

## Заключение

В процессе исследования были изучены особенности самоорганизационного развития систем, теоретические основы функционирования рынка недвижимости. Были проанализированы современные методики исследования рынка жилья, факторы, влияющие на тенденции изменения цен, этапы развития рынка жилья, а также методические подходы к прогнозированию тенденций его развития.

Проведенное исследование показало, что:

- рынок недвижимости (в том числе и рынок жилья) обладает специфическими особенностями, отличающими его от других рынков, причем, эти особенности вызваны не только спецификой обращающегося на этом рынке товара, но и особенностями развития системы;
- рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами, кроме того, он находится в постоянном изменении, развитии;
- рынок недвижимости не может быть абстрагирован от влияния внешних факторов, он должен рассматриваться в среде сторонних рынков, как национальных, так и международных.

Все это свидетельствует о том, что комплексное исследование рынка недвижимости (в том числе и рынка жилья) возможно только при системном подходе, и, причем, рассматривать эту систему нужно как самоорганизующуюся, что в свою очередь подчеркивает важность исследования именно самоорганизационного, а не организационного развития системы рынка жилой недвижимости.

Применение самоорганизационного подхода к исследованию рынка недвижимости (и в том числе рынка жилья) позволило рассматривать эту систему не только как постоянно и динамически развивающуюся, но и осознавая всю ее комплексность.

Проведенное исследование позволило сделать нижеследующие выводы.

В результате исследования особенностей спроса и предложения на рынке недвижимости, а также условий реализации равновесных цен на этом рынке и сопоставлении их с понятием самоорганизационного равновесия на рынке было выявлено, что у рынка недвижимости нет условий для формирования классических непрерывных кривых спроса и предложения, следовательно, равновесные цены как точки пересечения кривых спроса и предложения отсутствуют. Это доказывает, что возможности самоорганизационной адаптации рынка жилой недвижимости к внешним воздействиям ниже, чем у других рынков, для которых возможно формирование классических кривых спроса и предложения, то есть для рынка недвижимости требуется больше времени для приспособления к изменившимся внешним условиям, чем другим рынкам.

В результате проецирования особенностей самоорганизационного развития систем на рынок недвижимости было выявлено, что как самоорганизующаяся система «рынок недвижимости» обладает такими

особенностями как комплексность, самореферентность, избыточность и автономность, способность к изменчивости; свойствами воспроизводства и отбора, происходящего в процессе конкуренции, которая подразумевает ограниченность ресурсов и приводит к нелинейным процессам в системе рынка жилья, в результате чего происходит неравномерное развитие подсистем рынка недвижимости, что в свою очередь рассинхронизирует общую динамику развития системы и делает ее трудно предсказуемой.

В исследовании определена роль процессов функционирования в самоорганизационном развитии системы: на переднем плане исследования самоорганизации стоят процессы функционирования систем, а не структуры, составляющие ее. Важна также и роль взаимосвязей между субъектами в процессе их функционирования, которые обеспечиваются за счет инфраструктуры рынка недвижимости. В связи с чем к предлагаемому в литературе составу инфраструктуры было добавлено, что инфраструктура рынка недвижимости - это прежде всего совокупность механизмов, обеспечивающих взаимодействие между субъектами рынка недвижимости в процессе реализации ими их функций (формирование взаимообмена потоками вещества, энергии и информации). Благодаря инфраструктуре происходит обмен информацией об изменениях в системе между элементами и подсистемами. Через инфраструктуру решается вопрос информационного обеспечения рынка недвижимости.

На основе этих выводов была построена схема самоорганизационного развития рынка жилья. Предложенная схема отражает

взаимодействие реализующих свои функции субъектов рынка недвижимости через инфраструктуру, что, по нашему мнению, является основой самоорганизации рынка недвижимости, при этом надо помнить, что система подвержена влиянию внешней среды.

В этой связи обоснована важная роль информационного обеспечения субъектов рынка достоверной информацией о внутреннем состоянии системы и процессах функционирования, а также внешних воздействиях на систему. Этот вопрос решается благодаря проведению исследований рынка жилья.

В работе нами были рассмотрены информационные взаимодействия между субъектами рынка недвижимости, предложена схема основных информационных взаимодействий на рынке жилья. Обоснована роль информации в самоорганизационном развитии системы.

Анализ этапов самоорганизационного развития рынка жилья в Санкт-Петербурге позволил выявить следующее:

На этапах роста (или спада) усредненных цен на жилье на рынке недвижимости происходит не столько качественное изменение системы - изменение функциональной структуры, сколько количественный рост (или «сжатие») процессов функционирования, существующих взаимосвязей. Так, на этапе кризиса (август 1998 г. - середина 1999 г.), помимо падения цен шло снижение количества сделок, снижение деловой активности, а на этапе роста (вторая половина 2001 г. - весна 2004 г.), наоборот, параллельно с ростом цен росло количество сделок, деловая активность на рынке. Что же касается тех этапов, когда ценовая ситуация на рынке жилой недвижимости относительно

стабильна, система рынка жилой недвижимости находится в стадии качественного изменения функциональной структуры, изменения существующих взаимосвязей, поиска дальнейшего пути развития.

В управленческом аспекте в рамках бизнес-субъектов рынка самоорганизационная сущность рынка жилой недвижимости позволяет говорить о том, что в зависимости от того, в какой стадии (роста или стабильности) находится рынок жилой недвижимости, его субъекты могут нацеливать свои действия либо на количественное расширение своей деятельности, либо на качественные преобразования в рамках своих организаций, поиске новых внешних взаимосвязей.

Самоорганизационный подход к развитию рынка недвижимости позволяет поставить вопрос о возможности целенаправленного управления системой. Управляющие институты не в состоянии контролировать всю цепочку взаимосвязей между субъектами рынка, то есть целенаправленное направление хода развития рынка жилья в заданное русло невозможно, здесь лучше поставить вопрос о регулировании хода развития рынка жилой недвижимости - обеспечении «цивилизованности» рынка.

На основании регрессионного анализа динамики стоимости 1 кв.метра общей площади жилья на вторичном рынке в соответствии с указанными в табл. 1 этапами самоорганизационного развития рынка выявлено следующее: в периоды роста (спада) цен на рынке жилья достоверность описания динамики цен на рынке с помощью математических моделей существенно выше, чем на этапах относительной стабильности цен.

Проведенное исследование позволяет судить и о возможностях прогнозирования самоорганизационного развития системы на различных этапах. В работе показано, что в периоды роста (спада) цен возможность прогнозирования дальнейшего развития ценовой ситуации с помощью математического аппарата значительно возрастает, а что касается периодов относительной стабильности цен на рынке, то в этом случае желательно использование эвристических методов прогноза.

Таким образом, полученные в результате исследования выводы могут быть на практике использованы субъектами рынка недвижимости и инвестиционно-строительных компаний при принятии ими управленческих решений.