

имеет и слабости финансового и социального характера.

Возможности новой коммуникационной системы обеспечат ускоренный транзит грузопотоков. Следует обратить внимание на то, что проекты будут реализовываться постепенно, по мере роста грузопотоков и, следовательно, не дадут сиюминутных выгод.

Проведем тест осуществления инвестиций.

Инвесторы прежде всего выявят, что можно извлечь из потенциала и способностей населения и существующей производственной базы. Зона коммуникационной системы включает 16 административных районов. В городах зоны сосредоточена почти половина промышленного потенциала Беларуси.

В данном случае более реальными представляются портфельные инвестиции, однако имеются некоторые ограничения. В частности, мировая практика показывает, что нельзя одновременно получать финансовые и социальные выгоды.

Проведем тест зоны гарантий.

Экономика Беларуси нуждается в государственной идее. По мнению аналитиков, Беларусь могла бы стать восточной Швейцарией. Сейчас Россия и западные страны платят большие деньги за обеспечение безопасности торговли. Нужна буферная зона гарантий торговых операций. У Беларуси есть реальная возможность стать такой буферной зоной.

Таким образом, создание коммуникационной системы Париж – Москва дает Беларуси поистине исторический шанс.

## ОСНОВНЫЕ ПРИЕМЫ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*А.Р. Янковский*

Научный руководитель – *В.А. Дерябина*

*Белорусский национальный технический университет*

Рынок недвижимости является менее совершенным рынком по сравнению с другими секторами рыночной экономики, что определяет особую важность его анализа при принятии экономических решений, с другой стороны, рынок недвижимости отличается рядом факторов, которые затрудняют его анализ.

Понятие «анализ рынка недвижимости» в наиболее общем значении этого слова представляет собой целенаправленное исследование рынка, включающее в себя следующие цели: анализ и прогноз состояния рынка, ценовой ситуации, доступности и ликвидности объектов, эффективность инвестиций.

Вне зависимости от конкретной цели исследования достоверность полученных в его ходе результатов во многом зависит от качества и достоверности исходной информации, которая может быть получена как в ходе разового изучения состояния и тенденций развития рынка, так и на основе мониторинга рынка – непрерывного, длительного наблюдения за рынком с широким охватом отслеживаемых параметров.

Мониторинговые приемы изучения рынка имеют существенное преимущество, поскольку дают обоснованную картину функционирования рынка, однако обладают и не менее существенным недостатком, поскольку требуют весьма серьезных финансовых затрат и организационных усилий.

Результатом этого этапа является получение максимально достоверной информации, непосредственно характеризующей состояние рынка. На основе собранной информации проводится ее обобщение, позволяющее выявить тенденции в развитии рынка.

Следующим шагом в исследовании рынка является определение меры происходящих на рынке изменений, их количественная оценка. Одним из широко используемых для этого, в процессе общего анализа рынка приемов, является выведение индексных показателей.

Эти показатели могут быть разделены на две группы: ценовые и неценовые. Ценовые показатели представляют собой некоторую количественную оценку экономического явления в денежных единицах. Неценовые показатели могут быть выражены в виде доли (процентов) количественной оценки в единицах изменения исследуемого объекта, отношения.

Следующей системой группировки выступаем разделение показателей на комплексные (описывающие весь рынок в целом) и секторные (описывающие тенденции, складывающиеся на отдельных секторах этого рынка). В качестве примера комплексных показателей можно привести: квартирный индекс БОО, показатель структуры рынка и комплексный ценовой индекс по спросу.

Квартирный индекс БОО выступает ключевым показателем исследования рынка квартир. Он относится к группе ценовых индексов и представляет собой комплексную оценку цены квадратного метра общей площади по предположению в долларах США.

Показатель структуры рынка отражает фактическое превышение предложения над спросом в абсолютных величинах. Данный показатель относится к группе неценовых показателей рынка и выражен в виде отношения.

Индексный метод весьма полезен при анализе рынка недвижимости. Однако важно грамотное его применение. Так как сам по себе индекс не может показать, что же повлияло на ту или иную его динамику, необходимо выявить обстоятельства, вызывающие те или иные изменения.

Анализ тенденций, складывающийся на рынке недвижимости, является одним из самых важных для определения текущей экономической ситуации будущих изменений, связанных с инвестированием, притоком денежной массы в регион.

## **МЕХАНИЗМ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ: ПРОБЛЕМЫ ПОСТРОЕНИЯ**

*С.А. Шимановский*

Научный руководитель – к.э.н., профессор *Л.И. Поддерезина*  
*Белорусский национальный технический университет*

В основе механизма функционирования экономической системы лежит совокупность инструментов, направленных на реализацию её функций. Для механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы такими функциями являются воспроизводство, эксплуатация и перераспределение жилья. Основной вопрос в проводимом исследовании заключается в том, что понимать под инструментами механизма и каким образом они взаимосвязаны для реализации функций механизма рынка недвижимости в условиях переходной экономики.

Описание механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы в научной литературе дано недостаточно чётко. Стремление описать основные черты механизма просматривается, в частности, в модели жилищной сферы (жилищной цепочки) [1, с.26-35], в «социентальном» механизме функционирования жилищной системы и схеме взаимодействия между агентами на жилищном рынке Великобритании], модели взаимодействия рынков жилищного фонда и жилищных услуг, фильтрационной модели рынка жилья.

Исследование представленных моделей позволяет выявить ряд недостатков, которые не позволяют построить модель рынка, отвечающую условиям переходной экономики. К основным недостаткам представляется отнести следующие: грани между функциями механизма размыты; нет указания на инструменты, направленные на реализацию функции; отсутствует учёт специфики переходной экономики при становлении рыночных отношений в жилищной сфере (отсутствие или неразвитость ряда рыночных институтов, слабость платёжеспособного спроса населения, сохранение сильной позиции государства в жилищной сфере).

При построении модели механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы, по мнению автора, представляется возможным усилить разработанные выше упомянутыми исследователями модели за счёт определения на первоначальном этапе инструментов, направленных на реализацию отдельных функций, и взаимосвязей между ними. Такими инструментами, по мнению автора, выступает совокупность рынков: земельный, строительный, финансовый, коммунальных услуг, жилищных услуг, жилищного фонда, связанных с рынком недвижимости жилищной сферы. Далее для определения взаимосвязи