

Азарян Артур Арменович,

ассистент кафедры маркетинга Донецкого государственного университета управления

УПРАВЛЕНИЕ МАКРОПРОЦЕССАМИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ: ТЕОРИЯ И МЕТОДЫ

В статье рассмотрены теоретические и методические аспекты изучения характера динамики макропроцессов на рынке недвижимости с использованием диагностического инструментария. Базовой предпосылкой представленного исследования является выявление закономерностей функционирования и инвестиционного развития региональных рынков недвижимости как сектора национальной экономики на основе концепции финансового инвестиционного анализа и проектного консалтинга рынка недвижимости по результатам диагностики ключевых факторов и показателей.

Ключевые слова: рынок недвижимости, инвестиционный анализ, принципы диагностики, индекс доходности, коэффициент капитализации, локальный рынок, национальная экономика.

Введение. Изучение истории функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира приводит к выводу, что недостаточное внимание к научному качеству аналитической поддержки является одной из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости. Характерным примером являются кризис на рынке недвижимости США в конце 80-х – начале 90-х годов и кризис 2007 г., длящийся по сегодняшний день. В основе сложившейся ситуации лежали нереальные рыночные ожидания, происходящие из неправильной структуры стимулов при анализе, слабой методологии анализа и неполного объема данных, характеризующих текущие условия. В нашей стране на начальной стадии развития рынка недвижимости результаты мониторинга рынка и его анализа не удовлетворяли специалистов и потребителей и по иным причинам. Оказалось, что наработанные как за рубежом, так и в отечественной науке и практике методы экономического анализа малоприменимы в условиях переходной экономики. С одной стороны, зарубежные методы ориентированы на сформировавшийся, информационно открытый рынок, функционирующий в условиях стабильной политической и макроэкономической обстановки, стабильного и развитого законодательства. Сбор информации о рынке, ее обработка, анализ и прогнозирование не требуют специфических методов и чрезвычайных усилий. С другой стороны, оставшиеся в наследство отечественные методы экономического и статистического анализа отраслей плановой, централизованной экономики плохо адаптируются к понятиям и закономерностям рыночной экономики. По этой причине возникла настоятельная потребность в создании научной методологии диагностики рынка недвижимости, опирающейся на опыт стран с многолетними рыночными традициями, но адекватной к специфике современного состояния переходного периода отечественной экономики и рынка недвижимости.

Постановка задачи. При этом наиболее актуальными проблемами (направлениями) развития методологии являются: в интересах институционального развития организационно-экономических механизмов управления в системе национальных интересов – общий макрофинансовый экономико-статистический анализ рынка недвижимости Украины как сектора национальной экономики по регионам и сегментам рынка; в интересах сравнения инвестиционной привлекательности регионов и повышения комплексной эффективности финансовых показателей проектов – *финансовый инвестиционный анализ и проектный консалтинг рынка недвижимости*; в

интересах развития методологии финансового анализа и оценки недвижимых активов предприятий и иных субъектов рынка – *оценочный анализ рынка недвижимости*. И если первая проблема достаточно успешно решалась широким кругом ученых и специалистов с 1993 года, то в области инвестиционного и оценочного анализа и консалтинга рынка недвижимости по настоящее время оставались системные методологические пробелы и ряд нерешенных прикладных задач.

Изложенные обстоятельства определяют актуальность выделения макропроцессов как элементов диагностических исследований рынка недвижимости и формирования аппарата инвестиционного и оценочного анализа с учетом характера развития ключевых сегментов рынка недвижимости на уровне регионов и национальной экономики.

Анализ исследований и публикаций. С момента начала переходного периода в постсоветской экономике и зарождения рынка началось изучение российскими и украинскими учеными вопросов финансового инвестиционного анализа и оценки земельно-имущественных активов в различных целях и аспектах: совершенствования управления государственной собственностью, кадастрового учета, вовлечения в рыночный оборот, разработки механизмов приватизации, инструментов налогообложения, изъятия для государственных нужд, ипотечного кредитования, инвестиционного проектного финансирования (Бабленкова И.И. [2], Божко Е.А. [3], Грибовский С.В. [7], Григорьев В.В. [8], Гриценко Е.А. [9], Кречотень И.М. [10], Липовская-Маковецкая Н.И. [11], Манн Р.В. [12], Озеров Е.С. [13], Тарасевич Е.И. [14], Федотова М.А., Черняк В.З. [16], Чубук Л.П. [17] и др.).

Накопленные научные результаты, перечисленные выше, относятся или к методологии финансового анализа внутренней экономики объекта недвижимости [2, 4, 6, 11, 16] или к объектному анализу рынка в статическом состоянии [3, 5, 9, 10, 12, 17], но не уделяют внимание методам анализа и закономерностям развития рынка в целом как динамической системы. Причиной этого является тот факт, что инвестиционный анализ одного объекта с целью оценки доходным подходом и статистический анализ рынка с целью индивидуальной или массовой оценки объектов сравнительным подходом является более узкой задачей по отношению к инвестиционному анализу региональных и локальных рынков в интересах управления эффективностью проектов.

Развернутое отражение различные вопросы развития российского рынка недвижимости и его отдельных элементов нашли в трудах Асаула А.Н. [1], Бузырева В.И. [4], Булановой Н.В. [5], Горемыкина В.А. [6], Острина А.И., Руднева А.В., Чекалина В.С. и др. Однако вопросы методологии анализа рынка недвижимости как сложной пространственной регулируемой социально-экономической системы требуют дальнейшего развития с учетом реалий отечественной экономики.

Комплексный вклад в анализ рынка недвижимости России как сектора национальной экономики, сложной динамической социально-экономической системы внесен Г.М. Стерником [14]. Разработанная им методология дискретного пространственно-параметрического анализа и моделирования рынка позволила выделить направления дальнейшего исследования механизмов формирования, методов инвестиционного анализа и ценового прогнозирования в следующих составляющих рынка по географическому и функциональному признакам: локальные рынки недвижимости России; региональные рынки недвижимости России; функциональные сегменты странового, региональных и локальных рынков по видам, подвидам, категориям и профилям функционального назначения недвижимости. С учетом анализа теоретических и методологических разработок российских и украинских исследователей считаем необходимым углубить процедуры диагностических

исследований макропроцессов рынка недвижимости в Украине, а в дальнейшем выяснить степень влияния данного сектора национальной экономики на проблему учета национальных интересов.

Таким образом, **целью статьи** является изучение теоретических и методических аспектов функционирования рынка недвижимости как системы научных и прикладных понятий, принципов, алгоритмов, методов исследования и прогнозирования инвестиционной привлекательности региональных и локальных рынков недвижимости, их функциональных сегментов и отдельных проектов в интересах устойчивого экономического развития рынков и комплексной (градостроительной, социальной и экономической) эффективности инвестиционного финансирования на мезо- и макроуровнях.

Основные результаты. Исследование рынка недвижимости – вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке. Предметом исследования являются: ценовая ситуация на рынке, включая оценку стоимости конкретных объектов; конъюнктура спроса и предложения; активность рынка, объем операций на рынке; ликвидность объектов; доступность объектов, состояние платежеспособного спроса; эффективность инвестиций, в том числе конкретных инвестиционных проектов [1, с. 88].

Исследование (анализ) рынка может проводиться с частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги [11, с. 12-20]; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта [7, с. 55]. *Разработка концепции функционирования и развития рынка недвижимости* как предмета финансового математического моделирования определяет необходимость финансового инвестиционного анализа следующих конкурирующих рыночных **макропроцессов**:

- *экономически эффективного решения социальных задач*, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- *экономического перераспределения инвестиционных потоков* между конкурирующими способами использования земель и видами недвижимости;
- *экономического перераспределения всех видов прав на объекты недвижимости* от одного экономического субъекта к другому;
- *экономической защиты возникающих у субъектов прав* (обеспечения экономической ликвидности имущественных и иных прав на недвижимое имущество);
- *экономически свободного (саморегулируемого) формирования цен* на объекты и услуги.

Помимо перечисленных выше базовых экономических функций и задач, рынок недвижимости как сектор национальной экономики Украины является макроэкономическим инструментом возврата теневых доходов населения в массу ВВП страны. Данное обстоятельство оказывает существенное влияние на методологию сбора, научного анализа и оценки рыночных фактов. Современный рынок недвижимости Украины и его инвестиционное развитие не могут быть объективно научно исследованы без учета теневых оборотов национальной экономики [14, с. 29-31].

Инфраструктура рынка недвижимости представляет собой совокупность следующих элементов: *объекты недвижимости, экономические субъекты, оперирующие на рынке, процессы функционирования рынка*, т.е. процессы производства (создания), потребления (использования, эксплуатации), обмена (торгового оборота)

объектов недвижимости и управления (менеджмента), *механизмы, обеспечивающие функционирование рынка* (институциональная и правовая среда) [5, с.19]. Методологически важнейшим инструментом *математического моделирования инфраструктуры рынка недвижимости* является процедура классифицирования объектов, которую необходимо проводить заново при каждом региональном исследовании. Принципы, алгоритмы, степень точности и детализации любого *классифицирования, т.е. создания информационной модели множества элементов, расчлененного на группы по определенному признаку*, не универсальны, так как строго зависят от цели классифицирования [7, с. 78].

Целью рыночного классифицирования объектов недвижимости является выделение сегментов рынка недвижимости, различающихся по закономерностям ценообразования и бизнес-процессов (при этом необходимо отметить, что сегменты рынка образуются с помощью классифицирования всех элементов инфраструктуры рынка: *объектов, субъектов и процессов*) [6, с. 118].

Обратной процедурой, необходимой, например, для оценки объекта недвижимости или прогнозирования спроса на продукт инвестиционного проекта является процедура *квалифицирования объекта как товара на рынке недвижимости (в сегменте)* с уже разработанной классификацией объектного состава. Поэтому в интересах рыночного анализа классификация объектов рынка недвижимости как материальных (физических) объектов и как объектов экономико-правовых и социальных отношений, а также по любой другой группе признаков – должна быть адекватна цели последующего квалифицирования объектов по данному признаку как товаров на рынке недвижимости [13, с. 49-55]. В работе [14, с. 45-54] предложены классификации первого элемента инфраструктуры рынка недвижимости – объектов недвижимости по различным признакам: *по морфотипу, по правовому статусу, по назначению, по качеству, по местоположению, по цене и др.*

Организационно-экономический механизм функционирования и инвестиционного развития рынка недвижимости как подсистемы национальной экономики заключается в том, что, являясь саморегулируемой системой, рынок недвижимости подвергается управляющему и регулируемому воздействию государства в трех аспектах: как сфера, объединяющая предприятия отрасли [1, 6, 13, 16]; как территориально-распределенная система [4, 8, 11,]; как элемент системы территориальных рынков (социально-экономических систем) [3, 5, 9, 12].

В основу изучения рынка недвижимости с позиции диагностического подхода должны быть положены представления о том, что он является сложной социально-экономической управляемой и саморегулируемой системой. В соответствии с этим диагностическое исследование проводится на основе *принципов системного подхода к исследованию сложных объектов*. К ним относятся: изучение функционирования объекта не как изолированного, а как включенного в макросистему (внешнюю среду), и, следовательно, – изучение условий функционирования объекта во внешней среде (экономические и политические условия в городе, регионе, стране, в мире); вычленение объекта из макросистемы, четкое определение границ исследуемой системы и элементов макросистемы (макродиагностика рынка недвижимости); расчленение (многоуровневая декомпозиция, дезагрегирование) структуры объекта и процессов его функционирования на элементы (составные части), изучение элементов отдельно и обратный синтез (объединение, агрегирование) элементов на подсистемы все более высокого уровня.

Главные свойства рынка недвижимости как динамической системы чрезвычайно важны для дальнейшей реализации диагностических процедур:

неравномерность пространственного развития; цикличность параметрического развития в рамках неравномерности пространственного развития [15, с. 22-35].

Концепция финансового инвестиционного анализа и проектного консалтинга рынка недвижимости, по результатам диагностики, включает следующие *системные научные принципы* исчерпывающего и экономически корректного алгоритма инвестиционного анализа региональных и локальных рынков недвижимости Украины (механизмов их функционирования и инвестиционной привлекательности):

Принцип 1. Финансовый инвестиционный анализ рынка недвижимости исследует рыночную реализуемость инвестиций в недвижимость на основе *концепции НЭИ (наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков/объектов)* в трех аспектах: рыночная реализуемость типов и классов коммерческой недвижимости на рынке (тенденции «*зоны торговли*» продуктами проектов), ресурсная реализуемость участков/объектов для проектов; финансовая реализуемость проектов.

Принцип 2. Исследование локального и агрегированного рынка с целью выяснения реализуемости инвестиционных проектов (определения зон торговли) заключается в раздельном изучении и сопоставлении: спроса и предложения на использование физического пространства объектов недвижимости для каждого функционального типа и класса качества недвижимости на данном рынке, спроса и предложения на право владения собственностью для каждого функционального типа и класса качества недвижимости на данном рынке; спроса и предложения инвестиционно-строительных ресурсов на данном рынке; текущих среднестатистических индексов доходности рынка; предварительной оценки общей финансовой реализуемости (доходности) типовых проектов для каждого типа и класса собственности на данном рынке (доходности функциональных сегментов).

Принцип 3. Результаты исследования рынка необходимо применить в целях прогнозирования инвестиционной привлекательности рынков. Для этого необходимо на основании анализа полноты и разнообразия построенной дискретной пространственно-параметрической модели рынка (ДППМ), включающей объемные, ценовые и доходные показатели во всех фактически имеющихся или вновь образующихся на данном рынке сегментах (типах и классах коммерческой недвижимости с территориальным дифференцированием) определить: *экономический тип* рынка, *степень развития* рынка, *фазу и стадию* рыночного цикла, текущую и прогнозируемую *стратегию основных участников* рынка; *тенденции зоны торговли* (продуктами проектов).

Принцип 4. Прогнозирование тенденций зоны торговли (продуктами проектов) заключается в определении: «*векторов роста*» зоны торговли; закономерностей изменения этих векторов на данном рынке («*факторов роста*», «*барьеров для входа и для роста*», «*генераторов движения*»); вероятного изменения емкости и структуры спроса – «*разрывов рынка*» (*разрывов спроса и предложения на рынке*) и изменения предпочтений потребителей в пределах инвестиционного горизонта инвестиционных проектов; вероятных темпов «*поглощения*» рынком продуктов проектов.

Принцип 5. Прогнозирование разрывов рынка и темпов поглощения рынком продуктов инвестиционных проектов необходимо осуществлять на основе сопоставления результатов независимых методов анализа: начинать исследование необходимо с определения максимальных вероятных значений методами на основе «*анализа экономической базы*» спроса в зонах торговли (демографии, занятости, инвестиций, доходов, потребностей); завершать исследование необходимо определением минимальных вероятных значений эконометрическими методами на основе анализа динамики предложения (объемов строительства, уровня цен и «*реализованного спроса*»).

Реализация представленных принципов позволяет говорить о принципиально новом междисциплинарном подходе к изучению процессов текущего функционирования и будущего состояния рынка недвижимости, однако требует пересмотра материальных и нематериальных характеристик данного рынка с учетом национальных интересов. Важнейшей фазой диагностики процесса функционирования и развития рынка выступает разработка расчетных индексов доходности в качестве критериев сравнительной инвестиционной привлекательности региональных и локальных рынков недвижимости.

Материальные характеристики региональных (локальных) рынков недвижимости – это характеристики, которые можно выразить численно в виде данных или статистических показателей. Подразделяются на две группы: определяющие *уровень цен* и определяющие *темпы изменения цен (активность рынка)* [1, с. 119-121].

К специфическим особенностям административно-территориальной единицы – города, региона и др., определяющим тот стабильный (хотя и колеблющийся в определенных пределах) уровень цен, который сложится в долгосрочном периоде в изучаемом сегменте рынка недвижимости – относятся: административный статус и масштаб территориальной единицы; экономический тип города, характер его промышленного и культурного развития, наличие экспортно-ориентированных, конкурентоспособных производств; удаление от столиц, других крупных центров, от границ с соседними государствами, характер транспортных связей с ними; природно-климатические и экологические условия; характер и состояние жилого и нежилого фонда [8, с. 258].

Вторая группа факторов, определяющая темпы изменения цен, арендных ставок, активности рынка, включает: социально-экономические условия в городе (регионе), стране, в мире; характер деловой активности отечественных и иностранных инвесторов – потенциальных арендаторов и покупателей объектов коммерческой и жилой недвижимости на рынке города; состояние законодательной и нормативно-правовой базы рынка (как на национальном, так и на региональном и городском уровнях) и его инфраструктуры; характер политики местных властей относительно привлечения местных инвесторов, развития конкурентности/монополизма на рынке, степени клановости, коррумпированности власти, остроты противостояния властей различного уровня, власти и бизнеса [16, с. 312].

Нематериальные характеристики региональных (локальных) рынков недвижимости – это характеристики, которые нельзя непосредственно измерить или подсчитать количественно и которые поэтому должны выражаться качественно или образно: историческая, культурная, экологическая, эстетическая аура, определяющая привлекательность города для проживания, социальный и культурный статус местного населения, стиль жизни. Совокупность указанных характеристик принято объединять термином – *качество жизни*, означающим психологические и индивидуальные аспекты социального благосостояния, воспринимаемые, испытываемые людьми в данном географическом районе, которые отражают настроение или мнение о преобладающем качестве существования, связанного с различными социально-экономическими условиями и состоянием окружающей среды и/или удобств, которые находятся в этом районе или связаны с ним [13, с. 114].

Несмотря на то, что эти характеристики нельзя выразить численно, они могут значительно влиять на численность населения, что, в свою очередь, влияет на спрос на коммерческую недвижимость. Изучение характеристик стиля жизни на индивидуальном уровне в американской литературе называется психографикой. Этот

подход становится все более популярным, поскольку помогает компаниям определять новые веяния, нишевые рынки и новые возможности. Методология оценки доходности конкретных инвестиционных проектов, оценки стоимости конкретного объекта доходным подходом детально проработана в мировой и отечественной экономической литературе. В то же время методология сравнительной оценки доходности в отдельных сегментах рынка недвижимости, необходимая при подготовке и обосновании стратегических инвестиционных решений (о входе в тот или иной сегмент рынка того или иного города), практически не разработана [8, с. 119-124].

Задача мониторинга доходности отдельных сегментов рынка недвижимости требует применения максимально простой унифицированной системы показателей, позволяющей не очень точно (в смысле погрешности оценки), но теоретически корректно учитывать состав сравниваемых операций по экономическому типу инвестиций, «бухгалтерскому» жизненному циклу и пониманию финансовых результатов.

В любых инвестиционных операциях на рынке недвижимости мы принципиально выделяем только три составных бизнес-процесса: *спекулятивное* инвестирование в приобретение готового объекта недвижимости на вторичном или первичном рынке с целью дальнейшей дилерской продажи без внесения изменений в объект в расчете на рост рыночной стоимости (*извлечение дохода только от роста капитала – дилерские операции*); *консервативное* инвестирование в приобретение готового объекта недвижимости на вторичном рынке без внесения изменений в объект в течение инвестиционного срока с целью *извлечения дохода от эксплуатации* (например – сдачи в аренду) и последующей продажи (*рентные операции*); *инновационное* инвестирование в создание нового или изменение существующего объекта недвижимости с целью *извлечения дохода от реализации на первичном рынке нового продукта* в виде продажи, сдачи в аренду и др. (*девелоперские операции*). В связи с выше изложенным нами была переработана из известных в экономической теории первичных показателей [6, с. 112-120] и применяемая на практике следующая система вторичных показателей доходности сегментов рынка недвижимости, включающая 4 показателя доходности инвестиций (в дилерские, рентные, смешанные и девелоперские операции) и их модификации.

1) *Среднерыночный индекс доходности дилерских операций* $I_{\partial\partial}$ показывает доходность в сегменте недвижимости от перепродажи приобретенных объектов при изменении среднерыночной цены. В наиболее чистом виде выражает понятие доходности как отношение прибыли Π_p (разности между выручкой B и затратами Z к затратам):

$$I_{\partial\partial} = \frac{\Pi_p}{Z} = \frac{(B-Z)}{Z} = \frac{(P_c - P_0)}{P_0} = \frac{P_c}{P_0 - 1}, \quad (1)$$

где P_c – средняя удельная цена недвижимости в текущем периоде (денежных единиц); P_0 – средняя удельная цена недвижимости в базовом периоде (денежных единиц).

Рекомендуется в качестве базового принимать тот же период прошедшего года и выражать в процентах годового дохода.

Тогда $I_{\partial\partial}$, %/год, составит

$$I_{\partial\partial} = \frac{P_c}{(P_0 - 1)} \cdot 100\% . \quad (2)$$

2) *Среднерыночный коэффициент капитализации* K_k , %/год, показывает валовую рентную доходность в сегменте недвижимости (от сдачи приобретенных объектов в аренду). Вычисляется как отношение суммы рентного дохода к сумме инвестиций в приобретение недвижимости. При некоторых допущениях (об отсутствии операционных затрат) равен отношению арендной ставки к средней удельной цене приобретения недвижимости в базовом периоде:

$$K_k = \frac{A_c}{P_{\delta}} \cdot 100\%, \quad (3)$$

где P_{δ} – средняя удельная цена недвижимости в базовом периоде (денежных единиц); A_c – средняя удельная арендная ставка в текущем периоде (денежных единиц за 1 кв. м в год).

Для снятия допущения об отсутствии операционных затрат можно использовать экспертные оценки о том, что на украинском рынке приемлемый для арендаторов их уровень в разных сегментах рынка и в разных фазах развития локальных рынков составляет 15-50 % выручки. Поэтому при сравнительной оценке доходности различных операций мы используем усредненный поправочный коэффициент 0,7 к показанному выше среднерыночному коэффициенту капитализации ренты, %/год:

$$K_k = \frac{0,7 \cdot A_c}{P_{\delta}} \cdot 100\%. \quad (4)$$

В литературе и на практике широко используется в качестве среднерыночного показателя доходности рентных операций величина, обратная коэффициенту капитализации – среднерыночный валовой рентный мультипликатор BPM , лет:

$$BPM = \frac{P_{\delta}}{A_c}. \quad (5)$$

Этот показатель удобен при сопоставлении доходности рентных операций в различных локациях для объектов недвижимости различного назначения и т.д. Однако при сравнении доходности различного вида операций (например, дилерских и рентных) целесообразно выражать ее в сопоставимых единицах (в процентах годовой доходности) и пользоваться формулой (4).

3) *Среднерыночный индекс валовой доходности недвижимости* I_{ω} , %/год в текущем периоде. Показывает среднюю валовую доходность недвижимости при смешанных операциях – дилерских и сдачи в аренду. Выражается суммой показателей (2) и (4):

$$I_{\omega} = \frac{(P_c + 0,7 \cdot A_c)}{(P_{\delta} - 1)} \cdot 100\%. \quad (6)$$

4) *Среднерыночный индекс доходности типового девелопмента* $I_{\omega\omega}$, %/проект, показывает валовую доходность девелопмента недвижимости для операций продажи и/или сдачи в аренду и представляет собой оценку вознаграждения девелопера. В случае строительства объекта для продажи всех помещений в нем выражается формулой:

$$I_{\omega\omega} = \frac{P_c}{(P_{\omega\omega} - 1)} \cdot 100\%, \quad (7)$$

где P_c – средняя удельная цена продажи всех помещений в объекте, дисконтированная к началу строительства; P_{dn} – суммарные удельные затраты на девелопмент за весь период строительства, дисконтированные к началу строительства.

Необходимо напомнить, что доходность дилерских и рентных операций в течение всего периода владения объектом и его использования может быть одинаковой во времени до момента продажи и возврата инвестиций и зависит только от динамики рынка.

В отличие от этого доходность девелопмента – это итоговая доходность за период строительства и использования объекта от начала инвестирования до полной продажи объекта (этот период может быть и менее, и более года). Здесь расчет необходимо вести только на всю продолжительность проекта, а затем приводить к годовому. Приведение к годовой доходности – это осреднение доходности по годам проекта. Тогда среднегодовая доходность численно равна доходности за проект. Теперь усложним формулу на случай смешанного использования площадей в строящихся объектах – на продажу и в аренду. Формула среднегодовой доходности, %/год, принимает вид

$$I_{год} = \frac{(P_c \cdot K_n + A_c \cdot K_c)}{(P_{dn} - 1)} \cdot 100\%, \quad (8)$$

где K_n – доля площадей в строящемся объекте, предназначенная для продажи; K_c – доля площадей, сдающихся в аренду.

В этом варианте используется аналогичное допущение: арендные ставки в различных проектах в исследуемом периоде приводятся к средневзвешенной ставке на рынке. Что касается доли площадей в строящихся объектах для продажи и для аренды, то этот показатель подлежит исследованию применительно к данному городу, данному сегменту (жилое или коммерческое строительство) и данному состоянию рынка.

Выводы и направления дальнейших исследований. Разработанная концептуальная модель и система индексов рынка недвижимости предоставляет широкий спектр возможностей для количественного исследования закономерностей динамики показателей рынка, изучения его отдельных макропроцессов на базе диагностических исследований и использования инвестиционных и оценочных моделей в системе государственного регулирования и контроля.

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н Асаул. – СПб. : Питер, 2004. – 512 с.
2. Бабленкова И.И. Оценка и экспертиза недвижимости для налогообложения : учебно-методическое пособие / И.И. Бабленкова. – М. : ВГНА, 1999. – 305 с.
3. Божко Е.А. Удосконалення управління нерухомим майном як складова регіонального розвитку / Е.А. Божко // Фінансовий механізм сталого економічного розвитку. – Харків : ХІБМ, 2007. – С. 120-124.
4. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы / В.В. Бузырев, В.С. Чекалин. – М. : ИНФРА-М, 2001. – 256 с.
5. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития / Н.В. Буланова. – М. : Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 147 с.
6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. – М. : Проспект, 2004. – 848 с.
7. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества / С.В. Грибовский, С.А. Сивец. – М. : Финансы и статистика, 2009. – 368 с.
8. Григорьев В.В. Управление муниципальной недвижимостью / В.В. Григорьев, И.А. Острина, А.В. Руднев. – М. : Дело, 2001. – 704 с.
9. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования.

Розділ 4 Проблеми управління інноваційним розвитком

(Вопросы методологии и теории): монографія / Е.А. Гриценко. – Харьков : Бизнес-информ, 2002. – 283 с.

10. Кречотень І.М. Розвиток нерухомості: світовий досвід та українська практика (регіональний вимір) / І.М. Кречотень // Прометей: регіональний збірник наукових праць з економіки / Донецький економіко-гуманітарний інститут МОН України; Інститут економіко-правових досліджень НАН України. – Донецьк : ТОВ «Юго-Восток, ЛТД», 2007. – Вип. 1(22). – С. 62-66.

11. Ліповська-Маковецька Н.І. Проблеми розвитку регіональних ринків комерційної нерухомості / Н.І. Ліповська-Маковецька // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природного потенціалу регіону. – Рівне : НУВГП, 2007. – Випуск XIII. – №2. – С. 12-20.

12. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р.В. Манн // «Економіка та держава» Міжнародний науково-практичний журнал. – 2007. – №9. – С. 15-17.

13. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости / Е.С. Озеров. – СПб. : МКС, 2003. – 215 с.

14. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М. : ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с.

15. Тарасевич Е. И. Современные принципы анализа рынка недвижимости / Е.И. Тарасевич // Вопросы оценки. – 1999. – № 3 – С. 22-35.

16. Черняк В.З. Управление недвижимостью / В.З. Черняк. – М. : Издательство «Экзамен», 2006. – 319 с.

17. Чубук Л.П. Основні чинники формування ринку нерухомості в Україні / Л.П. Чубук // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка. – 2002. – №63. – С. 49-50.

А.А. Азарян

Управління макропроцесами ринку нерухомості в Україні: теорія і методи

У статті розглянуто теоретичні й методичні аспекти вивчення характеру динаміки макропроцесів на ринку нерухомості з використанням діагностичного інструментарію. Базовою передумовою представленого дослідження є виявлення закономірностей функціонування й інвестиційного розвитку регіональних ринків нерухомості як сектору національної економіки на основі концепції фінансового інвестиційного аналізу й проектного консалтингу ринку нерухомості за результатами діагностики ключових факторів і показників.

Ключові слова: ринок нерухомості, інвестиційний аналіз, принципи діагностики, індекс прибутковості, коефіцієнт капіталізації, локальний ринок, національна економіка.

A.A. Azarian

Management of macroprocesses of the market of Ukrainian real estate: theory and methods

In article are considered theoretical and methodical aspects of the study of the nature of the change the macro processes on the market of the premises with use diagnostic toolbox. The base premises of the presented study is a revealing the regularities of the operation and investment development regional market to premises as sector of the national economy on base of the concepts of the financial investment analysis and project consulting market to premises on result of the diagnostics key factor.

Keywords: premises market, investment analysis, principles of diagnostics, index of incomes, factor to capitalization, local market, national economy.

Отримано 27.10.2011 р.