

других факторов [2]. Для успешной реализации рекламных средств необходимо учитывать, чтобы каждое средство рекламы соответствовало характеристикам целевого рынка. Принцип территориальности используется для проведения рекламы в местах сосредоточения потребителей. Региональные рекламодатели охватывают торговую территорию и ограничивают свой выбор носителей рекламы, а общенациональные рекламодатели охватывают географические зоны сбытовой деятельности фирмы [3]. Принцип обоснованности особенно важен при выборе носителей рекламы. Наиболее эффективно использовать средства массовой информации (телевидение, радио и др.) Следовательно, для того чтобы реализовать основные принципы, которые используются при выборе средств рекламы необходим больший объем информации для разработки стратегии средств распространения рекламы.

Список использованной литературы

1. Блюм, М.А. Основы использования средств рекламы в коммерческой деятельности: учебное пособие / М.А. Блюм, Н.В. Молоткова. — Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2006. — 160 с.
2. Рогожин, М.Ю. Теория и практика рекламной деятельности: учебное пособие / М.Ю. Рогожин. — 3-е изд., перераб. и доп. — Берлин: Директ-Медиа, 2014. — 208 с.
3. Росситер, Дж. Р. Реклама и продвижение товаров / Дж. Р. Росситер, Л. Перси. — СПб.: Питер, 2000. — 656 с.

УДК 332.85

Синяк Н.Г., к.э.н.

*УО «Белорусский государственный
технологический университет», г. Минск*

ТРАНСПАРЕНТНОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И НАПРАВЛЕНИЯ УЛУЧШЕНИЯ СИТУАЦИИ В БЕЛАРУСИ

Ключевые слова: рынок недвижимости, индекс прозрачности, рейтинг недвижимости.

Key words: real estate market, transparency index, real estate rating.

Аннотация: В статье приведены факторы влияния и представлена оценка транспарентности рынка недвижимости и даны основные направления улучшения «прозрачности» рынка недвижимости в Беларуси.

Summary: The article presents the factors of influence and provides an assessment of the transparency of the property market and are the main directions of improving the «transparency» of the real estate market in Belarus.

В Национальной стратегии устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь до 2030 года сказано, что Беларусь будущего – это страна, в которой каждый гражданин может иметь качественное и доступное жилье [1]. Развитый рынок недвижимости ориентирован на потребителя, многообразие источников финансирования (жилищные облигации, система строительных сбережений, ипотека и др.), открытую конкуренцию строительных организаций, что позволяет решать жилищную проблему в оптимальные сроки, с высоким качеством и минимальными издержками.

Для того чтобы в Беларуси появился развитый рынок недвижимости необходимо иметь рамочные основы содействия рынкам недвижимости, а также улучшения финансирования данного сектора. Консультативная группа по рынку недвижимости ООН (КРПН) подготовила документ, в том числе 10 принципов в качестве ключевых элементов политики в сфере рынков недвижимости [2]. Одним из основных принципов «Основ политики устойчивого развития рынка недвижимости» является принцип транспарентности. Под ним понимается отсутствие секретности, ясность, основанная на доступности информации; информационная прозрачность и возможность иметь полный доступ и знание соответствующей информации, а также различных аспектов процессов принятия решений.

На прозрачных рынках недвижимости транспарентность означает, что сделки проходят быстро и безопасно, действия государства в налоговой и законодательной сферах прогнозируемы, а регуляторы в полной мере раскрывают финансовую информацию. В тоже время низкая прозрачность негативно влияет на привлекательность иностранных инвестиций, долгосрочные перспективы экономического роста и качество жизни.

Индекс прозрачности лидирующих рынков коммерческой недвижимости Global Real Estate Transparency составляется международной консалтинговой компанией Jones Lang LaSalle, а также ее подразделением LaSalle Investment Management [3]. Индекс прозрачности рассчитывается каждые два года, в последней версии 2014 г. — для 102 рынков недвижимости, поскольку страны БРИК разделены в рейтинге на несколько географических сегментов. Индекс учитывает 115 критериев, из которых 56 критериев являются количественным, при этом их доля в итоговом результате составляет 35,5 %. Оставшиеся 59 критериев являются качественными, то есть субъективными, и высчитываются на основе ответов

экспертов и опроса международного бизнес-сообщества по шкале от 1 (наиболее прозрачные) до 5 (непрозрачные). В зависимости от полученной оценки страны/рынки распределяются по пяти группам: «с высокой прозрачностью», «прозрачные», «со средним уровнем прозрачности», «с низкой прозрачностью» и «непрозрачные». 115 критериев сводятся в 13 тем, которые, в свою очередь — в 5 больших тематических блоков. Оценка эффективности (25 % от общего балла), фундаментальные факторы рынка (20 %), раскрытие финансовой информации (10 %), регулятивные и юридические аспекты (30 %), процесс сделок (15 %).

В первом блоке оцениваются показатели эффективности и результативности. Это наличие индексов цен на недвижимость, доля институциональных инвесторов на рынке, независимость и качество оценочной деятельности сторонних фирм и т. д. Второй блок – рыночные показатели: наличие и длительность временных шкал, отражающих различные количественные данные (аренду, доходность, заполненность (загрузку) разных видов недвижимости и т. п.). В третьем блоке рассматривается работа финансовых регуляторов — как часто выходят отчеты о положении дел на рынке, насколько они детализированы, доступны ли английские версии. Четвертый блок касается законов — здесь собрано все о регистрации недвижимости и о налогах на нее. Пятый блок посвящен процессу транзакции, то есть совершения сделки: всегда ли предоставляется полная предпродажная информация, прозрачны ли аукционы, честны ли риелторы. Список обновляется раз в два года и демонстрирует графики устойчивого прогресса в прозрачности рынков недвижимости по всему миру в течение 15 лет. Индекс призван помочь инвесторам определить важные различия при совершении сделок, владении и эксплуатации на зарубежных рынках. Это также полезный индикатор для правительства и отраслевых организаций, которые стремятся улучшить прозрачность на их внутренних рынках.

В 2014 вышло 8-е издание Глобального индекса недвижимости JLL [3]. Результаты в 2014 году демонстрируют стабильное улучшение прозрачности по всему миру и дальнейший прогресс в прозрачности за последние два года. На более чем 80 % рынка зарегистрировано улучшение в сравнении с 2012 г. Из 102 рынков, охваченных индексом, в 14 странах наблюдалось значительное улучшение в их общей оценке.

Беларусь, к сожалению, попала в пятую «непрозрачную» группу, оказавшись на позиции между Пакистаном и Анголой, и соответственно на 94 месте из 102 стран.

Согласно Global Real Estate Transparency Index, наиболее прозрачным в 2014 году был признан рынок недвижимости Великобритании. США

опустились на вторую строчку рейтинга. Помимо этого, в десятку самых прозрачных стран входят Австралия, Новая Зеландия, Франция, Канада, Нидерланды, Ирландия, Финляндия и Швейцария. Таким образом, в топ-10 доминируют англоговорящие государства.

Многие из прозрачных рынков недвижимости располагаются в Европе, которая остается наиболее востребованным регионом со стороны зарубежных инвесторов. Важность такого фактора, как прозрачность, очевидна на примере Лондона, Парижа и городов Германии, — ключевых рынков для иностранного капитала. Значительно укрепили свои позиции в рейтинге страны Центральной Европы: так, Румыния и Сербия и вошли в список стран с лучшей динамикой показателя, заняв в этом списке, соответственно, 5-е и 12-е места по росту прозрачности.

Большинство участников рейтинга смогли улучшить свой индекс прозрачности, однако в небольшом числе стран наблюдается ухудшение ситуации.

Рынки, которые становятся более прозрачными, неизбежно начинают привлекать к себе внимание инвесторов и меняться в лучшую сторону, свидетельствуют данные JLL. Эта тенденция сегодня распространилась до одного из самых «отдаленных» регионов мирового рынка коммерческой недвижимости — стран Африки, расположенных к югу от Сахары. Сразу пять государств этого региона — Кения, Гана, Нигерия, Замбия и Маврикий — вошли в топ-10 стран с наилучшей динамикой показателя прозрачности за прошедшие два года. В условиях «нашествия» корпоративных арендаторов самые быстрорастущие экономики региона привлекают к себе все больше внимания участников мирового рынка инвестиций в недвижимость.

На 11-м месте в списке стран с самыми заметными улучшениями показателя прозрачности сектора недвижимости оказался Казахстан — 3,98 баллов в 2014 году против 4,09 баллов в 2012-м. При этом Казахстан в общем рейтинге Global Real Estate Transparency Index занимает 84-е место и пока относится к непрозрачным рынкам.

Ключевые глобальные факторы, способствующие повышению уровня прозрачности рынка недвижимости [4]:

- осознание на государственном уровне того, что низкая прозрачность негативно сказывается на объемах инвестиций и качестве жизни населения;
- внимание, уделяемое СМИ проблемам коррупции, скандалам и несчастным случаям в сфере строительства;
- повышение объемов внешних инвестиций как результат улучшения ситуации на рынке недвижимости;

- потребности «поколения двухтысячных» выводят на первый план вопросы открытого доступа к информации и практики экологически ответственного ведения бизнеса.

Исследование Global Real Estate Transparency Index свидетельствует, что страны Африки, расположенные к югу от Сахары, находятся на очень ранних этапах создания и формирования отрасли коммерческой недвижимости. Вместе с тем, их реакция на интерес со стороны инвесторов из других стран идентична той, что наблюдалась в регионах, наиболее активно развивавшихся с точки зрения прозрачности в предыдущие годы, а именно в странах MIST в 2012 году (Мексика, Индонезия, Южная Корея и Турция) и BRIC в 2010-м (Бразилия, Россия, Индия, Китай).

Трансграничная активность — это ключевой фактор повышения прозрачности рынков, и в этом страны Африки ничем не отличаются от любого другого региона мира. Например, в Южной Америке наилучшие результаты в деле улучшения показателя прозрачности были достигнуты в Перу и Колумбии — странах, где наблюдается самая высокая активность международных инвесторов на рынке недвижимости. В других странах мира также наблюдается медленный прогресс.

В 2014 году ни одно из государств Азиатско-Тихоокеанского региона не попало в десятку стран, добившихся наибольших успехов в повышении прозрачности (для сравнения, в 2012 году таких было три). Основная причина этого — незначительный прогресс в улучшении доступности данных о рынке и медленные политические реформы. В Польше медленный рост показателя прозрачности может быть объяснен тем, что многие иностранные инвесторы уже были в целом удовлетворены текущей ситуацией в этой стране. Что касается региона MENA, включающего страны Ближнего Востока и Северной Африки, здесь темпы реформ в условиях глобального экономического кризиса не сохранились на прошлом уровне, исключение составляет лишь Катар, который добился значительных успехов». Так, Катар занял второе место по росту показателя прозрачности за прошедшие два года.

Страны, занимающие верхние строчки рейтинга, на собственном примере доказывают, насколько сильно уровень зрелости рынка зависит от грамотной и постоянной работы по улучшению прозрачности. Регионы с высоким уровнем данного показателя рынка недвижимости провели реформы, которые могут помочь другим странам, имеющим средний или низкий рейтинг прозрачности в течение многих лет. Как следствие, дальнейший прогресс стран, уже сейчас демонстрирующих высокую прозрачность (в основном, это англоговорящие страны), в значительной степени зависит от инноваций и технологических усовершенствований.

Для инвесторов индекс служит инструментом управления рисками, предоставляющим сравнительную информацию по многим странам мира. Он помогает разрабатывать взвешенные и обоснованные глобальные и региональные инвестиционные стратегии, а также расставлять страновые приоритеты.

Индекс дает возможность корпоративным арендаторам более эффективно оценивать различные условия эксплуатации недвижимости в разных странах мира. Прозрачные рынки упрощают сравнение арендных расходов, помогают выбрать удачную стратегию (к примеру, продать недвижимость с сохранением ее аренды) и повышают эффективность сделок и управления объектами недвижимости.

Рейтинг Беларуси в индексе прозрачности из года в год оценивается как малопривлекательный. Что подтверждается кризисными явлениями на рубеже 2014–2015 гг. и основными совпадениями масштабного экономического кризиса 2008–2009 гг, затронувший все страны региона. Основные совпадения:

- рост цен на квартиры и последующее падение;
- девальвация рубля, в том числе российского;
- несоответствие цен на жильё новому уровню доходов населения;
- падение спроса и резкая смена направления ценового тренда.

Существует постоянная необходимость создавать и совершенствовать собственный организационно-экономический механизм управления недвижимостью на микро- и макроуровнях на основе ее стоимости и вовлечения ее в экономический оборот.

Собственные модели экономического, экологического и нравственно-интеллектуального развития с учетом передового опыта зарубежных стран, позволят пройти очередной этап развития страны и создать благоприятный климат для увеличения инвестиций в недвижимость, что повлечет за собой формирование положительной среды для достижения социальных и экономических целей.

И способствует разъяснению критически важных вопросов сектора недвижимости в планах более эффективной разработки тактики и стратегии управления, ориентированных на решение проблем, вызванных кризисными явлениями 2014–2015 гг [5].

Список использованных источников

1. Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития республики Беларусь на период до 2030 года [Электронный ресурс] / государственное научное учреждение «Научно-

исследовательский экономический институт» (ГНУ НИЭИ). — Минск, 2014. — Режим доступа: http://www.economy.gov.by/nfiles/001146_318013_NSUR2030.pdf. — Дата доступа: 04.04.2016.

2. Основы политики для устойчивых рынков недвижимости [Электронный ресурс]: Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны / Европейская экономическая комиссия ООН (ЕЭК ООН); Рабочая группа по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН; Консультативная группа по рынку недвижимости. — Режим доступа: <http://www.unecsc.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/rem/documents/policy.framework.r.pdf>. — Дата доступа: 19.04.2016.

3. Global Real Estate Transparency Index: Key Findings in 2014 [Electronic resource]. — JLL. — Режим доступа: <http://goo.gl/mdKIjt>. — Дата доступа: 04.04.2016.

4. Устойчивое и инновационное развитие рынков недвижимости: монография / Н. Г. Сняк [и др.] Минск: БГТУ, 2015. — 608 с.

5. Sustainable Development of Real Estate: monograph. Editors: A. Kaklauskas, E.K. Zavadskas, R. Dargis, D. Bardauskienė. — Vilnius: Technika, 2015. — 512 p.

УДК 339.138

Снопко Н.В.

*УО «Гомельский государственный технический университет
имени П.О. Сухого», г. Гомель*

МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ИННОВАЦИЙ В ПИЩЕВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Ключевые слова: пищевая промышленность, инновационная активность, маркетинговые исследования, спрос, новый товар.

Key words: food industry, innovative activity, market research, demand, new product

Аннотация: В статье рассмотрена специфика инноваций в пищевой промышленности. Анализируется инновационная деятельность пищевой промышленности Республики Беларусь. Предложены направления использования маркетинговых исследований для повышения инновационной активности предприятий пищевой промышленности.

Summary: The article deals with the specifics of innovations in the food industry. Examines the innovative activities of food industry of the Republic of