

УДК 332.8:658.5

**ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПТИМИЗАЦИИ
ЗАТРАТ НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Якубов Ойбек Ибодулла угли
*Магистрант Ташкентского
архитектурно-строительного университета*

Аннотация

В статье проанализированы экономическая сущность затрат на управление объектами недвижимости, их структура и факторы формирования. Рассмотрены теоретические подходы к оптимизации затрат, опыт зарубежных стран, а также современные механизмы эффективного управления объектами недвижимости. По результатам исследования разработаны научно-практические рекомендации по снижению управленческих расходов на основе применения технологий Facility Management, Asset Management, BIM, IoT и Smart Building.

Ключевые слова: недвижимость, управленческие расходы, эксплуатационные затраты, оптимизация, facility management, asset management, smart building, BIM, IoT.

Введение

В мировой экономике сектор недвижимости является важной составляющей национального богатства и одним из ключевых факторов экономического роста и инвестиционной активности. Ускорение процессов урбанизации, увеличение количества жилых и коммерческих объектов недвижимости усиливают необходимость их эффективного управления. В таких условиях оптимизация затрат на управление объектами недвижимости становится важным фактором повышения доходности собственников, снижения эксплуатационных расходов и сохранения стоимости активов.

В последние годы в США, Германии, Японии, Сингапуре и Южной Корее внедрение современных методов управления недвижимостью позволило сократить эксплуатационные расходы на 15–30 процентов. В Узбекистане стремительное развитие рынка недвижимости также требует совершенствования научно-методологических основ оптимизации управленческих расходов.

Целью статьи является раскрытие экономической сущности затрат на управление объектами недвижимости, анализ теоретических подходов к их оптимизации и разработка практических рекомендаций на основе зарубежного опыта.

1. Экономическая сущность затрат на управление объектами недвижимости

Под затратами на управление объектами недвижимости понимаются все финансовые ресурсы, направленные на обеспечение нормальной эксплуатации объекта, сохранение его стоимости и повышение доходности.

Затраты на управление недвижимостью выполняют следующие основные функции:

- поддержание технического состояния объекта;
- обеспечение бесперебойной работы инженерных коммуникаций;
- соблюдение требований безопасности и санитарных норм;
- сохранение рыночной стоимости имущества;
- увеличение доходов от аренды.

Экономическая сущность данных затрат заключается в том, что, являясь расходами в краткосрочном периоде, в долгосрочной перспективе они способствуют росту капитализации объекта и повышению его рентабельности.

2. Структура затрат на управление объектами недвижимости

Затраты на управление объектами недвижимости можно классифицировать следующим образом.

Таблица 1. Структура затрат на управление объектами недвижимости

Вид затрат	Доля (%)	Направление оптимизации
Расходы на энергоресурсы	28	Высокий приоритет
Техническое обслуживание	22	Высокий приоритет
Текущий ремонт	15	Средний приоритет
Административно-управленческие расходы	12	Средний приоритет
Услуги безопасности	10	Средний приоритет
Уборка и санитарное обслуживание	8	Низкий приоритет
Прочие расходы	5	Низкий приоритет
Итого	100	

Как видно из таблицы, основную часть эксплуатационных расходов составляют затраты на энергоресурсы и техническое обслуживание. Совокупно они превышают 50 процентов всех расходов, поэтому мероприятия по оптимизации должны быть направлены прежде всего на данные направления.

3. Теоретические подходы к оптимизации затрат

Теория транзакционных издержек

Согласно теории, разработанной Оливером Уильямсоном, совершенствование системы управления позволяет сократить избыточные организационные расходы. В управлении недвижимостью данный подход применяется при выборе подрядных организаций и оптимизации договорных отношений.

Подход Asset Management

Данный подход рассматривает недвижимость как долгосрочный инвестиционный актив. Основной целью является сохранение рыночной стоимости объекта и получение максимального дохода.

Концепция Facility Management

Facility Management объединяет техническое, экономическое и организационное управление объектом в единую систему. Преимущества данного подхода:

- снижение энергопотребления;
- повышение качества обслуживания;
- сокращение затрат на ремонт;
- увеличение рентабельности объекта.

Цифровой подход к управлению

Технологии BIM, IoT и Smart Building позволяют осуществлять мониторинг объекта в режиме реального времени и эффективно контролировать расходы.

4. Зарубежный опыт и современные модели управления

Таблица 2. Результаты оптимизации затрат в зарубежных странах

Страна	Модель управления	Снижение затрат (%)
США	Asset Management	12
Германия	Facility Management	18
Япония	Kaizen Management	14
Сингапур	Smart Building	27
Южная Корея	IoT Monitoring	22

Согласно данным таблицы, наибольшую эффективность демонстрируют технологии Smart Building и IoT. В частности, в Сингапуре внедрение интеллектуальных систем управления зданиями позволило значительно сократить энергозатраты.

В Германии система Facility Management предусматривает централизованный контроль энергопотребления и процессов обслуживания, что обеспечивает сокращение эксплуатационных расходов в среднем на 18 процентов.

5. Возможности применения в практике Узбекистана

Рост числа многоквартирных жилых домов, бизнес-центров и торговых комплексов в Узбекистане требует внедрения новых механизмов оптимизации управленческих расходов.

Таблица 3. Предлагаемые мероприятия по оптимизации и ожидаемый эффект

Мероприятие	Ожидаемый эффект (%)
Внедрение Facility Management	10
Энергоэффективные системы освещения	12
Технология BIM	8
Системы мониторинга IoT	15
Элементы Smart Building	18
Электронная платформа управления	7

Проведённый анализ показывает, что комплексное внедрение предлагаемых мероприятий позволит сократить управленческие расходы на 20–25 процентов.



Рисунок 1. Механизм оптимизации затрат на управление объектами недвижимости

Заключение и предложения

По результатам исследования сделаны следующие выводы:

- Основную долю затрат на управление объектами недвижимости составляют расходы на энергоресурсы и техническое обслуживание.
- Системы Facility Management и Asset Management являются эффективными инструментами оптимизации затрат.
- Внедрение технологий Smart Building и IoT позволяет существенно сократить эксплуатационные расходы.

• Цифровизация процессов управления недвижимостью является одним из приоритетных направлений повышения эффективности объектов недвижимости в Узбекистане.

Исходя из этого, предлагаются следующие меры:

- внедрение услуг Facility Management на объектах недвижимости;
- регулярное проведение энергетических аудитов;
- расширение использования технологий BIM и IoT;
- обязательное применение элементов Smart Building в новых строительных проектах;
- разработка национальных стандартов управления недвижимостью;
- создание единой цифровой платформы мониторинга управленческих расходов.

Реализация данных мероприятий позволит снизить затраты на управление объектами недвижимости, повысить их рентабельность и инвестиционную привлекательность.

Список литературы

1. Williamson O.E. The Economic Institutions of Capitalism. — New York: Free Press, 1985.
2. IFMA (International Facility Management Association). Benchmarks and Best Practices. — 2022.
3. Building Information Modelling (BIM) — Global Implementation Report. — RICS, 2023.
4. Smart Building Efficiency Report. Singapore Building & Construction Authority. — 2023.
5. Постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему развитию сферы строительства и жилищно-коммунального хозяйства». — Ташкент, 2022.
6. Karimov, Inomjon. "Qurilish Korxonalarida Investisiyalarni Boshqarishning Xorijiy Tajribalari Va Ularni Mamlakatimizda Foydalanish Yo'llari." *Green Economy and Development* 3.4: 665197.
7. Karimov I. UY-JOY QURILISHIDA ESKROU MEXANIZMLARINI JORIY ETISH ORQALI INVESTITSION XAVFSIZLIK VA MOLIYAVIY SHAFFOFLIKNI TA'MINLASH //MUHANDISLIK VA IQTISODIYOT. – 2026. – T. 4. – №. 3.
8. Karimova I. Qurilish sohasida investitsion faoliyatni shakllantirishning nazariy va amaliy asoslari //MUHANDISLIK VA IQTISODIYOT. – 2025. – T. 3. – №. 4.