

УПРАВЛЕНИЕ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ

В Республике Беларусь ежегодно увеличиваются темпы строительства жилья, принимаются меры по увеличению объемов строительства, снижению цен на возводимое жилье и повышению его доступности. Вместе с тем, несмотря на увеличение объемов банковского кредитования и рост реальных доходов населения, жилье не становится доступнее. Увеличивается очередь нуждающихся в улучшении жилья, особенно в столице, а предложение на вторичном рынке, несмотря на постоянный рост цен, снижается на протяжении последних 5 лет.

Строительный бум в республике, высокие темпы роста цен на жилье и отрицательная динамика количества сделок на вторичном рынке предполагают установление причин, возможных последствий. Многие эксперты полагают, что в ближайшей перспективе будет наблюдаться дальнейший рост цен на жилье вследствие инфляционных ожиданий, увеличения тарифов на ТЭР, роста доходов, удешевления кредитов, появления ипотеки и недостаточных объемов выделения земельных участков под новое строительство. Расширение государственной поддержки нуждающихся в жилье также может способствовать росту цен, поскольку фактически оплачивается экономически самостоятельными гражданами через налоговое бремя и иные механизмы.

Сложившуюся ситуацию можно объяснить тем, что рынок недвижимости имеет не только социальное значение, но и выполняет важную распределительную функцию. В условиях отсутствия развитого фондового рынка и пенсионного страхования, невысоких темпов развития частного бизнеса, снижения доходности валютных депозитов и роста реальной заработной платы, население вкладывает деньги, накопленные сверх текущего потребления, в строительство. Доход от таких инвестиций формируется за счет сдачи объекта недвижимости в аренду и в результате его удорожания на рынке. При отсутствии других столь доходных путей инвестирования, владельцы квартир не будут торопиться их продавать даже в случае, если не испытывают потребности в жилье. Такое сдерживание предложения провоцирует дальнейшее увеличение цен.

Рынок недвижимости фактически выступает заменителем финансового рынка, обеспечивая аккумуляцию и инвестирование денежных средств населения. Понимание этой особенности дает основания использовать финансовые инструменты для воздействия на рынок недвижимости. Влиять на динамику рынка возможно не только путем увеличения строительства жилья на конкурентной основе, развития рынка аренды жилья, но и в результате предложения владельцам свободных капиталов эффективных путей для их инвестирования через развитие фондового рынка, поддержку частного бизнеса, обеспечение привлекательности депозитов.

*Любецкий П.Б.
УО БГСХА (Горки)*

КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ

Предприятия белорусской мясоперерабатывающей промышленности (не являясь исключением из всей отечественной индустрии) в условиях переходной экономики вынуждены все больше внимания уделять концепции маркетинга. Главными стимулами,