

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

**Кафедра цифровых технологий и менеджмента недвижимости**

**ДРОБЫШ**  
Анна Дмитриевна

**ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ**  
**РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Дипломная работа

Научный руководитель:  
магистр экономических наук  
Н. А. Устюшенко

Допущена к защите  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.  
Зав. кафедрой цифровых технологий  
и менеджмента недвижимости  
\_\_\_\_\_ Т. В. Борздова  
кандидат технических наук, доцент

Минск, 2018

## РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 94 с., 12 табл., 24 рис., 43 источников, 5 прилож.

Ключевые слова: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ, АРЕНДНАЯ СТАВКА, ВАЛЮТНЫЙ КУРС, ПРОЦЕНТНАЯ ПОЛИТИКА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Объектом исследования являются процессы функционирования и развития рынка недвижимости Республики Беларусь.

Цель работы – выявление основных тенденций и направлений развития рынка недвижимости в Республике Беларусь.

В работе рассмотрены сущность, значение и функции рынка недвижимости, дана характеристика объектов недвижимости и сегментация рынка недвижимости, представлена классификация факторов, влияющих на рынок недвижимости. Изучены особенности формирования рынка недвижимости Республики Беларусь, проведен анализ современного состояния рынка недвижимости Республики Беларусь, оценены факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости Республики Беларусь. Определены основные проблемы функционирования рынка недвижимости в условиях финансово-экономического кризиса и направления его развития.

Областью возможного практического применения является использование разработанных рекомендаций по развитию рынка недвижимости Республики Беларусь в деятельности риэлтерских или оценочных организаций.

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 и методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

## РЭФЕРАТ

Дыпломная праца: 94 с., 12 табл., 24 мал., 43 крыніц, 5прыкл.

Ключавыя словы: РЫНАК НЕРУХОМАСЦІ, ФАКТАРЫ ЎПЛЫВУ, АРЭНДНАЙ СТАЎКІ, ВАЛЮТНЫ КУРС, ПРАЦЭНТНАЙ ПАЛІТЫКІ, КАМЕРЦЫЙНАЯ НЕРУХОМАСЦЬ, ЖЫЛАЯ НЕРУХОМАСЦЬ, РАЗВІЦЦЁ РЫНКУ НЕРУХОМАСЦІ

Аб'ектам даследавання з'яўляюцца працэсы функцыянавання і развіцця рынку нерухомасці Рэспублікі Беларусь.

Мэта работы - выяўленне асноўных тэндэнцый і кірункаў развіцця рынку нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь.

У працы разгледжаны сутнасць, значэнне і функцыі рынку нерухомасці, дадзена характарыстыка аб'ектаў нерухомасці і сегментацыя рынку нерухомасці, прадстаўлена класіфікацыя фактараў, якія ўплываюць на рынак нерухомасці. Вывучаны асаблівасці фарміравання рынку нерухомасці Рэспублікі Беларусь, праведзены аналіз сучаснага стану рынку нерухомасці Рэспублікі Беларусь, ацэнены фактары, якія ўплываюць на развіццё рынку нерухомасці Рэспублікі Беларусь. Вызначаны асноўныя праблемы функцыянавання рынку нерухомасці ва ўмовах фінансава-эканамічнага крызісу і напрамкі яго развіцця.

Вобласцю магчымага практычнага прымянення з'яўляецца выкарыстанне распрацаваных рэкамендацый па развіцці рынку нерухомасці Рэспублікі Беларусь у дзейнасці рыэлтарскіх або ацэначных арганізацый.

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

## **ABSTRACT**

Diploma work: 94 p., 12 tab., 24pic., 43 sources, 5 app.

**Key words:** REAL ESTATE MARKET, INFLUENCE FACTORS, LEASE RATE, FOREIGN EXCHANGE RATES, INTEREST POLICY, COMMERCIAL REAL ESTATE, RESIDENTIAL REAL ESTATE, DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET

The object of the study are the processes of functioning and development of the real estate market of the Republic of Belarus.

The purpose of the work is to identify the main trends and directions of development of the real estate market in the Republic of Belarus.

In the paper, the essence, significance and functions of the real estate market are considered, the characteristics of real estate objects and segmentation of the real estate market are given, the classification of factors affecting the real estate market is presented. The peculiarities of the real estate market formation in the Republic of Belarus are studied, the analysis of the current state of the real estate market in the Republic of Belarus is carried out, the factors influencing the development of the real estate market of the Republic of Belarus are assessed. The main problems of functioning of the real estate market in the conditions of the financial and economic crisis and the direction of its development are determined.

The area of possible practical application is use of developed recommendations for the development of the real estate market of the Republic of Belarus in the activities of real estate or valuation organizations.

Author work confirms that resulted in her settlement and analytical materials correctly and objectively reflects the state of the test process, and all borrowed from the literature and other sources of theoretical and methodological principles and concepts are accompanied by references to their authors.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

|                                                                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>                                                                                                                           | <b>6</b>   |
| <b>ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ<br/>ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В<br/>УСЛОВИЯХ НЕСТАБИЛЬНОСТИ ЭКОНОМИКИ .....</b> | <b>9</b>   |
| 1.1 Понятие, значение и функции рынка недвижимости .....                                                                                       | 9          |
| 1.2 Характеристика объектов недвижимости и сегментация рынка<br>недвижимости .....                                                             | 14         |
| 1.3 Классификация факторов, влияющих на рынок недвижимости .....                                                                               | 21         |
| <b>ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЕ РЫНКА<br/>НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ.....</b>                                           | <b>28</b>  |
| 2.1 Характеристика и особенности формирования рынка недвижимости<br>Республики Беларусь .....                                                  | 28         |
| 2.2 Оценка современного состояния рынка недвижимости Республики<br>Беларусь.....                                                               | 34         |
| 2.3 Оценка факторов, влияющих на развитие рынка недвижимости<br>Республики Беларусь .....                                                      | 54         |
| <b>ГЛАВА 3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ<br/>РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ .....</b>                                                           | <b>65</b>  |
| 3.1 Проблемы функционирования рынка недвижимости в условиях<br>финансово-экономического кризиса .....                                          | 65         |
| 3.2 Прогноз развития рынка недвижимости Республики Беларусь .....                                                                              | 75         |
| <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>                                                                                                                        | <b>90</b>  |
| <b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>                                                                                                  | <b>94</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ А Краткая классификация административной<br/>недвижимости .....</b>                                                              | <b>98</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ Б Система фаткоров, влияющих на спрос и предложение ...</b>                                                                      | <b>99</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ В Закономерности развития рынка торговой недвижимости<br/>в Республике Беларусь за десять лет 2003–2013 год .....</b>            | <b>100</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ Г Тенденция развития рынка административной<br/>недвижимости города Минска .....</b>                                             | <b>101</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ Д Динамика развития экономики Республики Беларусь за<br/>период 2007–2017 год .....</b>                                          | <b>102</b> |