

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.