

Секция 1

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА ОСНОВЕ ОЦЕНКИ ЕЕ СТОИМОСТИ

*Н.Н. Вабищевич,
магистрант 1 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат технических наук,
доцент Т.В. Борздова (ГИУСТ БГУ)*

Сегодня недвижимость – это один из наиболее надежных видов капиталовложений, экономический объект, для которого характерны свои законы управления. Эффективное управление недвижимостью является одним из наиболее перспективных направлений деятельности для собственников недвижимости и инвесторов.

«Распространенным является подход к оценке эффективности управления как достижение запланированного состояния, заданного результата деятельности с минимальными затратами различного вида ресурсов и, прежде всего, финансовых средств. Соответственно для недвижимости под эффективностью управления можно понимать достижение (также, например, с минимальными затратами финансовых средств) управляемым имуществом или производственно-технологическим комплексом предприятия с его ресурсами недвижимости определенных свойств, характеристик, обеспечивающих требуемый уровень функционирования организации, достижение целей и выполнение стоящих перед ней задач» [1, с. 302].

В наши дни объектам недвижимости уделяется повышенное внимание, т. к. это один из наиболее надежных источников инвестирования. Именно особенности недвижимости как инвестиционного актива определяют специфику ее управления.

«Рыночные принципы хозяйствования требуют оценки стоимости различных объектов собственности (предприятия, бизнеса, интеллектуальной собственности и других объектов имущественных и неимущественных прав). Результаты

оценки стоимости различных объектов собственности являются одной из основ для принятия управленческих решений в частном и в государственном секторе. Недвижимое имущество постоянно находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т. е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени» [2, с. 6]. Именно на основе оценки рыночной стоимости недвижимости продавец и покупатель могут заключить сделку, основываясь на обоснованной стоимости товара, т. к. рыночная стоимость учитывает ситуацию на рынке в целом, ожидания рынка.

Словосочетание Value Based Management (управление стоимостью недвижимости) стало сегодня символом применения последних достижений в области управленческих технологий и самых современных инструментов финансового менеджмента, позволяющих эффективно планировать, контролировать и направлять действия организации на пути к достижению экономически оправданных целей. Если рассматривать недвижимость как наиболее долговечный товар из всех существующих и обеспечивающих надежность инвестиций, то грамотное и эффективное управление стоимостью недвижимостью является важнейшим фактором повышения конкурентоспособности любого предприятия [3].

Сущность успешного управления недвижимостью заключается в возможно более эффективной поддержке, имущественном обеспечении приоритетных процессов управления организацией в целом, в готовности к необходимым действиям [1, с. 280].

Управление стоимостью – это интегрированный процесс, направленный на качественное улучшение стратегических и оперативных решений на всех уровнях организации за счет концентрации общих усилий на ключевых факторах стоимости. Суть концепции управления стоимостью заключается в том, что управление должно быть нацелено

на обеспечение роста рыночной стоимости объекта, которым управляют, т. е. все устремления, аналитические методы и приемы менеджмента должны быть направлены на одну общую цель: максимизацию стоимости, строя процесс принятия управленческих решений на ключевых факторах стоимости [3].

К одной из основных особенностей недвижимости как актива относят слабую зависимость доходности недвижимости от доходности других активов, что позволяет рассматривать недвижимость в качестве альтернативы при выборе направлений портфельных инвестиций. Относительная стабильность поступления доходов от эксплуатации объекта, обеспечиваемая долгосрочностью договоров аренды и следованием изменению доходов за инфляционным изменением цен, облегчает экономические прогнозы и управление экономическими рисками [3].

Стоимость объекта недвижимости может рассматриваться в качестве основного интегрального показателя ценности этого объекта как экономического ресурса, способного обеспечить удовлетворения потребностей его пользователей на соответствующем уровне. Эта способность определяется характеристиками самого объекта и качеством системы управления. В связи с этим все процедуры оценки недвижимости оказываются практически полностью востребованными в качестве основных элементов анализа эффективности хозяйствования на объекте. Существенную роль в экономическом анализе будет играть рыночная стоимость объекта, а также норма отдачи на капитал как основной инструмент оценки [3].

Как показывает практика, увеличение рыночной стоимости недвижимости для собственников, инвесторов не противоречит долгосрочным интересам других заинтересованных сторон. Успешно действующие инвесторы создают стоимость для всех участников экономической среды – риэлторов, управляющих недвижимостью, государства (через выплачиваемые налоги) и др. [3].

Благодаря оценке стоимости недвижимости, все участники данного рынка достигают более точных и ясных целей. С помощью принципов управления собственники, инвесторы и управляющие недвижимостью, независимо от выбранных целей, принимают обоснованные и эффективные решения [3].

Литература

1. Гровер, Р. Управление недвижимостью : междунар. учеб. курс / Р. Гровер, М. Соловьев. – М. : ВШПП, 2007. – 374 с.
2. Мирзоян, Н.В. Оценка стоимости недвижимости / Н.В. Мирзоян. – М. : Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 199 с.

3. Управление стоимостью недвижимости // Современная конкуренция [Электронный ресурс]. – 2007. – № 2. – Режим доступа : <http://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-stoimostyu-nedvizhimosti>. – Дата доступа : 10.12.2013.