

5. О «зеленой» экономике [Электронный ресурс] // Содействие переходу Республики Беларусь к «зеленой» экономике. — Режим доступа: [http://greenlogic.by/about\\_green.html](http://greenlogic.by/about_green.html). — Дата доступа: 01.10.2017.

6. Об утверждении Государственной программы «Охрана окружающей среды и устойчивое использование природных ресурсов» на 2016–2020 годы» [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 17 марта 2016 г., № 205 : в ред. от 23.11.2016 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2017.

7. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) [Электронный ресурс] : 29 дек. 2009 г., № 71-З (с изм. и доп.) // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2017.

8. Общественная организация «Белорусский зеленый крест» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.greencross.by/ru/projects/2/news>. — Дата доступа: 01.10.2017.

<http://edoc.bseu.by:8080/>

СНИЛ «Гандаль»

*Э.В. Астукевич, Н.Д. Якубовская*

Научный руководитель — кандидат экономических наук И.А. Леднева

## **ПОКАЗАТЕЛИ АКТИВНОСТИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ**

*В статье рассмотрено понятие активности на рынке недвижимости, представлены основные группы факторов, влиянию которых подвержена конъюнктура рынка. Также проведен анализ показателей активности на рынке жилой недвижимости Республики Беларусь и г. Минска за третий квартал 2017 г. и определены тенденции их изменений.*

В условиях развития рыночных отношений на рынке недвижимости активность участников является одной из основных экономических категорий, которая с количественной стороны характеризуется числом зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, найма, залога на первичном и вторичном рынках. Активность — это составная часть конъюнктуры рынка недвижимости, которая подвержена всестороннему влиянию различных факторов:

- экономических (уровень доходов и занятости населения, платежеспособность, развитие в населенных пунктах социальной инфраструктуры, ставки процента и арендной платы, стоимость строительства, цены, возможность привлечения заемных средств и др.);
- социально-демографических (изменения во вкусах, соотношения между различными слоями населения, численности населения; уровень культуры и образования населения, социальный статус);

- административно-правовых (правовые условия совершения сделок, привлекательность инвестирования на рынке недвижимости, условия получения прав на строительство, изменение и поправки в законодательстве);

- экологических (местонахождение, экологическое состояние региона, количество транспортных средств в регионе);

- физические качества самого объекта недвижимости.

Анализ активности на рынке недвижимости изучается по следующим параметрам:

- число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, залога на первичном и вторичном рынках, отношение данной величины к объему предложения;

- доля объектов в рыночном обороте;

- доля заполненных площадей, дифференцируемых по различным признакам.

Для изучения рынка жилой недвижимости следует проанализировать число зарегистрированных сделок купли-продажи на первичном и вторичном рынках, отношение данной величины к объему предложения и долю объектов в рыночном обороте. В данном исследовании остановимся на первых двух показателях, которые проанализируем для рынка жилой недвижимости Республики Беларусь в целом и г. Минска за III квартал 2017 г. Согласно данным Национального кадастрового агентства начало осени 2017 г. на рынке недвижимости сложилось не таким активным, как в предыдущие годы. Если раньше пик спроса приходился на осенние месяцы, а к декабрю падал, то последние пять лет тенденция изменилась, и в летние месяцы спрос на квартирном рынке не падает, но и в сентябре нет всплеска [1].

В Республике Беларусь за январь-сентябрь 2017 г. заключено 35 330 договоров купли-продажи квартир, в то время как за этот же период в 2016 г. общее количество заключенных договоров составило 36 245, что на 3 % больше по сравнению с текущим периодом.

Более подробно следует остановиться на динамике числа заключенных сделок купли-продажи, как на первичном, так и на вторичном рынке жилой недвижимости за III квартал 2017 г. По данным Национального кадастрового агентства на 05.10.2017 г. отмечается закономерное падение количества сделок в III квартале, но для сентября 2017 г. сложилась более масштабная отрицательная динамика покупательской активности в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года. Общая картина изображена на рис. 1.

Прогнозируя динамику суммарного количества сделок за III квартал 2017 г. в Республике Беларусь, можно сделать вывод о снижении данного показателя: на 05.10.2017 г. он составил 12 194 сделки, что на 908 транзакций или 6,9 % меньше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., где совокупное количество сделок составило 13 102.

Если в целом по стране колебания в количестве сделок между отдельными месяцами в III квартале в 2016 и 2017 гг. является незначительным, кроме резкого падения в августе-сентябре, то в г.Минске они особенно заметны, что

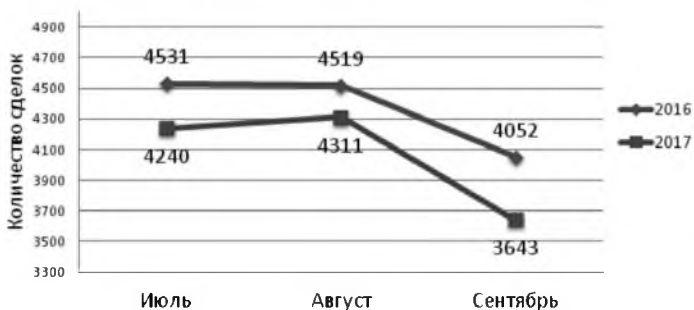


Рис. 1. Динамика количества сделок купли-продажи в Республике Беларусь за III квартал 2017 и 2016 гг. [1]

представлено на рис. 2. Исследуемый период 2017 г. для г. Минска характеризуется резкими скачками количества сделок, что обусловлено не только сезонной активностью, но и изменением рыночных цен.

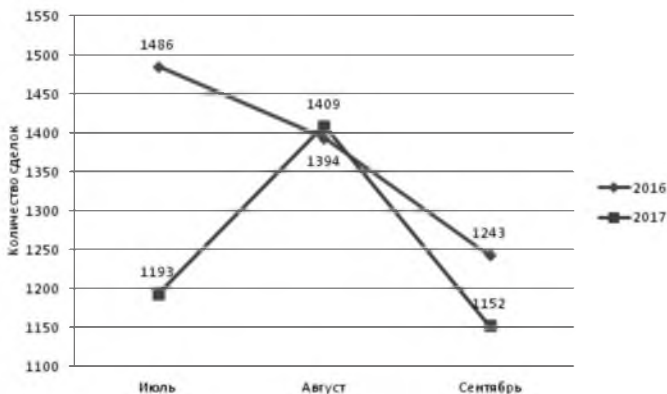


Рис. 2. Динамика количества сделок в г. Минске за III квартал в 2016 и 2017 гг. [1]

Таким образом, колебания динамики количества сделок купли-продажи в 2017 г. в Минске резкие и интервальные, в отличие от республики в целом, где резких спадов не наблюдается, а снижение количества сделок в сентябре является скорее естественным процессом, чем единовременной особенностью.

Для анализа активности рынка жилой недвижимости в г. Минске более подробно необходимо исследовать отношение числа зарегистрированных сделок купли-продажи к объему предложения. На рис. 3 представлена динамика изменения сделок купли-продажи квартир в г. Минске за III квартал 2017 г. в виде количества предложений и количества реальных сделок с объектами жилого строительства.

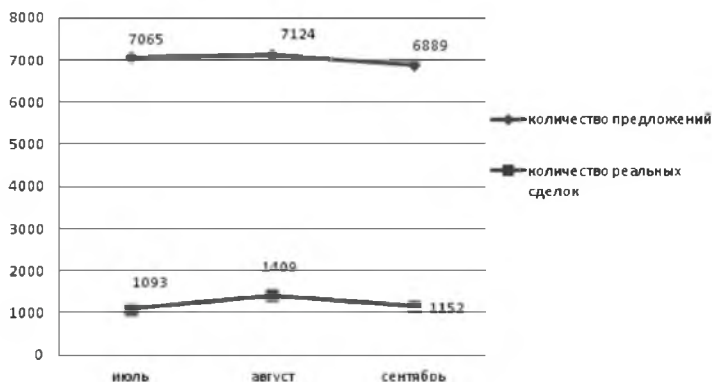


Рис. 3. Соотношение количества предложений и количества реальных сделок купли-продажи квартир в г. Минске за III квартал 2017 г. [1]

Как видно из данного графика, соотношение числа проданных квартир к числу выставленных на продажу составляет 1:6. Необходимо отметить, что тренд в изменении количества предложений сопоставим с такой же ситуацией для реальных сделок. Такой рынок можно охарактеризовать как «разогретый», в котором большую роль играет рост цен на объекты недвижимого имущества.

Следует отметить, что за исследуемый период средняя цена квадратного метра предложения составила 1136 у.е. [2], что в среднем на 27–30 у.е. или на 2,5–3 % больше, чем средняя цена реальной сделки на рынке жилой недвижимости, которая за последние три месяца увеличилась в среднем на 0,6 %.

Сохранение числа сделок купли-продажи на рынке жилой недвижимости на таком уровне говорит о том, что несмотря на падение реальных доходов населения в 2016 г. и за истекший период 2017 г. банкам удается их компенсировать. Этому явлению способствуют кредитные ресурсы, которые с каждым кварталом становятся все доступнее (ставка рефинансирования с 18 октября 2017 г., по данным Национального банка Республики Беларусь, будет снижена до 11 % [3]). С большой долей вероятности можно ожидать, что в оставшиеся месяцы 2017 г. количество транзакций будет оставаться на том же уровне, без резких колебаний, и такая тенденция сохранится к началу 2018 г.

Таким образом, активность на рынке недвижимости характеризуется целым комплексом показателей. Результаты проведенного анализа показали, что активность на рынке жилья г. Минска отличается от аналогичного сегмента рынка Республики Беларусь в целом: он более динамичен в отличие от республиканского, который в исследуемом периоде был более инертен.

#### Литература

1. Национальное кадастровое агентство [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://nca.by/>. — Дата доступа: 06.10.2017.

2. Динамика изменения цен на недвижимость [Электронный ресурс] // REALT.BY. — Режим доступа: [https://realt.by/statistics/dynamics/?utm\\_source=hmenu&utm\\_medium=menu&utm\\_campaign=menu](https://realt.by/statistics/dynamics/?utm_source=hmenu&utm_medium=menu&utm_campaign=menu). — Дата доступа: 08.10.2017.

3. Официальный сайт Национального банка Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://www.nbrb.by>. — Дата доступа: 08.10.2017.

СНИЛ «Иноватика»

*Д.А. Глушанина, К.А. Кривицкая, Е.В. Куделко, А.С. Кузьмич,  
А.В. Антипенко*

Научный руководитель — О.Г. Довыдова

## **ОБОСНОВАНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВЕ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

*В работе обосновываются направления повышения эффективности функционирования ОАО «Глубокский МКК» на основе инновационной деятельности. Исследованы различные подходы к определению понятий эффективность и инновационная деятельность промышленных предприятий, произведена оценка эффективности функционирования ОАО «Глубокский МКК» и разработаны рекомендации по ее повышению на основе инновационной деятельности. Рекомендации позволят повысить экономическую эффективность функционирования предприятия, окажут положительное воздействие на конкурентоспособность предприятия, инновационную деятельность предприятия.*

Программа социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016–2020 годы содержит три базовых условия экономической политики: обеспечение макроэкономической сбалансированности, наращивание золотовалютных резервов до минимального безопасного уровня и бездолговое финансирование платежного баланса страны, постепенная выплата сформированных внешних долгов. Программой предусмотрена разработка стратегии повышения эффективности работы предприятий с государственной долей собственности и реализация активной инновационной стратегии.

Большое внимание к теме эффективности функционирования хозяйствующих субъектов продиктовано тем, что после ухудшения ситуации на российском рынке у белорусских предприятий существуют проблемы с реализацией своей продукции. Из-за разницы курсов большинство белорусских производителей утратили ценовую конкурентоспособность на рынке России либо были вынуждены торговать с отрицательной рентабельностью. Это объясняется низкой эффективностью белорусских предприятий, при низком уровне рентабельности и производительности труда предприятия очень чув-