

Мартыненко Екатерина Евгеньевна

магистрант

Кожевникова Маргарита Карповна

д-р экон. наук, профессор

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет

им. первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Свердловская область

ПРОБЛЕМАТИКА УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация: в настоящее время, проблемы, связанные с эффективностью управления недвижимостью все чаще обсуждаются аналитиками и специалистами на профессиональных конференциях, форумах и в специализированных СМИ. Это связано, прежде всего, с ростом масштабов недвижимого имущества, вовлекаемого в оборот, сложностью, неоднородностью структуры и состава имущественных комплексов, увеличением бюджета собственника на управление и развитие недвижимости. Очевидно, что при выборе того или иного механизма управления необходимо учитывать назначение имущества, его состав, а также цели и задачи, которые будет преследовать собственник при его использовании. Исходя из этого, в данной статье рассмотрены проблемы управления недвижимостью, как самостоятельного направления деятельности сферы услуг. На основе анализа международного опыта и отечественных разработок исследованы особенности российского рынка недвижимости. Дан анализ основным проблемам осуществления услуги управления недвижимостью в России, а также сделан вывод о недостаточной изученности проблемы управления недвижимостью.

Ключевые слова: управление, управление недвижимостью, проблемы управления недвижимостью, эффективность управления недвижимостью.

В последние годы, многие собственники начали осознавать важность профессионального подхода к управлению объектами недвижимости. Но развитие

этой отрасли в нашей стране, как самостоятельного направления деятельности сферы услуг, по сравнению с Европой, развивается медленно и недостаточно изучено. Это определяет необходимость всестороннего научного анализа проблематики услуги управления недвижимостью [1].

Прежде чем выявить основные проблемы управления коммерческой недвижимостью, для начала проанализируем понятие «управление недвижимостью», выявим основные цели управления и на основе анализа сформулируем собственное видение, которое будет наиболее полно отображать всю специфику деятельности, связанной с данной сферой.

Чтобы использовать коммерческую недвижимость с максимальной отдачей, ей необходимо управлять. Управление недвижимостью представляет собой непрерывный и целенаправленный процесс воздействия на управляемый объект – недвижимость.

Анализируя термин «управление недвижимостью» из источников [2–4], приведем определение, с учетом авторских поправок, которое будет наиболее обширно охватывать всю сферу данной деятельности.

Управление недвижимостью – это осуществление комплекса мероприятий, включающий постановку целей и определение задач планирования, организации, исполнения и контроля за решениями с последующим мониторингом путей их достижения, а также мероприятий по эксплуатации зданий и сооружений, разработке программы управления объектом недвижимости и организации наиболее эффективного использования недвижимости в интересах его собственников.

По мнению экспертов, основными функциями управления коммерческой недвижимости являются [5]:

- обеспечение максимальной заполняемости арендаторами здания (загрузка, маркетинговая стратегия определений арендных ставок и условий аренды);
- управление арендными отношениями (заключение договоров найма (аренды), контроль исполненных договоров);

– контроль за содержанием и эксплуатацией при отсутствии действующего договора аренды (технический контроль за зданием, оплата коммунальных и иных платежей);

– организация предоставления сопутствующих услуг (клининг и т. п.).

Также эксперты выделяют 3 основные группы субъектов рынка, занимающихся деятельностью по управлению коммерческой недвижимостью [6]:

– профессиональные управляющие компании, в ведении которых находятся как собственные, так и сторонние объекты;

– собственники, предпочитающие своими силами управлять недвижимыми активами;

– инвестиционные фонды, как инструмент финансирования, реализации и управления недвижимостью.

Первые управляющие компании появились в Москве и Санкт-Петербурге в 1993 г. Большинство, из которых были представлены зарубежными организациями (Colliers International, Cushman & Wakefield Jones Lang LaSalle, Knight Frank, Hines и др.). Список специализированных организаций продолжает увеличиваться, но по-прежнему ведущие места занимают иностранные компании. Главное преимущество западных компаний, работающих на российском рынке – знание мировых стандартов управления и использование накопленного годами профессионального опыта в то время, как отечественные компании не всегда соответствуют заявленному уровню профессионализма и редко владеют стандартами управления [6].

Для отечественных управляющих компаний также характерно стремление к выполнению всех услуг по управлению недвижимостью (клининг, охрана, техническое обслуживание и др.) своими силами. В результате чего компании формируют многочисленный штат сотрудников, что приводит не только к удорожанию, но и снижению качества услуги управления. Для сравнения, в развитых западных странах управляющая компания численностью 20 человек в состоянии эффективно управлять более чем 40 крупными коммерческими объектами, при

этом постоянное присутствие представителей компании на объектах не требуется [6].

На сегодняшний день, на российском рынке услуг управления коммерческой недвижимостью, еще одной главной проблемой является отсутствие единых стандартов и методик управления, а также нежелание управляющих компаний делиться информацией, опытом и наработками по полученным результатам эффективного управления объектами недвижимости.

В среде крупных российских и западных управляющих, рынок профессионального управления недвижимостью специализирован и разделяется на виды [7]:

- facility management (управление инфраструктурой и техническая эксплуатация);
- property management (управление доходностью объекта);
- asset management (управление активами).

За границей практически все компании занимаются всеми тремя направлениями. Особенностью российского рынка управления недвижимостью является то, что в русском языке еще не определились понятия, являющиеся точными аналогами этих терминов, а управление недвижимостью – имеет слишком обобщенный характер, также использование англоязычных терминов без единой системы толкования вносит неясность и недопонимание между всеми профессиональными участниками и часто приводит к тому, что некоторые компании некорректно позиционируют себя на рынке, делая сферу управления в России еще менее структурированной [7]. Также проблемой является невостребованность услуги Asset Management, так как в условиях российской действительности практически нет желающих передавать финансы в чужие руки [8].

В таблице 1 рассмотрены Методы управления недвижимостью, с точки зрения западного и российского понимания данных терминов.

Методы управления недвижимостью

Западная терминология	Российская терминология
Facility Management (управление инфраструктурой)	Техническое управление
Property Management (доверительное управление)	Комплексное (доверительное) управление
Asset Management (управление активами)	Оперативное управление

Рассматривая развитие рынка управления коммерческой недвижимостью по секторам, следует отметить, что, по мнению экспертов, наиболее востребована услуга профессионального управления в торговом и офисном сегментах, это обусловлено наибольшим развитием рынка в данном сегменте. Также росту популярности услуги эффективного управления способствует конкуренция среди участников рынка, обусловленная избытком свободных площадей, на сегодняшний момент.

Рассматривая, управление помещениями складского назначения, данная сфера деятельности носит специфический характер, а также недостаточно развита в России, если рассматривать рынок страны в целом. Девелоперами и управляющими современных складских комплексов чаще становятся западные компании, которые специализируются на реализации проектов складского назначения.

Исходя из всего вышесказанного, можно выделить несколько основных проблем рынка услуг управления коммерческой недвижимостью в России и сделать вывод [6; 9]:

1. Низкое предложение при высоком спросе: профессиональных компаний по управлению коммерческой недвижимостью в России мало.
2. Уровень оказываемых услуг несравним с европейским уровнем.
3. Низкая степень доверия собственника к деятельности управляющих компаний, а также неготовность к прозрачности операций с коммерческой недвижимостью, что вызвано недостаточной информированностью собственников об услугах, предоставляемых компаниями по управлению объектами, а также существенно ограничивает возможности использования системы ДУ недвижимостью.

4. Негативное отношение к аутсорсингу на рынке управления коммерческой недвижимостью. Как со стороны собственников, так и со стороны управляющих компаний наблюдается стремление к выполнению управленческих функций своими силами, без привлечения к процессу управления сторонних организаций.

5. Неравномерное развитие рынка управления коммерческой недвижимостью по сегментам. Наиболее востребована услуга управления в торговом и офисном сегментах.

6. Отсутствие комплексного подхода к управлению недвижимостью. Не разработаны единые стандарты и методики профессионального управления.

Подводя итоги, можно сказать, что недостаточная изученность проблемы управления коммерческой недвижимостью и особенности развития и функционирования национального рынка услуг управления коммерческой недвижимостью составляют проблематику этого вида деятельности в России.

Список литературы

1. Кудрявцева Е.В. Управление недвижимостью в России. Проблемы и решения / Е.В. Кудрявцева, М.А. Кошкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2002. – №10–15 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-nedvizhimostyu-v-rossii-problemy-i-resheniya> (дата обращения: 27.02.2018).

2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. Глава 3. Организационные основы развития и управления предпринимательской деятельностью в сфере недвижимости: Учебное пособие / А.Н. Асаул, А.В. Карасев. – М.: МИКХиС, 2001 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m76/3_4.htm (дата обращения: 27.02.2018).

3. Карпова Д.А. Инновации в управлении коммерческой недвижимостью // Студенческий научный форум [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.scienceforum.ru/2014/570/2136#> (дата обращения: 27.02.2018).

4. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. В 2. ч. Ч. 1. – Смоленск: СмоленПлюс; М.: АСВ, 2001. – С. 328.

5. Андреева М.В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / М.В. Андреева. – Вологда: ВоГТУ, 2009 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://emp.vogu35.ru/vse-materialy/send/597-080502m-ekonedv48/8707-080502-ekonomika-nedvij-up> (дата обращения: 27.02.2018).

6. Кудрявцева Е.В. Проблематика услуги управления коммерческой недвижимостью // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2010. – Т. 317. – №6 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problematika-uslugi-upravleniya-kommercheskoj-nedvizhimostyu> (дата обращения: 27.02.2018).

7. Мавлютова А.Р. Внедрение методологии профессионального управления эксплуатацией объектов недвижимости различного функционального назначения // Российское предпринимательство. – 2015. – №19 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <vnedrenie-metodologii-professionalnogo-upravleniya-ekspluatatsiey-obektov-nedvizhimosti-razlichnogo-funktsionalnogo-naznacheniya.pdf> (дата обращения: 27.02.2018).

8. Российские стандарты управления недвижимостью // Информационно-аналитический портал о недвижимости. – 31 марта 2014 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rway.ru/russia/news/57245/> (дата обращения: 27.02.2018).

9. Управление недвижимостью: проблемы и причины проблем // Земельные участки в Подмосковье / Финансы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.s-m3.ru/finansy/02_unpipp.html (дата обращения: 27.02.2018).