

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

Кафедра управления недвижимостью

КАЛИНИНА

Валерия Андреевна

**ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ
БЕЛАРУСЬ**

Дипломная работа

Научный руководитель:
кандидат экономических
наук, доцент Е.Г. Кобзик

Допущена к защите

«__» _____ 2017 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т.В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2017

РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 57 стр., 15 источников.

Ключевые слова: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ, РИЭЛТЕРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, РИЭЛТЕР, КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Объект исследования – девелопмент, как процесс управления недвижимостью, рынок недвижимости города Минска.

Цель работы: исследование и изучение девелопмента недвижимости Республики Беларусь, определение проблем и перспектив его развития.

В результате проведенного исследования, было раскрыто понятие девелопмента и рынка недвижимости; раскрыта классификация недвижимости; определены методы и процедура анализа рынка недвижимости; проанализирован рынок недвижимости города Минска; выявлены факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости; определены и рассмотрены планируемые объемы ввода объектов недвижимости города Минска. Элементом научной новизны, был предложен проект мероприятий по совершенствованию развития земельного девелопмента Республики Беларусь.

Областью возможного практического применения можно считать повышение эффективности развития девелопмента Республики Беларусь. Техно-экономическая, социальная и (или) экологическая значимостью можно считать разработанные мероприятия, которые могут повысить уровень развития земельного девелопмента Республики Беларусь.

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.

ABSTRACT

Diploma work: 57 p., 15 sources.

Key words: REAL ESTATE MARKET, ORGANIZATIONAL STRUCTURE OF MANAGEMENT, REAL ESTATE ACTIVITY, REALTER, COMPETITIVENESS, ECONOMIC EFFICIENCY

The object of the research is development, as the process of real estate management, the real estate market of the city of Minsk.

The purpose of the work: research and study of real estate development in the Republic of Belarus, identification of problems and prospects for its development.

As a result of the conducted research, the concept of development and real estate market was revealed; The classification of real estate is disclosed; Methods and procedure for real estate market analysis; The real estate market of the city of Minsk is analyzed; Factors affecting the value of real estate; The planned volumes of commissioning of real estate objects of the city of Minsk are determined and considered. An element of scientific novelty, the project of measures on perfection of development of land development of the Republic of Belarus was offered.

The area of possible practical application can be considered to increase the efficiency of the development of the Republic of Belarus. Technical, economic, social and (or) environmental significance can be considered developed measures that can improve the level of development of land development in the Republic of Belarus.

The author of the paper confirms that the analytical material contained in it correctly and objectively reflects the state of the retail real estate market in the city of Minsk, and all theoretical, methodological positions and concepts borrowed from literary and other sources are accompanied by references to their authors.

РЭФЕРАТ

Дыпломная работа: 57 с., 15 крыніц.

Ключавыя словы: РЫНАК НЕРУХОМАСЦІ, АРГАНІЗАЦЫЙНАЯ СТРУКТУРА КІРАВАННЯ, РЫЭЛТАРСКАЙ ДЗЕЙНАСЦЮ, РЫЭЛТАРЫ, КАНКУРЭНТАЗДОЛЬНАСЦЬ, ЭКАНАМІЧНАЯ ЭФЕКТЫЎНАСЦЬ

Аб'ект даследавання - дэвэлапмент, як працэс кіравання нерухомасцю, рынак нерухомасці горада Мінска.

Мэта работы: даследаванне і вывучэнне Девелопмент нерухомасці Рэспублікі Беларусь, вызначэнне праблем і перспектывы яго развіцця.

У выніку праведзенага даследавання, было раскрыта паняцце Девелопмент і рынку нерухомасці; раскрытая класіфікацыя нерухомасці; вызначаны метады і працэдура аналізу рынку нерухомасці; прааналізаваны рынак нерухомасці горада Мінска; выяўлены фактары, якія ўплываюць на кошт аб'ектаў нерухомасці; вызначаны і разгледжаны плануемыя аб'ёмы ўводу аб'ектаў нерухомасці горада Мінска. Элементарна навуковай навізны, быў прапанаваны праект мерапрыемстваў па ўдасканаленні развіцця зямельнага Девелопмент Рэспублікі Беларусь.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення можна лічыць павышэнне эфектыўнасці развіцця Девелопмент Рэспублікі Беларусь. Тэхніка-эканамічная, сацыяльная і (або) экалагічная значнасцю можна лічыць распрацаванасць мерапрыемствы, якія могуць павысіць ўзровень развіцця зямельнага Девелопмент Рэспублікі Беларусь.

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 тэарэтычныя, метадалагічныя палажэнні і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

ВВЕДЕНИЕ

Управление развитием недвижимости или девелопмент — это принципиально новая концепция организации инвестиционного процесса. Сущность данной концепции состоит в системном воздействии на инвестиционный процесс, в рамках которого разработка, организация финансирования и осуществление проектов по развитию недвижимости осуществляется одним участником рынка профессиональных услуг — так называемым девелопером или девелоперской компанией, обеспечивающими создание, управление и продажу объектов недвижимости в заданные сроки, в пределах соответствующих бюджетных ограничений, нередко с использованием собственных средств. Девелопмент имеет ряд преимуществ по сравнению с традиционными формами организации инвестиционной деятельности, в частности: полная, в том числе финансовая ответственность девелопера за результаты инвестиционной деятельности; создание устойчивых деловых связей на производственном и управленческом уровне; улучшение финансовых результатов деятельности за счет снижения себестоимости проекта. Потребность общества в девелоперах стремительно растет, однако от девелоперов требуется высокий профессионализм и глубокие знания в таких областях как менеджмент, организация производства, финансовое управление и даже психология.

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, используемый для производства товаров и услуг, способствующий получению дохода. 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. 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, использованием 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. 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.

Рынок недвижимости – это один из важнейших компонентов любой национальной экономики. Объекты рынка недвижимости составляют до 80% национального богатства многих государств. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, поскольку рынок труда и рынок капитала не могут существовать без недвижимости, потому что даже финансовые учреждения (банки, биржи, инвестиционные компании и т. д. должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, который имеет цель обеспечить объективной информацией лиц, принимающие 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. Строительство в городе Минске торговых и торгово-развлекательных комплексов приобрело массовый характер.

Рынок недвижимости выполняет экономическую функцию сближения покупателей и продавцов имущественных прав посредством ценового механизма. В наше время рынок недвижимости Беларуси находится в стадии становления и постепенного развития. В Республике Беларусь происходит ее активное формирование и развитие, и все большее число граждан и организаций участвует в сделках с недвижимостью.

Механизм функционирования организаций по недвижимости регулируется не только гражданским законодательством, но и другими нормативными актами, которые также недостаточно регулируют риэлтерскую деятельность. В то же время недостаточно развита методология исследования рынка недвижимости и организации эффективной деятельности агентств недвижимости, что привело к актуальности темы данной дипломной работы.

В процессе работы было проанализирован рынок недвижимости города Минска; выявлены факторы, влияющие на стоимость объектов торговой

недвижимости; определены и рассмотрены планируемые объемы ввода объектов торговой недвижимости города Минска.

Целью дипломной работы является исследование и изучение девелопмента недвижимости Республики Беларусь, определение проблем и перспектив его развития.

Для достижения намеченной цели в работе поставлены и решены следующие задачи:

- раскрыть сущность и экономическая роль девелопмента;
- рассмотреть виды девелопмента и их характеристику;
- рассмотреть участников девелопмента и раскрыть их роль в проекте;
- выявить особенности развития девелопмента в Республике Беларусь;
- провести анализ рынка жилой недвижимости города Минска;
- проанализировать рынок коммерческой недвижимости Республики Беларусь;
- раскрыть современные тенденции девелопмента и определить пути эффективного управления недвижимостью.

Объектом исследования является девелопмент, как процесс управления недвижимостью, рынок недвижимости города Минска.

Предметом исследования является механизм осуществления девелоперской деятельности.

Целью работы является исследование и изучение девелопмента недвижимости Республики Беларусь, определение проблем и перспектив его развития.

Теоретической основой проведения исследования послужили законодательные и нормативные акты по вопросам организации и развития риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. труды ведущих отечественных ученых-экономистов и специалистов. Были изучены и обобщены труды А.Н. Асаул, И.Л. Капустина, А.И. Кущенко, О.В. Бурдыко, И.И. Мазур. В процессе работы автором были тщательно изучены действующие нормативно-правовые документы.

При выполнении проекта использованы следующие методы исследования: синтез, анализ, обобщение.