

УДК 339.13.017

ББК 65.31

Дуллуева Р.М., Изиева Т.С., Исалова М.Н.

РОЛЬ И ЗАДАЧИ ГОСУДАРСТВА В ПОВЫШЕНИИ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Dullueva R.M., Izieva T.S., Isalova M.N.

ROLE AND PROBLEMS STATE IN INCREASING OF EFFICIENCY OF THE DEVELOPMENT AND MANAGEMENT MARKET TO PREMISES

В статье рассматриваются основные системные проблемы, тормозящие развитие рынка недвижимости, устранение которых без государственного регулирования протекающих на нем процессов фактически невозможно. Определены основные задачи государственного регулирования рынка недвижимости и предложенные различные пути их эффективного решения. Показано, что для эффективного управления поведением различных субъектов на рынке недвижимости государству, в первую очередь, требуется обеспечить его наблюдаемость, предсказуемость и управляемость.

Ключевые слова: *рынок недвижимости, позитивно и негативно действующие факторы, государственное регулирование, наблюдаемость и управляемость рынка.*

In article are considered main system problems, holding up development market to premises, removal which without government regulation running on him processes practically impossible. The certain primary tasks of the government regulation market to premises and offered different ways their efficient decision. It is shown that for efficient management behavior different subject on the market of the premises state is in the first place required provide his observability, predictability and controllability.

Key words: *the market to premises, positive and negative acting factors, government regulation, observability and controllability market.*

В настоящее время функционирование отечественного рынка недвижимости сопровождается влиянием ряда как позитивно, так и негативно действующих факторов. Анализ и исследование данных факторов является одной из актуальных проблем эффективного управления его развитием. К основным факторам, позитивно влияющим на развитие и эффективность управления поведением различных субъектов (продавцы, покупатели, инвесторы и риэлтерские фирмы) на рынке недвижимости, следует отнести:

- введение института частной собственности на недвижимость и землю;
- массовая приватизация жилья, предприятий сферы обслуживания и промышленности;
- демонополизация в сфере строительства и эксплуатации недвижимости;

- становление механизма рыночного ценообразования на недвижимость.

Указанные выше факторы создали стартовые позиции для формирования рынка недвижимости и заложили базовые условия его дальнейшего развития.

Однако, несмотря на ряд позитивных сдвигов, становление рынка недвижимости в стране в настоящее время идет непозволительно медленно, бессистемно, при сопровождении протекающих на нем процессов большим количеством негативно действующих факторов. К основным факторам, тормозящим развитие рынка недвижимости и негативно отражающимся на поведении различных субъектов рынка недвижимости можно отнести:

- макроэкономическую нестабильность и низкую предсказуемость протекающих на рынке процессов;

- инфляцию и финансовую нестабильность (с одной стороны, инвестиционная активность снижается, «тормозится» развитие нормальной системы ипотечного кредитования; с другой же стороны инвестиционные вложения в недвижимость являются привлекательными, так как «в определенной мере» позволяют сохранить средства от инфляции);

- нечеткость законодательной базы (особенно относительно рынка недвижимости);

- непрозрачность информационного пространства вследствие политической неустойчивости, слабого развития инфраструктуры (только намечены формы сотрудничества, роли и функции отдельных звеньев, отсутствуют специальные службы сбора и анализа информации), низкого профессионализма участников рынка недвижимости (небольшой опыт работы, неопределенность законодательной базы, тенденция подбора сотрудников по дружбе и родству, а не по профессиональным качествам);

- отсутствие четкой методической базы по оценке недвижимости;

- неравномерное развитие сегментов рынка недвижимости (наиболее массовым является рынок жилья, причем дорогостоящего жилья, которое в связи с перепроизводством может оказаться невостребованным);

- мировой финансовый кризис, который негативно сказался на ликвидности недвижимости на мировом и внутреннем рынке.

Как видно из выше приведенного перечня различных факторов, сегодня на рынке недвижимости в основном доминируют системные, негативно влияющие факторы. Следовательно, перед государством для повышения эффективности развития рынка недвижимости возникает необходимость решения проблем связанных с устранением негативно действующих на нем факторов системного характера, что, в свою очередь, требует выявления и учета причин их возникновения. Данные причины могут быть определены только путем проведения всестороннего исследования и анализа процессов, протекающих на рынке недвижимости.

Для проведения адекватного анализа негативных факторов, действующих на рынке недвижимости следует отметить, что в настоящее время недвижимость является товаром, а сам рынок развивается и находится в постоянной динамике. Кроме того, имеющаяся сегодня неопределенность по правам собственности на землю, инфляция и другие негативные факторы накладывают

определенный отпечаток на развитие российского рынка недвижимости и снижают уровень таких принципов эффективного его регулирования как наблюдаемость, предсказуемость и управляемость поведением субъектов рынка недвижимости, а это затрудняет в целом эффективное управление развитием данного рынка. Для более глубокого понимания проблемы раскроем перечисленные выше принципы эффективного управления.

Принцип наблюдаемости, в рассматриваемом случае, подразумевает обеспечение возможности адекватной качественной и количественной оценки процессов, протекающих на рынке недвижимости, учет которых позволяет выбирать эффективные методы управления поведением его различных субъектов. Для реализации данного принципа необходимо определить систему показателей, позволяющую получить все необходимые для принятия решений данные на исследуемом сегменте рынка.

В первую очередь это должны быть показатели, отражающие соотношение спроса и предложения на недвижимое имущество и его стоимостные характеристики, а также тенденции их развития. Для решения данной проблемы необходимо создание эффективной системы мониторинга рынка недвижимости, функционирующей на постоянной основе. Очевидно, что создание такой системы непосильно даже крупным риэлторским фирмам. Поэтому решение данной проблемы необходимо взять на себя государственным структурам на различных уровнях власти. При этом, система мониторинга должна строиться по сетевому иерархическому принципу организации, т.е. на муниципальном уровне формируются городские и районные системы мониторинга, которые затем объединяются в региональные системы и т.д. Основная задача такой системы сводится к сбору информации о состоянии рынка недвижимости и контролю над недвижимостью, находящейся в государственной собственности. Данная система на коммерческой основе может оказывать услуги информационного характера, как для юридических, так и для физических лиц.

Под *принципом предсказуемости* следует понимать возможность прогнозирования происходящих на рынке процессов, связанных в основном с изменением характера спроса и цен на недвижимость. Для этого следует учитывать тенденции изменения, как макро, так и микро показателей на различных рынках, которые могут привести к изменению ситуации на рынке недвижимости. Например, при устойчивом росте цен на строительные материалы растут цены на строящуюся недвижимость, а это, в свою очередь, приводит к росту цен на рынке недвижимости в целом.

Принцип управляемости подразумевает необходимость проведения анализа объекта управления, определения параметров управления и действующих на них факторов. Формирования критериев оценки эффективности планируемых управленческих мероприятий, функционально зависящих от параметров управления. В целом же под управляемостью следует понимать возможность обеспечения эффективного целенаправленного поведения различных субъектов на рынке недвижимости в соответствии с его текущим состоянием и тенденциями развития протекающих на нем процессов.

Таким образом, проблема обеспечения управляемости поведения различ-

ных субъектов на рынке недвижимости связана с решением следующих основных задач:

- анализ текущего состояния рынка недвижимости и оценка его основных параметров и происходящих на нем событий;
- четкая формулировка целей поведения, которые можно выразить количественным образом;
- анализ ретроспективы развития процессов, протекающих на рынке недвижимости и формирование на этой основе трендов его развития, в частности трендов изменения параметров, влияющих на достижение поставленных целей;
- формирование оптимальных планов поведения субъектов, приводящих к достижению стоящих перед ними целей, или рационального плана достижения целей при неполной информации о перспективах развития рынка обусловленной нестабильностью протекающих на нем процессов.

Рассмотрим основные проблемы, связанные с решением перечисленных выше задач. Проведенный анализ показывает, что отрицательные процессы, происходящие на рынке недвижимости, в первую очередь, обусловлены политической и экономической нестабильностью. Наиболее ощутимо это сказывается на компаниях, работающих с нежилыми помещениями, земельными участками и дорогими объектами. Обилие заявлений о переделе собственности, пересмотре итогов приватизации привело к существенному снижению спроса на подобные объекты собственности [1]. К тому же, проблема передела собственности еще более обострилась в период текущего финансового кризиса.

Экономическая политика, проводимая как федеральными, так и местными органами власти, к сожалению, не создает реальных предпосылок для повышения доходов населения, повсеместного внедрения эффективных кредитных механизмов, в том числе, и ипотеки. Неоправданно жесткая позиция государства в вопросах налогообложения сделок с недвижимостью стимулирует нелегальный оборот наличных денег, а, следовательно, ухудшает криминогенную ситуацию на рынке недвижимости. Это вызывает вполне оправданную настороженность потенциальных продавцов и покупателей при работе с риэлторскими компаниями.

Однако, несмотря на все имеющиеся проблемы, операции с недвижимостью способны и сегодня приносить ощутимые доходы. При этом, в целях снижения криминальных явлений и неэффективного использования объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, а также повышения эффективности государственного регулирования рынка недвижимости необходимо принять закон о лицензировании деятельности профессиональных участников рынка недвижимости, в котором отражены механизмы, позволяющие исключить нелегальный оборот наличных денег при купле - продаже недвижимого имущества.

Крайне необходим также закон о рынке недвижимости, в котором должны быть определены единые понятия и термины, объекты рынка недвижимости, его профессиональные участники и кодексы их деятельности, а также четко очерчены рамки государственного регулирования рынка недвижимости. Такая необходимость вызвана тем, что государственное регулирование рынка недви-

жимости сводится в основном к формированию системы ограничений на операции, проводимые с недвижимым имуществом, а также со сдачей в аренду предпринимателям государственного имущества. Данная система ограничений, особенно на муниципальном уровне, не должна выходить за рамки правового поля и порождать коррупцию на рынке недвижимости.

Таким образом, прежде всего, необходимо неотложно решить проблемы, обеспечивающие эффективное государственное регулирование процессов становления и развития цивилизованного рынка недвижимости в нашей стране. Для этого требуется от государства проведение целенаправленной государственной политики в сфере оборота недвижимости по следующим основным направлениям.

1. Развитие системы государственных ограничений и регистрации права на недвижимое имущество, обеспечивающих защиту прав граждан и юридических лиц на права их собственности на различные виды недвижимости.

2. Проведение устойчивой политики по развитию рынка земли, которая должна сводиться к упорядочению отношений собственности на землю и развитию правовых механизмов оборота прав на аренду и куплю - продажу земельных участков, находящихся в различной собственности.

3. Становление устойчивой государственной градостроительной политики, связанной с минимизацией процедур прохождения инвестиционных проектов и введением понятий правового зонирования и градостроительного регламента.

4. Реорганизация инвестиционной и налоговой политики, сводящейся к принятию специальных мер, направленных на разработку четкой и ясной деятельности государственных структур на рынке недвижимости.

5. Проведение устойчивой строго регламентированной политики в области взаимодействия рынка недвижимости и рынка ценных бумаг.

6. Выработка социально обеспечивающей жилищной политики на рынке недвижимости, которая с одной стороны, должна гарантировать получение жилья определенным категориям граждан, с другой стороны, предусматривать переход от распределения жилья к принципам свободной купли-продажи жилья на рынке.

7. Эффективная политика государственного управления недвижимостью, сводящаяся к созданию эффективно функционирующего рынка недвижимости, к четкому и прозрачному распоряжению имеющегося в стране недвижимого имущества. Для этого требуется применение новых технологий управления государственной собственностью, которые помогут снизить затраты бюджета на ее содержание, дадут дополнительные ресурсы для развития производства.

Это, прежде всего, технологии, связанные с оценкой и повышением эффективности проведения операций с недвижимым имуществом, Для этого требуется сформировать критериальные оценки эффективности и сравнения между различными альтернативными операциями, которые могут быть проведены с недвижимым имуществом.

8. Развитие ипотечного кредитования. Для этого необходимо [2]:

- законодательно обеспечить условия развития рынка ипотечных кредитов;
- разработать пакет экономических мер государственной поддержки бан-

ков, осуществляющих ипотечное кредитование.

9. Проведение открытой информационной политики, сводящейся к прозрачности среды рынка и к созданию системы мониторинга рынка, позволяющей сопоставлять его состояние в городах и регионах, обеспечивая прозрачность происходящих на рынке процессов.

10. Организация идеологического обеспечения развития рынка недвижимости путем активизации информационно - разъяснительной и просветительской работы среди населения по вопросам распоряжения правами собственника.

Кроме того, необходимо сформировать эффективную систему оценки стоимости государственной недвижимости и обеспечить ее реализацию и сдачу в аренду в частные руки по рыночной цене. Для этого, прежде всего, следует упорядочить сдачу в аренду государственной недвижимости и приватизированных предприятий. Часто наблюдаются случаи, когда предприятие фактически не работает, а его руководство живет за счет сдачи освободившихся площадей в аренду. Такая недвижимость должна быть национализирована, а доходы от такой аренды должны поступать в бюджет.

В условиях финансового кризиса требуются также четкие правила возврата в рамках правового поля неэффективно используемой приватизированной недвижимости и повышение государственной ответственности на всех уровнях государственной власти за эффективную эксплуатацию приватизированной недвижимости собственником и ее использование по назначению. Собственник должен нести ответственность, по крайней мере, экономическую, за неэффективное использование недвижимости особенно в промышленной сфере экономики, где искусственное доведение предприятий до банкротства связано с судьбами большого количества работников.

Таким образом, учитывая, что государство, в первую очередь, заинтересовано в развитии рынка недвижимости, то перед ним в настоящее время стоят следующие основные задачи его регулирования: обеспечением действенных организационно-юридических основ управления проведением операций с недвижимым имуществом и налогообложение проводимых операций; поведением различных субъектов на рынке недвижимости; управлением эффективной реализацией и использованием государственного имущества на рынке недвижимости; развитием ипотечного кредитования и проведения политики направленной для решения в стране жилищной проблемы и, в первую очередь, для молодых семей.

Решение данных задач может обеспечить устранение ряда основных проблем, имеющих сегодня на российском рынке недвижимости. Кроме того, при эффективном государственном регулировании процесс развития рынка недвижимости приобретет цивилизованный характер и будет способствовать на этой основе экономическому развитию страны в целом.

Библиографический список:

1. Нейман Е.И. и др. Оценка рыночной стоимости недвижимости. -М.: Дело, 1998. -420 с.
2. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: Экзамен,

2000. -510 с.

3. Фридман Д. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, 1995. 542 с.

УДК 69.003

ББК 65.31

Исмаилов Р.Т., Наврузбекова Н.Ф.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ОСНОВ КОМПЛЕКСНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Ismailov R.T., Navruzbevova N.F.

IMPROVEMENT METHODOLOGICAL BASES COMPLEX ECONOMIC ANALYSIS OF THE BUILDING ENTERPRISE

Рассматривается и уточняется содержание и взаимосвязь основных этапов проведения комплексного экономического анализа внешней и внутренней среды строительного предприятия как основного средства для получения недостающей для принятия решений информации, всесторонне, полно и целостно отражающей состояние и эффективность его хозяйственной деятельности. Предлагаются принципы реализации таких основных свойств экономического анализа как системность, целенаправленность, избирательность и достоверность получаемой на его основе информации.

Ключевые слова: *строительное предприятие, комплексный экономический анализ, взаимосвязь этапов проведения анализа, динамический анализ.*

It is considered and elaborated contents and intercoupling main stage undertaking the complex economic analysis external and internal ambience of the building enterprise as the main means for reception lacking for decision making of information, all-round, packed and holistic reflecting condition and efficiency to economic activity of the building enterprise. They are offered principles to realization such main characteristic of the economic analysis as systematic, centrality of purpose, selectivity and validity got on his base of information.

Key words: *building enterprise, complex economic analysis, intercoupling stage undertaking the analysis, dynamic analysis.*

Экономический анализ является одним из основных средств исследования и оценки состояния строительного предприятия и его окружающей среды, проводимого с целью формирования информационного обеспечения для эффективного управления поведением в изменяющихся условиях современного рынка. Следовательно, в нестабильных условиях функционирования, развитие экономического анализа путем повышения уровня его комплексно-