

**Т.А. Колесникова**  
ГрГУ им. Я. Купалы (Гродно)  
**Научный руководитель С.Е. Витун**  
(канд. экон. наук, доцент)

## **ПОНЯТИЕ СЕРВЕЙИНГА И ЕГО РОЛЬ В РАЗВИТИИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Проблема эффективного развития недвижимости, включающая задачи управления, финансирования и подготовки кадров, является актуальной темой, как сегодняшнего дня, так и на длительную перспективу. Недвижимость представляет собой особый объект рыночного оборота, собственности и управления. Объект недвижимости и тем более их совокупность представляют собой сложную систему, испытывающую влияние разнохарактерных факторов в течение жизненного цикла. Определение стоимостного эквивалента в этом случае становится возможным лишь в результате применения системного подхода к анализу недвижимости. Концепция такого подхода получила в мировой науке и практике название сервейинга (от англ. *Survey* — межевание, обследование, инспектирование). Исторически сервейинг впервые сформировался в Англии в XV–XVI вв. и на начальном этапе включал в себя функции специально уполномоченных государственных чиновников по межеванию земельных участков, регистрации объектов земельной собственности и прав на них. Общество Сервейеров позже было переименовано в Королевское общество сертифицированных сервейеров (RICS). В настоящее время это ведущая организация в области сервейинга, которая объединяет специалистов в области экономики и управления недвижимостью, строительства, землеустройства и других областях деятельности, связанных с окружающей средой. Это общество действует в 146 странах мира. Огромная роль принадлежит обществу в разработке и поддержании стандартов профессиональной деятельности и в информационном обеспечении членов общества. RICS выпускает «Международный еженедельник о недвижимости» (*Global Real Estate Weekly*), ведет регулярные обзоры рынка недвижимости (*Housing Market Survey*, *Commercial Market Survey* и др.), занимается аналитикой и прогнозированием (*RICS Forecasts*, *Housing and Affordability Analysis*), проводит специальные исследования и организует международные конференции.

Поскольку главным в сервейинге является системный подход, то, прежде всего, необходимо охарактеризовать сервейинг в понятиях и категориях систем. Под системой понимается упорядоченная совокупность элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом, которые образуют определенную целостность, единство. Наиболее существенной характеристикой системы является ее эмерджентность, под которой понимается несводимость свойств системы к свойствам входящих в ее состав элементов (показатели отдельных элементов

объекта, как правило, не отражают свойств, которые присущи рассматриваемому объекту в целом).

Состояние системы определяется совокупностью состояний всех ее элементов и связей, а оценивается система в зависимости от целевого назначения надежности. Так, например, для оценки технических систем (машины, механизмы и т.п.) используется понятие технической надежности. Все субъекты предпринимательской деятельности по своему целевому назначению являются экономическими системами и, соответственно, оцениваются по экономической надежности. Теория сервейинга представляет собой форму организации научного знания, дающая целостное представление о закономерностях и существующих связях по созданию, использованию и эксплуатации объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла.

Таким образом, можно предположить, что максимальную прибыль от использования недвижимости при минимальных затратах собственник недвижимости сможет получить именно при полной реализации потенциала доходности, что невозможно без использования концепции сервейинга.

*Д.С. Король  
БГЭУ (Минск)*

**Научный руководитель А.И. Ерчак**  
*(канд. экон. наук, доцент)*

## **СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Перед совершением сделок с любой недвижимостью необходимо установить оптимальную цену объекта. Есть несколько ценоформирующих факторов, которые помогут оценить степень объективности стоимости недвижимого объекта. В первую очередь таким фактором является спрос — количество товара на рынке для удовлетворения нужд покупателей. Соответственно, низкий спрос рождает снижение стоимости и наоборот [1]. Разумеется, огромную роль имеет рост доходов населения. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не успевают за ценами. Уровень доходов — это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, — это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Когда люди думают о хлебе в буквальном смысле, то им не до недвижимости. Но если спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямой