УДК 330.101.541:338.2

Н.А. Ярушкина

О РОЛИ ПРОГНОЗНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ В ИНФОРМАЦИОННОМ ОБЕСПЕЧЕНИИ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ СТРУКТУР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматриваются место и роль прогнозных исследований, обосновывается необходимость учета системных взаимодействий в процессе разработки и принятия обоснованных решений на различных уровнях управления экономических систем. Особое внимание уделяется вопросу принятия решений на государственном уровне управления рынком недвижимости как сложной структурой.

Современный этап развития экономической системы характеризуется высоким уровнем динамизма и энтропии. Именно темп и непредсказуемость событий во внешней среде диктуют необходимость быстрых перемен в способах принятия своевременных, эффективных решений. Выявление инструментария действенного управления динамикой трансформирующейся национальной экономики, обеспечение соответствия развития общенациональным целям предполагают предварительное определение совокупности индикаторов движения хозяйственной системы, наилучшим образом соответствующих конкретно-историческому периоду. Это могут быть как агрегированные или детальные показатели, так и состояние отдельных компонентов хозяйственной системы, тенденции развития которых позволяют улавливать намечающиеся тренды и, следовательно, формировать и реализовывать требуемые управленческие возможности по их корректировке и поддержанию.

Решить проблемы, вызванные ускорением и усложнением изменений, можно различными путями: реагировать с упреждением, адаптироваться и обучаться, вырабатывать иммунитет к неконтролируемым изменениям, планировать изменения и управлять ими. При этом процесс организационных преобразований предстает как системный результат целенаправленных регламентирующих воздействий управленческих структур различного уровня иерархии как на экономическую систему в целом, так и на отдельные ее сегменты, в частности рынок недвижимости.

Эффективность функционирования рынка недвижимости, во многом зависящая от развитости его управленческой структуры и уровня информационной обеспеченности структуры управления, приобретает стратегическое значение на макроэкономическом уровне. Поэтому для решения задач регулирования и управления необходимо выполнение таких условий, как создание информационно-аналитической базы, удовлетворяющей требованиям достоверности, полноты и точности исходной информации, способствующей принятию обоснованных управленческих решений, оптимизации распределения объектов недвижимости по типам, формированию стратегии и программ управления, минимизации затрат на содержание системы управления.

Выполнение выдвигаемых условий и, как следствие, решение поставленных задач требуют наличия информации о тенденциях развития рынка, получение которой возможно только в сочетании качественных и количественных подходов к прогнозированию основных индикаторов рынка недвижимости, выявленных в результате системных исследований, поскольку именно они способствуют развитию комплексного мышления в процессе выработки и принятия управленческих решений.

Системный анализ любой компоненты социально-экономической системы, и в том числе рынка недвижимости, следует начинать с качественного исследования самой системы, позволяющего определить, какие тенденции активизированы и релевантны в той или иной ситуации. Однако качественный анализ релевантных тенденций и переменных не способен дать объективную оценку поведения системы ввиду ограниченности примеров исследуемых систем. Это определяет необходимость использования наряду с качественным подходом количественных методов и моделей, способных учитывать сложность исследуемых систем и протекающих в них процессов.

Количественные методы и модели представляют мощные инструменты анализа в области финансового планирования, оптимизации инвестиционных портфелей, оценки и управления финансовыми рисками, прогнозирования ценообразования, дают четкие и ясные ответы на поставленные вопросы, позволяют просчитать последствия выбора различных альтернатив и выделить оптимальную по тому или иному критерию. Являясь важной составляющей системы поддержки принятия решений, модельная поддержка обеспечивает субъекта, принимающего решение, аналитическими данными о взаимосвязях в исследуемой экономической системе и возможном ее поведении в перспективе, что, в свою очередь, диктует необходимость использования при прогнозировании эволюционных изменений в социально-экономической среде моделей временных рядов.

Следует отметить, что на современном этапе потребности в прогнозной информации, требуемой для эффективного управления, обеспечены далеко не полностью. Это свидетельствует об актуальности постановки и решения задач разработки и апробации моделей прогнозирования основных индикаторов рынка недвижимости. Прогнозирование как одна из форм государственного регулирования служит базовым этапом, предшествует разработке программ, планов, стратегии социально-экономического развития. Главная функция прогнозирования – формирование научных предпосылок принятия управленческих решений в рыночных условиях.

При анализе и прогнозировании тенденций развития рынка недвижимости предметом исследования являются такие свойства рынка, как конъюнктура спроса и предложения, состояние инфраструктуры рынка и его субъектов, состояние законодательной и нормативной базы. Существует мнение об аттестации параметров состояния и развития рынка недвижимости как значимых индикаторов состояния экономики в целом, отдельных регионов и муниципальных образований. Рынки недвижимости, отражая достигнутый уровень

благосостояния и оказывая непосредственное воздействие на социально-экономические отношения, выполняют содержательно существенные функции на всех этапах воспроизводства, что обусловливает несомненную актуальность проведения их исследований не только с практический, но и с теоретический точки зрения. Особый интерес представляет ценовая ситуация. Проблема ценообразования является весьма актуальной и рассматривается как экономический инструмент доходности и возможности реинвестирования [1. С. 116].

Анализ ценовой ситуации на рынке предусматривает решение задач типизации объектов недвижимости по качеству, размерам и местоположению, оперативной оценке средних цен по каждому типу объектов; исследования пространственно-параметрических закономерностей изменения цены, анализа состояния рынка, изучения социально-экономической ситуации в стране, прогнозирования тенденций изменения цен.

Каждая из названных задач может решаться самостоятельно либо во взаимной связи. Суть связи состоит в том, что некоторые из этапов решения являются общими для нескольких направлений и одни направления используют результаты, полученные другими. Несмотря на то что оценка и прогнозирование ценовой ситуации на рынке недвижимости является ключевой задачей анализа, актуальна и задача структурирования рынка посредством выявления частных факторов формирования спроса и предложения.

Рынок недвижимости как сложная социально-экономическая система включает производственную подсистему, подсистему оказания услуг и управляющую подсистему, устанавливающую «правила игры» на рынке. Деятельность подсистем необходимо анализировать с точки зрения их значимости для достижения поставленных целей. Управляющая подсистема рынка не дает исчерпывающей информации о его состоянии. Цена недостающей информации может оказаться настолько высокой, что фактически вводит имущественный ценз, разрушающий цивилизованность рынка. Сложность последствий принимаемых управляющей подсистемой решений и необходимость минимизации риска при их реализации обусловливают потребность разрабатывать методы и модели, основанные не только на статистических данных о рынке, но и на массиве информации о перспективном состоянии и направлении движения рынка недвижимости.

Важность структуризации рынка недвижимости как сложной системы вызвана его функциональными особенностями: решением социальных задач, отчуждением прав собственности, формированием цен на объекты недвижимости, перераспределением инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости. Представление рынка недвижимости как системы обусловлено не только наличием структурных составляющих (земельный рынок, рынок жилой, рынок коммерческой недвижимости), но и необходимостью учета факторов, определяющих движение рынка и носящих преимущественно стохастический характер. Таким образом, процесс формирования структуры системы происходит в самом процессе функционирования системы и является его органической частью: нельзя получить рациональную структуру системы априори, до организации процесса оптимального функционирования системы.

Более того, основная структура системы тесно связана с инфраструктурой. Структура и инфраструктура системы взаимозависимы и взаимообусловлены. С одной стороны, структура порождает инфраструктуру. С другой – генезис инфраструктуры отражает все признаки, присущие системе. Одновременно возникают и противоречия между структурой и инфраструктурой; они обостряются, и в результате конфликта инфраструктура переходит в качественно новое состояние соответствия основной структуре, приобретая новые атрибутивные признаки.

При регулировании рыночных отношений важна сегментация рынка недвижимости по способу совершения сделок. Первичный рынок жилья формируется в результате приватизации государственных и муниципальных предприятий, участков, зданий, помещений и имущественных прав юридическими лицами. Стратегия продаж базируется на разработанных принципах, технологии и организации торгов, что определяет его «регулируемость» со стороны государственных органов. Велика роль местных властей по отношению к жилищно-строительному комплексу, поскольку именно власти устанавливают «правила игры», локальный хозяйственный контекст. Поэтому при определении целей рыночного анализа необходимо охарактеризовать каждый сегмент рынка, учитывая системные особенности рынка в целом и неразрывную связь с инфраструктурой, существенную роль в развитии которой играет государство.

Спрос и предложение вторичного рынка формируются в основном физическими лицами, действия которых во многом рефлексивны и не поддаются жесткой регламентации; субъективные психологические факторы, а также адаптивные ожидания населения влияют на динамику спроса на жилье, что делает задачу анализа и прогнозирования стоимости объектов жилой недвижимости особенно актуальной с точки зрения потребительского анализа, целью которого является оценка приобретаемого социально-бытового блага. Потребителей полезных свойств недвижимости интересуют, прежде всего, ее физические характеристики, а также привлекательность территории, района, города с точки зрения транспортных и других коммуникаций.

Оценка объектов недвижимости имеет и такие особенности, как необходимость исходить из предположения об относительно длительном периоде владения активом, включающим несколько циклов развития рынка недвижимости, поскольку такой подход позволяет планировать более устойчивые потоки доходов и прирост стоимости актива. Продолжителен и период накопления средств на приобретение жилья ввиду его высокой начальной стоимости и значительного превышения темпов роста цен на жилищном рынке над темпами роста доходов населения. Все это дополнительно аргументирует взаимосвязи жилищной, демографической и миграционной политик и как следствие усложняет и актуализирует проблему идентификации состояния и направления движения рынка. Решение этой проблемы может быть найдено при наличии адекватной рынку математической модели, построенной на основе имеющейся статистической информации.

Данные факты подтверждают необходимость системного исследования рынка с целью разработки эффективной социальной политики органами государственного управления. Коммерческая тайна предопределяет сложность получения достоверной и своевременной информации о сделках на рынке недвижимости, что ставит задачу разработки модели множественной регрессии, учитывающей как статические, так и динамические факторы.

Анализ рынка недвижимости предполагает мониторинговое выявление общих и частных тенденций, а также исследование рынка и его инфраструктуры с целью обоснования конкретного адресного управленческого решения. В первую очередь, это решения, принимаемые органами государственного управления. К их числу относятся:

– развитие законодательной и нормативно-правовой базы для поддержки и развития рыночных механизмов;

– разработка кредитной политики как возможности решения жилищной проблемы недостаточно обеспеченных слоев населения;

– разработка концептуальных основ создания социального сектора жилья;

– разработка инвестиционных проектов и привлечение инвесторов;

– разработка программ приватизации недвижимости, приносящей доход;

– оптимизация системы налогообложения;

– стандартизация критериев оценки различных типов жилой недвижимости.

Проводимая в последние годы реформа жилищной политики имеет очевидную социальную направленность, что отражает Федеральная целевая программа «Жилище», ставшая механизмом реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье». В рамках проекта планируется повысить доступность приобретения или строительства жилья, повысить уровень исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан, улучшить качество жилищного фонда и условия проживания.

В настоящее время прослеживается тесная взаимосвязь между жилищной и миграционной политикой. Сложившаяся миграционная ситуация требует оптимизации миграционных потоков, содействия более эффективному использованию трудовых ресурсов. Это направление включает создание условий для повышения территориальной мобильности рабочей силы, таких как развитие и сбалансирование рынка жилья и рынка труда.

Очевидна связь жилищной политики с кредитной политикой. С одной стороны, повышение доступности кредитов повышает возможности населения улучшить жилищные условия, с другой – увеличение объемов жилищного кредитования в совокупности с увеличением объемов жилищного строительства активизирует спрос на жилье (в частности «отложенный»), что приводит к росту цен, подтверждая действие принципа обратной связи. Развитие банками системы кредитования жилья сдерживается отсутствием обеспечения кредитов (отсутствием прав собственности на земельный участок и трудностями залога объектов незавершенного строительства).

Таким образом, можно констатировать, что деятельность субъектов рынка во многом определяется институциональными особенностями внешней среды, однако немаловажную роль в развитии рыночных отношений играют и процессы внутренних институциональных взаимодействий. В современном рыночном хозяйстве государство превращается фактически в «мозговой» центр, который регулирует формирование рыночной среды и обеспечивает динамизм и устойчивость экономического развития. Государство создает благоприятные условия для развития основ рыночной экономики – свободного предпринимательства и конкуренции.

Рыночный механизм и рыночная конкуренция – это конкуренция систем, перешедших из состояния стихийного саморегулирования в состояние регулирования государственного. В данном контексте государственное вмешательство можно рассматривать как неизбежный и необходимый инструмент нейтрализации таких недостатков рынка, как несогласованность поведения товаропроизводителей, приводящая к перепроизводству их продукции, беспощадность конкуренции и монополизация рынка крупными компаниями, беззащитность потребителей и даже производителей от произвола торговцев, отсутствие открытости деятельности банков и прозрачности финансовых потоков, массовая безработица, постоянная инфляция, увеличивавшаяся пропасть между богатыми и бедными и многих других [2. С. 70]. Участники рынка, представляющие интересы государства и действующие от его имени, в их числе организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование, учет и инвентаризацию, переход прав собственности, заинтересованы в получении своевременной и достоверной информации как о текущем состоянии рынка, так и о динамике его развития.

Наличие и качество не только текущей, но и перспективной информации повышают обоснованность принимаемых решений и тем самым роль прогнозных исследований. При этом изучение процессов, протекающих в странах с транзитивной экономикой, и сопровождающей их информации методами неоклассики, основанными на классических математических методах, затруднительно, поскольку указанные методы применимы лишь к изучению устойчивых систем с неизменной структурой.

В переходный период изменяется не только качественный и количественный состав информации, но и технологии, связанные с ее переработкой. Поэтому на уровне государственного регулирования при решении вопроса информационной обеспеченности, экстраполяции тенденции ценовой конъюнктуры оказывается недостаточно, поскольку она дает представление только о механизме ценообразования, позволяет рассчитать лишь статистически вероятный, а не объективный ценовой показатель при конкретном сочетании факторов. При моделировании ценовой динамики как процесса с ограниченной предсказуемостью следует использовать многофакторные эконометрические модели, позволяющие достаточно полно отобразить существующие взаимосвязи внутри системы и с окружающей средой, определить степень воздействия отдельных факторов на исследуемую систему. В таком

случае объективность и точность полученных прогнозных оценок обеспечат согласованность общественных и частных интересов, позволят избежать экономических потерь и социальных конфликтов.

Известная особенность моделирования экономических процессов состоит в том, что эти процессы содержат реализацию ряда и необходимо лишь подобрать соответствующую им конструкцию, которая помогла бы построить модель экономического процесса. Важно также определить, является ли поставленная цель кратко-, средне- или долгосрочной, поскольку именно учет временного параметра позволяет сделать правильный выбор инструментария прогнозирования. В частности, при средне- и долгосрочном прогнозировании недостаточно опираться лишь на ретроспективную информацию о прогнозируемом показателе для получения точного, в соответствии с принятым критерием, прогноза. Поэтому для анализа и построения средне- и долгосрочного прогнозов развития рынка жилой недвижимости, лежащих в основе стратегических программ и планов, необходим системный учет влияния факторов, позволяющих осуществлять поиск закономерностей движения этого рынка как сложной системы.

В последние годы разработано достаточно большое количество методик оценки и прогнозирования стоимости недвижимости, позволяющих учитывать влияние как внутренних, так и внешних факторов. Однако следует осуществлять поиск и анализ специфических закономерностей движения цен на рынке недвижимости, обусловленных не только постоянно изменяющейся рыночной конъюнктурой, инфляцией, уровнем и качеством жизни населения, но и такими особенностями рынка, как локальный характер, слабая взаимозаменяемость и стандартизированность объектов, частный характер сделок, специфика информации, импульсивные действия субъектов рынка, неэластичность предложения.

Не следует при этом забывать о столь распространенном модельном риске, под которым в риск-менеджменте понимается вероятность и объем потерь вследствие использования неадекватных математических моделей для целей управления экономическими системами. Наличие модельного риска в системе управления и качество принимаемых решений тесно взаимосвязаны. Размер модельного риска может выступать для лица, принимающего тактическое или стратегическое решение, индикатором, на основе которого можно делать выводы о степени адекватности используемой при принятии решения модели и в случае необходимости корректировать процесс выработки решения. Поэтому, контролируя величину модельного риска, можно свести к минимуму угрозу латентной потери моделью адекватности, повысив тем самым качество принимаемых управленческих решений [3. С. 474].

Все вышеизложенное доказывает необходимость разработки структурно-динамического подхода к моделированию прогностического аппарата, обладающего свойством адаптационности и позволяющего выявлять основные тенденции и динамические особенности индикаторов рынка недвижимости с учетом внутренних и внешних социально-экономических и экологических факторов, обеспечить объективной информацией участников рынка для выработки и принятия стратегических управленческих решений, направленных на упорядочение хозяйственных взаимодействий, в том числе посредством создания специфических ограничений функционирования рынка недвижимости.

Разработанный таким образом инструментарий может быть использован как с целью развития концептуальных основ экономики недвижимости и использования их при разработке долгосрочной и среднесрочной жилищной политики на различных уровнях управления, так и субъектами рынка жилой недвижимости для получения перспективной информации при решении задач прогнозирования динамики и анализа протекающих на рынке процессов.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Ярушкина Н.А.* К вопросу принятия решений в управлении жилищной сферой // VII Экономические чтения: Материалы Рос. науч. конф. «Теоретико-экономические представления о будущем России». Томск: НТЛ, 2006. С. 115–116.
2. *Социально-экономические* модели в современном мире и путь России: В 2 кн. / Под общ. ред. К.И. Микульского. М.: Экономика, 2005. Кн. 2: Социально-экономические модели (из мирового опыта). 911 с.
3. *Афанасьев А.С.* Повышение качества принимаемых управленческих решений путем снижения модельного риска // Экономика, экология и общество России в 21-м столетии: Тр. 8-й Междунар. науч.-практ. конф. СПб.: Изд-во Политех. ун-та, 2006. С. 474–476.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 17 ноября 2008 г.