swot-*анализ при исследовании рынка недвижимости*

п*рименение методики* ***свот swot****-анализа в отношении отраслевых рынков*

Аннотация

Управление предприятием наиболее оптимально и эффективно, если изначально проведена укрупненная диагностика отраслевого рынка, на котором оно функционирует. Авторы пытаются это доказать на примере рынка недвижимости с использованием методики SWOT-анализа.

Ключевые слова: методика, SWOT-анализ, рынок недвижимости, отраслевой рынок, матрица, альтернативные решения

С учетом того, что экономическое развитие страны подвержено структурным изменениям SWOT-анализ следует проводить на постоянной основе. Причем, для рынка недвижимости это справедливо как на уровне страны в целом, так и на уровне регионов.

SWOT-анализ, проводимый относительно рынка недвижимости на уровне региона, позволит выявить и структурировать его сильные и слабые стороны. Затем с помощью этого анализа можно определить потенциальные возможности и угрозы, существующие и исходящие извне для развития рынка недвижимости на уровне страны. Таким образом, задачи SWOT-анализа в отношении рынка недвижимости будут сводиться:

1) к выявлению сильных и слабых сторон данной рыночной системы;

2) выявлению возможностей и угроз со стороны влияния внешнего и внутреннего рынка недвижимости;

3) увязке влияния и взаимосвязи внутренних сильных и слабых сторон рынка недвижимости с внешними проявлениями возможностей и угроз;

4) формулировке в общих чертах основных направлений развития исследуемого рынка как на уровне региона, так и страны в целом;

Плучевская Эмилия Валерьевна
канд. экон. наук, доцент кафедры экономики
emilyval@rambler.ru

Кондратьева Анастасия Александровна
аспирантка, ассистент кафедры экономики
kondrateva@tpu.ru

Томский политехнический университет

SWOT-анализ, проводимый относительно рынка недвижимости на уровне региона, позволит выявить и структурировать его сильные и слабые стороны

5) формированию перечня действий и мер на основе бизнес-планирования по минимизации последствий угроз и более широкому использованию предоставляемых возможностей.

Сильные и слабые стороны рынка недвижимости

Сильные стороны:

– действуют государственные программы инновационного развития экономики страны, формирование особых экономических зон, что способствует динамичному развитию рынка недвижимости;

– в России существует положительный опыт реализации масштабных перспективных планов развития более слабых регионов (дотационных);

– функционирует Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, в котором работают высокообразованные специалисты, способные контролировать и регулировать рыночную ситуацию;

– действуют государственные программы: «Жилище» на федеральном уровне и «Субсидирование процентной ставки» на уровне региона Томской области;

– достаточно развита гибкая система ипотечного кредитования, взаимодействующая со строительными компаниями и позволяющая получить недостающие суммы со стороны бизнеса;

– существует поддержка строительных жилищных компаний со стороны государства в виде грантов и госзаказов с целью обеспечения жильем отдельных категорий граждан (военные, врачи, работники сферы образования, и т.д.);

– в России осуществляется ряд инновационных научно-исследовательских проектов, которые имеют мировое значение и способствуют развитию межрегиональной миграции, что влечет за собой увеличение потребности в жилье, расширению производственных площадей, офисных помещений, привлечению новых инвестиций в строительство наукоградов;

– попытка снижения спекулятивного спроса, путем налоговых мероприятий.

Слабые стороны:

– слабое понимание на высшем уровне в правительстве (необходимости урегулирования процессов,

следования

связанных с выделением землеотводов, ценообразованием и государственной регистрации прав собственности и т.д.);
– перенасыщение рынка посредниками и стимулирование, таким образом, спекулятивного спроса (многократная перепродажа одного и того же объекта недвижимости);
– слабый уровень профессионально поведения посредников;
– разобщенность ресурсов по развитию рынка недвижимости как материальных и финансовых, так и людских;
– отсутствие четкой законодательной базы и нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность участников рынка недвижимости;
– нарушение баланса рынка, перераспределение производственных сил, связанных с кризисными событиями (разорение крупных застройщиков, и как следствие снижение первичной недвижимости);
– необоснованно завышенные цены на рынке как первичной, так и вторичной недвижимости, обветшание последней;
– слабая эффективность государственных программ в области стимулирования роста дохода на душу населения, как на федеральном, так и на региональном уровне;
– отсутствие полномасштабных маркетинговых исследований и неполноценный анализ показателей влияющих на динамику рынка недвижимости;
– несоответствие многих первичных объектов общепринятым стандартам.

Альтернативные решения и потенциальные угрозы

Альтернативные решения

При поиске альтернатив в нашем случае следует обратить пристальное внимание:
– на позитивные мировые тенденции развития рынка недвижимости;
– резкий рост спроса (по каждому из сегментов рынка) на новостроящиеся объекты недвижимости;
– появление новых технологий производства, которые можно с успехом внедрить в производство и восстановление ветхих объектов;
– стимулирование повышения интереса как российских, так и зарубежных инвесторов и потенци-

...чтобы снизить влияние потенциальных угроз извне, правительство России должно пересмотреть основные элементы экономической политики государства, прежде всего, на уровне изменения законодательства

альных заказчиков (потребителей) к возведению объектов недвижимости;
– расширение структуры сбыта и ассортимента жилищных объектов (от малогабаритного до элитного жилья).
Отметим также влияние на успешное развитие рынка недвижимости следующих факторов внешней макро- и микроэкономической среды внутри страны:
– законодательство и политическая среда, ожидаемые или возможные их изменения;
– экономическое положение страны или отдельного ее региона.
Потенциальные угрозы
В качестве потенциальных угроз могут быть:
– изменение показателей роста ВНП,
– возможные значительные изменения в системе налогообложения,
– повышение уровня ожидаемой инфляция и негативное ее влияние на развитие рынка недвижимости;
– социально-демографические факторы (старение населения нашей страны и его естественную убыль, рост трудовой миграции, особенно молодежи студенческого возраста, в сопредельные государства (страны ЕС), рост уровня безработицы);
– изменение экологической среды и ряд других важных показателей (изменение экологической обстановки сказывается на предпочтениях участников рынка. Если экология ухудшается, то это приводит к росту заболеваний, преждевременному старению организма и смерти и как следствие выбор потребителя склоняется в сторону экологически чистых районов).
Поэтому, чтобы снизить влияние потенциальных угроз извне, правительство России должно пересмотреть основные элементы экономической политики государства, прежде всего, на уровне изменения законодательства. В этом случае действия российского правительства должны способствовать развитию строительных технологий на базе инновационных разработок, созданных в технико-внедренческих зонах.

...действия российского правительства должны способствовать развитию строительных технологий на базе инновационных разработок, созданных в технико-внедренческих зонах

SWOT-анализ при исследовании рынка недвижимости

Чтобы считать анализ законченным, следует сформировать взаимосвязи между четырьмя факторами, поскольку раскрытие матрицы SWOT-анализа

заключается в построении взаимосвязей между сильными и слабыми сторонами, с одной стороны, и возможностями и угрозами, с другой стороны (*см. табл. ниже*) [4].

В ходе исследования рынка недвижимости Томской области были произведены:

– анализ их осуществимости по приоритету и значимости;

– ранжирование фраз и ответов на них по значимости в каждом квадранте таблицы;

–введение дополнительного перечня сильных и слабых сторон рынка недвижимости при необходимости;

– корректировка ответов полученных фраз до уровня понимания риелторами и другими участниками рынка, в том числе Росимуществом.

Таким образом, используя обозначенные в квадрантах вопросы, можно сформулировать список неотложных мер для выработки стратегии действий. При формулировании мер можно использовать несколько сильных и даже, как не парадоксально, слабых сторон рынка недвижимости с одной возможностью или угрозой и наоборот.

В самом общем виде, для определения основных направлений развития рынка недвижимости необходимо, используя полученные данные SWOT-

...раскрытие матрицы SWOT-анализа заключается в построении взаимосвязей между сильными и слабыми сторонами, с одной стороны, и возможностями и угрозами, с другой стороны

Таблица

Развернутая форма матрицы SWOT-анализа в виде основных вопросов

	Перечень сильных сторон:	**Перечень слабых сторон:**
Перечень возможностей	Каким образом можно использовать сильную сторону для развития рынка недвижимости благодаря использованию возможности Либо наоборот: Каким образом можно использовать возможность для усиления сильной стороны рынка?	Каким образом можно использовать возможности для снижения негативного влияния слабых сторон на развитие рынка недвижимости? Либо наоборот: Каким образом можно с помощью возможностей преобразовать слабые стороны рынка?
Перечень угроз	Каким образом можно использовать сильную сторону рынка недвижимости для снижения негативного влияния проявления угроз? Либо наоборот: Как появление угроз может способствовать развитию сильных сторон рынка недвижимости?	Прим.: Очень трудно два негативных фактора преобразовать в положительное воздействие и на основании этого выработать стратегию действий. Это только в математике перемножение двух отрицательных величин дает положительное число (следовательно, не рассматриваем)

анализа, на основе общей и развернутой форм осуществить:

– составление общего четко структурированного списка мероприятий и мер, которые были ранее сформулированы на предыдущем этапе и размещены в 3-х квадрантах матрицы SWOT-анализа;

– формирование шкалы критериев оценки для определения наиболее значимых и приоритетных мероприятий;

– ранжирование обозначенных мер по выбранным критериям оценки;

– разработку проекта по реализации намеченных мероприятий.

Литература

1. Ансофф Н. Стратегическое управление. – М.: Экономика, 2008. – 519 с.

2. Гертман М. Стратегический менеджмент / Пер. с франц. под ред. Д.О. Ямпольской. – 4-е изд. – СПб: Издательский Дом «Нева», 2003. – 96 с.

3. Друри К., Управленческий и производственный учет. – Москва: Юнити-Дана, 2010. – 1424 с.

4. Фатхудинов Р.А. Производственный менеджмент: учебник для вузов. – М.: Бизнес-школа Интел-Синтез, 2008.

5. Фатхудинов Р.А. Стратегический менеджмент: учебник для вузов – 2е изд.., доп. – М.: Бизнес-школа Интел-Синтез, 2006.

pn

Emilia V. Pluchevskaya
Cand. of Econ. Sci., Associate Professor Department of Economics, Tomsk Polytechnic University
Anastasia A. Kondratyeva
Postgraduate Student, Assistant Lecturer, Department of Economics, Tomsk Polytechnic University

Application of SWOT Analysis to Sectoral Markets: A Study of Real Estate Market

Abstract

Business management is optimal and most effective when the overall market research is conducted on the market of goods/services the business specializes in. The writers try and prove it by SWOT-analyzing the real estate market.

Keywords: methods, SWOT-analysis, real estate market, sectoral market, matrix, alternative solutions