

САМОУПРАВЛЕНЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В.Г. Булавко

*УО «Государственный институт управления и социальных технологий БГУ»,
г. Минск, Республика Беларусь*

Мировой опыт свидетельствует, что увеличение валового внутреннего продукта на 1 % достигается на 60 % за счет человеческого фактора. Под влиянием управленческих инноваций увеличивается зависимость развития субъектов хозяйствования от внешних факторов, природных ресурсов с одновременным усилением тенденций по структурной перестройке экономики и социальной инфраструктуры. В этих условиях актуальной проблемой в развитии управленческой деятельности может стать формирование эффективной системы взаимоотношений между самоуправляемыми структурами рынка недвижимости и государственными органами.

Некоторые ученые, исследуя проблемы самоуправления как сложного и гибкого механизма, говорят о том, что указанный механизм может включать и государственные органы на местах, что, по их мнению, отражает совмещение управления и самоуправленческих начал [1].

В системе механизма управления рынком недвижимости это находит отражение в наличии специфических особенностей в деятельности его субъектов, в содержании которых присутствуют элементы самостоятельности и самоуправленческих начал. В то же время при исследовании проблем развития рынка недвижимости выявились тенденции, которые с позиции существующих экономических учений невозможно совместить с известной эволюционной экономической теорией развития [2].

Это касается понятия «экономическая власть», под которым в публично-правовых отношениях подразумевается организованное воздействие на сознание и поведение людей, направленное на достижение общих целей и выражается в официальных, т. е. установленных обществом и государством формах, обеспеченных средствами и институтами для проведения определенного экономического курса [1, 3]. Феномен экономической власти в управлении рынком недви-

жимости особенно заметно проявляется у предпринимателей, а также в деятельности многих руководителей субъектов рыночной сферы и органов государственного управления и может являться активным фактором прогресса или регресса рынка недвижимости. Индивидуальная властная целенаправленность в сочетании с требованиями государства или общества о необходимости выполнения формальных и неформальных институциональных указаний, ограничений, полномочий составляют экономическую суть механизма управления рынком недвижимости.

Власть, которая в широком смысле слова представляет собой возможность осуществить свои задумки и желания в ходе реализации определенных действий по отношению к конкретному объекту или субъекту, может быть законной или незаконной. Однако она всегда имеет сущностную основу, базирующуюся на силе законов, указов, инструкций, а также влияния других объективных и субъективных обстоятельств в виде традиций, привычек и т. д. Проявление воли к власти на рынке недвижимости, особенно к власти экономической, у людей проявляется не одинаково. Одни, используя любые обстоятельства, стремятся расширить свои возможности в различных сферах деятельности, переходя при этом накладываемые обществом формальные и неформальные институциональные ограничения, другие без дополнительных условий в состоянии обеспечить выполнение установленных порядков или правил [3]. Если существующие ограничения сами по себе прогрессивны и позволяют каждому руководителю субъекта рынка недвижимости хозяйствования проявить свои мотивационные способности в наиболее прогрессивной форме, тогда можно утверждать, что и в первом, и во втором случаях воля к экономической власти реализуется с позиций их устремлений в направлении повышения уровня эффективности власти механизма управления рынком недвижимости.

Для прогнозирования поведения субъектов рынка недвижимости в контексте задач по повышению уровня рыночной деятельности требуется формирование соответствующих структур управления, позволяющих с позиции научного подхода направлять их индивидуальные властные способности и устремления в общую систему общественных интересов, заложенных и в механизме управления рынком недвижимости. Используя при этом различные методы (комплексного анализа, анализа и синтеза, единичного и общего, изучения, оценки и обобщения полученной информации, экономико-математических моделей и др.), можно разработать модель механизма управления рынком недвижимости с установлением норм, условий, методов поведения его отдельных участников. В этих целях необходимо еще до стадии принятия решений по конкретным проблемам рыночной деятельности разработать или сформулировать предложения по рациональному сочетанию индивидуальных экономических устремлений участников рынка недвижимости с особенностями и целями местной власти при соблюдении общих правил экономической жизни рынка, регламентируемых государством.

Экономическая власть будет сильной и эффективной, если в процессе ее реализации станет возможным наличие и соединение в единую группу ряда взаимосвязанных факторов, обуславливающих определенную меру власти руководителя или группы людей по управлению рынком недвижимости. Такими составляющими могут выступить:

- наличие эффективной материально-технической базы;
- финансовая обеспеченность;
- сплоченность коллектива или группы людей вокруг конкретного субъекта управления;
- наличие и характер организационно-экономических связей с государством, другими рыночными структурами;
- наличие информационного обеспечения и его влияния на уровень эффективности рынка недвижимости;
- развитость и прогрессивность законодательной базы;
- развитость и наличие инфраструктуры рынка недвижимости.

С этих позиций меру власти по управлению рынком недвижимости можно определить в форме показателей и критериев, при которых возможно наиболее оптимальное сочетание самоуправленческих факторов и элементов государственного регулирования и повышение на этой основе уровня эффективности рыночной деятельности. В реальной действительности эти факторы и критерии по силе воздействия неравнозначны, поэтому фактическая власть будет определяться теми обстоятельствами, с помощью которых руководители субъектов рынка недвижимости будут в состоянии не только контролировать, но и расширять уже подвластное им рыночное пространство. Иррациональным инстинктом в борьбе за определяющее развитие рынка недвижимости и направление властных устремлений на реализацию индивидуальных и общественных интересов будет выступать «воля» к власти.

Столкновение разных по своему содержанию экономических интересов на рынке недвижимости будет предполагать выявление в этом процессе сильнейших, повторное вступление в экономическую борьбу, что есть естественный эволюционный процесс по развитию рыночной деятельности. Руководители субъектов рыночной деятельности, ощущая на себе воздействие объективных и субъективных факторов со стороны работников рынка недвижимости, а также смежных подразделений, вышестоящих структур и общества, будут стремиться упрочить свое положение и расширить властные полномочия на любом этапе развития рынка недвижимости. В то же время как индивидуумы они могут быть подвластны нескольким конкретным группам или групповым объединениям людей, иерархически соподчиненными или несоподчиненными между собой, которые по силе влияния на них могут быть различными. В таких случаях возникает вероятность того, что они полностью или частично сконцентрируют свое внимание на отдельной группе, которая будет иметь более значительное влияние, чем другие группы, что предполагает ограничение или расширение властных полномочий в сфере рыночной деятельности, исходя из интересов конкретной группы.

В то же время даже конкретная группа на рынке недвижимости не может иметь своей какой-то общей «воли», но она может представлять определенную собирательную характеристику, сформированную под воздействием устремлений ее членов к власти, и вести себя так, как будто она уже наделена этой властью. Тогда руководитель какого-то субъекта рынка недвижимости, имеющий собственную «волю» к власти, будет вынужден бороться за власть в интересах конкретной группы людей и вместе с нею формировать систему, представляющую собой структуру, способную обеспечить своеобразный прорыв в сфере рыночной деятельности. И даже тогда, когда такая система достигнет определенной степени сложности, она будет продолжать активную борьбу за власть, обеспечивая при этом обязательное, хотя бы эволюционное движение вперед.

Эволюционные процессы между людьми и наукой в определенной мере изучены. Самоуправленческие процессы же между субъектами рыночной деятельности, организациями и другими структурами рынка недвижимости представляют собой экономические рыночные системы, которые организованы в специфические коллективы и подчиняются соответствующим законам, присущим данному типу производства. Поэтому система оценок одного и того же процесса у отдельных руководителей рыночной сферы может быть разная, что нередко оказывает решающее влияние на экономическую и социальную позиции субъектов рынка недвижимости, порождая при этом конкурентоспособность, которая, расширяясь по разным направлениям рыночной деятельности, заставляет разоряться слабым, освобождая дорогу более сильным конкурентам.

Экономические исследования рыночной деятельности свидетельствуют, что самоуправление, как любая экономическая система, проводя внутри себя изменения, вызванные спросом и предложением, способна выходить из существующего равновесия и затем вновь возвращаться к нему в зависимости от происходящих процессов в системе рыночных отношений. Базовой составляющей таких процессов являются условия, необходимые для формирования современного механизма управления рынком недвижимости, и совокупность мер по либерализации рыночной деятельности, что позволяет рынку недвижимости приобретать форму саморегулирующей системы, в недрах которой происходит зарождение в уже существующем рыночном процессе отдельных видов технологий и структурных преобразований, которые затем совершенствуются в ходе конкурентной борьбы и занимают место, освободившееся более слабыми конкурентами.

Государство, обладая достаточно сильной властью, обязано создать и обеспечить не только оптимальные условия для реализации элементов механизма управления рынком недвижимости, но и гарантировать существование на законодательном уровне самоуправленческих начал на уровне субъектов рыночной деятельности.

Одновременно государство должно идти по пути передачи части властных полномочий субъектам рынка недвижимости посредством децентрализации решений по вопросам рыночной деятельности, которые требуют безусловного учета реальных условий, складывающихся в системе рыночных отношений. Тогда задачи по созданию необходимых рыночных услуг станут не только проблемой локального характера, но и, сливаясь в единое целое, общегосударственными задачами, разрешить которые в состоянии только органы государственного управления. Поэтому анатомирование структуры власти очень важно и необходимо для понимания проблем, связанных с деятельностью механизма управления рынком недвижимости и одновременного прогнозирования поведения субъектов рыночной деятельности с целью формирования и создания институтов власти, с помощью которых индивидуальные властные устремления будут направлены в русло интересов по удовлетворению потребителей в объектах недвижимости. При этом экономическая ответственность непосредственных исполнителей за своевременную и качественную реализацию заданий по продаже и покупке объектов недвижимости должна выступать главной составной частью организации системы самоуправления.

Недооценка этой стороны рыночных отношений ослабляет позиции самоуправленческих начал, приводит к утрате значимости политико-экономических основ механизма управления рынком недвижимости, которые заложены во внутренних, глубинных особенностях элементов, составляющих его структуру. Так как конкретные субъекты рыночной деятельности представляют собой ассоциацию самостоятельных, самоуправляющихся подсистем, оптимизированных структур и механизмов государственного управления, то они одновременно выступают и как обособленные звенья общественного производства. Эта обособленность носит относительный характер и в то же время она реализуется в диалектическом взаимодействии с единой, целостной системой общественных интересов, заложенных в механизме управления рынком недвижимости, что свидетельствует о наличии в его содержании условий для качественных изменений положений субъектов рыночной деятельности на каждом этапе их экономического развития.

Таким образом, главными задачами органов самоуправления рынком недвижимости должны стать:

- определение приоритетов дальнейшего развития субъектов рыночной деятельности;
 - разработка комплексных программ по развитию рынка недвижимости и отдельных важнейших мероприятий по их выполнению;
 - формирование и внедрение механизма управления рынком недвижимости в принятую стратегию социально-экономического развития страны, включая и совершенствование его организационной структуры управления.
- Объективными критериями выбора стратегического курса, которые следует учитывать при разработке модели механизма управления рынком недвижимости, могут выступить:
- выбор метода функционирования рынка недвижимости;
 - учет особенностей проводимой радикальной экономической реформы;
 - установление оптимальных пропорций форм государственного регулирования и самоуправления в системе рыночной деятельности;
 - учет субъективных оценок деятельности должностных лиц по организации и реализации задач развития рынка недвижимости.

В настоящее время формирование механизма управления рынком недвижимости происходит на фоне управленческих действий, которые сопровождаются процессами разрастания различного рода негосударственных структур, что не соответствует принципам формирования новой инфраструктуры рынка на основе инновационных подходов и имеющегося информационно-аналитического потенциала. В этих условиях государство в большей мере должно играть роль катализатора, дополняющего условия по созданию соответствующих основ для формирования механизма управления рынком недвижимости. Тогда последовательность действий по дальнейшему развитию стратегии рыночных отношений может представлять собой:

- анализ экономических и социальных процессов рыночной деятельности;
- анализ инвестиционной привлекательности рынка недвижимости;
- оценка конкретной позиции субъектов рынка недвижимости;
- оценка финансовых возможностей для реализации стратегических альтернатив развития рынка недвижимости;
- обоснование стратегии социально-экономического развития субъектов рынка недвижимости;

- разработка концепции и выбор методов дальнейшего развития самоуправленческих начал объектов рынка недвижимости;
- формирование модели механизма управления рынком недвижимости;
- осуществление комплекса мер по внедрению принятой модели в программы развития рынка недвижимости и социально-экономического развития страны.

ЛИТЕРАТУРА

1. Экономика региона: технология деловой активности. – М.: Универсум, 1999. – 422 с.
2. Восленский, М. Номенклатура: Господствующий класс Советского Союза / М. Восленский. – London: Overseas Publications. Interchange Ltg, 1985. – 624 с.
3. Капелли, П.Р. Что требуют новые системы организации труда от сотрудников? / П.Р. Капелли, Н.И. Роговский // Современное управление. – 2000. – № 1.