

Формирование информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости

Чигрина А.И.

Учреждение образования «Гродненский государственный университет имени Я. Купалы»

Проведение анализа рынков коммерческой недвижимости предполагает наличие информации о его сегментах по уровням субъектной структуры, отвечающей следующим требованиям: достоверность, уместность, понятность, сопоставимость и полнота.

Цель статьи – оценка качественных и количественных параметров рынка коммерческой недвижимости для сравнения национального рынка Республики Беларусь с европейскими.

Материал и методы. Материалом исследования в данной статье выступают информационные ресурсы, которые формируются за счет совокупности информации. Для изучения, анализа и синтеза различных систем использован системный подход. Интерпретация и конкретизация системного подхода реализуются в структурном, блочно-иерархическом и объектно-ориентированном подходах.

Результаты и их обсуждение. Для общей оценки тенденций развития национального рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь проведен сравнительный анализ показателей развития национального рынка с европейскими рынками. Установлено, что рынок коммерческой недвижимости обладает количественной и качественной определенностью, образующими в совокупности определенную меру, обуславливающую инвестиционный потенциал отдельного рынка коммерческой недвижимости. Представлена методика кластеризации рынков коммерческой недвижимости в зависимости от секторов рынка, объема инвестиций в рынок коммерческой недвижимости на одного жителя и показателей доходности.

Выделено шесть ключевых качественных параметров, позволяющих обобщить информацию и на этой основе оценить инвестиционную привлекательность национальных рынков коммерческой недвижимости. Проведена экспертная оценка важности качественных факторов.

Заключение. Полученные результаты могут быть использованы для дальнейшей проработки рекомендаций по совершенствованию механизмов оценки и анализа рынка недвижимости.

Ключевые слова: структура рынка недвижимости, информационная модель, информация, качественные и количественные характеристики, экспертная оценка.

Setting Up Information Provision for Commercial Real Property Market

Chigrina A.I.

Educational Establishment "Grodno State Yanka Kupala University"

An analysis of commercial real property markets presupposes availability of information about its subject structure level segments which meets the following requirements: reliability, appropriateness, lucidity, compatibility and completeness.

The purpose of the article is assessment of qualitative and quantitative parameters of the commercial real property market for the comparison of the national market of the Republic of Belarus with European ones.

Material and methods. Information resources, which are shaped by the complex of information, are the research material. To study, analyze and synthesize different systems the system approach is used. The interpretation and concrete definition of the system approach is implemented in the structural, the block and hierarchical and the object oriented approaches.

Findings and their discussion. To generally assess development tendencies of commercial real property national market of the Republic of Belarus a comparative analysis of the development parameters of the national and European markets was conducted. It was found out that commercial real property market possesses qualitative and quantitative concrete definitions which form a complex measure that identifies investment potential of a real property market. A method of commercial real property market clustering depending on market sectors, investment volume into commercial real property market per one resident and income parameters is presented.

Six key qualitative parameters which make it possible to generalize information and on this basis to assess investment attraction of national commercial real property markets are single out. Expert assessment of qualitative factor significance is made.

Conclusion. The research findings can be used for further working out guidelines on the improvement of real property market assessment and analysis mechanisms.

Key words: real property market structure, information model, information, qualitative and quantitative characteristics, expert assessment.

Необходимость разработки системы информационного обеспечения для рынков коммерческой недвижимости обоснована тем, что рынки, которые являются достаточно информационно обеспечены, могут быть более привлекательны для потенциальных инвесторов. Способность инвесторов и менеджеров прогнозировать доходность рынка коммерческой недвижимости – дискуссионный вопрос в экономической науке. Исследователи ставят под сомнение эффективность локальных рынков недвижимости, где информационное обеспечение не дает возможности проводить всеобъемлющий анализ и выявлять тенденции развития [1, с. 3]. Проведение анализа предполагает наличие информации о разных уровнях рынка коммерческой недвижимости по уровням субъектной структуры, отвечающей следующим требованиям: достоверность, уместность, понятность, сопоставимость и полнота. Наличие соответствующей информации, относящейся к конкретному объекту и факторам, влияющим на него, является важнейшим фактором формирования эффективного управления. Формирование и дальнейшее использование системы информационного обеспечения необходимо в качестве первоначального ориентира текущего состояния рынка недвижимости в текущий момент времени и определения возможностей, угроз и направлений его развития в будущем. С философских позиций систему информационного обеспечения можно сравнить с введением к любому творческому процессу. С прозаической точки зрения оценка исходной системы информационного обеспечения позволяет познать сложившиеся условия функционирования исследуемого объекта на момент начала процесса прогнозирования перспектив его развития [2, с. 52]. По существу, система информационного обеспечения является синтетическим блоком приоритетных информационных сведений, характеризующих условия и результаты текущей деятельности на рынке коммерческой недвижимости. Информационное обеспечение выступает одним из важнейших факторов повышения ликвидности объектов коммерческой недвижимости: чем больше покупатели и инвесторы знают о рынке и представляемых объектах, тем быстрее их можно продать.

Цель статьи – представление модели информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости, оценка и исследование его качественных и количественных параметров для сравнения национального рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь с европейскими рынками.

Материал и методы. Материалом исследования в данной статье выступают информационные ресурсы, которые формируются за счет

совокупности информации. Информационные ресурсы, которые в настоящее время являются доступными на рынке коммерческой недвижимости Республики Беларусь, дают ограниченные возможности как для проведения комплексного анализа и оценки тенденций развития рынка недвижимости в целом, так и его секторов. Информация представляет собой сведения (знания), уменьшающие неопределенность в той области, к которой они относятся. Информация – это новое знание, причем она не существует в готовом виде сама по себе, как товар на складе, а генерируется потребителем из информационного сырья, т.е. данных, потенциально несущих информацию. Информация и данные (информационные) – это разные понятия [3]. Изучение, анализ и синтез различных систем необходимо проводить на основе системного подхода, главным принципом которого является рассмотрение отдельных частей явления или сложной системы с учетом их взаимодействия. Системный подход предполагает выявление структуры системы, типизацию связей, анализ влияния внешней среды. Интерпретация и конкретизация системного подхода реализуются в структурном, блочно-иерархическом и объектно-ориентированном подходах. Для решения задачи оценки и сопоставления качественных параметров рынка коммерческой недвижимости в статье использованы эвристические методы, в частности метод экспертных оценок. Необходимость использования указанного метода в работе аргументирована тем, что выбор и обоснование оценки результата не могут быть выполнены на основании точных измерений и расчетов.

Результаты и их обсуждение. Система информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости – это совокупность данных по оценке состояния внутренней и внешней среды рынка, общеэкономической ситуации в государстве, общих параметров текущего состояния рынка коммерческой недвижимости, а также в разрезе отдельных сегментов рынка, обработка и систематизация входящих и исходящих данных.

К обработке данных относятся: обновление данных по сегментам рынка коммерческой недвижимости, поиск данных, различного рода вычисления на основе данных.

Система информационного обеспечения управления объектами недвижимости вне зависимости от сегментарной разбивки способна решать следующие задачи:

- 1) нормативно-правовая поддержка управления, координации, регулирования и оптимизации объектов коммерческой и некоммерческой недвижимости со стороны государственного и профессионального блока субъектной структуры;
- 2) обслуживание государственного, ком-

мерческого и профессионального блоков рынка коммерческой недвижимости для формирования, ведения единого государственного кадастра прав, документирования сведений об объектах недвижимости;

3) обеспечение информацией республиканских органов для решения задач налогообложения и стратегического планирования, а также профессионального блока для внесения предложений по совершенствованию действующей системы;

4) предоставление информации субъектам спроса и предложения для решения задач внутрихозяйственного устройства территорий, а также решения внешних задач на рынке коммерческой недвижимости;

5) обеспечение оценки и анализа эффективности управления объектами недвижимости, выявление тенденций и прогнозирование развития коммерческого и некоммерческого рынков.

Результатом системного анализа является построение модели системы, отображающей основные свойства рассматриваемой предметной области. Под моделью понимается некоторое представление о системе, отражающее наиболее существенные закономерности ее структуры и процесса функционирования и зафиксированное на некотором языке или в другой форме. Система информационного обеспечения рынка коммерческой

недвижимости представлена в виде блочно-иерархической информационной модели (рисунок 1). Важнейшим качеством блочно-иерархической модели является то, что она дает упрощенный образ, отражающий не все свойства прототипа, а только те, которые существенны для исследования. От остальных несущественных свойств при построении модели следует абстрагироваться.

Информационная модель отражает отношения между элементами системы в виде структур данных (состав и взаимосвязи). При построении информационной модели учитывались три уровня функционирования рынка коммерческой недвижимости – национальный, региональный, объектный. Информационная модель формирования полноценного исходного информационного обеспечения по сегментам коммерческой недвижимости включает два информационных блока:

1) оценка состояния внешней среды и укрупненных показателей рынка коммерческой недвижимости;

2) информация, характеризующая сегменты рынка коммерческой недвижимости в разрезе сегментов и объектов коммерческой недвижимости.

Организационная модель формирования исходной информационного обеспечения по рынку коммерческой недвижимости представлена на рисунке 1.

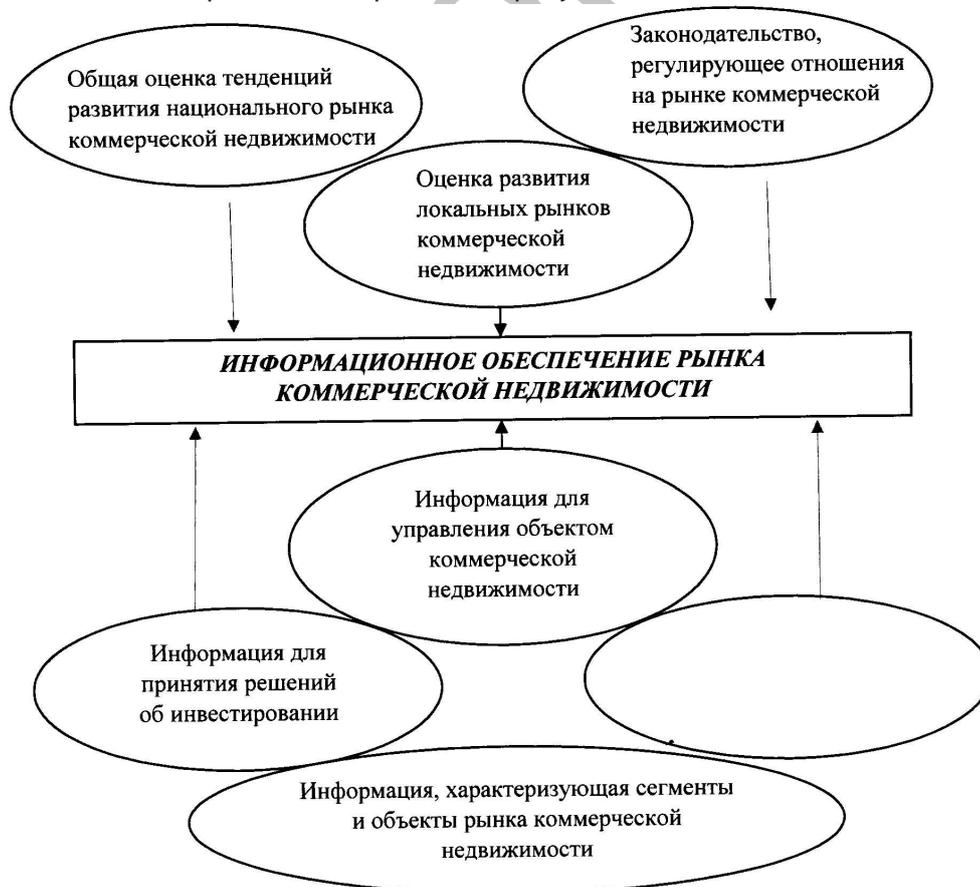


Рисунок 1 – Организационная модель формирования исходной информационного обеспечения по рынку коммерческой недвижимости.

Выделенные части информационного обеспечения внешней среды рынка недвижимости являются емкими понятиями и могут быть представлены и оценены множеством различных показателей. В целях упрощения процесса сбора и подготовки такого плана информации считаем возможным остановиться на анализе ключевых индикаторов, отражающих их суть и содержание. В работе рассмотрен порядок формирования общей оценки тенденций развития национального рынка коммерческой недвижимости.

Для общей оценки тенденций развития национального рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь проводится сравнительный анализ показателей развития национального рынка зарубежными рынками. Рынок коммерческой недвижимости обладает количественной и качественной определенностью, образующими в совокупности определенную меру, обуславливающую инвестиционный потенциал отдельного рынка коммерческой недвижимости. Сравнение показателей развития рынков возможно проводить как по качественным, так и по количественным параметрам.

Количественные параметры национальных рынков коммерческой недвижимости описываются по следующим характеристикам:

1. Объем инвестиций в рынок недвижимости, млн евро, темп роста / падения рынка по сравнению с прошлым периодом.
2. Ставка аренды за 1 кв. м, евро в сегментарной разбивке – офисная, торговая, производственно-складская недвижимость.
3. Валовая доходность от аренды, %.
4. Цена за 1 кв. м коммерческой недвижимости, евро, в сегментарной разбивке – офисная, торговая, производственно-складская недвижимости.
5. Доходность, %, в сегментарной разбивке – офисная, торговая, производственно-складская.

В качестве источников информации использованы исследования консалтинговой английской компании Knight Frank «European commercial property outlook 2018», крупнейшей частной компании, оказывающей услуги в сфере коммерческой недвижимости, Cashman & Wakefield «The Atlas summary 2017 The stories driving the market ahead», а также данные крупнейшей международной консалтинговой компании, Colliers International, оказывающей полный комплекс услуг в области коммерческой недвижимости. Нами проведены анализ и сопоставление количественных параметров развития рынка коммерческой недвижимости 21 страны, на основании чего составлен рейтинг рынков коммерческой недвижимости. Сводная исходная информация о количественных параметрах развития белорусского, российского и рынков коммерческой недвижимости европейских стран представлена в таблице 1.

Первоначально выделено три кластера, в которых объединена разносекторальная недвижимость как самостоятельная единица, обладающая определенными свойствами, а именно – офисная недвижимость, торговая недвижимость. В качестве первоначального параметра кластеризации использован показатель Iгер, характеризующий объем инвестиций в рынок коммерческой недвижимости на одного жителя, что позволит осуществить группировку стран по заданному параметру по формуле:

$$I_{гер} = \frac{\text{Объем инвестиций в коммерческую недвижимость}}{\text{Численность населения}}$$

В таблице 2 представлена интерпретация значения показателя Iгер, а также группировка национальных рынков коммерческой недвижимости по четырем уровням в зависимости от интервала значений.

На основании показателя Iгер проведена группировка исследуемых рынков коммерческой недвижимости на 4 группы. Результаты представлены в таблице 3.

Дальнейшая кластеризация предполагает использование доходности каждого сегмента-кластера в качестве параметра сравнения. В таблице 4 представлены группировка и интерпретация показателя доходности по сегментам рынка.

На основании проведенной группировки установлено, что национальный рынок коммерческой недвижимости Республики Беларусь относится к четвертому уровню по объему инвестиций – низкоинвестиционному рынку. Во всех трех секторах – офисной, торговой и производственно-складской – рынок высокодоходным. При этом при среднем значении доходности в целом по исследуемой совокупности рынков по сектору офисной недвижимости – 5%, доходность белорусского офисного сегмента на 9% выше и составляет 14%. По сектору торговой недвижимости средняя величина доходности составляет также 5%, по белорусскому рынку на 8% выше – 13%. По сегменту производственно-складской недвижимости при средней величине в 7% белорусский сегмент дает на 4,5% больше – 11,5% доходности.

Качественные параметры описываются по следующим характеристикам:

1. F1 Действующая система налогообложения коммерческой недвижимости.
2. F2 Доступ иностранного инвестора на рынок.
3. F3 Перспективные направления развития рынка коммерческой недвижимости.
4. F4 Оценка инвестиционных настроений на 2018 г. аналитической компании «Knight Frank».

Таблица 1 – Исходная информация для проведения оценки количественных параметров национальных рынков коммерческой недвижимости

Страна, население, млн человек	Объем инвестиций в рынок недвижимости, млн евро. Темп роста/падения 2017/2016 гг., %	Ставка аренды за 1 кв. м, евро			Валовая доходность от аренды, %	Доходность, %		
		офисная	торговая	производственно-складские		офисная	торговая	производственно-складские
Республика Беларусь 9 507 000	194,64 млн евро –	16,0	22,0	7,0		14%	13%	11,5%
Австрия 8 700 000	3527 млн евро – 35,9%	20,8	88,0	4,8	3,54	3,0%	3,0%	5,75%
Бельгия 11 350 000	3027 млн евро – 20,3%	22,1	92	4,6	4,36	4,5%	3,4%	6,0%
Венгрия 9 818 000	1237 млн евро 127,7%	18,0	100	5,0	5,83	6,5%	5,5%	8,0%
Великобритания 65 640 000	58068 млн евро – 42,1%	70,8	420	16,3	2,09	3,25%	2,5%	4,25%
Германия 82 162 000	59383 млн евро – 18,4%	20,2	250,0	6,0	4,42	3,0%	3,2%	5,2%
Греция 10 783 748	531 млн евро 373,9%	16,0	130,0	3,5	2,87	8,0%	6,9%	11,50%
Голландия 17 020 000	15686 млн евро 14,7%	21,2	150 *	6,7	5,68	4,75%	4,0%	5,25%
Дания 5 731 000	4789 млн евро – 7,3%	26,6	182	5,0	5,18	4,10%	3,0%	6,75%
Ирландия 4 773 000	5679 млн евро 24,8%	56,1	191	7,1		4,25%	3,75%	5,50%
Испания 46 560 000	15590 млн евро 36,4%	15,2	210,0	4,9	4,91	3,75%	3,5%	6,25%
Италия 60 600 000	9400 млн евро 44,4%	40,0	800	4,0	3,84	3,75%	3,25%	6,50%
Норвегия 5 233 000	4856 млн евро – 52,1%	41,3	193	11,2		3,75%	3,75%	5,50%

Польша 37 950 000	5470 млн евро 8,3%	18,2	90,0	4,0	5,51	5,25%	5,26%	6,75%
Португалия 10 320 000	1168 млн евро - 53,0%	15,2	82,0	5,0	4,36	4,90%	4,75%	6,50%
Россия 143 300 000	3231 млн евро - 36,9%	50,2	250,0	4,8	3,80	10,5%	12,5%	12,75%
Турция 79 510 000	212 млн евро - 85,4%	42,7	133	6,3	5,05	7,15%	6,25 %	9,00%
Финляндия 5 487 000	6329 млн евро 56,0%	20,1	115,0	8,9	3,62	4,30%	4,40%	6,30%
Франция 66 661 000	28467 млн евро - 20,4%	35,2	553,0	4,4	3,63	3,00%	2,25%	5,75%
Чехия 10 553 000	3828 млн евро 43,0%	13,1	130,0	4,0	3,38	4,60%	3,50%	6,25%
Швейцария 8 372 000	5842 млн евро - 12,0%	33,3	190,0	7,8	3,10	3,55%	3,10%	5,55%
Швеция 9 903 000	16070 млн евро 9,1%	40,7	144	6,0	3,28	3,60%	3,25%	5,90%

Таблица 2 – Уровни рынка коммерческой недвижимости в зависимости от значения показателя Iгер

Значение показателя Iгер	Уровень рынка коммерческой недвижимости
До 100	IV уровень низкоинвестиционный рынок
От 101 до 500	III уровень среднеинвестиционный рынок
От 501 до 1000	II уровень высокоинвестиционный рынок
1001 и выше	I уровень крупный инвестиционный рынок

Таблица 3 – Группировка рынков коммерческой недвижимости в зависимости от значения показателя Iгер

Значение показателя	Страны	Значение
IV уровень До 100 евро на 1 жителя Низкоинвестиционный рынок	Греция	49,24
	Российская Федерация	22,53
	Республика Беларусь	20,47
	Турция	2,67
III уровень От 101 до 500 евро на 1 жителя Среднеинвестиционный рынок	Франция	427,04
	Австрия	405,4
	Чехия	362,74
	Испания	334,84
	Бельгия	266,7
	Италия	155,12
	Польша	144,14
	Венгрия	125,99
	Португалия	113,18
II уровень От 501 до 1000 евро на 1 жителя Высокоинвестиционный	Норвегия	927,96
	Голландия	921,62
	Великобритания	884,64
	Дания	835,65
	Германия	722,76
	Швейцария	697,80
I уровень От 1001 и выше евро на 1 жителя Крупный инвестиционный рынок	Швеция	1622,74
	Ирландия	1189,82
	Финляндия	1153,45

Таблица 4 – Группировка и интерпретация показателя доходности по сегментам рынка

Сегмент рынка коммерческой недвижимости	Доходность сегмента, %	Интерпретация
Офисная недвижимость	До 3,99	Низкодоходный
	4,00–5,99	Среднедоходный
	6,00 и выше	Высокодоходный
Торговая недвижимость	До 3,99	Низкодоходный
	4,00–5,99	Среднедоходный
	6,00 и выше	Высокодоходный
Производственно-складская недвижимость	До 5,99	Низкодоходный
	6,00–7,99	Среднедоходный
	8,00 и выше	Высокодоходный

Таблица 5 – Результаты экспертной оценки важности качественных параметров оценки рынков коммерческой недвижимости

Факторы Эксперты	F1	F2	F3	F4	F5	F6
1	4	4	4	2	2	2
2	4	4	2	2	2	3
3	4	4	3	4	3	3
4	4	4	3	2	3	3
5	3	4	3	2	3	3
6	4	4	3	2	3	3
7	3	4	3	3	3	3
8	4	4	3	2	4	3
9	3	4	4	3	3	4
10	4	4	3	4	2	4
11	3	4	4	2	4	3
12	4	3	2	3	4	3
13	3	4	2	4	4	3
14	4	3	3	3	4	4
15	3	3	4	4	3	3
16	4	3	2	3	4	3
17	3	3	2	3	2	3
18	4	3	2	4	2	3
Сумма оценок	65	66	52	52	55	56
РАНГ	2	1	5-6	5-6	4	3

5. F5 Положительные характеристики текущего состояния рынка коммерческой недвижимости.

6. F6 Отрицательные характеристики текущего состояния рынка коммерческой недвижимости.

При определении конкретных показателей необходимо учитывать степень их значимости и активного воздействия на рынок коммерческой недвижимости. В рамках проводимого исследования в качестве экспертов привлекались профессиональные участники рынка недвижимости, имеющие опыт работы с коммерческой недвижимостью, а также специалисты, занимающиеся теоретическим изучением данного типа недвижимости. Все эксперты имеют непосредственное отношение к процессу управления объектами коммерческой недвижимости или предоставляют информацию для управления рынком коммерческой недвижимости.

Для оценки важности качественных факторов был использован метод ранга. Эксперты путем анкетирования оценивали важность каждого параметра с точки зрения эффективного информационного обеспечения национального рынка коммерческой недвижимости по шкале от 1 до 4

(1 – параметр не несет полезной информации, 2 – можно обратить внимание, 3 – важный информационный параметр, 4 – очень важный информационный параметр), после чего исходя из сумм оценок факторы были проранжированы по степени важности. Результаты представлены в таблице 5.

Таким образом, в качестве основного информационного качественного параметра экспертами указан параметр F2 – Действующая система налогообложения коммерческой недвижимости.

На втором месте параметр F1 – Перспективные направления развития рынка коммерческой недвижимости. На третьем месте параметр F6 – Отрицательные характеристики текущего состояния рынка коммерческой недвижимости.

На четвертом месте параметр F5 – Положительные характеристики текущего состояния рынка коммерческой недвижимости.

Пятое и шестое место разделили параметры F3 – Перспективные направления развития рынка коммерческой недвижимости, F4 – Оценка инвестиционных настроений на 2018 г. аналитической компании «Knight Frank». Представление информации в подобном виде позволяет всесторонне оценить текущее положение националь-

ного рынка, сравнить параметры его развития с иными рынками. Общая оценка количественных и качественных показателей необходима как глобальным инвесторам для выбора объекта инвестирования, так и управляющим на рынке, чтобы помочь выявить текущие узкие места и выработать направления совершенствования используемых методов управления.

Заключение. Предложенная модель информационного обеспечения позволяет всесторонне изучить национальный, локальный и пообъектный уровень рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь. В работе представлен порядок проведения общей оценки тенденций развития рынков коммерческой недвижимости Республики Беларусь и европейских стран, что имеет большое информационное значение, так как позволяет качественно и количественно оценить развитие национального рынка коммерческой недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности, доходности, стоимости

квадратного метра и арендного платежа разносекторальной недвижимости как для инвесторов, так и для коммерческого, государственного и профессионального блоков субъектов рынка. Определяющим фактором является влияние инвестиционных и налоговых условий в стране, в которой расположена недвижимость. Следовательно, общая оценка состояния внешней среды в разрезе национальных рынков дает возможность произвести сравнение инвестиционной привлекательности рынков недвижимости между собой.

ЛИТЕРАТУРА

1. Emerging trends in Real Estate® The Second Act: Optimism Returns Europe 2013 PwC and the Urban Land Institute. Emerging Trends in Real Estate® Europe 2013. – London: PwC and the Urban Land Institute, 2013. – 68 с.
2. Капустин, В.Г. ГИС-технологии как инновационное средство / В.Г. Капустин // Педагогическое образование. – 2009. – № 3. – С. 68–76.
3. Везубова, Т.А. Формирование исходной информационной базы при разработке финансовой стратегии страховой организации / Т.А. Везубова // Весн. Беларус. дзярж. ун-та. Сер. 3. – 2014. – № 1. – С. 47–52.

Поступила в редакцию 06.02.2018 г.