

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

Кафедра управления недвижимостью

КРАВЦОВ

Алексей Александрович

**СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Дипломная работа

Научный руководитель:
кандидат педагогических наук,
доцент Л. В. Белецкая

Допущен к защите

«__» _____ 2017 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2017

РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 67 с., 7 табл., 14 рис., 45 источников, 6 приложений.

Ключевые слова: ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, СПРОС, ТАНХАУСЫ.

Объектом исследования дипломной работы является рынок загородной недвижимости.

Цель работы – анализ тенденций спроса и предложения на рынке загородной недвижимости в Республике Беларусь.

В процессе работы были раскрыты основные понятия рынка недвижимости и подходы в оценке недвижимости на рынке жилья, раскрыта сущность и понятие рынка загородной недвижимости, определены особенности и закономерности формирования рынка загородной недвижимости на современном этапе развития экономики, определены факторы, влияющие на рыночный спрос и предложение на рынке загородной недвижимости. Проведен анализ спроса и предложения на рынке загородной недвижимости, обозначены проблемы и перспективы развития рынка загородной недвижимости в Республике Беларусь.

Областью возможного практического применения являются рекомендации по развитию рынка загородной недвижимости Республики Беларусь.

Автор 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 работа: 67 с., 7 таб., 14 мал., 45 крыніц, 6 дад.

Ключавыя словы: ЗЯМЕЛЬНЫЯ ЎЧАСТКІ, КАТЭДЖНЫЯ ПАСЁЛКІ, ПРАПАНОВА, РЫНАК ЗАГАРАДНАЙ НЕРУХОМАСЦІ, ПОПЫТ, ТАНХАУСЫ.

Аб'ектам даследавання дыпломнай работы з'яўляецца рынак загараднай нерухомасці.

Мэта работы – аналіз тэндэнцый попыту і прапановы на рынку загараднай нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь.

У працэсе работы былі раскрыты асноўныя паняцці рынку нерухомасці і падыходы ў ацэнцы нерухомасці на рынку жылля, раскрытая сутнасць і паняцце рынку загараднай нерухомасці, вызначаны асаблівасці і заканамернасці фарміравання рынку загараднай нерухомасці на сучасным этапе развіцця эканомікі, вызначаны фактары, якія ўплываюць на рынкавы попыт і прапанову на рынку загараднай нерухомасці. Праведзены аналіз попыту і прапановы на рынку загараднай нерухомасці, пазначаныя праблемы і перспектывы развіцця рынку загараднай нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення з'яўляюцца рэкамендацыі па развіццю рынку загараднай нерухомасці Рэспублікі Беларусь.

Аўтар работы 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: 67 pp., 7 tables, 14 pictures, 45 sources, 6 appendix.

Keywords: COUNTRY REAL ESTATE MARKET, DEMAND AND SUPPLY, LAND PLOTS, COTTAGE SETTLEMENTS, TANGHAUS, DEVELOPMENT

The research object of the thesis is the real estate market.

The work purpose – analysis of trends of demand and supply on the suburban real estate market in the Republic of Belarus.

In the course of the work, the basic concepts of the real estate market and approaches to real estate valuation in the housing market were revealed, the essence and concept of the suburban real estate market was revealed, specifics and regularities in the formation of the suburban real estate market at the present stage of economic development were determined, factors influencing market demand and supply on Suburban real estate market. The analysis of demand and supply on the suburban real estate market, the problems and prospects of development of the suburban real estate market in the Republic of Belarus.

The area of possible practical application are recommendations on the development of the suburban real estate market of 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

Состояние жилищной сферы и рынка загородной недвижимости является одним из важнейших факторов, оказывающих влияние на уровень и динамику основных демографических показателей. Социальная стабильность общества, уровень безработицы, мобильность рабочей силы и другие факторы во многом определяются наличием достаточного объема жилого фонда, отвечающего современным требованиям общества, возможностью приобретения жилья представителями самых широких слоев населения.

Проблема обеспеченности населения жильем обладает высокой актуальностью, о чем свидетельствует наличие приоритетного национального проекта по улучшению жилищных условий и большое число программ, ориентированных на решение «жилищной проблемы» на республиканском, территориальном и местном уровнях управления. Сложность решения «жилищной проблемы» в современной экономике Республики Беларусь усугубляется тем, что при высоком спросе на жилье его покупка по-прежнему слабо доступна для большинства слоев населения. Отсутствие эффективной системы долгосрочного жилищного кредитования и низкие темпы жилищного строительства на фоне кризисных явлений в экономике повышают спрос на жилье и усиливают «жилищную проблему»

Современные тенденции развития жилищного строительства Республики Беларусь, кризисное снижение объемов ввода жилья в эксплуатацию, ограниченные возможности дальнейшего расширения многоэтажного домостроения в городской среде, обострение социальной проблемы обеспеченности жильем населения стимулируют поиск новой концепции и направления прогрессивного развития рынка загородной недвижимости. Трансформация организованного рынка загородной недвижимости на основе увеличения объемов возведения жилья для среднего класса оказалась ограничена потребностью в развитии сопутствующей инфраструктуры, а также отсутствием эффективного организационно-функционального механизма стимулирования развития массовой малоэтажной застройки.

Исторически спрос на загородное жилье длительное время не соответствовал предложению, в результате чего образовался значительный дефицит жилья, а жилищная проблема приобрела особую социально-экономическую остроту. Тенденции развития рынка загородной недвижимости:

– превышение спроса над предложением в начальный период и его относительную стабилизацию в настоящее время (исключение составляет превышение предложения на первичном рынке недвижимости, где спрос

отстает от предложения), обострение проблемы усиления изменчивости спроса и предложения по регионам;

- возрастание потребностей к динамичному развитию институтов рынка недвижимости и требований к научным исследованиям, связанным с увеличением качества строительства новых объектов недвижимости;

- возникновение новых проблем определения уровня качества недвижимого товара, информации и знания о нем в связи с развитием и формированием оценочной деятельности недвижимости.

В современный период рост потребительского и инвестиционного спроса на загородное жилье приводит к неуклонному росту цен. Темпы роста цен на жилую недвижимость опережают темпы роста доходов населения и объемы жилищного строительства, что обостряет проблему обеспеченности населения качественным и доступным жильем и приводит к необходимости исследования закономерностей функционирования рынка загородной недвижимости.

Помимо социальной значимости развитие рынка загородной недвижимости имеет решающее значение для улучшения общей экономической конъюнктуры в стране. В процессе развития рынка недвижимости активизируются факторы, способствующие снижению инфляции, росту реальных инвестиций и увеличению сбережений в структуре валового национального продукта (как формы отложенного спроса, ввиду высокой капиталоемкости объектов недвижимости). Кроме того, развитие рынка недвижимости ведет к общему повышению уровня деловой активности в стране. Население, независимо от материального и социального положения, стремится заработать средства для улучшения жилищных условий, ориентируясь на более высокий уровень доходов, на более эффективные формы занятости и бизнеса. Складываются предпосылки, обеспечивающие финансовое оздоровление экономики, постепенный выход ее из кризиса, создающие основы для экономического роста.

Однако состояние рынка загородной недвижимости в Республике Беларусь пока не отвечает современным потребностям, существующий механизм производства и распределения благ на данном рынке не позволяет улучшить качество и доступность жилья для населения, не способствует внедрению инноваций в строительной отрасли. Следовательно, особую значимость приобретает:

- развитие теоретических подходов к формированию спроса, предложения и равновесия на рынке загородной недвижимости Республики Беларусь с учетом особых факторов и рыночных структур;

- анализ тенденций развития рынка загородной недвижимости в современной институциональной и макроэкономической среде и влияния на

его функционирование организационных структур и контрактных отношений на смежных рынках;

— исследование теоретических и практических основ его регулирования, что позволяет научно обосновать предлагаемые методы повышения его эффективности, направленные на решение основных проблем его функционирования.

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

Объектом исследования дипломной работы является рынок загородной недвижимости.

Предметом исследования – спрос и предложение на рынке загородной недвижимости Республике Беларусь.

Цель работы – анализ тенденций спроса и предложения на рынке загородной недвижимости в Республике Беларусь.

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

— изучить понятие и специфические характеристики рынка недвижимости;

— охарактеризовать особенности недвижимости как товара;

— определить особенности спроса и предложения на рынке недвижимости;

— охарактеризовать загородную недвижимость как товар;

— определить основные факторы, влияющие на рыночный спрос и рыночное предложение на рынке загородной недвижимости;

— изучить основные методики оценки спроса и предложения на загородную недвижимость на основе количественных и качественных значений факторов;

— выполнить анализ взаимосвязи спроса, предложения и цены на загородную недвижимость;

— выявить основные тенденции спроса и предложения на рынке загородной недвижимости.

В качестве теоретической и методологической основы изучения применялись труды и учебные пособия белорусских и зарубежных авторов по изучению рынка загородной недвижимости, были задействованы различные интернет-ресурсы. Вопросы исследования рынка загородной недвижимости наиболее полно освещены у авторов, Ю. В. Бажданова, Ю. В. Ларионова, В. Н. Бердникова, В. А. Боровкова (учебная литература). Большое внимание вопросу развития рынка жилой недвижимости уделяют такие

авторы Г. А. Маховикова, К. Ю. Прокофьев, Е. А. Савельева, Л. А. Солодкина.