

*Львова Д.В.,
студент 2 курса магистратуры
кафедры «Железобетонных и каменных конструкций»,
НИУ МГСУ,
Россия, г. Москва*

*Ляшко С.С.,
студент 1 курса магистратуры
кафедры «Организация строительства и управление
недвижимостью»,
НИУ МГСУ,
Россия, г. Москва*

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД И АСПЕКТЫ АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Аннотация: Предпринимательство и девелопмент в сфере недвижимости тесно связаны с рынком недвижимости и анализом экономического развития. Системный подход и качественный анализ рынка позволяют принимать эффективные решения как в бизнес секторе, так и в формировании национальной политики в области недвижимости. Поэтому важно исследовать подходы к принятию решений и методы логического анализа.

Ключевые слова: Строительство, недвижимость, устойчивость рынка недвижимости, инвестиции, макроэкономическая устойчивость

*Lvova D.V.
2nd year student
Department "Reinforced concrete and stone structures",
NRU MGSU,*

Russia, Moscow

Lyashko S.S.

1 year master student

Department "Organization of construction and real estate management"

NRU MGSU,

Russia, Moscow

COMPLEX APPROACH AND ASPECTS OF ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET FOR THE ADOPTION OF DEVELOPMENT DECISIONS

Annotation: Entrepreneurship and real estate development are closely related to the real estate market and analysis of economic development. A systematic approach and a qualitative analysis of the market make it possible to make effective decisions both in the business sector and in shaping the national real estate policy. Therefore, it is important to investigate approaches to decision-making and methods of logical analysis.

Keywords: Construction, real estate, stability of the real estate market, investments, macroeconomic stability

Расходы на неэффективное управление и принятие решений в строительной отрасли могут быть очень высокими. Цена неэффективного управления может выражаться в потерях, сокращении заработной платы, безработице и даже социально-экономических проблемах и не воспроизведённом ВВП. На показатели экономической эффективности предпринимательства в области строительства также влияют цены на недвижимость, которые регулярно меняются под влиянием условий рынка.

Негативный эффект могут принести экономические спады и рецессии. История знает много существенных потрясений мировой экономики, поэтому исследовательский вопрос очень важен в понимании данных аспектов.

Особое внимание в исследованиях уделяется устойчивому развитию рынка недвижимости. [1] В качестве модели изучения внешних воздействий можно использовать анализ PESTEL, включающий шесть аспектов: политические (*political*), экономические (*economic*), социальные (*social*), технологические (*technological*), экологические (*environmental*) и юридические (*legal*). Развитие рынка недвижимости и строительной индустрии неразрывно связано с концепцией устойчивого развития. Важны все аспекты устойчивости, но для макроэкономического развития особенно важна экономическая устойчивость рынка недвижимости. Рынок недвижимости - это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. [2] Устойчивое развитие - развитие, которое отвечает потребностям настоящего, не ставя под угрозу способность будущих поколений удовлетворять свои собственные потребности. [3] Проводя анализ в области недвижимости, можно выделить следующие определения устойчивости рынка недвижимости:

Устойчивость рынка недвижимости, которая представляет собой экономический, социальный, экологический, политический, правовой и технический аспекты развития рынка недвижимости и национальной политики в области строительства, включающей проблемы окружающей среды и улучшения качества жизни общества.

Экономическая устойчивость рынка недвижимости, как экономический баланс рынка недвижимости с долгосрочными перспективами развития и положительными экономическими показателями, включающая минимальные циклические изменения и потрясения на рынке. [4]

Следует отметить, что рынок недвижимости, который влияет на макроэкономическую стабильность, состоит из множества строительных объектов, влияющих на совокупную устойчивость всей системы. На рисунке 1 показана взаимосвязь между объектом недвижимости, рынком и макроэкономической устойчивостью.

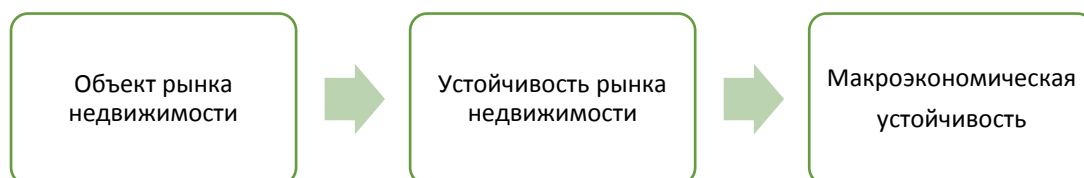


Рис.1 Взаимосвязь между объектом недвижимости, рынком и макроэкономической устойчивостью

Большое значение для инвестиций в сфере недвижимости и планирования в строительной отрасли имеют бизнес процессы и циклические изменения в глобальной экономике, циклы рынков недвижимости и влияние устойчивого развития в стране в целом. Цены на недвижимость – один из ключевых индикаторов экономической активности. Индексы, показывающие изменения в секторе недвижимости, также важны для домохозяйств, создавая понимание реального дохода, и способствуя принятию решений, а страны-производители нефтепродуктов учитывают эти данные при формировании денежной политики, направленной на финансовый и банковские секторы. Организации, работающие в секторе недвижимости, должны учитывать не только деловой цикл и цикл недвижимости, но и циклы на финансовых рынках, поскольку они влияют на интенсивность и количество сделок в отрасли.

Насущная проблема в оценке недвижимости заключается в том, что современные методы оценки зачастую не учитывают циклические поведения

рынка недвижимости, а затрагивают только текущие показатели рынка. Анализ смены внешних условий окружающей среды, шоков и колебаний рынка имеет важнейшее значение не только для инвесторов и эффективного принятия их решений, но и для остальных участников рынка, их сотрудничества и устойчивого развития в целом. [5]

Для эффективного принятия решений инвесторам необходим многоуровневый подход, включающий в себя комплексный анализ информации и интеграцию метода PESTEL, а также критерии устойчивости в процессе принятия решений. Состояние рынка недвижимости, индексы его развития, а также информационные модели поддержки должны использоваться для принятия решений. Решающая роль принадлежит макроэкономическим проблемам, и фактору циклического развития рынка. Для эффективного управления процессами представителям бизнес-сектора предлагается проводить анализ не менее трёх циклов: бизнес цикл, цикл объектов недвижимости, а также анализ финансового цикла. Девелоперы должны проводить аналитику на разных уровнях, принимая во внимание факторы PESTEL, влияющие на принятие решений и устойчивое развитие в целом. [6]

Устойчивость системы важна с экономической, социальной и экологической точек зрения для отдельных жителей и страны в целом. Все эти аспекты взаимосвязаны, но с другой стороны также противоречивы, поэтому должен быть найден оптимальный баланс для общества, делового сектора и политики. Грамотный подход к анализу рынка недвижимости для способствует принятию верных решений в области девелопмента, тем самым формируя устойчивую систему развития как отдельного объекта недвижимости, так и рынка в целом.

Использованные источники:

1. М. Фридман, Капитализм и свобода, - Чикагский Университет, 1962.
– 166 с.
2. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости, Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001
3. ООН, Всемирная комиссия по окружающей среде и развитию, отчет «Наше общее будущее», 1987
4. Гэлбрейт, Дж. К. Г98 Великий крах 1929 года / Дж. К. Гэлбрейт ; пер. с англ. С. Э. Борич. — Минск: «Попурри», 2009. — 256 с.
5. Стерник Г. М., Анализ рынка недвижимости для профессионалов, - Экономика, 2009.
6. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью, - АСВ, 2001.