

## Введение

С развитием сферы недвижимости в России особую актуальность приобретают вопросы, связанные с управлением объектов недвижимости. Особенно это касается коммерческой недвижимости. Как приносящая доход, коммерческая недвижимость в современных условиях становится важным объектом инвестирования.

На рынке появляется все большее число инвесторов, желающих вложить свой капитал в коммерческую недвижимость. В связи с этим актуальным является проведение анализа инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости, т.е. оценка характеристик условий функционирования объекта, определяющих доходность инвестиций. Такой анализ даст наибольшую ценность инвестору, если будет определено количественное значение инвестиционной привлекательности, позволяющее ранжировать недвижимость, представленную на рынке.

С другой стороны для собственника или управляющего объектом коммерческой недвижимости, желающего привлечь инвестиции или выгодно продать свой объект на рынке, важно, чтобы показатель инвестиционной привлекательности принял более высокое значение. Для этого собственнику необходимо определенным образом вести управление объектом на базе инвестиционной привлекательности.

Особенно актуальна данная проблема для объектов коммерческой недвижимости, находящихся в собственности промышленных предприятий. Низкая инвестиционная привлекательность и зачастую неэффективная система управления этими объектами не позволяет развивать их.

В имеющихся научных разработках по управлению и инвестициям в недвижимость не уделяется должного внимания описанному выше вопросу. Поэтому в современных условиях для эффективного управления объектами коммерческой недвижимости актуальным является разработка методических рекомендаций для создания механизма такого управления.

Применение предложенного механизма позволит собственнику объектов недвижимости (или управляющей компании) повысить эффективность управления объектами коммерческой недвижимости для целей инвестирования и, таким образом, выгоднее отчуждать объекты недвижимости на рынке или привлекать дополнительные инвестиции в недвижимость. Количественная оценка инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости позволит инвестору ранжировать объекты недвижимости, анализируемые с целью вложения капитала, и выбирать среди них наиболее выгодные, а также может служить дополнительным критерием для ряда участников рынка недвижимости (оценщиков, риэлтеров и др.).