

Особенности организационно-экономических отношений на региональном рынке жилой недвижимости

В работе рассмотрены основные уровни инфраструктуры рынка жилой недвижимости Украины и функции рынка недвижимости, приведены основные подходы к изучению рынка недвижимости в зависимости от различных аспектов функционирования, подчеркнута роль информационной составляющей экономики на современном этапе развития общества, предложено создать Региональный центр управления базой данных потребительских качеств объектов жилой недвижимости региона.

Ключевые слова: жилищная недвижимость, взаимодействие субъектов рынка, инфраструктура, функции, подходы к изучению рынка, информационная экономика.

Постановка проблемы

Основным активом любого крупного города является недвижимость. Для обеспечения эффективной деятельности на рынке недвижимости необходимо наличие соответствующей инфраструктуры. Организационно-экономические отношения на региональном рынке жилой недвижимости в условиях информационного общества претерпевают значительные изменения, поскольку информация охватила многие сферы человеческой деятельности и начинает играть роль, которая по своей значимости и масштабам превосходит материальную продукцию, энергию и услуги. Появилась проблема систематизации информации, это и обусловило актуальность исследуемой темы.

Анализ последних исследований

Многие авторы [1–4] особое место в своих работах уделяют специфике формирования рынка недвижимости и особенностям перехода Украины на принципы устойчивого развития. По мнению Коваленко М.А., Радванской М.П. [5], одним из определяющих факторов устойчивого развития городов в Украине в условиях рыночных товарно-денежных отношений является развитие инфраструктуры социально-ориентированного рынка недвижимости. Принципиальным отличием украинского рынка жилья от инфраструктуры рынков других, более развитых стран является отсутствие должной специализации. Далее, вслед за появлением инфраструктуры рынка жилья, начинается процесс появления и институционализации профессиональной деятельности [6; 7]. В соответствии со спецификой рынка недвижимости здесь под инфраструктурой понимаются профессиональные и институциональные участники рынка, которые влияют на создание и потребление полезных свойств различных объектов недвижимости, а также на их распределение на рынке. Существует несколько уровней инфраструктуры: микроуровень (уровень отдельно каждого объекта недвижимости); локальный уровень (уровень рынка недвижимости отдельного сектора); региональный уровень (уровень рынка недвижимости каждого региона отдельно); народнохозяйственный макроуровень (уровень государственного рынка недвижимости).

Постановка задачи

На данном рынке переплетается множество экономико-социальных взаимосвязей, он взаимодействует с различными рыночными подсистемами: рыночный сектор, государство и население. Существует ряд особенностей функционирования рынка недвижимости как элемента рыночной структуры, которые отражаются состоянием основных функций: информационной, ценообразующей, посреднической, регулятивной, инвестиционной, социальной, стимулирующей и санационной [5]. В соответствии с этим необходимо выделить ведущую функцию, определить подход, характеризующий процессы, происходящие на рынке, найти возможность учесть потребительские качества объектов.

В современных условиях развития экономики рынок функционирует в особых условиях, и в результате этого рыночная инфраструктура приобретает особые специфические черты, которые являются адекватными данной экономической системе, она, в свою очередь, влияет на формирование рынка недвижимости с определенными функциями, которые условно можно разделить на две группы (рис. 1).

Буркун Ирина Григорьевна, аспирант кафедры менеджмента и маркетинга в городском хозяйстве Харьковской национальной академии городского хозяйства.

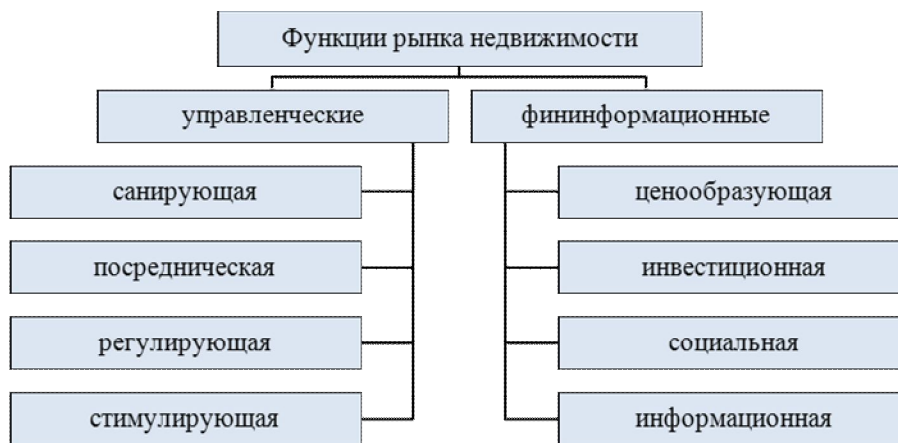


Рис. 1. Функции рынка недвижимости региона

При изучении структуры рынка недвижимости выделяют множество подходов, которые соответствуют различным аспектам функционирования рынка недвижимости:

- Неоклассический [8];
- неомарксистский [8];
- трансакционный [9];
- воспроизводственный [10];
- методологический [9];
- объектный [10];
- институциональный [8; 11];
- инженерно-технологический [9].

Институциональный подход в последнее время часто предлагают применять при рассмотрении инфраструктуры рынка недвижимости [8, 11], он предполагает описание видов деятельности на рынке недвижимости с точки зрения правовых норм, правил и стандартов, типичных способов его осуществления и регулирования, т. е. как самостоятельный институт, а также с указанием взаимосвязи между институтами. Экономико-математический словарь под институциональным подходом [institutional approach] применительно к экономике понимает такой подход к изучению функционирования экономической системы, при котором основное внимание уделяется роли социальных, политических и экономических институтов. Последние понимаются по-разному: например, лауреат Нобелевской премии Д. Норт рассматривает институты как набор правил поведения индивидуумов. Это разработанные людьми формальные (законы, конституции, МСО) и неформальные (договоры, добровольно принятые кодексы поведения) ограничения, а также факторы принуждения (напр., институт частной собственности, институты гражданского общества и т. д.). Институциональное развитие экономики, по Норту, происходит под влиянием взаимодействия между институтами и организациями, когда первые определяют правила игры, а вторые являются игроками. В Украине наблюдается селекция неэффективных институтов на рынке жилья, проявляющаяся в формировании следующих институциональных ловушек: недоинвестирование частных сбережений в жилищную сферу, хранение сбережений населения в ликвидной форме иностранной валюты; недоверие к финансовым институтам на рынке жилья, уклонение от оплаты жилищных услуг, развитие теневого сектора в жилищном строительстве, информационная асимметрия, злоупотребления субсидированием и льготами в оплате жилья и жилищных услуг, отсутствие налоговых стимулов к владению жильем, оказывающих негативное влияние на функционирование жилищной сферы и макроэкономическую ситуацию в целом. Поэтому особое значение в условиях Украины приобретает формирование института доверия субъектов жилищной сферы к государству и его учреждениям как предпосылки социально-экономического роста. В других случаях институтами называются собственно организации, т. е. государства, правительства, фирмы, так или иначе определяющие функционирование экономической системы, в том числе и юридическое закрепление традиций и норм экономического поведения, складывающихся исторически, основатели этого направления – Т. Веблен и У. Митчел. Здесь институциональный подход рассматривается как такой вид анализа, который делает упор на роль социальных, политических и экономических организаций в общем определении экономических событий.

Однако в современных условиях стремительного развития информационных технологий особую актуальность приобретает инженерно-технологический подход, который рассматривает рынок недвижимости с точки зрения профессиональных деятелей [9]. Кроме рыночных задач, инфраструктура рынка недвижимости должна обеспечивать и решение социальных задач, т.е. учитывать так называемый человеческий фактор, поскольку без учета социальной составляющей региональные рынки недвижимости перестают быть полноценными. С инженерно-технологической точки зрения рынок недвижимости рассматривается как совокупность механизмов профессиональной деятельности, направленной на создание полезных свойств объектов недвижимости и их распределение между различными категориями потребителей. Мы живем в быстроменяющемся мире, причем меняющемся кардинальным образом, и

распространяющаяся информация охватывает сотни миллионов, миллиарды людей, она становится все более заметной материальной силой, воздействующей не только на технический вопрос, но и на экономику, на социальную сферу, на характер современного мышления. В целом за последние 5–15 лет общий объем существующей в мире информации удваивался каждые 1,5 года, эту тенденцию называют законом Мора, по имени ее первооткрывателя. И как следствие происходит процесс перехода от «материального» к информационному обществу – обществу, основанному на производстве, распространении и потреблении информации – это новая качественная ступень развития человечества. Сегодня можно достаточно обоснованно говорить о том, что наступает качественно новый этап развития цивилизации, существо которого состоит в освоении и широкомасштабном использовании информации и научных знаний практически во всех сферах социальной активности общества. Одной из основных задач формирования инфраструктуры рынка недвижимости с точки зрения этого подхода является создание единого информационного пространства рынка недвижимости и обеспечение его информационной открытости (осуществляют исследователи рынка недвижимости с участием специалистов в области информационных технологий), поскольку главным производственным ресурсом становится информация, развивается процесс перехода от частной собственности к личной собственности, составляющей основу новой экономики и современного информационного общества, одним из признаков которого является формирование единого информационно-коммуникационного пространства, что будет способствовать экономической интеграции регионов.

Информатизация охватила многие сферы человеческой деятельности, а информационные потоки стали чуть ли не более приоритетными, чем финансовые. Системные исследования информации проводились еще в первой половине прошлого столетия, однако ее оценка как фактора производства началась в середине 1950-х годов, а со второй половины 1970-х многие ученые заговорили о становлении «информационного общества» как о некоей данности. Периодом зарождения экономической теории информации (economics of information) считают начало 60-х годов, основы которой были заложены в работе Д. Стиглера [12]. Таким образом, в условиях информационного общества информация начинает играть роль, которая по своей значимости превосходит материальную продукцию, энергию и услуги. Наконец, когда денежная экономика становится инновационной, капитал начинает функционировать в денежно-информационной форме, которая лишь временно принимает вещественную форму и затем вновь обращается в информационно-денежную. Используемая в этих случаях информация представляет собой знания и понимается тройным образом: как профессиональные знания предпринимателя и работника, как технологические знания специалиста и как предположения всех заинтересованных субъектов относительно будущего положения дел. Доступность информации о состоянии рынка недвижимости и различных услугах на нем является в нашем информатизированном пространстве главным фактором, влияющим на формирование мнения об объекте и, в конечном итоге, на формирование цены этого объекта. В настоящее время быстрыми темпами повышается уровень информационного обслуживания в сфере недвижимости, в результате этого на рынок привлекается все больше юридических и физических лиц, и, как следствие, наблюдается снижение общего уровня издержек, связанных с поиском информации. Однако существует ряд проблем, увеличивающих размер транзакционных издержек, таких, как проблема качества информации в сфере недвижимости и проблема доступности для широкого круга потребителей информации, которой располагают, в частности, государственные органы. Чем проще поиск нужной информации для инвесторов, тем благоприятнее впечатление о ведении бизнеса в этом регионе, а функциональные изменения, которые происходят в процессе информатизации воспроизводственного процесса, влекут за собой адекватные структурные изменения. Соответственно, учитывая сложную и запутанную схему взаимодействия субъектов на рынке недвижимости, предлагается ввести в структуру рынка Региональный центр управления базой данных потребительских качеств объектов жилой недвижимости, который будет координационным центром, владеющим всей необходимой информацией о рынке и предоставляющий ряд услуг:

- услуги по предоставлению рыночной информации о регионе;
- консультации по местному законодательству;
- помощь в поиске места для размещения предприятия и подходящей инфраструктуры и выполнять другие информационные услуги.

Основные параметры системы спроса и предложения в зависимости от класса жилья формируют внутренние и внешние факторы среды потребительского рынка недвижимости, которые, в свою очередь, создают потоки для информационного обеспечения Региональной базы данных потребительских качеств жилой недвижимости (рис. 2).



Рис. 2. Информационные потоки, созданные

под влиянием внутренних и внешних факторов среды рынка недвижимости

В соответствии с вышесказанным схема взаимодействия субъектов на региональном рынке недвижимости [5] примет усовершенствованный вид (рис. 3). Существует система показателей, без которых использование базы данных становится низкопродуктивным и малоинтересным: доступность, полнота, дескриптивность (возможность описывать реальное состояние), достоверность, информативность и другие.

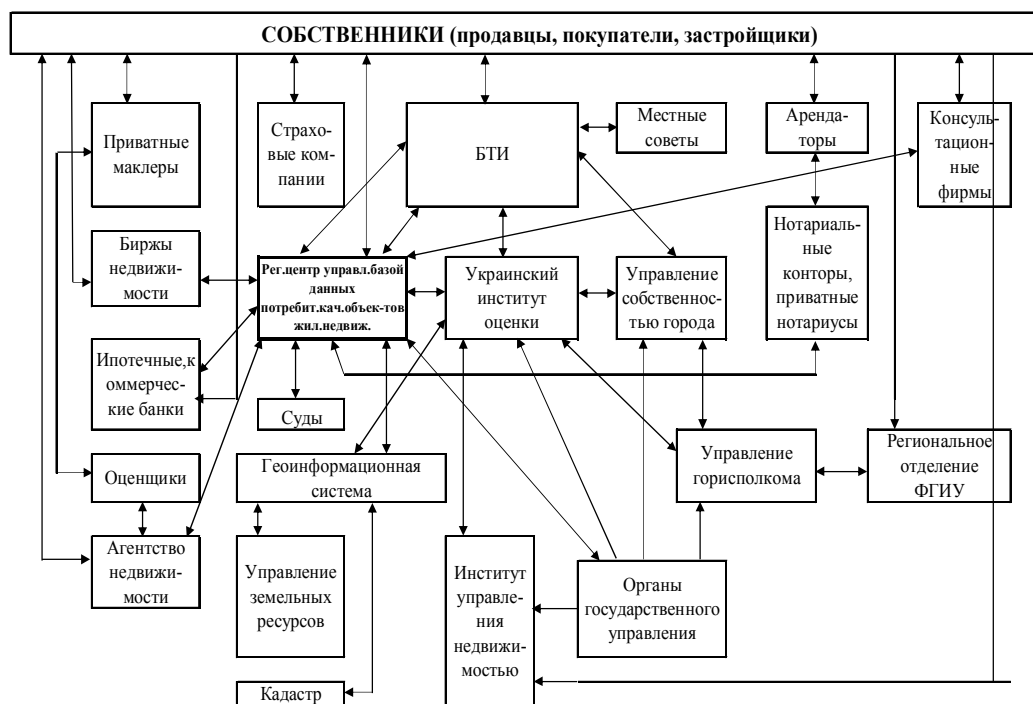


Схема взаимодействия субъектов на региональном рынке недвижимости

Рис. 3.

Региональный центр управления базой данных потребительских качеств объектов жилой недвижимости будет осуществлять учет, контроль, анализ и прогноз состояния объектов жилой недвижимости в рамках региона и, самое главное, предоставлять достоверные информационно-коммуникационные услуги заинтересованным в ней субъектам рынка. Объем предоставляемой информации будет определяться индивидуально и в соответствии с необходимостью в целом можно предоставлять четыре пакета информационных услуг: минимальный (информация предоставляется бесплатно); стандартный (более расширенный пакет); максимальный; дополнительная специфическая информация (представляет интерес для профессиональных участников рынка).

Современный уровень функционирования рынка недвижимости требует структурирования, автоматизации процесса обеспечения информацией его субъектов. Существует мнение, что информация необходима для работы и должна быть доступна для внутреннего пользования лишь риелторам. Мы считаем, что в современном мире возможность потребителя обладать необходимой для принятия решений о сделках с недвижимостью информацией не должна ставиться под сомнение, поскольку единая классификация упрощает процесс принятия управленческих решений и позволяет изучать объекты, представлять их в профессиональной среде и оценивать по основным признакам. Таким образом, наличие необходимой информации о рынке необходимо в различном объеме и разным субъектам рынка:

- у застройщиков проявляется интерес относительно направленности их стратегической деятельности, появляется возможность от потребителя узнать, в чем они нуждаются, т.е. какое и где строить жилье (определять районы для массового строительства);
- органы государственного управления имеют возможность получать информацию о состоянии рынка и моделировать процессы развития рынка;
- у девелоперов и сервейинговых компаний повысится оперативность принимаемых решений;
- городские и областные власти смогут разрабатывать максимально приближенные к жизни программы развития регионов и более обоснованные тарифы на жилищно-коммунальные услуги;
- налоговая администрация, органы судебных инстанций и правоохранительные органы будут располагать необходимой для эффективной работы информацией;
- социальный эффект достигается путем предоставления новых рабочих мест;
- предприниматели получают актуальную информацию о пустующих землях в масштабе интересующего региона;
- риэлторы будут располагать достоверной информацией об объектах;
- потребители при покупке или аренде жилья смогут узнать так называемую «историю квартиры»;
- поскольку это будет госучреждение, то доходы от его деятельности будут идти в бюджет;
- в конечном итоге это приведет к адекватному ценообразованию на жилье и стоимость 1 м. кв.

Выводы

Таким образом, отрасли производства знаний и информационных продуктов становятся первичным сектором, «снабжающим хозяйство наиболее существенным и важным ресурсом производства» [13]. Тем самым экономика индустриального общества переходит в свою очередную постиндустриальную фазу – информационная экономика. Это такое направление в экономике, изучающее влияние информации на экономические решения, где информация рассматривается как выделенный фактор, поскольку она легко распространяется, но трудно контролируется. Однако информацию и знания необходимо воспринимать не как субстанцию, воплощенную в производственных процессах или средствах производства, а как непосредственную производственную силу. Следовательно, создание адекватной базы относительно классификационных признаков недвижимости дает возможность рынку недвижимости развиваться эффективно, более ускоренными темпами и решит проблему систематизации информации относительно предложения на рынке жилой недвижимости. Актуальность исследуемой темы подразумевает дальнейшие научные исследования в данном направлении.

1. Асаул А. М. Економіка нерухомості : підруч. / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
2. Ринок нерухомості : навч. посібник / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха, І. В. Кривов'язюк. – [2-ге видання]. – К. : Кондор, 2006. – 336 с.
3. Грязнова А. Г. Оценка бизнеса : учебник / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – [2-е изд., перераб. и доп.]. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 736 с.
4. Оценка недвижимости: учебн. для вузов / [Грязнова А. Г., Федотова М. А., Артеменков И. Л., Белых Л. П.]. – М. : Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
5. Коваленко М. А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти / М. А. Коваленко, Л. М. Радванська. – Херсон : Олді-плюс, 2002. – 160 с.
6. Семененко Б. А. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки / Украинская академия банковского дела. – Сумы : Инициатива, 1998. – 124 с.
7. Семененко Б. А. Методические рекомендации по экспертной оценке рыночной стоимости недвижимости. – Сумы : Акционер, 1996. – 28 с.
8. Белюсова Е. В. Тенденции формирования и развития локального рынка жилья крупнейшего города : автореф. дис. на соискание уч. степени канд. эк. наук : спец. 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)» / Е. В. Белюсова. – Екатеринбург, 2006. – 23 с.

9. Особенности рынка недвижимости (Часть IV) [Электронный ресурс] – Режим доступа : <http://www.proektstroy.ru/publications/publication.php?tag=8123&bigid=32>.
10. Виноградов Д. В. Экономика недвижимости: учебное пособие [Электронный ресурс] / Д. В. Виноградов. – Режим доступа: <http://www.subschet.ru/>.
11. Єфіменко І. А. Інституалізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.01 / І. А. Єфіменко. – Харків, 2007. – 148 с.
12. Stigler G. J. The Economics of Information / G. J. Stigler // Journal of Political Economy. – 1961. – Vol. LXIX. – № 3. – P. 213 – 215.
13. Drucker P. F. The Age of Discontinuity. Guidelines to Our Changing Society / P. F. Drucker. – London: New Brunswick (US), 1994. – 264 p.

Получено 12.12.2009 г.

I.G. Burkun

**Особливості організаційно-економічних відносин
на регіональному ринку житлової нерухомості**

У роботі розглянуті основні рівні інфраструктури ринку житлової нерухомості України і функції ринку нерухомості, наведені основні підходи до вивчення ринку нерухомості залежно від різних аспектів функціонування, підкреслена роль інформаційної складової економіки на сучасному етапі розвитку суспільства, запропоновано створити Регіональний центр керування базою даних споживчих якостей об'єктів житлової нерухомості регіону.

Ключові слова: житлова нерухомість, взаємодія суб'єктів ринку, інфраструктура, функції, підходи до вивчення ринку, інформаційна економіка.

I.G. Burkun

**The main features of organizational and economic attitudes
in the regional market of the real estate**

It is discussed in the paper the basic levels of a real estate infrastructure market in Ukraine. The main functions of the real estate market are considered, the basic approaches are led to studying of the real estate market depending on various aspects of functioning. Also the role of information part of the economy at the present stage of development is underlined. It is offered to create Regional control centre with a database of consumer qualities of real estate objects in the region.

Keywords: the inhabited real estate, interaction of subjects of the market, an infrastructure, functions, approaches to studying the market, information economy.