

УДК 332:658

Н. Г. Сняк, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой (БГТУ);
И. С. Гринчук, магистрант (БГТУ); **И. С. Клецкин**, магистрант (БГТУ)

ОБЗОР ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЙ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В статье показаны наиболее важные области знания для тех, кто собирается профессионально проводить исследования рынка недвижимости. Приведенный обзор литературы посвящен этой области и создан для того, чтобы повысить эффективность управления недвижимостью или может служить основой для создания новых исследовательских и образовательных программ.

In this article, we show the most important areas of knowledge for those who are going to act professionally in the market. Used in the paper the literature reviews devoted to this area, and it was created in order, to improve existing training programs dedicated to real estate management, or it can serve as a basis for the creation of new programs.

Введение. Управление недвижимостью в настоящее время является новой, но весьма актуальной темой не только потому, что она получает все большее распространение и затрагивает все сферы жизни и деятельности человека, но и потому, что рынок недвижимости имеет ряд отличительных особенностей, которые необходимо знать, чтобы правильно и грамотно принимать управленческие решения. Грамотное управление недвижимостью – главная задача в процессе управления экономикой в целом. Оно направлено прежде всего на его сохранение, воспроизводство и преумножение. Однако в Беларуси пока недостаточно опыта и научных исследований в этой сфере. Именно поэтому необходимо изучить опыт зарубежных стран в управлении недвижимостью и повысить эффективность управления в нашей стране. В данной статье на примере исследований ученых разных стран проведен обзор зарубежного опыта в ряде важнейших направлений управления недвижимостью.

В настоящий момент существуют некоторые научные проблемы, связанные с управлением недвижимостью. Это финансовый анализ и планирование проектов, сегментация потребителей и стратегия продукта, оценка земли и рыночный спрос, архитектура и строительство, городской дизайн, планирование альтернативных сценариев, общая теория оценки недвижимости.

Основная часть. *Финансовый анализ и планирование проектов.* Dov Dvira, Aaron J. Shenhar исследовали взаимосвязь между затраченными усилиями на планирование проекта и успехом проекта в сфере девелопмента недвижимости. Рассматриваются три аспекта планирования (определение требований, разработка технических спецификаций, а также процедур процессов управления девелоперскими проектами), вместе с тремя заинтересованными в успехе проекта (конечный пользователь, менеджер проекта и контрактирующее представи-

тельство). Исследование основано на данных более ста оборонных объектов и проектов развития (направленных на развитие оружейных систем и вспомогательного оборудования), проводимых в Израиле и включающих анализ статистической корреляции между двумя наборами данных. Полученные данные свидетельствуют, что успех проекта нечувствителен к уровню реализации управленческих процессов и процедур, которые легко поддерживают современные компьютеризированные инструменты и обучение управлению проектами. С другой стороны, успех проекта положительно коррелирует с инвестициями в определение требований и разработкой технических спецификаций [1].

Сегментация потребителей и стратегия продукта. Jing Chena, Peter C. Bellb изучают, как фирма, которая сталкивается с привлечением большого количества клиентов может увеличить свои прибыли, используя различные стратегии возврата потребителей, полновозвратные и невозвратные, как инструмент для сегментирования этого рынка в двухканальную структуру [2]. Они также показывают влияние возврата клиентов на ценообразование фирмы и упорядочивание принятия решений, а также на прибыль фирмы в такой двухканальной структуре.

Оценка недвижимости и рыночный спрос. В период недавнего бума и кризиса на рынке недвижимости США более глубокое понимание кризисных явлений потребовало уточнения реальных методов оценки недвижимости. Поэтому Andy L. Krause, Christopher Bitter видят три основные тенденции в области реальных исследований по оценке недвижимости, являющейся основой управления недвижимостью: расширение пространственной эконометрики, признание различий между ценностью земли и стоимостью улучшений; изучение значения выгод, вытекающих из более устойчивых форм развития [3].

Campbell J., Cilio S., Pathak P. использовали данные о операциях с недвижимостью в штате

Массачусетс за последние 20 лет, чтобы показать, что дома, проданные после выкупа, или близко по времени к смерти или банкротству по крайней мере одного продавца, продаются по более низким ценам, чем другие дома. Выкупные скидки особенно велики, достигая в среднем до 27% от стоимости дома. Такие скидки чаще всего связаны с угрозой вандализма в недорогих районах. После анализа и контроля региональных тенденций цен, цены на принудительные продажи в основном возвращаются на прежний уровень, а цены невынужденных продаж, так сказать, «блуждают». Это говорит о том, что невынужденные продажи имеют место по примерно эффективным ценам, в то время как цены принудительных продаж отражают изменяющиеся во времени неликвидности рынков жилья окрестностей. На более локальном уровне, тем не менее, мы видим, что выкупы, которые происходят на расстоянии в четверть мили, и в частности в рамках одной десятой мили от дома, снижают цены, по которым продается жилье.

Хотя люди часто говорят, что теория и практика – разные вещи, как например «это только в теории», нет ничего более практичного, чем хорошая теория. Теория помогает понять сложные ситуации, направляя внимание на ключевые вопросы и руководящие методы анализа [4].

Архитектура и строительство: что продается, и как это построить. Nor'Aini Yusof, Mohd Wira, Mohd Shafiei, Sofri Yahya, Marwani Ridzuan исследуют стратегии содействия полного осуществления BTS в Малайзии. Чтобы выполнить эту цель, была проведена серия интервью с фокус-группами, в которые вошли основные заинтересованные деятели системы BTS (базовая приемопередающая станция). Как результат, выведены и обсуждены ряд стратегий по осуществлению BTS, повышающих стоимость недвижимости за счет данного фактора [5].

Факторы, основанные на дефектах жилых зданий, всегда ведут к низкой стоимости и неудовлетворенности жильцов, в то время как удовлетворение их потребностей – основной ключ к повышению лояльности поведения потребителей. Отношение «дефекты – стоимость – удовлетворенность потребителей – лояльность поведения в системе постройки – потом продай» необходимо изучать. Поэтому целью исследования Siti Nur Fazillah Mohd Fauzi, Nor'Aini Yusof, Nazirah Zainul Abidin является идентификация отношения между вышеупомянутыми факторами [6].

«Построй – потом продай» система, как ожидается, будет принята в различных странах, включая Малайзию, где она станет обязательной к 2015 году. В статье Tan Hui Shing, Edwin Kit Keong Ng, Pek Hoo Chun, представлена ана-

литическая основа оценки, включающая такой фактор, как оптимальное время продаж с тем чтобы, получить рыночные стоимости собственности. Также эта система может предоставлять оценку внутренней стоимости проектов по развитию недвижимости, которая может служить основой для финансовых институтов при предоставлении кредитов, финансирующих проекты собственности [7].

Городской дизайн. Городской дизайн в старом городе Исфahan ищет возможности реализовать принципы, регулирующие основы деятельности города. Главной целью исследования Mostafa Behzadfara, Maryam Saneieib является создание необходимых общественных мест. Чтобы этого достигнуть, после представления одной из исторических осей старого Исфahана началось изучение организации качества окружающей среды и ее анализ [8]. Также представлены стратегии сохранения, создания и совершенствования принципов формирования городского пространства.

Как и все большие города, Brisbane (Australia) проводила политику увеличения плотности населения для удовлетворения условий проживания при уменьшении зависимости граждан от автомобилей. Эта задача зависит от способности городских кварталов предоставлять все необходимые удобства, снижая потребность жильцов покидать свои кварталы для повседневных нужд. В то время как пожилых людей привлекает городская среда, было мало эмпирических доказательств для связи удовлетворения жизненных потребностей с использованием жилыми людьми городского пространства.

Несмотря на то, что улучшение архитектурного качества традиционно считается планировщиками аполитичным вопросом, определенные группы городского правительства и политической элиты начинают признавать связь между городским дизайном и широкой экономической политикой. Бирмингем является предметом исследования местной власти, которая открыто признается, что улучшение городского дизайна может способствовать местному экономическому возрождению. Городской пейзаж Бирмингема был «перепозитан» в попытке привлечь инвестиции и выступить в качестве катализатора экономического возрождения.

Планирование альтернативных сценариев развития. Литература по планированию сценариев развития показывает разрыв в посвященных им исследованиях и теории деволюции. Thomas J. и Chermack выделяет в качестве главной причины такого разрыва теорию сценарного планирования и предлагает направления для совершенствования. Для этого он применяет технику построения с использовани-

ем прикладных дисциплин, а затем даются рекомендации по проверке каждого аспекта предлагаемой теории. Целью исследования является работа в направлении теоретического осмысления и проверки практикой планирования сценария через прикладные исследования. Таким образом, основная цель статьи заключается в предоставлении подхода к изучению планирования сценариев, который основан на прикладных исследованиях, теории и практике [9].

Заключение. Нестабильность в мировой индустрии недвижимости усилила необходимость углубленного анализа и повышения эффективности управления недвижимостью.

В данной статье рассмотрен опыт зарубежных стран в управлении недвижимостью, поскольку на отечественном рынке существуют подобные проблемы.

По мнению многих авторов, концептуальной основой управления недвижимостью является стоимостной подход в связи с тем, что он соответствует базовым принципам функционирования рыночной экономической системы.

Рассматривая управление недвижимостью как предмет, с уверенностью можно отметить его разносторонность: он включает множество способов, методов, моделей, подходов, и поэтому качественное управление может быть осуществлено только при владении всеми этими элементами, и наша задача – исследовать данные приемы, наметить направления для исследования, показав зарубежный опыт.

Использование в качестве базового положения тезиса о том, что управление недвижимостью характеризуется динамичностью и многоцелевой направленностью, включающей в себя значительное количество разнокачественных компонентов, позволяет раскрыть данное явление с различных сторон. В связи с учетом многогранности характера этого процесса, естественно, возникает стремление учесть по возможности всю его многоаспектность. Однако при таком подходе содержательный анализ существа проблемы во многом подменяется техническими аспектами, что маскирует недостаточность научного знания об объекте и выливается в теоретическую эклектику. Таким обра-

зом, понимание многогранности и многократной сложности характера управления недвижимостью является исходной методологической посылкой концептуального подхода к управлению недвижимостью.

Литература

1. Dvir, Dov. An empirical analysis of the relationship between project planning and project success / Dov Dvir, Tzvi Raz, Aaron J. Shenhar. – Izrael, 2003. – P. 89–95.
2. Jing, Chen. Bell Implementing market segmentation using full-refund and no-refund customer returns policies in a dual-channel supply chain structure / Jing Chen, Peter C. – China, 2012. – P. 56–66.
3. Krause, Andy L. Spatial econometrics, land values and sustainability: Trends in real estate valuation research / Andy L. Krause, Christopher Bitter. – United States, 2012. – P. 19–25.
4. Campbell, J. Forced sales and House prices / J. Campbell, S. Cilio, P. Pathak. – Italy, 2009. – 389 p.
5. Nor'Aini, Yusof. Strategies to implement the «build then sell» housing delivery system in Malaysia / Yusof Nor'Aini, Mohd Wira, Mohd Shafiei, Sofri Yahya, Marwani Ridzuan. – Malaysia, 2010. – P. 53–58.
6. Siti Nur Fazillah Mohd Fauzi. The Relationship of Housing Defects, Occupants' Satisfaction and Loyalty Behavior in Build-Then-Sell Houses / Siti Nur Fazillah Mohd Fauzi, Nor'Aini Yusof, Nazirah Zainul Abidin. – Turkey, 2012. – 75–86 p.
7. Tan Hui Shing. Real Option Framework under Build Then Sell (BTS) System / Tan Hui Shing, Edwin Kit Keong Ng, Pek Hoo Chun. – Singapore, 2012. – 383–392 p.
8. Behzadfar, Mostafa. Regenerating the historical axes of Isfahan, using urban design dimensions to make places for people (The Case Study of Joibareh Neighbourhood) / Mostafa Behzadfar, Maryam Saneei. – Iran, 2012. – P. 728–735.
9. Chermack, Thomas J. Studying scenario planning: Theory, research suggestions, and hypotheses / Thomas J. Chermack. – United States, 2005. – P. 59–73 p.

Поступила 25.03.2013