

АНАЛИЗ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

А. Ю. Кулак¹, Д. А. Гурбич²

¹ *М. т. н., старший преподаватель кафедры экономики и организации строительства, УО «Брестский государственный технический университет», Брест, Беларусь, e-mail: angela-h-89@yandex.by*

² *Студентка IV курса группы Н-16, УО «Брестский государственный технический университет», Брест, Беларусь, e-mail: daryagurbich@yandex.ru*

Реферат

Жизненный цикл объектов недвижимости представляет собой последовательность этапов, через которые проходит недвижимость от момента ее создания до окончательной ликвидации. В контексте Беларуси особенности жизненного цикла объектов недвижимости обусловлены как экономическими, так и социальными факторами, а также законодательными и культурными аспектами, характерными для страны.

Ключевые слова: недвижимость, жизненный цикл, этап, проектирование, строительство, эксплуатация, реконструкция, снос.

Введение

В последние десятилетия Республика Беларусь переживает значительные изменения в сфере недвижимости, что связано с переходом к рыночной экономике, изменением законодательства и ростом интереса к инвестициям в недвижимость. Эти изменения влияют на все этапы жизненного цикла объектов недвижимости, включая проектирование, строительство, эксплуатацию, реконструкцию и снос.

Одной из ключевых особенностей жизненного цикла недвижимости в Республике Беларусь является влияние государственной политики на рынок. Государственные программы, направленные на развитие жилищного строительства и улучшение жилищных условий граждан, оказывают значительное влияние на спрос и предложение на рынке недвижимости. Кроме того, в стране существует ряд нормативных актов, регулирующих строительство и эксплуатацию объектов недвижимости, что также накладывает отпечаток на их жизненный цикл.

Таким образом, данная работа направлена на анализ жизненного цикла объектов недвижимости в Республике Беларусь, выявление его особенностей и проблем, а также на предложение рекомендаций по оптимизации процессов, связанных с недвижимостью, с целью повышения эффективности и устойчивости данного сектора экономики.

Этапы жизненного цикла недвижимости

1 Проектирование

Проектирование объектов недвижимости в Республике Беларусь начинается с разработки концепции и проектной документации. Важным аспектом является

соблюдение норм и стандартов, установленных белорусским законодательством. Процесс включает в себя:

- Исследование рынка и потребностей.
- Разработка архитектурного проекта.
- Получение разрешений и согласований от государственных органов.

2 Строительство

Строительство объектов недвижимости в Республике Беларусь регулируется рядом законов и нормативных актов. Важные моменты включают:

- Выбор подрядчиков и поставщиков.
- Контроль за качеством строительных работ.
- Соблюдение сроков и бюджета.

3 Эксплуатация

После завершения строительства объект недвижимости переходит в стадию эксплуатации. Этот этап включает в себя:

- Управление объектом (техническое обслуживание, безопасность).
- Аренда или продажа недвижимости.
- Оценка эффективности использования.

4 Реконструкция

С течением времени объекты недвижимости могут требовать реконструкции или модернизации. В Республике Беларусь это может быть вызвано:

- Изменением потребностей рынка.
- Устареванием технологий.
- Необходимостью повышения энергоэффективности.

5 Снос

Снос объектов недвижимости происходит, когда они становятся непригодными для эксплуатации или не соответствуют современным требованиям. В Республике Беларусь процесс сноса регулируется законодательством и требует получения соответствующих разрешений.

Факторы, влияющие на принятие решений в управлении жизненным циклом объектов недвижимости

Факторы, влияющие на принятие решений в управлении жизненным циклом объектов недвижимости, могут быть разделены на несколько категорий: экономические, технические, социальные и правовые. Ниже приведен перечень этих факторов и подробное описание каждого из них.

1 Экономические факторы

Рентабельность – одним из основных экономических факторов, влияющих на принятие решений в управлении жизненным циклом объектов недвижимости, является рентабельность инвестиций. При принятии решений необходимо учитывать ожидаемую доходность от объекта недвижимости и его стоимость.

Стоимость эксплуатации – при принятии решений необходимо учитывать стоимость эксплуатации объекта недвижимости на протяжении всего его жизненного цикла. Это включает в себя затраты на обслуживание, ремонт, замену компонентов и другие операционные расходы.

Рыночная цена – при принятии решений необходимо учитывать текущую рыночную цену объекта недвижимости и его потенциальную стоимость в будущем. Это позволяет оценить потенциальные доходы от продажи объекта или его стоимость при аренде.

Налоги и сборы – при принятии решений необходимо учитывать налоговые и сборные обязательства, связанные с объектом недвижимости. Это может включать налог на недвижимость, налог на прибыль от аренды и другие налоговые обязательства.

2 Технические факторы

Техническое состояние – при принятии решений необходимо учитывать техническое состояние объекта недвижимости. Это включает в себя оценку состояния строительных конструкций, систем электроснабжения, отопления, вентиляции и других технических систем.

Технологический прогресс – при принятии решений необходимо учитывать технологический прогресс и возможность внедрения новых технологий в управление объектами недвижимости. Это может включать в себя использование систем умного дома, автоматизации процессов и других инноваций.

Энергоэффективность – при принятии решений необходимо учитывать энергоэффективность объекта недвижимости. Это включает в себя оценку энергетической эффективности строительных конструкций, систем отопления, вентиляции, кондиционирования и других систем.

Устаревание – при принятии решений необходимо учитывать возможное устаревание объекта недвижимости. Это может быть связано с изменением требований рынка, технологическим прогрессом или изменением потребностей пользователей.

3 Социальные факторы

Рыночный спрос – при принятии решений необходимо учитывать рыночный спрос на объект недвижимости. Это включает в себя анализ потенциальных арендаторов или покупателей и их потребностей.

Локация – при принятии решений необходимо учитывать локацию объекта недвижимости. Это может включать в себя близость к транспортным магистралям, наличие развитой инфраструктуры, доступность культурных и образовательных учреждений и другие факторы, которые могут быть важны для потенциальных арендаторов или покупателей.

Демографические тенденции – при принятии решений необходимо учитывать демографические тенденции, такие как рост населения, изменение его состава и другие факторы, которые могут влиять на спрос на объект недвижимости.

Социальная ответственность – при принятии решений необходимо учитывать социальную ответственность и влияние объекта недвижимости на окружающую среду и общество. Это может включать в себя использование экологически чистых материалов, энергоэффективные технологии и другие меры по снижению негативного воздействия на окружающую среду.

4 Правовые факторы

Законодательство – при принятии решений необходимо учитывать действующее законодательство, связанное с управлением объектами недвижимости. Это может включать в себя требования по безопасности, энергоэффективности, пожарной безопасности и другие нормативные акты.

Регулятивные ограничения – при принятии решений необходимо учитывать регулятивные ограничения, такие как правила зонирования, ограничения по использованию земельных участков и другие ограничения, которые могут влиять на использование объекта недвижимости.

Права собственности – при принятии решений необходимо учитывать права собственности на объект недвижимости. Это может включать в себя анализ правового статуса объекта, наличие обременений и других правовых ограничений.

Каждый из этих факторов имеет свое значение и может оказывать влияние на принятие решений в управлении жизненным циклом объектов недвижимости. Важно учитывать все эти факторы при анализе и планировании управления объектами недвижимости, чтобы принять обоснованные и эффективные решения.

Специфика белорусского рынка недвижимости

Белорусский рынок недвижимости представляет собой уникальную экосистему, формируемую под воздействием различных экономических, социальных и политических факторов. В этом разделе приведены ключевые аспекты, определяющие специфику данного рынка.

1 Экономические условия

Экономика Республики Беларусь имеет свои особенности, которые влияют на рынок недвижимости. В условиях переходной экономики, где государственное регулирование играет значительную роль, наблюдается высокая степень централизации. Это приводит к тому, что многие аспекты рынка, такие как цены на жилье и аренду, регулируются государственными органами. В результате рынок недвижимости в Республике Беларусь менее подвержен колебаниям, характерным для более либеральных экономик.

2 Государственное регулирование

Государственное регулирование в Республике Беларусь охватывает множество аспектов, включая строительство, продажу и аренду недвижимости. Существуют строгие нормы и правила, касающиеся проектирования и строительства жилых и коммерческих объектов. Это может как способствовать качеству строительства, так и замедлять процесс ввода новых объектов в эксплуатацию.

3 Социальные факторы

Социальные факторы, такие как уровень доходов населения, демографические изменения и миграционные процессы, также оказывают значительное влияние на рынок недвижимости. В последние годы наблюдается тенденция к уве-

личению спроса на жилье в крупных городах, таких как Минск, что связано с ростом урбанизации и улучшением жизненных условий.

4 Типы недвижимости

На белорусском рынке недвижимости можно выделить несколько основных типов объектов: жилые, коммерческие и промышленные. Жилые объекты, в свою очередь, делятся на новостройки и вторичное жилье. В последние годы наблюдается рост интереса к новостройкам, что связано с улучшением качества строительства и доступностью ипотечного кредитования.

5 Ценовые тенденции

Цены на недвижимость в Республике Беларусь имеют свои особенности. В отличие от многих стран, где цены на жилье могут резко колебаться, в Беларуси они более стабильны. Однако в последние годы наблюдается рост цен на жилье, что связано с увеличением спроса и ограниченным предложением.

6 Инвестиционная привлекательность

Инвестиционная привлекательность белорусского рынка недвижимости также заслуживает внимания. Несмотря на определенные риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране, рынок недвижимости остается интересным для инвесторов, особенно в сегменте коммерческой недвижимости.

Специфика белорусского рынка недвижимости формируется под воздействием множества факторов, включая экономические условия, государственное регулирование и социальные изменения. Понимание этих особенностей является ключевым для успешного анализа и прогнозирования тенденций на рынке недвижимости в Республике Беларусь.

Выводы

Жизненный цикл объектов недвижимости в Республике Беларусь имеет свои особенности, обусловленные законодательными, экономическими и социальными факторами. Понимание этих особенностей важно для успешного управления недвижимостью и принятия обоснованных инвестиционных решений. В будущем, с развитием рынка и изменением законодательства, можно ожидать дальнейших изменений в жизненном цикле объектов недвижимости в стране.

Список использованных источников

1. Вечер, Н. Ф. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта / Н. Ф. Вечер, А. Н. Ольховский. – СПб. : Бизнес-Пресса, 2015. – 163 с.
2. Горемыкин, В. А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. / В. А. Горемыкин. – М. : МГИУ, 2007. – 345 с.
3. Озеров, Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости: монография / Е. С. Озеров – СПб. : Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
4. Тэпман, Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов / Л. Н. Тэпман. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 303 с.