

# ФОРМИРОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРИНЦИПОВ АНАЛИЗА РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**БОЖКО Э. А.**

*кандидат экономических наук*

**Харьков**

**И**нформационная деятельность является наиболее важным элементом управления на всех уровнях развития рыночных отношений (домохозяйство, предприятие, объединение предприятий, населенный пункт, регион, государство, объединение регионов и т. п.), а эффективное управление недвижимостью является фактором социально-экономического развития, поэтому задача совершенствования анализа рыночной информации является актуальной, и требует научно-методического обеспечения.

Исследованием составляющих информационного обеспечения современного рынка недвижимости занимаются, в основном, участники этого рынка, теоретико-методологическое обеспечение носит более общетеоретический характер. Среди современных исследований, связанных с проблемой формирования организационно-экономических принципов анализа региональных рынков недвижимости, можно выделить работы Павлова В. И., Липовской-Маковецкой Н. И., Крекотень И. М., Ткаченко Р. А. Авторами освещены теоретические принципы функционирования регионального рынка недвижимости [1], исследовано организационно-экономическое развитие и определены механизмы повышения эффективности функционирования региональных рынков, в частности, жилой [2] и коммерческой [3] недвижимости. Но достаточно важным вопросом остается создание единой системы организационно-экономических принципов для усовершенствования функционирования региональных рынков недвижимости. Поэтому *цель статьи* – изучение принципов анализа этих рынков с дальнейшим формированием организационно-экономических компонентов их исследования.

Функционирование и развитие экономической системы, которой является рынок недвижимости, базируется на мониторинге и интерпретации информационных потоков. Среди

принципов анализа рынка недвижимости выделяют две основные группы [4]:

- 1) исследование рынка недвижимости для обоснования инвестиционных решений;
- 2) мониторинговое исследование рынка недвижимости.

К *первой группе* относят следующие принципы:

**Принцип 1.** Для анализа следует отбирать только ту информацию, которая действительно может определить будущую производительность (доходность) недвижимости. При соблюдении этого принципа основными трудностями для аналитика является отсутствие стандартных правил или однозначных рекомендаций, по которым следует формировать исходную информацию. Именно здесь аналитик должен проявить все свои знания, профессиональную интуицию, творчество и практический опыт.

**Принцип 2.** Все текущие и перспективные данные, на основе которых строится исследование, должны быть использованы в количественной оценке производительности рассмотренного проекта инвестиций в недвижимость.

Однако даже тщательно отобранная информация является множеством разрозненных элементов, из которых аналитик должен составить обоснованное аналитическое исследование. И здесь не обойтись без звена, связывающего отдельные элементы в единый монолит.

**Принцип 3.** Все отдельные блоки информации, отобранные для обоснования инвестиционного решения, должны быть связаны между собой четкой логической схемой, которая завершается прогнозированием будущих рыночных условий и соответствующей продуктивностью рассматриваемого проекта. Описание логической схемы должно быть представлено в явном виде.

**Принцип 4.** Содержание рыночного анализа должно сводиться к выяснению факторов, обозначающих основные соотношения для определения доходности объекта коммерческой недвижимости.

В соответствии с данным принципом аналитик в ходе исследования должен сформулировать основные соотношения, определяющие доходность коммерческого объекта, после чего

выявить иерархию параметров-аргументов, функциями которых являются факторы, входящие в основное выражение для доходности.

Другая группа принципов, служащая для формирования информационных массивов, состоит из следующих:

**Принцип 1.** Объем и степень детализации информации должны быть адекватны задачам мониторинга.

Степень подробности описания объекта мониторинга является предметом дискуссий. С одной стороны, было бы хорошо иметь в одном месте информацию для землеустроителей, строителей, работников комитетов по управлению имуществом и регистраторов, работников технической инвентаризации и коммунальных служб, экологов, представителей охраны памятников, архитекторов и градостроителей, сотрудников МВД и налоговых органов, работников СЭС, гидрогеологов и т. д. Практически каждое из перечисленных ведомств имеет свою информационную базу, практически в каждой базе содержатся (в разной степени) элементы, которые можно отнести к недвижимости, и практически каждое ведомство пытается узаконить свое право на отношение к недвижимости путем закрепления за собой эксклюзива на ведение разных кадастров.

С другой стороны, следует четко дифференцировать «информационную» и «рабочую» составляющие информации для мониторинга рынка недвижимости. Включение в информационные массивы для мониторинга большей части информации, содержащейся в смежных базах, создаст эффект лишнего балласта, препятствующего оперативно-решению основной задачи мониторинга.

Таким образом, в информационный массив следует включать только «рабочую», то есть минимально необходимую и достаточную для целей мониторинга рынка недвижимости информацию.

**Принцип 2.** Информационный массив должен быть структурирован таким образом, чтобы обеспечивать поддержку широкого спектра аналитических функций.

Идея данного принципа состоит в том, что задание на разработку информационных массивов и их структуризацию должны ставить профессиональные аналитики, имеющие представление о спектре информации, необходимой и достаточной для реализации аналитической функции. Опыт показывает, что если информационный массив сначала формируется без ориентации на основную аналитическую функцию, его использование для целей анализа дает примитивные результаты, которые не отвечают потребностям сегодняшнего рынка.

**Принцип 3.** Структурная организация информационного массива должна содержать типы недвижимости, перечень переданных прав, степень вероятности информации.

**Принцип 4.** Информационный массив должен быть структурирован таким образом, чтобы иметь возможность адекватно и однозначно идентифицировать объекты мониторинга, а также выполнять его сегментирование по любому элементу структуры.

**Принцип 5.** Информационный массив должен постоянно обновляться.

Использование изложенных принципов можно применять для разработки методических рекомендаций по анализу рынка недвижимости.

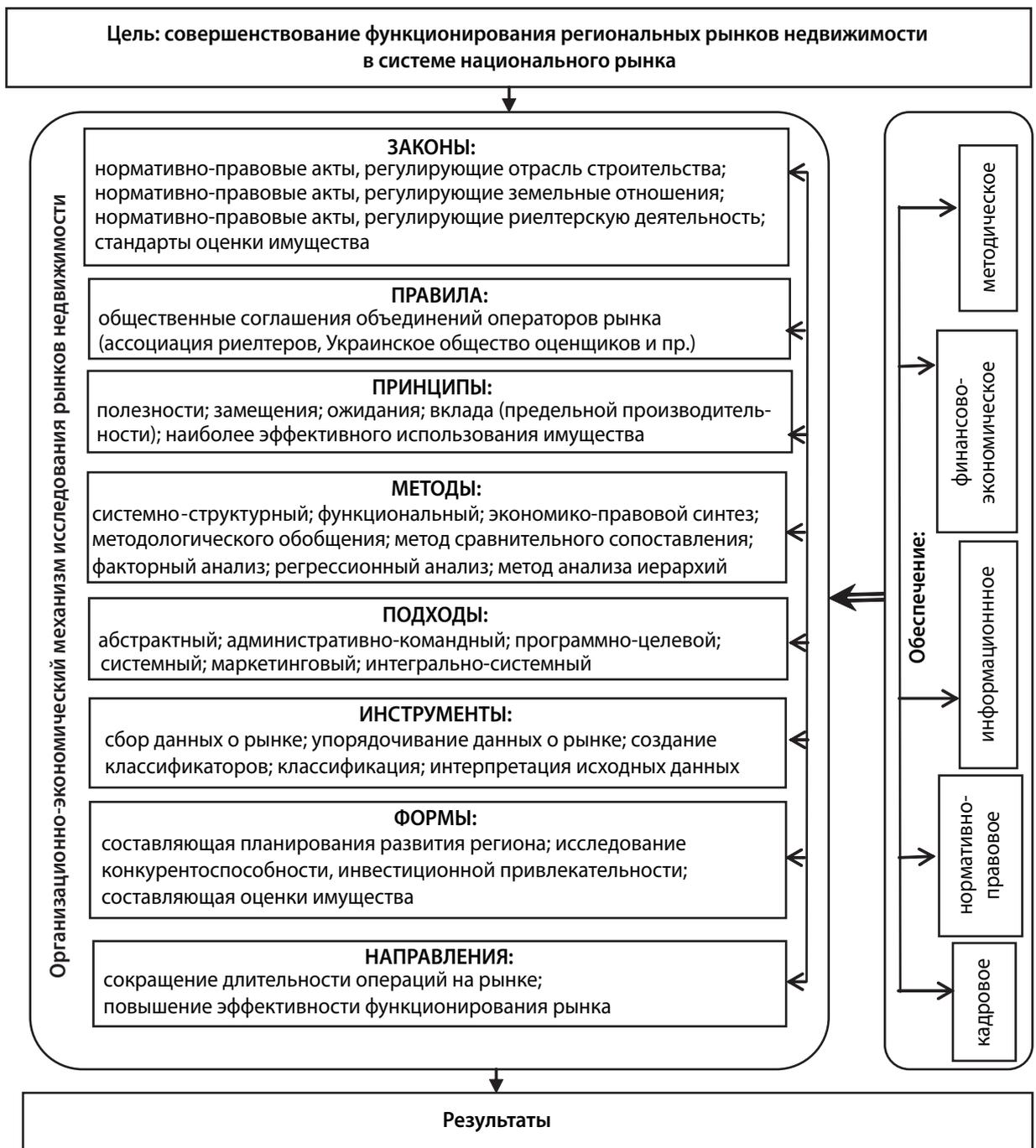
Таким образом, учитывая вышесказанное, можно сформулировать организационно-экономический механизм исследования региональных рынков недвижимости, в виде системы организационных законов, правил, принципов, методов, подходов, инструментов, форм и направлений, которые в процессе взаимодействия и под влиянием нормативно-правового, методического, финансово-экономического, кадрового (интеллектуального) и информационного обеспечения формируют исследование такой экономической категории, как региональный рынок недвижимости, а основная цель этого исследования – усовершенствования функционирования региональных рынков недвижимости в системе национального рынка (рис. 1).

## ВЫВОДЫ

На основе исследования принципов интерпретации информационных потоков на рынке недвижимости сформирована схема организационно-экономического механизма исследования региональных рынков недвижимости, что является важной составляющей в усовершенствовании теоретико-методологического аппарата управления недвижимым имуществом. Каждый компонент предложенного механизма может являться предметом перспективных исследований, так как все они подчинены глобальной цели совершенствования функционирования региональных рынков недвижимости в системе национального рынка. ■

## ЛИТЕРАТУРА

1. Формування ринку нерухомості на регіональному рівні в Україні: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05 [Електронний ресурс] / І. М. Креконтень; Полтав. нац. техн. ун-т ім. Ю. Кондратюка.– Полтава, 2009.– 19 с.



**Рис. 1. Схема организационно-экономического механизма исследования региональных рынков недвижимости**

2. Організаційно-економічний розвиток регіонального ринку житла (на основі іпотечного кредитування): автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.05 [Електронний ресурс] / Р. О. Ткаченко; НАН України. Рада по вивч. продукт. сил України.– К., 2008.– 20 с.
3. Павлов В. І., Ліповська-Маковецька Н. І. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні: Монографія / Рівне, НУВГП, 2009.– 187 с.
4. Тарасевич Е. И. Современные принципы анализа рынка недвижимости / Е. И. Тарасевич // Вопросы оценки.– 1999.– № 3.– С. 22 – 35.