**Тарас Жирук**

Аспірант інституту міжнародних відносин

Київського національного університету

імені Тараса Шевченка

ORCID: https://orcid.org/0009-0002-6947-5082

**Теоретичний аналіз управлінських послуг на європейському ринку нерухомості**

Управлінські послуги в сфері нерухомості є ключовим елементом сучасної економіки, оскільки забезпечують ефективне функціонування, збереження та розвиток об’єктів нерухомого майна. У європейському контексті управління нерухомістю виходить за межі базового технічного обслуговування, охоплюючи стратегічне планування, маркетинг, юридичний супровід, управління ризиками та екологічну відповідальність. Зростання масштабів урбанізації, глобалізація ринків капіталу та високі стандарти сталого розвитку обумовлюють потребу в професіоналізації управлінських послуг та впровадженні інноваційних підходів. Управління нерухомістю являє собою сукупність організаційних, правових та економічних дій, які здійснюються суб’єктом управління з метою ефективного функціонування та збереження об’єкта нерухомості. Це багаторівневий процес, що включає планування, координацію, контроль та аналіз усіх аспектів, пов’язаних із життєвим циклом нерухомого майна – від інвестування та будівництва до володіння, експлуатації й передачі прав [1].

Розвиток управлінських послуг у сфері нерухомості тісно пов’язаний із становленням теорій менеджменту. Однією з перших системних теорій був науковий менеджмент Фредеріка Тейлора, який ще на початку XX століття запропонував ідеї раціоналізації праці та підвищення ефективності через стандартизацію процесів [2]. У контексті управління нерухомістю ці підходи знайшли застосування в технічному обслуговуванні об’єктів (facility management), де ефективна організація робіт має вирішальне значення.

Макс Вебер, представник класичної теорії бюрократії, наголошував на важливості чіткої ієрархії, формальних правил та професіоналізму в управлінні [3]. Цей підхід і нині використовується у великих корпоративних структурах нерухомості, зокрема в інституційних формах володіння, де потрібна структурованість і відповідність регламентам.

Генрі Мінцберг підкреслив важливість міжособистісних, інформаційних та управлінських ролей менеджера, запропонувавши гнучкий підхід до управління в умовах складних і динамічних середовищ [4]. Цей підхід актуальний для управління багатофункціональними об’єктами нерухомості (mixed-use developments), характерними для великих європейських міст.

Пітер Друкер увів у практику управління концепцію «Management by Objectives» (MBO), що базується на досягненні чітко визначених цілей через KPI, зворотний зв’язок та мотивацію. Ця модель особливо корисна в управлінні житловими або комерційними об’єктами, де потрібно регулярно контролювати якість сервісу, задоволеність орендарів і ефективність витрат [5].

Не менш важливою є стратегічна модель п’яти сил конкуренції Майкла Портера. Вона дозволяє виявити ризики й можливості на ринку нерухомості, аналізуючи конкуренцію, бар’єри входу, силу постачальників і клієнтів. Такий підхід активно застосовується в девелоперських проектах та в корпоративному сегменті управління нерухомістю [6].

Сучасний погляд на інформаційні виклики в управлінні сформував Жан Тіроль. Його теорія агентських відносин і асиметрії інформації пояснює, як уникнути конфліктів інтересів між власником (принципалом) і керуючою компанією (агентом). Це особливо актуально в умовах децентралізованих або транснаціональних власностей у межах ЄС, де важливі прозорість, аудит та стимулюючі механізми [7].

Менеджмент управлінських послуг на європейському ринку нерухомості вирізняється комплексністю та інтегрованим підходом, що поєднує технічне обслуговування, стратегічне планування, юридичний супровід, фінансове адміністрування та комунікації з користувачами. Однією з головних рис є суворе дотримання стандартів якості, енергоефективності та сталого розвитку. Широко впроваджуються принципи ESG (Environmental, Social, Governance), сертифікаційні системи BREEAM і LEED, а також цифрові рішення: системи управління будівлями (BMS), CRM, Big Data та IoT. Такий технологічний підхід дозволяє управляти активами прозоро, ефективно та екологічно відповідально [1].

Організаційна структура європейських керуючих компаній зазвичай поліцентрична: стратегічні функції виконуються в головному офісі, тоді як оперативна діяльність делегується локальним підрозділам. Високі вимоги до фінансової звітності, комплаєнсу та етики управління забезпечують довіру інвесторів і стійкість на ринку. Усе це формує сучасну модель управління нерухомістю, яка поєднує професіоналізм, діджиталізацію та орієнтацію на сталий розвиток

Управління нерухомістю на європейському ринку є багаторівневою системою, що поєднує елементи стратегічного, юридичного, технічного, фінансового та маркетингового менеджменту. Воно базується на комплексному підході, який охоплює повний життєвий цикл об’єкта – від інвестування й будівництва до експлуатації та передачі прав. Важливу роль у цьому процесі відіграє професіоналізм керуючих компаній, що забезпечують ефективність функціонування об’єктів, дотримання нормативно-правових вимог і досягнення цілей власників. Цифровізація, впровадження ESG-принципів та високі стандарти енергоефективності суттєво підвищують якість управлінських послуг і відповідають сучасним викликам сталого розвитку.

**Література**

Чубук Л. П. Стратегічне управління нерухомим майном підприємств: дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.04 / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – Київ, 2021. – 470 с. (C. 94-95)

Семендяк В. М. СУЧАСНЕ СПРИЙНЯТТЯ «ПРИНЦИПІВ НАУКОВОГО МЕНЕДЖМЕНТУ» Ф. В. ТЕЙЛОРА. ЕКОНОМІКА ТА СУСПІЛЬСТВО. Випуск № 40 / 2022.

Вебер, Макс. Соціологія. Загальноісторичні аналізи. Політика / Пер. з нім. Олександр Погорілий. – К: Основи, 1998. – 534 с

Mintzberg H. The Nature of Managerial Work. – New York: Harper & Row, 1973.

Усіченко І. В., Лисенко Т. І., Мироненко М. А. ГУРУ СУЧАСНОГО МЕНЕДЖМЕНТУ. ЕКОНОМІКА ТА СУСПІЛЬСТВО Випуск №61

Портер, М. Конкурентна перевага: Як досягти високого результату та забезпечити його стійкість / М. Портер, пер. з англ. : Альпіна Бізнес Букс, 2005. – 715 с.

Tirole, J. (2010) The Theory of Corporate Finance. Princeton University Press, Princeton.