

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

**Кафедра цифровых технологий и менеджмента недвижимости**

КЛЕЗОВИЧ Марина Викторовна

**АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА**  
**НЕДВИЖИМОСТИ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ**  
**ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЕГО РАЗЛИЧНЫХ СЕКТОРОВ В**  
**РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Магистерская диссертация

Специальность 1-26 81 03 «Управление недвижимостью»

Научный руководитель  
Кобзик Елена Геннадьевна  
кандидат экономических наук,  
доцент

Допущена к защите  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.  
Зав. кафедрой управления недвижимостью  
\_\_\_\_\_ Т.В. Борздова  
кандидат технических наук, доцент

Минск, 2018

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Магистерская диссертация 112 с., 38 рис., 7 табл., 70 источников, 4 прил.

Ключевые слова: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИИ, АНАЛИЗ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ, ТЕНДЕНЦИИ.

Объект исследования – рынок недвижимости Республики Беларусь.

Цель работы – исследование рынка недвижимости Республики Беларусь, в частности г. Минска, выявление проблем, особенностей и перспектив его развития, а также инвестиционной привлекательности его отдельных секторов.

В процессе работы были определены теоретико-методологические основы рынка недвижимости, инвестиций в недвижимость и инвестиционной привлекательности, проанализирован инвестиционный климат Республики Беларусь, проведён анализ факторов, влияющих на изменения состояния рынка жилой и коммерческой недвижимости на современном этапе, а также выявлены особенности и тенденции развития рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Минска, рассмотрен мировой опыт привлечения инвестиций, выявлены тенденции развития рынка недвижимости в Республике Беларусь и за рубежом.

Областью возможного практического применения результатов магистерской диссертации является прогнозирование тенденций развития рынка с целью инвестирования капитала в строительство жилой и коммерческой недвижимости.

Элементом научной новизны полученных результатов является разработка предложений по повышению инвестиционной привлекательности рынка недвижимости Республики Беларусь.

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

## **АГУЛЬНАЯ ХАРАКТАРЫСТЫКА РАБОТЫ**

Магістарская дысертацыя 112с., 38 мал., 7 табл., 70 крыніц, 4 прым.

Ключавыя словы: РЫНАК НЕРУХОМАСЦІ, ІНВЕСТЫЦЫІ, АНАЛІЗ, ІВЕСТЫЦЫЙНАЯ ПРЫВАБНАСЦЬ, ТЭНДЭНЦЫІ.

Аб'ект даследавання—рынак нерухомасці Рэспублікі Беларусь.

Мэта работы—даследванне рынка нерухомасці Рэспублікі Беларусь, у прыватнасці г. Мінска, выяўленне асаблівасцей, перспектывы развіцця і інвесцыйнай прывабнасць яго асобных сектараў.

У працэсе работы былі вызначаны тэарэтыка-метадалагічныя асновы рынку нерухомасці, інвестыцый у нерухомасць і інвестыцыйнай прывабнасці, прааналізаваны інвестыцыйны клімат Рэспублікі Беларусь, праведзены аналіз фактараў, якія ўплываюць на змены стану рынку жыллой і камерцыйнай нерухомасці на сучасным этапе, а таксама выяўлены асаблівасці і тэндэнцыі развіцця рынку жыллой і камерцыйнай нерухомасці г. Мінска, разгледжаны сусветны вопыт прыцягнення інвестыцый, выяўлены тэндэнцыі развіцця рынку нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь і за мяжой.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення вынікаў магістарскай дысертацыі з'яўляецца прагназаванне тэндэнцый развіцця рынку з мэтай інвеставання капіталу ў будаўніцтва жыллой і камерцыйнай нерухомасці.

Элементарам навуковай навізны атрыманых вынікаў з'яўляецца распрацоўка прапаноў па павышэнню інвестыцыйнай прывабнасці рынку нерухомасці Рэспублікі Беларусь.

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

## GENERAL DESCRIPTION OF WORK

Master's thesis 112 pp., 38 Fig., 7 table, 70 sources, 4 app.

Keywords: REAL ESTATE MARKET, INVESTMENTS, ANALYSIS, INVESTMENT ATTRACTIVENESS, TRENDS.

The object of research – the real estate market of the Republic of Belarus.

The work purpose – research of the market of real estate of the Republic of Belarus, particularly in Minsk, identifying problems, features and prospects of its development, as well as the investment attractiveness of separate sectors.

In the process of work, the theoretical and methodological foundations of the real estate market, investment in real estate and investment attractiveness were determined, the investment climate of the Republic of Belarus was analyzed, the factors affecting the changes in the state of the residential and commercial real estate market at the present stage were analyzed, and also the peculiarities and tendencies of the market development residential and commercial real estate of the city of Minsk, the world experience in attracting investments has been reviewed, and the development trends of the real estate market in the Republic Belarus and abroad.

The area of possible practical application of the results of the master's thesis is the forecasting of trends in the development of the market with the aim of investing capital in the construction of residential and commercial real estate.

An element of scientific novelty of the results obtained is the development of proposals to increase the investment attractiveness of the real estate market of the Republic of Belarus.

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

## ВВЕДЕНИЕ

Рост благосостояния населения в значительной степени зависит от инвестиционных вливаний в экономику, и поэтому приоритетное значение для регионов и крупных городов имеет привлечение инвестора на свою территорию [1, с.329]

Белорусский рынок довольно привлекателен для иностранных инвесторов, однако, столь же непредсказуем, при этом иностранные инвесторы ориентируются, прежде всего, на инвестиционный климат Республики Беларусь, прежде чем осуществлять инвестиции в недвижимость.

За последнее десятилетие Республика Беларусь достигла заметных результатов по улучшению инвестиционного климата: успешно реализуется стратегическое направление экономических реформ, улучшаются условия развития частного сектора, создаются благоприятные возможности для бизнеса.

Однако вместе с тем, существуют и проблемы, связанные с освоением новейших технологий, современных способов организации производства, путей выхода на мировой рынок, повышением занятости и жизненного уровня населения, обеспечением экономического роста, социально - экономической стабильности и безопасности общества.

В условиях динамичности развития экономики, нестабильности тренда курсов иностранных валют инвестиционная привлекательность недвижимости резко возрастает. Привлекательность недвижимости в качестве инвестиций обусловлена тем, что она может приносить доход не только в результате перепродажи, но и также может использоваться самим правообладателем-инвестором как для извлечения дохода в текущем периоде (сдача в аренду), так и для личного проживания. Именно это отличие инвестиций в недвижимость от инвестирования в ценные бумаги или прочие финансовые активы делает их более интересными и понятными для инвесторов.

Анализ рынка недвижимости как вид профессиональной деятельности представляет собой одну из наиболее востребованных сфер рыночной экономики. Анализ рынка недвижимости проводится для последующего принятия решения о строительстве, покупке или сдаче в аренду объекта с целью грамотного вложения капитала.

Актуальность исследования обосновывается существенной значимостью инвестирования в рынок недвижимости для экономики Республики Беларусь, а также трудоемкостью и наукоемкостью процедур формирования аналитической информации об инвестиционной привлекательности данного рынка.

Рынок недвижимости Республики Беларусь развивается очень динамично, поэтому достаточно сложно спрогнозировать изменения, происходящие на нем с большой точностью на несколько лет вперед, так как на него влияет большой перечень факторов, как макроэкономического, так и глобального характера, и можно лишь отметить основные тенденции его развития.

Главной особенностью инвестиций в недвижимость является то, что ее стоимость может возрастать со временем из-за увеличения спроса или других факторов, а также то, что она наименее подвержена инфляционным процессам.

Исследование недвижимости как объекта инвестиций является актуальным и предоставляет огромный интерес, а недостаточность ее научной разработанности предопределили выбор темы и основные направления магистерской диссертации, ее целевую направленность и структуру исследования.

Целью работы является исследование рынка недвижимости Республики Беларусь, в частности г. Минска, выявление проблем, особенностей и перспектив развития рынка недвижимости, и инвестиционной привлекательности его отдельных секторов.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть теоретико-методологические основы формирования рынка недвижимости и инвестиций в недвижимость;
- изучить характеристики и классификации объектов недвижимости и определить их инвестиционные преимущества;
- провести анализ инвестиционного климата Республики Беларусь;
- проанализировать зарубежные тенденции развития рынка недвижимости и международного опыта привлечения инвестиций;
- выявить особенности и тенденции развития рынка недвижимости в Республике Беларусь;
- оценить проблемы развития рынка и разработать предложения по повышению уровня эффективности рынка и его инвестиционной привлекательности.

Объектом исследования является рынок недвижимости Республики Беларусь.

Предметом исследования являются инвестиции в недвижимость.

Теоретической основой данного исследования послужили работы отечественных и зарубежных ученых и специалистов, посвященные экономической природе недвижимости, ее классификации в целях инвестирования, особенностям процедуры инвестирования в недвижимость, а также преимуществам и перспективам данного инвестирования.

Следует отметить, что большое внимание не только инвестициям в целом, но и непосредственно инвестициям в недвижимость уделяется в трудах классиков экономической теории таких, как Л.Д.Гитман, Э.Дж.Долан, М.Д. Джонк, И.Фишер, У.Шарп, П. Самуэльсон и другие.

Нормативную правовую базу исследования составили законодательные акты Республики Беларусь по исследуемым вопросам, Гражданский и Жилищный кодексы Республики Беларусь.

Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

Во введении обосновывается актуальность темы, оценивается степень изученности проблемы, определяется цель, основные задачи работы, его научная новизна

В первой главе происходит знакомство с понятием недвижимости и инвестиций в недвижимость, выделяются особенности недвижимости как объекта инвестирования, в частности ее классификация, а также рассматривается международный опыт привлечения инвестиций в недвижимость.

Во второй главе исследуется влияние инвестиционного климата на инвестиционную привлекательность рынка недвижимости, а также проводится анализ текущего состояния рынка жилой и коммерческой недвижимости в Республике Беларусь.

В третьей главе подробно рассмотрены основные тенденции развития рынка недвижимости в Республике Беларусь и за рубежом, а также производится оценка инвестиционной привлекательности рынков недвижимости, в частности одного из направлений офисной недвижимости.

В заключении подводятся итоги исследования, делаются выводы о том, что препятствует инвестированию в недвижимость в Республике Беларусь, и что может служить ориентиром для увеличения этих инвестиций.

Наиболее существенные результаты исследования, полученные автором, обладающие признаками научной новизны и выносимые на защиту:

- выявлены основные факторы, влияющие на инвестиционный климат в Республике Беларусь;
- проведенный анализ рынков жилой и коммерческой недвижимости города Минска позволяет выявить текущую ситуацию на нем и спрогнозировать перспективы его развития;
- разработаны рекомендации по повышению инвестиционной привлекательности рынка недвижимости.