

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

Кафедра управления недвижимостью

НЕРОДА

Ольга Евгеньевна

**ПУТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Дипломная работа

Научный руководитель:
кандидат технических
наук,
доцент Т. В. Борздова

Допущена к защите

«___» _____ 2017 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т. В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2017

РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 66 с., 8 рис., 3 табл., 55 источников.

Ключевые слова: НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ, БИЗНЕС-ЦЕНТР, «КОВОРКИНГ»

Объект исследования – коммерческая недвижимость.

Цель работы – разработка мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости.

В процессе работы изучены особенности недвижимого имущества как товара; характеристика объектов коммерческой недвижимости, приносящей доход; проведен анализ особенностей офисной недвижимости (бизнес-центров) за период 2014-2017 гг.; изучен отечественный и зарубежный опыт развития бизнес-центров; предложены направления повышения инвестиционной привлекательности бизнес-центров г. Минска; разработка реализации «коворкинга» на примере бизнес-центра «Kiroff Center».

Областью возможного практического применения являются направления повышения инвестиционной привлекательности бизнес-центров г. Минска

Элементом научной новизны полученных результатов является реализация «коворкинга» на примере бизнес-центра «Kiroff Center».

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.

РЕФЕРАТ

Дыпломная праца: 66 с., 8 мал., 3 табл., 55 крыніцы.

Ключавыя словы: НЕРУХОМАЯ МАЁМАСЦЬ, РЫНАК КАМЕРЦЫЙНАЙ НЕРУХОМАСЦІ, ТЭНДЭНЦЫІ РАЗВІЦЦЯ, БІЗНЭС-ЦЭНТР, «КОВОРКІНГ»

Аб'ект даследавання – камерцыйная нерухомасць.

Мэта працы – распрацоўка мерапрыемстваў па павышэнню інвестыцыйнай прывабнасці аб'ектаў камерцыйнай нерухомасці.

У працэсе працы вывучаны асаблівасці нерухомай маёмасці як тавару; характарыстыка аб'ектаў камерцыйнай нерухомасці, якая прыносіць даход; праведзены аналіз асаблівасцяў офіснай нерухомасці (бізнэс-цэнтраў) за перыяд 2014-2017 гг.; вывучаны айчынны і замежны вопыт развіцця бізнес-цэнтраў; прапанаваны напрамкі павышэння інвестыцыйнай прывабнасці бізнес-цэнтраў г. Мінска; распрацоўка рэалізацыі «коворкінга» на прыкладзе бізнес-цэнтра «Kiroff Center».

Вобласцю магчымага практычнага прымянення з'яўляюцца напрамкі павышэння інвестыцыйнай прывабнасці бізнес-цэнтраў г. Мінска

Элементарам навуковай навізны атрыманых вынікаў з'яўляецца рэалізацыя «коворкінга» на прыкладзе бізнес-цэнтра «Kiroff Center».

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

ABSTRACT

The graduate work is 66 pages, 8 pictures, 3 table, and 55 sources.

Keywords: REAL ESTATE, COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET, DEVELOPMENT TRENDS, «COWORKING»

The object of research is commercial real estate.

The purpose of the work is to develop measures to increase the investment attractiveness of commercial real estate.

In the process of work, the features of real estate as a commodity are studied; Characteristics of commercial real estate objects that generate revenue; An analysis of the features of office real estate (business centers) for the period 2014-2017; The domestic and foreign experience of business centers development has been studied; Directions of increasing investment attractiveness of business centers in Minsk; Development of the implementation of «coworking» on the example of the business-center «Kiroff Center».

Areas of possible practical application are the directions of increasing the investment attractiveness of the business centers of the city of Minska

An element of the scientific novelty of the results obtained is the realization of «coworking» using the example of the business center «Kiroff Center».

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

ВВЕДЕНИЕ

Объекты недвижимого имущества занимают особое место в любой системе общественных, экономических и социальных отношений. Особенностью рынка недвижимости является то, что он находится в динамическом развитии, и каждый год появляются совершенно уникальные объекты недвижимого имущества [1].

Рынок коммерческой недвижимости, как и рынок недвижимости в целом, не стоит на месте, а постоянно развивается. Минск, как столица нашей страны, тоже старается не отставать от мировых тенденций и новшеств [2]. Сегодня на рынке коммерческой недвижимости и в частности офисной недвижимости можно видеть массовое возведение функциональных и удобных строений. Разработчики проектов поняли, что основное предназначение офисного строения в том, чтобы арендаторы с готовностью вкладывали за него деньги, а не в том, чтобы им могли любоваться туристы [1].

Все сильнее развивается предпринимательство в нашей стране и растет количество людей, желающих заниматься бизнесом и вкладывать деньги в строительство универсальных зданий, вмещающих в себя все необходимые для заказчика функции.

Актуальность строительства многофункциональных зданий, в которых объединяются различные формы бизнес-деятельности, быстро растет. Еще совсем недавно бизнесмены выкупали старые торговые здания и оборудовали их под офисы, банки, спортивные или развлекательные центры. Сегодня у бизнеса появилась возможность проявить свою индивидуальность, увеличить площади под дополнительные функции, объединить под одной крышей бизнес-центра деловую, спортивную, развлекательную, сервисную, торговую и другие виды деятельности.

В настоящее время здание бизнес-центра включает в себя все функциональные возможности. Бизнес-центр стал новым типом общественного здания, представляющего собой многофункциональную структуру, которая обеспечивает различные потребности общества [3].

Бизнес-центр – это комплекс современных административных помещений, в котором можно комфортно поместить офис или представительство в соответствии с запросами организации. Различные площади помещений, качественная отделка, невысокая ставка аренды, сопутствующая инфраструктура и коммуникации, единая обслуживающая организация, гостевая парковка, предоставление юридического адреса – вот неполный перечень преимуществ офиса в бизнес-центре. Все это дает

возможность максимально эффективно организовать работу при оптимальных издержках [4].

Бизнес-центр должен быть многофункциональным зданием, в котором объединяются различные функции, и тогда такое здание станет центром притяжения [5].

Таким образом, изучение тенденций и путей развития рынка коммерческой недвижимости является весьма актуальным.

Целью данной работы является разработка мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости.

Задачами дипломной работы являются:

- изучение особенностей недвижимого имущества как товара;
- изучение характеристики коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход;
- анализ особенностей офисной недвижимости, бизнес-центров и их видов;
- анализ рынка офисной недвижимости (бизнес-центров) за период 2014-2017 гг.;
- анализ изменений на рынке офисной недвижимости за период 2014-2017 гг.;
- анализ особенностей развития бизнес-центров в г. Минске и в странах зарубежья;
- разработка мероприятий для повышения инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости;
- реализация направления «коворкинг» на примере БЦ «Kiroff Center».

Объектом исследований в дипломной работе является коммерческая недвижимость.

Предметом исследований являются тенденции и особенности развития бизнес-центров в Республике Беларусь.

В качестве теоретической и методологической основы изучения применялись труды и учебные пособия белорусских и российских авторов по изучению особенностей и тенденций развития бизнес-центров, были задействованы различные Интернет-ресурсы и учебно-методологическое пособие.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав и заключения. В первой главе раскрываются особенности недвижимого имущества как товара, характеристики объектов коммерческой недвижимости, приносящих доход, а также сущность и особенности офисной недвижимости, бизнес-центров и их видов.

Во второй главе произведен анализ тенденций развития бизнес-центров г. Минска за период 2014-2017 гг.

Третья глава состоит из отечественного и зарубежного опыта развития бизнес-центров, разработки мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности бизнес-центров г. Минска, реализации «коворкинга» на примере бизнес-центра «Kiroff Center».