

СЪДЪРЖАНИЕ:

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧНИ ОСНОВИ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1.1. СЪЩНОСТ И КЛАСИФИКАЦИИ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ

1.2. КОНЦЕПЦИИ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

1.3. ПРИНЦИПИ И МЕТОДИ ЗА ФОРМИРАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ПОРТФЕЙЛ ОТ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

1.4. УПРАВЛЕНИЕ НА ПОРТФЕЙЛ ОТ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1.5. СТРАТЕГИЧЕСКО УПРАВЛЕНИЕ НА ПОРТФЕЙЛ ОТ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1.6. РАЗЛИКА МЕЖДУ УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ

ГЛАВА 2 АНАЛИЗ НА ПОЛИТИКАТА И СТРУКТУРАТА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ПОРТФЕЙЛА ОТ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ПРАЙД ПРОПЪРТИ СЪРВИСИС (ППС)

2.1. ОРГАНИЗАЦИЯ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ППС

2.2. ПОТРЕБИТЕЛСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТНАТА СОБСТВЕНОСТ

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТНАТА СОБСТВЕНОСТ

2.3.1. Настаняване при различните пазари

2.3.2. Определяне на наемите

2.3.3. Капиталови разходи

2.3.4. Капиталови инвестиции

2.4. ОРГАНИЗАЦИОННИ ЦЕЛИ ВЪВ ВРЪЗКА С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

2.4.1. Оптимизиране преди растеж

2.4.2. Разширяване без разходи

2.5. ИНСТИТУЦИОНАЛНИЯТ РЕЖИМ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

УВОД

Актуалността и практическата значимост на въпросите, свързани с управлението на портфейли от недвижими имоти, са обусловени от динамиката в развитието на пазара на този вид обекти в България и приемането на недвижимата собственост като актив с потенциални възможности за доходи и участие в портфейли от различни видове инвестиции.

Една от основните характеристики на пазара на недвижимата собственост, отличаваща го от другите пазари, представлява неговата сравнително ниска степен на организираност и ефективност. Тази специфична особеност произтича от:

- липса на добра информираност на купувачите за пазарните условия, качествата на имотите и други характеристики, поради рядкото им участие на този целеви пазар в сравнение с ефективните пазари на хомогенни стоки;
- поява на съществени отклонения в търсенето, поради интензивни демографски промени, на които не може така бързо да отговори предлагането или появата на свръх предлагане, поради рязко влошаване на екологичните и други условия в региона и други;
- сравнително дълъг период на подготовка и реализация на продажбата, което определя обектите на недвижимата собственост като бавно ликвидни активи;
- несъвършенство на недвижимата собственост като стока, произтичащо от невъзможността за стандартизация на строителния продукт, сравнително бавната реакция на предлагането в отговор на настъпили промени в търсенето на този вид стока и други.

Пазарът на недвижимата собственост се отличава от другите видове пазари и чрез своята силно изразена локализация, персонификация (възможността един или малък брой клиенти да влияят съществено върху цената на обекта и степента на активност на определен сегмент от пазара) и сегментация (предимно според характеристиките и начина на използване на обектите на недвижимата собственост).

Спецификата на недвижимата собственост намира израз и в използването ѝ като средство за защита от инфлационни процеси за разлика от инвестициите във финансови активи, както и в отрицателната зависимост между двете групи активи.

Цел на настоящата дипломна работа е да се изследват процесите на управлението на портфейла от недвижими имоти от гледна точка на конкретно предприятие.

Обект на изследване е управлението на недвижимата собственост, а предмет на дипломната работа е управлението на портфейл от недвижими имоти.

Постигането на целта се очаква да се реализира чрез изпълнение на следните задачи:

- 1) изясняване на същността и концепциите за недвижимата собственост.
- 2) принципи и методи за формиране и управление на портфейли от недвижима собственост. Тяхното разглеждане ще разкрие методическия инструментариум, използван от инвеститорите и мениджърите при формирането и управлението на портфейли от недвижими имоти.
- 3) разкриване на различията между управление на недвижими имоти и фасилити мениджмънт
- 4) да се анализира ефективността на управлението на портфейл от недвижими имоти на предприятие.

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧНИ ОСНОВИ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1.1. СЪЩНОСТ И КЛАСИФИКАЦИИ НА НЕДВИЖИМАТА СОБСТВЕНОСТ

Един от основните въпроси на съвременната икономическа теория и практика, свързан с ефективното управление на бизнеса и неговата материална основа, представлява дейността по управление на недвижимата собственост. В условията на пазарна икономика тази дейност има съществено значение за постигането на обосновани решения относно стратегическото управление и развитие на бизнеса.

Разглеждането на теоретичните и практико-приложни аспекти на недвижимата собственост предполага да се отдели съществено внимание на същността и съдържанието на ключовото в случая понятие “недвижима собственост”.

На настоящия етап в икономическата теория и особено в практиката не се влага единно съдържание и еднакъв обхват при разглеждане на цитираното по-горе понятие. Като негови синоними се срещат редица още термини като “недвижима вещ”, “недвижимост”, “недвижим имот”, “недвижимо имущество”, “реална (материална) собственост”, “основни активи” и др., което произтича от обстоятелството, че се прилагат различни гледни точки и различни концепции за разглежданото понятие - географска, икономическа, правна, социална и други.

Според П. Венедиков “Недвижими вещи (често наричани недвижими имоти) са разграничените части от земната повърхност и всичко, което е свързано с тази повърхност и не може да се премества, ако не се разруши тази връзка... Всичко, което е свързано трайно с почвата, е част от нея. Така недвижими са всички растения, постройките - здания, кладенци, чешми, водопроводи, канали и пр., нужно е само те да са свързани с почвата”¹.

Според Ал. Джеров недвижимостите представляват част от земната повърхност (кора) или са свързани с нея като термините “недвижимост”, “недвижим имот” и “недвижима вещ” се приемат за еднозначни².

В теорията и практиката на управлението на недвижимата собственост в САЩ, Великобритания и други страни се използват две основни понятия - “Real Estate” и “Real Property”. Понятието “Real Estate” се разглежда като физически обект и

¹ Венедиков, П. Ново вещно право. София: Сиби, 1995, с. 18-19.

² Джеров, Ал. Вещно право. София: БАН, 1995, с. 14-15.

свързаните с него физически характеристики като тук се има предвид земята и всички подобрения трайно прикрепени към нея. Понятието “Real Property” се разглежда като съвкупност от права, свързани с обекта на недвижимата собственост³.

В специализираната руска литература приоритетно се използва понятието “недвижимост”, което в зависимост от контекста в едни случаи може да се покрива с термина “Real Estate”, в други случаи с термина “Real Property”, а в трети - с двата термина едновременно⁴.

В редица специализирани източници като синоним на понятието “недвижимо имущество” се използва термина “реална собственост”, а свързаните с него инвестиции - “реални инвестиции”, като в неговия обхват се включват материални осезаеми активи като земя, сгради, съоръжения и др⁵.

Според американския учен. Х. Харисон - член на Института по оценка на недвижими имоти и Националната асоциация на независимите оценители на недвижими имоти в САЩ, съществуват различни концепции за земята (географска, правна, социална, икономическа и др.) и само разглеждането на всички концепции в съвкупност позволява да се създаде основа на теорията и практиката на управлението на недвижимата собственост⁶.

В този смисъл географската концепция за разглежданото понятие обединява различни физически и други характеристики за земята като почва, вода, климат, природни ресурси, население, благоустройство, пазари, местоположение на индустрия, селско стопанство, търговия и други отрасли, културни традиции и други. Правната концепция разглежда недвижимата собственост като понятие, включващо не само земята, но и всичко останало, което е трайно прикрепено към нея, както и всички права и задължения, свързани с интересите по отношение на земята. Социалната концепция по отношение на разглежданото понятие отразява обществения интерес към начина на използване на земята и разпределение на правата върху нея, т.е. тази концепция отразява наличието на конфликт на интереси между отделни социални групи в обществото, породен от двойствения характер на земята като ресурс (използване на земята от всички социални групи и съхраняване на нейните основни екологични функции) и като стока (частен и неограничен характер на собствеността върху земята).

³ Харисон, Г. Оценка недвижимости. Москва: РОО, 1994, с. 26.

⁴ Озеров, Е. Экономика и менеджмент недвижимости. Санкт-Петербург, 2003, с. 1016

⁵ Шарп, У, Бэйли, Дж. Инвестиции. Пер. с англ. Москва: Инфра, 1998 с. 1-2; Ventolo, W., Williams, M. Fundamentals of real estate appraisal. Chocago, 1994, p. 22-24; Ryle, R., Baizd, F. Property Management, Chicago, 1991, p. 4.

⁶ Харисон, Г. ... Цит. съч., с. 25-28.

Обективната необходимост от защита на обществения интерес предполага наличието на редица ограничители, свързани с въвеждане на правила и норми за устройство на територията, защита на природни обекти (водни басейни, крайбрежни зони и др.), екологичен контрол и др., при недопускане на свръхрегулиране от страна на държавната и местни власти. Разглеждането на земята като източник на блага е в основата на икономическата концепция за това понятие. От икономическа гледна точка благосъстоянието се измерва в парично изражение или други разменни стойности, поради което земята и нейните продукти имат икономическа стойност само в качеството им на стоки и услуги, които са полезни, желани и заплатени от потребителите⁷.

Според международните стандарти за оценяване раздел “Общи понятия и принципи на оценката”, приети от Международния комитет по стандарти за оценяване на активи - TIAVSC (The International Assets Valuation Standards Committee), недвижимата собственост се определя като съвкупност от интереси, изгоди и права, придружаващи притежаването на физическия недвижим имот и в този смисъл то не представлява физическо понятие⁸. Недвижимият имот като друго понятие в оценителските стандарти е представено като физически участък от земя и прилежащите към него подобрения, изпълнени от човека, т.е. недвижимият имот представлява материална, осезаема “вещ”, която може да се приеме в съвкупност с всички съоръжения на земята, а така също и тези под или над нея.

В действащото у нас законодателство широко присъстват понятията “недвижим имот” и “поземлен имот” като при всеки отделен случай те следва да се разглеждат и разбират в контекста на съответния закон или подзаконов акт⁹.

За целите на управлението на недвижимата собственост е приемливо разбирането, че понятието “недвижима собственост” обхваща земята и подобренията върху нея в качеството им на физическа субстанция с произтичащите от това имуществени права като същите представляват обект на стойността и източник на блага.

⁷ Оценяване на недвижими имоти. София: АБО, 2001 с. 6.

⁸ International Valuation Standards, 6th edition, IVSC, London, 2003, p. 33.

⁹ Закон за собствеността (обн. изв., бр. 92/1951, посл. изм., бр. 32/2005); Закон за собствеността и ползването на земеделските земи (обн. ДВ, бр. 17/1991, посл. изм., бр. 38/2004); Закон за приватизация и следприватизационен контрол (обн. ДВ, бр. 28/2002, посл. изм. бр. 39/2005), Закон за кадастъра и имотния регистър (обн. ДВ, бр. 34/2000, посл. изм., бр. 39/2005); Закон за устройство на територията (обн. ДВ, бр. 1/2001, посл. изм. бр. 77/2005), Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обн. ДВ, бр. 46/2003, посл. изм. бр. 107/2004) и др

Ако понятието “недвижима собственост” се разглежда в контекста на теорията за оценяване, в основата на която стои икономическата концепция за това понятие, би могло цитираните по-горе термини “недвижимост”, “недвижим имот” и “недвижимо имущество” да се приемат за равнозначни на него. Понятието “реална собственост” има по-широк обхват (не само материални активи, имащи ха-рактър на недвижимо, но и на движимо имущество) и поради тази причина не би следвало да се приема и използва като синоним на понятието “недвижим имот”.

От гледна точка на физическите характеристики на недвижимата собственост, то тя е самостоятелна и материална

Съвременните автори посочват като физически характеристики на недвижимата собственост нейните: уникалност, висока капиталоемкост, значителните транзакционни издръжки¹⁰; наличието на здрава връзка със земята, на която е разположена, местоположение, натурални единици за измерване, продължителност на физическо съществуване, собствен жизнен цикъл¹¹, определен състав от елементи, който формира качествените характеристики на обекта на недвижима собственост; стационарност, уникалност, дълготрайност и сложност¹².

- Стационарността отразява привързаността на недвижимия имот към определено място на земната повърхност. Това означава, че търсенето и предлагането, купувачите и продавачите се срещат не на пазара на недвижима собственост въобще, а на конкретен, териториален пазар. Пазарът на недвижима собственост е преди всичко локален пазар, върху който сериозно влияние оказват общата макроикономическа, социална и политическа ситуации в страната. Развитието му и неговите основни параметри се различават съществено в рамките на националната икономика, отчитайки състоянието и особеностите на конкретния регион. - Уникалността се свързва с отсъствието на абсолютни аналози при недвижимата собственост, а това води и до уникалност на всяка сделка на пазара. За разлика от другите пазари, където се срещат значителни маси от продавачи и купувачи, на пазара на недвижими имоти един срещу друг стоят два субекта, всеки от които се намира в конкретно социално, финансово и психологическо състояние. Завършването на сделката е

¹⁰ Грабовъш, П. и др. Икономика и управление недвижимостю. Смоленск: Смолин плюс, 1999, с. 32-33

¹¹ Мазур, И., Шапиро, В., Ольдерогге, Н. Девелопмент. Москва: Экономика, 2004, с.91

¹² Максимов, С. Н. Основн предпринимательской деятельности на рышке недвижимости. Санкт-Петербург: Питер, 2000, с. 14