

Елена В. Носкова, Ирина М. Романова
**МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ИССЛЕДОВАНИЮ И ОЦЕНКЕ
КОНЪЮНКТУРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ СТРАН
АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКОГО РЕГИОНА**

В статье предложен авторский подход к исследованию конъюнктуры рынка на примере рынка недвижимости стран Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР). Приведены результаты оценки конъюнктуры рынка недвижимости стран Азиатско-Тихоокеанского региона на основе анализа массива информации за 2008–2012 годы. Разработана система мониторинга конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР, сформированы основные направления мониторинга исследуемого рынка.

Ключевые слова: конъюнктура рынка; система мониторинга; рынок недвижимости; Азиатско-Тихоокеанский регион.

Табл. 2. Рис. 4. Лит. 20.

Олена В. Носкова, Ірина М. Романова
**МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ДОСЛІДЖЕННЯ Й ОЦІНЮВАННЯ
КОН'ЮНКТУРИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ КРАЇН
АЗІАТСЬКО-ТИХООКЕАНСЬКОГО РЕГІОНУ**

У статті запропоновано авторський підхід до дослідження кон'юнктури ринку на прикладі ринку нерухомості країн Азіатсько-Тихоокеанського регіону (АТР). Наведено результати оцінювання кон'юнктури ринку нерухомості країн Азіатсько-Тихоокеанського регіону на основі аналізу масиву інформації за 2008–2012 роки. Розроблено систему моніторингу кон'юнктури ринку нерухомості країн АТР, сформовано основні напрямки моніторингу досліджуваного ринку.

Ключові слова: кон'юнктура ринку; система моніторингу; ринок нерухомості; Азіатсько-Тихоокеанський регіон.

Elena V. Noskova¹, Irina M. Romanova²
**METHODOLOGICAL APPROACH TO STUDY AND EVALUATION
OF REAL ESTATE MARKET OF ASIA-PACIFIC REGION**

The author's approach to the research of market situation (on the example of the real estate market of the Asia-Pacific region) is described in this article. The results of evaluation of the real estate market situation in the Asia-Pacific region during the 2008–2012 are presented. The system of monitoring of the real estate market in the Asia-Pacific region is proposed, the directions of market monitoring are developed.

Keywords: market environment; monitoring system; real estate market; Asia-Pacific region.

Постановка проблеми. В настоящее время вопросы исследования и оценки конъюнктуры международных, национальных и локальных товарных рынков приобретают особую актуальность в контексте развития теории и практики маркетинговых исследований. Необходимость изучения рыночной конъюнктуры определяется сущностью современного маркетинга, его четко выраженной ориентацией на интересы рынка. Поэтому конъюнктурный анализ представляет собой важную часть маркетингового анализа и маркетингового исследования в целом. Он оказывает значительное влияние на все этапы

¹ Far Eastern Federal University, Vladivostok, Russia.

² Far Eastern Federal University, Vladivostok, Russia.

маркетингового цикла. Позиция фирмы на рынке, ее шансы на коммерческий успех, выбор стратегии маркетинговой деятельности и т.д. в значительной мере зависят от внешних условий и, в частности, от рыночной конъюнктуры.

Анализ последних публикаций. Область конъюнктурных исследований затрагивается в трудах И.К. Беляевского [1; 2], Е.П. Голубкова [3], А.Э. Калининой [4], Н.Д. Кондратьева [5], О.А. Лебедевой [6], Н.К. Малхотри [18], С.Г. Светунькова [7], Г.М. Стерника [8], Й. Шумпетера [9], Г.А. Черчилля [15] и других. Высоко оценивая вклад ученых, следует отметить, что в течение последних двух десятилетий с момента возникновения и становления маркетинга в России было проведено довольно много изысканий, посвященных направлениям и методам маркетинговых исследований. Однако вопросы исследования и оценки конъюнктуры рынка затрагиваются относительно редко, что приводит к значительному перекосу в теории маркетинговых исследований в сторону решения целевых задач отдельно взятых фирм, а мезоуровень остается непроработанным с методологической точки зрения. Соответственно, проблематика настоящего исследования, посвященного развитию методического аппарата в области исследования и оценки конъюнктуры рынка, представляется своевременной и актуальной.

Цель исследования – предложить методический подход к исследованию и оценке конъюнктуры международного товарного рынка на примере рынка недвижимости стран АТР.

Основные результаты исследования. Этап планирования исследования конъюнктуры является основополагающим элементом всего процесса, от успешности которого зависит конечный результат. На данном этапе исследовательского процесса необходимо разработать исследовательскую логику; подумать не только над проблемами, с которыми может столкнуться исследователь, но и наметить пути их решения; разработать и протестировать формы для табулирования информации, инструментарий для сбора данных и проч. В целом, общая логика исследовательского процесса может выглядеть следующим образом (на примере рынка недвижимости стран АТР):

1. Постановка проблемы:

- проблема, требующая исследования – оценка состояния и тенденций развития рынка недвижимости стран АТР;
- проблема, требующая решения – исследование спроса и предложения на рынке недвижимости стран АТР.

2. Определение целей и задач исследования. Цель исследования – изучение конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР, а также анализ факторов, влияющих на конъюнктуру исследуемого рынка.

В соответствии с целью в данном исследовательском проекте поставлены следующие задачи:

- 1) проанализировать состояние и тенденции развития рынка недвижимости стран Азиатско-Тихоокеанского региона;
- 2) изучить конъюнктуру рынка недвижимости стран АТР, в том числе:
 - дать характеристику предложения на рынке недвижимости;
 - изучить и проанализировать спрос на рынке недвижимости;
 - оценить факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости.

3. *Формирование основных гипотез исследования:*

Гипотеза 1: спрос на недвижимость зависит от региональных факторов, оказывающих влияние на развитие рынка.

Гипотеза 2: количество сделок на рынке жилой недвижимости АТР снизилось. Это произошло из-за опасений, связанных с глобальным экономическим кризисом.

4. *Определение вида исследовательского проекта.* Разведочное (поисковое) и описательное исследование, так как необходимо с помощью определенных методов описать состояние рынка недвижимости Азиатско-Тихоокеанского региона, охарактеризовать предложение и спрос, а также выявить факторы, влияющие на развитие данного рынка.

5. *Объектом исследования* являются операторы рынка недвижимости стран АТР. *Границы проведения исследования* – Азиатско-Тихоокеанский регион.

6. *Методы проведения исследования:* кабинетное и полевое исследование с использованием количественных и качественных методов сбора данных. Основные направления исследования:

- состояние рынка недвижимости стран АТР и тенденции его развития: состояние рынка недвижимости стран АТР; основные проблемы, выделяемые на рынке недвижимости стран АТР; объем строительства за 5 лет; объем введенных в эксплуатацию новых объектов недвижимости в странах АТР за последние годы; объем продаж недвижимости в странах АТР; соотношение строительства и объемов продаж на рынке недвижимости стран АТР; основные компании, работающие на рынке недвижимости стран АТР;

- анализ товарного предложения на рынке недвижимости стран АТР: объем строительства (ввод в эксплуатацию) объектов недвижимости в зависимости от страны; рейтинг недвижимости по городам АТР; основные операторы рынка недвижимости в зависимости от страны; характеристика типов недвижимости в зависимости от страны; характеристика предложения в разрезе районов стран АТР; общая площадь жилых объектов недвижимости по городам АТР;

- анализ спроса на рынке недвижимости стран АТР: предпочтения потребителей на рынке недвижимости стран АТР; общий объем продаж недвижимости в странах АТР; объем продаж объектов недвижимости по основным городам стран АТР; структура потребления на рынке недвижимости стран АТР; динамика объемов продаж в зависимости от типа жилья в странах АТР; тип приобретения недвижимости в странах АТР;

- анализ цен на рынке недвижимости стран АТР: индексы цен на недвижимость в странах АТР; динамика изменения уровня цен в зависимости от страны; характеристика цен на недвижимость в АТР в зависимости от типа объектов и страны;

- определение факторов, влияющих на формирование конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР: характеристика экономических, политических, социальных, географических и других конъюнктурообразующих факторов, влияющих на развитие рынка недвижимости стран АТР; оценка влияния выявленных факторов на конъюнктуру рынка недвижимости стран АТР.

7. *Источники вторичной информации.* В качестве источников вторичной информации рассматриваются: статистические данные Федеральной службы государственной статистики, Федерального агентства по печати и массовым коммуникациям; иностранные статистические сборники и сайты служб государственной статистики; печатные и электронные, деловые и специализированные издания; отраслевая литература; ресурсы Интернет; материалы компаний; аналитические обзорные статьи в прессе; результаты исследований маркетинговых и консалтинговых агентств. На этапе сбора вторичной информации целесообразно использовать информацию со специальных сайтов сети Интернет: globalpropertyguide.com, propertywire.com, zem.ru, colliers.ru, savills.co.uk, statista.com, knightfrank.com, 1-property.ru, realestate.about.com.

8. *Сбор первичной информации.* Источниками первичной информации являются результаты экспертного опроса операторов рынка недвижимости, специализирующихся на купле-продаже международной недвижимости. Цель проведения экспертного опроса – изучить влияние факторов на динамику конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР.

9. *Определение объема выборки.* Объем выборки для проведения экспертного опроса составляет 10 человек, при выборе экспертов учитываются следующие критерии: компетентность в области рынка недвижимости стран АТР; стаж практической работы на рынке недвижимости стран Азиатско-Тихоокеанского региона – от 3 до 5 лет; занимаемая должность – не ниже линейного менеджера.

10. *Анализ данных.* Результаты сбора первичной и вторичной информации будут содержать: состояние и тенденции развития рынка недвижимости стран АТР; анализ товарного предложения и потребительского спроса на рынке недвижимости стран АТР; перечень факторов, оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости стран АТР.

Результаты анализа данных позволяют утверждать, что на протяжении последних лет рынок недвижимости является наиболее прогрессивным и динамично развивающимся сектором экономики Азиатско-Тихоокеанского региона. Интенсивные темпы экономического развития, увеличение объема привлеченных иностранных инвестиций, рост городского населения, увеличение количества иностранных и местных компаний – все эти факторы способствуют как значительному росту спроса на данном рынке, так и предложения.

Гипотеза о том, что спрос на недвижимость зависит от региональных факторов, оказывающих влияние на развитие рынка, полностью подтвердилась.

Для проверки выдвинутой гипотезы авторами инициирован экспертный опрос. В качестве экспертов выступали специалисты, занятые в сфере международной недвижимости. Экспертам было предложено оценить по десятибалльной шкале перечень факторов, влияющих на спрос на рынке недвижимости АТР, где 1 – отсутствие влияния; 2 – едва заметное влияние; 3 – очень слабое влияние; 4 – слабое влияние; 5 – среднее влияние; 6 – влияние выше среднего; 7 – недостаточно сильное влияние; 8 – достаточно сильное влияние; 9 – сильное влияние; 10 – очень сильное влияние. Вес фактора в данном случае равен экспертной оценке, так как в десятибалльную шкалу уже заложена сила влияния каждого фактора на рынок недвижимости стран АТР.

Согласованность мнений экспертов оценивали на основе расчета коэффициента конкордации, который равен 0,81, что свидетельствует о том, что мнения экспертов согласованы, а данные – репрезентативны (рис. 1).



Рис. 1. Средний вес региональных факторов, влияющих на спрос на рынке недвижимости стран АТР, 2013 г., авторская разработка

Результаты экспертного опроса свидетельствуют, что самое сильное влияние на спрос на рынке недвижимости оказывают: доходы населения, процентные ставки на кредиты и цены на объекты недвижимости. Факторы уровня инфляции в регионе и научно-инновационных ресурсов в незначительной степени влияют на развитие спроса на исследуемом рынке.

При оценке конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР одним из основных показателей является объем предложения (рис. 2).

Анализ статистической информации (рис. 3) о рынке жилой недвижимости стран АТР показал, что лидирующие позиции по объему предложения принадлежат Японии с показателем в 1369 трлн долл. США, второе место – у

Китай с показателем 1283 трлн дол. США, третье место занимает Австралия, где объем рынка составляет 453 трлн дол. США. Если говорить о количественном измерении предложения на первичном рынке недвижимости в абсолютных величинах, то динамика может быть представлена следующим образом (табл. 1).

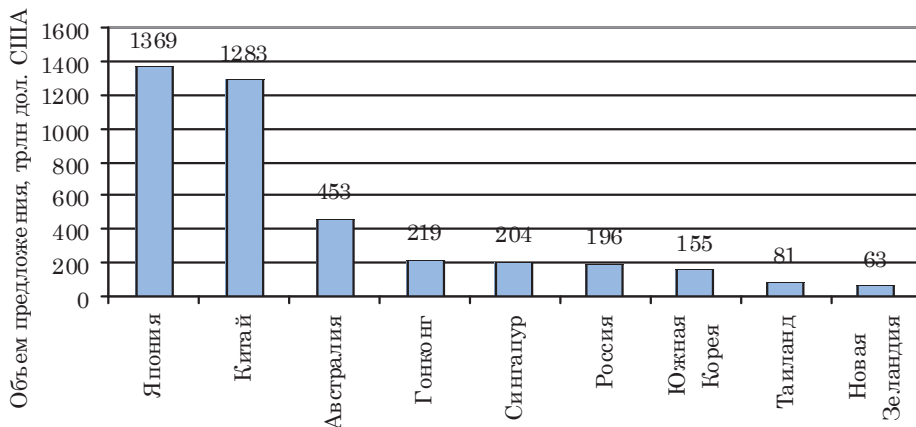


Рис. 2. Емкость рынка жилой недвижимости стран АТР (по объему предложения) на первичном и вторичных рынках, 2012 г., трлн дол. США [11; 12]

Таблица 1. Динамика предложения на первичном рынке недвижимости основных стран АТР в 2007–2011 гг., ед.*

Страна	2007	2008	2009	2010	2011	Среднегодовой темп прироста (снижения), %
1. США	1,5 млн	1,1 млн	794400	651700	584900	- 21
2. Сингапур	9800	10600	11000	11560	11800	4,7
3. Китай	~ 5 млн	~ 6 млн	~ 7 млн	~ 8,5 млн	10 млн	18,9
4. Австралия	7500	8300	9400	11000	19500	26,9
5. Япония	6500	7200	7800	8500	9330	9,4
6. Таиланд	22100	23600	24100	22590	25000	3,1
7. Россия	631722	664970	702184	741482	782980	5,5

* составлено по данным [10–12; 16; 19; 20].

На первичном рынке недвижимости наиболее высокий рост объема предложения зафиксирован по Китаю, России и США. На основе сопоставления данных рис. 1 и табл. 1 можно предположить, что Япония и Австралия входят в число лидеров по объему предложения на рынке недвижимости в стоимостном выражении за счет высоких цен и значительного предложения объектов недвижимости на вторичном рынке.

Гипотеза о том, что количество сделок на рынке жилой недвижимости АТР снизилось, не подтвердилась в ходе исследования. Количество сделок за 2012 г. в целом по Азиатско-Тихоокеанскому региону возросло на 19,5%, объем инвестиций достиг 98 млрд дол. США [11; 12].

Вторым значимым показателем в ходе оценки конъюнктуры рынка является цена. В этой связи стоит заметить, что рост цен на недвижимость в Азиатско-Тихоокеанском регионе — основная на сегодняшний день тенденция дан-

ного рынка. Объясняется это тем, что все более заметным становится смещение центра экономического развития из Европы в Азию. На это смещение, его связь с ценами на недвижимость, обращают внимание все эксперты, специализирующиеся на зарубежной недвижимости. Так, за период с 2008–2012 гг. в таких странах, как Гонконг, Китай, Малайзия, Сингапур, Австралия явно наблюдается тенденция роста цен (рис. 3).

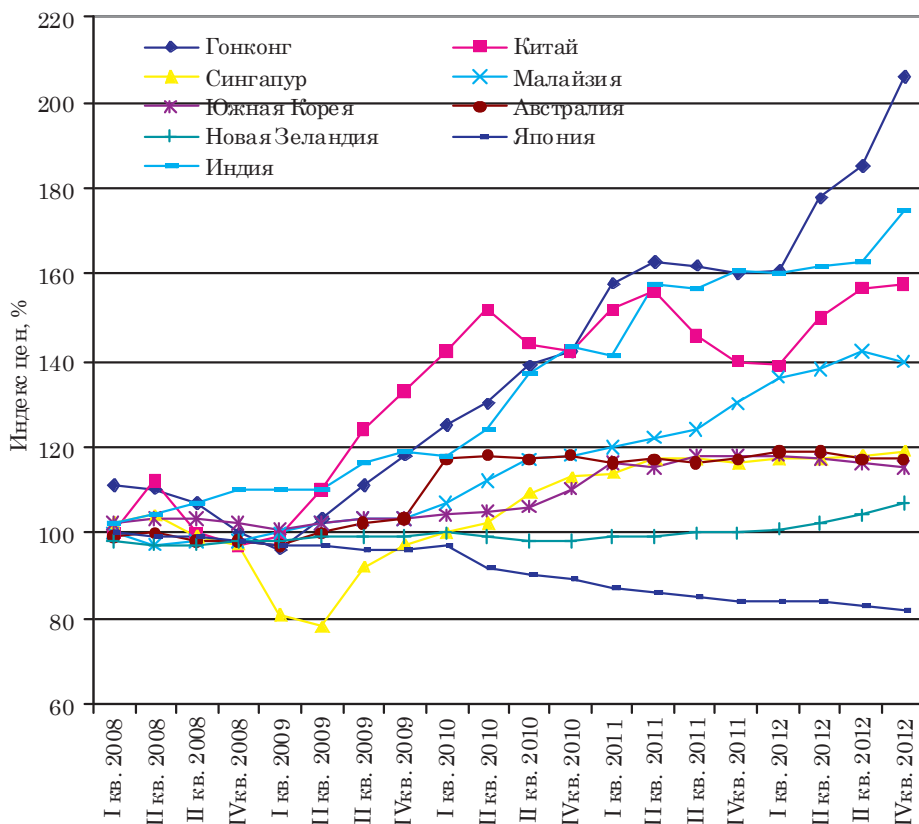


Рис. 3. Динаміка індексу цін на нерухомість в окремих країнах АТР, 2008–2012 гг. [17]

В 2012 г. по отношению к 2008 г. в Гонконге цены на рынке недвижимости увеличились на 74 процентных пункта, в Китае – на 57, в Малайзии рост цен составил 42 процентных пункта, а в Японии произошло снижение на 17 процентных пункта.

Третьим показателем оценки конъюнктуры рынка является потребительский спрос, величину которого можно определить через показатель реализованного спроса, т.е. по фактическому объему продаж жилой недвижимости на рынке стран АТР.

На протяжении последних 5 лет самыми перспективными и растущими сегментами рынка жилой недвижимости, с точки зрения географического распределения, являются рынки таких стран как Таиланд (за 5 лет рост реали-

зованного спроса зафиксирован на уровне 130% в год), Сингапур – с ростом спроса на уровне 121,2% в год, США – 119,4% [10–14; 19; 20]. Это обусловлено ростом благосостояния населения, увеличением объема привлеченных иностранных инвестиций, ростом городского населения в регионе. Наименее привлекательными, с точки зрения инвестиций, следует рассматривать рынки России и Японии, что обусловлено высоким уровнем цен на объекты жилой недвижимости.

Результаты исследования доказали, что рынок недвижимости стран АТР является привлекательным с точки зрения инвестиций, следовательно, возникает необходимость осуществлять мониторинг конъюнктуры рынка с целью формирования информационного обеспечения для принятия управленческих решений в данном секторе экономики. В качестве объектов мониторинга конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР необходимо рассматривать как в целом рынок недвижимости стран АТР, так и национальные рынки недвижимости отдельных стран АТР – США, Австралии, Таиланда, Сингапура, Китая, Японии, России и др. Основными субъектами мониторинга рынка недвижимости стран АТР являются: международный Институт городских земель (Urban Land Institute – ULI), ведущие ипотечные агентства США "Freddie Mac", национальные органы статистики стран АТР, зарубежные порталы, профильные эксперты, привлекаемые к проведению мониторинга. Схематично система мониторинга представлена на рис. 4.

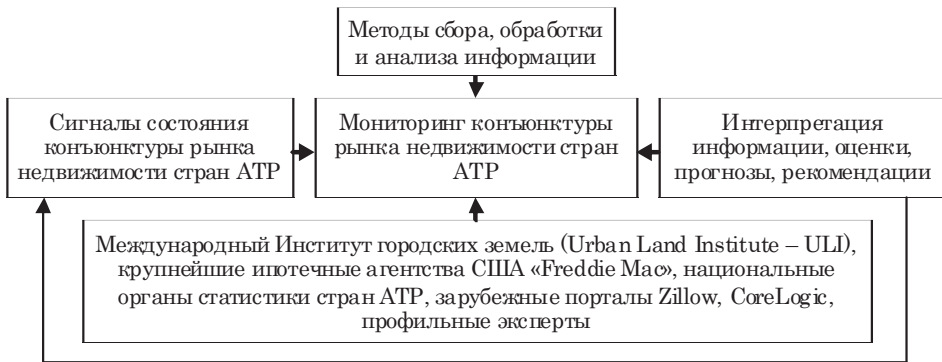


Рис. 4. Система мониторинга рынка недвижимости стран АТР, авторская разработка

Авторы предлагают осуществлять мониторинг конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР по следующим направлениям (табл. 2).

Выводы. Цель настоящего исследования заключалась в разработке методического инструментария для исследования и оценки конъюнктуры рынка. Для ее достижения авторы использовали кабинетные и полевые методы сбора данных. Полученные результаты в ходе апробации данного подхода позволили сформировать модель мониторинга, а также определить основные направления мониторинга. В результате мониторинга конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР формируются базы данных, которые должны поддерживаться комплексом программно-технических средств, предусматривающим при сохранении имеющихся функциональных возможностей формирование,

обновление, актуализацию и представление всех видов показателей, включенных в базы данных мониторинга.

Таблица 2. Основные направления мониторинга рынка недвижимости стран АТР, 2013 г., авторская разработка

Направление мониторинга	Показатели мониторинга	Формула, показатель
Наблюдение за состоянием рынка недвижимости стран АТР	- основные компании, работающие на рынке недвижимости стран АТР	Q , где Q – количество компаний, работающих на рынке.
	- емкость рынка недвижимости стран АТР (по методике приведенных коэффициентов)	$E = E_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3$, где E_0 – известная емкость одного из региональных рынков; K_1 – соотношение численности населения сравниваемого региона; K_2 – соотношение среднедушевого дохода населения исследуемого региона к среднедушевому доходу сравниваемого региона; K_3 – соотношение средних затрат на приобретение недвижимости населением исследуемого региона к средним затратам на недвижимость сравниваемого региона.
Анализ товарного предложения на рынке недвижимости стран АТР	- объем строительства за 5 лет	$V = \sum Y_m$, где Y_m – значение объемов строительства за год m .
	- объем введенных в эксплуатацию новых объектов недвижимости в странах АТР	V где V – объем ввода в эксплуатацию новых объектов недвижимости.
	- объем строительства (ввод в эксплуатацию) в зависимости от страны	
	- темпы роста объемов строительства стран АТР	$T_6 = \frac{Y}{Y_1} \times 100\%$, где Y – текущий период; Y_1 – базисный период $T_{cp} = n \cdot \sqrt[n]{\frac{Y}{Y_1}} \times 100\%$.
	- характеристика предложения в разрезе районов стран АТР	
	- расчет товарного предложения	$T = \Pi$, где T – товарное предложение; Π – совокупное предложение
Анализ спроса на рынке недвижимости стран АТР	- объем продаж недвижимости в странах АТР	V , где V – объем спроса.
	- соотношение строительства и объемов продаж на рынке недвижимости стран АТР	$S = C - \Pi$, где S – отклонение спроса от предложения; C – спрос; Π – предложение.
Анализ цен на рынке недвижимости стран АТР	- индексы цен на недвижимость в странах АТР	$i = \frac{P_1}{P_0}$, где i – индекс цен; P_1, P_0 – средняя цена за кв. м. в текущем, базисном периодах.
Оценка факторов, влияющих на формирование конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР	- характеристика факторов макросреды и региональных факторов, влияющих на развитие рынка недвижимости стран АТР	
	- оценка влияния выявленных факторов на конъюнктуру рынка недвижимости стран АТР	

В качестве разработчиков системы мониторинга конъюнктуры рынка недвижимости стран АТР могут выступать консалтинговые группы, специализирующиеся на изучении рынков, а также компании-застройщики в регионе, агентства недвижимости, заинтересованные в получении информации о состоянии рынка. Пользователями данных указанного мониторинга могут быть органы государственной власти стран АТР (Министерства экономического развития), органы государственной статистики стран АТР, компании-застройщики, физические лица и прочие заинтересованные стороны.

Основные цели мониторинга: оказание помощи риелторским фирмам и объединениям, желающим заниматься анализом рынка недвижимости; упорядочение и стандартизация перечня характеристик объектов недвижимости и показателей состояния рынка, учитываемых при анализе, и форм их представления; упорядочение и облегчение межфирменного и межрегионального обмена данными.

Предложенная модель мониторинга необходима в современных условиях как инструмент получения объективно необходимых данных о конъюнктуре рынка недвижимости стран АТР и выработки на основе этой информации необходимых и своевременных управленческих решений.

1. *Беляевский И.К.* Маркетинговые исследования: информация, анализ, прогноз. – М.: ММИЭИФП, 2002. – 175 с.
2. *Беляевский И.К.* Потребительский рынок как важнейший фактор благосостояния // Экономика, статистика и информатика // Вестник УМО. – 2012. – №6. – С. 96–105.
3. *Голубков Е.П.* Маркетинг для маркетологов. Предплановые маркетинговые исследования и стратегический анализ // Маркетинг в России и за рубежом. – 2008. – №2. – С. 106–125.
4. *Калинина А.Э.* Методологические подходы к исследованию рыночной конъюнктуры региональных товарных рынков // Вопросы экономических наук. – 2007. – №1. – С. 91–98.
5. *Кондратьев Н.Д.* Большие циклы конъюнктуры и теория предвидения. – М.: Экономика, 2002. – 768 с.
6. *Лебедева О.А., Ляпина И.Р.* Необходимость проведения полевых исследований рынка // Поволжский торгово-экономический журнал. – 2012. – №1. – С. 18–23.
7. *Светульников С.Г., Абдулаев И.С.* Экономическая динамика и производственные функции // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2009. – №5. – С. 110–114.
8. *Стерник Г.М.* Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости // Проблемы недвижимости. – 2000. – №1. – С. 18–23.
9. *Шумпетер Й.* Теория экономического развития (исследование предпринимательской прибыли, капитала, кредита, процента и цикла конъюнктуры). – М.: Прогресс, 1982. – 454 с.
10. An Overview of Australia's Housing Market and Residential Mortgage-Backed Securities: 27.08.2012 // www.standardandpoors.com.
11. Asia Pacific Real Estate Market Outlook 2012 // www.ubs.com.
12. Asia-Pacific Residential Review: 2012 // resources.knightfrank.com.
13. Australia Residential Property Outlook: 2013 // www.ironfish.com.au.
14. Beijing Residential Property Market: 2011 // www.colliers.com.
15. *Churchill, G.A.* (1999). Marketing research, methodological foundations. Chicago: The Dryden Press. 1017 p.
16. Global property guide. Financial overview // www.globalpropertyguide.com.
17. *Holt, N.* (2013). Asia-Pacific residential review July 2013 // Special Restrictions for foreign purchasers of residential property around the Asia-Pacific region // www.btinvest.com.sg.
18. *Malhotra, N.K.* (2009). Marketing research: an applied orientation. Pearson Education. 929 p.
19. Singapore Real Estate Market Overview: 2012 // slpintl.com.sg.
20. Tokyo Residential: 2011 // www.reutersrealestate.com.

Стаття надійшла до редакції 20.02.2014.