

РИСКИ СЕРВЕЙИНГОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПРИ СДАЧЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВНАЕМ

Недвижимость является одним из самых востребованных видов инвестиций. Собственники могут получать постоянный доход от сдачи внаем квартиры или дома. Этот процесс требует значительных затрат времени и усилий, которые можно существенно сократить, обратившись к услугам сервейинговых организаций.

Выделим основные преимущества делегирования полномочий управляющей организации:

- экономия времени на организационные моменты;
- снижение рисков мошенничества при сдаче квартир внаем;
- предотвращение непредвиденных ситуаций в отношении эксплуатации недвижимости.

Одной из главных проблем, с которой сталкиваются собственники при сдаче объектов жилой недвижимости внаем, является решение организационных вопросов. При обращении к услугам сервейинговых организаций собственник может значительно сократить затраты времени на смену квартиросъемщиков, к примеру. Сервейинговые компании предоставляют услуги по проведению всех необходимых процедур. Это позволяет собственнику сосредоточиться на других важных делах и не тратить свое время на решение проблем, связанных, например, с выселением.

Еще одной проблемой является риск столкнуться с мошенниками или недобросовестными арендаторами. Может показаться, что в такой ситуации достаточно обратиться один раз в риелторскую организацию и заплатить за такую услугу размер одной месячной арендной платы, а не отчислять каждый месяц процент управляющей организации (в среднем для Минска это 10 % от арендной платы каждый месяц, но не менее 200 руб.) [1]. Разница в том, что цель риелтора — оказание единовременной услуги, в то время как сервейинговая организация будет нести обязательство страхования собственника от недобросовестных арендаторов на протяжении всего периода заключения договора. К тому же с собственника не будут взиматься дополнительные суммы каждый раз, когда будет требоваться проверка или поиск новых съемщиков. Сервейинговые компании проводят проверку потенциальных арендаторов, проверяют их документы и историю аренды.

Сдача объектов жилой недвижимости внаем также связана с риском возникновения непредвиденных ситуаций, связанных с эксплуатацией недвижимости. Например, может возникнуть проблема с трубами, электрикой или другими инженерными коммуникациями.

Сервейинговые организации берут на себя все вопросы мониторинга и непрерывной оценки состояния инженерных коммуникаций квартиры или дома, организации проведения плановых, а также внеплановых работ.

Для того чтобы обосновать эффективность обращения к сервейинговым услугам при сдаче квартир внаем, можно использовать следующую формулу:

$$\left(\left(\text{Сумма экономии времени} + \text{Снижение рисков мошенничества, \%} + \right. \right. \\ \left. \left. + \text{Снижение риска непредвиденных ситуаций, \%} \right) / \text{Стоимость услуг} \\ \text{сервейинговой компании} \right) \cdot \text{Период договора (в месяцах)}.$$

Аналогично можно рассчитать эффективность в случае обращения в риэлтерскую организацию, и сравнить полученные значения.

Источник

1. Официальный сайт организации по управлению коммерческой и жилой недвижимостью [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://kiravanne.by/>. — Дата доступа: 30.11.2023.