

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СЕРВЕЙИНГОВЫХ КОМПАНИЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Стар.преп. МИРДЖАЛИЛОВА Д.Ш., стар.преп. ЮСУПДЖАНОВА Н.У. (ТАСИ)

В статье рассмотрены основные факторы, сдерживающие развитие сервейинговых услуг в управлении коммерческой недвижимостью.

Мақолада тижорат кўчмас мулк объектларини бошқаришида сервейинг хизматларини ривожлантиришининг асосий муаммолари кўриб чиқилган.

The article considers the main factors constraining the development of surveying services in the management of commercial real estate

Ключевые слова: *сервейинговые компании, коммерческая недвижимость, подходы к управлению недвижимостью, сервейинговые услуги.*

Актуальность данного направления исследования обусловлена тем, что сегодня коммерческая недвижимость выступает основой для оказания целого комплекса различных услуг, востребованных всеми участниками рынка. В Узбекистане управление недвижимостью осуществляется либо силами государственных органов, либо при участии частных компаний. В то же время управлять недвижимым имуществом могут и сами собственники. В последние годы развитие рынка управления коммерческой недвижимостью происходило достаточно умеренными темпами. Этому способствовало увеличение объема строительства и инвестиций в недвижимость (Рисунок -1, таблица-1).

Таким образом, наиболее

привлекательными с точки зрения приобретения качественных активов в инвестиционных целях остаются коммерческие объекты.

Следует отметить, что коммерческая недвижимость в Узбекистане стала формироваться сравнительно недавно, только с началом приватизации предприятий. Сегодня владение коммерческой недвижимостью открывает перспективные возможности для получения дохода. Комплексное управление, осуществляемое на основе использования сервейинговых услуг, предполагает решение основной задачи собственника недвижимого имущества, связанной с обеспечением наиболее выгодной эксплуатации объекта [1].



Рисунок-1. Удельный вес негосударственного сектора экономики по основным показателям инвестиционной и строительной деятельности (в процентах) (Источник: Строительство в Узбекистане, сборник).

Ввод в эксплуатацию нежилых зданий (новое строительство)
(Источник: Строительство в Узбекистане, сборник)

Нежилые здания	Кол-во, единиц	Общий строительный объем, тыс.м ³	Общая площадь,	Фактическая стоимость, млн.сум
2014				
Промышленные	558	472,0	128,5	131910,7
Сельскохозяйственные	36	74,6	26,0	7205,7
Коммерческие	7439	4628,4	828,9	743565,0
Учебные	89	925,3	169,4	178597,8
Здравоохранения	109	612,4	83,6	166069,3
Другие	1196	1221,9	377,4	241209,3
2015				
Промышленные	226	712,8	191,0	193211,4
Сельскохозяйственные	59	166,4	45,8	26372,7
Коммерческие	5561	3721,6	1089,6	1015669,1
Учебные	123	1753,1	310,6	149133,0
Здравоохранения	63	443,6	85,2	190403,8
Другие	797	1723,9	426,1	597694,9
2016				
Промышленные	150	876,5	132,0	526126,7
Сельскохозяйственные	31	51,8	18,6	8916,0
Коммерческие	6599	3348,1	1047,5	1270434,5
Учебные	155	620,1	128,2	220603,4
Здравоохранения	61	237,9	50,3	75791,9
Другие	922	1137,9	341,8	386211,8
2017				
Промышленные	90	559,1	168,0	139494,1
Сельскохозяйственные	35	225,7	53,0	33249,1
Коммерческие	6139	3647,1	1025,8	1348025,6
Учебные	217	1000,6	164,8	334511,6
Здравоохранения	38	338,5	84,3	90601,4
Другие	1315	1562,3	468,5	902749,5

В современных условиях развитие деятельности управляющих компаний сдерживается следующими факторами:

- отсутствие апробированных и доступных стандартов и методик профессионального управления недвижимостью;
- нехватка квалифицированных специалистов в области управления недвижимостью;
- слабое развитие инфраструктуры управления недвижимостью;

- отсутствие профессиональных независимых консультантов по управлению недвижимостью;

- невысокий уровень активности управляющих компаний в продвижении собственных услуг;

- отсутствие специальных законов, посвященных исключительно сервейинговой деятельности.

Следствием всего этого является низкий уровень управления недвижимостью и отсутствие у собственников заинтересованности в сотрудничестве с

профессиональными управляющими компаниями [2].

При управлении объектами различного функционального назначения сервейинговая компания исследует состояние рынка в разных сегментах: торговой, офисной, складской недвижимости. Накопленные знания и опыт работы компания может использовать в дальнейшей деятельности, что позволяет ей минимизировать затраты, связанные с исследованием рынка.

В современных условиях владельцы коммерческой недвижимости все чаще признают тот факт, что управление недвижимым имуществом является самостоятельным видом бизнеса и заниматься им должны профессионалы – сервейеры, девелоперы и другие специалисты. В числе целей управления коммерческой недвижимостью может быть продажа объекта недвижимости или получение постоянного дохода. В большинстве случаев основными целями управления является рост доходов,

уменьшение расходов и повышение ликвидности объекта недвижимости.

К основным задачам компании, оказывающей сервейинговые услуги, относятся:

- разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости;
- контроль над его содержанием;
- выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание;
- обслуживание и предоставление коммунальных услуг;
- коммерческое использование объекта недвижимости;
- организация процессов развития недвижимости.

Таким образом, можно сказать, что рынок услуг по управлению объектами коммерческой недвижимости в Узбекистане находится в начале своего развития. Следуя логике развития рынка услуг по управлению недвижимостью в современных условиях, можно сделать вывод о том, что освоение региональных рынков, а также расширение спектра предлагаемых услуг неизбежны.

Литература:

1. Аткинсон Э.Б., Стиглиц Дж.Э. Лекции по экономической теории государственного сектора. – М.: Аспект-Пресс, 2008.
2. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью: Учебник / 2-е издание перераб. и доп. Издательство: Проспект, 2012 г. – 55 с.
3. Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве: Монография / под общ. ред. проф. П.Г. Грабового и проф. С.А. Баронина. Пенза: РИО ПГСХА, 2009.

УДК: 65014.1

ЎЗБЕКИСТОНДА УЙ-ЖОЙ ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ ТИЗИМИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

НУРИМБЕТОВ Р.И., ДАВЛЕТОВ И.Х., ҲАСАНОВ Т.А. (ТАҚИ)

Мазкур мақолада муаллифлар томонидан мамлакатимизда уй-жой фондини ўсиб бориши тенденцияси, соҳада олиб борилаётган ислохотлар ва эришилган натижалар ўрганилган ва таҳлил қилинган. Шунингдек, замонавий талаблардан келиб чиқиб, уй-жойларни қурилишини оптималлаштириши бўйича таклифлар келтирилган.

В данной статье авторами были изучены и проанализированы тенденции роста жилищного фонда в стране, проводимые реформы и достигнутые результаты в отрасли. А также, были разработаны предложения по оптимизации строительства жилья на основе современных требований.

In this article, the authors studied and analyzed the growth trend of the housing stock in the country, the reforms carried out and the results achieved in the sphere. And also, developed recommendations to optimize the housing construction on the basis of modern requirements.

Калит сўзлар: уй-жой фонди, уй-жой қурилиши, уй-жой қурилишини бошқариши, уй-жой қурилишининг тизилиши, уй-жой қурилишини оптималлаштириши.