

Макарова Мария Игоревна, студентка 1 курса магистерской программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий» ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург

Садилова Анастасия Сергеевна, студентка 1 курса магистерской программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий» ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», г. Екатеринбург

ОСОБЕННОСТИ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. В статье рассмотрены критерии успешности офисного здания. Авторами предложены ориентиры для управления бизнес-центром.

Ключевые слова: бизнес-центр, эффективность, управление офисным зданием, инвестиционная привлекательность.

Abstract. The article describes the criteria for the success of the office building. The authors have proposed guidelines for the management of the business center.

Keywords: business center, efficiency, office building management, investment attractiveness.

Сегодня сфера недвижимости в нашей стране достигла уровня активного развития, собственники действующих объектов недвижимости стали все чаще задаваться вопросами эффективного управления такими объектами. Эффективное управление недвижимостью является неотъемлемой частью в достижении получения высокой прибыли, в том числе в формировании инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.

Для собственников объектов коммерческой недвижимости вопросы эффективного управления злободневны, так как данные объекты являются источником дохода и выступают объектами инвестирования.

Инвестиционная стоимость является наивысшей ценой, которую может заплатить инвестор за объект недвижимости, учитывая ожидаемую доходность данного объекта.

В настоящее время в Екатеринбурге существует большое разнообразие объектов коммерческой недвижимости, что влечет за собой высокую конкуренцию на рынке между собственниками данных объектов. Рынок переполнен объявлениями о сдаче в аренду или продаже того или иного помещения или здания, но это не приносит желаемых результатов, большинство собственников подолгу ждут своих потенциальных клиентов.

У большинства людей есть стереотип о том, что если бизнес-центр эффективный и успешный, то в нем нет свободных помещений, а это не всегда так. В любом успешном бизнес-центре всегда найдутся помещения для тех компаний, которые, к примеру, с экономической точки зрения будут выгодны владельцам помещения, компании, которые планируют развиваться, расширяться. Но также помещения могут пустовать если они нужны для каких-либо других нужд.

Если рассмотреть пример офисной недвижимости, то с одной стороны мы наблюдаем картину того, что офисные здания стремительно строятся. Но они заполнены на половину, а то и вовсе пустуют, хотя их арендная ставка может быть не очень велика по сравнению с другими бизнес-центрами, у которых арендная ставка на порядок выше.

Возникает вопрос, из-за чего это может все происходить? Что же на самом деле играет важную роль в эффективном управлении объектами коммерческой недвижимости?

Пожалуй, единственным и вполне понятным внешним признаком, по которому можно судить об успешности офисного центра, является уровень заполняемости (процент заполняемости должен составлять 80%). Так же нужно учитывать тот фактор, какого класса бизнес-центр и какой у него уровень конкуренции. Обязательным условием эффективного бизнес-центра является его окупаемость. Самые высокие показатели доходности офисных центров сейчас в регионах достигают 20%. [1]

Можно выделить основные моменты, на которые необходимо ориентироваться, при управлении бизнес-центром.

1. Соответствие бизнес-центра современным требованиям к объектам офисной недвижимости.
2. Мониторинг новых тенденций на рынке объектов офисной недвижимости.
3. Правильно подобранный класс комфортности.
4. Успешное зонирование офисного центра.
5. Эффективное инженерно-техническое наполнение в соответствии с классом бизнес-центра.
6. Компетентный кадровый состав, который способен сделать бизнес-центр еще эффективнее.
7. Уверенность в том, что инвестирование в бизнес-центр действительно необходимо, готовность получить лучший результат.

Основополагающим фактором возможности получения прибыли является эффективное управление самим объектом недвижимости, которым необходимо качественно управлять для получения результата.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Эффективное управление объектами недвижимости заключается в точном прогнозировании количества, качества и продолжительности будущих выгод от владения объектом недвижимости.

Библиографический список

1. Критерии успешности бизнес-центра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://alti.ru/business/business-246.html> (дата обращения: 09.06.2016)