

Основные проблемы мониторинга рынка недвижимости

© 2010 Г.Д. Оганесян

Самарский государственный экономический университет

E-mail: elka@elkabank.ru

В статье рассматриваются основные проблемы мониторинга рынка недвижимости в Российской Федерации. Для их решения предлагаются следующие три этапа. На первом этапе выявляются общие характеристики активности рынка недвижимости; на втором этапе - аналогичные характеристики на основных функциональных сегментах; на третьем этапе - характеристики сделок и предложения максимально однородных выборок отдельных видов товаров на рынке недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, мониторинг, риелторы, сделки, предложения.

В странах с развитой рыночной экономикой мониторинг рынка недвижимости и открытый доступ к его результатам рассматриваются как важнейший и, по сути, ключевой элемент, благодаря которому возможно некоторое сближение характеристик рынка недвижимости и совершенного рынка. Такая постановка вопроса хоть в какой-то степени обосновывает применение закономерностей совершенного рынка.

В силу понятных причин достичь на рынке недвижимости такой же полноты, доступности и оперативности информационного обеспечения, как на фондовом рынке, в принципе возможно. Тем не менее, сложившаяся информационная инфраструктура позволяет всем участникам рынка недвижимости иметь представление об общих тенденциях на национальных, региональных и городских уровнях¹. Основу сложившейся информационной инфраструктуры составляют либо коммерческие компании, для которых информационно-аналитический бизнес является основным, либо специализированные информационно-аналитические подразделения крупных, как правило, транснациональных компаний, работающих на рынке недвижимости. Особняком стоят информационные службы профессиональных сообществ, которые, на первый взгляд, не являются коммерческими. Однако, учитывая мощное финансирование со стороны членов своей организации, они, по сути, также коммерческие, хотя и не всегда прибыльные.

История развития и текущая ситуация с информационно-аналитическим обеспечением участников российского рынка недвижимости объективно отражают процессы постепенного понимания его важности. В самом начале формирования рынка желание сразу сделать его цивилизованным привело к бесчисленным попыткам создания "единых информационных пространств" на уровне местных рынков, которые, как правило, заканчивались ничем. Основная причина неудач - нежелание участников делиться "своим"

вместе с огромным желанием получить "чужое". Поняв, что получения чужого придется долго ждать, фирмы начали активную работу по созданию собственных корпоративных баз данных, разрабатываемых сначала для собственных нужд, а затем продвигаемых на рынок под предлогом создания очередного единого пространства. На этом этапе стало ясно, что таким приемом фирма (как правило, риэлторская) может получить больший контроль над рынком и большие конкурентные преимущества за счет имитации открытого информационного пространства. Наконец, сегодня, на наш взгляд, дело дошло до настоятельной потребности со стороны участников рынка в действительно профессиональном мониторинге. На повестке дня вопрос о том, какие именно структуры должны обеспечивать информационную поддержку российского рынка недвижимости.

Единственным и безусловным прорывом в деле создания системы мониторинга рынка жилья в профессиональном сообществе является работа, проводимая в Российской гильдии риэлторов под руководством Г. Стерника. Таким образом, видно, что организацию содержательного и системного мониторинга рынка недвижимости в России могут реализовать либо аналитические подразделения профессиональных сообществ национального уровня (при условии целевого финансирования), либо специализированные коммерческие службы, бизнес которых заключается в продаже качественной аналитической информации. При этом государство, пытающееся вовлечь недвижимость в рыночный оборот и получать от этого солидные поступления, представляется в качестве одного из первоочередных потребителей рыночной информации и, что совершенно естественно, в качестве одной из финансирующих сторон.

Единственной задачей мониторинга рынка недвижимости является обеспечение всех участников рынка сведениями о структуре и динами-

ке изменения характеристик, отражающих как общие тенденции рынка недвижимости, так и тенденции отдельных показателей, используемых при обосновании инвестиционных решений.

При формировании информационных массивов для целей мониторинга следует руководствоваться следующими основными принципами:

Принцип 1. Объем и степень детализации информации должны быть адекватны задачам мониторинга.

Степень подробности описания объекта мониторинга является устоявшимся предметом дискуссий. С одной стороны, было бы замечательно иметь в одном месте информацию для землеустроителей, строителей, работников комитетов по управлению имуществом и регистраторов, работников технической инвентаризации и коммунальных служб, экологов, представителей охраны памятников, архитекторов и градостроителей, сотрудников МВД и налоговых органов, работников СЭС, гидрогеологов и почвоведов и т.д. Практически каждое из перечисленных ведомств имеет свою информационную базу, практически в каждой базе содержатся (в различной степени) элементы, которые можно отнести к недвижимости, и практически каждое ведомство старается узаконить свое право на отношение к недвижимости путем закрепления за собой эксклюзива на ведение различных кадастров.

С другой стороны, следует четко различать “информационную” и “рабочую” составляющие информации для мониторинга рынка недвижимости. Включение в информационные массивы для мониторинга большей части информации, содержащейся в смежных базах, создаст эффект излишнего балласта, препятствующего оперативному решению основной задачи мониторинга. Наконец, следует заметить, что до исторического момента объединения информационных баз еще далеко, так как сложившиеся ведомственные взаимоотношения не предполагают в ближайшей перспективе ситуации свободной передачи информации.

Таким образом, в информационный массив следует включать только “рабочую”, т.е. минимально необходимую и достаточную для целей мониторинга рынка недвижимости информацию.

Принцип 2. Информационный массив должен быть структурирован таким образом, чтобы обеспечивать поддержку широкого спектра аналитических функций.

Идея данного принципа состоит в том, что задание на разработку информационных массивов и их структуризацию должны ставить профессиональные аналитики, имеющие представ-

ление о спектре информации, необходимой и достаточной для реализации аналитической функции. Если информационный массив изначально формируется без ориентации на основную аналитическую функцию, его использование для целей анализа дает примитивные результаты, не отвечающие потребностям сегодняшнего рынка.

Принцип 3. Информационный массив должен быть структурирован таким образом, чтобы имела возможность адекватно и однозначно идентифицировать объекты мониторинга, а также выполнять его сегментирование по любому элементу структуры.

Смысл двух приведенных принципов достаточно прост. Качество мониторинга и аналитической работы зависит от качества структуры информационного массива, т.е. от форматов, в которых описываются объекты недвижимости. К настоящему времени идея создания единых форматов в конечном виде не реализована, и вряд ли когда-нибудь будет реализована по причине традиционно сложившихся в разных российских регионах некоторых различий в типаже, значимости отдельных ценообразующих факторов и других местных условий. Однако такие различия могут составлять не более 5-10% от общего объема информации. А это значит, что уже сегодня вполне реально согласование на региональном и национальном уровнях базовых форматов, охватывающих до 90% информационных массивов.

В качестве основы для таких форматов можно рассматривать “обкатываемые” в течение нескольких лет и хорошо зарекомендовавшие себя системы Российской гильдии риэлторов (КИНАС РГР - жилая недвижимость) и Санкт-Петербургского исследовательского центра оценки активов (ValMaster Technology - коммерческая недвижимость). Именно эти системы созданы теми, для кого анализ рынка недвижимости стал основной профессией.

Принцип 4. Информационный массив должен постоянно обновляться.

На первом этапе анализа следует выявить общие характеристики активности местного рынка недвижимости. К общим характеристикам активности рынка можно отнести общие объемы сделок или предложений в целом по городу, в том числе с разделением:

- по составу передаваемых прав собственности;
- по типу недвижимости.

Привлекая информацию об общем количественном и функциональном составе имеющейся недвижимости, можно получить для сопоставления с аналогами некоторые удельные показатели,

например, объем сделок и предложения на душу населения или на одно рабочее место и т.д.

На втором этапе анализа следует выявить общие характеристики местного рынка недвижимости на основных функциональных сегментах. Объем и степень подробности второго этапа анализа ограничиваются только объемом и степенью подробности соответствующей информации. Каждый функциональный сегмент для целей анализа необходимо разделять по основным видам недвижимости (участки земли, отдельно стоящие строения, встроенные помещения и т.п.). К общим позициям анализа следует отнести²:

- объемы сделок и предложений на основных функциональных сегментах в целом по городу и по районам города;
- распределение сделок и предложений по диапазонам площадей;
- распределение сделок и предложений по физическим характеристикам объектов (техническое состояние, этажность расположения, характеристики зданий и т.д.);
- распределение сделок и предложений по диапазонам цен.

Задача третьего этапа - выявление характеристик сделок и предложений максимально однородных выборок, характеризующих отдельные виды товара на рынке недвижимости. Результа-

ты третьего этапа мониторинга должны обеспечивать участников рынка данными для выполнения сравнительного анализа. В качестве общих целевых характеристик мини-сегментов могут выступать средние цены сделок и предложений, средний маркетинговый период, доходность и другие экономические характеристики сделок и предложений.

Получение обоснованных выводов при выполнении трех этапов исследования возможно только при комплексном использовании различных методов анализа. К обязательно применяемым следует отнести структурный и динамический анализ характеристик. Сопоставление может быть построено на географической, временной, ценовой и других характеристиках, в том числе физических и правовых.

Таковыми, на наш взгляд, должны быть основные направления мониторинга рынка недвижимости в Российской Федерации.

¹ Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Недвижимость: Регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование: в схемах. М., 1999.

² Верганова Е.В. Анализ достоинств и недостатков схем ипотечного кредитования // Экономика и предпринимательство в строительстве (выпуск 6) / отв. ред. Д.И. Шербаков. Новосибирск, 2000.

Поступила в редакцию 06.08.2010 г.