

УДК 338.12.017

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ИССЛЕДОВАНИЮ КОНЬЮНКТУРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Соколова Л.В., д.э.н., профессор,
Савченко Н. С., студент магистратуры (ХНУРЭ)

Невід'ємна частина дослідження ринку нерухомості – вивчення кон'юнктури ринку нерухомості, що дозволяє з'ясувати маркетингову ситуацію на ринку і зменшити міру невизначеності процесу здійснення короткострокових прогнозів. Результати вивчення кон'юнктури ринку нерухомості призначені для ухвалення рішень по покупці або оренді об'єктів нерухомості в розрізі локальних сегментів ринку нерухомості.

Ключові слова: кон'юнктура ринку нерухомості, маркетингова ситуація на ринку, показники кон'юнктури ринку нерухомості.

Постановка проблеми. Актуальність статті заключається в тому, що в настоящее время инвесторы постоянно сталкиваются с задачей выбора ниши рынка недвижимости, на котором смогут успешно осуществить реализацию инвестиционного проекта. Наиболее весомым и значимым показателем эффективности будущего проекта являются правильно проведенные исследования, детальный анализ рынка недвижимости, или отдельных его сегментов с учетом имеющихся у инвестора ресурсов.

Нерешенная часть проблемы исследования. В настоящее время на рынке недвижимости проводятся анализ и исследование сегментов рынка на различных уровнях, однако в предлагаемых методиках недостаточно изученными остаются связи и зависимости между самим рынком недвижимости и средой, в которой он формируется.

Анализ последних исследований и публикаций. Различные источники специализированной литературы определяют конъюнктуру рынка по-разному. К примеру, в энциклопедическом словаре бизнесмена дано следующее определение: «Конъюнктура – совокупность условий, взятых в их взаимной связи, сложившаяся обстановка, временная ситуация, положение вещей. Конъюнктура определяется, прежде всего, отношением спроса на средства производства и предметы потребления с их предложением и выступает как результат и выражение всех процессов и явлений, формирующих спрос и предложение прямо или косвенно на них

воздействующих» [1]. А в учебном пособии Есипова В. Е. Оценка бизнеса: «Конъюнктура рынка (рыночная конъюнктура) – ситуация на рынке, сложившаяся на данный момент или за какой-то промежуток времени под воздействием совокупности условий» [3]. По исследуемой проблеме было установлено, что маркетинговая ситуация на рынке определяет сложившуюся конъюнктуру рынка недвижимости; понятия рыночной ситуации и рыночной конъюнктуры практически равносильны; важнейшим свойством рынка недвижимости является динамичность, то есть его способность изменяться: обновляться, расти/сокращаться, или оставаться стабильным; оценка и анализ изменения параметров рынка, выявление тенденций его развития, перспектив расширения, или необходимость сокращения – относятся к первейшим задачам конъюнктурного анализа; исследование конъюнктуры рынка должно носить комплексный, системный характер.

Задачи статьи. Целью исследования рынка недвижимости является определение условий, при которых обеспечивается наиболее полное удовлетворение спроса потребителей и создаются предпосылки для эффективной продажи (аренды) объектов недвижимости. Состояние рынка недвижимости в целом, как совокупности действующих и потенциальных субъектов – покупателей, арендаторов объектов недвижимости, так и отдельных составляющих его сегментов, характеризуют такие элементы: спрос, предложение, цена и конкуренция (рис. 1).

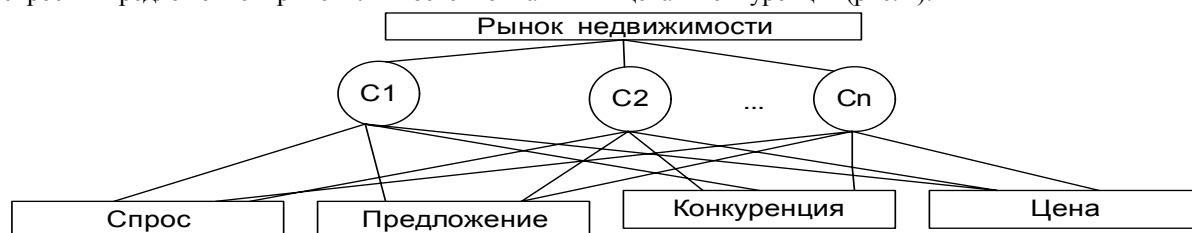


Рисунок 1 – Основные элементы, характеризующие состояние конъюнктуры рынка недвижимости

В качестве локальных сегментов рынка недвижимости выступают покупатели/арендаторы коммерческой, офисной, производственной, жилой недвижимости, земельных участков. Первоочередной задачей исследования является анализ текущего соотношения цен на объекты рынка недвижимости, уровня конкуренции, соотношения спроса и предложения, то есть конъюнктуры рынка недвижимости.

Комплексный подход к изучению конъюнктуры рынка недвижимости предполагает:

- различные проявления объекта исследования;
- использование различных, взаимодополняющих источников информации;
- сочетание ретроспективного анализа объемов операций по продаже с прогнозом покупателей или арендаторов объектов недвижимости;
- применение совокупности различных методов анализа и прогнозирования.

Системный подход, основанный на системном анализе, предполагает рассмотрение любой рыночной ситуации как объекта исследования. Сбор информации – важнейший этап изучения конъюнктуры рынка. Не существует единого источника информации о конъюнктуре, который содержал бы все сведения об изучаемых процессах. При исследовании используются различные виды информации, полученные из различных источников. При изучении конъюнктуры рынка недвижимости ставится задача не только определения состояния рынка на тот или иной момент времени, но и предсказания вероятного характера дальнейшего его развития (прогнозирование) по крайней мере, на один - два квартала, но не более чем на полтора года, то есть прогнозирования. Прогноз конъюнктуры рынка - это научное предвидение перспектив развития спроса, предложения и цен, выполненное в рамках определенной методики, на основе достоверной информации, с оценкой его возможной ошибки. Прогноз рынка недвижимости базируется на учете закономерностей и тенденций его развития,

основных факторов, определяющих это развитие, соблюдении строгой объективности и научной добросовестности при оценке данных и результатов прогнозирования. Формирование отечественного рынка недвижимости осуществляется под влиянием ряда факторов:

1. Макроэкономическая нестабильность.
2. Инфляция (с одной стороны, снижение инвестиционной активности тормозит развитие нормальной системы ипотечного кредитования; с другой - из-за ограниченности более ликвидных и рентабельных направлений инвестирования вложения в недвижимость являются привлекательными, так как «в определенной мере» позволяют сохранить средства от инфляции).
3. Неопределенность законодательной базы (особенно относительно рынка недвижимости).
4. Непрозрачность информационного пространства вследствие политической неустойчивости, достаточно слабого развития инфраструктуры (отсутствуют специальные службы сбора и анализа информации), зачастую невысокого уровня профессионализма участников рынка недвижимости (небольшой опыт работы, тенденция подбора сотрудников по дружбе и родству, а не по профессиональным качествам).
5. Отсутствие четкой методической базы по оценке стоимости объектов недвижимости.
6. Неравномерное развитие сегментов рынка недвижимости (наиболее массовым является рынок жилья).
7. Неопределенность права собственности на землю.

Постоянно действующие факторы конъюнктуры: научно-технический прогресс, влияние монополий, вмешательство государства, инфляция, сезонность. Непостоянные (стихийные) факторы конъюнктуры: социальные конфликты, стихийные бедствия, политические кризисы [3].

Состояние рынка недвижимости характеризуется через систему количественных и качественных показателей, каждый из которых отражает определенную сторону конъюнктуры рынка (табл. 1).

Таблица 1

Система показателей конъюнктуры рынка недвижимости [4]

Наименование	Характеристика
Масштаб рынка	Емкость рынка, объем операций по купле-продаже объектов, количество агентств недвижимости, выступающих на рынке;
Показатели сферы производства	Размер инвестиций, уровень занятости, размеры заработной платы.
Тип рынка	Чистой конкуренции, монополистической конкуренции, олигополистической конкуренции (олигополия), чистой монополии.
Степень активности	Число заказов, объем и динамика сделок.
Уровень конкурентной борьбы	Число конкурентов, активность конкурентов.
Кредитно-денежное обращение	Процентные ставки, валютные курсы.
Уровень рыночного риска	Оценка вероятности потерпеть поражение на рынке.

Исследование отдельного сегмента недвижимости в масштабах конкретного города (региона) дает возможность определить тенденции рынка. Также определяются наиболее удачные и востребованные районы для строительства, примеры успешных объектов на рынке. Анализ конкурентной среды помогает определить основных конкурентов существующих на рынке, предполагаемых покупателей и/или арендаторов, потенциальных участников рынка, а также выделить конкурентные преимущества, которыми должен обладать объект недвижимости, чтобы быть востребованным на рынке и пользоваться популярностью среди потребителей. Тенденции спроса и предложения на рынке недвижимости определяются в значительной мере демографической ситуацией, миграцией населения, общим предпринимательским климатом, уровнем ставок налогообложения, длительностью процедур сделок и пр. Влияние этих факторов не сиюминутно, но не брать их в расчет нельзя. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости. Выявление рыночной ниши, то есть определение неудовлетворенной потребности потребителей, необходимо, так как качественное исследование должно учитывать все пожелания, которые существуют на рынке недвижимости, чтобы создать такой объект недвижимости, который будет востребован и удовлетворит существующие потребности. Оценивается потенциальный спрос и наиболее перспективные места расположения будущего объекта недвижимости. Основной характеристикой конъюнктуры рынка недвижимости является степень сбалансированности спроса и предложения. Она проявляется в поведении цен, скорости оборачиваемости товаров. Эта оценка позволяет определять тип конъюнктуры рынка недвижимости: благоприятный или неблагоприятный. При благоприятной конъюнктуре достигается сбалансированность

спроса и предложения, цены удерживаются на стабильном уровне. При неблагоприятной конъюнктуре спрос отстает от предложения, что приводит к росту товарных запасов, замедлению оборачиваемости товаров, наблюдаются затруднение в сбыте товаров.

Чем стабильней конъюнктура рынка недвижимости, а, соответственно, и стабильней спрос на объекты недвижимости, тем выше и безопасней становится использование заемного капитала. И, наоборот – в условиях неблагоприятной конъюнктуры и сокращения объема продаж использование заемного капитала ускоренно гарантирует снижение уровня прибыли и риск потери платежеспособности [2]. Все субъекты рынка недвижимости – организации, фирмы, предприятия должны систематически изучать конъюнктуру рынка с целью получения оперативной информации.

Вывод. Успех конъюнктурных исследований зависит от скорости получения объективной и полной информации о причинах, характере и размере колебаний соответствия спроса и предложения на различных сегментах рынка недвижимости. Таким образом, исследование конъюнктуры рынка недвижимости позволяет осуществить систематизацию основных характеристик конъюнктуры рынка недвижимости и проводить в сфере недвижимости структурный анализ спроса и предложения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Энциклопедический словарь бизнесмена: Менеджмент, маркетинг, информатика / Под общ. ред. М. И. Молдованова. – К.: Техника, 1993. – 856 с.
2. Бланк И. А. Инвестиционный менеджмент Учебный курс. – К.: Эльга-Н, Ника-Центр, 2001 – 448с.
3. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 464с.
4. Котлер Ф. Основы маркетинга. – М.: «Дело ЛТД», 2002. – С. 175

Аннотация. Неотъемлемая часть исследования рынка недвижимости – изучение конъюнктуры рынка недвижимости, что позволяет выяснить маркетинговую ситуацию на рынке и снизить степень неопределенности процесса осуществления краткосрочных прогнозов. Результаты изучения конъюнктуры рынка недвижимости предназначены для принятия решений по покупке или аренде объектов недвижимости в разрезе локальных сегментов рынка недвижимости.

Ключевые слова: конъюнктура рынка недвижимости, маркетинговая ситуация на рынке, показатели конъюнктуры рынка недвижимости.

Summary. Inalienable part of market of the real estate research is a study of the state affairs market of the real estate that allows finding out a marketing situation at the market and reducing the degree of vagueness process of realization short-term prognoses. The results of study of the state of affairs of market of the real estate are intended for making decision on a purchase or lease of objects of the real estate in the cut of local segments of market of the real estate.

Keywords: affairs of market of the real estate, marketing situation in the market, parameters of market condition of the real estate.

Експерт редакційної колегії к.э.н., доцент УкрГАЗТ Полякова Е.Н.