

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ: ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ И МОНИТОРИНГА

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризуют степень совершенства национальной экономики и являются индикатором ее состояния. В период перехода к рыночным отношениям недвижимость представляет особый интерес с точки зрения возможности ее вовлечения в рыночный оборот, использования как основы для развития инвестиционной активности. Поэтому анализу и регулированию рынка недвижимости государство должно уделять особое внимание, чего, к сожалению, нет на самом деле. Во всех странах существуют центры анализа рынков недвижимости. Такой центр существует и при Российской академии наук. Профессиональный анализ и оценка инвестиционной привлекательности недвижимости необходимы и Республике Беларусь, поскольку это — один из ключевых факторов привлечения иностранных инвестиций.

В отличие от России в Беларуси долгое время никто не занимался анализом рынка недвижимости, не говоря уже о его прогнозировании. Только несколько лет назад стало проводиться систематическое изучение рынка недвижимости, однако до сих пор нет общепринятой методологии его анализа и прогнозирования. Анализ развития рынка недвижимости с момента рождения позволил выявить закономерности его развития.

Определяющей закономерностью динамики цен на недвижимость в развивающейся переходной экономике является рост долларовых цен на жилье от начального (заведомо низкого) уровня до естественного для каждого города “мирового” уровня, соответствующего его специфическим особенностям.

Еще одна особенность развития рынка недвижимости заключается в том, что цикл его развития не совпадает с промышленным циклом на уровне макроэкономики. Этим во многом объясняется отрицательная корреляция доходов от инвестиций в недвижимость и в традиционные финансовые активы. Еще одной определяющей закономерностью развивающихся рынков недвижимости являются прекращение роста цен и переход к стабильным (колеблющимся в небольших пределах) ценам в условиях прекращения спада и начала экономического подъема.

Отличительная особенность развивающегося рынка жилья в городах Беларуси состоит в том, что на ранних стадиях развития

рынка рост цен происходит, несмотря на превышение предложения над спросом. Еще одна особенность — развитие рынка недвижимости в городах Беларуси в условиях схожей экономической ситуации происходит асинхронно.

Республике Беларусь необходимы не отдельные исследования в этой области, а система мониторинга рынка недвижимости. Для создания системы необходимо решить несколько организационно-методических проблем.

Первая из них состоит в организации сбора и дальнейшего использования информации, представляемой специалистами рынка недвижимости. Результатом решения данной задачи могут стать сводные отчеты о ситуации на рынке недвижимости Беларуси, которые могут выпускаться ежеквартально (ежегодно), как это делается в России.

Вторая проблема — обеспечить единство методологии, форм и способов сбора/обработки информации.

Третья проблема состоит в обеспечении достоверности и регулярности представления информации. Необходимо провести сертификацию методик сбора и обработки данных о рынке недвижимости. Специалистам, успешно прошедшим сертификацию, должно присваиваться звание “Сертифицированный аналитик рынка недвижимости”.

Осуществление данных мероприятий позволит придать цивилизованные черты развитию процессов, связанных с недвижимым имуществом и, на наш взгляд, будет способствовать прогрессу, а в дальнейшем — и стабилизации экономических процессов в отечественной экономике.

С.Н. Ситдикова, ассистент

БГЭУ (Минск)

ПРОБЛЕМЫ КОММЕРЦИАЛИЗАЦИИ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

В настоящее время актуальной стратегической задачей экономики Республики Беларусь являются развитие отечественного промышленного наукоемкого производства, разработка и освоение новых наукоемких и информационных технологий и ускоренное формирование рыночных отношений в промышленности для получения отечественной конкурентоспособной продукции и обеспечения интересов национальной экономической безопасности за счет со-