

Не нарушая логики прохождения дисциплин, возможно осуществить ускоренную профессиональную подготовку в период с 1 по 3 курсы высшего учебного заведения, начальную профессиональную подготовку – с 1 по 4 курсы и, наконец, среднюю профессиональную подготовку – с 1 по 5 курсы. Увеличение периода обучения на каждом последующем уровне связано с необходимостью получения профессионально важных практических умений и навыков, которые обеспечиваются за счет различного рода практик.

Литература

Быховская И. М. Физическая культура как практическая аксиология человеческого тела: методологические основания анализа проблемы // Физическая культура: воспитание, образование, тренировка. – 1996. – № 2. – С. 19–27.

Геодакян, В. А. Эволюционная теория пола / В. А. Геодакян // Природа. – 1998. – № 4. – С. 60–69.

Калинин, В. В. Принцип сопряженных систем в профессиональном образовании в период перехода к рыночной экономике // Социально-экономические проблемы профессионального образования: сб. науч. тр. / Под ред. В. А. Кокшарова – Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. проф.-пед. ун-та, 1995. – С. 34–38.

В. А. Сироткин

Обучение современным подходам к оценке инвестиционных проектов на рынке недвижимости

Современные условия рыночной трансформации определили изменение форм хозяйственных отношений между экономическими субъектами, что в условиях существующей нестабильной экономической ситуации и крайне ограниченной информации о состоянии микросреды усложняет выбор направлений развития субъектов и объектов хозяйствования. Рассматривая рынок недвижимости за последние 15 лет, необходимо отметить, что в настоящее время сложилась ситуация, когда требуется не только анализ основных тенденций, связанных с ростом цен на недвижимость, но и понимание факторов, которые влияют на ее увеличение. Важность исследования динамики различных показателей состояния рынка возросло еще во второй половине 1998 года, когда резко разошлась динамика сред-

них цен предложения и продажи (в прайс-листах сохранялись докризисные предложения – продавцы в своей массе упорно держали высокие цены, но сделки совершались только по объектам со сниженными ценами). Это было продиктовано тем, что продавцы ориентировались на стоимость недвижимости в долларовой эквиваленте, хотя заработная плата и коммерческие сделки проходили в рублевом эквиваленте. Среднее время экспозиции объектов от месяца к месяцу могло измениться в 4–5 раз, в то время как другие показатели (цены, объем сделок) могли измениться незначительно. Лишь сопоставление динамики различных показателей позволило дать оценку состояния и тенденциям изменения рынка.

На основании нашего исследования, проведенного еще в 2000 году, было обосновано, что основным фактором, находящимся во взаимосвязи со стоимостью 1м², является индекс потребительских цен. Это еще раз доказывало, что инвестиции в недвижимость надежно защищают денежные средства от инфляции.

Соответственно, с 2001 по 2008 год на рынок недвижимости стали активно заходить различные инвесторы как крупные, так и небольшие. На фоне динамично растущей средней заработной платы работников и развития кредитования сделок с недвижимостью, в том числе ипотечных сделок, инвестиции в недвижимость стали очень привлекательными. Данный факт тут же отразился на стоимости 1м², которая стала быстро увеличиваться, позволяя получать спекулятивную прибыль различным участникам и спекулянтам рынка недвижимости.

В то же время на фоне растущей цены и спроса на недвижимость недостаточное внимание в инвестиционных проектах стало уделяться системе идентификации рисков и их нейтрализации, поиску наиболее эффективных решений с использованием оптимизационных моделей.

Спад, который произошел на строительном рынке в 2008 году, наглядно продемонстрировал ошибочность данной позиции. Кризис 2008 – 2009 года показал, что рынок недвижимости является составной частью общемирового финансового рынка и при прогнозировании тенденций складывающихся на рынке недвижимости, необходимо учитывать не только процент роста по сравнению с предыдущими периодами, но и различные макро и микроэкономические факторы.

Актуальность обучения современным подходам к исследованию рынка недвижимости, по нашему мнению, продиктована тем, что

с использованием инновационных моделей анализа рынка происходит и изучение различных количественно-качественных характеристик с применением следующих инструментов:

1. Модельный подход к анализу исследуемых процессов. Данный подход основан на модельном представлении исследуемых процессов, выявление существующих закономерностей. Например, при исследовании нами динамики средних цен на рынке недвижимости МО «Город Екатеринбург» в период с апреля 2009 г. по май 2010 г. было выявлено, что средняя стоимость 1 м² недвижимости постоянно изменяется: то снижается, то незначительно увеличивается. Сравнивая эти изменения с динамикой средней заработной платы в этот период и изменение процентной ставки по ипотеке, мы видим, что рынок недвижимости в настоящее время не стабилен и идет процесс хаотичного определения равновесной (реальной) стоимости недвижимости. Наряду с вышеуказанными факторами, нами анализировался и еще ряд факторов (индекс потребительских цен, объем выданных кредитов в МО «Город Екатеринбург» и др.) и полученный результат лишь подтвердил данный вывод.

2. Идентификация рисков с использованием методов таксономии, что позволяет наиболее полно и точно определить виды различных угроз на рынке недвижимости. Гибкость предложенного подхода в случае его практического использования позволяет в результате проектирования получить классификацию рисков в виде наиболее приемлемом для достижения конкретных целей и задач, стоящих перед каждым конкретным видом проекта. Объединенная в единую структуру данная классификация формируют уникальную систему, способную максимально нейтрализовать возможные риски для муниципального образования в целом.

3. Различные методы качественного анализа рисков с использованием информации экспертов различных уровней. Для более точного определения степени опасности различных рисков и разработки механизмов по их нейтрализации нами была разработана методика определения индексов значимости с использованием метода семантических дифференциалов. В отличие от существующих методов качественного анализа, данный метод наиболее подходит для анализа различных проектов, хотя за счет своей универсальности, может применяться и для разработки системы управления рисками. Удобство его применения объясняется тем, что при

его использовании осуществляется не только идентификация рисков, способных появиться в процессе запуска нового объекта, но и определяется их уровень опасности. Соответственно, сравнивая данные показатели, можно выбрать наиболее выгодный инвестиционный проект. Основным его преимуществом является простота и понятность выбора характеристик, способных создать угрозу его осуществлению.

4. Использование методов количественного анализа рисков. Для разработки инвестиционных проектов в сфере недвижимости и, в частности, при воспроизводстве жилищного фонда, нами предлагается использование сценарного подхода, рассматривающего наряду с базовым набором исходных данных инвестиционного строительного проекта, набор других данных, которые, по мнению участников и разработчиков проекта, могут иметь место в процессе реализации. В результате проведения анализа сценариев определяется воздействие на критерии проектной эффективности одновременного изменения всех основных переменных проекта, характеризующих его денежные потоки. Это позволяет исправить основной недостаток метода анализа чувствительности, так как включает одновременное (параллельное) изменение нескольких факторов риска. Основным преимуществом настоящего метода является то, что отклонения параметров рассчитываются с учетом их взаимозависимостей (корреляции), что позволяет перейти от детализированного описания стратегических и оперативных рисков, характерных для каждого направления реализации инвестиционного проекта, к проработке вероятного, пессимистического (worst-case) и оптимистического (best-case) вариантов его развития. В соответствии с этими расчетами опытными экспертами определяются новые значения критериев оценки проектной эффективности. По каждому сценарию исследуется, как будет действовать в соответствующих условиях организационно-экономичный механизм реализации инвестиционного проекта, каковы при этом будут доходы, потери и показатели эффективности у отдельных участников: государства, муниципального образования и населения.

5. Оценка качества финансового левериджа.

При планировании затрат и прогнозировании доходности инвестиционных проектов, нами предлагается использование различных оптимизационных моделей, направленных на разработку наиболее эффективных управленческих решений. Модельный подход к прогнозированию изучае-

мых процессов с использованием нескольких методов экономико-математического прогнозирования, включая такие известные методы как ARIMA, экспоненциального сглаживания и др.

Полученные результаты с использованием вышеуказанных инструментов позволяют не только наиболее точно оценить прогнозируемую доходность инвестиционных проектов в сфере недвижимости, но и принять наиболее эффективное решение на всех уровнях управления, включая как руководство инвестиционных компаний, так и руководство муниципальных образований.

В качестве подтверждения данного вывода является рост количества образовательных программных продуктов посвященных отдельным вышеуказанным направлениям. Крупные и средние компании, работающие на рынке недвижимости, заинтересованы в присутствии в штате сертифицированных специалистов, благодаря которым предприятие может быть уверено в избегании возможных потерь. Например, существуют специальные сертификационные программы с регулярными экзаменами, которые проводят профессиональные организации риск-менеджеров: GARP (Global Association of Risk Professionals – Международная ассоциация профессионалов по управлению рисками) и PRMIA (Professional Risk Managers' International Association – Международная профессиональная ассоциация риск-менеджеров).

Затраты на обучение сотрудников, как правило, окупаются достаточно быстро. Все это доказывает необходимость осуществления обучения управления рисками и в отечественных вузах.

Однако, необходима разработка программ ориентированных на подготовку специалистов, востребованных на рынке недвижимости. Ведь общей целью таких программ должно являться получение организацией адекватной аналитической информации, необходимой как для оптимизации внутреннего учета и управления денежными потоками, так и для предоставления внешним пользователям.

Помимо риск-менеджмента данный специалист должен владеть методами моделирования и прогнозирования различных экономических процессов. К сожалению, в настоящее время в государственных финансовых вузах обучение комплексному анализу рынка недвижимости пока еще не развито должным образом. Поэтому зачастую вышедшим из вузов специалистам и уже опытным финансистам приходится восполнять пробелы

в знаниях путем дополнительного обучения на специализированных тренингах и семинарах.

Конечно, выход в данной ситуации имеется, и он может заключаться в создании на базе высшего учебного заведения – учебного центра по подготовке специалистов-практиков различного уровня.

Конечно, это вопрос перспективы, но думать о его решении надо уже сегодня. Создание учебного центра потребует серьезных объединенных усилий государственных органов, высших учебных заведений, самих коммерческих организаций.

Таким образом, в настоящих условиях трансформационной экономики появится возможность в решении следующих задач:

1. Обеспечение качественного обучения различным методикам выявления закономерностей развития рынка недвижимости и нейтрализации различных рисков: чиновников, сотрудников муниципалитетов, руководителей предприятий, организаций.

2. За счет наличия в руководстве муниципалитетов и организаций грамотных специалистов, создаются надежные гарантии безопасности населения в настоящих рыночных условиях.

3. Повышение качества и удовлетворенности потребителями уровнем образовательных услуг в системе высшего профессионального образования.

Все вышеназванные задачи не могут быть решены, изолировано одна от другой. Они будут решаться комплексно, тогда они превратятся в крепкий

фундамент, на котором и будет держаться система высшего профессионального образования в нашей стране.

Т. К. Руткаускас, А. П. Третьяков,
К. П. Руткаускас

Образовательные и практические аспекты реализации энергосберегающей политики

Энергосбережение рассматривается как глобальная проблема, решаемая совместными усилиями специалистов различного профиля, которое последовательно и прочно занимает свое достойное место в образовательном процессе.