

УДК 330.342

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ЭКОНОМИЧЕСКИХ СИСТЕМАХ ПРОМЫШЛЕННОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Г.Н. Серяков

Полоцкий государственный университет имени Евфросинии Полоцкой, Республика Беларусь
e-mail: g.seryakov@psu.by

Рассмотрена актуальность проблемы исследования теоретико-методологических основ управления недвижимостью в экономических системах промышленности Республики Беларусь, научная специальность 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (по отраслям и сферам деятельности), область исследования: строительство – экономика строительства. Обоснована ведущая роль технологического уклада экономики в социально-экономическом развитии общества, экономики и промышленности. Проанализированы стратегические задачи развития национальной экономики Республики Беларусь в условиях перехода мировой экономики с пятого на шестой технологический уклад, определяющие необходимость развития промышленности, как отрасли формирующей и развивающей технологический уклад национальной экономики, на принципиально новой теоретико-методологической основе управления инвестициями в недвижимость. Показано, что повышение эффективности инвестиций в основной капитал экономических систем национальной промышленности на современном этапе развития ключевая стратегическая проблема и важная народно-хозяйственная задача, решение которой позволит обеспечить необходимую динамику развития отраслей промышленности, строительства и национальной экономики Республики Беларусь.

Ключевые слова: актуальность, исследования, управление, недвижимость, технологический уклад, строительство, эффективность, инвестиции, основной капитал, концептуальное развитие, теория, методология, промышленность.

THEORETICAL AND METHODOLOGICAL FOUNDATIONS OF REAL ESTATE MANAGEMENT IN ECONOMIC INDUSTRIAL SYSTEMS OF THE REPUBLIC OF BELARUS

G. Seryakov

Euphrosyne Polotskaya State University of Polotsk, Republic of Belarus
e-mail: g.seryakov@psu.by

The relevance of the problem of studying the theoretical and methodological foundations of real estate management in the economic systems of industry of the Republic of Belarus is considered, scientific specialty 08.00.05 - economics and management of the national economy (by industry and field of activity), field of study: construction - construction economics. The leading role of the technological structure of the economy in the socio-economic development of society, economy and industry is substantiated. The strategic objectives of the development of the national economy of the Republic of Belarus in the context of the transition of the world economy from the fifth to the sixth technological structure are analyzed, determining the need for the development of industry, as an industry forming and developing the technological structure of the national economy, on a fundamentally new theo-

retical and methodological basis for managing real estate investments. It is shown that increasing the efficiency of investments in fixed capital of economic systems of national industry at the present stage of development is a key strategic problem and an important national economic task, the solution of which will ensure the necessary dynamics of development of industrial sectors, construction and the national economy of the Republic of Belarus.

Keywords: *relevance, research, management, real estate, technological structure, construction, efficiency, investment, fixed capital, conceptual development, theory, methodology, industry.*

Введение. На современном этапе завершения пятого и начала развития шестого технологического уклада, происходящих в мировой экономике, важнейшим фактором экономического развития стали технологические инновации. В этих условиях процесс формирования инновационного социально-ориентированного типа экономического развития Республики Беларусь требует разрешения ряда серьезных проблем стратегического характера, связанных с достижением быстрого роста конкурентного потенциала за счет наращивания сравнительных преимуществ в науке, образовании, высоких технологиях.

Для этого требуется: модернизация традиционных секторов национальной промышленности, включая повышение производительности труда и снижение энергоемкости в секторах, определяющих в настоящее время конкурентоспособность отечественной экономики; существенный (кратный) рост доли промышленных предприятий Республики Беларусь, осуществляющих технологические инновации, и рост доли инновационной продукции в общем объеме ее выпуска в масштабах национального хозяйства; развитие секторов национальной промышленности, базирующихся на технологиях шестого технологического уклада.

Таким образом, для достижения быстрого роста конкурентного потенциала Республики Беларусь требуется масштабная инновационная деятельность экономических систем национальной промышленности, а для инновационного социально-экономического развития экономики промышленности необходимы инвестиции так как инноваций без инвестиций не бывает! Следует подчеркнуть, что требуются именно реальные инвестиции в основной капитал или недвижимость.

Однако, существующая теория и методология организации строительства зданий и сооружений или капитальное строительство или расширенного воспроизводства основных фондов отраслей национальной экономики сложилась еще в середине XX века в плановой командно-административной экономике, когда основным и единственным источником инвестиций в основной капитал были государственные капитальные вложения бывшего Союза Советских Социалистических Республик.

Процессы финансирования или инвестирования и организации строительства промышленно-гражданских объектов были разобщены, окупаемость и возврат инвестиций в основной капитал (капитальных вложений) рассчитывался в центре принятия плановых решений – Государственный плановый комитет и отраслевые министерства бывшего СССР [1].

В современной инновационной экономике процессы управления инвестиционно-строительной деятельностью и ответственность за ее экономические результаты перешли коммерческим организациям Республики Беларусь. При этом инновационное развитие экономики, связанное с формированием нового технологического уклада мировой экономики, резко сокращает жизненный цикл производственных технологий и созданных для их обслуживания зданий и сооружений.

Поэтому в качестве основы для концептуального развития теоретико-методологических основ управления недвижимостью в экономических системах промышленности в современной экономике предлагается использовать закономерности развития и смены технологических укладов в мировой экономике, что позволит снизить затраты на всех стадиях жизненного цикла недвижимости и повысить эффективность инвестиций в основной капитал промышленности [2].

Учитывая, что экономическая сущность инвестиций как раз и заключается в том, что реальную прибыль они приносят только при эффективном вложении в основной капитал, управление недвижимостью в экономических системах промышленности на принципиально новой теоретико-методологической основе позволит привлечь для инновационного развития промышленности материально-технические ресурсы в необходимых масштабах и решить стратегические задачи социально-экономического развития национальной экономики Республики Беларусь.

В связи с этим, решению проблем, связанных с повышением эффективности инвестиций в основной капитал экономических систем промышленности, как отрасли, формирующей и развивающей новый технологический уклад национальной экономики, и посвящены настоящие исследования, определена тема, сформулированы цель, объект, предмет и научные задачи, требующие решения.

Основное содержание исследования. Целью исследования является концептуальное развитие теоретико-методологических основ управления недвижимостью в экономических системах промышленности Республики Беларусь. Объектом исследования является строительный комплекс в целом, экономические и социально-экономические системы различного масштаба, функционирующие в инвестиционно-строительной сфере национальной экономики. Предметом исследования являются экономические и управленческие отношения, возникающие в экономических системах промышленности, функционирующих в инвестиционно-строительной сфере национальной экономики. Обозначенная цель, объект и предмет научного исследования предполагает решение следующей совокупности логически взаимосвязанных научных задач.

Во-первых, учитывая, что технологический уклад экономики является основой социально-экономического развития общества, формирует ВВП страны и ему принадлежит ведущая роль в динамике экономического развития [3], необходимо исследовать закономерности развития и смены технологических укладов в мировой экономике и их влияние на эффективный срок использования недвижимости в экономических системах национальной промышленности Республики Беларусь.

В рамках этой задачи необходимо изучить процесс эволюции технологических укладов как основы социально-экономического развития общества. Необходимо систематизировать принципы выделения и исследования технологических укладов экономических систем. Это позволит обоснованно подойти к проблеме исследования методологии определения (прогнозирования) экономического срока жизни недвижимости в экономических системах промышленности.

Во-вторых, необходимо осуществить комплексный анализ эволюционных взаимосвязей технологических укладов экономики, определяющих развитие экономических систем в промышленности. В рамках этой задачи необходимо сформировать и провести детальный анализ признаков пространства выделения технологических укладов экономики и выявить направления его развития. Это позволит исследовать процессы эволюции технологических укладов, оценить характер дифференциации технологических укладов и уровень их преемственности в развитии экономических систем в промышленности.

В-третьих, необходимо решить проблему качественного совершенствования методологии управления расширенным воспроизводством основного капитала в экономических систе-

мах промышленности. В рамках этой задачи необходимо исследовать содержание, структуру и тенденции развития технологического уклада национальной экономики Республики Беларусь [4]. Проанализировать влияние динамики больших технологических циклов экономической активности Н.Д. Кондратьева, динамики средних строительных циклов экономической активности С. Кузнецца, динамики малых банковских циклов экономической активности К. Жугляра, динамики коротких циклов экономической активности Дж. Китчина [5] на экономику строительной отрасли. Разработать методологию управления развитием объектов недвижимости в экономических системах промышленности в соответствии с динамикой больших технологических циклов экономической активности Н.Д. Кондратьева, средних строительных циклов экономической активности С. Кузнецца, малых банковских циклов экономической активности К. Жугляра.

В-четвертых, необходимо решить проблему качественного совершенствования методологии управления простым воспроизводством основного капитала в экономических системах промышленности. В рамках этой задачи необходимо разработать методологию технической эксплуатации промышленных объектов в соответствии с большими технологическими циклами экономической активности. Методологию проведения капитальных ремонтов в соответствии с экономическими сроками жизни промышленной недвижимости. Методологию проведения текущих ремонтов в соответствии с нормативными сроками эксплуатации строительных материалов, изделий и конструкций.

В-пятых, учитывая, что строительства как отрасль национальной экономики объединяет две системы: капитальное строительство или инвестиционно-строительная деятельность и строительное производство, и эффективность инвестиций в основной капитал зависит от уровня организационного и технологического развития обеих систем, в рамках данной научной задачи для достижения цели исследования необходимо разработать технологические, организационные и экономические основы организации строительного производства в современной инновационной экономике.

К примеру, в организации строительного производства задача стоит в существенном снижении себестоимости, повышении технического уровня и качества строительно-монтажных работ, повышении эффективности использования трудовых, материальных и технических ресурсов, а для этого необходимо, изменить технологические и организационные основы строительного производства, которые сложились еще в середине XX века в плановой командно-административной экономике бывшего Союза Советских Социалистических Республик.

Заключение. В целом решение перечисленных научных задач посредством обозначенной схемы исследований позволит обосновать новый методологический подход к управлению недвижимостью в экономических системах промышленности.

В теоретическом плане это позволит развить теорию и сформировать новый методологический подход к управлению недвижимостью в экономических системах национальной промышленности Республики Беларусь.

В практическом плане это позволит на качественно новом уровне управлять развитием экономических систем промышленности и решить проблему повышения эффективности инвестиций в основной капитал (недвижимость).

ЛИТЕРАТУРА

1. Библиотека управления [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.cfin.ru/press/management/1998-6/04.shtml?ysclid=I9iwhqcvb4433634785>. – Дата доступа: 22.10.2023.

2. Серяков Г.Н. Управление инвестиционно-строительной деятельностью в современной экономике / Г.Н.Серяков // *Фундаментальные исследования*. – 2022. – №10 (часть 2). – С. 233–237.
3. Серяков Г.Н. Технологический уклад как основа социально-экономического развития общества: инновационные аспекты исследования / А.В. Тебекин, Г.Н. Серяков // *Транспортное дело России*. – 2013. – № 6-2. – С. 22–24.
4. Серяков, Г.Н. Разработка методологических инструментов исследования направлений развития технологических укладов экономики и их взаимосвязи / Г.Н. Серяков // *Вестн. Полоц. гос. ун-та. Сер. D, Экон. и юрид. науки*. –2018. – № 5. – С. 66–70.
5. Тебекин, А.В. Закономерности и современные тенденции развития мирового хозяйства: прогнозы экономической активности и перспективы менеджмента / А.В. Тебекин // *Инновации и инвестиции*. – 2012. – № 3.