

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОЦЕСНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЙ ПОДХОД

В. П. ПИЛИПЧУК, кандидат экономических наук
(ГВУЗ «Киевский национальный экономический
университет имени Вадима Гетьмана»)

Аннотация. Предложены инструменты совершенствования управленческого механизма развития рынка жилой недвижимости в рамках процесно-ориентированного подхода. Предложена модель индикаторов оценки процессов формирования спроса и предложения на жилую недвижимость с учетом требований учета динамики роста и развития основных сегментов рынка и влияния внешней среды.

Ключевые слова: управленческий механизм, рынок жилой недвижимости, индикаторы роста и развития, динамика спроса и предложения.

Мировой финансово-экономический кризис 2008–2010 годов выявил существование зависимости механизма управления объектами рынка жилой недвижимости от изменений на финансовом рынке и экономической конъюнктуры в целом. В настоящее время преобладание негативных ожиданий в условиях нестабильности макроэкономической конъюнктуры обуславливает необходимость разработки комплекса мер по анализу, контролю и регулированию потоковых механизмов (инвестиционных и финансовых) в структуре механизма рынка жилой недвижимости в Украине.

Очевидно, что существующий механизм управления объектами жилой недвижимости в Украине имеет определенные недостатки ввиду сохранения в стране высокого спроса на жилье со стороны населения на фоне высоких цен на недвижимость и ограниченности ее предложения. Проблему усугубляет практическое отсутствие методов анализа, управления и прогнозирования современного инвестиционно-финансового механизма рынка жилой недвижимости. Для эффективного функционирования финансового механизма (по сути отражает процесно-ориентированную составляющую развития) рынка жилой недвижимости необходимы исследование его современных модификаций; совершенствование

подходов к определению эффективности его функционирования; разработка методов анализа и прогнозирования основных индикаторов рынка; разработка и обоснование системы мер для повышения эффективности функционирования механизма управления объектами рынка жилой недвижимости.

Таким образом, актуальность исследования проблем совершенствования механизма управления объектами недвижимости с учетом инструментов процесно-ориентированного подхода обусловлена необходимостью: определения причин недостаточно эффективного функционирования механизма управления рынком жилой недвижимости; построения модели финансового механизма управления рынком жилой недвижимости в соответствии с последними международными достижениями в этой области, позволяющей прогнозировать цены на отечественном рынке жилой недвижимости; разработки мер по совершенствованию управления инвестиционно-финансового механизма управления рынком жилой недвижимости.

В сфере экономики недвижимости и инвестиций в недвижимость в отечественной и зарубежной научной литературе весьма заметное место занимают труды таких ученых, как: А. В. Асаул [1], В. А. Горемыкин [2], А. Г. Грыз-

нова [2], С. Н. Максимов [4], Р. В. Манн [6], В. И. Ресин, Н. П. Сахацкий, Г. М. Стерник [7].

Однако детальное изучение вклада ряда исследователей в решение проблемы управленческого механизма развития рынка недвижимости и его отдельных сегментов дают основание констатировать недостаточную изученность влияния различных производственных, социальных, демографических, макроэкономических факторов на инвестиционно-финансовый механизм сегмента жилой недвижимости в целом, что является препятствием для развития рынка в целом. По причине отсутствия комплексного подхода к изучению динамики процессов формирования и развития рынка недвижимости, не позволяющего в полной мере реализовать потенциал его сегментов и разработать адекватные меры по его наиболее эффективному функционированию, назрела острейшая необходимость использования процесно-ориентированных инструментов управления.

Цель статьи заключается в разработке наиболее эффективных инструментов управления инвестиционно-финансовым механизмом рынка жилой недвижимости в Украине с учетом современных экономических тенденций и кризисных явлений.

Отношения, возникающие в процессе сделок с объектами жилой недвижимости, формируют рынок жилой недвижимости, имеющих довольно сложную структуру. По итогам анализа работ [3, 4, 7] нами были выявлены следующие особенности рынка недвижимости, а именно: не имеет места купли-продажи; жестко регулируется законодательством; проникает на рынок финансов и капитала; занимает весомое место в национальной экономике; высоко дифференцирован; отличается большим количеством участников.

С учетом особенностей понятие рынка жилой недвижимости в работе [8] представлено в качестве механизма купли-продажи, аренды, и прочих операций с объектами жилой недвижимости, включая операции, осуществляемые при помощи финансовых инструментов, в целях улучшения жилищных условий или извлечения прибыли. Сделки с жилыми объектами,

формирующиеся на рынке жилой недвижимости, носят массовый и, в виду огромного размера рынка, практически непрерывный характер, концентрируя огромные средства, что позволяет говорить о необходимости и целесообразности выделения процессов и показателей, отражающих динамику их протекания. Движение этих процессов (подчинено характеру инвестиционных и финансовых потоков) объясняется определенными факторами, правилами и закономерностями. Все они объединены вокруг одного объекта – недвижимости.

Взаимодействие всех процессов на рынке формируют механизм управления объектами рынка недвижимости в целом и его сегментов в частности. В современных условиях необходимо акцентировать внимание на необходимости изучения всех процессов – инвестиционных и финансовых потоков, образующихся вокруг объектов жилой недвижимости в совокупности, как единый управленческий механизм сложной природы. Таким образом, под понятие «управленческий механизм рынка жилой недвижимости» следует понимать как совокупность способов организации и управления процессами формирования и развития рынка (инвестиционными и финансовыми потоками), формирующимися на рынке жилой недвижимости в ходе совершения сделок с недвижимым жилым имуществом, применяемых с целью обеспечения благоприятных условий для экономического и социального развития.

Финансовые потоки спроса (D) и предложения (S) в структуре управленческого механизма рынка жилой недвижимости можно представить в виде функций. Данный метод характерен для описания рынка жилой недвижимости зарубежными специалистами [9], при этом ставится задача учета специфики отечественного рынка жилой недвижимости. Функция, отражающая финансовые потоки спроса (D) в управленческом механизме рынка жилой недвижимости, зависит от цены на жилье (PH), арендных ставок на жилую недвижимость (R), доходов домохозяйства/собственника (Y), ставки по ипотечным кредитам (r), демографических (D) и миграционных факторов (M):

$$D = f \{P^H, R, Y, r, D, M\}. \quad (1)$$

Функция финансовых потоков предложения (S), разработанная нами, зависит от условий деятельности строительного бизнеса, которая, в свою очередь, зависит от цен на жилье, объемов ввода жилья (VH), затрат на строительство (C), включающие цену на землю (PL), затрат на покупку строительных материалов и оборудования (MC), заработной платы работников (W), административных расходов (A), расходов строительных организаций по обслуживанию кредитов (Cr).

$$S = f \{P^H, V^H, C (PL, MC, W, A, Cr)\}. \quad (2)$$

Факторы, включенные в теоретические уравнения (1) и (2) финансовых потоков спроса и предложения, могут в разной степени влиять на их функционирование. Некоторые из факторов могут оказывать лишь незначительное влияние на движение финансовых потоков. Для исключения незначимых факторов необходимо провести оценку степени их влияния на рынке на финансовые потоки, используя конкретные статистические данные. Это поможет выявить наиболее значимые из них, а, следовательно, и всего финансового механизма рынка жилой недвижимости в целом и включить их в состав обобщенной модели управленческого механизма рынка жилой недвижимости.

Если предположить, что на рынке жилой недвижимости установлено равновесие спроса и предложения, то можно составить следующую зависимость цен на жилые объекты:

$$P^H = f \{P^H, Y, r, D, M, V^H, C (P^L, MC, W, A, Cr)\}. \quad (3)$$

Но, как было выявлено в ходе конкретизации теоретической базы, в управленческом механизме рынка жилой недвижимости особое место стали занимать финансовые и инвестиционные потоки, связанные с финансовым рынком. Поэтому для наиболее полного анализа необходимо обратить внимание также и на влияние движения финансовых потоков финансового рынка.

Вмешательство государства в финансовый механизм отечественного рынка жилой недвижимости происходит в основном неравномерно. Постоянны лишь налоговые отчисления в бюджет страны от налогов на имущество физических лиц и земельный налог (T_H и T_P). Прочие административные пошлины/сборы в бюджеты непостоянны ($A_{p/f}$). Поэтому в полной мере сложно оценить его роль на рынке жилой недвижимости математически, но его теоретический анализ является, по мнению автора, необходимым элементом анализа финансового механизма рынка жилой недвижимости. Таким образом, теоретическую модель финансового механизма рынка жилой недвижимости можно представить в виде следующей системы уравнений:

$$S = f \{P^H, V^H, C (PL, MC, W, A, Cr)\}$$

$$D = f \{P^H, R, Y, r, D, M\} \quad (5)$$

$$P^H = f \{T^H, T_P, A_{p/f}\}.$$

Основное преимущество данной модели заключается в том, что она адаптирована под особенности рынка жилья в Украине (содержит общепринятые в отечественной практике статистические показатели и рыночные индикаторы, дополнена значимыми для национальной факторами: административными расходами, миграционным фактором), а также учитывает практически все факторы, выявленные в процессе теоретического анализа. Очевидно, что теоретическая модель может несколько отличаться от практической. Для этого необходим детальный анализ каждого вида финансового потока с использованием соответствующих статистических данных и инструментов системной динамики.

К направлениям оптимизации финансовых потоков на рынке жилой недвижимости относятся: необходимость наличия постоянной государственной поддержки ипотечного кредитования, осуществление более жесткого контроля за финансовыми потоками между строительными компаниями и кредитными организациями на основе финансовых показателей их деятельности, совершенствование функционирования финансовых потоков со

стороны финансового рынка с целью расширения его объема и увеличения участников, необходимость организации контроля за финансовыми потоками с рынком аренды, необходимость разработки комплексного подхода к анализу всех финансовых потоков внутри управленческого механизма развития рынка жилой недвижимости с использованием процессного подхода. На основе параметров представленной модели возникает необходимость разработки системы показателей, отражающих эффективность функционирования процессов рынка жилой недвижимости. На основе параметров представленной модели возникает необходимость разработки системы показателей, отражающих эффективность функционирования процессов рынка жилой недвижимости. Нами предложена группа индикаторов, характеризующих в целом управленческий механизм развития рынка жилья в Украине (табл. 1).

жающих эффективность функционирования процессов рынка жилой недвижимости. На основе параметров представленной модели возникает необходимость разработки системы показателей, отражающих эффективность функционирования процессов рынка жилой недвижимости. Нами предложена группа индикаторов, характеризующих в целом управленческий механизм развития рынка жилья в Украине (табл. 1).

Таблица 1

Система индикаторов диагностики процессов, формируемых на рынке жилой недвижимости

№ п/п	Показатели
<i>1. Показатели финансовых потоков, формирующих предложение</i>	
1.1	Доля объема вводимых в действие жилых домов к ВВП, %
1.2	Уровень строительной активности, общая площадь жилья, введенного в эксплуатацию за год, на душу населения
1.3	Уровень обеспеченности жильем, м ² жилья на человека
1.4	Объем задолженности организаций, занятых в строительстве / от общего объема задолженности, %
1.5	Степень самофинансирования строительных организаций %
1.6	Доля ветхого/аварийного жилого фонда ко всему жилому фонду, %
1.7	Доля стоимости строительства в средней цене на 1 м ² жилья, %
1.8	Рентабельность деятельности строительных компаний, %
1.9	Доля инвестиций в строительство от общей суммы инвестиций
<i>2. Показатели финансовых потоков, формирующих спрос</i>	
2.1	Доля объема ипотечной задолженности в ВВП, %
2.2	Ставки по ипотечным кредитам, % годовых
2.3	Доля объема ипотечных кредитов в общей задолженности по долгосрочным кредитам физическим лицам, %
2.4	Ежегодный приток вновь выданных ипотечных кредитов, %
2.5	Количество ипотечных жилищных кредитов, выданных на количество человек
2.6	Объем реструктуризированных ипотечных кредитов
2.7	Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам в общем объеме задолженности
2.8	Доля средней заработной платы работника к средней стоимости жилья
<i>3. Показатели финансовых потоков, формирующихся на фондовом рынке</i>	
3.1	Объем размещенных акций и облигаций строительных компаний
3.2	Объем обращающихся вторичных ипотечных ценных бумаг
<i>4. Показатели общеэкономической ситуации</i>	
4.1	Доля инвестиций в строительство, %
4.2	Уровень инфляции, %
4.3	Рейтинг конкурентоспособности национальной экономики
4.4	Уровень деловой активности в смежных секторах

Показатели разработаны на основе детального анализа процессов, формирующих уровень спроса и предложения на рынке жилой недвижимости, а также финансовых потоков, формирующихся во взаимосвязи с финан-

совым рынком, путем определения степени влияния каждого отдельно взятого фактора на конкретный вид финансового потока. Показатели разбиты на подгруппы в зависимости от их влияния на определенные финансовые по-

токи. Динамические значения предложенной системы показателей могут использоваться при анализе рынка в целом и служить индикатором его состояния, поскольку отражают эффективность функционирования управленческого механизма в целом.

К направлениям оптимизации управления объектами недвижимости по результатам использования процессно-ориентированной конъюнктурной модели на рынке жилой недвижимости относятся: необходимость наличия постоянной государственной поддержки ипотечного кредитования, осуществление более жесткого контроля за финансовыми потоками между строительными компаниями и кредитными организациями на основе финансовых показателей их деятельности, совершенствование функционирования финансовых потоков со стороны финансового рынка с целью расширения его объема и увеличения участников, необходимость организации контроля за финансовыми потоками с рынком аренды, необходимость разработки комплексного подхода к анализу всех финансовых потоков внутри управленческого механизма развития рынка жилой недвижимости с использованием процессного подхода.

ЛИТЕРАТУРА

- Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. – С.Пб. : Питер, 2004. – 512 с.
Asaul A. N. Ekonomika nedvizhimosti / A. N. Asaul. – S.Pb. : Piter, 2004. – 512 s.
- Горемыкин В. А. Экономика недвижимости / В. А. Горемыкин. – М. : Проспект, 2004. – 848 с.
Goremyikin V. A. Ekonomika nedvizhimosti / V. A. Goremyikin. – M. : Prospekt, 2004. – 848 s.
- Грязнова А. Г. Оценка недвижимости / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, И. Л. Артеменков. – М. : Финансы и статистика, 2004. – 496 с.
Gryaznova A. G. Otsenka nedvizhimosti / A. G. Gryaznova, M. A. Fedotova, I. L. Artemenkov. – M. : Finansyi i statistika, 2004. – 496 s.
- Крекотень И. М. Развитие недвижимости: світовий досвід та українська практика (регіональний вимір) / І. М. Крекотень // Прометей. 2007. – Вип. 1 (22). – С. 62–66.
Krekoten I. M. Rozvitok neruhomosti: svItoviy dosvid ta ukraYinska praktika (regIonalniy vimIr) / I. M. Krekoten // Prometey. 2007. – Vip. 1 (22). – S. 62–66.
- Максимов С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости / С. Н. Максимов. – С.Пб. : Питер, 2000. – 272 с.
Maksimov S. N. Osnovyi predprinimatelskoy deyatel'nosti na rynke nedvizhimosti / S. N. Maksimov. – S.Pb. : Piter, 2000. – 272 s.
- Манн Р. В. Особенности диагностирования stanu і перспектив розвитку ринку нерухомості / Р. В. Манн // Економіка та держава. – 2007. – № 9. – С. 15–17.
Mann R. V. Osoblivosti diagnostuvannya stanu і perspektiv rozvitku rinku neruhomosti / R. V. Mann // Ekonomika ta derzhava. – 2007. – № 9. – S. 15–17.
- Стерник Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М. : ЗАО «Изд-во «Экономика», 2009. – 606 с.
Sternik G. M. Analiz rynku nedvizhimosti dlya professionalov / G. M. Sternik, S. G. Sternik. – M. : ZAO «Izd-vo «Ekonomika», 2009. – 606 s.
- Исмаилова Ю. А. Анализ взаимосвязи рынка недвижимости и финансовых кризисов / Ю. А. Исмаилова // Вестник Национального института бизнеса. – 2008. – Вып. 7. – С. 119–121.
Ismailova Yu. A. Analiz vzaimosvyazi rynku nedvizhimosti i finansovyih krizisov / Yu. A. Ismailova // Vestnik Natsionalnogo instituta biznesa. – 2008. – Vyip. 7. – S. 119–121.
- Balázs Égert and Doubravko Mihaljek, Determinants of House Prices in Central and Eastern Europe // Working paper series, Czech National Bank. – 2008. – № 1. – P. 105–119.

В. П. Пилипчук, кандидат економічних наук (ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»). **Удосконалення механізму управління об'єктами нерухомості: процесно-орієнтований підхід.**

Анотація. У статті запропоновано інструменти вдосконалення управлінського механізму розвитку ринку житлової нерухомості в рамках процесно-орієнтованого підходу. Запропоновано модель індикаторів оцінки процесів формування попиту та пропозиції на житлову нерухомість з урахуванням вимог урахування динаміки росту та розвитку основних сегментів ринку та впливу зовнішнього середовища.

Ключові слова: управлінський механізм, ринок житлової нерухомості, індикатори росту і розвитку, динаміка попиту та пропозиції.

V. P. Pilipchuk, Cand. Econ. Sci. (Kyiv National Economic University by Vadym Getman). **Improvement of mechanisms for the management of objects of real estate markets: approach based processes.**

Summary. The article suggests tools improving managerial mechanism of the real estate market in the framework of processes-oriented approach. A model of the formation of indicators to assess the supply and demand for residential real estate with regard to the requirements of accounting dynamics of growth and development of the main segments of the market and the impact of the external environment.

Keywords: management mechanism, the housing market, the indicators of growth and development, the dynamics of supply and demand.