

К 90-летию БГЭУ

И. М. Микулич, И. А. Леднёва, А. В. Владыко

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Допущено

Министерством образования Республики Беларусь
в качестве учебного пособия
для студентов учреждений высшего образования
по специальности «Экономика и управление
на рынке недвижимости»

Минск БГЭУ 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	9
Раздел I. НЕДВИЖИМОСТЬ В СИСТЕМЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ	11
Глава 1. НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КАТЕГОРИЯ, ИСТОЧНИК И ФАКТОР РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ВОСПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПРОЦЕССА ...	11
1.1. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике	11
1.2. Сущностные характеристики объекта недвижимости	13
1.3. Земля как природный ресурс и экономическая категория. Специфика земельного участка как экономического объекта	16
Глава 2. ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ...	22
2.1. Рынок недвижимости: сущность, функции, факторы, влияющие на его функционирование	22
2.2. Субъектная структура рынка недвижимости....	26
2.3. Спрос и предложение на рынке недвижимости	29
2.4. Инфраструктура рынка недвижимости	32
2.5. Методика анализа и система индексов рынка недвижимости	36
2.6. Конъюнктура рынка недвижимости: методы измерения, прогнозирование	41
2.7. Емкость рынка: сущность и методы определения	50

Глава 3. КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	55
3.1. Понятие конкуренции, ее функции и особенности на рынке недвижимости	55
3.2. Сущность и источники формирования конкурентных преимуществ на рынке недвижимости	61
3.3. Оценка конкурентоспособности объекта недвижимости	64
3.4. Методические основы анализа конкурентной среды на товарных рынках	66
Глава 4. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ...	75
4.1. Регулирование рынка недвижимости: цели, принципы, формы	75
4.2. Методы и инструменты экономического механизма регулирования отношений на рынке недвижимости	79
4.3. Хозяйственный механизм как неотъемлемый элемент функционирования субъектов рынка недвижимости	81
4.4. Экономический механизм землепользования: сущность, типология	82
Раздел II. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СУБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	87
Глава 5. ЗАТРАТЫ И РАСХОДЫ СУБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	87
5.1. Затраты и расходы хозяйствующих субъектов: сущность, виды и факторы, их определяющие	87
5.2. Методика анализа расходов субъектов рынка недвижимости	101
5.3. Прогнозирование и планирование расходов организации	103
5.4. Механизм управления расходами организации	108

Глава 6. ДОХОДЫ, ПРИБЫЛЬ, РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ СУБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	115
6.1. Выручка субъектов рынка недвижимости: экономическая сущность, влияющие на нее факторы, методика анализа	115
6.2. Доходы, прибыль и рентабельность субъектов рынка недвижимости и механизм управления ими	119
6.3. Порядок распределения прибыли и основные направления ее использования	126
6.4. Принципы и методы прогнозирования прибыли и рентабельности	128

**Раздел III. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ
КАК ОСНОВА РАЗВИТИЯ СУБЪЕКТОВ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Глава 7. ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ СУБЪЕКТОВ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОПЛАТА
ТРУДА**

7.1. Трудовые ресурсы как важнейший элемент экономического потенциала	134
7.2. Показатели оценки наличия, состояния и движения трудовых ресурсов, их учет и анализ	143
7.3. Производительность и эффективность труда, методы измерения и анализа	149
7.4. Оплата труда: принципы организации, формы и системы, состав фонда заработной платы	159
7.5. Анализ эффективности использования фонда заработной платы	180
7.6. План по труду и заработной плате: методы его разработки	185

**Глава 8. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА СУБЪЕКТА
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

8.1. Понятие, экономическая сущность, состав и назначение основных средств	195
--	-----

8.2. Виды оценки основных средств субъекта рынка недвижимости и показатели, характеризующие движение и уровень технического состояния	202
8.3. Износ и амортизация основных средств, методы начисления амортизации	210
8.4. Показатели оценки эффективности использования основных средств	218
Глава 9. ОБОРОТНЫЕ СРЕДСТВА СУБЪЕКТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	222
9.1. Оборотные средства, их экономическая сущность и источники формирования	222
9.2. Показатели эффективности использования оборотных средств и их влияние на конечные результаты хозяйственной деятельности организаций	229
Раздел IV. МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ И ДВИЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	236
Глава 10. ПОЛИТИКА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ И СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ	236
10.1. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества	236
10.2. Налогообложение недвижимости юридических лиц	240
10.3. Налог на недвижимое имущество физических лиц	248
10.4. Налоги на операции с недвижимостью	252
Глава 11. ПРОЕКТЫ, СОПРОВОЖДАЮЩИЕ ПРОЦЕСС ДВИЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: СОСТОЯНИЕ, НОВЫЕ ПОДХОДЫ	255
11.1. Характеристика проектов, цели и задачи в сфере недвижимости	255

11.2.	Привлечение средств финансирования проектов: формы, методы, источники	260
11.3.	Девелоперские проекты, особенности разработки и реализации	268
11.4.	Техническая и правовая характеристика объектов недвижимости: составление технических паспортов	272
11.5.	Верификация результатов проектирования	274
Глава 12.	БИЗНЕС-ПЛАН КАК ИНСТРУМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НАДЕЖНОСТИ ПРОЕКТА И ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ	280
12.1.	Бизнес-план и его место в системе проектирования	280
12.2.	Механизм разработки бизнес-плана	283
12.3.	Ресурсное обеспечение, структура и содержание разделов бизнес-плана	286
12.4.	Типичные ошибки, встречающиеся при разработке бизнес-плана	291
12.5.	Основные элементы реализации бизнес-планов	295
Глава 13.	РИСКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ...	297
13.1.	Понятие риска, источники его возникновения на рынке недвижимости, классификация	297
13.2.	Риск-менеджмент в системе управления субъектом рынка недвижимости	301
13.3.	Оценка рисков на рынке недвижимости	304
Раздел V.	ЭФФЕКТИВНОСТЬ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ СУБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	310
Глава 14.	ПОНЯТИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕЕ ПРОЯВЛЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	310
14.1.	Сущностные характеристики понятия «эффективность»	310

14.2. Эффективность управления объектами недвижимости	312
14.3. Алгоритм оценки доходности объектов недвижимости	315
14.4. Показатели эффективности использования объекта недвижимости и эффективности землепользования.....	317
Глава 15. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТОВ И СДЕ- ЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	323
15.1. Показатели оценки эффективности проек- тов и операций с недвижимостью	323
15.2. Направления оценки эффективности про- ектов девелопмента	330
15.3. Пути повышения эффективности земле- пользования и использования объектов недвижимости	334
Глава 16. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ КАК ОДИН ИЗ КЛЮЧЕВЫХ ФАКТОРОВ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ НЕДВИЖИМОСТИ	342
16.1. Экономический потенциал: понятие, пара- метры и составляющие элементы	342
16.2. Показатели оценки и методы измерения эффективности использования экономиче- ского потенциала	349
16.3. Внешние и внутренние факторы, влияю- щие на социально-экономическую эффек- тивность использования потенциала	357
16.4. Методика анализа эффективности исполь- зования экономического потенциала	358
16.5. Инновационно-инвестиционная деятель- ность как условие развития экономическо- го потенциала рынка недвижимости	359
Литература	366