



АУТСОРСИНГ В КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ:

динамика и тенденции

г. Киев

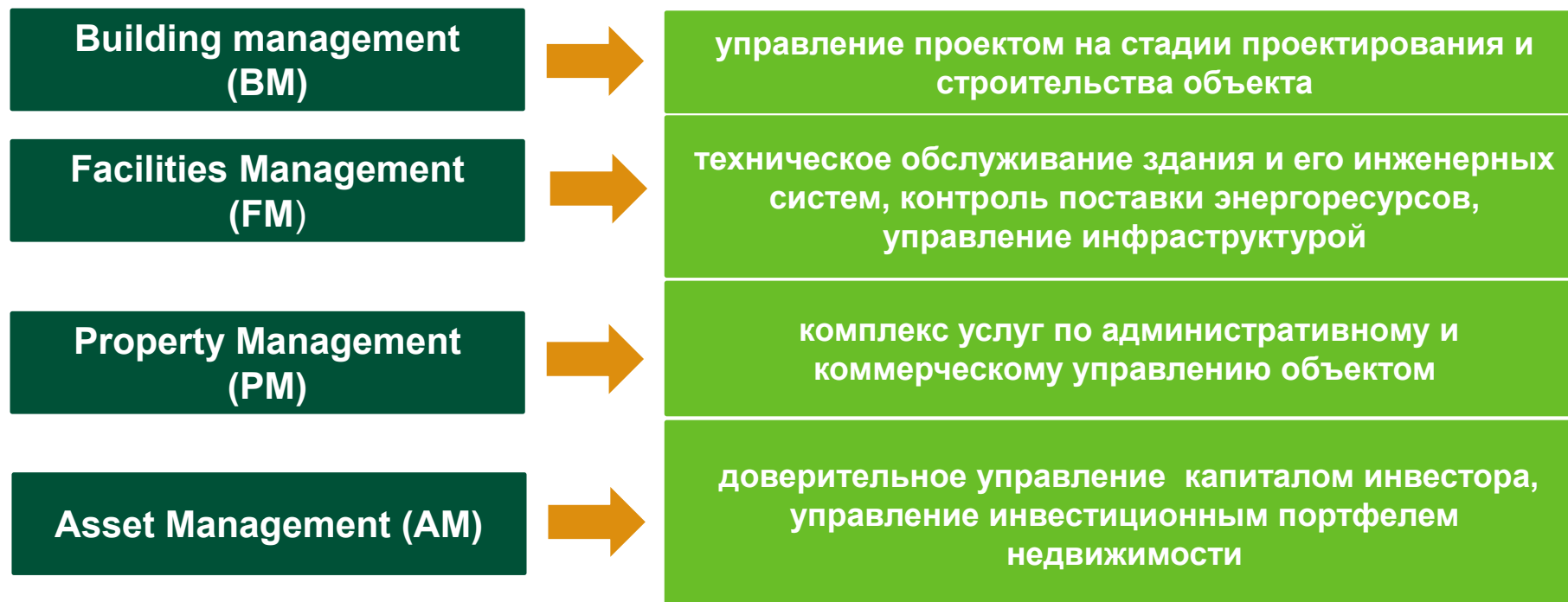
Июнь 2013

PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

CBRE

Виды услуг

В классическом понимании, управление недвижимостью включает в себя четыре понятия:



С осуществлением управления коммерческой недвижимостью неразрывно связаны сопутствующие услуги:

1. КОНСАЛТИНГ

2. ОЦЕНКА

3. БРОКЕРИДЖ

4. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ

5. ТЕХНИЧЕСКИЙ
КОНСАЛТИНГ

Аутсорсинговые услуги в Украине

Виды услуг, предоставляемые игроками рынка:

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ

Property Management (PM)



*ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ЧАСТИЧНО, БЕЗ
КОММЕРЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ*

Facilities Management (FM)



ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ

Building management



*ДАННЫЕ УСЛУГИ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ
ВОСТРЕБОВАНЫ В УКРАИНЕ*

Asset Management (AM)

СОПУТСТВУЮЩИЕ УСЛУГИ

1. КОНСАЛТИНГ
2. ОЦЕНКА
3. БРОКЕРИДЖ
4. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛУГИ
5. ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ



ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ

Динамика внешних услуг

Развитие рынка профессиональной коммерческой недвижимости Киева

- **Брокеридж**
- **Консалтинг + Оценка**
- **Другие, включая управление объектами**

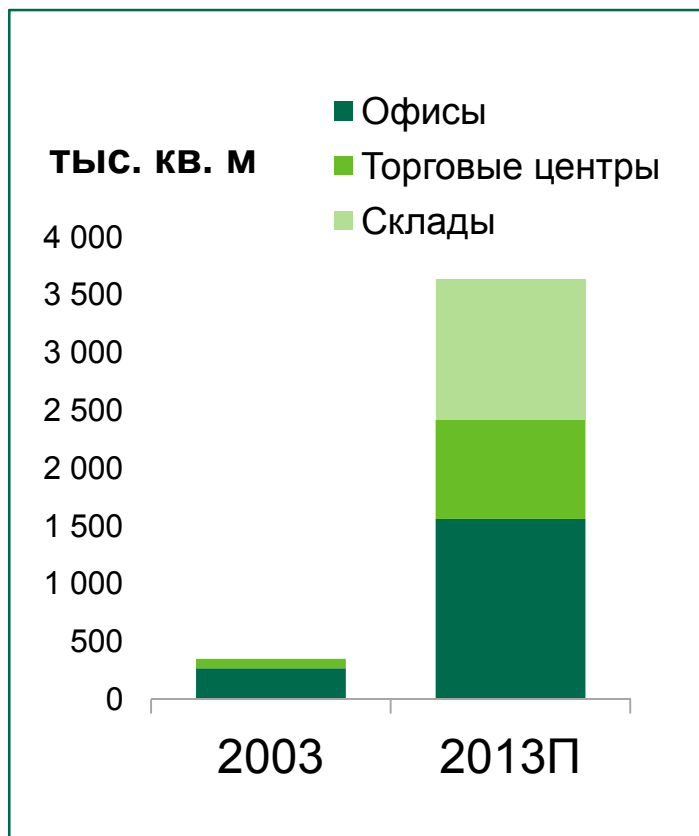
ТЫС. КВ. М

4 000
3 500
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
0

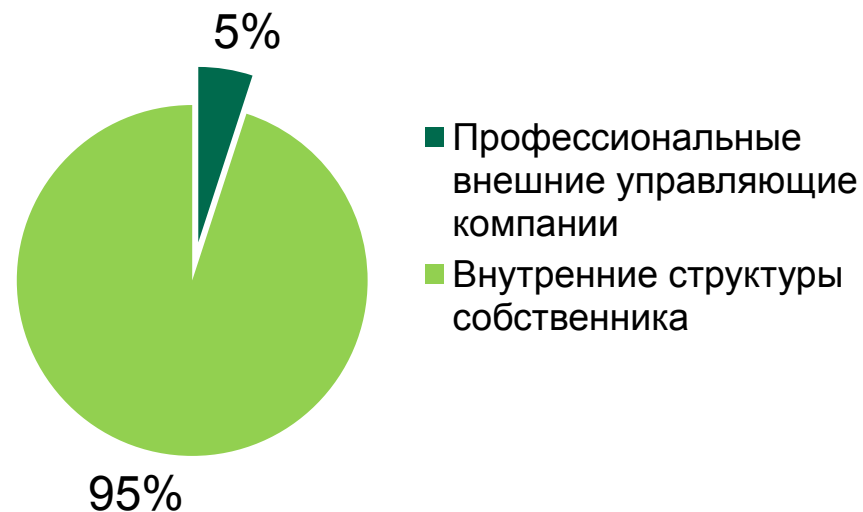


Основные тенденции рынка управления

Умеренный спрос несмотря на значительное увеличение объема рынка профессиональной коммерческой недвижимости



СТРУКТУРА РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ В КИЕВЕ И КИЕВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ 2012 ГОДА*



* - в регионах в управлении внешних компаний находится только несколько объектов торговой недвижимости

Основные тенденции рынка управления

Разнообразие игроков на рынке, которые предоставляют услуги

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ ОСУЩЕСТВЛЯЮТ

Девелоперы

Управляющие как собственными объектами так и предоставляющие услуги по управлению внешним клиентам

УК в структуре консалтинговой компании

Международные и отечественные компании, имеющие необходимые ресурсы для функционирования подразделения по управлению объектами

Внешние УК

Профессиональные международные и отечественные компании, предоставляющие исключительно услуги Property & Facility Management

УК, которые НЕ предоставляют услуги внешним клиентам

- управляющие компании созданные специально «под объект»
- управляющие компании девелоперов, в управлении которых находится несколько объектов недвижимости

Основные тенденции рынка управления

Конкуренция со стороны НЕ равноценных игроков рынка, а собственников нежелающих отдавать свой актив в управление «чужой» компании

ЖЕЛАЕМЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ

Девелоперы
профессиональных
коммерческих
объектов, владеющие

- Логистическими комплексами
- ТЦ/ТРЦ
- Бизнес-центрами

**ТОГДА
КАК!**



НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ

Владельцы портфелей
небольших сетевых
объектов, владеющие

- Залоговыми активами
- Отделениями банковских учреждений
- Сетями супермаркетов и гипермаркетов

Перспективы в Украине

Когда целесообразно привлечь управляющую компанию

**РАННИЕ СТАДИИ
ПРОЕКТА**



Возможность внесения
корректировок в проект

**В ПОРТФЕЛЕ
СОБСТВЕННИКА 1-2
ОБЪЕКТА ДО 15 000 КВ. М**



Отсутствие дальнейших
планов по развитию*

** - Создавать собственную структуру для управления объектом может быть целесообразно, когда общая площадь недвижимости в портфеле составляет не менее 30-50 тыс. кв. м.*

Факторы, сдерживающие развитие

Резюме

- 1** Недоверие собственника объекта недвижимости УК
- 2** Отсутствие опыта управления у девелоперов
- 3** Практически отсутствие инвестиционного капитала
- 4** Отсутствие единых стандартов ведения бизнеса
- 5** Отсутствие необходимой правовой базы

Преимущества управляющей компании

Резюме

- 1** Опыт и профессиональная экспертиза
- 2** Получение максимального дохода с объекта
- 3** Снижение эксплуатационных расходов
- 4** Увеличение срока эксплуатации здания
- 5** Концентрация на собственном бизнесе
- 6** Повышение арендной платы
- 7** Возможность более выгодной реализации объекта
- 8** Повышение стоимости недвижимости

CBRE | Ukraine
ул.Н. Гринченко, 4
03680 Киев, Украина
Т. +38 (044) 390 0000
Ф. +38 (044) 390 0001
ukraine@cbre.com
www.cbre.com

