

УДК 332.85

## **МЕРЫ ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Маркова М. Р., студент гр. СПмоз-191, I курс  
Дубенский М. С., ст. преподаватель каф. СПиЭН  
Солонин К. Д., ст преподаватель каф. СПиЭН

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

В настоящее время актуальна проблема уменьшения спроса на рынке недвижимости. Анализ результатов показывает, что в секторе офисной недвижимости стало падать число приобретенных в собственность или арендованных площадей. Причиной является увеличение цены в результате улучшения условий безопасности и комфорта на офисных площадях. Для получения прибыли недвижимость должна обладать привлекательностью как со стороны объема продаж на коммерческих площадях, так и затраченных на ее содержание денежных средств[1].

Применение смарт-технологий поможет увеличить продажи и аренду недвижимости. SMART является аббревиатурой, расшифровка которой означает, какой должна быть цель. Specific (конкретной) – Measurable (измеримой) – Attainable (достижимой) – Relevant (релевантной) – Time-bounded (определенной во времени). Реализация смарт-технологий в помещениях включает внедрение информационных систем, которые повышают эффективность, условия комфорта и безопасность со стороны эксплуатации. А также смарт-технологии могут стать инновационным решением создания внутренней

и наружной рекламы компаний-арендаторов, применения современных высокотехнологичных рекламных носителей, таких как LCD-панели, светодиодные экраны и уличные видеопроекторы [2].

Внедрение смарт-технологий позволяет создать системы «умных технологий», например «Умный дом».

Актуальность применения «умных» технологий в структуре управления коммерческой недвижимостью давно очевидный и сложившийся факт.

На кафедре СПиЭН КузГТУ были проведены исследования факторов влияния на инвестиционную конкурентоспособность недвижимости. Определили, что к внешним факторам относится площадь помещений, этажность здания, внешний вид объекта, историческая и архитектурная привлекательность (престижность) расположения объекта, окружающая инфраструктура. К внутренним факторам относится ремонт и отделка помещений, состояние инженерных сетей здания, наличие охраны, благоустройство территории и другие. Продавец или арендодатель не могут повлиять на внешние факторы,

чтобы повысить привлекательность объекта. А внутренние факторы можно изменить путем улучшения параметров помещения для увеличения числа клиентов. Чем лучше характеристики здания, тем больше покупателей и арендаторов можно привлечь (рис.).

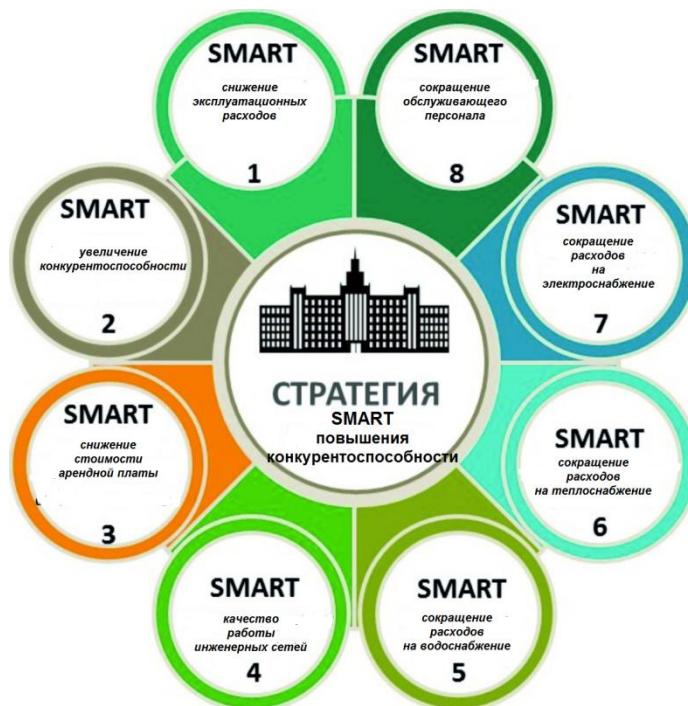


Рис. Применение смарт-технологий в управлении недвижимости

Часто клиенты вместо помещений в бизнес-центрах предпочитают жилую недвижимость, которую переделывают под офисы. Причиной являются высокие арендные ставки на помещения. Решить проблему помогает внедрение смарт-технологий. Для повышения внешнего уровня безопасности здания создают охраняемую парковку с элементами системы контроля и управления доступом. К ним относятся шлагбаумы и система распознавания номеров автомобилей. Так же безопасность обеспечивают установлением видеонаблюдения по всему периметру здания. Внутренняя безопасность достигается пожарной сигнализацией, голосовым оповещением о чрезвычайных ситуациях и другими системами, объединенными в объемный охранный комплекс.

Обеспечить комфортные условия пребывания в здании и эффективное решения бизнес-задач помогает инфраструктура и бытовые сервисы, к которым относятся конференц-залы, кабинеты для переговоров, банкоматы, кафе, рестораны, фитнес-центры, салоны красоты, аптеки. Их работа станет максимально эффективной, если применить профессионально организованные высокоскоростные кабельные системы с повышенным уровнем безопасности и при снабжении помещений локальными сетями и доступом в интернет [3, 4].

В системах эффективного управления недвижимостью разработано и внедряется достаточно большое количество современных технологий. Они

уже входят в систему оборудования вводимых в эксплуатацию объектов недвижимости.

Управляющие компании, по возможности, оборудуют или и существующие постройки.

Наиболее востребованными являются решения по автоматизации сбора данных их хранения и обработки.

Это позволяет работать в экономичном режиме эксплуатации службам и предоставит дополнительные удобства потребителям. Кроме того, системы мониторинга состояния конструкций зданий обеспечивает безопасность объектов недвижимости.

Создание комфортных условий достигается качественной работой инженерных систем, в которые входит горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, вентиляция, кондиционирование и бесперебойное электропитание.

Важной особенностью смарт-технологий является способность объединять информационные и инженерные системы в один управляемый комплекс. Единый диспетчерский центр контролирует функционирование комплекса. С помощью применения смарт-технологий собственник зданий и помещений получает ряд преимуществ: сокращение обслуживающего персонала с помощью централизованного управления зданием и его интеллектуальными подсистемами, снижение вложений на эксплуатацию здания и помещений, уменьшение расходов на энергоснабжение, сокращение расходов на теплоснабжение, снижение потребления воды, уменьшение страховых рисков.

Существует два способа внедрения смарт-технологий. Первый – найти надежного и грамотного системного интегратора, который для привлечения клиентов разработает и возобновит «под ключ» в коммерческих помещениях необходимую информационную инфраструктуру. Вторым способом является поручение ответственности за комплексное управление недвижимостью специализированной компании, которая кроме организации сотрудничества с системным интегратором будет контролировать закупки, управлять счетами, затратами, своевременно оплачивать счета, вести бухгалтерскую документацию и составлять отчеты.

Таким образом, несмотря на некоторые сложности при грамотном фундаментальном подходе к применению смарт-технологий их внедрение повысит конкурентоспособности объекта недвижимости. Создание максимально комфортных условий для покупателей и арендаторов, снижение арендных ставок или стоимости оформления недвижимости в собственность достигается с помощью сокращения расходов на содержание и приводит к повышению спроса на недвижимость.

### **Список литературы:**

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — Москва : Изд-во

Юрайт, 2019. – 402 с.

2. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости [Текст] учебник и практикум для академического бакалавриата : [для студентов вузов, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям, по программе бакалавриата по направлению подготовки "Строительство" (профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»)] / В. Н. Бердникова. – Москва: Юрайт, – 2019 – 152 с.

3. Гущин, А.Н. Информационные технологии в управлении: учебное пособие / А. Н. Гущин. – 2-е изд., доп. и перераб. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2014. – 112 с. : ил., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=482517> (дата обращения: 04.03.2020). – ISBN 978-5-4475-1426-6. – DOI 10.23681/482517. – Текст : электронный.

4. Минковская, Ю. В. Современные информационные технологии в управлении недвижимостью как фактор повышения конкурентоспособности субъектов рынка недвижимости / Ю. В. Минковская // Рынок недвижимости как составляющая конкурентоспособности экономики : сб. науч. ст. / – Минск : ГИУСТ БГУ, 2016. – С. 24 – 33 [Электронный ресурс]

<http://elib.bsu.by/handle/123456789/151850>