

## АНАЛИЗ И ОПТИМИЗАЦИЯ ЗАТРАТ НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

**Маматкулова Надира Махкамовна**  
доцент кафедры "Менеджмент", ТАСУ  
**Ёкубов Ойбек Ибодулла ўғли**  
магистрант группы КМБр-24, ТАСУ.

***Аннотация:** Статья посвящена анализу и оптимизации затрат на управление объектами недвижимости, что является ключевым аспектом для повышения финансовой эффективности и конкурентоспособности на рынке недвижимости. В работе рассматриваются основные категории расходов, включая эксплуатационные расходы, затраты на персонал, коммунальные услуги, охрану и безопасность, а также маркетинговые расходы. Особое внимание уделено методам оптимизации, таким как использование информационных технологий, автоматизация процессов, внедрение систем управления зданиями (БМС) и повышение энергоэффективности. Подчеркивается важность применения концепции устойчивого развития и экологически чистых технологий для снижения затрат в долгосрочной перспективе. Также рассматриваются вызовы, с которыми сталкиваются управляющие компании, такие как высокая степень износа объектов и изменения рыночных условий. В заключении представлены рекомендации для эффективной оптимизации затрат на управление недвижимостью, направленные на повышение общей эффективности и снижение операционных расходов.*

***Ключевые слова:** Управление недвижимостью, оптимизация затрат, эксплуатационные расходы, энергоэффективность, системы управления зданием (БМС), автоматизация процессов, программное обеспечение для управления недвижимостью, устойчивое развитие, энергосбережение, коммунальные услуги, зеленое строительство, управление персоналом, адаптивное планирование, экологические технологии, финансовая эффективность.*

Управление объектами недвижимости является важной и сложной задачей для владельцев и управляющих компаниями, так как оно включает в себя не только обеспечение нормальной эксплуатации объектов, но и эффективное использование ресурсов для достижения максимальной прибыли. Затраты на управление недвижимостью могут существенно варьироваться в зависимости от типа объекта,

его расположения, состояния, а также организационных и операционных характеристик управления. Анализ и оптимизация этих затрат становятся ключевыми аспектами для улучшения финансовых результатов и повышения конкурентоспособности на рынке недвижимости. Целью данной статьи является исследование затрат на управление недвижимостью, а также разработка методов их оптимизации с использованием современных подходов и инструментов.

Для проведения анализа затрат на управление объектами недвижимости использовался комплексный подход, включающий как теоретический анализ существующих методов и моделей управления, так и эмпирическое исследование на примере нескольких объектов недвижимости. В рамках исследования было проведено интервью с представителями управляющих компаний, а также использованы данные бухгалтерской отчетности и финансовых показателей, чтобы оценить текущие расходы на управление. Для оптимизации затрат применялись различные методы, такие как использование информационных технологий, повышение энергоэффективности, автоматизация процессов, а также внедрение современных методов управления.

Анализ затрат на управление объектами недвижимости показал, что основными категориями расходов являются: эксплуатационные расходы (например, ремонт и обслуживание), затраты на персонал, коммунальные услуги, охрана и безопасность, а также маркетинговые расходы. С учетом масштаба и типа объекта недвижимости, каждая из этих категорий имеет разную степень значимости. Например, для жилых комплексов основные затраты связаны с техническим обслуживанием и ремонтом, в то время как для коммерческих объектов важную роль играют расходы на охрану и безопасность.

Применение информационных технологий и автоматизация процессов управления значительно снизили затраты на административные и организационные функции, такие как расчет и сбор арендных платежей, мониторинг состояния объектов и учет документации. Внедрение систем управления зданием (БМС) и энергоэффективных решений позволило существенно сократить расходы на коммунальные услуги, такие как отопление и освещение.

Также стоит отметить, что оптимизация затрат на управление объектами недвижимости невозможна без учета специфики и индивидуальных потребностей каждого объекта. Например, для объектов с высоким уровнем аренды необходимо уделить особое внимание маркетинговым стратегиям и обеспечению высокого уровня обслуживания арендаторов. Для объектов с низким спросом важным

фактором является оптимизация расходов на эксплуатацию и повышение их энергоэффективности.

Основными вызовами, с которыми сталкиваются управляющие компании при оптимизации затрат, являются: высокая степень износа объектов недвижимости, необходимость соблюдения множества нормативных требований, а также неопределенность в рыночных условиях. Для успешной оптимизации затрат необходимо внедрять комплексный подход, который учитывает все эти факторы и включает в себя как краткосрочные, так и долгосрочные стратегии.

Одним из важнейших факторов оптимизации является повышение энергоэффективности. Снижение энергозатрат на отопление, кондиционирование и освещение объектов недвижимости не только снижает общие расходы, но и способствует улучшению имиджа компании как социально ответственного бизнеса. Внедрение современных технологий, таких как солнечные панели, системы автоматического регулирования температуры и освещения, а также использование альтернативных источников энергии, может значительно снизить затраты на коммунальные услуги в долгосрочной перспективе.

Другим важным аспектом является использование технологий для улучшения управления объектами недвижимости. Например, системы управления зданием (БМС) позволяют интегрировать различные аспекты эксплуатации здания, такие как вентиляция, отопление, освещение и безопасность, в одну систему, что позволяет эффективно контролировать и снижать эксплуатационные расходы. Кроме того, использование программного обеспечения для управления недвижимостью может улучшить планирование, учет и анализ затрат.

Внедрение автоматизации и оптимизация работы персонала также являются важными аспектами для снижения операционных затрат. Например, внедрение онлайн-платформ для учета и расчетов с арендаторами позволяет сократить затраты на обслуживание и улучшить клиентский сервис.

Кроме того, важным аспектом является использование концепции «устойчивого развития» в управлении недвижимостью. Применение экологически чистых технологий и подходов, таких как "зеленое" строительство и управление, может не только улучшить эффективность использования ресурсов, но и снизить операционные расходы в будущем. Например, внедрение систем сбора и переработки дождевой воды или использование систем энергосбережения могут снизить коммунальные расходы.

В условиях меняющихся рыночных реалий и нестабильности, управлению недвижимостью важно адаптироваться к внешним и внутренним изменениям.

Адаптивное планирование и способность гибко реагировать на изменения рыночной ситуации, а также внедрение инновационных решений, могут существенно повысить эффективность управления объектами недвижимости.

Анализ и оптимизация затрат на управление объектами недвижимости является важной задачей для повышения финансовой эффективности и конкурентоспособности на рынке. Современные подходы, такие как автоматизация процессов, внедрение информационных технологий и повышение энергоэффективности, позволяют существенно снизить эксплуатационные расходы и улучшить управление объектами недвижимости. Однако для успешной оптимизации затрат необходимо учитывать индивидуальные особенности каждого объекта, а также адаптировать стратегии управления под текущие рыночные условия и потребности арендаторов.

### **Рекомендации**

Для эффективной оптимизации затрат на управление объектами недвижимости рекомендуется:

1. Внедрить системы управления зданием (БМС) для интеграции различных функций и оптимизации использования ресурсов.
2. Применять энергоэффективные технологии и альтернативные источники энергии для сокращения расходов на коммунальные услуги.
3. Использовать программные решения для автоматизации учета и управления, а также для планирования и анализа затрат.
4. Разработать стратегии управления персоналом, направленные на снижение операционных затрат и повышение эффективности работы.
5. Учитывать особенности объекта недвижимости и рыночную ситуацию при планировании и оптимизации затрат.
6. Применять концепцию устойчивого развития и экологические технологии для повышения долгосрочной эффективности и снижения затрат.

Успешная оптимизация затрат на управление недвижимостью требует комплексного подхода, включающего внедрение современных технологий и постоянный мониторинг затрат, что позволит добиться значительных экономических выгод и улучшить управление объектами недвижимости в долгосрочной перспективе.

**ЛИТЕРАТУРА:**

1. Николаев, А. А. (2016). «Управление операционными затратами в строительных и эксплуатационных организациях». СПб.: Питер.
2. Чернышев, В. И., & Чесноков, Н. В. (2017). «Анализ и управление затратами на эксплуатацию недвижимости». М.: Экономика.
3. Боровкова, Н. В. (2018). «Экономика недвижимости: Затраты, оценка, управление». М.: Юнити-Дана.
4. Колесников, С. В. (2019). «Бережливое управление недвижимостью». М.: Наука.
5. Khumora, Z., & Nazim, B. R. THE ROLE OF THE INTERNET IN THE SPREAD OF FAKE INFORMATION.
6. Жаббарова, Ю. (2022). KINSHIP TERMINOLOGY AS AN IMPORTANT ETHNOGRAPHIC AND HISTORICAL SOURCE. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЖУРНАЛ ЯЗЫКА, ОБРАЗОВАНИЯ, ПЕРЕВОДА, 3(5).
7. Marifjanovna, I. D. (2024). INNOVATSION PEDAGOGIK TEXNOLOGIYA ASOSIDA DARSLARNI TASHKIL QILISH. СОВРЕМЕННОЕ ОБРАЗОВАНИЕ И ИССЛЕДОВАНИЯ, 1(1), 169-172.
8. Абдулазизова, С. М., & Мадрахимова, З. Ф. (2024). ВАЖНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СОВРЕМЕННЫХ ПЕДАГОГИЧЕСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ В ОБУЧЕНИИ РУССКОМУ ЯЗЫКУ. YANGI O 'ZBEKISTON, YANGI TADQIQOTLAR JURNALI, 1(3), 94-96.
9. Мадрахимова, З. Ф. (2023). СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ПРЕПОДАВАНИЯ РУССКОГО ЯЗЫКА В ВУЗЕ. MODERN EDUCATIONAL SYSTEM AND INNOVATIVE TEACHING SOLUTIONS, 1(1), 94-97.
10. Мадрахимова, З. Ф. (2024). Литературные Загадки В Детской Поэзии: Описание, История Создания. Journal of Innovation in Education and Social Research, 2(1), 166-171.