

экономическими интересами субъектов рынка при реализации данной политики являются: для населения – обеспечение потребности в жилье и жилищно-коммунальных услугах преимущественно за счет платежеспособного спроса; для предприятий, занятых в жилищном строительстве, – получение максимального дохода в условиях конкуренции и реализации стратегии своего развития при общественном ограничении технико-экономических параметров строительства; для предприятий-поставщиков коммунальных услуг, относящихся к группе естественных монополий, – развитие производства при сохранении монопольного положения на рынке жилищно-коммунальных услуг в условиях государственного и общественного ограничения цен и поддержания социального стандарта качества услуг; для предприятий-поставщиков жилищно-коммунальных услуг – получение максимального дохода при наличии конкуренции и реализации стратегии своего развития в условиях государственного и общественного ограничения цен и поддержания социального стандарта качества услуг; для организаций, специализирующихся на профессиональном управлении недвижимостью и на оказании риэлтерских и оценочных услуг, – получение максимального дохода в условиях конкуренции и реализации стратегии своего развития при общественном контроле (саморегулируемые организации); для государства – соблюдение паритета экономических интересов всех субъектов взаимоотношений, в том числе и государства в рамках осуществления его функций, при общественном контроле деятельности субъектов хозяйствования на рынке.

УДК 338.24.021.8:332.85

Имитационная модель механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы

Шимановский С.А.

Белорусский национальный технический университет

При проведении жилищной политики возникает необходимость в оценке последствий реализации мероприятий. В силу сложности социально-экономических систем действенным инструментом выступает имитационное моделирование в жилищной сфере. Имитационная модель (ИМ) механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы (далее – РНЖС) представляет собой алгоритм многовариантного формирования оценки и выбора предпочтительных сценариев развития рыночных отношений в жилищной сфере страны. Сценарий – это комплекс мероприятий по реализации жилищной политики в конкретных

социально-экономических условиях. ИМ имеет сложную структуру и включает комплекс оптимизационных моделей: РНЖС, парного влияния РНЖС и рынков, обеспечивающих его функционирование, модель инвестиций в недвижимость в жилищной сфере. ИМ включает четыре основных блока: (1) оценка фактического состояния РНЖС и рынков, обеспечивающих его функционирование; (2) формирование сценариев и оценка эффективности их реализации; (3) сравнение оценок по фактическому состоянию РНЖС и сценариям; (4) выбор наиболее предпочтительного сценария.

Апробация ИМ показала, что пересмотр существующей жилищной политики в сторону расширения рыночных жилищных отношений целесообразен. Оценки эффективности, полученные для фактического состояния РНЖС, хуже оценок эффективности предлагаемых сценариев. Сценарий 1 (политика универсализма отдает предпочтение нерыночным жилищным отношениям, что реализуется за счет жесткого государственного контроля в жилищной сфере и финансирования бюджетом улучшения качества жилья) предполагает для своей реализации направление значительно больших бюджетных средств в жилищную сферу, чем имеется в распоряжении государства для данных целей. Сценарий 2 (политика селективизма ориентируется на саморегулирование рынка, проводя политику невмешательства и ограничиваясь защитой экономически слабых домохозяйств) не может быть принят в силу ограниченного платежеспособного спроса населения на жилье и жилищно-коммунальные услуги. Оценки сценария 3 (ордолиберальная жилищная политика встроена в рынок и ориентирована на поощрение конкурентоспособности и рыночной эффективности жилья) позволяют принять его в качестве основы стратегии белорусской жилищной политики.

УДК 005.52 (100)

Управленческие решения коммерческой организации при неустойчивой рыночной конъюнктуре

Погодина Е.В.

Белорусский национальный технический университет

На результаты деятельности коммерческой организации существенное влияние оказывает экономическая конъюнктура. При неблагоприятной экономической конъюнктуре, даже при безупречной стратегии бизнеса необходимо корректировать управленческие решения, являющиеся стандартными для оперативного и тактического периода, обеспечивая финансовую устойчивость организации.