управление коммерческой недвижимостью: выбираем инвестиционную стратегию

повышение эффективности управления коммерческими объектами недвижимости

Аннотация

Когда управление коммерческой недвижимостью является эффективным? По мнению автора, важным фактором является правильный выбор инвестиционной стратегии использования объектов коммерческой недвижимости, что само по себе – реакция собственника на изменения, происходящие на рынке. Подробнее об этом читайте в статье.

Ключевые слова: коммерческие объекты недвижимости, инвестиционная стратегия, механизм управления, инвестиционная стоимость

Основная цель формирования, внедрения и применения механизма эффективного управления коммерческими объектами недвижимости – реализация экономических и социальных интересов собственников недвижимости, пользователей, государства и общества.
Функционирование данного механизма управления должно обеспечить подготовку, принятие, контроль и анализ управленческих решений, экономически обоснованных с точки зрения эффективного использования коммерческих объектов недвижимости.

Фирсов Михаил Владимирович
д-р экон. наук, профессор кафедры экономического анализа и управления недвижимостью, Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
tkolosova@mail.ru

Управление коммерческой недвижимостью

Целевыми направлениями реализации инвестиционной стратегии управления коммерческой недвижимостью являются:
– увеличение стоимости отдельного объекта недвижимости и имущественного комплекса в целом;
– максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащим им недвижимым активам;

– повышение качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;
– обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;
– поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Формирование механизма управления коммерческими объектами недвижимости на основе выбора инвестиционной стратегии их использования обусловлено необходимостью решения основных проблем неэффективного менеджмента недвижимости:
– необходимость определения четких задач и стратегий развития имущественного комплекса;
– слабое взаимодействие между центрами ответственности;
– отсутствие механизмов комплексного планирования, анализа, управления изменениями.

Инвестиционная стратегия – обобщающая модель действий, необходимых для достижения поставленных целей инвестирования в развитие недвижимого имущества на основе выбранных критериев (показателей). Следовательно, инвестиционную стратегию следует рассматривать как сочетание плановых и ответных действий, являющихся реакцией на изменения рынка и конкурентные события. Задача формирования инвестиционной стратегии включает разработку проекта развития недвижимости, а также предполагаемой стратегии, а затем приспособление ее к реально разворачивающимся событиям.

инвестиционная стратегия – обобщающая модель действий, необходимых для достижения поставленных целей инвестирования в развитие недвижимого имущества на основе выбранных критериев (показателей)

Две стратегии использования коммерческой недвижимости

Одним из ключевых вопросов при разработке инвестиционной стратегии является склонность инвестора к проектам с различной степенью риска. С точки зрения критериев ожидаемой доходности различные инвестиционные проекты, являясь равноприбыльными, могут иметь существенно большую дисперсию оценочных показателей в пределах горизонта расчета. Величина дисперсии характеризует различный уровень риска и рассчитывается как стандартное отклонение оценочных величин горизонта от величин их ожидаемой доходности.

Анализ отношения инвесторов к проектам с различной степенью риска позволяет сделать вывод о существовании двух типов стратегии использования коммерческой недвижимости: текущее использование (эксплуатация) и комплексная реконструкция (*см. рис. на с. 100*).

Для определения инвестиционной стоимости ($С_И$) коммерческих объектов недвижимости предлагается следующая формула:

$$C_И = \sum_{i=1}^{t} \frac{(У_б \times У_i \times \sum_{j=1}^{n} A_j \times П_j \times \Delta З) \times k - \sum_{j=1}^{n} E_j}{(1+r)^t}$$

где $У_б$ – удельный вес бизнес-процессов управления недвижимостью в формировании прибыли имущественного комплекса в целом;

$У_i$ – удельный вес *i*-го объекта управления (здание, этаж и т.п.) в стоимости всего комплекса недвижимого имущества;

A_j – новый уровень арендной ставки после реализации *j*-го бизнес-процесса управления недвижимостью;

$П_j$ – площадь, в среднем находящаяся в течение года в аренде для *j*-го бизнес-процесса управления недвижимостью;

$\Delta З$ – показатель годового изменения заполняемости коммерческого объекта недвижимости (например, офисное здание);

k – коэффициент, характеризующий долю чистой прибыли в общей величине доходов от аренды;

E_j – затраты на реализацию j-го бизнес-процесса управления недвижимостью;

r – ставка дисконтирования, используемая для приведения будущих денежных потоков к настоящему моменту;

j – вид бизнес-процесса управления имущественным комплексом коммерческого объекта недвижимости;

t – номер года из прогнозируемого (оценочного) периода.

...инвестиционную стратегию следует рассматривать как сочетание плановых и ответных действий, являющихся реакцией на изменения рынка и конкурентные события

Заключение

Таким образом, реализация инвестиционных стратегий развития коммерческих объектов недвижимости и определение их инвестиционной стоимос-



Рис. Бизнес-процессы реализации инвестиционных стратегий развития коммерческих объектов недвижимости

ти обеспечивает подготовку, принятие, контроль и анализ управленческих решений, экономически обоснованных с точки зрения эффективного использования объектов коммерческой недвижимости.

анализ отношения инвесторов к проектам с различной степенью риска позволяет сделать вывод о существовании двух типов стратегии использования коммерческой недвижимости: текущее использование (эксплуатация) и комплексная реконструкция

Литература

1. Бандурин А.В. Инвестиционная стратегия корпорации на региональном уровне / А.В. Бандурин, Б.А. Чуб. – М.: Наука и экономика, 1998. – 132 с.
2. Газеев Н.Х. Показатели эффективности инвестиций в условиях рынка. – М.: ПМБ ВНИИ ОНГа, 2003. – 220 с.
3. Кирничный В.Ю. Инвестиционный потенциал строительной организации: теория, методология, эффективность использования : автореф. дис. ... д-ра экон. наук. – М., 2005. – 42 с.
4. Ковалев В.В. Управление активами фирмы: учебно-практ. пособие / В.В. Ковалев. – М.: Проспект, 2008. – 392 с.

pn

Mikhail V. Firsov
Dr. of Econ. Sci., Professor, Department of Economic Analysis and Real Estate Management, Nizhni Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering

Improving Efficiency of Commercial Real Estate Management

Abstract

When is commercial real estate management effective? In the writer's opinion, the right choice of investment strategy in terms of use of commercial real estate is a factor of great importance. That choice is no other than the response of the proprietor to the changes on the market.

Keywords: commercial real estate, investment strategy, managerial strategy, investment value