

УДК 65.01

Турсунбаев И.Н.

Бренд-менеджер ТОО «Даркстор»

г. Алматы

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ МЕНЕДЖМЕНТ В КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. АЛМАТЫ

Аннотация: В статье рассматривается стратегический менеджмент в области коммерческой недвижимости в г. Алматы, одного из ведущих экономических центров Казахстана. Акцентируется внимание на актуальности разработки и внедрения эффективных стратегий управления в условиях стремительного роста рынка коммерческой недвижимости и высокой конкуренции. Исследуются ключевые аспекты стратегического планирования, включая анализ рыночной ситуации, определение целевых сегментов, оптимизацию операционных процессов и инвестиционное планирование. Особое внимание уделяется инвестиционным стратегиям, которые включают оценку инвестиционной привлекательности объектов и анализ рисков. Также анализируются примеры успешного применения стратегического менеджмента в международной практике и их адаптация к условиям г. Алматы.

Ключевые слова: стратегический менеджмент, коммерческая недвижимость, рынок недвижимости.

I.N. Tursunbayev

Brand manager «Darkstore» LLP

Almaty

STRATEGIC MANAGEMENT IN COMMERCIAL REAL ESTATE OF ALMATY

Abstract: This article discusses the strategic management of commercial real estate in Almaty, one of the leading economic centers in Kazakhstan. Attention is drawn to the relevance of developing and implementing effective management strategies in the context of the rapid growth of the commercial real estate market and high competition. Key aspects of strategic planning are investigated, including market analysis, identification of target segments, optimization of operational processes and investment planning. Particular attention is paid to investment strategies, which include assessing the investment attractiveness of objects and risk analysis. Examples of successful application of strategic management in international practice and their adaptation to the conditions of Almaty are also analyzed.

Key words: strategic management, commercial real estate, real estate market.

В течение десяти последних лет Казахстан переживает исключительно важный и чрезвычайно сложный период радикальных экономических реформ. Их главная задача - вывод страны на современный путь мирового развития. За последние годы многое сделано в структурной перестройке экономики, созданы рыночные механизмы ее развития, в том числе сформирован современный рынок недвижимости.

Недвижимое имущество играет фундаментальную роль в экономической и социально-культурной жизни любого общества, являясь важнейшим ресурсом развития страны. Недвижимость является одной из основополагающих составных частей национального богатства любого государства. Уровень развития рынка недвижимости не менее важен для развития страны, чем степень ее индустриального и инновационного развития [1].

Термин «недвижимость» охватывает широкий спектр объектов, которые могут быть как искусственными, созданными человеком, так и

природными. Искусственные объекты включают в себя здания, сооружения, места для проживания и хранения, а также объекты, служащие различным производственным и сервисным целям [2]. Природные объекты недвижимости могут включать леса, поля, реки и озера. В различных культурных и экономических контекстах понимание термина «недвижимость» может варьироваться, что связано с историческими и социальными особенностями.

Так, в Оксфордском словаре (Великобритания) недвижимость определяется как имущество, состоящее из земли, зданий и сооружений, расположенных на этой земле. В США, где культура и язык близки к британским, термин «недвижимость» охватывает более широкий спектр объектов, включая всю реальную собственность, расположенную под поверхностью земли, над её поверхностью и прикреплённую к земле [3].

После революции и до конца XX века термин «недвижимость» в Советском Союзе не применялся, однако в современном Казахстане под недвижимостью понимаются земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [4].

Несмотря на различия в трактовке, в различных культурах под недвижимостью в целом понимаются схожие объекты. В англоязычной терминологии различают «real estate» как материальный объект недвижимости и «real property» как право собственности на этот объект.

Такое подробное рассмотрение терминологии обусловлено необходимостью преодоления путаницы, которая может возникать при управлении недвижимостью и формировании стратегий управления объектами недвижимости.

Алматы, как один из крупнейших экономических центров Казахстана, демонстрирует динамичный рост в сегменте коммерческой недвижимости. Этот рост требует разработки и внедрения эффективных стратегий управления а также своеобразных «индикаторов» экономического и социального развития как региона для успешного развития сектора.

Так, благодаря его развитию, увеличению количества торговой, офисной и складской недвижимости создаются необходимые условия для повышения экономической активности населения, увеличиваются налоговые поступления в бюджеты разных уровней, возникают новые рабочие места, снижается уровень безработицы, увеличиваются инвестиции в экономику.

Сегодня, Алматы, как один из крупнейших экономических центров Казахстана, демонстрирует динамичный рост в сегменте коммерческой недвижимости.

Современный рынок коммерческой недвижимости региона отличается высокой конкуренцией и разнообразием предложений, охватывающих офисные, торговые, складские и логистические объекты. В условиях постоянно меняющейся рыночной ситуации, глобальных экономических тенденций и изменяющегося внутреннего спроса, успешное управление требует не только глубокого анализа текущих рыночных условий, но и способности к стратегическому планированию и оперативной адаптации.

Несмотря на значительные усилия властей и инвесторов в развитии коммерческой недвижимости в Алматы, в текущих условиях остаются следующие ключевые проблемы:

Прежде всего, отсутствие координации между различными государственными и частными органами, отвечающими за управление

коммерческой недвижимостью, создает трудности в интеграции планирования и реализации проектов.

Недостаточная прозрачность в управлении недвижимостью оказывают существенное влияние на рынок. Нечестные практики и неэффективное регулирование ведут к завышению цен, затрудняют инвестиционные процессы и уменьшают доверие со стороны потенциальных инвесторов и арендаторов.

Высокий уровень конкуренции на рынке коммерческой недвижимости также создает нестабильность цен и ограничивает доступность качественных объектов для малого и среднего бизнеса. Это приводит к замедлению развития новых предпринимательских инициатив и снижению экономических возможностей для начинающих компаний.

Неэффективное использование современных технологий в управлении недвижимостью является еще одной важной проблемой. Отсутствие инновационных решений и недостаток инвестиций в технологии замедляют процессы оптимизации и управления ресурсами, делая рынок менее адаптивным к изменениям и требованиям арендаторов.

Несовершенство законодательной и нормативной базы создает правовые риски и неопределенность для участников рынка. Нерегулярное обновление правовых актов и их неэффективное применение могут приводить к правовым спорам и снижению инвестиционной привлекательности региона.

Для преодоления этих проблем необходимо внедрение комплексных подходов, направленных на улучшение координации между государственными и частными структурами, повышение прозрачности, использование современных технологий и стратегического планирования, а также совершенствование законодательства. Это позволит улучшить

управление коммерческой недвижимостью, повысить ее привлекательность и создать условия для устойчивого развития сектора.

Список использованной литературы:

1. Максимов С. Девелопмент (развитие недвижимости) — организация, управление, финансирование. СПб: Питер, 2002. — 256 с
2. Ричард Б. Пейзер, Анна Б. Фрей. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса. — Urban Development Publishing (UDP), 2004. — 452 с.
3. Хьюлет Ч, Кауфман Г. Стратегия компаний в сфере недвижимости М: Альпина Пабlishер, 2011. — 280.
4. Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 26 июля 2007 года № 310.