

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

ТЕРЕХОВА
Екатерина Алексеевна

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ
ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Дипломная работа

Научный руководитель:
старший преподаватель,
магистр экономических наук
Н. А. Устюшенко

Допущена к защите
«__»_____2017 г.
Зав. кафедрой управления недвижимостью
_____Т. В. Борздова
кандидат технических наук, доцент

Минск, 2017

РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 61 с., 10 рис., 1 табл., 46 источников, 8 приложений.

Ключевые слова: ЖИЛЫЕ ОБЪЕКТЫ, РЫНОК ЖИЛЬЯ, ИНВЕСТИЦИИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ, ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ, ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ, ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Объект исследования – тенденции формирования стоимости жилых объектов в Республике Беларусь.

Цель работы – определение современных тенденций формирования стоимости жилых объектов в Республике Беларусь.

В процессе работы раскрыто содержание понятий объект жилья, рынок жилья его компонентов; определены предпосылки развития рынка жилья в Беларуси; рассмотрены методы позволяющие определить стоимость жилых объектов, приведен пример определения рыночной стоимости жилого помещения; рассмотрены и классифицированы факторы влияния на стоимость жилых объектов; проанализировано влияние одного из макроэкономических факторов на стоимость 1 м² жилья; приведены показатели современного уровня развития рынка жилья в Беларуси; представлены вероятные пути развития рынка жилья в Республике Беларусь.

Областью возможного практического применения исследования дипломной работы является планово-экономическая, инвестиционная деятельность.

Элементом научной новизны полученных результатов является более детальное рассмотрение влияния экономических факторов на формирование стоимости жилых объектов, применение сравнительного анализа для выявления зависимости стоимости 1м² жилья от стоимости иностранной валюты, что позволило подчеркнуть значительное влияние Союзного государства на внутреннюю экономику Беларуси.

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 их авторов.

РЭФЕРАТ

Дыпломная праца: 61 с., 10 мал., 1 табл., 46 крыніц, 8 прыкладанняў.

Ключавыя словы: ЖЫЛЫЕ АБ'ЕКТЫ, РЫНАК ЖЫЛЛЯ, ІНВЕСТЫЦЫІ, ВЫЗНАЧЭННЕ КОШТА, ФАКТАРЫ ЎПЛЫВУ, ФАРМАВАННЕ КОШТА, ПЕРСПЕКТЫВА РАЗВІЦЦА

Аб'ект даследавання - тэндэнцыі фарміравання кошта жылых аб'ектаў у Рэспубліцы Беларусь.

Мэта работы - вызначэнне Сучасны тэндэнцый фарміравання Кошта жылых аб'ектаў у Рэспубліцы Беларусь.

У працэсе працы раскрыта ўтрыманне паняццяў аб'ект жылля, рынак жылля яго кампанентаў; вызначаны перадумовы развіцця рынку жылля ў Беларусі; разгледжаны метады дазваляюць вызначыць кошт жылых аб'ектаў, прыведзены прыклад вызначэння рынкавага кошту жылога памяшкання; разгледжаны і класіфікаваны фактары ўплыву на кошт жылых аб'ектаў; прааналізаван ўплыў аднаго з макраэканамічных фактараў на кошт 1 м² жылля; прыведзены паказчыкі сучаснага ўзроўню развіцця ранка жылля ў Беларусі; прадстаўлены верагодныя шляхі развіцця рынку жылля ў Рэспубліцы Беларусь.

Область магчымага практычнага прымянення даследавання дыпломнай працы з'яўляецца планава-эканамічная, інвестыцыйная дзейнасць.

Элементарам навуковай навізны атрыманых вынікаў з'яўляецца больш дэталёвае разгляджанне ўплыву эканамічных фактараў на фармаванне кошта жылых аб'ектаў, прымянення параўнальнага аналізу для выяўлення залежнасці кошта 1м² жылля ад кошта замежнай валюты, Што дазволіла падкрэсліць значны ўплыў Саюзнай дзяржавы на ўнутраную эканоміку Беларусі.

Аўтар 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 іх аўтараў.

ESSAY

Thesis work: 61 pp., 10 pic., 1 tab., 46 sources, 8 applications.

Keywords: RESIDENTIAL OBJECTS, MARKET OF HOUSING, INVESTMENT, DETERMINING THE COST, FACTORS OF INFLUENCE, FORMATION OF COST, DEVELOPMENT PROSPECTS

The object of the study is the trends in the formation of the value of residential properties in the Republic of Belarus.

The purpose of the work is to identify current trends in the formation of the value of residential properties in the Republic of Belarus.

In the process of work, the content of the concepts of the housing object, the housing market of its components is disclosed; the preconditions for the development of the housing market in Belarus are determined; the methods allowing to determine the cost of residential facilities are considered, an example of determining the market value of a dwelling premise is given; the factors of influence on the cost of residential objects are considered and classified; the influence of one of the macroeconomic factors on the cost of 1 m² of housing was analyzed; the indicators of the current level of development of the housing rank in Belarus are given; the possible ways of development of the housing market in the Republic of Belarus are presented.

The area of possible practical application of the research of graduation work is planned economic, investment activity.

Element of scientific novelty of the results is a more detailed consideration of the influence of economic factors on the formation of the cost of residential facilities, the use of a comparative analysis to identify the dependence of the cost of 1m² of housing on the value of foreign currency, which allowed to emphasize the significant influence of the Union State on the domestic economy of Belarus.

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

ВВЕДЕНИЕ

Одним из важнейших элементов рыночной экономики выступает рынок недвижимости, среди которого особо выделяется сектор жилищного строительства. Жилые объекты, в свою очередь, выступают как средства производства, предметы и объекты потребления. Также жилые объекты выступают в роли важнейшего фактора жизни человека, и служат основой для экономической деятельности, позволяют развиваться множеству других структур и организаций.

В Республике Беларусь рынок недвижимости находится на стадии активного формирования, постепенно в рыночный оборот включаются все новые участники – граждане, организации, предприятия.

На сегодняшний день жилье выступает не только как необходимость обеспечивающая потребность в жилье, но и становится объектом инвестиций, то есть объектом, позволяющим сохранить и приумножить имеющиеся средства.

В Беларуси одним из целевых направлений на рынке жилья является социальная направленность подразумевающая обеспечение нуждающихся граждан жильем на льготных основаниях.

Постепенная интеграция рыночных отношений в устоявшуюся экономическую систему Беларуси создает определенные условия на рынке жилья, которые необходимо преодолеть, минуя кризисные явления. По этой причине современный рынок жилья претерпевает изменения в объектной, субъектной структуре, и по причине прямой зависимости стоимости жилых объектов от экономических показателей, изменения в структуре финансирования.

Определение стоимости жилых объектов неотъемлемая часть процедуры обеспечения затрат на жилые объекты, поэтому в данной дипломной работе рассмотрена методология определения стоимости жилых объектов. Также проведен анализ зависимости стоимости жилых объектов от макроэкономических факторов. Определены потенциальные направления жилищной политики в Республике Беларусь.

Актуальность исследуемой темы заключается в зависимости определенных явлений в экономике Беларуси оказывающих влияние на стоимость жилых объектов. Постановка такого рода вопроса определяет цель дипломной работы.

Целью дипломной работы является определение современных тенденций формирования стоимости жилых объектов в Республике Беларусь.

Задачи, позволяющие достичь поставленной цели, определены следующим образом:

- раскрыть сущность понятия рынка жилья и классифицировать его составляющие;

- определить особенности формирования рынка жилья в Республике Беларусь;

-дать характеристику методологии определения стоимости жилых объектов в Республике Беларусь;

-выявить факторы влияния на стоимость жилых объектов и проанализировать зависимость стоимости жилых объектов в Республике Беларусь от выявленных факторов;

-определить основные тенденции формирования стоимости жилых объектов и перспективы развития рынка жилья Республики Беларусь.

Объектом дипломной работы выступают тенденции формирования стоимости жилых объектов в Республике Беларусь

Предметом дипломной работы является анализ факторов, оказывающих влияние на формирование стоимости жилых объектов в Республике Беларусь.

Первая глава дипломной работы посвящена теоретическим аспектам рынка жилья, где рассмотрены понятие и содержание рынка жилых объектов, дана классификация переменным образующим рынок жилья. Описаны особенности становления рынка жилья в Республике Беларусь, приведены фактические данные об изменениях в составе рынка жилья в Беларуси. Рассмотрены методы, позволяющие определить стоимость жилых объектов, приведен пример определения рыночной стоимости жилого помещения.

Во второй главе рассмотрены факторы, оказывающие влияние на стоимость жилых объектов, приведена классификация этих факторов, выявлены основные факторы, оказывающие влияние на стоимость жилых объектов в Республике Беларусь. Проведен сравнительный анализ зависимости стоимости 1 м² жилых объектов от выявленных факторов.

Третья глава содержит описание текущего состояния рынка жилья в Республике Беларусь, представлены результаты развития рынка жилья на период начала 2017 г. Также представлены перспективы дальнейшего развития рынка жилья в Республике Беларусь, где описаны предполагаемые мероприятия, позволяющие оказать значительное влияние на состояние рынка жилья в будущем.

При написании дипломной работы использовались учебные и методические материалы, статьи из сборников тезисов докладов и материалов конференций, статьи из периодических изданий, статьи из энциклопедий, законодательные и нормативные акты, технические кодексы, электронные ресурсы.