

ОТЧЕТ

по исследованию рынка труда для выпускников Белорусского государственного технологического института по специальности «управление недвижимостью»

Введение

1. Исследование рынка труда для выпускников Белорусского государственного технологического института по специальности «управление недвижимостью» проведено в рамках проекта **530603-TEMPUS-1-2012-1-LT-TEMPUS-JPCR** «Реформирование программ в сфере градостроительства на пространстве Восточного соседства», этап D2.1.

Цели исследования:

выявление наиболее востребованных сегментов рынка труда в Беларуси для бакалавров и магистрантов данной специальности;

определение состава новых программ их подготовки, обеспечивающих повышение качества образования для удовлетворения новых потребностей рынка труда.

Должности на рынке труда

2. В Республике Беларусь перечень должностей служащих определен общегосударственным классификатором Республики Беларусь ОКРБ 006-2009 "Профессии рабочих и должности служащих". Классификатор утвержден Постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 22 октября 2009 г. N 125. Специалисты, получающие высшее образование по специальности «управление недвижимым имуществом» в Республике Беларусь ориентированы на должности согласно таблице 1.

Таблица 1

Должности рынка труда, которые могут занимать выпускники БГТУ по специальности «управление недвижимостью» в Беларуси

Наименование должности	Код должности
1. Агент по операциям с недвижимостью	20016
2. Агент страховой	3412
3. Агенты по продаже недвижимости	3413
4. Агент по операциям с недвижимостью	3416
5. Администратор гостиницы	3431
6. Администратор зала	3431
7. Главный специалист по кадастру и геоинформационным системам	1227, 2148
8. Инженер по землеустройству	2213
9. Начальник хозяйства жилищно-коммунального	1227
10. Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений	2142

11. Оценщик недвижимости	3417
11. Специалист по брокерской деятельности	3411, 3421
12. Специалист по инвестициям	2419
13. Риэлтер	3413
14. Специалист по кадастру и геоинформационным системам	2148
15. Регистратор недвижимости	2429
16. Управляющий недвижимым имуществом совместного домовладения	1227
17. Инспектор по контролю за техническим содержанием зданий	3151
18. Руководители организаций с численностью не более 15 работников и индивидуальные предприниматели, осуществляющие финансовую деятельность, операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг потребителям	1317

3. В силу появления в Беларуси новых рыночных отношений и инновационных технологий востребованы должности, которых нет в упомянутом классификаторе, но которые под иными наименованиями исполняются специалистами, а именно:

специалист по консалтингу девелоперских проектов;
специалист по ипотечному кредитованию (mortgage brokers);
специалисты по территориальному планированию (town or territorial planners).

менеджер по заложенным (ипотечным) операциям;
управляющий недвижимостью по комплексной эксплуатации недвижимого имущества для обеспечения эффективного содержания объектов и управляющий недвижимостью, переданной в управление собственником с целью сохранения стоимости объекта и извлечения дохода из его использования;

менеджер недвижимости предприятий
менеджер по лизингу недвижимости;
менеджер по инвестициям в недвижимость;
менеджер (консультант) по налогообложению в сфере недвижимости.

4. Бурное внедрение новых методов и инновационных технологий (Е- и М-правительство, дистанционное зондирование земли из космоса, краудсорсинг, формирование недвижимости с использованием GPS и RTK-систем, CRM- и ERP- ИТ системы и др.) привело к изменению содержания рынка труда в сегменте «управление земельными ресурсами». Такая тенденция подтверждается фактом вытеснения термина «*Land Management*» на термин «*Land Governance*», для которого подходит русский перевод «управление земельными ресурсами на основе технических систем». Этот

сегмент рынка труда требует новых специалистов, компетентных в инновационных технологиях.

Сегменты рынка труда

4. Рынок труда, предъявляющий спрос на специалистов управления недвижимостью, в Беларуси можно подразделить на следующие основные 10 сегментов.

4.1. Управление государственным имуществом и земельными ресурсами. Этот сегмент сосредоточен главным образом в системе Госкомимущества РБ. Деятельность по управлению государственным имуществом осуществляется Фондом Госимущества, а также 7-ю территориальными фондами. Всего около 300 человек.

В этом же сегменте работают специалисты отделов управления государственным имуществом всех государственных органов (около 40) и местных исполнительных и распорядительных органов (коммунальная собственность). Оценка численности специалистов этой категории - около 1200 человек.

4.2. Государственная регистрация недвижимости и массовая оценка (Land Administration). Этот сегмент рынка труда занимают государственные унитарные предприятия: Национальное кадастровое агентство (120 чел.) и 7 территориальных организаций по государственной регистрации (около 600 чел. - в каждой). Данные предприятия являются монополистами в данном виде деятельности. Емкость данного сегмента рынка труда оценивается 4300 чел., в том числе: государственные регистраторы (около 1000 постоянно-действующих), оценщики, инженера по технической инвентаризации.

4.3. Землеустройство. Рынок труда в данной сфере образуют 9 государственных предприятий и около 90 частных. До 2010 года данный вид деятельности требовал государственного лицензирования. В государственных унитарных предприятиях (УП «Белгипрозем», его 7 дочерних предприятий, предприятие «Землемер» Госкомимущества) работают около 2000 чел. Ориентировочное число сотрудников частных предприятий в области землеустройства около 700 чел. Всего – около 2700 специалистов.

В этом же сегменте – землеустроительная служба местных исполнительных и распорядительных органов (г.Минск, 7 областей, 118 районов, 7 городов областного подчинения). Оценка численности землеустроительной службы – 1250 человек.

4.4. Территориальное планирование. Рынок труда в данном сегменте крайне узок и ограничивается, в основном, несколькими государственными предприятиями: НИИградостроительства и Минскградо Минархитектуры (города, около 200 специалистов) и БелНИЦзем (около 15 специалистов).

4.5. Управление совместными домовладениями. В Беларуси около 100 000 совместных домовладений. Сегмент управления совместными домовладениями включает 850 товариществ (в Минске-478), а также около

500 жилищных эксплуатационных контор ЖЭСов (в Минске – 128) коммунальной формы собственности. Под управлением товариществ находятся 4 млн. кв.м. жилья, под управлением ЖЭСов – 300 млн. кв.м.

В 2009 г. в Республике впервые появились товарищества по управлению коммерческим недвижимым имуществом. Их количество оценивается пока десятками, а число специалистов по управлению недвижимостью 100.

Ориентировочная потребность рынка труда на этом сегменте на дату оценки – 3000 чел.

Данный сегмент рынка испытывает острый недостаток квалифицированных кадров.

4.6. Экспертная (индивидуальная) оценка недвижимости. К этому виду деятельности допускаются аттестованные оценщики. Субъект аттестации – Госкомимущество РБ. Оно же ведет учет оценщиков в специальном реестре оценщиков сфере оценщиков. Согласно реестру оценщиков по состоянию на 1.01.2013 г. в Беларуси около 575 аттестованных оценщиков недвижимости.

4.7. Банковский сегмент. В Беларуси – 36 банков. Каждый банк имеет филиалы по всей стране. Недвижимое имущество составляет значительную долю непрофильных активов банков, требующих квалифицированного управления. Количество специалистов по управлению непрофильными активами в банковской сфере составляет около 400 человек.

Кроме того, в специалистах по недвижимости нуждаются управления ипотечного кредитования банков (mortgage brokers). Оценка спроса рынка труда на таких специалистов – 150 чел.

4.8. Риэлторские компании. В Беларуси около 90 государственных и частных риэлторских компаний. Должность риэлтора может занимать аттестованный Министерством юстиции специалист (Estate Agent/Realtors). Оценка рынка - 800 специалистов (Estate Agent/Realtors).

4.9. Управление эксплуатацией объектов офисной, коммерческой и производственной недвижимости. К таким объектам относятся аэропорты, торговые предприятия, производственные компании, склады, логистические центры, гостиницы, госпитали, почтовые предприятия, университеты, школы, телекоммуникационные компании и др. Оценка рынка труда для специалистов по управлению недвижимостью – ориентировочно 7000 человек.

4.10. Девелоперская деятельность. Девелоперская деятельность – относительно-новый сегмент рынка труда. Оценка его объема – 200 человек.

4.11. Гостиничная деятельность. Оценка объема этого сегмента – 800 чел.

5. Кроме того, рынок труда образуют отдельные предприятия и учреждения:

- строительные подрядные и субподрядные организации;
- проектные организации;
- управления, отделы капитального строительства предприятий;

экономические отделы предприятий (управление имуществом организации)

службы жилищно-коммунального хозяйства;

отделы исполкомов по строительству;

отделы управления непрофильными активами;

организации, осуществляющие функции заказчика;

- образование;

- наука (исследование методов экспертизы, инспектирования, оценки недвижимости и определение методологических подходов повышения эффективности ее использования).

6. Структура рынка труда, его объем и оценка его потребностей в выпускниках университетов приведены в таблице 2.

Ежегодная потребность в выпускниках определялась в размере 5% от объема рынка.

В таблице 2 сегменты рынка труда размещены в последовательности убывания актуальности обновления учебных программ с целью совершенствования подготовки кадров.

Таблица 2

Оценка спроса и предложения на сегментах рынка труда

Сегмент рынка труда	Оценка спроса рынка труда	Потребность в бакалаврах и магистрантах
1. Управление эксплуатацией объектов офисной, коммерческой и производственной недвижимости	7000	350
2. Управление совместными домовладениями	3000	150
3. Управление государственным имуществом и земельными ресурсами	1250	62
4. Девелоперская деятельность	200	10
5. Риэлторские компании	800	40
6. Банковский сегмент	400	20
7. Территориальное планирование.	215	10
8. Землеустройство	2700	135
9. Государственная регистрация недвижимости и массовая оценка	4300	215
10. Экспертная оценка недвижимости	575	28
11. Гостиничная деятельность	800	40
Итого	21240	1060

Заключение.

1. Рынок труда для выпускников Белорусского государственного технологического университета по специальности «Управление недвижимостью» в Беларуси может быть подразделен на 10 сегментов. Его

емкость составляет ориентировочно 21 000 специалистов по не менее, чем 18 должностям. Оценка ежегодного спроса на специалистов в сфере управления недвижимостью – 1060 чел.

2. Из 12 выделенных сегментов рынка труда наибольшими темпами в Беларуси растет востребованность специалистов по следующим трем сегментам:

управление эксплуатацией объектов офисной, коммерческой и производственной недвижимости;

управление совместными домовладениями;

девелоперская деятельность.

3. Ни в одном белорусском университете по данному сегменту рынка труда пока нет ни специализированных программ обучения, ни авторских курсов, ни отечественных учебников. Поэтому для удовлетворения новых потребностей рынка труда в рамках проекта TEMPUS целесообразно создать 3 учебные программы интегрированных в специальность «Управление недвижимостью», улучшающие качество и актуальность образования именно по этим сегментам, а именно:

1) информационное моделирование зданий (Building Information Modelling (BIM));

2) управление зданиями и жильем (Building in Use and Housing Management, Facilities Management Excellence or Strategic Facilities Management);

3) управление недвижимостью с использованием пространственных данных и географических информационных систем (Land Governance with Spatial Data and GIS Support).

Данные программы войдут преимущественно в дисциплину «Управление недвижимостью».

4. В соответствии с Национальным стандартом ОСРБ 1-700202-2007 выпускник может успешно решать следующие профессиональные задачи:

экспертиза, инспектирование, оценка недвижимости и нематериальных активов;

оценка стоимости предприятий (бизнеса), земли, машин, оборудования, транспортных средств;

управление проектами развития недвижимости на разных стадиях жизненного цикла;

руководство выполнением ремонтно-строительных работ;

исследование и инспектирование технического состояния отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений на стадии их эксплуатации;

управление государственной собственностью;

управление эксплуатацией недвижимого имущества;

использование современного информационного программного обеспечения в инженерно-экономических расчетах;

организация самообразования, обучение и повышение квалификации.

Разрабатываемые программы соответствуют решению задачи повышения эффективности подготовки специалистов по «Управлению

недвижимостью» в рамках проекта **530603-TEMPUS-1-2012-1-LT-TEMPUS-JPCR** «Реформирование программ в сфере градостроительства на пространстве Восточного соседства.