

Саенко Л.К., канд. эконом. наук, доц.
Новикова А.А., студент,
Гаврикова А.Ю., студент,
Московский государственный строительный университет

АНАЛИЗ PROPERTY MANAGEMENT-КОМПАНИЙ В Г. МОСКВЕ

L-flower589@mail.ru

В статье представлены результаты исследования понятия "property management": рассмотрены различные точки зрения на определение, разграничены сферы деятельности property-, facility- или asset managementa. В результате оценки property management- компаний в г. Москвы сделаны выводы относительно количества и типов функционирующих компаний, видов предоставляемых услуг, формирования стоимости на данные услуги и пр. Выводы, сформулированные в работе, могут быть использованы в формировании теоретической базы управления недвижимостью, а также в процессе преподавания дисциплины «Управление недвижимостью».

Ключевые слова: управление недвижимостью, property management, property management- компании г. Москвы.

Как известно недвижимость - это основа личного состояния, а также богатства страны. Грамотно управлять имуществом необходимо для поддержания удовлетворительного его текущего состояния (для осуществления хозяйственной деятельности, аренды и пр.), а также для получения положительного финансового результата.

Property management новое для отечественного рынка недвижимости направление, позаимствованное за рубежом. Потребность в профессиональных управляющих компаниях возникла с появлением необходимости в получении дохода от использования недвижимости. В начале XX века, во времена Великой депрессии, многие универсальные и ипотечные банки США практически за бесценок приобретали резко подешевевшее недвижимое имущество. И для того, чтобы оно начало работать и приносить прибыль, стали задумываться над управлением этим имуществом. Кроме того, уже в конце XIX века в строительстве стали применяться новые технологии, конструкции и оборудование, которые постепенно совершенствовались и требовали специально подготовленных кадров для профессионального обслуживания зданий. Позже, когда к объектам коммерческой недвижимости стали относиться как к «продукту», возникла необходимость в управлении активами и в стратегическом их развитии. [1] Поэтому особое значение приобретает развитие системы профессионального управления недвижимостью, поскольку от нее зависят все отрасли хозяйства и сферы деятельности страны.

В нашей стране property management как понятие появилось совсем недавно и история его возникновения неразрывно связана с появлением частной собственности и развалом в 1991 году СССР. Связи с этим, в данной сфере имеется острая потребность в теоретических и прак-

тических разработках, поэтому логичным явилась изучение и формирование понятия "property management", соответствующее российским реалиям, а также проведение оценки отечественного опыта деятельности property management- компаний в г. Москве.

Стоит отметить, что вопросам изучения property management уделяется не заслуженно мало внимания. Асаул А.Н. Талонов А.В. вскользь упоминали о property management в своих работах, однако самостоятельных крупных исследований или выпущенных книг отечественными авторами по данной тематике не нашлось [2], [3]. Таким образом, ощущается нехватка теоретической базы и исследований российских property management- компаний. Все вышеизложенное обусловило актуальность темы исследования, а также его целей и задач.

Целью данного исследования послужил анализ property management - компаний в г. Москве. В данной работе, внимание было сосредоточено на оценке сложившейся практики property management-компаний в г. Москве, для этого было необходимо было решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие "property management";
- изучить предоставляемые property management -компаниями услуги;
- выявить отличия property management-компаний от facility- и asset management-компаний;
- провести оценку property management - компаний г.Москвы, в том числе определить какой тип компаний преобладает на столичном рынке, как определяется цена на данные услуги и пр.

При проведении исследования использовался метод логического, а также метод сравнительного анализа.

Любая область знаний должна опираться на своеобразный «фундамент». Такой основой является понятие или определение изучаемого явления, с формирования которого начинается выстраивание структуры последующего исследования, подчиненная определенной логике.

Следуя данным рассуждениям, необходимо разобраться в сути "property management". Данный термин является заимствованным и не имеет точного аналога на русском языке. Согласно зарубежной практике, под property management "подразумеваются операции по контролю и надзору за недвижимостью, включая мониторинг и отчетность в течении всего срока полезного использования объекта". Property management в данном случае включает в себя управление личным имуществом, оборудованием и активами, приобретенным и используемым для создания, ремонта и поддержания в рабочем состоянии объектов. Управление недвижимостью охватывает в себя процессы, системы и трудовые ресурсы, необходимые для обслуживания всего жизненного цикла имущества, в том числе приобретения, управления, отчетности, технического обслуживания, использования и распоряжения. [4].

В соответствии с ведущим зарубежным онлайн бизнес словарем, под термином "property management" понимается "процесс управления имуществом (в отношении арендуемого имущества), который подразумевает поддержание текущей деятельности и обслуживание всех частей и процессов, происходящих вокруг данного имущества". [5] Управление недвижимостью может включать поиск арендаторов, для освобожденных площадей, сбор ежемесячной арендной платы, поддержание текущего состояния объектов.

На наш взгляд, не стоит сужать управление недвижимостью арендой и арендными отношениями, под "property management" стоит понимать техническую эксплуатацию, а также полное административно-правовое управление объектами недвижимости. Данное определение наиболее соответствует российским реалиям, отражает суть и позволяет отличать данный вид управления недвижимостью от других.

Итак, перейдем к исследованию property management-компаний в г.Москвы. В процессе анализа было выявлено 47 таких компаний. Из них 31 компания - реально функционирующая, 16- не действующие компании.



Рис. 1. Процент действующих property management-компаний г. Москве

Можно сделать вывод, что в России компании, занимающиеся управлением недвижимостью только начинают развиваться и пользоваться спросом. Не смотря на не высокую конкуренцию более трети компаний, в течении первых лет своей деятельности прекратили функционирование.

Оценка предоставляемых столичными property management-компаниями услуг позволила сделать несколько выводов:

1) Компании предоставляют практически одинаковые услуги, однако отличаются лишь названия; зачастую используются переведенные на русский язык зарубежные аналоги. Для структурирования информации, все предоставляемые услуги можно объединить в следующие укрупненные блоки:

- а) техническое обслуживание и эксплуатация;
- б) административно-правовое управление.

Под техническим обслуживанием и эксплуатацией понимается поддержание нормального текущего функционирования объекта недвижимости, в том числе исправной инженерной системы, обеспечение условий безопасности, уборки, благоустройства, организация питания и пр.

В административно-правовое управление входит реализация площадей, дополнительное коммерческое использование площадей, юридическое сопровождение и консультация, ведение финансового документооборота и т.д.

В общем смысле property management представляет собой услугу по управлению недвижимым имуществом в части технической эксплуатации, а также достижение определенного финансового результата, приемлемого для собственника путем осуществления административного управления с учетом действующего законодательства.

2) На рынке компаний, оказывающих услуги по property management есть и такие, кто не разделяет понятия property-, facility- или asset management. Позиционируя себя как property management-компании в реальности осуществляют либо другие услуги, либо не предоставляют обязательных услуг в этом виде менеджмента.

В связи с этим, нам видится важным разграничить сферы деятельности данных компаний:

- Facility management-компании оказывают услуги по эксплуатации недвижимости.
- У property management-компаний базовые услуги вторят услугам facility management-компаний, однако, property management-компания отличает более широкий спектр предоставляемых услуг. Это подразумевает под собой ведение всех взаимоотношений с арендаторами по вопросу договоров, сборов платежей, решение задач по страхованию, ведению бухгалтерии проекта, перечисление денежных

средств на счет собственника и пр. Можно сказать, что property management по сравнению с facility management - другой уровень обслуживания владельца.

- Asset management-компании помимо включения в свой состав услуг property-, facility-managementa занимаются регулированием финансовых потоков (инвестированием, берут кредиты под реконструкцию и пр.).

3) Стоит отметить, что подавляющее большинство столичных property management-компаний (таковых более 90%) сочетают в себе несколько видов менеджмента, в том числе услуги по facility- и asset managementy,

На столичном рынке присутствуют компании как отечественные, так и компании с участием зарубежного капитала, совместные предприятия. Вопреки распространенному мнению, анализ показал, что количество зарубежных компаний не велико (см.рис.2).

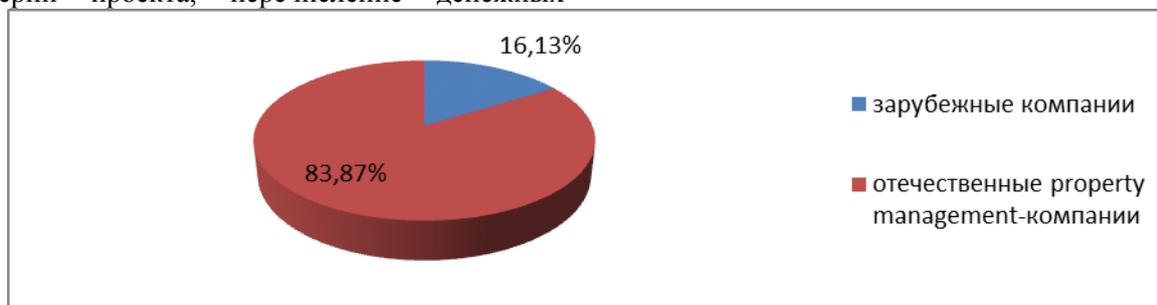


Рис.2. Распределение отечественных и зарубежных property management-компаний

Из общего числа функционирующих на рынке property management -компаний более 80% - это отечественные. Зарубежные компании имеют не представительный состав (например, sawatzky.ru, knightfrank.ru, hamletspb.com). Данные компании могли бы быть представлены на российском рынке большим количеством, поскольку за рубежом направление property management имеет более давнюю историю, накоплен определенный опыт, есть целые сообщества, где специалисты могут обмениваться мнениями и повышать свой профессиональный уровень, что также бы способствовало построению бизнеса в России.

Для развития отечественной экономики, сферы услуг и управления на наш взгляд было бы полезно наличие конкуренции. В настоящее время рынок property management имеет ограниченное количество участников, что сказывается на качестве и количестве оказываемых услуг. Одновременно с этим есть понимание того, что российские условия хозяйствования имеют свою специфику, в качестве проблем сдерживающих развитие можно выделить и неразвитость законодательной базы, и в последнее время нестабильная внешнеэкономическая и

политическая ситуация в мире. Данные факторы препятствуют появлению новых зарубежных property management -компаний в России.

Оценка действующих property management -компаний г.Москвы показала, что около 10% компаний (например такие компании, как Aktavest property management, DTI Property management, RRG Property Management и др.) действуют в крупных городах России таких как Казань, Уфа, Екатеринбург, Красноярск, Краснодар и некоторых других. Однако можно отметить, что в регионах property management -компании крайне редки, и это скорее исключение, чем правило. Главными сдерживающими факторами развития таких компаний являются собственники имущества, которые хотят сделать все самостоятельно, а также неосведомленность о новых современных более эффективных методах управления недвижимостью. Более того тот факт, что столичные компании имеют свои представительства и соответственно не только финансовую, но и консультативную поддержку лишает возможность региональных компаний выйти на рынок property management услуг .

Исследовав формирование цен на услуги property management -компаний г.Москвы мож-

но сделать вывод, что оно происходит двумя путями: во-первых, расчет стоимости производится на основе предоставляемых собственником данных (заполняется специальная анкета), во вторых, стоимость определяется в процентах (зачастую данный метод используется в отношении аренды и в таком случае цена зависит от стоимости арендной платы сдаваемого объекта недвижимости).

Преимущественное большинство столичных property management-компаний (около 60%) раскрывают информацию об объектах недвижимости с которыми они работают. Из их числа, более 80% - занимаются управлением бизнес-центрами, каждая вторая компания занимается управлением торговыми центрами. Также одной из распространенных предоставляемых услуг является управление жилой недвижимостью.

Таким образом, проведя анализ property management-компаний г.Москвы можно сделать вывод, что данный рынок еще далек от конкурентного, происходит стадия становления и данный процесс достаточно продолжителен. В общем виде, целями property management-компаний столицы являются сокращение расходов, связанных с эксплуатацией объектов недвижимости, а также повышение эффективности

деятельности как в точки зрения увеличения положительного финансового результата, так и достижения социального эффекта. В перспективе, темпы развития бизнеса управляющих компаний будут зависеть от степени открытости рынка, стабильности экономической и политической ситуации в стране, появления конкуренции среди высококлассных объектов, требующих профессионального подхода как к обслуживанию всей инфраструктуры здания, так и к оптимизации финансов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Иванова А.В. Совершенствование методов управления недвижимостью: Автореф. дис к.э.н. Москва, 2007. 23 с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения.– Спб.: Питер, 2013. 416 с. :ил.
3. Талонов А.В. Управление недвижимостью: Учебник для академического бакалавриата/ А.В. Талонов [и др.]– М.: Издательство Юрайт, 2014. – 411 с.
- 4.<http://en.wikipedia.org>
- 5.<http://www.businessdictionary.com>