

## ИНСТРУМЕНТЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



**Фролова Тамара Валериевна,**

кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента и бизнес-технологий, Кемеровский институт (филиал) РЭУ имени Г.В. Плеханова; 650992, г. Кемерово, пр. Кузнецкий, 39  
tomulya.frolova.70@mail.ru



**Дорофеева Татьяна Павловна,**

кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры менеджмента и агробизнеса, Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт; 650021, г. Кемерово, ул. Карла Маркса, 12  
tpd57.77@mail.ru

Статья посвящена вопросу формирования, оценки и наиболее эффективного использования инвестиционного потенциала объектов недвижимости. Для решения вопроса о возможностях более рационального использования муниципальной недвижимости проведена классификация факторов инвестиционной привлекательности, учитывающая их влияние на доход муниципалитета. Предлагается количественная оценка инвестиционной привлекательности муниципальной недвижимости, которую возможно проводить в виде расчета интегрального показателя, на основе метода рейтинговых оценок и агрегирования отдельных показателей в единый. Это позволит оценивать исходное и конечное состояние объекта недвижимости, уже с учетом принимаемых управленческих решений. Рынок недвижимости, как любой другой рынок, функционирует в условиях высокой неопределенности, что осложняет учет и оценку влияния факторов инвестиционной привлекательности. Анализ возможных комбинаций последствий и вероятности наступления рисков позволит их ранжировать и принимать более обоснованные управленческие решения. Еще одним инструментом эффективного управления муниципальной недвижимостью является гибкая арендная политика – использование арендной платы как инструмента не только с точки зрения ее взимания (рассрочки, авансовые платежи и пр.), но и с точки зрения установления и начисления. Предложены примерные показатели эффективности управления муниципальным имуществом.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости; инструменты эффективного управления; инвестиционная привлекательность муниципальной недвижимости; несистематические риски; арендная политика.

Управление объектами недвижимости требует больших инвестиционных вложений. Поэтому вопросы формирования, оценки и наиболее эффективного использования их инвестиционного потенциала являются актуальными для современной экономики.

Одним из важных компонентов инвестиционной привлекательности муниципальной недвижимости является качество менеджмента, которое связано как с эксплуатацией объекта, так и с его взаимодействием с окружающей средой. Управление недвижимостью предполагает совмещение этих двух направлений, поиск и реализацию оптимального соотношения между ними.

В современных условиях нестабильности, спада деловой актив-

ности, необходимо использовать инновационные подходы – совершенствовать модели, методы и инструменты повышения эффективности управления муниципальной недвижимостью. Это должно повысить инвестиционный потенциал муниципальной недвижимости, существенно улучшить качество управления муниципальной собственностью.

Понятие «управление недвижимостью» не является устоявшейся категорией, так как существует множество определений, отличающихся по смыслу, который вкладывают в этот термин различные авторы.

Управление с юридической точки зрения – это совершение фактических действий в отношении объекта управления. Объектом же

управления могут выступать объекты недвижимости любой формы собственности.

С экономической точки зрения, управление объектами недвижимости – это целый комплекс мероприятий, направленный на поддержание объекта недвижимости в действующем состоянии. Это включает не только организацию содержания, технического обслуживания и обеспечения объекта необходимыми ресурсами, но и наиболее эффективное использование объекта недвижимости в интересах собственника.

Интересы муниципалитетов, как собственников недвижимости, могут быть сведены к следующему:

- 1) получение максимально высоких доходов от эксплуатации объекта;