

сектора [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.iep.ru/files/RePEc/gai/ruser/561Astafeva.pdf> – Дата доступа: 17.04.2017.

3. Михолап, С.В. Интеграционные возможности предприятий Республики Беларусь / С.В. Михолап // Эффективность реализации научного, ресурсного и промышленного потенциала в современных условиях – Киев: УИЦ «Наука. Техника. Технология», 2008. – С. 252–258.

УДК 332.85(476)

Студ. И. О. Захарченко, Ю. И. Клинцева
Науч. рук. ст. преп. А. Н. Кривоблоцкий
(кафедра экономики и управления на предприятиях, БГТУ)

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РАЗВИТИЯ

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости в целом и его отдельных секторов. Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость – важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынки труда, капитала, товаров и услуг и др. для осуществления уставной деятельности должны иметь необходимые помещения.

Актуальность исследуемой темы заключается в том, что одним из факторов повышения уровня деловой активности в стране является развитие рынка недвижимости, который по сравнению с товарными рынками развивается не так стремительно. Такое состояние рынка диктует условие принятия мер по развитию его инфраструктуры.

Целью данной работы является изучение проблем и перспектив развития рынка недвижимости Республики Беларусь.

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений. Именно объекты недвижимости представляются центральным звеном всей системы рыночной экономики любой страны, так как в их составе, наряду с другими, находятся предприятия как имущественные комплексы.

Основные особенности белорусского рынка недвижимости приведены в таблице.

Однако рынок недвижимости имеет и свои специфические

особенности:

– высокий «пороговый» уровень инвестиций объясняется тем, что объекты недвижимости довольно сложно приобрести в таком количестве, в котором хотелось бы инвестору. Для этого необходимы значительные средства, что может потребовать уменьшения иных активов. Кроме того, у инвестора может просто не оказаться достаточных средств.

– неоднородность недвижимости определяет существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа даже в пределах одной местности.

– защищенность доходов от инфляции – недвижимость в большей степени, чем финансовые активы, защищена от инфляции. Через арендную плату или цену инфляция переносится в доход, так что доход растет вместе с инфляцией.

Рынок недвижимости в Беларуси имеет ряд проблем:

– отставание в формировании законодательной основы для регулирования бурно развивающегося национального рынка недвижимости;

– отсутствие теоретической основы для разработки концепции регулирования национального рынка недвижимости;

– неэффективное использование объектов недвижимости многими юридическими лицами;

– отставание в подготовке отечественных специалистов, владеющих знаниями об экономических законах развития и процессах на национальном рынке недвижимости.

Таблица – Основные особенности белорусского рынка недвижимости

Особенности	Результат
Рынок недвижимости отличается от других рынков.	- имеет свои особенности развития, которые отличают его от других рынков (неэластичность предложения и др.).
Различия в закономерностях развития рынков недвижимости в развитых и переходных экономиках	- поведение рынка недвижимости стран с переходной экономикой отличается от рынков недвижимости стран с развитой экономикой.
Различия рынков недвижимости по регионам	- различия в инвестиционной привлекательности, активности рынков и уровне цен на аналогичные объекты в различных регионах страны

Продолжение таблицы

Несоответствие стоимости недвижимости финансовым возможностям большей части населения	- ограниченность инвестиционных ресурсов, низкая ликвидность недвижимости относительно других товаров, снижение объемов нового строительства, слабое развитие рынка недвижимости в целом
Недостаточная информированность участников	<p>- отсутствие надежной информации об изменениях на рынке недвижимости делают этот рынок одним из самых “закрытых”, а значит и наименее прогнозируемым, подверженным всевозможным слухам, что не способствует его нормальному цивилизованному развитию.</p> <p>- резкие изменения соотношения спроса и предложения (в течение двух-трех недель могут уйти с рынка и вновь вернуться продавцы, начаться и прекратиться ажиотажный спрос).</p> <p>- активность рынка резко колебаться и поэтому неадекватно оценивается риэлтерами и прессой.</p>
Несовершенство технологии купли-продажи.	- незаконность большинства сделок на рынке, рискованность сделок и расчетов (т.к. производятся в валюте и наличными).

В перспективе проектировщики и строительные компании будут идти по пути сокращения средних площадей недвижимости. Прогнозируется процесс оптимизации планировочных, конструктивных и архитектурных решений. Риэлторы в поисках источников стимулирования спроса постараются расширить схемы реализации объектов недвижимости. Что касается жилой недвижимости, специалисты предполагают расширение возможностей использования ипотечных программ, договоров аренды с последующим выкупом, развитие программ рассрочки платежей и «зачета» имеющейся недвижимости, формирование «корпоративных» программ улучшения жилищных условий сотрудников.

Таким образом, рынок недвижимости в Республике Беларусь

имеет значительный потенциал для дальнейшего развития, который нужно использовать по возможности максимально полно и эффективно. Ведь это очень важно и представляет постоянный интерес как для простого человека, желающего решить свой квартирный вопрос, так и с точки зрения тех, кто заинтересован в покупке или аренде коммерческих площадей, инвестициях в недвижимость и т.д.

УДК 658.152

Студ. А. И. Калюжная
Науч. рук. асс М. В. Рогова
(кафедра экономики и управления на предприятиях, БГТУ)

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОСНОВНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ФОНДОВ В ОАО «МИНСК КРИСТАЛЛ»

Основополагающим фактором экономического развития любого предприятия является состояние материально-технической базы, преобладающую часть которой представляют собой основные фонды. Структура и техническое состояние основных фондов характеризуют уровень производственного потенциала организации, что является одним из главных условий повышения эффективности производства.

Объектом исследования является производственно-хозяйственная деятельность ОАО «МИНСК КРИСТАЛЛ», которое является одним из крупнейших производителей алкогольной продукции в Республике Беларусь.

На протяжении 2011–2013 гг. положение предприятия является неустойчивым. На предприятии наблюдается снижение объемов производства продукции по основным видам продукции. При этом объем производства в стоимостном выражении увеличивается с каждым годом за счет роста цен на продукцию. Постоянное увеличение цен на продукцию связано с проводимой с 2012 года унификацией ставок акцизов на алкоголь с РФ и дальнейшим их паритетным ростом. Ежеквартальное их увеличение на 10–20% привело в резкому скачку цен на алкогольную продукцию и соответственно к снижению потребления. Рентабельность продаж и реализованной продукции в 2013 году сложилась на уровне 4,5% и 13,6% соответственно, что немного ниже, чем в 2012 и в 2011 годах. Также прослеживается снижение степени использования