

ласти им высказывались, и мотивом был интерес, описанный в предыдущем пункте: банку также нужна качественная информация по кредитозаемщикам, которой владеют консультанты ИКЦ.

Сегодня рынок информационно-консультационных услуг в АПК, по нашим расчетам, заполнен на 10–15% и реально конкуренцию ООО «ИКЦ» не готово составить ни одно из

научных или учебных заведений отрасли. Еще и по этой причине участие государства в развитии данной структуры как монополиста, на наш взгляд, закономерно и необходимо.

Примечание

¹ Бурменко Т.Д., Даниленко Н.Н., Туренко Т.А. Экономика сферы услуг: учеб. пособие. Иркутск, 2005. С. 134.

Е.Ю. КЕНЗИНА

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ СТОИМОСТНООРИЕНТИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

В последние несколько лет на российском рынке наблюдается повышенный интерес инвесторов к сектору коммерческой недвижимости. С точки зрения инвестиционных приоритетов инвесторов в коммерческую недвижимость можно классифицировать следующим образом:

- финансовые инвесторы, рассматривающие объект инвестиций с позиции роста стоимости недвижимости;
- прямые инвесторы, целью которых является приобретение непосредственно объекта;
- стратегические инвесторы, рассматривающие объект инвестиций в качестве актива, позволяющего получать дополнительные возможности для развития основного бизнеса.

Сейчас, в связи с тем что российский рынок открыл инвесторам пути получения сверхприбылей, на нем наблюдается бурный рост количества финансовых и стратегических инвесторов.

Финансовые и стратегические инвесторы различаются стратегиями инвестирования, в основе которых лежат разные цели и интересы (табл. 1).

Особенность стоимостноориентированной стратегии в российских условиях заключается в том, что она под влиянием различных экономических и политических факторов становится спекулятивной стратегией (рис. 1). Спекулятивность достигается за счет падения ставок капитализации. То есть основная цель стоимостноориентированных инвесторов — приобретение недвижимости по существующей ставке капитализации (10–12%) с последующей ее перепродажей через несколько лет с более низкой доходностью (6–8%). Такая стратегия позволит инвесторам получить доход более 50%.

Финансовые инвесторы могут выходить как на первичный, так и на вторичный рынок коммерческой недвижимости (рис. 2).

Девелоперы и девелоперские структуры ФПГ являются единственными инвесторами, создающими объект недвижимости. Достижение задачи максимизации стоимости объекта зависит от того, насколько правильно девелопер выстроит весь процесс реализации девелоперского проекта.

Таблица 1

Сравнительная характеристика стратегий инвестирования

Стратегия	Стоимостноориентированная	Доходноориентированная
Инвесторы	Финансовые	Стратегические
Вид дохода	От продажи объекта	От эксплуатации объекта
Основной критерий, используемый при выборе стратегии	Ликвидность	Доходность
Основной показатель инвестиционного проекта	Максимальная стоимость объекта недвижимости	Максимальный доход от эксплуатации

Процесс девелопмента в России отличается от такового на Западе. В основе западной схемы лежит бизнес-идея создания объекта коммерческой недвижимости того или иного типа, возникшая вследствие проведения анализа рынка недвижимости и его тенденций.

Основа отечественной схемы — наличие и доступность земельного участка, под который разрабатываются бизнес-идея и концепция проекта. В результате выбирается вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка (табл. 2).

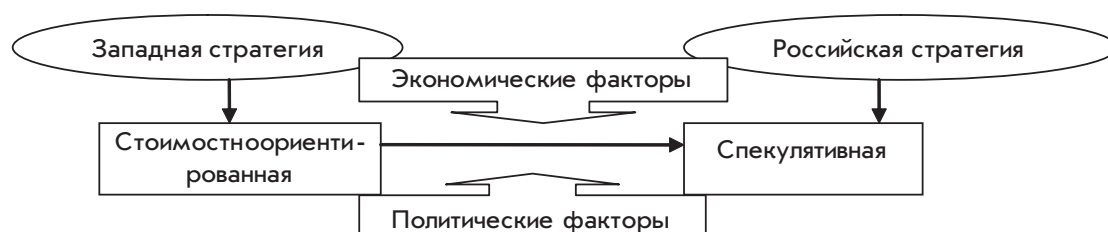


Рис. 1. Соотношение западной и российской стоимостноориентированных стратегий

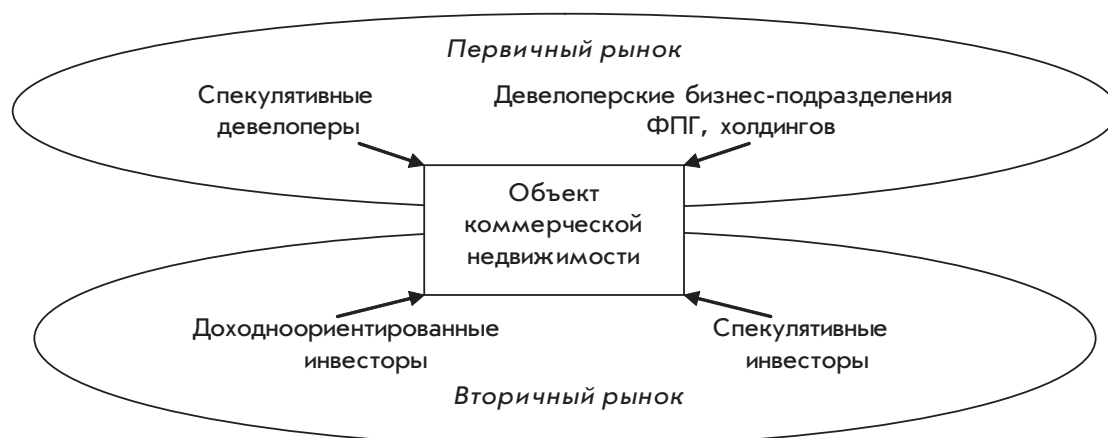


Рис. 2. Основные виды инвесторов на рынке коммерческой недвижимости

Таблица 2

Сравнительная характеристика западной и российской схем стоимостноориентированного девелопмента

Западная схема	Российская схема
Предпроектная стадия	
Исследование рынка	Получение прав на землю
Определение бизнес-идеи	Исследование участка или его продажа
Выработка концепции	Выбор наиболее эффективного типа недвижимости на участке
Разработка бизнес-плана, предпроекта	Выработка концепции
Получение прав на землю	Разработка бизнес-плана, предпроекта
Финансирование проекта	Финансирование проекта
Проектная стадия	
Экспертиза проекта	
Строительно-монтажные работы	
Подготовка к СМР	Подготовка к СМР
Выполнение СМР	Выполнение СМР
Сдача объекта в эксплуатацию	Сдача объекта в эксплуатацию
Эксплуатация	
Продажа объекта консервативному инвестору	Дальнейшая эксплуатация объекта или продажа его стороннему инвестору

Таким образом, при западной схеме девелопмента исследование рынка коммерческой недвижимости производится до выбора участка. Анализ осуществляется путем комплексного изучения индикаторов, отражающих тенденции развития рынка. На основании полученных результатов инвестор определяет наиболее привлекательный сектор рынка и предпочтительный тип недвижимости.

При российской схеме девелопмента сначала находится участок, а затем производится анализ рынка с учетом месторасполо-

жения и особенностей данного участка для определения назначения объекта и целевого рынка проекта.

Определение наиболее эффективного назначения объекта осуществляется в несколько этапов. Количество и содержание последних зависят от выбранной стоимостноориентированным инвестором стратегии.

Далее представлены алгоритмы проведения анализа рынка коммерческой недвижимости для инвесторов, ориентированных на различные цели (рис. 3, 4).

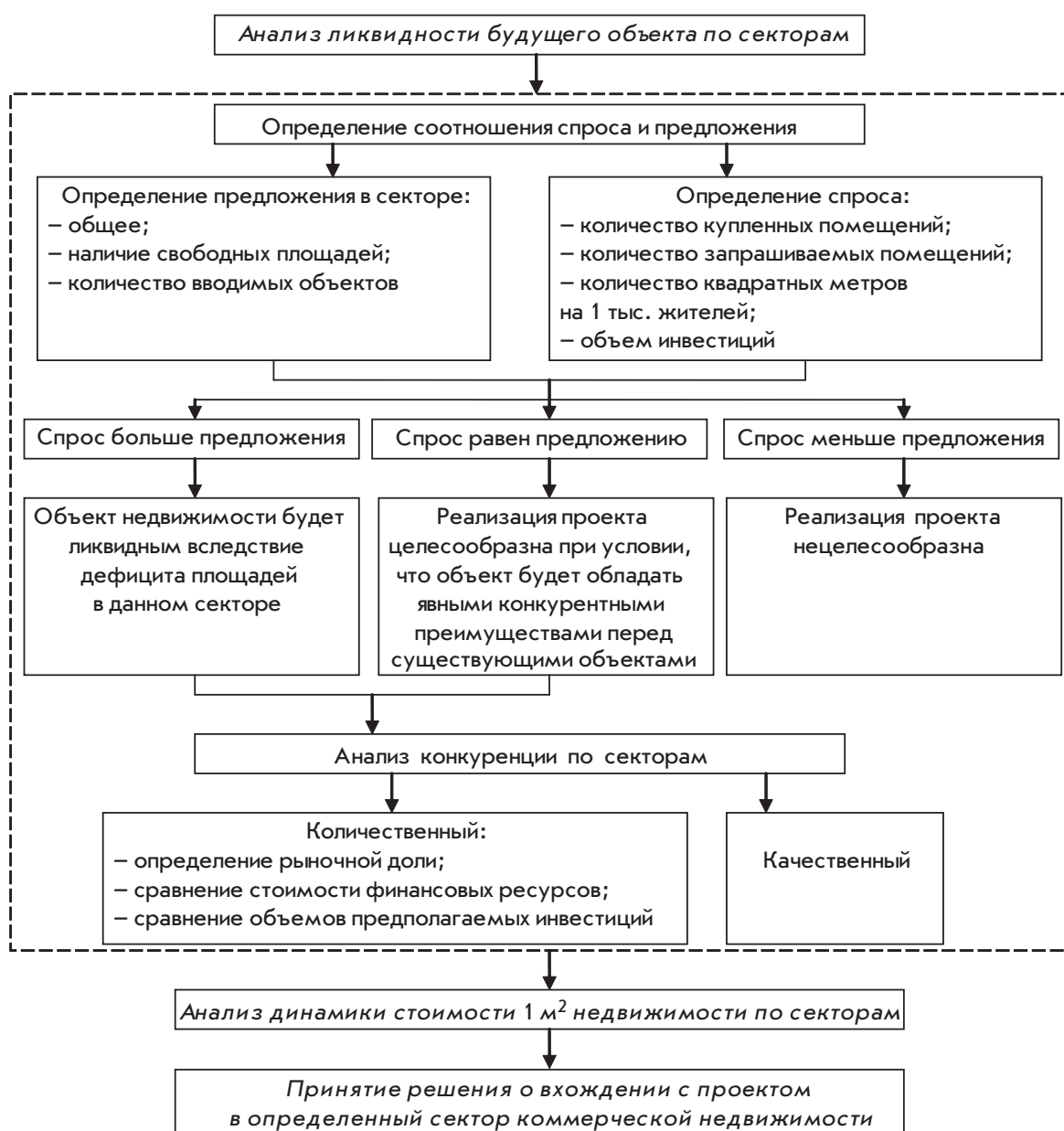


Рис. 3. Алгоритм анализа рынка недвижимости для инвестора, ориентированного на продажу объекта после завершения строительства

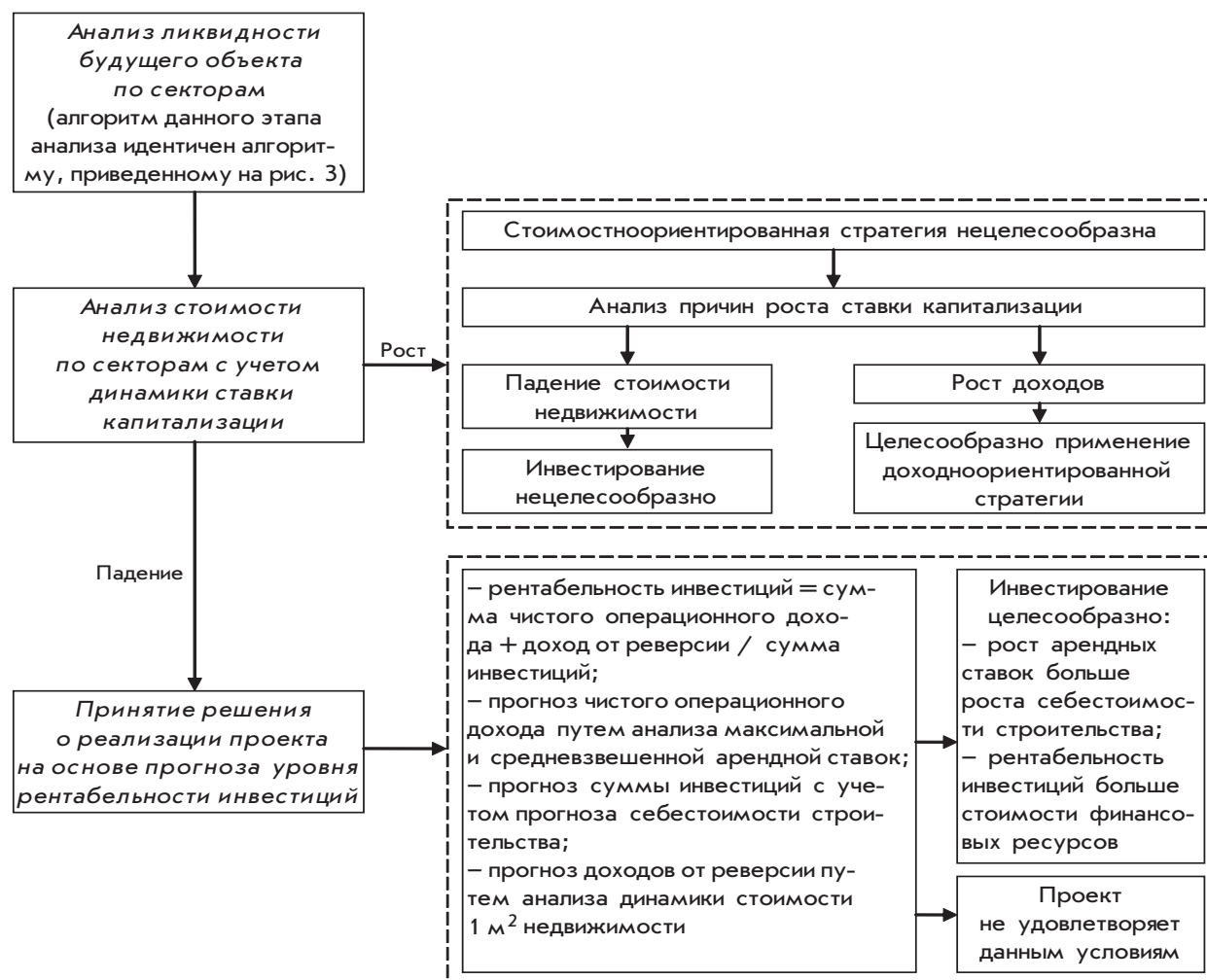


Рис. 4. Алгоритм анализа рынка недвижимости для инвестора, ориентированного на эксплуатацию объекта в течение нескольких лет и последующую его продажу консервативному инвестору

Предложенная автором методика анализа рынка коммерческой недвижимости позволяет определить отличительные особенности алгоритмов исследования данного рынка инвесторами с разноцелевыми моделями поведения. Несмотря на использование одинаковых основных критериев при выборе

стратегии, они ориентируются на различные индикаторы. И наоборот, результаты комплексного анализа индикаторов по описанной автором методике могут стать ориентиром для выбора инвестором наиболее эффективной стратегии выхода на российский рынок коммерческой недвижимости.

К.К. БУРЕНКОВ

Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЕМ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Особенности управления формированием новой образовательной системы в современных условиях определяются прежде всего той ролью, которую играет образо-

вание в общественном развитии. На современном этапе образование превращается в одну из самых важных сфер человеческой деятельности. Оно тесно связано с другими