

МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТОМ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

А. И. Чигрина

Академия управления при Президенте Республики Беларусь, г. Минск

Научный руководитель С. А. Пелих

Механизм управления объектом коммерческой недвижимости является составным элементом организационно-экономического механизма повышения экономической эффективности рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь.

Функционирование механизма управления объектом коммерческой недвижимости должно быть направлено на достижение двух взаимосвязанных целей: обеспечение экономической эффективности и инвестиционной привлекательности объекта коммерческой недвижимости, а также повышения стоимости объекта коммерческой недвижимости.

С одной стороны, достижение указанных целей сводится к текущему управлению недвижимостью и реализации краткосрочных целей собственников, касающихся поддержания рациональной экономической, финансовой, технической и хозяйственной областей недвижимости, а с другой стороны, реализация целей должна соответствовать стратегическим целям собственника и обеспечению развития объекта коммерческой недвижимости с точки зрения функциональности и экономической эффективности. В странах Западной Европы, где функционирует множество коммерческих компаний, специализирующихся на управлении недвижимостью, создаются свои собственные, характерные системы и структуры выполнения функций управления недвижимостью. Проведенное исследование зарубежной практики управления объектами коммерческой недвижимости, обусловленных типом управ-

ляемых объектов коммерческой недвижимости, позволило выделить три механизма управления, используемых в западноевропейской практике [1, с. 65]:

– механизм прямого управления объектом коммерческой недвижимости, когда функции управления полностью возложены на собственника или сотрудников, нанятых собственником, а также организованы в специализированную организационную единицу (ячейку);

– механизм косвенного управления, когда часть функций управления объектом коммерческой недвижимости возложены на управляющую организацию, но отдел управления создается на базе организации;

– механизм договорного управления, когда функции управления полностью переданы собственником объекта профессиональному менеджеру, действующему как физическое или юридическое лицо, на основании договора управления, заключенного в письменной форме с собственником объекта коммерческой недвижимости.

Построение механизма управления объектом коммерческой недвижимости должно осуществляться на основе разработанной концепции управления объектом коммерческой недвижимости, которая зависит от сегментарной принадлежности объекта, типа и функций объекта, формы собственности и инвестиционных ожиданий собственника недвижимости. Управление коммерческой недвижимостью охватывает своей сферой действия, направленные на формирование оптимальных технических, функциональных и экономических условий пользования имуществом, реализуя экономический потенциал коммерческой недвижимости и поставленные собственником инвестиционные цели. В соответствии с указанной целью определены следующие задачи управления объектом коммерческой недвижимости:

1) обеспечение наиболее эффективного варианта использования объекта коммерческой недвижимости, развитие и улучшение экспертной оценки характеристик трех уровней в соответствии с окружением объекта и рыночными условиями;

2) обеспечение сохранности объекта коммерческой недвижимости путем обеспечения его правильного содержания и эксплуатации;

3) рационализация состава и структуры коммерческой недвижимости;

4) улучшение технического состояния объекта коммерческой недвижимости путем проведения ремонтных работ (реконструкции);

5) повышение инвестиционной привлекательности и стоимости объекта коммерческой недвижимости;

6) увеличение доходности использования объекта коммерческой недвижимости путем выбора и успешного применения наиболее эффективного способа управления объектом;

7) использование объекта коммерческой недвижимости как инструмента привлечения инвестиций и внедрения инновационных технологий.

Обобщение теоретических наработок в области управления недвижимостью и практического опыта позволили выделить три области управления объектом коммерческой недвижимости, которые должны быть учтены при разработке механизма:

– управление техническим состоянием объекта (управление персоналом и эксплуатацией объекта, организация внешних услуг, необходимых для нормального функционирования объекта);

– управление финансовым состоянием объекта коммерческой недвижимости;

– управление поверхностью объекта коммерческой недвижимости (арендные отношения, продвижение объекта, заключение договоров аренды, поддержание контактов с клиентами и т. д.).

Техническое обслуживание объекта коммерческой недвижимости – это совокупность действий, направленных на обеспечение функциональности объекта коммерческой недвижимости, удобства использования и повышения стоимости при разумном уровне затрат и минимизации неудобств для пользователей. Основным нормативным правовым актом, регулирующим вопросы технической эксплуатации строительных объектов их обслуживания, а также риски, связанные с их поддержанием, является Закон Республики Беларусь № 300-З от 05.07.2004 г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

Управление поверхностью объекта коммерческой недвижимости должно включать в себя ряд мер, обеспечивающих архитектурно-пространственные удобства, направленные на эффективное использование поверхности объекта, с одновременным обеспечением комфорта и безопасности всех пользователей объекта.

В рамках управления поверхностью объекта коммерческой недвижимости выделены следующие направления деятельности: управление поверхностью объекта; предоставление основных услуг пользователям объекта; управление арендными отношениями. Управление финансами объекта коммерческой недвижимости, в особенности в процессе принятия инвестиционных решений, предполагает изучение методов финансирования, кредитования, управления денежными средствами, ценными бумагами, расчетно-кассовым и безналичным обслуживанием и другими финансовыми инструментами. Отправной точкой при выявлении сущности управления финансами объекта коммерческой недвижимости является общее управления финансами организации.

Для собственника объекта коммерческой недвижимости ставятся задачи по повышению экономической эффективности и инвестиционной привлекательности объекта коммерческой недвижимости, т. е. обеспечения более благоприятных условий для привлечения инвестора или повышения доходности объекта. Рациональный собственник объекта коммерческой недвижимости, при принятии решения об отчуждении или реконструкции объекта, должен провести предварительную подготовку объекта коммерческой недвижимости, которая может быть проведена самостоятельно или с привлечением профессиональной управляющей компании. Совокупность подготовительных мероприятий должны максимально повысить инвестиционную привлекательность объекта коммерческой недвижимости, представляемого на рынке, что позволит привлечь инвесторов. Формирование системы таких мероприятий является управленческим решением, которое должно быть построено на учете характеристик инвестиционной привлекательности объекта.

Принятие и реализация управленческих решений происходит через предложенный автором механизм управления, который должен формироваться применительно к индивидуальному объекту коммерческой недвижимости. Принципиальная основа этого механизма должна быть устойчивой, но внутренние составляющие могут трансформироваться под действием характеристик, индивидуальных для каждого объекта недвижимости. Следует подчеркнуть, что предположение о непосредственной связи механизма управления коммерческой недвижимостью с параметрами, отражающими инвестиционную привлекательность объекта, может быть полезно для теории и практики оценки как инвестиционной привлекательности рынка коммерческой недвижимости, так и экспресс-оценки индивидуальной стоимости объекта недвижимости и определения эффективности плановых управленческих мероприятий по отношению к объекту коммерческой недвижимости.

Литература

1. Kowalak, T. Integracja rynków kapitałowych w Unii Europejskiej / T. Kowalak. – Twigger. – Warszawa, 2006. – С. 121.