

Введение

За почти 18-летнюю историю своего развития рынок жилья проходил стадии бурного роста, спада и стагнации. Аналитики рынка объясняют подобные тенденции развития различными причинами: одни обосновывают их на основании исследования экономической, политической, инвестиционной и социальной ситуации в регионе; другие связывают их с изменениями предпочтений потребителя. В настоящем исследовании рассматривается развитие рынка недвижимости как самоорганизующейся системы. В то же время использованный подход не исключает исследования перечисленных выше причин изменения ситуации на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. К тому же он находится в постоянном развитии. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Известно, что под самоорганизацией понимается процесс установления в системе порядка за счет кооперативного взаимодействия и взаимосвязей ее компонентов (с учетом ее предыдущей истории), приводящих к изменению ее пространственной, временной или функциональной структуры. Применение самоорганизационного подхода к исследованию рынка недвижимости позволяет не только рассматривать эту систему как постоянно и динамически развивающуюся, но и осознать наличие множества внутренних взаимосвязей элементов системы.

На рынке недвижимости равновесие устанавливается в результате взаимодействия субъектов рынка. Каждый из них действует сознательно, преследуя собственные цели, но в итоге этих действий и взаимодействий субъектов рынка возникает общий для всех порядок.

Этот общий порядок не планируется ни вышестоящими органами, ни самими участниками рынка, а потому считается самоорганизационным. Подобное утверждение не исключает регулирующих воздействий на рынок недвижимости. В исследуемой системе присутствуют как организующие воздействия, так и самоорганизация. В результате взаимодействия субъектов рынка недвижимости организующие воздействия могут быть ослаблены либо приводят к эффекту, противоположному предполагаемому. В этой связи при управлении системой рынка недвижимости важно учитывать внутренние взаимодействия его субъектов, самоорганизацию системы.

Изучение научных концепций самоорганизационного развития систем показало, что свойства системы рынка недвижимости не являются простой суммой свойств составляющих ее подсистем и элементов. Из-за наличия взаимосвязей между элементами и подсистемами общие тенденции развития рынка жилой недвижимости отличаются от тенденций развития его подсистем.

Эта особенность позволяет судить о внешних воздействиях (в том числе и управленческих) на подсистемы рынка жилой недвижимости. В силу синергетического эффекта общие тенденции развития рынка жилья могут значительно отличаться от результатов воздействия этих же факторов на подсистемы (субъекты) рынка.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям. В результате исследования особенностей спроса и предложения на рынке недвижимости, а также условий реализации равновесных цен и сопоставления их с особенностями 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. Рынку недвижимости требуется больше времени для приспособления к изменившимся внешним условиям.

В исследовании выявлено, что основную роль в самоорганизационном развитии системы играют процессы функционирования систем, а не составляющие их структуры. Функционирование рынка недвижимости включает процессы создания объектов недвижимости, управления и эксплуатации этих объектов, а также оборота прав на них. Взаимосвязи между субъектами в процессе их функционирования обеспечиваются за счет инфраструктуры рынка недвижимости. Последняя создается и функционирует благодаря усилиям институциональных и профессиональных участников рынка, влияющих на создание, потребление и распределение объектов недвижимости на рынке. Инфраструктура рынка недвижимости - это совокупность механизмов, обеспечивающих взаимодействие субъектов рынка в процессе реализации ими своих функций, включая механизмы распределения информации об объектах недвижимости между различными категориями потребителей. На основе этих выводов была построена схема самоорганизационного развития рынка жилья.

В процессе самоорганизации система рынка жилья начиная с состояния наибольшей энтропии (неопределенности) спиралеобразно стремится к расширению, достижению новых связей к отношений, к организованности и порядку в процессе взаимоотношений с внешней средой и реформированию структуры с целью уменьшения энтропии. Самоорганизация системы рынка жилья определяется информационными ресурсами системы, ее информационной открытостью. Обмен информацией между элементами и подсистемами рынка жилья об изменениях в системе происходит благодаря

инфраструктуре.

В работе обоснована роль информации в самоорганизационном развитии системы. Именно информация выступает отражением структурированности системы рынка недвижимости, мерой порядка и самоорганизации этой системы. В то же время информация не существует без других типов ресурсов (энергии, вещества), как и они не могут существовать без информации. Исходя из этого предложена схема основных информационных взаимодействий на рынке жилья. Внешняя информация поступает на рынок жилой недвижимости от государственных институтов, внутренних рынков страны, а также других сегментов рынка недвижимости.

В процессе функционирования рынок жилья воспринимает входную внешнюю информацию, которая в дальнейшем преобразуется во внутрисистемную информацию. При изменении внутрисистемной информации уменьшается энтропия (мера беспорядка) в системе рынка жилья и увеличивается негэнтропия (мера порядка) системы. Изменения информации на уровне подсистем рынка жилья оказывают воздействие на выходную информацию об активности рынка, стоимости жилья на первичном и вторичном рынках и др. Важное значение в рассматриваемой системе имеют информационные потоки, воздействующие на потребителя объектов жилой недвижимости. Потребитель поддерживает функционирование положительных и отрицательных обратных связей в системе рынка жилья. Важную роль здесь играют и ожидания потребителя, формируемые на основании потоков внешних воздействий и выходной информации рынка жилья.

Внутренняя информация имеет финансовую, правовую, технологическую, организационно-структурную, кадровую и психологическую составляющие и включает информацию со строительного рынка жилой недвижимости, о ситуации на рынке земельных участков под застройку, потоки информации между субъектами вторичного и первичного рынков жилья.

Обратная информационная взаимосвязь рынка жилья с другими национальными рынками, а также институтами, осуществляющими государственную политику, и международными инстанциями осуществляется как напрямую, так и через саморегулируемые профессиональные общественные организации.

С точки зрения управления бизнес-субъектами (предприятиями) рынка жилой недвижимости проведенные исследования позволяют говорить о том, что в зависимости от стадии (роста или стабильности), на которой находится рынок, его субъекты могут либо расширять свою деятельность, либо осуществлять качественные преобразования в рамках своих организаций.

Самоорганизационный подход к развитию рынка недвижимости позволил выявить, что целенаправленное управление системой, т. е. направление хода развития рынка жилья в заданное русло, невозможно. Здесь лучше поставить вопрос о регулировании хода развития рынка жилой недвижимости - обеспечении «цивилизованности» рынка.

Для математического описания развития рынка жилой недвижимости в работе применена модель, используемая в теории систем автоматического

регулирования для описания переходных процессов, и введена в теорию исследования рынка недвижимости.

Эта модель использована для определения достоверности описания развития рынка жилья с помощью математической формулы. На основании регрессионного анализа динамики стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на вторичном рынке в соответствии с выявленными этапами самоорганизационного развития показано, что в периоды роста (спада) цен на рынке жилья достоверность описания динамики цен с помощью математических моделей существенно выше, чем на этапах относительной стабильности цен. В периоды относительной стабильности цен на рынке желательно использовать эвристические методы прогноза.

Положения, развитые в работе, могут быть использованы как в управленческой деятельности субъектов рынка недвижимости, так и в деятельности, связанной с исследованием и анализом рынка жилья. Настоящая книга может стать базой в области развития идей о взаимодействии субъектов рынка недвижимости.