

## **ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

**Бурова С.А.**

**Научный руководитель доцент кафедры Березовская Р.Э.**

***Сибирский Федеральный Университет***

Рынок коммерческой недвижимости Российской Федерации развивается бурными темпами и диктует свои правила. Большое количество владельцев торговых, офисных, складских и нежилых помещений теряют прибыль из-за неправильного управления коммерческой собственностью. Собственники все чаще доверяют управление коммерческой недвижимостью профессионалу своего дела.

Управляющая компания – профессионалы, которые занимаются организацией коммерческой недвижимости на всей жизни объекта, с целью повышения дохода, социальной и ресурсной эффективности.

В управление коммерческой недвижимостью используются следующие функциональные модели:

- управление средствами;
- управление имуществом;
- управление строительством;
- управление активами.

Приведенные модели отражают, прежде всего, степень участия управляющей компании в процессе управления объектом коммерческой недвижимости.

Модель «управление средствами» предусматривает оказание услуг собственнику объекта недвижимости по обслуживанию и уход за объектом недвижимости. Основными целями управления по данной модели являются:

- рациональное использование объекта на основе снижения расходов и роста качества оказываемых услуг;
- своевременное проведение работ по устранению дефектов объекта.

Таким образом, данная модель направлена на решение задач организации технического обслуживания, ремонта в отрыве от остальных стадий жизненного цикла объекта.

Обычно за управлением средствами обслуживания в управляющие компании обращаются владельцы курортных, спортивных комплексов, офисных центров, отелей.

Услуга «управление имуществом» - оказание услуг по коммерческому менеджменту, который связан с функционированием объекта недвижимости с коммерческой точки зрения и заключается в обслуживании договоров аренды, подборе арендаторов, работе с арендаторами, которые обеспечивают основной доход от объекта коммерческой недвижимости. Управляющие компании от лица владельца ведут судебные тяжбы со страховыми фирмами, арендаторами.

Подход «управление строительством» подразумевает проектирование и строительство объекта. Управляющая компания сама в праве выбирать строительные материалы и технологии. Вопросы, связанные со сносом объекта – в компетенции компании.

Модель «управление активами» включает в себя управление инвестиционным портфелем недвижимости и заключается во всестороннем управлении недвижимостью – от распределения полномочий по организации управления до определения ответственности за качество услуг.

«Управление активами» включает в себя как функции рассмотренных моделей (маркетинг, сдача в аренду, перепрофилирование), так и дополнительные – финансовый менеджмент (управление финансовыми потоками и рискам). Если предыдущие три модели постепенно становятся привычны для Российской Федерации, то к услуге «управление активами» собственники не торопятся обращаться.

На начальном этапе развития рынка профессионального управления коммерческой недвижимостью в России большинство компаний работали на основе модели «управления средствами». Активное развитие рынка коммерческой недвижимости, возрастающая конкуренция потребовали от управляющих компаний снижения издержек, оптимизации бизнес-процессов – что потребовало перехода к модели «управление имуществом».

«Управление средствами» направлено на рационализацию расходов и, как следствие, рост доходов. В свою очередь, «управление имуществом» направлено на поиск и привлечение дополнительных источников дохода. Следовательно, «управление имуществом» должно дополнять «управление средствами» в области коммерческого менеджмента. Если хотя бы одно из двух направлений не будет справляться со своими функциями, собственник не будет получать максимальный доход.

На современном этапе развития рынка коммерческой недвижимости в услугах профессионального управления объектами недвижимости на самых ранних стадиях реализации проекта нуждаются как собственники недвижимости, так и девелоперы, что обусловлено высокой сложностью недвижимости как объекта управления.

Внедрение профессионального управления объектом способно не только повысить стоимость объекта за счет снижения расходов на эксплуатацию, ведение детального бухгалтерского, налогового и управленческого учета, но и повысить привлекательность объекта недвижимости для потенциальных арендаторов и инвесторов.

На сегодняшний день «управление средствами» сталкивается с рядом проблем, которые не позволяют «управление имуществом» привлекать максимальный доход. Собственники не желают привлекать управляющие компании на стадии проектирования. Они считают, что оплата услуг по управлению недвижимостью является лишними затратами. Но некоторые инженерные решения вынуждают на серьезные расходы, но нужны они будут для данного объекта – большой вопрос. Более того, в связи с массовой застройкой техническим требованием не уделяют должного внимания. Как следствие, приведение объекта в эксплуатацию собственник может потратить гораздо большую сумму денег на изменение инженерных решений по причине неправильного проектирования инженерных сетей для данного объекта уже сформировавшимся назначением, чем бы он потратил на услуги управляющей компании.

Часто собственники обращаются в управляющую компанию уже на последней стадии строительства. Однако если бы собственники обращались на этапе разработке проекта, это помогло бы минимизировать затраты на его реализацию. Кроме того, профессионалы помогут определить насколько те или иные затраты при возведении объекта оправданы с точки зрения его дальнейшей эксплуатации.

Эксплуатация объекта недвижимости и управление бизнесом тесно связаны с процессом реализации инвестиционного проекта. Строить взаимоотношения с инвесторами и арендаторами значительно проще, когда специалисты управляющей компании принимали непосредственное участие в разработке концепции объекта, занимались сопровождением процесса проектирования и строительства, составляли арендный план и «подбирали» в соответствии с ним арендаторов.

**Список используемой литературы:**

1. Официальный сайт управляющей компании «Пальмира» [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://www.palmiracompany.ru>;
2. Официальный сайт управляющей компании «Овентал» [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://www.owental.ru/>
3. Евразийский международный научно-аналитический журнал: электро, журн. 2009. № 1. URL. <http://www.m-economy.ru/issue.php?num=29#35>