

В.В. Губарев, к.э.н.

**ФОРМИРОВАНИЕ ОСНОВ НАУЧНЫХ ЗНАНИЙ
ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ:
ПРЕДПОСЫЛКИ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

В современной экономической науке рынок недвижимости представляет собой специфический механизм, посредством которого реализуется спрос и предложение на объекты недвижимого имущества, соединяются группы разнообразных интересов и прав, реализуется функция государственного и регионального регулирования, устанавливаются цены. Развитие и перспективы данного рынка позволяют специалистам-макроаналитикам говорить о состоянии и будущих тенденциях национальной экономики.

© В.В. Губарев, 2013

Для Украины недвижимость – фундамент национального богатства, основа и ключевая предпосылка в развитии бизнеса. Владение недвижимостью и ее характеристики определяют статус в бизнесе и обществе, а также это наиболее массовый объект собственности. Формирование научных основ управления недвижимостью, изучение предпосылок формирования данных знаний являются необходимыми и востребованными для успешной предпринимательской деятельности в различных отраслях и видах деятельности, а также это немаловажно в жизни любой семьи или отдельно взятого гражданина. Именно владение или распоряжение недвижимостью определяет степень свободы, независимости и мобильности населения, статус в обществе.

Развитый региональный рынок недвижимости может эффективно функционировать только при научно обоснованной системе изучения рыночной конъюнктуры, динамики спроса и предложения, определении специфики развития отдельных процессов и характерных тенденций. Это комплекс аналитических исследований о следующих процессах: общий объем спроса и объем спроса на отдельные группы объектов, общий объем предложения и предложения отдельных объектов, общий объем спроса на услуги, определение емкости рынка (потенциальной емкости), общая и эксклюзивная эластичность цен, спроса и предложения на объекты и услуги; сезонные колебания цен спроса и предложения на объекты и услуги; структура спроса на объекты и услуги; стандарты и нормы качества товаров и услуг, а также информационного обслуживания, общий объем инвестиций, структура инвестиций и т.д. [1].

Однако пока к анализу развития рынка недвижимости очень мало применяются научные подходы. Также отсутствуют нормативные акты, регламентирующие оценочную деятельность, практически нет необходимой литературы по управлению недвижимостью и адаптированной к отечественным условиям методики, использующей достигнутый мировой опыт. Впрочем, в промышленно развитых странах любая операция с недвижимостью выполняется при жестком контроле государст-

ва и с участием или под руководством специалистов по управлению недвижимостью [1].

Также следует определить, что в рамках исследований рынка недвижимости отсутствуют фундаментальные исследования региональных сегментов, специфики их развития и функционирования, очень мало работ, посвященных вопросам диагностики рыночной конъюнктуры, а также проблемам и специфике формирования рынка земли. Это отрицательно сказывается на качестве практики ведения бизнеса в данной сфере и на качестве нормативно-правовых актов. Рынок недвижимости активно развивается и все больше влияет на инвестиционный климат, показатели прибыльности предприятий, внешнеэкономической деятельности и многие другие процессы в регионе. Незнание рынка недвижимости приводит к отсутствию оперативной информации, неточным экономическим прогнозам развития. Это далеко не полный список проблемных, малоизученных направлений рыночных отношений, которые уже имеют место [2].

Управление недвижимостью является новым явлением в системе знаний менеджмента. Но в научной и учебной литературе к данной теме проявляется все больше интереса, издаются специализированные учебники и монографии, статьи и тезисы, посвященные формированию системы знаний об управлении недвижимостью.

На сегодняшний день в существующей литературе по проблеме управления недвижимостью не сложилось единого подхода к инструментам и механизмам в системе управления недвижимостью. Каждая страна формирует свои особенности в этом сложном процессе, имеет свои интересы и формы их реализации. Несмотря на сложность вопроса и особенности трансформационной экономики Украины, вопросу развития управления недвижимостью посвящены труды известных отечественных ученых, таких как В. Дубищев, А. Крутик, С. Максимов, Р. Манн, Г. Онищук, О. Финагина и др.

Цель статьи заключается в определении ключевых основ научных знаний по управлению недвижимостью, в выявлении и обосновании предпосылок и перспектив развития этих знаний.

Недвижимость – центральное звено в совмещении экономических и социо-демографических процессов, рыночных механизмов, частных и общественных интересов, государственного и регионального управления, административных норм и правил.

Управление недвижимостью – деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью. Основной задачей этого вида предпринимательской деятельности является достижение максимальной эффективности и использования недвижимости в интересах собственника [3].

По европейским стандартам к управлению недвижимостью относят такие виды услуг:

Facility management – управление инфраструктурой здания (инженерно-техническая эксплуатация, обслуживание инфраструктуры, обеспечение всем, что нужно для комфорта, – от закупки мебели до организации всех видов ремонтных работ). Целью Facility management является эффективное управление всеми службами, которые обеспечивают непрерывную работу объекта коммерческой недвижимости. В задачи данного вида услуги входит контроль за поставщиками, организация работы сервисных служб и решение вопросов строительства, текущего и аварийного ремонта;

Property management – услуги по подбору арендаторов, работе с ними, ведению договоров, распоряжению активами компании, бухгалтерской отчетности и т. д. Основной задачей является управление процессами маркетинговой, финансовой и юридической деятельности;

Building management – управление проектированием объекта, строительством, утилизацией, сносом, консультации по вопросам выбора инженерных систем, разработке общей системы технической эксплуатации;

Asset management – представляет управление финансовыми потоками собственника недвижимости. Asset management ставит перед собой задачу наиболее эффективного управления активами и инвестиционными портфелями недвижимости. Это доверительное управление капиталом инвестора с целью его приумножения. Основная цель данного направления – исходя из требований собственника (инвестора) и ситуации на рынке достигать и поддерживать оптимальное соотношение доходности и риска портфеля.

Объектами управления выступают как собственно объекты недвижимости, так и соответствующие им системы – муниципальный, ведомственный и частный жилой фонд, товарищества собственников жилья, земельный и лесной фонд и т.д. [4].

Объект управления состоит из таких подсистем:

социальная, включающая исполнительские коллективы: рабочих, исследователей, инженерно-технических работников, а также совокупность социальных отношений между ними, условия их труда и жизни;

техническая – вещественные элементы производства (средства труда, предметы труда);

организационная, т.е. совокупность форм и методов организации производства. Подсистема связывает все элементы производства в единое целое, устанавливает отношения и пропорции между ними, координирует их деятельность в пространстве и во времени;

экономическая, охватывающая управление основными фондами, оборотными и трудовыми ресурсами с помощью таких методов, как финансирование и кредитование [5].

Появление и развитие первичной системы знаний об управлении недвижимостью обусловлены рядом причин, которые носят объективный характер. И нельзя не уделить внимания той направленности, которая формируется под воздействием этих знаний. Схематично этот процесс изображен на рисунке.

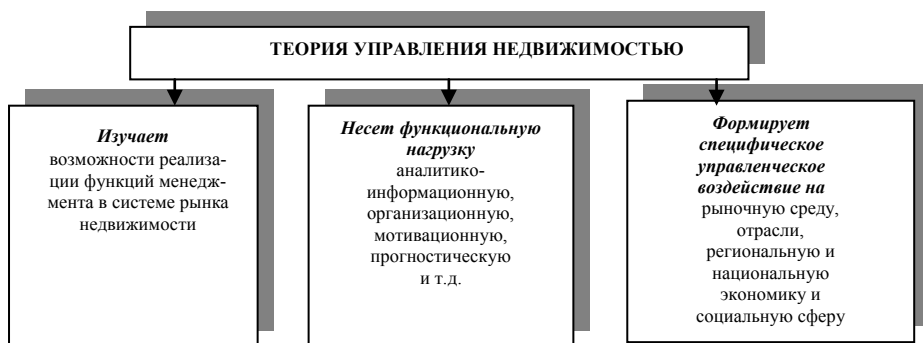


Рисунок. Целевое воздействие теории управления недвижимостью

Предложенное видение целевого воздействия теории управления недвижимостью не ограничивается лишь рассмотренными направлениями, они однозначно глубже и шире, но принципиальным является положение о влиянии на все экономические процессы и сегменты рыночной экономики, социальную сферу.

Системное значение для развития основ теории управления недвижимостью имеет понимание, теоретико-методологическое обоснование и практическое значение влияния рынка недвижимости на социальную сферу и все стороны общественной жизнедеятельности. Наиболее показательным является трактование общих и специфических функций рынка недвижимости: ценообразующей, регулирующей, организующей, мотивационной, коммерческой, санирования, информационной, посреднической, стимулирующей, инвестиционной, социальной, культурной и пр.

Исторически сложилось так, что система отношений в сфере владения и распоряжения недвижимым имуществом занимает центральное место в любом общественном устройстве. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и

правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства, что является первичным в понимании роли и значения управления недвижимостью.

Основной, базовый, объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе государственного и регионального управления, в предпринимательской деятельности. Земля представляет собой особую ценность для мирового сообщества с его ограниченными ресурсами и любого национального сообщества, поскольку является единственным местом проживания населения определенной страны, а также единственным фактором в любой сфере хозяйственной деятельности, прямо или косвенно участвующих в производстве товаров и благ. И теория управления недвижимостью берет это положение за ключевой момент в регулировании парадигмы отношений «земля-человек-бизнес-государство».

Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях: правовом – распределение и комбинирование прав на недвижимость; экономическом – управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости; техническом – содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением [4].

В формируемой системе знаний управления недвижимостью в Украине накоплен определенный потенциал, сформированы предпосылки дальнейшего развития как научных исследований, так и возможностей практической реализации.

Формирование теоретических знаний о рынке недвижимости, процессах реализации спроса, предложения, ценообразовании. Накопление теоретических знаний о мировом опыте как о функционировании рынка недвижимости, его сегментов, возможностей государственного регулирования и системной поддержки, так и об особенностях управления недвижимостью.

Формирование методологических подходов, механизмов и инструментов в вопросах функционирования бизнес-среды рынка недвижимости.

Практические наработки украинских предприятий по оказанию услуг в сфере управления недвижимостью, получившие свое отражение в формировании таких сегментов данного рынка, как правоотношения в управлении недвижимостью; инвестиционном и инновационном проектировании управления недвижимостью; техническом и технологическом обеспечении функционирования объектов недвижимого имущества; экономической, технической, экологической экспертизе; консалтинг, аудит проперти-менеджмент; административно-арендное управление; фасилити-менеджмент.

Также в процессе развития практики управления недвижимостью возникло структурирование на внутреннее и внешнее.

Внутреннее управление недвижимостью – это деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т.п.) [3].

Внешнее управление недвижимостью – это деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленных на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил [3].

В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу определенной специфики формирования и развития рынка недвижимости следует понимать и систематизированно изучать его особенности и характерные черты, крайне важные для осуществления управленческого воздействия. Систематизируем наиболее значимые особенности рынка недвижимости с учетом характеристик трансформационной экономики Украины.

1. Основным объектом на данном рынке является недвижимое имущество – это объект сделок и системы услуг. Товарность данного объекта специфична, так как он удовлетворяет различные реальные или потенциальные потребности и имеет определенные качественные и количественные характеристики.

2. В системе ведения хозяйственной деятельности базовым является выполнение ряда функций – стимулирующей, координирующей, мотивационной, санирующей и прочих. Это трансформированные к специфической системе ведения деятельности и рыночной среде функции менеджмента.

3. Кроме функций менеджмента получают свою реализацию общеэкономические функции: накопления – аккумулируются средства производства для ведения хозяйственной деятельности и личной собственности граждан; воспроизводства – необходимый элемент в воспроизводственном цикле любого вида деятельности, в том числе и жизнедеятельности человека.

4. Недвижимое имущество имеет длительный эксплуатационный период, формирует понятие амортизации и является фондо- и инвестиционно емким, обеспечивающим надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов.

5. Обеспечивает тесную взаимосвязь между всеми рынками и определяет эффективность рыночной, транспортной и промышленной инфраструктуры.

6. Сам объект продажи имеет четкую локализацию и может быть потреблен лишь по месту территориальной привязки, но информационное обеспечение и использование ресурсов интернета формирует спрос и предложение по всему миру.

7. Специфический товар – недвижимое имущество имеет низкую эластичность спроса на рынке и во многом зависит от эффективности работы строительной индустрии; финансовых услуг; информационной поддержки в средствах массовой информации; поддержки государства и местных органов власти.

8. Эффективность рынка и его положительное влияние на экономику напрямую зависит от стабильности политической,

экономической, социальной, экологической ситуации в стране и на данной территории.

9. Процесс реализации объектов недвижимого имущества имеет многокомбинаторный характер и предполагает использование разнообразных вариантов в своем осуществлении. Также предполагает разнообразие имущественных прав на владение (распоряжение, владение, эксплуатация и др.).

10. Процедура реализации объектов носит длительный временной характер и часто сопровождается неравномерностью денежных потоков (так, возможны сделки с рассрочкой, через ипотеку или определенные формы лизинга).

11. Сделка купли-продажи объектов носит жестко регламентированный характер и имеет место определенная фиксируемая и документационно оформляемая процедура сделки. Обязателен факт государственной регистрации и оплаты всех сборов и налогов.

12. Формирует собственную систему информационных технологий – маркетинга, рекламных услуг и пиар-деятельности. В условиях высокоорганизованной риэлторской деятельности активно позиционирует и продвигает на рынке специфическую маркетинговую характеристику – территориальные предпочтения.

13. Активно взаимодействует с финансовым рынком и его посредническими услугами – кредитованием, лизингом и ипотекой. Способствует формированию соответствующих высокоэффективных сегментов данного рынка.

14. Активно взаимодействует и напрямую влияет на сектор строительной индустрии. Способствует формированию спроса на продукцию и услуги данной отрасли, создает новые виды спроса и технологий его реализации.

15. Имеет специфический процесс ликвидности – длительный и требующий значительных предварительных инвестиций в маркетинговые исследования, информационной поддержки, ряда посреднических услуг юридического, риэлторского характера, средств массовой информации и пр.

16. Отражает эффективность государственной социальной политики в контексте решения проблем с обеспечением жильем населения.

17. Находится в постоянной динамике и представляет собой сложную комплексную систему удовлетворения потребностей по обслуживанию всех слоев населения и разнообразных видов ведения хозяйственной деятельности, формирует определенный имидж региона и государства. В процессе развития расширяются виды услуг и формы обслуживания: формируется система новых, более комплексных услуг – управление недвижимостью.

Такие особенности и характерные черты рынка недвижимости являются фундаментом в сложных процессах формирования маркетинга объектов недвижимого имущества, консалтинговых услугах по управлению недвижимым имуществом, информационного обеспечения риэлторской и оценочной деятельности.

В современной теории и практике управление недвижимостью получает свою реализацию в сложной конкурентной рыночной среде. Это среда трансформационного характера. Она отражает многие проблемы развития экономики и несовершенства государственного регулирования. Наиболее яркие проявления данной рыночной среды:

несовершенство конкуренции и возможность появления олигополии (олигопольных сговоров);

небольшое число покупателей и большое число продавцов (как результат – большинство сделок носят несистематичный, во многом частный характер);

уникальность каждого объекта и несовершенство общей маркетинговой политики по продвижению объектов;

значительный объем специальных документов, подтверждающих подготовку к акту купли-продажи (их непрерывное возрастание по параметрам – объем предоставляемой информации, цена, усложнение процедур получения и пр.) ;

свободное ценообразование, которое в большинстве случаев не соответствует инструментам научного и маркетингового обоснования;

всеобщность процессов в рамках национальных и мировых рынков;

ограниченность входа на рынок – предполагающего наличие значительного капитала;

условия ведения бизнеса приближены к информационной прозрачности и общей высокой степени информационной открытости;

наличие фактов монопольного контроля так называемой информационной рыночной власти;

значительные объёмы теневого и криминального оборота, не подлежащие оценке.

Такие характеристики и являются переходными в оценке рыночной среды, разрешение многих конфликтных зон еще в перспективе. По оценке независимых экспертов в сфере консалтинга необходимо еще 5-6 лет для устранения конфликтов в управлении рынком недвижимости, расширении спектра оказываемых услуг, обеспечения должного уровня прозрачности бизнес-деятельности [8].

Определяя и характеризуя специфику и современное состояние развития рынка недвижимости в Украине, необходимо четко определить зрелость и острейшую потребность ситуации в вопросах развития управления недвижимостью. Охарактеризуем общие цели управления недвижимостью, наиболее востребованные в условиях трансформационной экономики нашей страны:

обеспечение и реализация конституционных прав граждан (физических и юридических лиц) на недвижимое имущество;

реализация обязанностей, связанных с владением недвижимым имуществом;

гармонизация рыночных отношений с позиции их социальной направленности в контексте решения проблем обеспечения населения жильем по доступным ценам;

формирование единого правового поля по регулированию единого, общенационального порядка и условий для работы на рынке недвижимости;

разработка и реализация основ государственной политики по вопросам регулирования рынка недвижимости, его приоритетных секторов, взаимодействия с другими рынками, подготовки кадров;

обеспечение единых условий для работы всех участников рынка, независимо от формы собственности, территориальной дислокации или организационной формы;

обеспечение безопасности в функционировании рынка недвижимости (защита интересов; правовая и социальная защита агентов рыночной среды, покупателей и продавцов);

обеспечение действия рыночного механизма (свободного формирования спроса и предложения, ценообразования и др.);

формирование активного инвестиционного поля и на основе положительного инвестиционного климата;

поддержка и стимулирование предпринимательской деятельности на рынке;

формирование единых научно-методологических основ развития управления рынком недвижимости с учетом дальнейшего приоритета процессов социализации и информатизации экономики;

приоритетность в вопросах решения общенациональных проблем – жилищной, поддержки молодежи и социально незащищенных слоев населения, экологической безопасности;

обеспечение информационной прозрачности независимо от форм собственности или общественного статуса субъектов рынка;

формирование новых подходов к налогообложению недвижимого имущества и участников рынка недвижимости;

стимулирование разработки национальных и региональных проектов по активному взаимодействию со строительной индустрией, туризмом, международными рынками и пр.

Реализация возможностей управления недвижимостью и ее научная направленность предполагают использование базо-

вых принципов развития данной системы знаний. Научные принципы управления рынком недвижимости во многом определяются зрелостью: национальной экономики; рынка и его сегментов; общественным устройством; политической, экономической и социальной стабильностью; уровнем предпринимательской и рыночной культуры; возможностью адаптации мирового опыта; участием в формировании стандартов информационного общества.

Соблюдение преемственности в системе знаний по формированию и развитию системы управления рынком недвижимости, имеющей свою специфику и неповторимость, обусловлено рядом предпосылок:

национальная и региональные истории и традиции развития рынка;

синергетическое взаимодействие различных знаний, агрегируемых в процессах управления недвижимостью;

накопленный мировой опыт регулирования прав собственности на различные объекты недвижимого имущества и процедуры управления;

тесная взаимосвязь и взаимообусловленность с такими отраслями, как строительная и транспортная индустрии.

В целом развитие основ научных знаний по управлению недвижимостью в условиях трансформационной экономики Украины и ее разнообразных регионов является логическим процессом эволюционирования менеджмента во всем его разнообразии направлений. С позиции совершенствования рыночных отношений и перспектив формирования эффективных внутренних рынков значимость регуляторных воздействий приобретает стратегическое значение и формирует предпосылки для стабилизации экономического и социального развития экономики. В современной развитой рыночной экономике рынок недвижимости оказывает стимулирующее воздействие на все процессы жизнедеятельности и выполняет такие функции, как развитие хозяйственного комплекса, социальной безопасности.

Выводы и перспективы дальнейших исследований. Успешность экономического и социального развития Украины зависит от качественных и количественных преобразований в сфере рыночных отношений. На любом из этапов развития рынка при любом общественном устройстве особое, приоритетное место в системе развития занимает недвижимое имущество. Именно рынок недвижимости обеспечивает стабильное функционирование, которое так или иначе влияет на все стороны жизнедеятельности и формирует успешность всех сферах бизнеса, государственного и регионального управления. По мнению автора, именно рынок недвижимости является центром рыночной среды, ее катализатором и стабилизатором. Качественные и количественные параметры данного рынка влияют на позитивные оценки мировым сообществом эффективности рыночных реформ и социальной направленности всех уровней управления.

В современной рыночной экономике недвижимость – это не только жизненно необходимый товар, удовлетворяющий различные потребности людей, но одновременно и капитал в материальной форме, приносящий доход. Соответственно управление недвижимостью обеспечивает качественные параметры жизнедеятельности, напрямую обеспечивает экономическую, политическую и социальную стабильность. Накопление научных знаний по управлению недвижимостью во всех ключевых направлениях – теоретическом, методологическом, практическом – стремительно обеспечивает предпосылки развития и прогресса научной мысли. Перспективная направленность развития научных знаний – новые принципы и формы управления, социальные и культурные технологии контроля, обоснование инновационных бизнес-процессов и потребностей в информационном обеспечении.

Литература

1. Фінагіна О.В. Ринкова трансформація в регіоні: особливості розвитку та діагностування: моногр. / О.В. Фінагіна; НАН

України, Ін-т економіко-правових досліджень. – Донецьк: ТОВ «Юго-Восток, Лтд», 2005. – 228 с.

2. Губарев В.В. Особливості, проблеми та перспективи формування системи управління нерухомістю в Україні / В.В. Губарев // Економіка. Менеджмент. Підприємництво: наук. зб. – Луганськ: Східноукр. нац. ун-т ім. В. Даля, 2013. – 78 с.

3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов; [3-е изд., исправл.]. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие / А.Н. Асаул, А.В. Карасев. – М.: МИКХиС, 2001. – 392 с.

5. Шундулиди А.И. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / А.И. Шундулиди, А.Н. Малюгин, Е.Б. Денисенко. – Кемерово: КузГТУ, 2006. – 123 с.

6. Иванов В.В. Управление недвижимостью / В.В. Иванов, О.К. Хан. – М.: ИНФРА-М, 2007. – 446 с.

7. Финагина О.В. Проблемы развития региональных рынков недвижимости в Украине / О.В. Финагина // Зб. наук. пр. – Вип. 184: В 3 т. – Том 1. – Дніпропетровськ: Вид-во ДНУ, 2003. – С. 198-205.

8. Воронін В.О. Ринок нерухомості в умовах фінансово-економічної кризи / В.О. Воронін // Інформ. бюлетень «Янус-Нерухомість». – К.: Агенція нерухомості «ЯНУС», 2009. – № 11 (358). – С. 9-12.

Представлена в редакцію 19.11.2013 г.