

Следующей системой группировки выступаем разделением 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

между инструментами представляется возможным воспользоваться схемой жизненного цикла жилья. В результате, в модели механизма функционирования наблюдается постепенное включение функций воспроизводства, эксплуатации и перераспределения, при реализации которых задействуются определённые группы инструментов механизма и возникают связи между ними. На выходе каждой функции жильё приобретает определённые потребительские свойства, соответствующие стадии жизненного цикла жилья (от проекта и строительства жилья до его сноса и высвобождения земельного участка). В действительности механизм не ограничивается сносом жилья и высвобождением земельного участка, а циклично повторяется, представляя собой непрерывный социально-экономический процесс обеспечения удовлетворения потребности в жильё.

По сравнению с вышеупомянутыми моделями, предложенную автором модель механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы отличает: во-первых, чёткость определения инструментов механизма функционирования; во-вторых, отражение взаимосвязей как между инструментами в пределах реализуемой функции, так и между функциями в процессе жизненного цикла жилья.

Литература:

1. Жилищная политика местных властей: уроки западноевропейского опыта и реформы в России. – СПб: «Наука», 1998.

СЕРТИФИКАЦИЯ КАК ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ТУРИСТСКИХ УСЛУГ

М.Л. Акопян

Научный руководитель – к.ист.н. *Л.М. Гайдукевич*
Белорусский государственный университет

Международный туризм во второй половине XX века стал одним из наиболее динамичных секторов мировой экономики. Высокие темпы его развития, большие объёмы валютных поступлений активно влияют на различные сектора экономики, что способствует формированию собственной туристской индустрии. Помимо роста туристской активности и увеличения доходов от международного туризма меняется роль государственного регулирования туристской деятельности. Именно стандартизация и сертификация являются одним из наиболее действенных способов государственного контроля над качеством и безопасностью предоставляемых потребителю туристских услуг.

На сегодняшний день в сфере туризма действует добровольная сертификация. Единственный ГОСТ, который обязаны соблюдать турфирмы, несмотря ни на что, - это ГОСТ 28681.3-95 о безопасности туристов и экскурсантов. Добровольная сертификация услуг проводится по инициативе туристской компании в случаях, если исполнителю услуги необходимо иметь подтверждение третьей стороны, что оказываемая им услуга соответствует установленным требованиям, а также если потребителю услуги требуется подтверждение, что предоставляемая ему услуга соответствует декларированным потребительским характеристикам. При проведении сертификации услуг предусматриваются следующие этапы: представление заявителем в орган по сертификации заявки на проведение сертификации услуг и материалов, прилагаемых к ней; анализ заявки и идентификация заявленных услуг; предварительная оценка услуг; проведение проверки; сертификация системы качества предприятия, предоставляющего услуги; анализ результатов проверки, регистрация и выдача заявителю сертификата соответствия, а также соглашения по сертификации; инспекционный контроль за сертифицированными услугами и системой качества предприятия, предоставляющего услуги; приостановление или отмена действия сертификата соответствия и соглашения по сертификации; продление срока действия сертификата соответствия; информация о результатах сертификации; рассмотрение жалоб.

Стандартизация и сертификация в области туризма необходимы, поскольку это - два основных рычага для улучшения качества туристического продукта. Сертификация защищает как клиента, так и турфирму: клиента - вынуждая турфирму четко и в полном объеме