

- ускорение оборота капитала и снижение его цены посредством повышения доли собственных средств и приобретения выгодных заемных ресурсов;
- сокращение издержек производства и обращения и улучшение их структуры;
- принятие мер к уменьшению степени риска посредством проведения предупредительных мероприятий (страхование, хеджирование, резервирование денежных средств и т.д.);
- достижение положительных финансовых результатов от всех операций, предусмотренных стратегией финансового развития.

Активный механизм выполнения стратегических задач наделен шагающим признаком, поскольку все его инструменты постоянно находятся в движении и характеризуют кругооборот финансовых ресурсов на протяжении действия корпоративной стратегии.

Такое растяжение процесса реализации корпоративной стратегии позволяют добиться преемственности всех этапов и тем самым выполнения решающей цели данной стратегии.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ларионова, И.К. Стратегическое управление: учебник/ Коллектив авторов; под ред. д. экон. н., проф. И.К. Ларионова. – М.: Дашков и Ко, 2019. – 235 с.
2. Финансовый менеджмент: учеб. Пособие /О.А. Пузанкевич [и др.]; под ред. О.А. Пузанкевич.– Минск: БГЭУ, 2020. – 334 с.

УДК 332.85

Е.В. Россоха, зав. кафедрой, доц., канд. экон. наук;
А.М. Французова, асп. (БГТУ, г. Минск)

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В ОЦЕНКЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Вопросы экономического развития (далее – ЭР) являются ключевыми в функционировании любого государства. Авторами проанализированы различные концепции ЭР, акцентирующие в своей основе проблемы и ключевые факторы роста хозяйственных систем. Развитие рынка недвижимости, как и экономический рост [1], обеспечивается в своей основе следующими инструментами: налоговыми, бюджетными, фискальными, социально-трудовыми, денежно-кредитными и др.

При анализе и прогнозировании развития рынка недвижимости обычно исследуется определенный набор индикаторов, характеризующих [2]:

– *ценовую ситуацию*: средние за период (например, среднемесячные) цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках;

– *конъюнктуру спроса и предложения*: объем и структура спроса и предложения, общий объем предлагаемых в аренду площадей, доля свободных площадей, ввод в строй площадей и объектов, соотношение спроса и предложения объектов различных видов на вторичном и первичном рынках;

– *активность рынка*: число сделок купли-продажи, аренды, залога на вторичном и первичном рынках по региону, отношение этих величин к объему предложения, спроса, общему объему частных объектов различных видов в регионе (доля объектов в рыночном обороте, доля заполненных арендуемых площадей);

– *ликвидность объектов*: среднее за месяц время экспозиции проданных (сданных в аренду) и непроданных объектов (время от момента выставления на продажу или последней корректировки цены до момента продажи и время от момента выставления на продажу до момента корректировки цены или снятия с продажи) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках;

– *доступность объектов* (состояние платежеспособного спроса): отношение средней (медианной) цены недвижимости к совокупному годовому (месячному) доходу среднего (медианного) домохозяйства (семьи) и показывает число лет, в течение которого семья может накопить из текущих доходов сумму, необходимую для приобретения недвижимости. Коэффициент доступности недвижимости для населения рассчитывается в зависимости от четырех переменных, выраженных средними (медианными) для данной страны значениями: цена 1 кв. м недвижимости; размер (общей площади) недвижимости согласно сложившемуся уровню обеспеченности населения недвижимостью; доход на одного члена семьи; размер семьи.

Индикатор «доступность недвижимости» является наиболее значимым именно с позиции экономического развития (не экономического роста), поскольку отражает качество экономического роста. Такой вывод объясняется тем, что [3]: «доступное жилье – это жилье, которое семья может приобрести по рыночной стоимости, используя свои сбережения, накопленные из своих текущих доходов за разумный период времени (возможно, с учетом стоимости имеющейся квартиры) при необходимом уровне текущих расходов, а также используя при необходимости ипотечное кредитование и/или государственную поддержку, и при этом ее текущих доходов достаточно для обслуживания полученного кредита с момента приобретения жилья».

Также следует отметить закономерность изменения структуры расходов семей при возрастании их дохода. Так, по мере роста дохода

каждая семья начинает тратить меньшую долю доходов на потребление, а большую – на сбережение.

На основании вышеприведенных рассуждений авторы предлагают следующую логику взаимовлияния индикаторов рынка недвижимости и экономического развития (таблица).

**Таблица –Индикаторы рынка недвижимости в оценке
экономического развития**

Индикаторы по направлениям	Индикаторы экономического развития	Индикаторы рынка недвижимости
Рост	ВВП	Количество продаж недвижимости (на первичном и вторичном рынках); количество строящейся (и планируемой к строительству) недвижимости; стоимость (затраты) строительства; конъюнктура спроса и предложения; доходность инвестиций в недвижимость, ликвидность объектов
Социально-трудовое	Занятость (безработица), средняя зарплата	Величина семейного дохода к стоимости 1 м ² недвижимости, доступность недвижимости
Денежно-кредитное	Инфляция, ставка рефинансирования, бюджетный дефицит, торговый баланс, валютный курс	Уровень цен на недвижимость, темп изменения цен на недвижимость
Фискальное	Государственный долг, бюджетный дефицит, торговый баланс	Уровень налогов на недвижимость (включая сделки с ней) и доходы от операций с недвижимостью; величина государственной поддержки строительства недвижимости

Таким образом, инструменты регулирования экономического развития страны формируют предпосылки для изменения индикаторов рынка недвижимости. Однако также следует отметить взаимовлияние рынка недвижимости и экономического развития страны. Это объясняется тем, что рынок недвижимости по причине высокой совокупной капитализации оказывает воздействие на решения государственных органов управления, связанных с экономическим развитием.

ЛИТЕРАТУРА

1. Быков А.А. Экономический рост и развитие : учебное пособие / Быков А.А.. – Минск : Вышэйшая школа, 2021. – 304 с.
2. Стерник, Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник. – М.: Экономика, 2009. – 606 с
3. Стерник Г.М. Доступное жилье – что это такое? – В сб. «Правовые и организационно-экономические основы формирования рынка доступного жилья в Москве». – РЭА им. Г.В. Плеханова (под ред. Стерника Г.М.), - М.: 2006, с. 3-17