ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ВАКАНТНОСТЬ, РАЗВИТИЕ

Объект исследования – процессы функционирования и развития рынка административной недвижимости в Республике Беларусь.

Цель дипломной работы – анализ рынка административной недвижимости г. Минска и тенденций его развития.

В работе раскрыты основные понятия, функции и особенности рынка недвижимости, классификация объектов недвижимости, определены особенности и закономерности формирования рынка административной недвижимости г. Минска в настоящее время, выявлены факторы, влияющие на рыночный спрос и предложение на рынке административной недвижимости; проведен анализ тенденций развития рынка административной недвижимости г. Минска; определены проблемы и перспективы развития рынка административной недвижимости Республики Беларусь.

Областью возможного практического применения являются выявленные направления развития рынка административной недвижимости Республики Беларусь.

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

РЭФЕРАТ

Дыпломная праца: 73 с., 8 мал., 20 табл., 40 крыніц, 5 прым.

Ключавыя словы: РЫНАК АДМІНІСТРАЦЫЙНАЯ НЕРУХОМАСЦЬ, ПОПЫТ І ПРАПАНОВА, АРЭНДА, ОФІСЫ, ГАНДЛЁВЫЯ ЦЭНТРЫ, ВАКАНТНЫ, РАЗВІЦЦЁ

Аб'ект даследавання - працэсы функцыянавання і развіцця рынку адміністрацыйнай нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь.

Мэта дыпломнай працы - аналіз рынку адміністрацыйнай нерухомасці г. Мінска і тэндэнцый яго развіцця.

У працы раскрыты асноўныя паняцці, функцыі і асаблівасці рынку нерухомасці, класіфікацыя аб'ектаў нерухомасці, вызначаны асаблівасці і заканамернасці фарміравання рынку адміністрацыйнай нерухомасці г. Мінска ў цяперашні час, выяўлены фактары, якія ўплываюць на рынкавы попыт і прапанова на рынку адміністрацыйнай нерухомасці; праведзены аналіз тэндэнцый развіцця рынку адміністрацыйнай нерухомасці г. Мінска; вызначаны праблемы і перспектывы развіцця рынку адміністрацыйнай нерухомасці Рэспублікі Беларусь.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення з'яўляюцца выяўленыя напрамкі развіцця рынку адміністрацыйнай нерухомасці Рэспублікі Беларусь.

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

ABSTRACT

Diploma work: 73 pp., 8 tables, 20 pictures, 40 sources, 5 app.

Keywords: MARKET OF ADMINISTRATIVE REAL ESTATE, DEMAND AND OFFER, RENT, OFFICES, TRADING CENTERS, VACANCY, DEVELOPMENT

The object of the research is the functioning and development of the market of administrative real estate in the Republic of Belarus.

The purpose of the thesis is the analysis of the market of administrative real estate in Minsk and the tendencies of its development.

The work reveals the main concepts, functions and features of the real estate market, the classification of real estate objects, specifies the features and patterns of the formation of the market of administrative real estate in Minsk at present, identified factors affecting market demand and supply in the market of administrative real estate; The analysis of tendencies of development of the market of the administrative real estate of Minsk is carried out; Problems and prospects of development of the market of the administrative real estate of the Republic of Belarus are defined.

The area of possible practical application is the identified areas of development of the administrative real estate market in the Republic of Belarus.

The author of the paper confirms that the analytical and calculation material presented in it correctly and objectively reflects the state of the issue under investigation, and all borrowed from literary and other sources, theoretical and methodological positions and concepts are accompanied by references to their authors.

ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости выступает одной из важнейших сфер экономики, поскольку является материальной базой для осуществления предпринимательской деятельности, а также может служить источником доходов. Важное место рынка административной недвижимости в экономике страны основывается, как на его функции поддержки деятельности субъектов экономических отношений, так и на его инвестиционной функции и, следовательно, привлекательности для предпринимательской деятельности.

Рынок административной недвижимости является своеобразным индикатором уровня деловой активности в Республике Беларусь. Наибольшее влияние на показатели и тенденции развития рынка оказывает крупноформатная административная недвижимость, которая является наиболее эффективным вариантом использования ограниченных земельных ресурсов в целях создания и развития соответствующего сегмента рынка.

В качестве важной характеристики можно отметить относительно короткий срок функционирования рынка административной недвижимости в Республике Беларусь и его малое географическое распространение по сравнению с другими сегментами (например, жилой и торговой недвижимости), что проявляется в его недостаточной изученности и развитости. Значимость рынка административной недвижимости создает необходимость для осуществления его постоянного комплексного анализа и прогнозирования.

Рынок административной недвижимости с одной стороны обладает мультипликативным воздействием на развитие мегаполиса, а с другой стороны сам подвержен влиянию макроэкономических факторов, что усиливает значимость понимания соответствующих процессов. В то же время высокая динамика развития рынка недвижимости, непрозрачность процессов, происходящих на нем, отсутствие открытой системы государственного учета операций с объектами недвижимости создают проблемы для его анализа и прогнозирования. В связи с этим возникает необходимость совершенствования методологической базы анализа и прогнозирования развития рынка административной недвижимости как одной из подсистем экономики Республики Беларусь, оказывающей значительное влияние на ее развитие.

Проблемы анализа и прогнозирования развития рынка недвижимости рассматриваются в работах многих авторов. Вместе с тем, постоянное развитие экономической практики ставит новые проблемы и вызывает необходимость обращения к этой тематике вновь, требует концентрации внимания на недостаточно проработанных аспектах, таких как анализ распределения спроса на недвижимость, влияния макроэкономических показателей на рынок недвижимости и др. Актуальность, теоретическая и практическая значимость

проблемы, ее недостаточная разработанность в литературе обусловили выбор темы исследования, определили его цель и задачи.

Цель дипломной работы заключается в анализе рынка административной недвижимости г. Минска и тенденций его развития.

В соответствии с целью в дипломной работе были поставлены и решены следующие задачи:

- изучить понятие и сущность недвижимости и рынка недвижимости;
- охарактеризовать функции и особенности рынка недвижимости;
- дать классификацию объектов недвижимости и сегментацию рынка недвижимости;
- дать аналитическую оценку современного состояния рынка административной недвижимости г. Минска;
- обозначить проблемы развития рынка административной недвижимости в Республике Беларусь;
- определить особенности и перспективы развития рынка административной недвижимости Республики Беларусь в настоящее время.

Объектом исследования является рынок административной недвижимости.

Предмет исследования – развитие и функционирование рынка административной недвижимости г. Минска, основные проблемы и направления его развития.

Теоретической основой исследования являются научные труды, результаты фундаментальных и прикладных исследований современных отечественных и зарубежных специалистов в области анализа и прогнозирования развития рынка недвижимости. Исследование проводилось с использованием методологии системного подхода, методов логического и сравнительного анализа, экономико-статистической обработки информации, экспертных оценок.

Эмпирическую базу исследования составили:

- законодательные и нормативно-правовые документы Республики Беларусь, регулирующие развитие рынка административной недвижимости;
- отчеты маркетинговых исследований в сфере недвижимости г. Минска;
- данные Национального статистического комитета Республики Беларусь и хозяйствующих субъектов на рынке административной недвижимости;
- материалы научных конференций, периодической печати и ресурсы сети Интернет.

Значительная часть материалов была собрана, проанализирована и обобщена непосредственно автором.