

СНИЛ «Коммерсант»

Э.В. Астужевиц

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — С.Л. Флерко, канд. экон. наук, доцент

ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ КОРПОРАЦИИ: ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ

Корпорация — современный способ организации крупного бизнеса, предполагающий существенное количество площадей объектов недвижимости, которые выступают площадкой для реализации всех целей корпорации. Реализация менеджмента недвижимого имущества в корпорации возможна только при создании и деятельности специальной организационной структуры, в состав которой входят менеджеры, обладающие специальными знаниями. Выделение подобной структуры возможно в следующих различных формах: внутренние структурные подразделения (отделы, департаменты), привлечение к управлению внешней управляющей компании, создание дочерней компании по управлению имуществом, создание обособленного подразделения (филиала) [1].

Как правило, такую форму управления недвижимым имуществом как внутреннее структурное подразделение (отдел, департамент) предпочитают корпорации, для которых объекты недвижимости не являются профильным активом, но при этом очень важен учет их специфики для обеспечения своей основной деятельности. Основным преимуществом для данной формы является наличие сформированной системы контроля на всех этапах управления. Однако именно это условие ограничивает работу подразделения существующими стандартами корпорации, отсутствием полной самостоятельности и скорости при принятии управленческих решений, сложной системой документооборота и многими другими аспектами, которые являются недостатками данной формы.

Привлечение к управлению внешней управляющей компании целесообразно лишь для корпораций, которые обладают достаточным объемом свободных ресурсов, необходимым для финансирования деятельности такой компании, и желающим доверить такой важный процесс настоящим профессионалам. Помимо высокого качества выполняемых работ, одним из преимуществ подобной формы управления является возможность привлечения целевых инвестиций, а также значительное сокращение затрат на содержание собственного подразделения. Как и любое делегирование, привлечение сторонней компании, затрудняет контроль. Помимо этого, к недостаткам также можно отнести и наличие сложных договорных отношений между корпорацией и управляющей компанией, и передача в управление лишь недвижимости, предназначенной для коммерциализации.

Последние две формы управления — дочерняя организация по управлению имуществом и обособленное подразделение в виде филиала — в целом очень схожи, отличаются лишь тем, что дочерняя организация не имеет прямого подчинения перед материнской, в отличие от филиала. Основными преимуществами дочерней организации являются наличие комплексного подхода в управлении и самостоятельность при принятии решений, что позволяет существенно ускорять совершение сделок на рынке недвижимости. Однако это вызывает риски отрицательных финансовых результатов деятельности организации. Филиал как форма управления недвижимым имуществом предполагает комплексный подход, учет специфики объектов как инвестиционной, так и операционной недвижимости, а также возможность реализации модели внутренней аренды. Его единственным недостатком является ограниченность функций головной компанией.

Таким образом, все вышеперечисленные формы обладают своими достоинствами и недостатками, которые должны быть учтены при принятии решения в соответствии с целями и возможностями корпорации по внедрению или реорганизации структуры управления недвижимости в корпорации.

Источники

1. Управление недвижимостью : учебник и практикум для академ. бакалавриата / С.Н. Максимов [и др.] ; под ред. С.Н. Максимова. — М. : Юрайт, 2018. — 388 с.

СНИЛ «Коммерсант»

А.Ю. Барцевич

БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Г.А. Бондаренко, канд. экон. наук, доцент

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ И ЕГО СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ

За последние 10 лет рынок офисной недвижимости Минска при отсутствии серьезного роста экономики страны совершил огромный емкостный скачок вперед, практически сравнявшись с показателями многих европейских столиц.

Если в 2007 г. в офисных зданиях отсутствовали дополнительные услуги и сервис, то сегодня офисы проектируют с учетом их потребительских свойств. Наличие конференц-залов, кухонь, фитнес-залов, велопарковок и обеспеченность машино-местами стали нормой.

Следовательно, если за прошедшие 10 лет в Беларуси наиболее востребованными были услуги, необходимые девелоперам на