

## **МЕНЕДЖМЕНТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

В Республике Беларусь не в полной мере используется институт вещных и обязательственных прав на недвижимое и другое имущество. Причины – несовершенство законодательства и неразвитость рыночных институтов, отсутствие полной и достоверной информации о наличии и стоимостной оценке основных элементов национального богатства, включая систему мониторинга рынка недвижимости. В этой связи осложнено принятие эффективных управленческих решений при реализации реальных планов и программ, управлении собственностью и контроля за ней. Существует необходимость создания действенного механизма использования собственности в качестве основного актива для привлечения инвестиций и ипотечного кредитования. В то же время необходимо проводить регулярные оценки национального богатства и разработать систему мониторинга рынка недвижимости в Республике Беларусь. К основным факторам, влияющим на рост цен на недвижимость можно отнести: доходы населения и компаний, доходность альтернативных инвестиций и инвестиционная мода. В Беларуси цены на недвижимость значительно зависят от личных доходов граждан. Существует возможность получения спекулятивных доходов, что обусловлено расчетом на рост цен, благодаря разнице между ценами на «нулевом» цикле и на этапе сдачи объекта в эксплуатацию. Кроме того, особую роль играет информированность о ценах и предпочтениях рынка, с помощью которой физические и юридические лица вкладывают свои и заемные средства в недооцененную недвижимость и в последствии реализуют по реальным рыночным ценам.

Часть дохода г. Минска из-за недооценки месторасположения участков застройки и инженерной инфраструктуры недополучает бюджет города, а его большая часть остается в распоряжении инвесторов-застройщиков, работающих на коммерческих условиях.

Необходимо более полно учитывать финансовые интересы города и дифференцированно решать проблему оценки продажи права застройки территории. Это позволит обеспечить увеличение поступлений средств в городской бюджет и эффективное использование земельных ресурсов, будет стимулировать воспроизводство жилья, окажет влияние на стабилизацию стоимости 1 кв. м. жилья типовых потребительских качеств за счет более эффективного использования привлекаемых дополнительных источников финансирования в модернизацию базы индустриального домостроения.

*Юшкова А.В.  
УО БГЭУ (Минск)*

## **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИЗДЕРЖКАМИ**

Опыт управления издержками на российских предприятиях показывает, что наиболее эффективной системой стратегического управления издержками являются SCM и SCM2 – системы (System Costs Management), базирующиеся на концепции процессного управления, предполагающей моделирование и детальное описание создающих добавленную стоимость бизнес-процессов (БП) предприятия.

Использование процессного управления на Белорусских предприятиях поможет руководству принимать обоснованные стратегические решения при планировании и управлении издержками в условиях необходимости внедрения на предприятии системы качества и сертификации продукции в соответствии с мировым стандартом качества ISO.

В существующей системе управления издержками в качестве факторов управления используются в основном финансово – экономические показатели, которые сами являются следствием (при моделировании бизнес-процессов это выходные параметры), и не позволяют управлять уровнем издержек того или иного предприятия в перспективе. Внедрение системы стратегического и оперативного управления издержками SCM2 позволяет использовать комплексные модели бизнеса, обеспечивающие оценку и управление издержками предприятия.

Результаты обработки комплексных моделей в зависимости от эффективности отдельных технологических операций в российских нефтедобывающих показывают, что номинальный эффект от внедрения системы SCM составляет от 0,5 до 1,7 долл. США на тонну общей добычи нефти по нефтяной компании, что в сотни раз превосходит затраты на внедрение и содержание такой системы. Так при общем объеме добычи компании около 40 млн. тонн в год эффект может составить от 20 до 68 млн. долл. в год.

Внедрение системы управления издержками на белорусских предприятиях может способствовать повышению эффективности производства за счет комплексного анализа и объективной оценки критериев издержек по ресурсам, технологиям, бизнес-процессам и позволит претендовать на равноправное партнерство с международными корпорациями.

*Янчук А.Л.  
УО БГЭУ (Минск)*

## **МОДЕЛИРОВАНИЕ ТОРГОВОЙ ПОЛИТИКИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

Моделирование торговой политики позволяет не только сделать количественный и качественный анализ за прошедший период, но и на основе этого анализа сформулировать приоритеты на будущее. Модели используются для оценки влияния на торговлю и доходы различных вариантов либерализации торговой политики. С их помощью можно определить источники доходов или потерь от дальнейшего открытия рынков страны, а также показать, как эти источники распределены внутри страны, какие участники экономики страны выиграют, а какие проиграют, где будут возникать потери и с помощью чего их можно минимизировать. Поэтому моделирование и последующий анализ торговой политики имеют важнейшее значение в процессе государственного регулирования внешней торговли.

Наиболее распространенными являются модели частного равновесия, общего равновесия, а также гравитационная модель торговли. Каждая из них имеет свои преимущества и недостатки. Так, модели частного равновесия позволяют сделать анализ торговой политики на отдельном рынке (или рынках) без учета влияния на остальную экономику и предъявляют минимальные требования к объему данных. Из-за своей простоты и хорошей теоретической разработанности эти модели являются самыми распространенными. В свою очередь, анализ, сделанный при помощи моделей общего равновесия, даст