



PROMHOUSE

Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане

Значение и перспективы управления недвижимостью в Германии

7 октября 2020



Вебинар 3



Обзор

1. VDIV Германия
2. Перспективы управления недвижимостью I: энергоэффективная модернизация
3. Перспективы управления недвижимостью II: дигитализация
4. Значение управляющего недвижимостью



1.

VDIV – Союз управляющих недвижимостью Германии

VDIV Германия

(Союз управляющих недвижимостью Германии)

- Представительство профессиональных управляющих компаний в Германии
- Около 3.000 управляющих компаний являются членами и организованы в 10 федеральных государственных ассоциаций



Key Facts

- Управляемый фонд членов организаций: **7 млн. жилых единиц,**
 - ТСЖ жил.ед.: **4.8 млн.**
 - Арендные жил. ед.: **2 млн.**
- Управляемая площадь: **545 млн. м²**
- Стоимость управляемых единиц: **€ 680 млрд.**
- Инвестиции в развитие, ремонт и обслуживание: **€ 10.8 млрд. в год**

VDIV: Развитие управления недвижимостью I

Обмен: Организация профессионального обсуждения в рамках различных рабочих групп, например:

- *AG Digitalisierung*: платформа, способствующая лучшему сотрудничеству ERP-провайдеров и PropTech-компаний, закладывая основу для стандартизированного отраслевого интерфейса,
- *AG Große Unternehmen*: обмен опытом крупных предприятий отрасли управления недвижимостью
- *Efra-Gruppen*: платформа, объединяющая компании по управлению недвижимостью по всей Германии и способствующая обмену опытом.



Образование: Благодаря широкому спектру образовательных услуг Союз управляющих недвижимостью поддерживает устойчивую профессионализацию и квалификацию управления недвижимостью. VDIV решительно выступает за защиту прав потребителей и требует от всех управляющих недвижимостью в Германии соблюдения единых требований.

VDIV: Развитие управления недвижимостью II

Информация: VDIV обязуется держать сектор управления имуществом на пульсе времени посредством распространения своих изданий.

Информационный бюллетень

- Дважды в месяц
- 14.000 получателей



Ифно-бюллетень для совета

- Четыре раза в год
- рассылка 3.000 управляющим компаниям, которые передают его членам правления своих ОСЖ

VDIVaktuell

- 8 экземпляров в год плюс дополнительный выпуск VDIVdigital
- 14.000 экземпляров



VDIVaktuell – Управляющий совет

- Один раз в год
- 45.000 экземпляров, около 100.000 читателей



VDIV: Развитие управления недвижимостью III

Политическое представительство:

действует от имени интересов сектора жилищного управления в законодательном процессе. Ключевые интересы, в частности, в связи с текущей реформой Закона о немецких кондоминиумах:

- Уменьшение сложности законодательства о ОСЖ с целью сокращения количества споров внутри ОСЖ
- Упрощение процесса принятия решений в рамках ОСЖ - с уделением особого внимания содействию энергоэффективной санации
- Облегчение внедрения перспективных технологий (электронная мобильность)
- Изменение политики для решения цифровых проблем будущего (например, виртуальные собрания владельцев, облегчение процедуры распространения).
- Усиление роли управляющего в качестве ключевого игрока в ОСЖ





2.

Перспективы управления недвижимостью I: энергоэффективная модернизация

ЭЭ модернизация I: цели и значение ОСЖ

Климатическая нейтральность

- Поставив цель обеспечения климатической нейтральности до 2050 года, Европейский союз взял на себя обязательство по значительному сокращению выбросов парниковых газов.
- В Германии на строительный сектор приходится 35 процентов конечного потребления энергии, что является причиной примерно 30 процентов выбросов парниковых газов.



Значение ассоциаций домовладельцев (ОСЖ)

- В Германии насчитывается около 10 миллионов квартир в свободном владении, что составляет 24 процента всех квартир.
- В секторе многоквартирных домов ОСЖ играют доминирующую роль, на долю которых приходится 36 процентов всех квартир.
- Кроме того, ОСЖ имеют большое значение на рынке аренды. Около 55 процентов всех квартир в ОСЖ сдаются в аренду.

ЭЭ модернизация II: Статус-кво и препятствия

Текущая ситуация

- В ОСЖ темп модернизации составляет менее 1 % в год
- По текущим оценкам, 1 008 000 зданий ОСЖ нуждаются в модернизации.

Препятствия энергоэффективной модернизации

- Отсутствие финансовых средств на модернизацию
- Требуется согласие большой доли собственников
- Планы по долгосрочному финансированию и модернизации разрабатываются редко
- Отсутствие у собственников опыта в области технологий и управления проектами
- Ограниченные знания о всех преимуществах энергосберегающей модернизации

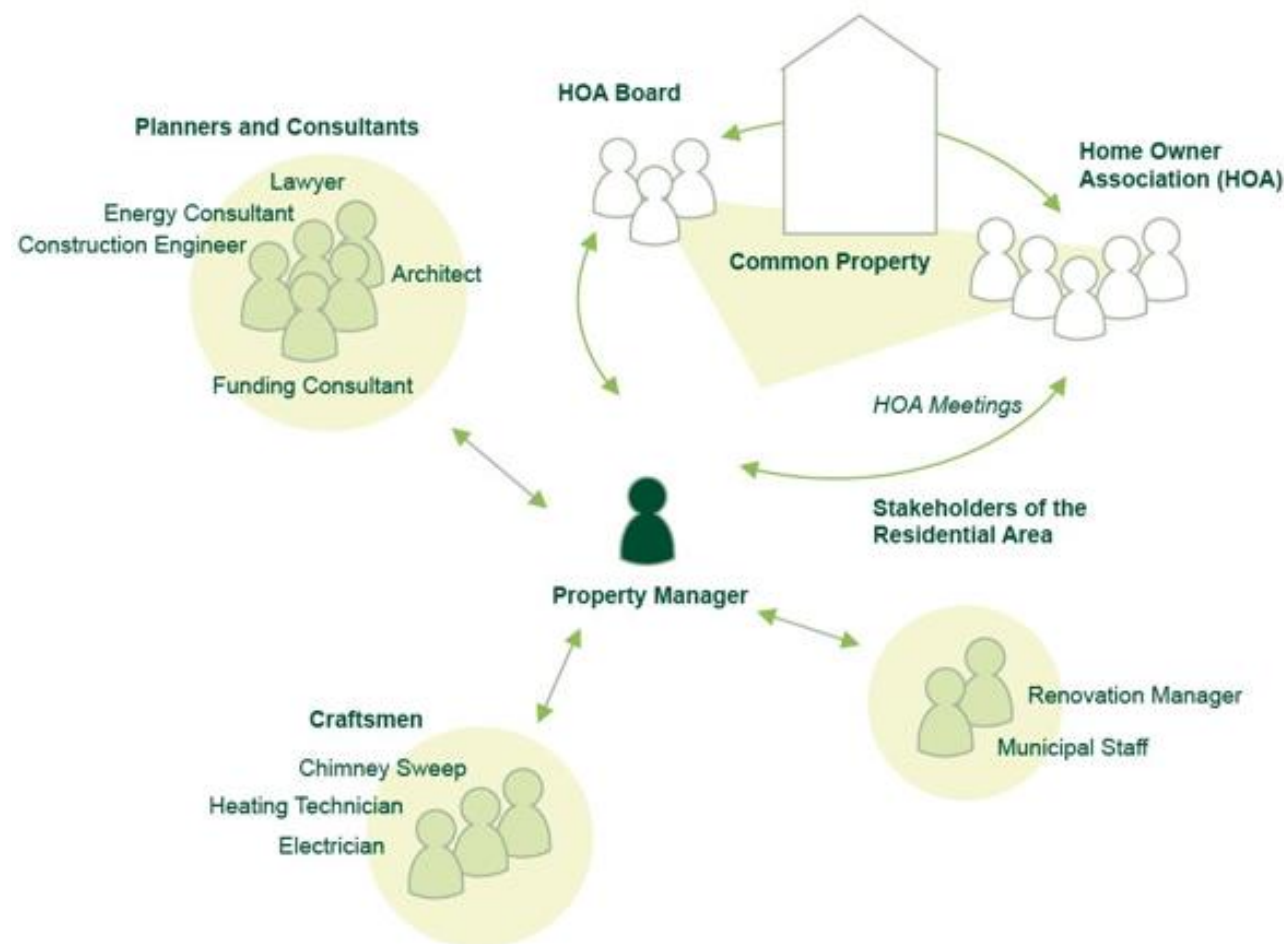


ЭЭ модернизация III: роль управляющего недвижимостью

Роль управляющего недвижимостью: широкая сфера ответственности

- Сообщать о необходимых или возможных этапах модернизации
- Поддерживать контакты со всеми заинтересованными сторонами и экспертами
- Модерировать обычно длительные процессы принятия решений в ОСЖ
- Выполнять постановления и при необходимости привлекать экспертов

→ Управляющие недвижимостью играют ключевую роль в установлении контактов и взаимодействии с ОСЖ, в продвижении преимуществ эффективной энергосберегающей модернизации и обеспечении долгосрочной модернизации и финансового планирования.



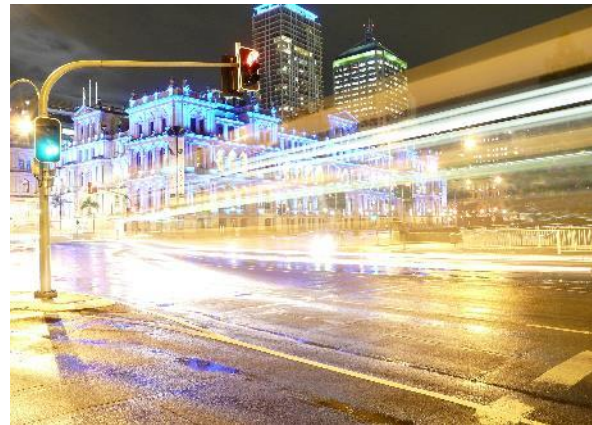


3.

Перспективы управления недвижимостью II: дигитализация

Что конкретно означает дигитализация?

Дигитализация относится к виртуализации реального мира, объединению людей и устройств, а также к обмену знаниями с целью разработки новых бизнес-моделей.



Дигитализация - совершенно нормально для будущих поколений

- **Новая «культурная техника»:** помимо чтения, счета и письма, работа с цифровыми устройствами в настоящее время считается четвертой «культурной техникой».
- **Мир будущего:** Дети привыкли к высокоцифровой среде. Они растут в мире, где врачи ставят диагнозы через интернет, где роботы контролируют посадку самолетов, а математические проблемы решаются с помощью AI.
- **Образование:** Исследователи рекомендуют чаще обучать работе с цифровыми устройствами в школах и детских садах.



Будущие поколения привыкли к высокоцифровой среде.

Smart Cities

- **Урбанистический рост:** Более 50 процентов мирового населения проживает в городах - с тенденцией к росту.
- **Концепции «умный город»:** В больших городах по всему миру тестируются различные концепции с использованием цифровых технологий, такие как автомобили без водителей, совместное использование автомобилей, интеллектуальное управление движением или цифровое предупреждение преступности.

Города будущего являются цифровыми и связаны между собой. Следовательно, цифровое преобразование коренным образом изменит жизнь человека.

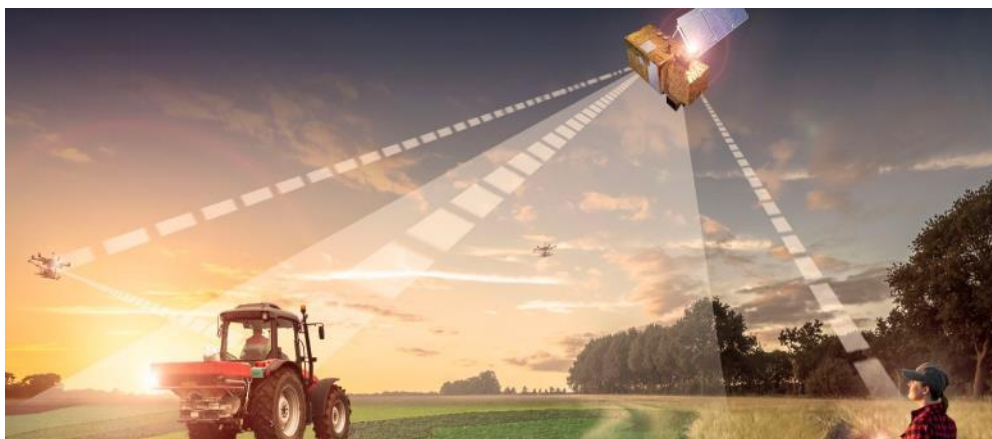


Обмен знаниями – увеличение перекрестных связей между различными отраслями промышленности

- **Открытая производственная платформа:** BMW и Microsoft Planung планируют сотрудничать в развитии «умных заводов».



- **Space2Agriculture:** сельское хозяйство и космическая промышленность создают общую коммуникационную платформу. Цель заключается в использовании космической техники для наземного наблюдения и автоматического отбора проб почвы.



Обмен знаниями - увеличение перекрестных связей между различными отраслями промышленности

- **Открытая производственная платформа:** BMW и Microsoft Planung планируют сотрудничать в развитии «умных заводов».



А сектор жилой недвижимости?

- **Space2Agriculture:** сельское хозяйство и космическая промышленность создают общую коммуникационную платформу. Цель заключается в использовании космической техники для наземного наблюдения и автоматического отбора проб почвы.



Перспективы дигитализации (I) – виртуальные собрания в ОСЖ

- **Подготовка:** Управляющий приглашает участников, готовит повестку дня и решения.
- **Курс:** все участники общаются через наушники из дома, в то время как управляющий координирует обсуждение и голосование.
- **Голосование:** участники голосуют публично или тайно с помощью инструментов цифрового голосования.

Преимущества:

- ✓ Более активное участие владельцев дома.
- ✓ Виртуальные встречи ОСЖ экономят время и деньги.
- ✓ Управление недвижимостью как профессия становится более гибкой.



Перспективы дигитализации (II)

Умные детекторы дыма не только сигнализируют о дыме, но и отправляют сообщение через приложение. Если они подключены к датчикам движения дверей или окон, они также могут указывать на взлом.



Умные термостаты упрощают регулировку нагрева через приложение. Они позволяют программировать на несколько недель вперед. Некоторые системы автономно ищут в интернете данные о погоде.

Перспективы дигитализации (III)

Цифровые дверные замки могут быть разблокированы или заблокированы через смартфон, с помощью цифровой комбинации, отпечатков пальцев или радиоключей. Подключенный к камерам умного дома, почтальон может доставлять посылки в отсутствие хозяина квартиры, если замок можно разблокировать цифровым способом.

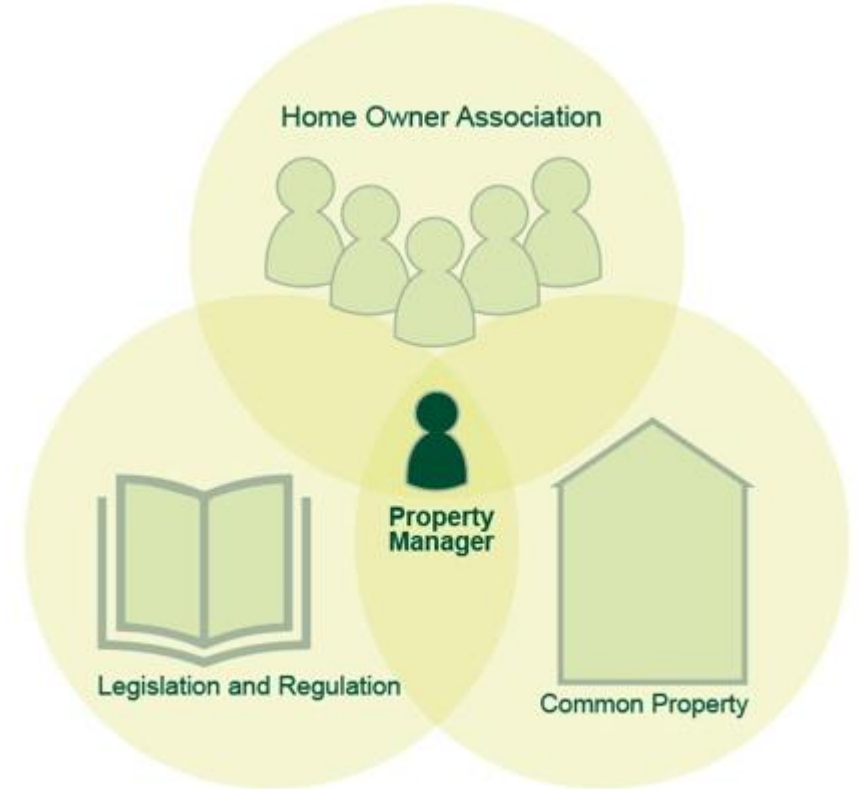


Дигитализация: роль управляющего

Роль управляющего недвижимостью: широкая сфера ответственности

- Разработка и маркетинг новых бизнес-моделей (виртуальные встречи, использование умных технологий)
- Учет действующего законодательства (например, защита данных)
- Мониторинг спроса собственников
- Поддержание контактов с заинтересованными сторонами и экспертами
- Модерация обычно длительных процессов принятия решений в ОСЖ
- Выполнение решений и, при необходимости, привлечение экспертов

→ Управляющие недвижимостью играют ключевую роль в установлении контактов с ОСЖ, продвижении преимуществ оцифровки и привлечении экспертов.





4.

Значение управляющего недвижимостью в ЭЭ модернизации и дигитализации

Управление недвижимостью: что ждет в будущем

Реформа Закона Германии о кондоминиумах

1. Признание важности управляющего недвижимостью:
 - Компетенции управляющего недвижимостью можно более гибко согласовывать между управляющим недвижимостью и ОСЖ.
2. Упрощение процесса принятия решений и признание цифровой эры:
 - Не требуется минимального присутствия на собраниях домовладельцев
 - Снижение кворумов для определения строительных мероприятий
 - Облегчение установки станций электронной зарядки
 - Облегчение процедур
 - Содействие цифровому участию в собраниях ОСЖ
3. Обеспечение квалифицированного управления недвижимостью:
 - Обязательная сертификация для каждого управляющего недвижимостью, если этого требует ОСЖ



Значение управляющего недвижимостью

Проблемы изменения климата и цифровой эры в ассоциациях домовладельцев могут быть решены только профессиональным управлением недвижимостью.

Поэтому менеджеры по управлению недвижимостью являются ключевыми агентами, выполняющими разные роли, как:

- **МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ** идей и концепций,
- **МОДЕРАТОРЫ** процесса принятия решений,
- **УСТАНОВИТЕЛИ КОНТАКТОВ** между различными вовлеченными игроками.





Спасибо за Ваше внимание!

Докладчик: Мартин Каслер, директор, Союз
управляющих недвижимостью Германии (VDIV),
г. Берлин, Германия

www.vdiv.de