




ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
УПРАВЛЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ
КВАЛИФИКАЦИИ

Кафедра «Маркетинг и инженерная экономика»

Монография

«Отраслевые особенности ЛОГИСТИКИ»

Авторы
Теренина И. В.,
Лондарева Л. А.



Ростов-на-Дону, 2018

Аннотация

Монография предназначена для студентов всех форм обучения направлений 38.04.01, 38.03.01 Экономика, 38.04.02, 38.03.02 Менеджмент

Авторы

д.э.н., профессор кафедры «Маркетинг и инженерная экономика»
Теренина И.В.,
ассистент кафедры «БЖиЗОС»
Лондарева Л.А.





Оглавление

«Особенности логистизации рынка недвижимости»	4
Библиографический список	16

«ОСОБЕННОСТИ ЛОГИСТИЗАЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Современные процессы экономического реформирования ставят множество проблем, с которыми отечественная экономика прежде не сталкивалась. К их числу можно отнести рынок недвижимости.

Его развитие в нашей стране связывают с осуществлением приватизации государственных и муниципальных предприятий организаций и объектов жилищно-гражданского назначения. Усовершенствование законодательства реализаций принципа хозяйственной самостоятельности в производственной и социальной сфере в отношении прав на землю.

Поэтому очень важным в настоящее время будет научно-теоретическое осмысление рынка недвижимости как неперменной составной части рыночной системы хозяйствования. Согласно отечественной экономической и хозяйственной классификации недвижимость является объектом собственности. Специфика самого объекта рыночных отношений недвижимости, позволяет объяснить некоторые особенности ее функционирования в условиях рынка. Такими наиболее очевидными особенностями являются изменения ликвидности спроса и предложения на рынке, которые не позволяют достаточно быстро реагировать на изменения стоимостных и количественных показателей на рынке.

Функционирование рынка недвижимости находится в тесной зависимости от общеэкономической конъюнктуры, что в современных условиях вынуждает государство тщательно контролировать и оказывать содействие развитию рынка недвижимости в сфере потребления.

Рынок недвижимости – это средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и покупателями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложений.

Рынок недвижимости как саморегулирующуюся в установленной правовой среде система состоит из семи основных элементов:

- спрос;
- предложение;
- цена;
- менеджмент;
- маркетинг;
- инфраструктура;

- деловые процедуры.

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций:

- регулирующая;
- коммерческая;
- санирующая;
- информационная;
- посредническая;
- инвестиционная;
- социальная;
- конкуренции;
- ценообразующая;
- перераспределения земель и других объектов.

Недвижимость всегда будет тем продуктом, на который окружающая среда оказывает очень сильное воздействие. Характеристика стационарности четко определяет невозможность какой-либо дислокации недвижимости в целях улучшения эффективности, что в последующем является основой всей системы функционирования рынка недвижимости.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно классифицировать по различным признакам (таблица 1).

Таблица 1

Классификация рынков недвижимости

№ п/п	Признак классификации	Виды рынков
1	Вид объекта	Земельный, рынок: зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
2	Географический фактор	Местный, городской, региональный, национальный
3	Функциональное назначение	Рынок производственных зданий, жилищных, производственных зданий и рынок помещений

4	Степень готовности к эксплуатации	Рынок существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
5	Вид сделок	Купля-продажа, аренда, ипотека и др
6	Форма собственности	Рынок государственных, муниципальных и частных объектов
7	Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой

Недвижимость как товар характеризуется следующими особенностями: стационарность и материальность; полезность; долговечность; износ; разнородность, уникальность и неповторимость; необходимость постоянного управления; сезонный характер (на некоторых сегментах рынка); низкая ликвидность.

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от традиционных рынков. Специфику региональных рынков недвижимости можно классифицировать по следующим признакам. Во-первых, большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Это означает, что сделки чаще всего совершаются физическими или юридическими лицами, либо живущими в данной местности, либо осуществляющими свою коммерческую деятельность в данной местности.

Во-вторых, каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо совокупность отдельных объектов, даже квартиры одинаковой площади и планировки в одном доме будут находиться на разных этажах и иметь разную ориентацию по сторонам света. Поэтому покупка недвижимости, за редким исключением, требует физического контакта покупателя с объектом, внимательного осмотра и выяснения всех важных обстоятельств, имеющих значение для сделки.

В-третьих, на рынках недвижимости часто возникают диспропорции между числом продавцов и покупателей.

В-четвертых, рынки недвижимости характеризуются част-

ным характером сделок и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. Даже в тех случаях, когда сделка совершается при посредничестве специализированных риэлтерских фирм, ответы на многие вопросы, представляющие покупателю существенными, могут быть получены только в личной беседе с продавцом.

В-пятых, рынки недвижимости характеризуются труднодоступностью, неполнотой и недостоверностью получаемой информации.

В Российской Федерации до недавнего времени отсутствовала действенная система регистрации прав на недвижимость, и как следствие поиск информации об интересующих оценщика объектах был чрезвычайно затруднен. Кроме того, в силу чрезвычайно широкого распространения всевозможных способов минимизации налогов, взимаемых при купле-продаже недвижимости, даже та информация, которую удавалось получить, вполне могла оказаться неполной и недостоверной.

Другими следствиями отсутствия общедоступной системы сбора и предоставления информации о рынках недвижимости являются, во-первых, низкая скорость обмена информацией между участниками рынка, а во-вторых, чрезвычайно широкий диапазон, в котором может изменяться степень осведомленности конкретных участников рынка о товаре и ценах.

В шестых, поведение участников на рынке недвижимости, в значительной степени зависит от комплекса нерациональных факторов, таких как личные вкусы, стиль жизни, привычки, стремление принадлежать к той или иной референтной группе, умению воспринимать и обрабатывать информацию и т. д.

Седьмой фактор – это неэластичность предложения на рынках недвижимости. Объем предложения на рынках недвижимости не может быть заметно быстро увеличен при росте цен. Это свойство объясняется тем, что для создания новых объектов недвижимости обычно требуется достаточно длительное время, исчисляемое месяцами и годами.

Другими особенностями рынка недвижимости являются следующие факторы:

- рынок недвижимости является средством перераспределения объектов недвижимости экономическими методами
- рынок недвижимости является средством борьбы с инфляцией, т.к. при недостатке предложения других товаров на рынке

недвижимости связываются большие суммы свободного капитала

- спрос на объекты недвижимости не взаимозаменяем и во многом определяется районом
- товары на рынке недвижимости могут быть обременены правами третьих лиц
- высок уровень государственного регулирования законодательными актами и «зонированием» территорий
- владение недвижимостью связано с определенными затратами:

Особенности государственного регулирования рынка недвижимости в условиях отечественной экономики являются:

1) излишняя административная регламентация рынка недвижимости, как значимого элемента всей экономической системы;

2) создание институтов инфраструктуры рынка «сверху», по инициативе государства;

3) региональный характер рынков (стационарность объектов недвижимости) значительно влияют на регламентацию и управляемость сферы недвижимости в целом.

Состояние, тенденции развития и эффективность функционирования рынка недвижимости требуют обстоятельного анализа, однако макроэкономические показатели и тенденции развития российской экономики, к сожалению, свидетельствуют о снижении покупательской активности, падении цен, сокращении количества и объемов сделок на рынке недвижимости. Все вышесказанное требует мероприятий по повышению эффективности функционирования рынка недвижимости. Очевидно, что для решения столь сложной проблемы необходима теоретико-методологическая база, позволяющая финансовому и информационному потоку с минимально возможными потерями преодолевать межфункциональные барьеры. Такую теоретико-методологическую базу может предоставить логистика.

Основные направления улучшения управления рыночными структурами, оказывают существенное влияние на рациональную организацию будущих потоковых процессов.

В соответствии с определением отечественных и зарубежных представителей экономической кибернетики (В.М. Глушкова, Н. Винера, Р. Акоффа, Ф. Эмери и других) управление рассматривается как косвенное воздействие субъекта управления на объекты управления с целью изменения их состояния, поведения или пространственно-временного перемещения.

Выявление неиспользованных резервов и их реализация в

структурах, деятельность которых связана с потоковыми процессами, достигается с помощью методологического инструментария логистики, который можно определить, как совокупность научных знаний, методов и навыков по оптимальному управлению потоковыми процессами с помощью внедрения прогрессивных инноваций в текущее и стратегическое управление рыночных и др. общественных структур.

Логистическое моделирование регионального рынка недвижимости должно опираться на теоретико-методологическое обоснование потока объектов недвижимости, как потока прав собственности. Собственность в условиях рынка, есть совокупность отношений между субъектами рынка по поводу присвоения - отчуждения прав на материальные и нематериальные ценности. Отношения собственности имеют не только экономический, но и технико-производственный, и юридический, и другие аспекты.

Прежде чем перейти к логистическому обеспечению рынка недвижимости необходимо уточнить терминологический аппарат логистики недвижимости.

Для целей логистизации рынка недвижимости под недвижимостью, мы предлагаем понимать участок земли, ограниченный правами субъекта, с принадлежащим ему природными ресурсами и связанными с ним объектами как в целом, так и по частям. Как объект логистизации недвижимость обладает следующими свойствами: стационарность, материалоемкость, долговечность, разнородность, управляемость. К основным факторам, влияющим на цену недвижимости относятся: экономические, социальные, физико-технические, политико-правовые, место положение объекта недвижимости, физические характеристики объекта, условия продаж, условия финансирования.

Экономическая трансформация стоимости объекта недвижимости связана в первую очередь с износом, который подразделяется на три типа: 1) физический износ, т.е. физическое разрушение объекта недвижимости под воздействием различных природно-климатических и эксплуатационных факторов; 2) функциональный износ, который представляет собой функциональное устаревание объекта недвижимости, что затрудняет его эффективное использование по целевому назначению; 3) внешний или экономический износ связанный с моральным устареванием объекта недвижимости, а также под влиянием изменения законодательства, условий финансирования и т.п.

Сделки с недвижимостью-это действия хозяйствующих субъектов и граждан, направленные на установление, изменение

или прекращение прав собственности на объекты недвижимости. Проведена систематизация сделки в зависимости от назначения объекта: 1) сделки с земельными участками; 2) сделки с жильем; 3) сделки с нежилым помещением. Потокоиницирующий и потокоформирующий характер сделок с недвижимостью обуславливает специфику самих потоков на рынке недвижимости: неравномерность денежных потоков; самовозрастающая стоимость; физическое и моральное старение объектов недвижимости; использование системы ипотечного кредитования, возможности различных комбинаций прав собственности и других.

Рынок недвижимости - это система экономических отношений, связанных с потоком прав владения, распоряжения и пользования объектами недвижимости на эквивалентной основе.

Логистическое моделирование рынка жилья невозможно без учета сопряжения спроса и предложения и регулирующей функции цены, устанавливающей баланс между ними. Важным фактором, влияющим на спрос на жилье, является стоимость жилищных услуг.

Логистизация регионального рынка недвижимости — это процесс использования инструментария логистики в операциях с объектами недвижимости. Она включает следующие этапы: логистическую оценку регионального рынка недвижимости, включая макро - и микрологистический анализ; конструирование логистических операций и формирование логистических цепей; разработку логистических систем регионального рынка недвижимости; логистическое моделирование процессов, протекающих в рамках макро - и микрологистических систем регионального рынка недвижимости.

Логистический подход заключается в организации и управлении региональным рынком недвижимости ориентированных на минимизацию потерь и достижения максимально возможного полезного эффекта для всех участников экономических трансформаций объектов недвижимости на основе логистических принципов.

Данные могут быть объединены в три группы: общие принципы логистики, общеметодологические принципы, и принципы обеспечивающие информационное взаимодействие участников рынка недвижимости.

К общеметодологическим принципам характерным для всех областей научного познания, и которые целесообразно использовать при логистизации рынка недвижимости, мы предлагаем относить:

1. Принцип комплексности. Определяет рассмотрение логистических операций, логистических функций, логистических цепей в их взаимозависимости и взаимообусловленности. Обеспечивает управление рынком недвижимости с учетом всего многообразия факторов и критериев формирования.

2. Принцип научности. Определяет обеспечение сделок на рынке недвижимости в соответствии с требованиями науки в рамках труднопроверяемого доказательного объяснения правомерности, необходимости, целесообразности (рациональности, оптимальности) принятия решений.

- принцип конкретности и конструктивности, определяющий принятие логистических решений, основанное на четко сформулированной исходной информации и обоснованной методологической базе.

Особенности рынка недвижимости, как следствие влияние огромного количества макроэкономических и микроэкономических факторов на его функционирование определяют не только задачи оптимизации основных элементов логистических цепей, но и необходимость обеспечения устойчивых взаимосвязей между звеньями логистической цепи и способности быстрого реагирования на изменяющиеся условия внешней и внутренней среды организации в рамках общих целей.

Минимизация неопределенности внешне и внутренней среды представляет собой ключевую цель логистизации рынка недвижимости. Особенно важным аспектом поддержания гибкости и адаптивности логистической цепи является информационный обмен между всеми участниками рынка недвижимости.

К общим принципам логистики, направленным на логистизацию рынка недвижимости мы предлагаем относить:

1. Принцип целостности. Позволяет рассматривать интегрированную функцию логистики с позиции единства общих целей и целей каждой функциональной области в их взаимосвязи.
2. Принцип системности представляет собой совокупность методов и средств, позволяющих исследовать свойства, структуру и функции хозяйственных объектов и процессов в целом, представив их в качестве систем со сложными межэлементными взаимосвязями, взаимовлиянием элементов на систему и на среду, а также влиянием самой системы на ее структурные элементы.
3. Принцип оптимальности. Характерной чертой формирования логистизации рынка недвижимости является вы-

- бор наиболее подходящего варианта звеньев логистической цепи при выполнении каждой логистической функции. Поэтому необходимо выбирать такие решения, которые являются лучшими по комплексу определяющих показателей.
4. Принцип эмерджентности, т.е. целостность взаимосвязанных элементов, функционирующих для достижения логистических целей, или другими словами, достижение оптимума совокупных логистических издержек в рамках логистической цепи невозможно путем оптимизации изолировано издержек ее элементов.
 5. Принцип иерархичности состоит в наличии нескольких уровней в системе, и нескольких способов достижения целей соответствующих уровней, и представляет собой реализацию типа структурных отношений в сложных, многоуровневых логистических системах с большим количеством элементов с функциональной дифференциацией, т.е. способностью к выполнению определенного круга логистических функций. Данный принцип определяет упорядоченность и организованность взаимодействий между отдельными звеньями логистической цепи.
 6. Принцип формализации. Нацелен на получение количественных, комплексных характеристик при логистизации рынка недвижимости.
 7. Принцип структурированности. Определяет наличие взаимосвязанных звеньев логистической цепи, реализующих общую цель формирования логистической системы управления рынком недвижимости.
 8. Принцип вариантности. Предполагает формирование нескольких альтернативных вариантов при логистизации рынка недвижимости для выбора наилучшего из них по комплексу показателей с учетом воздействующих факторов.
 9. Принцип надежности - это свойство системы реализовывать заданные функции в течение определенного периода времени с заданными параметрами качества.
 10. Принцип безопасности - способность системы не наносить недопустимые воздействия техническим объектам, персоналу, окружающей среде при своем функционировании.
 11. Принцип стойкости - это свойство системы выполнять свои функции при выходе параметров среды за опреде-

ленные ограничения или допуски.

12. Принцип живучести - способность изменять цели функционирования при отказе и (или) повреждении элементов системы.

В связи с этим представляется возможным выделить третью группу принципов: обеспечение информационного взаимодействия участников рынка недвижимости, применение которых позволит добиться максимальной согласованности выполнения логистических операций логистическими звеньями, своевременно скоординировать действия всех участников рынка недвижимости в случае изменения условий внешней среды. К ним относятся:

1. Принцип интеграции. Представляет собой объединение участников логистической цепи с целью организации сбалансированного движения материального, информационного и финансового потоков в русле сделок с недвижимостью.

2. Принцип синергизма. «Синергизм» - сотрудничество между различными элементами логистической цепи. Принцип синергизма обуславливает эффект взаимного усиления связей одного звена логистической цепи с другими на уровне продвижения финансового и информационного потоков.

3. Принцип координации, определяет управление взаимодействием на рынке недвижимости, основанное на согласовании различных операций. Внешняя координация обеспечивает поддержание взаимовыгодного сотрудничества между участниками логистической цепи с применением договоров и контрактов на долгосрочной основе.

4. Принцип адаптивности, предполагает изменение целей функционирования при изменении условий функционирования.

5. Принцип функциональной взаимозависимости, предполагает обеспечение согласованности выполнения логистических операций каждым звеном логистической цепи как в определенной функциональной области, так и между звеньями, выполняющими различные логистические функции, которая возможна в рамках информационного взаимодействия.

6. Принцип использования аутсорсинга, предполагает возможность передачи выполнения части логистических операций другим участникам логистической цепи в случае недостаточности собственного потенциала фирмы.

7. Принцип гибкости. Это - свойство системы изменять цель функционирования в зависимости от условий функционирования. Основу информационного взаимодействия и поддержания гибкости составляет организация движения логистической информа-

ции, к которой предъявляются требования точности, доступности и своевременности.

Информация является главной составляющей проектирования, оценки и эффективности управления рынком недвижимости, прогнозирования его функциональной и структурной устойчивости, а также представляет информационную поддержку не только базовых логистических операций, но и анализа, управленческого контроля и регулирования функционирования рынка недвижимости.

Наряду с вышеперечисленными принципами считаем необходимым выделить группу специфических принципов логистизации регионального рынка недвижимости – это: легитимность логистических операций, профессионализм участников сделок с недвижимостью, стационарность.

Для практики логистизации регионального рынка недвижимости чрезвычайно важным является понимание логистики как хозяйственного процесса, включая логистизацию потока прав собственности на объекты недвижимости; потока смены форм стоимости объектов недвижимости; потока платежей на рынке недвижимости и т. д. Одновременно логистика является специфической формой организации управления экономическими потоками на рынке недвижимости, что вытекает из представления о ней как о сфере или функции управления.

Логистический подход к организации и управлению региональным рынком недвижимости выражается в ориентации на минимизацию потерь несопряженности и достижение максимально возможного полезного эффекта для всех участников экономических трансформаций объектов недвижимости.

Его достаточно успешная реализация возможна только на базе таких общелогистических принципов, как системность, комплексность, научность, конкретность, конструктивность, надежность, вариантность, интегративность.

Логистика как специфическая функция управления товародвижением получила глубокую теоретическую разработку в Санкт-Петербургской школе логистики, возглавляемой профессором О.А. Новиковым. Они не без основания утверждают, что «интегративная» функция логистики в процессе управления товародвижением реализуется через следующую систему форм и методов практической деятельности:

- интеграция функций формирования хозяйственных связей (главного этапа «проектных» работ в кооперации) с функциями определения потребности в перевозках продукции;

- координация оперативного управления поставками и процесса транспортировки продукции;

- кооперация в управлении товародвижением через комплексное использование складов, находящихся в собственности разнообразных субъектов: снабженческо-сбытовых, транспортных, производственных фирм различных отраслей;

- оптимизация совокупных затрат на перемещение продукции путем экономической заинтересованности транспортных, коммерческих организаций и обслуживаемых ими фирм в повышении эффективности процессов распределения и продвижения продукции;

- развитие специфических функций управления товародвижением, рациональное распределение между субъектами управления и концентрация в соответствующих структурных подразделениях.

Учитывая специфику регионального рынка недвижимости как сферы приложения перечисленных принципов логистики, считаем необходимым дополнить их следующими:

- легитимность логистических операций, что определяется как законодательное, нормативно-правовое обеспечение совершения всех операций на рынке недвижимости и государственная регистрация потока прав на объекты недвижимости;

- профессионализм участников сделок с недвижимостью, особенно при оформлении потока прав на объекты недвижимости, их оценки, строительства, эксплуатации;

- стационарность, что выражается в организации экономических потоков при стационарном состоянии самого объекта недвижимости.

Наряду с общелогистическими функциями (системообразующая, компенсирующая, интегрирующая, регулирующая) для логистики регионального рынка недвижимости свойственны следующие функции:

- трансформационная, т.е. обеспечение трансформации прав собственности, форм стоимости и других экономических трансформаций объектов недвижимости на территории региона;

- регистрационная, т.е. обеспечивающая регистрацию прав на объекты недвижимости региона в процессе их экономических трансформаций;

- компенсационная, т.е. связанная с различными компенсациями (ценовыми, социальными, страховыми и т.д.) на региональном рынке недвижимости, что обеспечивает его устойчивое, равновесное состояние.

После определения целей задач, принципов и функций логистики недвижимости, процесс логистизации переходит в практическую плоскость, т.е. начинается формирование логистических систем регионального рынка недвижимости. Первичным (основным) элементом любой логистической системы служит логистическая операция. Поэтому практический процесс логистизации регионального рынка недвижимости начинается с конструирования логистических операций.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Развитие рынка недвижимости и оценка стоимости земли / Т. Абалкина [и др.] // Вопросы экономики. 1994. №10. С .90-95.
2. Зубков Г.С., Стаханов В.Н. Рынок недвижимости. Ростов-на-Дону: РГСУ, 1997.
3. Кужелев И.Д., Стаханов В.Н., Чернышев М.А. Управление недвижимостью. Ростов-на-Дону: РГСУ, 1997.
4. Мясникова Л.А. Логистика экономики среднего звена. СПб.: Изд. СПбУЭФ, 1997.
5. Теренина И.В., Чичко Ю.В. Формирование логистических структур управления в агропромышленном комплексе. Ростов-на-Дону: РГСУ, 2009.