

Международный научно-исследовательский журнал
«Прогрессивная экономика»
№ 4 / 2024 https://progressive-economy.ru/vypusk_1/ocenka-effektivnosti-sistemy-upravleniya-v-sfere-nedvizhimosti/
Научная статья / Original article
Шифр научной специальности ВАК: 5.2.6
УДК 338.45
DOI: 10.54861/27131211_2024_4_160



ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

*Шиляев А.С., магистрант, Российский университет дружбы народов
(РУДН), г. Москва, Россия*

Аннотация. Целью статьи является определение показателей для оценки эффективности системы управления в сфере коммерческой недвижимости. Актуальность выбранной темы обусловлена тем фактом, что современные исследования акцентируют внимание преимущественно на обосновании необходимости использования современных инструментов менеджмента с целью повышения эффективности процессов управления, однако проблематика оценки эффективности существующих систем является не раскрытой и требует дальнейшего изучения. Автором предлагается система коэффициентов, которая может быть использована в качестве инструмента измерения эффективности деятельности управляющих компаний на рынке коммерческой недвижимости. Показано, что оценка эффективности систем управления в сфере недвижимости должна выходить за рамки оценки эксплуатационных показателей в сфере недвижимости. Оценить эффективность системы управления недвижимостью с точки зрения соответствия стратегическим целям можно на основании расчета коэффициента комплексной стратегической эффективности $K_{КСЭ}$, который рассчитывается как отношение количества достигнутых целей с учетом их ценности для собственника к общему количеству поставленных стратегических целей. На высокую эффективность системы управления недвижимостью будет указывать значение коэффициента, близкое к 100%. В качестве инструмента оценки системы риск-менеджмента предложен индекс K_p , который рассчитывается как отношение суммы предотвращенных рисков с учетом степени их воздействия к общему количеству идентифицированных рисков. Значение данного показателя, близкое к 100%, будет указывать на эффективность реализуемых мероприятий по предотвращению рисков. Внедрение предложенных показателей позволит обеспечить высокую эффективность деятельности в сфере управления коммерческой недвижимостью.

Ключевые слова: управление недвижимостью, системы управления недвижимостью, эффективность управления, оценка эффективности управления недвижимостью, сфера недвижимости.

ASSESSMENT OF THE EFFECTIVENESS OF THE REAL ESTATE MANAGEMENT SYSTEM

*Shilyaev A.S., Undergraduate, Peoples' Friendship University of Russia,
Moscow, Russia*

Abstract. The purpose of the article is to determine indicators for evaluating the effectiveness of the management system in the field of commercial real estate. The relevance of the chosen topic is due to the fact that modern research focuses mainly on justifying the need to use modern management tools in order to improve the efficiency of management processes, however, the problems of evaluating the effectiveness of existing systems are not disclosed and require further study. The author proposes a system of coefficients that can be used as a tool for measuring the effectiveness of management companies in the commercial real estate market. It is shown that the assessment of the effectiveness of management systems in the real estate sector should go beyond the assessment of operational indicators in the real estate sector. To assess the effectiveness of the real estate management system in terms of compliance with strategic goals, it is possible on the basis of calculating the coefficient of integrated strategic effectiveness of the K_{kse} , which is calculated as the ratio of the number of goals achieved, taking into account their value to the owner, to the total number of strategic goals set. The high efficiency of the real estate management system will be indicated by a coefficient value close to 100%. As a tool for assessing the risk management system, the K_p index is proposed, which is calculated as the ratio of the amount of averted risks, taking into account the degree of their impact to the total number of identified risks, the value of this indicator, close to 100%, will indicate the effectiveness of implemented risk prevention measures. The implementation of the proposed indicators will ensure high efficiency of detail in the field of commercial real estate management.

Keywords: real estate management, real estate management systems, management efficiency, assessment of the effectiveness of real estate management, real estate sector.

JEL classification: L85, R33, G32.

Для цитирования: Шиляев А.С. Оценка эффективности системы управления в сфере недвижимости // Прогрессивная экономика. 2024. № 4. С. 160–169. DOI: 10.54861/27131211_2024_4_160.

Статья поступила в редакцию: 13.04.2024 г. Одобрена после рецензирования: 29.04.2024 г. Принята к публикации: 30.04.2024 г.

For citation: Shilyaev A.S. Assessment of the effectiveness of the real estate management system // Progressive Economy. 2024. No. 4. pp. 160–169. DOI: 10.54861/27131211_2024_4_160.

The article was submitted to the editorial office: 13/04/2024. Approved after review: 29/04/2024. Accepted for publication: 30/04/2024.

Введение

Приобретение недвижимости с целью получения предпринимательского дохода является популярным направлением вложения средств. Так, согласно

данным статистики, в 2023 году рынок инвестиционной недвижимости вырос на 67%, составив 833 млрд. рублей. Наиболее привлекательным сектором рынка является торговая недвижимость, на долю которой приходится около 40% вложений. Доля сегмента жилой недвижимости оценивается в 30%, а оставшиеся 30% инвестиций – это вклады в офисную и гостиничную недвижимость. Согласно аналитическим данным, в период с 2022 по 2023 годы происходило активное перераспределение активов на рынке коммерческой недвижимости: были проданы торговые центры «МЕГА», земельные участки группы компаний МИЦ, торгово-развлекательные центры «Метрополис» и Columbus [4]. Уход иностранных игроков с российского рынка недвижимости и последующее перераспределение активов в виде продажи коммерческих объектов актуализирует задачи оценки эффективности систем управления недвижимостью.

Недвижимость выступает в качестве источника предпринимательского дохода для собственников помещений, следовательно, актуальным является рассмотрение проблематики управления объектами в данной сфере с целью обеспечения высокой эффективности. Таким образом, целью статьи является определение показателей для оценки эффективности системы управления в сфере коммерческой недвижимости.

Обзор литературы

Система управления недвижимостью представляет собой комплексный подход к управлению объектами недвижимости, включающий различные процессы, методы и инструменты, направленные на эффективное использование, управление и развитие объектов недвижимого имущества. Целью системы управления недвижимостью является обеспечение оптимального использования ресурсов и максимизация ценности недвижимости для ее владельцев, пользователей и заинтересованных сторон [5]. Согласно подходу М.М. Артюхиной и А.В. Комковой, на различных этапах жизненного цикла объекта недвижимости, включая создание, поддержку, эксплуатацию, развитие и предоставление сопутствующих услуг, принимают активное участие собственники, владельцы, арендаторы, поставщики ресурсов, застройщики, управляющие компании и другие участники, являющиеся субъектами управления [1].

Проблематика оптимизации процессов управления недвижимостью рассматривается исследователями В.М. Болдумак, Н.К. Беккалиевой. С точки зрения авторов, система управления позволяет собственникам недвижимости получить максимальный экономический эффект при заданном уровне затрат на экономическое планирование, маркетинг и техническое обслуживание [2]. С.С. Горелова описывает основные принципы методики управления недвижимостью, включающие в себя: разработку стратегии управления, выбор и использование средств автоматизации, анализ рынка недвижимости, определение критериев выбора объектов, экспертную и комплексную оценку, а также утверждение концепции размещения объектов недвижимости. С точки зрения подхода автора, система управления в сфере недвижимости

предусматривает совершенствование методов эксплуатации зданий с целью снижения затрат на эксплуатацию и повышения прибыли собственника [3].

Согласно подходу И.В. Напольских, в сферу управления недвижимостью активно внедряются информационные технологии, основными преимуществами которых выступают: возможность обработки больших объемов данных в короткие сроки и информационная поддержка принятия управленческих решений. Система управления недвижимостью представляет собой программное решение, разработанное для информационной поддержки процессов управления и эксплуатации в сфере недвижимости [7]. Данные системы используются в качестве инструментов поддержки принятия решений, поскольку объединяют различные аспекты управления недвижимостью, включая списки объектов недвижимости, управление арендаторами, отслеживание финансов и планирование технического обслуживания. Системы управления используют аналитические инструменты для обработки информации и предоставления рекомендаций по управлению недвижимостью, переговорам об аренде, маркетинговым стратегиям и инвестиционным решениям, позволяя заинтересованным сторонам принимать обоснованные стратегические решения на основе точной и достоверной информации [12].

Несмотря на наличие достаточно большого количества научных источников по исследуемой тематике, изучение процессов оптимизации систем управления недвижимостью не теряет актуальность в текущих условиях, характеризующихся рыночной нестабильностью. Отсутствие необходимых знаний, данных об объекте и вмешательство человеческого фактора могут привести к финансовым убыткам компании из-за ошибок в управлении. С точки зрения М. Alfarrel и D. Tricahyopo, необходимость обеспечения эффективности систем управления недвижимостью подтверждается рядом проблем, с которыми сталкиваются компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью. Например, одним из последствий пандемии является повышение востребованности удаленной работы, что потребовало от собственников коммерческих помещений адаптации к изменяющимся потребностям в контексте гибридных схем работы [11].

Анализ научных источников показал, что управление недвижимостью является актуальным направлением менеджмента. Существующие системы управления недвижимостью ставят задачи минимизации расходов, связанных с управлением коммерческой недвижимостью и повышением уровня доходности от эксплуатации. Также необходимо отметить, что научные исследования акцентируют внимание преимущественно на обосновании необходимости использования современных инструментов менеджмента с целью повышения эффективности процессов управления, однако проблематика оценки эффективности существующих систем является не раскрытой и требует изучения.

Материалы и методы

Методологическую основу исследования составляют анализ и систематизация информации. На основании подробного изучения научных статей автором предлагается система коэффициентов, которая может быть использована в качестве инструмента измерения эффективности деятельности управляющих компаний на рынке коммерческой недвижимости.

Результаты и обсуждение

Системы управления коммерческой недвижимостью представляют собой инструменты, которые упрощают и автоматизируют различные процессы, связанные с управлением коммерческими объектами. Поскольку управление недвижимостью не ограничивается управлением доходностью, а включает комплекс мер, направленных на управление арендными отношениями, маркетинговым продвижением, администрированием, юридическим и финансовым обслуживанием, оценка эффективности систем управления позволяет оценивать результативность реализуемых мероприятий. Ключевые элементы систем управления объектами коммерческой недвижимости представлены в табл. 1.

Таблица 1

Ключевые элементы систем управления объектами коммерческой недвижимости

Элементы системы	Характеристика
Финансовое моделирование	Финансовое моделирование включает создание математических моделей для анализа и прогнозирования финансовых характеристик проекта по управлению недвижимостью: прогнозирование доходов, оценка расходов, анализ движения денежных средств, расчеты рентабельности инвестиций и другие финансовые показатели. Финансовые модели позволяют оценить прибыльность и осуществимость проекта, оценить инвестиционные риски и принять обоснованные финансовые решения.
Анализ рынка	Анализ рынка направлен на оценку состояния, тенденций и динамики рынка недвижимости, которые влияют на проект. Анализ включает исследование спроса и предложения, конкуренции на рынке, арендных ставок, заполняемость и тенденции оценки недвижимости. Исследование рынка позволяет определить целевые сегменты рынка, идентифицировать оптимальные стратегии ценообразования, выявить потенциальные риски и возможности.
Оценка рисков	Проекты по управлению недвижимостью сопряжены с различными рисками, включая рыночные риски, финансовые риски, юридические риски и операционные риски. Оценка рисков включает в себя выявление, оценку и смягчение этих рисков с помощью таких методов, как картирование рисков, анализ чувствительности и анализ сценариев. Оценивая риски, заинтересованные стороны проекта могут принимать обоснованные решения для минимизации потенциальных негативных последствий и оптимизации соотношения риска и отдачи.
Анализ эффективности	Анализ эффективности направлен на оценку эксплуатационных показателей объектов недвижимости в рамках проекта управления:

	коэффициентов заполняемости, доходов от аренды, доли вакантных площадей, динамики расходов на техническое обслуживание и уровня удовлетворенности арендаторов. Анализ эффективности ставит своей задачей оптимизировать операции с недвижимостью и максимизировать отдачу от инвестиций.
Анализ устойчивости	Анализ устойчивости включает оценку энергоэффективности объектов недвижимости и их воздействия на окружающую среду. Данный анализ позволяет выявлять потенциальные возможности для экономии энергии и повышения уровня экологичности процессов управления недвижимостью.

Источник: составлено автором по данным: [9; 12]

Таким образом, анализ эффективности является основным элементом систем управления недвижимостью и включает следующие показатели: коэффициент занятости, коэффициент вакансий, уровень обслуживания, индекс удовлетворенности арендаторов и др.

Коэффициент занятости K_z рассчитывается как отношение количества арендованных площадей к общему количеству доступных площадей и позволяет оценить степень наполненности помещений (1):

$$K_z = \frac{\text{Площадь арендованных помещений}}{\text{Общая доступная площадь}} * 100\% \quad (1)$$

Коэффициент вакансий K_v является обратным по смыслу показателей и отражает долю свободных площадей (2):

$$K_v = 1 - K_z \quad (2)$$

Оценку расходов на обслуживание помещений можно посредством расчета коэффициента обслуживания K_o (3) и стоимости обслуживания K_c (4):

$$K_o = \frac{\text{Количество выполненных ремонтных работ}}{\text{Общее количество заявок на обслуживание}} * 100\% \quad (3)$$

$$K_c = \frac{\text{Стоимость выполненных ремонтных работ}}{\text{Общее количество выполненных ремонтных работ}} \quad (4)$$

Расчет данных коэффициентов позволяет отслеживать динамику расходов, поскольку повышение показателя K_c является признаком увеличения расходов на поддержание объекта в надлежащем состоянии. Как отмечают современные исследователи, мониторинг расходов является неотъемлемым элементом систем контроля качества в условиях постоянного роста цен на строительные материалы [8]. Анализ динамики K_o позволяет оценивать результативность работ технических бригад, поскольку значение данного коэффициента должно быть близким к 100%, а существенные

отклонения в меньшую сторону указывают на отставание от графика выполнения работ.

Поскольку в условиях конкуренции управление недвижимостью подразумевает достижение высокого уровня клиентоориентированности, то анализ эффективности должен включать измерение лояльности клиентов. Наиболее часто для целей оценки используется показатель NPS (Net Promoter Score), который рассчитывается опросным методом. Арендаторам предлагается оценить степень удовлетворенности использования объектами коммерческой недвижимости и выставить оценку от 0 до 10. В процессе подсчета ответы респондентов разделяют клиентов на три категории «промоутеров» (которые дали оценку 9-10), «нейтральных арендаторов» (оценка 7-8) и «критиков» (оценка 0-6) [10]. Показатель NPS рассчитывается по формуле (5):

$$NPS = \frac{\text{Количество промоутеров} - \text{количество критиков}}{\text{Общее количество респондентов}} * 100\% \quad (5)$$

Расчет показателей (1) – (5) представляет собой базовые элементы оценки эффективности процессов управления недвижимостью. Однако для того, чтобы получить больше сведений, касающихся эффективности функционирования системы управления, расчеты необходимо дополнить показателями финансовой производительности. Расчет показателя доходности инвестиций (ROI) и рентабельности инвестиций (ROE) представлен в виде формул (6) и (7):

$$ROI = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Сумма инвестиций}} * 100\% \quad (6)$$

$$ROE = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{обственный капитал}} * 100\% \quad (7)$$

Оценить эффективность системы управления недвижимостью с точки зрения соответствия стратегическим целям можно на основании расчета коэффициента комплексной стратегической эффективности $K_{КСЭ}$ (8):

$$K_{КСЭ} = \frac{\sum_{j=1}^n \text{Достигнутая стратегическая цель}_j * \text{вес цели}_j}{\text{Общее количество стратегических целей}} * 100\% \quad (8)$$

Данный коэффициент рассчитывается как отношение количества достигнутых целей с учетом их ценности для собственника объекта к общему количеству поставленных стратегических целей. На эффективность системы управления недвижимостью будет указывать значение коэффициента, близкое к 100%. Достоинством предложенного метода расчета коэффициента соответствия стратегическим целям является учет значимости каждой стратегической цели для организации.

Поскольку управление рисками также является важным элементом системы управления, оценка эффективности должна включать анализ качества риск-менеджмента [6]. Индекс эффективности системы управления рисками K_p может быть рассчитан как отношение суммы предотвращенных рисков с учетом степени их воздействия к общему количеству идентифицированных рисков (9):

$$K_p = \frac{\sum_{i=1}^k \text{Предотвращенный риск}_i * \text{потенциальное воздействие риска}_i}{\text{Общее количество идентифицированных рисков}} * 100\% \quad (9)$$

Значение данного показателя, близкое к 100%, указывает на высокое качество системы риск-менеджмента, в рамках которой успешно реализуются мероприятия, направленные на предотвращение рисков и минимизацию ущерба от возникновения неблагоприятных событий. Отметим, что предложенные формулы (8) и (9) могут быть адаптированы и расширены в зависимости от конкретных потребностей и характеристик систем управления коммерческой недвижимостью. Внедрение данных показателей в системы мониторинга эффективности позволят повысить прозрачность процессов управления коммерческой недвижимостью.

Заключение

В процессе исследования автором было выявлено, что оценка эффективности систем управления в сфере недвижимости должна выходить за рамки оценки эксплуатационных показателей в сфере недвижимости. Оценка качества систем управления должна включать в себя показатели, отражающие достижение стратегических целей управляющей организации, а также качество системы риск менеджмента. Предложенные показатели эффективности системы управления недвижимостью с точки зрения соответствия стратегическим целям, а также качества управления рисками, позволяют дополнить финансовые и эксплуатационные показатели. Мониторинг данных показателей позволит собственникам коммерческой недвижимости эффективно контролировать деятельность управляющих компаний. Направлением дальнейших исследований автора является разработка методики для оценки качества систем управления объектами жилой недвижимости.

Литература

1. Артюхина М.М., Комкова А.В. Стратегические задачи развития системы управления недвижимостью // Современные наукоемкие технологии. 2013. № 10 (1). С. 54–55.
2. Болдумак В.М., Беккалиева Н.К. Эффективная оптимизация процесса управления недвижимостью как основа экономической безопасности хозяйствующего субъекта // Синергия Наук. 2019. № 34. С. 32–38.

3. Горелова С.С. К вопросу оценки эффективности управления объектами недвижимости // Вестник ОГУ. 2013. № 8 (157). С. 88–95.
4. Инвестиции в недвижимость: итоги 2023 года // Ведомости. URL: https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2024/01/11/investitsii-v-nedvizhimost-itogi-2023-goda#.
5. Калужских А.А. Управление недвижимостью // Молодежь и системная модернизация страны: Сборник научных статей 5-й Международной научной конференции студентов и молодых ученых. Курск: Юго-Западный государственный университет, 2020. С. 244–247.
6. Киселев А.А. Риск-ориентированный подход как фактор обеспечения конкурентоспособности отечественных организаций // Прогрессивная экономика. 2023. № 11. С. 50–63.
7. Напольских И.В. Повышение эффективности принятия решений при управлении объектом недвижимости на основе использования систем поддержки принятия решений // Оригинальные исследования. 2022. Т. 12, № 5. С. 386–394.
8. Северухин К.В., Крапухин Г.А. Строительная отрасль Российской Федерации: перспективы и барьеры развития // Прогрессивная экономика. 2022. № 3. С. 18–29.
9. Тарасова Д.Д. Недвижимое имущество как объект управления // Молодежь и XXI век - 2022: Материалы 12-й Международной молодежной научной конференции. Курск: Юго-Западный государственный университет, 2022. С. 169–174.
10. Терехина Ю.В., Гайнутдинова Г.Р. Исследование лояльности потребителей на туристском рынке (на примере туристического агентства "Пилигрим") // Наука молодых - будущее России : сборник научных статей 4-й Международной научной конференции перспективных разработок молодых ученых. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2019. С. 356–360.
11. Alfarrel M., Tricahyono D. Formulation of Telkomproperty's Strategy in Realizing an Outstanding Property Company // International Journal of Social Science and Human Research. 2024. № 7. P. 725–732.
12. Patil A., Patil P., Patil T., Mujawar F., Kamat A. Real estate management system // International Research Journal of Modernization in Engineering Technology and Science. 2023. № 5 (6). P. 4375–4381.

References

1. Artyuhina M.M., Komkova A.V. Strategicheskie zadachi razvitiya sistemy upravleniya nedvizhimost'yu // Sovremennye naukoemkie tekhnologii. 2013. № 10 (1). С. 54–55.
2. Boldumak V.M., Bekkalieva N.K. Effektivnaya optimizaciya processa upravleniya nedvizhimost'yu kak osnova ekonomicheskoy bezopasnosti hozyajstvuyushchego sub"ekta // Sinergiya Nauk. 2019. № 34. С. 32–38.

3. Gorelova S.S. K voprosu ocenki effektivnosti upravleniya ob"ektami nedvizhimosti // Vestnik OGU. 2013. № 8 (157). S. 88–95.
4. Investicii v nedvizhimost': itogi 2023 goda // Vedomosti. URL: https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2024/01/11/investitsii-v-nedvizhimost-itogi-2023-goda#.
5. Kaluzhskih A.A. Upravlenie nedvizhimost'yu // Molodezh' i sistemnaya modernizaciya strany : Sbornik nauchnyh statej 5-j Mezhdunarodnoj nauchnoj konferencii studentov i molodyh uchenyh. Kursk: YUgo-Zapadnyj gosudarstvennyj universitet, 2020. S. 244–247.
6. Kiselev A.A. Risk-orientirovannyj podhod kak faktor obespecheniya konkurentosposobnosti otechestvennyh organizacij // Progressivnaya ekonomika. 2023. № 11. S. 50–63.
7. Napol'skih I.V. Povyshenie effektivnosti prinyatiya reshenij pri upravlenii ob"ektom nedvizhimosti na osnove ispol'zovaniya sistem podderzhki prinyatiya reshenij // Original'nye issledovaniya. 2022. T. 12, № 5. S. 386–394.
8. Severuhin K.V., Krapuhin G.A. Stroitel'naya otrasl' Rossijskoj Federacii: perspektivy i bar'ery razvitiya // Progressivnaya ekonomika. 2022. № 3. S. 18–29.
9. Tarasova D.D. Nedvizhimoe imushchestvo kak ob"ekt upravleniya // Molodezh' i XXI vek - 2022 : Materialy 12-j Mezhdunarodnoj molodezhnoj nauchnoj konferencii. Kursk: YUgo-Zapadnyj gosudarstvennyj universitet, 2022. S. 169–174.
10. Terekhina YU.V., Gajnutdinova G.R. Issledovanie loyal'nosti potrebitel'ej na turistkom rynke (na primere turisticheskogo agentstva "Piligrim") // Nauka molodyh - budushchee Rossii : sbornik nauchnyh statej 4-j Mezhdunarodnoj nauchnoj konferencii perspektivnyh razrabotok molodyh uchenyh. – Kursk: YUgo-Zapadnyj gosudarstvennyj universitet, 2019. S. 356–360.
11. Alfarrel M., Tricahyono D. Formulation of Telkomproperty's Strategy in Realizing an Outstanding Property Company // International Journal of Social Science and Human Research. 2024. № 7. R. 725–732.
12. Patil A., Patil P., Patil T., Mujawar F., Kamat A. Real estate management system // International Research Journal of Modernization in Engineering Technology and Science. 2023. № 5 (6). P. 4375–4381.