

***РЫНОК СЕРВЕЙИНГОВЫХ УСЛУГ КАК ИНСТРУМЕНТ
КОНТРОЛЯ И ОПТИМИЗАЦИИ ПРОЦЕССА УПРАВЛЕНИЯ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ***

Худина А.А.,

студентка,

Пензенский государственный университет архитектуры и

строительства,

г. Пенза, Россия

Баронин С.А.,

д.э.н, проф.,

Пензенский государственный университет архитектуры и

строительства,

г. Пенза, Россия

Аннотация

Статья посвящена исследованию вопросов становления и развития в России рынка сервейинговых услуг как особого сегмента управления недвижимостью. Показана как актуальность, так и структура сервейинговой деятельности, которая традиционно включает в себя мероприятия, связанные с проведением всего комплекса технических, экономических, экологических и юридических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального общественного эффекта и дохода.

Ключевые слова: сервейинг, рынок сервейинговых услуг, управление развитием, недвижимость, эффекты, доход

***THE SERVICE SERVICE MARKET AS A TOOL OF CONTROL AND
OPTIMIZATION OF THE PROCESS OF PROPERTY MANAGEMENT***

Khudina A.A.,

student,

*Penza State University of Architecture and Construction,
Penza, Russia*

Baronin S.A.,

*doctor of economic sciences, professor,
Penza State University of Architecture and Construction,
Penza, Russia*

Annotation

The article is devoted to the study of the development and development in Russia of the market of servicing services as a special segment of real estate management. It shows both the relevance and structure of the servicing activity, which traditionally includes the activities of the event, the marketing-related operative with the cycle of the whole owners of the complex of technical and economic, environmental and legal identification, the liquidation of real estate expertise of objects of which immovable property is significant, the maximum emerging social marketing effect of what and revenue.

Keywords: servwaying, servicing services market, development management, real estate, effects, income.

Проведенные авторские исследования показывают, что в России формируется особый тип рынка управления недвижимостью – рынок сервейинговых услуг. Это связано с тем, что процесс становления и последовательного совершенствования всех структур рынка недвижимости в России постепенно привел к необходимости использования современной системы управления рынком – сегменту сервейинга.

Традиционно сервейинг включает мероприятия, связанные с проведением всего комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального общественного эффекта и дохода. В процессе управления недвижимостью в результате оказания сервейинговых услуг функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются

сервейинговым компаниям или специализированным управляющим компаниям, оказывающим сервейинговые услуги [1].

Анализ показывает, что сервейинговые услуги — это совокупность различных мероприятий, выполняемых субъектами предпринимательской деятельности. Они основаны на применении комплексного подхода к управлению недвижимым имуществом в течение всего его жизненного цикла, целью которого является достижение эффективного функционирования объекта на предстоящий период, обеспечивающего получение собственником максимально возможного в конкретных условиях места и времени дохода [2].

Из определения сервейинговых услуг следует, что они позволяют обеспечить применение комплексного подхода к управлению недвижимым имуществом в течение всего его жизненного цикла воспроизводства.

Сервейинговые услуги ориентированы на ориентированы на выполнение:

- стратегии и программы управления развитием 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.

Главными субъектами управления деятельности сервейинговой компании являются: собственники объектов недвижимости, арендаторы, подрядные эксплуатирующие организации и государство.

Услуги в области сервейинга применяются при управлении недвижимостью различного типа и функционального назначения. Применение сервейинговых услуг в практике управляющих компаний вызывает необходимость уточнения их целесообразности и конкретизации содержания.

Основные характеристики сервейинговых услуг представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Основные характеристика видов предпринимательской деятельности, представленных на рынке услуг в сфере управления недвижимостью

Признаки сравнения	Сервейинговая деятельность	Девелоперская деятельность	Риэлторская деятельность
Сфера деятельности	Предпринимательская деятельность по оказанию услуг		
Содержание услуг	Услуги по комплексному, системному управлению недвижимостью на всех этапах ее жизненного цикла	Услуги по подготовке и реализации инвестиционных проектов в сфере недвижимости и надзору за ходом строительства объектов недвижимости	Посреднические и информационные услуги при совершении операций с объектами недвижимости
Основные функции компаний, оказывающих данный вид услуг	-сбор и обработка информации об объектах недвижимости; -оценка, экспертиза и управление недвижимостью; -подготовка и внедрение проектов по застройке и модернизации зданий; -продажа и аренда коммерческой недвижимости	-создание объекта недвижимости; -разработка бизнес концепции; -сдача готового объекта	-подбор объектов недвижимости; - организация просмотра объектов; -проверка документов, подтверждающих права арендодателя; -содействие в составлении договора аренды

Таким образом, деятельность компаний, специализирующихся на оказании услуг в области консалтинговой, оценочной, маркетинговой деятельности в сфере коммерческой недвижимости, представляет собственникам недвижимого имущества возможность выбора.

Передавая недвижимость в управление сервейинговой компании, собственники освобождают себя от проблем, связанных с оперативным управлением недвижимостью и их затраты значительно меньше на различных стадиях жизненного цикла объекта, чем при самостоятельном управлении.

Таким образом, сервейинг является эффективным инструментом оптимизации затрат и системного управления объектами недвижимости различного функционального назначения.

Сервейинговая компания может работать в разных сегментах рынка недвижимости: жилой, торговой, офисной, складской недвижимости. Интегральные знания и опыт работы предприятия можно использовать в дальнейшей деятельности.

Экономические выгоды собственника недвижимости от взаимодействия с компанией, оказывающей сервейинговые услуги, в зависимости от того, на какой стадии жизненного цикла находится объект, можно идентифицировать комплексом показателей, показанных в табл.2.

Таблица 2 - Выгоды собственника объекта недвижимости, возникающие от применения сервейинговых услуг на различных стадиях жизненного цикла воспроизводства объектов недвижимости

Стадии жизненного цикла объекта недвижимости	Выгоды собственника объекта недвижимости
Проектирование объекта	Экономия времени Экономия затрат, связанных с проектированием Достижение оптимальных сроков окупаемости объекта
Создание объекта	Увеличение стоимости объекта Достижение оптимальных сроков окупаемости объекта
Эксплуатация объекта	Сокращение расходов на эксплуатацию объекта Увеличение доходов от использования объекта
Прекращение использования объекта	Экономия времени Экономия затрат на выполнение работ по оценке объекта
Снос объекта	Экономия времени Экономия затрат на ликвидацию

Таким образом, сервейинговые услуги, в результате эффективного управления способны обеспечить собственнику недвижимости экономию времени и затрат, предусмотренных на каждой стадии жизненного цикла объекта недвижимости.

Создание и развитие сервейинговой компании обеспечивает комплексность проработки вопросов управления, системность в решении возникающих проблем, стратегическое видение перспектив будущего и ориентацию на решение прикладных управленческих задач [3].

Если принимается решение о выборе стороннего управления недвижимостью, то собственник в основном имеет в виду эксплуатационно-техническое обслуживание и управление инфраструктурой здания. При этом коммерческие вопросы, связанные с арендными отношениями, страхованием, сбором платежей или с подбором и сменой арендаторов, владельцы недвижимости предпочитают регулировать самостоятельно без привлечения сторонней компании [4].

Таким образом, выполненные исследования показали на актуальность развития сегмента рынка по управлению недвижимостью различного назначения с использованием системы управляющих компаний типа сервейинга. На важность такой профессиональной деятельности указывает как значительный зарубежный опыт, так и отечественная практика сервейинга. Исследования указывают, что сфера управления недвижимостью, а значит, и связанная с ней деятельность компаний, оказывающих сервейинговые услуги, будет активно развиваться.

Библиографический список

1. Аткинсон Э.Б., Стиглиц Дж.Э. Лекции по экономической теории государственного сектора. М.: Аспект-Пресс, 2008.
2. Сервейинг как новая система профессионального управления по развитию объектов недвижимости в условиях рыночной экономики в России и за рубежом: Монография / под общ. ред. д. э. н., проф. С.А. Баронина. Пенза: ПГУАС, 2013.

3. Галеев А.З. Управление недвижимостью — профессиональный подход [Электронный ресурс]. — Электрон, дан. — Режим доступа: http://www.rentasystem.ru/index6.files/bar_page2.htm. — Загл. с экрана.
4. 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.