

УДК 332.6:65
JEL classification: G17; L11; L85

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/43/41>

ТЕНДЕНЦИИ И ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ

©Мирджалилова Д. Ш., Ташкентский архитектурно-строительный институт,
г. Ташкент, Узбекистан, Dilyam86@mail.ru

TRENDS AND CURRENT STATE OF THE SERVICES MARKET ON THE PROPERTY MANAGEMENT IN UZBEKISTAN

©Mirdzhalilova D., Tashkent Architecture and Civil Engineering Institute,
Tashkent, Uzbekistan, Dilyam86@mail.ru

Аннотация. Рассматриваются особенности современного состояния и развития рынка услуг по управлению коммерческой недвижимостью на рынке на территории Узбекистана. Проведен анализ данного вида услуг, определены особенности и различия по видам собственности. На основании данных статистики и ряда компаний выполнен анализ востребованности данных услуг, приведены сведения по 2017 и 2018 гг. В заключении делается вывод, что услуги по коммерческим объектам недвижимости регулируются экономическими процессами в стране и наблюдается рост востребованности данных услуг в крупных городах и районах Узбекистана. В перспективе услуги по управлению станут экономически выгодными при условии дальнейшего развития технологий в этой сфере.

Abstract. The features of the current state and development of the market for commercial real estate management services in the market in Uzbekistan are considered. The analysis of this type of service was carried out, the features and differences by type of property were determined. On the basis of statistics and a number of companies, an analysis of the relevance of these services has been performed, and information on 2017 and 2018 is given. In conclusion, it is concluded that services for commercial real estate objects are governed by economic processes in the country and there is an increase in the demand for these services in large cities and districts of Uzbekistan. In the future, management services will become economically profitable subject to further development of technologies in this area.

Ключевые слова: недвижимость, сервейинг, управление недвижимостью, рынок недвижимости, концепция сервейинга.

Keywords: real estate, serving, real estate management, real estate market, serving concept.

Институт профессионального управления объектами недвижимости в Узбекистане в настоящее время находится на стадии развития, но этапы его основных тенденций развития были пройдены во многих странах мира. В связи с этим нет сомнений в том, что целесообразно использовать накопленный мировой опыт с учетом особенностей национального рынка недвижимости.

Понятие «рынок недвижимости» подразумевает покупку и продажу различных объектов недвижимости. Особенность рынка недвижимости заключается в том, что сегодня ему не требуется определенное место для продажи [1, с. 31]. За последние несколько лет действия участников узбекского рынка недвижимости значительно активизировались. Это

связано с принятием ряда законов на рынке недвижимости, в том числе Законов Республики Узбекистан «О риэлторской деятельности» (2010), «Об оценочной деятельности» (1999).

Управление недвижимостью на современном рынке рассматривается как абсолютно самостоятельный вид бизнеса. Этот вид бизнеса в Узбекистане не является широко распространенным, и в то же время перспективы развития бизнеса в сфере управления недвижимостью очевидны.

Только некоторые владельцы понимают, что недвижимость требует постоянного внимания, как и любой другой актив. В случае надлежащего управления деятельностью объект может не только сохранить вложенные средства, но и получить значительную выгоду.

Управление недвижимостью является новым видом деятельности на узбекском рынке, и большинство потенциальных клиентов не понимают природу и значимость таких услуг. Обычно они не могут себе представить управление технологиями и эффективное использование объекта, которые повышают доходность и рыночную стоимость объекта недвижимости [1].

Стоимость коммерческой недвижимости напрямую зависит от того, как формируется управление. Коэффициент капитализации используется для определения стоимости объекта недвижимости на основе его чистого операционного дохода (за вычетом операционных расходов). Стоимость недвижимости — это отношение чистой операционной прибыли к ставке капитализации, обычно известной местным брокерам (<https://clck.ru/GYHfX>).

Если владелец хочет осуществлять управление самостоятельно, он должен создать общество с ограниченной ответственностью — ООО. Участники ООО имеют риск потерь в пределах стоимости своих вложений. Первые очевидные преимущества ООО — возможность учредить его сразу несколькими участниками — и физическими, и юридическими лицами, а также отсутствие ограничений по величине уставного фонда.

Владелец коммерческой недвижимости может также выбрать управляющую компанию, которая может организовать управление активами. Владелцу недвижимости нужно будет только изучить отчеты, представленные управляющим, и выполнить своевременное финансирование.

Одним из способов эффективного управления коммерческой недвижимостью на рынке недвижимости является надежное управление (Таблица 1). Цена доверительного управления колеблется в широком диапазоне и зависит от спектра контрактов и услуг. Объектами доверительного управления могут выступать фирмы и другие имущественные комплексы, отдельные объекты недвижимости (<http://lex.uz/acts/111189>).

На сегодняшний день в Узбекистане существует ряд компаний, занимающихся доверительным управлением, такие как ООО «BEK REALTY INFORM» в Самарканде, ООО «CAPITAL REALTOR GROUP» и ООО «LEBED CAPITAL INVEST» в Ташкенте.

Спектр услуг, предоставляемых управляющими компаниями в Узбекистане, значительно варьируется и значительно выходит за рамки стандартных брокерских услуг и услуг по технической эксплуатации. Он включает в себя набор самостоятельных действий и процессов управления. Например, с 2010 г. в агентстве недвижимости LEBED CAPITAL INVEST действует Департамент управления недвижимостью. Он предлагает полный спектр профессиональных услуг по управлению недвижимостью (<https://www.uzdaily.uz/articles-id-8366.htm>).

По мнению экспертов, на рынке управления недвижимостью присутствуют следующие тенденции: с одной стороны, происходит расширение внешних управляющих компаний, с другой — создаются частные управляющие компании, и, несмотря на это, спрос на объекты

недвижимости на рынке растет. По статистическим данным, риэлторские услуги в общем объеме услуг в 2017 г. составили 106,6% относительно к 2016 г. (Таблица 2).

Таблица 1.

КОЛИЧЕСТВО ЛИЦЕНЗИЙ, ВЫДАННЫХ ГОСКОМКОНКУРЕНЦИЕЙ
 НА РИЭЛТОРСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ (на 01.06.2018 в разрезе областей)*

Область	Количество и тип лицензированных риэлторских организаций					Всего	%
	Посредничество в сделках с объектами недвижимости	Организация тендеров на объекты недвижимости и их прав	Доверительное управление объектов недвижимости	Информационно-консалтинговые услуги			
г. Ташкент	74	34	13	13	134	49,1	
Ташкентская область	3	1	1	2	7	2,6	
Сырдарья	—	1	—	1	2	0,7	
Джизак	—	3	—	1	4	1,4	
Самарканд	28	5	2	1	36	13,0	
Фергана	4	9	1	1	15	5,6	
Наманган	—	7	—	1	8	3,0	
Андижан	—	9	1	1	11	4,1	
Кашкадарья	—	16	—	1	17	6,3	
Сурхандарья	—	3	—	—	3	1,1	
Навои	1	3	—	1	5	1,9	
Бухара	—	19	—	1	20	7,4	
Хорезм	—	5	—	—	5	1,9	
Каракалпакстан	1	3	1	—	5	1,9	
<i>Всего:</i>	<i>111</i>	<i>118</i>	<i>19</i>	<i>24</i>	<i>272</i>	<i>100,0</i>	

* Источник: По данным Госкомстата (stat.uz).

Таблица 2.

УСЛУГИ ПО ОСНОВНЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В 2017 г.*

	Млрд. сум	В % к 2016 г.
Всего услуг	118 811,0	110,7
<i>В том числе, по основным видам:</i>		
Коммуникационные и информационные услуги	8 196,7	121,3
Финансовые услуги	15 023,8	136,5
Транспортные услуги	36 217,2	109,9
Услуги по проживанию и питанию	3 649,6	112,1
Торговые услуги	32 006,9	100,3
Услуги связанные с недвижимостью	4 026,5	106,6
Услуги в сфере образования	4 402,0	125,6
Услуги в сфере здравоохранения	1 701,5	116,9
Арендные услуги	2 589,2	102,1
Услуги по ремонту компьютеров и бытовых товаров	2 329,2	102,6
Другие личные услуги	3 134,4	100,7
Услуги в области архитектуры, инженерных изысканий, технических испытаний и анализа	1 611,7	124,7
Другие услуги	3 922,3	111,8

* Источник: По данным Госкомстата (stat.uz).

Невозможно однозначно определить диапазон цен на управление недвижимостью. Стоимость услуги зависит от запрашиваемой управленческой компании, объема объекта и типа объекта.

Формирование рынка управления объектами коммерческой недвижимости зависит от множества факторов, влияющих на общую ситуацию на рынке недвижимости.

Например, в 2018 г. арендные ставки на офисные здания значительно снизились в крупных городах мира (Таблица 3).

Таблица 3.

ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ*

Город	Сумма арендной платы в 2017 г за 1 м ² , \$	Сумма арендной платы в 2018 г за 1 м ² , \$	Изменения в арендных ставках, %
Москва	955	950 \$	-1,5
Астана (Нурсултан)	46	35 \$	-24
Гонконг, Центр	3 472	3 070 \$	-11,5
Лондон	2 074	2 050 \$	-1,2
Пекин	1 537	1 460 \$	-5,1
Нью Йорк, Манхэттен	2 080	1 840 \$	-11,5
Нью-Дели	1 581	1 530 \$	-3,3

* Источник: работа автора.

Можно также сказать, что реализуемые в настоящее время проекты в сфере недвижимости ведутся в соответствии с 5 направлениями Стратегии действий развития Узбекистана.

По данным Госкомстата, в Ташкенте зарегистрировано около 70 тыс компаний. С января по ноябрь 2018 г. в столице создано 11 600 предприятий и организаций. Почти всем им нужно было здание для работы.

Специалисты Spot.uz изучили 100 предложений по офисным помещениям и в 2018 г. средняя цена на офисные помещения в Ташкенте составила 75 000 сум (9 \$) за 1 м² [2].

Ожидается, что бизнес центры, строящиеся на территории основного участника рынка недвижимости — Tashkent City, который строится в Ташкенте, изменит ситуацию на рынке. Офисы крупнейших компаний и организаций, конечно же, желают арендовать офис в Tashkent City независимо от цены. Какова стоимость аренды офисов в Ташкенте на сегодняшний день? Диапазон цен варьировался от 33 000 сумов (4 \$) за квадратный метр до 133 000 сумов (16 долларов). Самыми дорогими объектами были недавно построенные здания с десятью и более комнатами, которые были сданы в аренду по цене от 58 млн. до 183 млн сумов (7–22000\$) в месяц.

В 2018 г аренда офисного помещения в столице в среднем составила 20 млн сум (2,4 000 \$), при этом площадь была равна 280 м² [2].

Спрос на аренду офисов в этом году был самым высоким в Мирзо–Улугбекском, Мирабадском и Юнусабадском районах.

Самая низкая средняя стоимость аренды была в Яккасарайском районе (60 000 сумов — 7,2\$), самая высокая в городе — Мирабадском районе (80 000 сумов — 9,6\$) [2].

В приведенной выше таблице услуг, предоставляемых по основным видам экономической деятельности (Таблица 2), выявлено, что в 2017 г. арендные услуги составили 2 589,2 млрд сумов. Этот показатель составил 102,1% к 2016 г., т. е. можно сказать, что с каждым годом аренда становится значительной частью операций с недвижимостью на рынке.

В настоящее время уровень развития узбекского рынка в сфере управления и использования коммерческой недвижимости не высок. Услуги по управлению недвижимостью не будут терять актуальность в тот момент, когда темпы роста здания растут. Тенденция увеличения доли опытных собственников и полномочных инвесторов в сфере коммерческой недвижимости значительно усилилась [3].

Факторы, препятствующие развитию рынка управленческих услуг: отсутствие полного понимания у собственников преимуществ работы с управляющими недвижимостью; сложная экономическая ситуация, связанная с отсутствием понимания возможности снижения эксплуатационных расходов со стороны владельцев коммерческой недвижимости посредством привлечения управленческой компании; низкий уровень активности компаний по предложению своих услуг (<https://www.spot.uz/ru/misc/>).

Факторы, способствующие развитию рынка управления недвижимостью, включают в себя: повышение активности владельцев коммерческой недвижимости — снижение стоимости хранения здания; снижение бюджетных расходов на содержание зданий (<https://www.spot.uz/ru/misc/>).

В целом ситуация сильно влияет на развитие рынка услуг в сфере недвижимости, поскольку владельцы будут вынуждены искать эффективные решения.

Например, заявки представителей сегмента торговых объектов рынка недвижимости на рынке к управляющим компаниям растут, до этого, они занимались управлением своими объектами недвижимости. Это нормально в зарубежных странах, но для Узбекистана это все еще новый вид услуг [4].

Эксперты полагают, что в сфере управления недвижимостью будут внедрены новые виды услуг, будет продолжено внедрение высоких технологий, привлечены специально разработанные компьютерные программы, будут созданы более четкие и прозрачные формы отчетности; основные участники рынка услуг по управлению объектами недвижимости продолжают свою деятельность [5]. В то же время компании, которые занимаются операциями с недвижимостью и занимаются только собственным бизнесом, могут укрепить свои позиции и выйти на внешний рынок. В то время, когда идут массовые строительные работы, возможности для развития этого вида бизнеса, вероятно, будут результатом развития сервейинговых услуг и укрепления конкурентных позиций поставщиков услуг.

Список литературы:

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2007. 496 с.
2. Макэлрой К. Управление недвижимостью. Минск: Попурри, 2010. 176 с.
3. Ганиева Ф. С., Ганиева З. С. Экономический обзор рынка недвижимости по аренде объектов историко-культурного наследия Узбекистана // Вопросы оценки. 2006. №2. С. 54-55.
4. Курпаяниди К. И. Тенденции и перспективы развития экономики Узбекистана в условиях циклических колебаний мировой экономики // Экономический анализ: теория и практика. 2016. №7 (454). С. 65-75.
5. Джуманиязова М. Ю. Перспективы развития электронной коммерции в Узбекистане // Экономика и бизнес: теория и практика. 2018. №6. С. 63-66.

References:

1. Gryaznova, A. G., & Fedotova, M. A. (2007). Otsenka nedvizhimosti. Moscow, Finansy i statistika, 496.
2. Makelroi K. (2010). Upravlenie nedvizhimost'yu. Minsk, Popurri, 176.

3. Ganieva, F. S., & Ganieva, Z. S. (2006). Ekonomicheskii obzor rynka nedvizhimosti po arende ob'ektov istoriko-kul'turnogo naslediya Uzbekistana. *Voprosy otsenki*, (2), 54-55.

4. Kurpayanidi, K. I. (2016). Tendentsii i perspektivy razvitiya ekonomiki Uzbekistana v usloviyakh tsiklicheskikh kolebanii mirovoi ekonomiki [Trends and development prospects for the economy of Uzbekistan under cyclical fluctuations in the world economy]. *Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika*, (7), 65-75.

5. Dzhumaniyazova, M. Yu. (2018). Perspektivy razvitiya elektronnoi kommersii v Uzbekistane [Prospects for electronic commerce development in Uzbekistan]. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika*, (6), 63-66.

*Работа поступила
в редакцию 10.05.2019 г.*

*Принята к публикации
15.05.2019 г.*

Ссылка для цитирования:

Мирджалилова Д. Ш. Тенденции и текущее состояние рынка услуг по управлению объектами недвижимости в Узбекистане // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №6. С. 312-317. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/43/41>

Cite as (APA):

Mirdzhalilova, D. (2019). Trends and Current State of the Services Market on the Property Management in Uzbekistan. *Bulletin of Science and Practice*, 5(6), 312-317. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/43/41> (in Russian).