

МЕНЕДЖМЕНТ

УДК 339.13.017:332.85

ОРГАНИЗАЦИЯ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

С.А. ШИМАНОВСКИЙ

(Белорусский национальный технический университет, Минск)

Рассматриваются вопросы становления информационно-аналитического обеспечения управленческой деятельности на рынке недвижимости жилищной сферы в трансформационной экономике. Даются рекомендации по организации мониторинга рынка недвижимости жилищной сферы.

Одним из условий формирования и дальнейшего эффективного функционирования рынка недвижимости является организация его информационно-аналитического обеспечения. Решение данного вопроса отражает процесс постепенного понимания его важности как профессиональными участниками рынка, так и органами государственного управления. В самом начале становления рынка имели место попытки создания «единых информационных пространств» на региональном уровне, которые, как правило, не приносили должного результата из-за непонимания необходимости равноценного обмена информацией. Следующий этап – продвижение корпоративных баз данных – позволил отдельным фирмам и профессиональным сообществам получить контроль над рынком и конкурентные преимущества за счёт имитации открытого информационного пространства. Однако корпоративные базы данных, построенные для специфических целей и текущих потребностей фирмы, не могут обеспечить достоверность исследования рынка недвижимости. Создание и эксплуатация сложных аналитических инструментов – дорогостоящий процесс для каждой фирмы в отдельности. Попытки создания служб мониторинга в профессиональных сообществах в большинстве не принесли должного результата.

В рыночной экономике проблемой информационно-аналитического обеспечения занимаются такие институты, как Datastream International, National Association of Real Estate Investment Trusts, Legg Mason Wood Walker, аналитический отдел Financial Times, Institutional Real Estate. Так, в США налаженный механизм сбора информации по рынку недвижимости основан на формировании информационных потоков, их перераспределении по регионам и хранении, что значительно упрощает деятельность как государственных служб, так и частных фирм, занимающихся оценкой, страхованием, кредитованием и развитием недвижимости. Аналогичные системы функционируют в Германии и Швеции. Наличие достоверной информации способствует развитию исследований рынка, делает его прозрачным для внутренних и иностранных инвесторов.

В странах ближнего зарубежья развитие информационно-аналитического обеспечения рынка недвижимости – одна из актуальных проблем.

Так, в России в 1997 году разработана «Концепция создания корпоративной информационно-аналитической системы Российской гильдии риэлтеров» (КИНАС РГР) [1]. Однако данная система не получила развитие из-за плохо налаженных информационных потоков, низкого уровня профессиональной подготовки аналитиков рынка. Параллельно с КИНАС РГР действуют специализированные системы, проявившие большую жизнестойкость. Примером может служить аналитический комплекс ValMaster Technology, разработанный Исследовательским центром оценки активов (Санкт-Петербург) [2]. В последние годы в России идёт активная разработка специализированной Федеральной информационно-аналитической системы (ФИАС) рынка жилья, которая призвана решить проблему потребности в жилье, возникающую вследствие демографических изменений и миграции населения [3 – 6]. Однако неснятыми остаются вопросы финансирования и в дальнейшем выход на самоокупаемость системы. Зарубежный опыт (например, опыт Национальной ассоциации риэлторов США) показывает, что данные системы могут быть самоокупаемыми и, при правильной их эксплуатации, обеспечить прозрачность рынка недвижимости и широкое развитие науки в области изучения его динамики.

В 1999 году начат мониторинг белорусского рынка недвижимости под эгидой общественного объединения «Белорусское общество оценщиков» (БОО) [7]. В настоящий момент мониторинг охватывает рынок купли-продажи минских квартир. В рамках исследования сделана попытка унификации инструментария анализа рынка на основании разработанной системы ключевых показателей.

В этой рыночной нише также работают Белорусская Ассоциация «Недвижимость» (БелАН), выходит ряд профессиональных аналитических изданий (Недвижимость Беларуси, Строительство и недвижимость и др.).

Однако проблема недостатка информационно-аналитического обеспечения рынка не снята. К основным причинам невысокого его уровня можно отнести: разрозненность источников и низкую доступность достоверной информации о рынке недвижимости; слабое финансирование развития; нехватку отечественных аналитиков и проектировщиков систем его информационно-аналитического обеспечения.

Предлагаемая методика мониторинга белорусского рынка недвижимости направлена на структуризацию информационно-аналитических ресурсов обеспечения процесса принятия и реализации управленческого решения в зависимости от целей управленческого воздействия.

Для проведения мониторинга, исходя из поставленных целей, требуется выполнение двух условий:

1) формирование системы показателей, описывающих состояние и динамику рынка и позволяющих обосновать выбор управленческого решения;

2) формирование схемы ведения мониторинга, включая блок определения потребности субъекта управления в информации, структуру каналов сбора информации.

Система показателей мониторинга строится, исходя из маркетингового подхода, и направлена:

1) на отслеживание общего состояния жилищной сферы и выделение его зависимости от финансового состояния организаций, задействованных в жилищной сфере, наличия и качества трудовых и материально-технических ресурсов, коммерческой доступности жилья для населения, а также определение восприятия жилищной реформы населением и субъектами хозяйствования, непосредственно задействованными на рынке;

2) оценку состояния внешней среды, уровня организации и активности рынка, наиболее общих тенденций его развития;

3) оценку изменения социальной доступности жилья в результате становления рыночных отношений в жилищной сфере.

Эти направления мониторинга являются базовыми и при необходимости могут быть расширены за счет частных, возникающих в ходе реализации мониторинга.

Второе условие – формирование схемы ведения мониторинга – исходит из необходимости определения потребности субъекта управления в информации и организации мониторинга.

Определение потребности субъекта управления в информации опирается на содержание функций и задач управления и требований к его информационному обеспечению, что позволяет сократить начальный информационный поток. После выделения потоков, отвечающих информационным потребностям субъекта управления, производится их структуризация в зависимости от содержания и источника. Содержание информации исходит из основных элементов системы показателей рынка, которые являются базисными и при необходимости могут расширяться. Источником информации выступают регулирующие, статистические органы, частные организации, аккумулирующие информацию о хозяйствующих субъектах жилищной сферы, населении и ресурсах, задействованных на рынке. В качестве таких организаций в Беларуси выступают агентства недвижимости, оценочные организации и профессиональные сообщества, формирующие для внутренних целей коммерческие базы данных о рынке.

Задача организации мониторинга рынка недвижимости жилищной сферы может быть решена различными путями. Возможно проведение мониторинга по отдельным проблемам развития рынка силами соответствующих государственных органов управления. Примерами такой организации мониторинга выступают:

- мониторинг хода реформирования жилищной сферы, проводимый Минстройархитектуры Республики Беларусь;

- мониторинг выполнения плана социально-экономического развития республики, проводимый Минстатом Республики Беларусь совместно с Министерством экономики.

Однако такая форма организации мониторинга позволяет оценить только те изменения в становлении рыночных отношений в жилищной сфере, которые непосредственно связаны с проводимыми в ходе реализации реформирования мероприятиями, что не позволяет получить информацию, достаточную для комплексной оценки состояния жилищной сферы. Этот факт является следствием того, что объектом мониторинга является ограниченный временным интервалом процесс. В силу этого мониторинг теряет объективность, искажается картина складывающейся ситуации, происходит подмена качественных показателей количественными. Другим способом решения проблемы организации мониторинга, который, по нашему мнению, более эффективен и целесообразен, является его формирование в рамках социально-экономического мониторинга региона, действующего на постоянной основе. Такое позиционирование организации мониторинга исходит из того, что рынок как открытая система оказывает влияние на внешнюю среду и испытывает на себе ее влияние, корректируя параметры качества жизни населения и в целом социально-экономический потенциал региона. Исходя из возможностей коммерческого предостав-

ления информации о рынке, включение его мониторинга в социально-экономический мониторинг региона расширяет сферу охвата и, соответственно, комплексность и полноту обеспечения информацией субъектов управления о рынке недвижимости и социально-экономическом потенциале региона. В результате существенно расширяется спектр оказываемых информационных услуг и ресурсов, что позволяет привлечь дополнительных пользователей и повысить окупаемость мониторинга. Концентрация мониторинга в свою очередь удешевляет его организацию за счет исключения дублирования информации и сокращения необходимых трудовых ресурсов.

Обобщенная схема организации мониторинга представлена на рисунке.



Обобщенная схема организации мониторинга рынка недвижимости

Основная функция организации мониторинга возлагается на координирующий центр, в рамках которого осуществляется регистрация баз данных, поступающих от первичных источников информации, производится их сопровождение посредством распространения форм отчетности и проведения консультаций по их заполнению, что позволяет сформировать банк данных. Преобразование информации из банка данных в аналитическую информацию производится аналитической группой на основании аналитического аппарата мониторинга. Составлением форм отчетности, обновлением аналитического материала, коррекцией банка данных для соответствия потребностям пользователей мониторинга и динамике информационной среды и технологий, а также проведением исследований, выходящих за рамки аналитической информации занимается группа методологии мониторинга.

Целесообразно координирующий центр мониторинга на первоначальном уровне развития информационно-аналитического обеспечения управленческой деятельности организовать на базе структур, обладающих первичной информацией о рынке или накапливающих данную информацию в ходе деятельности. В качестве таковых могут выступать общественные объединения профессионалов на рынке недвижимости, крупные и крупнейшие консалтинговые и риэлтерские организации, государственные органы, занимаю-

щиеся анализом статистических данных и регулированием предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Данные структуры смогут обеспечить за счет имеющихся ресурсов достаточно полной и недорогой информацией субъекты управления. При этом группа методологии мониторинга может и отсутствовать. По мере развития информационно-аналитического обеспечения, накопления значительного банка данных и появления дополнительных финансовых ресурсов для проведения исследований в данный координирующий центр следует включить группу методологии мониторинга, организованную на базе общественного объединения профессионалов (например, БелАН, БОО), сектора Института экономики НАН Беларуси или научно-исследовательской лаборатории при БНТУ, БГТУ или БГУ.

Организованная в соответствии с выдвинутыми предложениями система мониторинга в значительной степени структурирует, удешевит, повысит достоверность и полноту информационно-аналитического обеспечения управленческой деятельности на рынке недвижимости, способствуя его становлению по образцу стран с рыночной экономикой.

ЛИТЕРАТУРА

1. Стерник Г.М., Ноздрин Н.Н. Методология сбора и обработки информации о рынке недвижимости: Пособие для риэлтеров. – М., 1997. – 96 с.
2. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость. – СПб.: МКС, 2000. – 432 с.
3. Федотова М.А., Белых Л.П. Методологические основы анализа рынка доходной недвижимости // Вопросы оценки. – 1999. – № 3 – С. 36 – 44.
4. Диков А.С., Сапожников А.Ю., Стерник Г.М. Концепция создания общенациональной информационно-аналитической системы рынка жилья: Доклад на конф. по МЛС, Москва, 11 – 12 сентября 2001 г. – М., 2001 <http://www.realtymarket.ru/zips/met_10.zip>.
5. Стерник Г.М. Миграция населения и проблема её информационного обеспечения на рынке жилья // Итоги 10-летнего развития рынка недвижимости. Проблемы регионов: Доклад на конф., Самара, 29 – 30 ноября 2001 г. – М., 2001 <http://www.realtymarket.ru/zips/met_11.zip>.
6. Тарасевич Е.И. Современные принципы анализа рынка недвижимости // Вопросы оценки. – 1999. – № 3. – С. 27 – 35.
7. Трифонов Н., Шимановский С. Мониторинг рынка минских квартир // Бухгалтерский учёт и анализ. – 2000. – № 12. – С. 44 – 48.