

9. Статистичний щорічник Кіровоградської області за 2007 рік: [стат. зб.]. – Кіровоград: Головне управління статистики в Кіровоградській області, 2008. – 512 с.

10. Статистичний щорічник Кіровоградської області за 2008 рік: [стат. зб.]. – Кіровоград: Головне управління статистики в Кіровоградській області, 2009. – 506 с.

11. Статистичний щорічник Кіровоградської області за 2009 рік: [стат. зб.]. – Кіровоград: Головне управління статистики в Кіровоградській області, 2010. – 520 с.

12. Статистичний щорічник Кіровоградської області за 2010 рік: [стат. зб.]. – Кіровоград: Головне управління статистики в Кіровоградській області, 2011. – 520 с.

13. Стратегія інноваційного розвитку України на 2010 – 2020 роки в умовах глобалізаційних викликів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://kno.rada.gov.ua/komosviti/control/uk/publish/article?art\\_id=47920](http://kno.rada.gov.ua/komosviti/control/uk/publish/article?art_id=47920).

*Надійшла до редакції 05.12.2013 р.*

***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 опе-

рация с недвижимостью выполняется при жестком контроле государства 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 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:

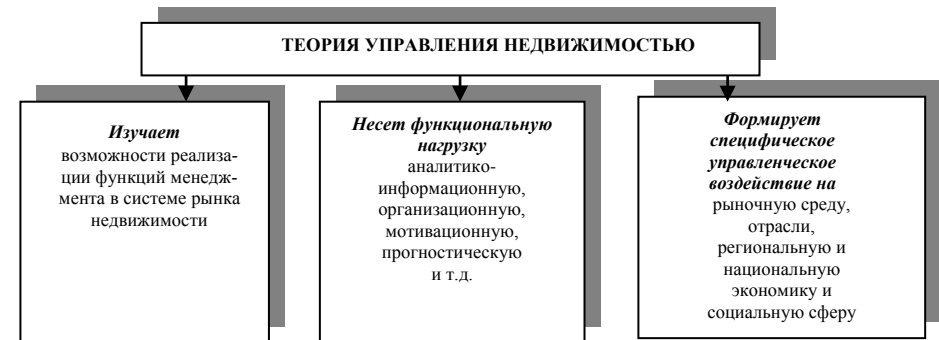
социальная, включающая исполнительские коллективы: рабочих, исследователей, инженерно-технических работников, а также совокупность социальных отношений между ними, условия их труда и жизни;

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 политиче-

ской, 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.*