

Обобщенный показатель интенсивности конкуренции, равный 0,5693, свидетельствует о том, что конкуренция на анализируемом рынке не обостряется.

Наши расчеты и выводы не противоречат мнению М. Эдельмана, П. Френкеля, А. Ронкаглиа и др., которые утверждают, что нефтяной рынок является олигополистическим [З. С. 49]. Такая структура рынка сформировалась в результате отличительных особенностей, к которым можно отнести тесную технологическую взаимосвязь различных стадий вовлечения углеводородов в хозяйственный оборот, высокую степень риска начальных стадий — поиска, разведки и добычи, а также сложный, комплексный характер основных технологических процессов. Перечисленные факторы являются объективными причинами, определяющими олигополистическую структуру рынка. Эти особенности характеризуют низкую интенсивность конкуренции и распределения ресурсов. Инструментом же такого распределения являются как общие — налоговая политика, регулирование цен, так и специфические формы государственного вмешательства — лицензионная система, регулирование добычи, регулирование отдельных видов деятельности в цепочке технологического процесса.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бабашкина А. М. Государственное регулирование национальной экономики. М.: Финансы и статистика, 2003. 480 с.
2. Градов А. П., Кузин Б. И., Медников М. Д. и др. Региональная экономика. СПб.: Питер, 2003. 222 с.
3. Крюков В. А. Институциональная структура нефтегазового сектора: проблемы и направления трансформации. Новосибирск: ИЭиОПП СО РАН, 1998. 280 с.
4. Сибирский посад. 2005. 25 янв.- 01 февр.

*Алексей Владимирович ДОЛГИХ —  
аспирант кафедры экономика  
и управления собственностью*

УДК 332.6

### **СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ РЫНКОМ НЕДВИЖИМОСТИ**

*АННОТАЦИЯ. В статье предлагаются пути решения проблем, связанных с управлением недвижимым имуществом в региональном масштабе. В круг поставленных автором задач входит обеспечение роста регионального бюджета путем внедрения рыночного мониторинга цен на рынке недвижимости.*

*The author observes ways of solving problems connected with real estate management in the regional scale and tries to solve the problem of increasing regional budget with the help of price monitoring at the real estate market.*

В современных условиях развития рынка недвижимости все большее внимание уделяется управлению объектами недвижимого имущества. Экономически эффективное регулирование арендных отношений для государственных и муниципальных структур исполнительной власти региона является важнейшим управленческим аспектом. Сдача в различные формы аренды объектов недвижимости государственного собственника как на федеральном, так и региональном уровнях обеспечивает значительную, а, главное, потенциально стабильную часть доходных потоков регионального бюджета.

При определении величин арендной платы за использование объектов недвижимого имущества на региональном уровне в рамках муниципальных об-

разований и субъектов РФ самостоятельно разрабатываются различного рода методики расчета арендной платы, которые в большинстве случаев не соответствуют рыночным реалиям.

Для решения указанной проблемы необходимо разработать инструментарий, который не только позволит использовать рыночные механизмы ценообразования, но и применить системный подход для анализа настоящей и будущей ситуации на рынке недвижимости. Такой инструментарий может стать основой для планомерного формирования городских территорий и выделения зон инвестиционной привлекательности, что в свою очередь позволит государственному, муниципальному собственнику и инвесторам принимать объективные решения для текущего эффективного управления и/или целесообразности осуществления тех или иных инвестиций с учетом функционального назначения, класса и потенциального месторасположения объекта недвижимого имущества.

Речь идет о необходимости организации мониторинга рыночных оценок стоимости для объектов недвижимости муниципального собственника (как некоторой информационно-аналитической системы, обеспечивающей профессиональное и регулярное, например, ежегодное проведение таких стоимостных оценок). Принципиальное требование к системам информационно-аналитического характера заключается в обеспечении регулярности ее работы для четкого отслеживания динамики рыночных стоимостных оценок каждого объекта недвижимости муниципального собственника, по крайней мере, предназначенного или уже используемого в арендном бизнесе.

Система мониторинга для информационно-аналитического обеспечения должна иметь регулярные данные о состоянии соответствующего сектора рынка недвижимости. Кроме того, важны данные созданной и развиваемой системы учета и технической инвентаризации объектов недвижимости в части оценок строительного состояния объектов. Выделим, что обеспечение заинтересованных сторон рыночной информацией является одной из актуальных проблем профессиональной деятельности на рынках недвижимости для негосударственных организаций. В числе функций системы информационно-аналитического характера следует указать два разделенных во времени блока.

1. Обслуживание собственника в период выбора арендных объектов и их подготовки к заключению договоров: оценка текущего состояния и конъюнктуры, текущая и прогнозная оценка рыночной стоимости объекта (производимые с помощью многовариантных расчетов в зависимости от предположительно меняющихся условий подготавливаемых договоров по ставкам, срокам, правилам пересмотра, согласования условий реверсии и т. д.).

2. Контроль и анализ эффективности действующих договоров и подготовка регулирующих решений в период действия арендных договоров, включая: контроль и анализ доходных и расходных потоков, текущей и прогнозной оценки рыночной стоимости объекта, анализ производимых улучшений со стороны арендатора, возможные регулирующие решения, предлагаемые государственному собственнику. В числе таких решений могут быть предусмотренные договором аренды санкции или, наоборот, стимулирующие действия. В обоих случаях аргументом регулирующих решений будет являться стремление к повышению эффективности арендных отношений как в текущем периоде, так и по истечении срока договора аренды.

Мониторинг всех или целевым образом выделенных объектов недвижимости государственного и муниципального собственника, сданных в аренду, позволит контролировать эту сферу управленческой деятельности в целом. Сюда входят: эффективность управления арендными отношениями, использования арендного

потенциала недвижимости государственного собственника, сравнение результатов арендных поступлений во времени, оценка состояния и прогноз интегральных доходных и расходных бюджетных потоков в целом как по установленным выборкам, так и по отдельным представляющим интерес объектам.

Специальный интерес представляет оценка эффективности арендных отношений на фоне складывающейся рыночной конъюнктуры ставок аренды. Например, представляется важной сравнительная оценка бюджетных потоков текущих арендных платежей относительно текущих рыночных ставок аренды. Возникает проблема сравнительного анализа показателей рынка и обоснования фиксированных арендных ставок в долгосрочных договорах аренды. Дело в том, что сложившиеся нормы регулирования арендных отношений, с одной стороны, предоставляют собственнику, за счет фиксации ставок аренды на продолжительные сроки, определенные с высокой степенью вероятности гарантии получения стабильного дохода даже в кризисных ситуациях спада рыночной активности. Отсюда, в частности, возникает ситуация объективно обоснованного превышения рыночных ставок аренды над ставками собственника, ищущего безрисковые схемы получения стабильных доходов в форме фиксированных арендных платежей в течение продолжительных периодов времени. При этом стремление к повышению ставок и их приближению к текущим рыночным ставкам приводит к возрастанию риска возможных потерь при колебаниях рыночной конъюнктуры и, как следствие, снижению заполняемости арендуемых помещений и соответствующих доходных потоков арендных платежей. Все это негативным образом влияет на развитие экономики региона.

В числе актуальных, безусловно, стоит задача регулярного и надежного обеспечения необходимыми данными для подготовки и принятия управленческих решений в целях эффективного использования системы мониторинга. Регулирование информационной инфраструктуры рынка недвижимости государственный собственник, наряду с активизацией нормотворческой деятельности, должен осуществлять во взаимодействиях с профессиональными негосударственными структурами. В этой связи на первый план выходит тесное сотрудничество региональных органов исполнительной власти и профессиональных участников регионального рынка недвижимости.

Эффективным механизмом, вокруг которого возможно построение информационной системы регионального рынка недвижимости, может стать информационная база коммерческой недвижимости (ИБКН), задачи которой будут заключаться в формировании банка данных о сделках, ценах предложений на коммерческую недвижимость, местоположении, технических характеристиках, обременениях, сервитутах и др. ИБКН — инструмент, который позволит на базе имеющейся информации о текущих и прошлых сделках на объекты коммерческой недвижимости осуществлять проведение массовых экономических оценок, итогом которых будут адекватные рыночные цены. Это дает возможность объективно подходить к определению текущих арендных ставок на муниципальную недвижимость, принимать обоснованные решения, связанные с управлением муниципальным имуществом. Кроме того, ИБКН обеспечит реализацию анализа для прогнозирования различных ситуаций на рынке недвижимости, а также позволит выделить региональные зоны инвестиционной привлекательности. Выработанный механизм поможет обосновывать процессы зонирования территории и принимать рациональные решения для строительства тех иных объектов недвижимости с учетом функционального назначения и их классификации. Информационная система регионального рынка недвижимости включает также создание электронных автоматизированных шаблонов для осуществления массовых рыночных оценок.

Метод рыночного мониторинга нашел свое отражение в реализации ПК «Анаконда» (Программный комплекс «Анализ коммерческой недвижимости»). В результате проведенных исследований с использованием ПК «Анаконда» удалось определить величину несоответствия рыночных и нормативных региональных ставок арендной платы. Разница в рыночных арендных ставках может достигать 50 — 100% от расчетного нормативного значения. Благодаря внедрению нового программного комплекса появляется возможность увеличения доходной части регионального бюджета, осуществления рыночного мониторинга в сфере недвижимости, позволяющего осуществлять стоимостные прогнозы, эффективного управления собственностью на базе стоимостного консалтинга, проведения массовых экономических региональных оценок, систематизации сбора данных об объектах недвижимого имущества в регионе, выделения зон и центров инвестиционного влияния. На базе обрабатываемой информации ПК «Анаконда» возможно построение электронных карт с ценовым зонированием городских территорий. Используя внедренную в ПК мировую и российскую классификации недвижимого имущества, заказчик обеспечит получение объективной градации стоимости по функциональному назначению и классам всех объектов недвижимого имущества в регионе.

*Денис Викторович ЗИНЬКОВ —  
старший преподаватель кафедры  
экономики и управления собственностью*

*Амир Нашлевиц ГАЛЛЯМОВ —  
соискатель кафедры экономики  
и управления собственностью*

УДК 005.7:69

## **ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВОМ**

*АННОТАЦИЯ. При организации строительного производства большое значение имеет выбор организационных форм управления строительством. Выбор той или иной организационной формы для выполнения конкретного проекта зависит от множества факторов, среди которых решающая роль принадлежит требованиям заказчика о возможности передачи работ на внешний подряд (аутсорсинг).*

*The authors dwell upon the importance of correct and accurate managerial forms choice in order to perfectly carry out a concrete construction process and focus upon factors promoting such choices, among them owner's demands to implement outsourcing.*

Систему проектного управления можно подразделить, по мнению автора, на три основные подсистемы: принятия решений, контроля за ходом выполнения проекта, координации работ. Управление проектом базируется на интеграции усилий и интересов участников проекта.

Привлечение широкого круга специализированных фирм для выполнения отдельных работ в рамках крупного проекта, а также использование инженерно-консультационных фирм для выполнения функций координации и управления ходом строительства, нашедшие практическое выражение в системах управления крупным проектом, получили развитие в рамках организационной формы — профессионального управления строительством, РСМ (Professional Construction Management).