

<https://doi.org/10.24182/2073-9885-2024-17-3-39-48>



## Управление рисками в краткосрочной аренде недвижимости: методы и стратегии минимизации рисков

**Н. О. Березовская**

Руководитель,  
[lofstudiomoscw@mail.ru](mailto:lofstudiomoscw@mail.ru)  
The Loft Studio Moscow,  
Москва, Россия

**Аннотация:** Целью этой статьи является определение и анализ эффективных стратегий управления рисками на рынке краткосрочной аренды с упором на повышение операционной эффективности и прибыльности при обеспечении соблюдения требований и безопасности. В исследовании используется методологическая основа, которая объединяет оценку рисков на основе данных, оптимизацию стратегий аренды посредством прогнозного анализа, внедрение передовых систем безопасности и строгое соблюдение нормативных требований. Ключевые результаты показывают, что эти стратегии значительно снижают финансовые, операционные и юридические риски, способствуют устойчивой деловой практике и улучшают рыночную репутацию управляющих недвижимостью. В заключении подчеркивается необходимость включения технологических достижений и строгих мер по обеспечению соответствия в качестве основополагающих элементов современного управления недвижимостью. Новизна этой работы заключается в ее комплексном подходе к интеграции различных стратегий управления рисками, обеспечивающем целостное представление, позволяющее решить многогранные проблемы, с которыми сталкиваются сегодня предприятия краткосрочной аренды.

**Ключевые слова:** краткосрочная аренда, управление рисками, оценки на основе данных, оптимизация стратегии аренды, меры безопасности, соблюдение нормативных требований, прогнозная аналитика, управление недвижимостью, технологическая интеграция, рыночная репутация.

**Для цитирования:** Березовская Н.О. Управление рисками в краткосрочной аренде недвижимости: методы и стратегии минимизации рисков. Путеводитель предпринимателя. 2024. Т. 17. № 3. С. 39–48. <https://doi.org/10.24182/2073-9885-2023-17-3-39-48>.

## Risk management in short-term rental properties: methods and strategies for minimizing risks

**N. O. Berezovskaia**

Head of the company,  
[lofstudiomoscw@mail.ru](mailto:lofstudiomoscw@mail.ru)  
The Loft Studio Moscow,  
Russia, Moscow

**Abstract:** This article aims to identify and analyze effective risk management strategies within the short-term rental market, focusing on enhancing operational efficiency and profitability while ensuring compliance and security. The

study utilizes a methodological framework that integrates data-driven risk assessments, optimization of rental strategies through predictive analytics, the implementation of advanced security systems, and rigorous regulatory compliance. Key findings demonstrate that these strategies significantly mitigate financial, operational, and legal risks, contribute to sustainable business practices, and enhance the market reputation of property managers. The conclusion underscores the necessity of incorporating technological advancements and stringent compliance measures as foundational elements of modern property management. The novelty of this work lies in its comprehensive approach to integrating diverse risk management strategies, providing a holistic view that addresses the multifaceted challenges faced by today's short-term rental businesses.

**Keywords:** short-term rentals, risk management, data-driven assessments, rental strategy optimization, security measures, regulatory compliance, predictive analytics, property management, technological integration, market reputation.

**For citation:** Berezovskaia N. O. Risk management in short-term rental properties: methods and strategies for minimizing risks. *Entrepreneur's Guide*. 2024. T. 17. № 3. P. 39–48. <https://doi.org/10.24182/2073-9885-2023-17-3-39-48>.

### Введение

В условиях растущей экономики совместного использования рынок краткосрочной аренды недвижимости превратился в динамичный сектор, характеризующийся быстрым ростом и значительным экономическим вкладом. В основе этой эволюции рынка лежит цифровая трансформация, которая облегчила доступ к активам недвижимости как для владельцев, так и для арендаторов в глобальном масштабе. Однако такое быстрое расширение сопряжено с рисками, требующими создания надежной системы управления для обеспечения устойчивости и прибыльности.<sup>1</sup>

Сложность управления рисками при краткосрочной аренде проистекает из уникального набора проблем, связанных с правами собственности, взаимодействием арендаторов и соблюдением нормативных требований в различных юрисдикциях. Например, внутренняя непредсказуемость спроса на аренду, находящаяся под влиянием таких факторов, как тенденции сезонного туризма и экономические колебания, добавляет дополнительный уровень финансового риска, с которым управляющие недвижимостью должны справляться.<sup>2</sup> Исследования показывают, что недвижимость, расположенная ближе к основным туристическим достопримечательностям или в районах с оживленной ночной жизнью, более восприимчива к этим колебаниям, что влияет на стратегии аренды и стабильность доходов.<sup>3</sup>

Более того правовая среда краткосрочной аренды может быть особенно запутанной: правила различаются не только в зависимости от страны, но часто вплоть до уровня города.<sup>4</sup> Муниципалитеты по всему миру сталкиваются с необходимостью сбалансировать рост туризма с заботами местных жителей, что приводит к принятию лоскутной политики, которая варьируется от жестких ограничений до более либеральных подходов. Такая регуляторная непредсказуемость усложняет соблюдение требований и оперативное планирование, тем самым повышая профиль риска инвестиций в этот сектор.<sup>5</sup>

По мере развития рынка краткосрочной аренды необходимость в сложных стратегиях управления рисками становится первостепенной. Это требует глубокого понимания как макроэкономических факторов, определяющих динамику рынка, так и операционных рисков на микроуровне, связанных с управлением арендуемой недвижимостью. Таким образом, в дальнейшем акцент статьи направлен на анализ этих проблем и предложение методологий для смягчения связанных с

<sup>1</sup> Gupta A., Newell G. A real estate portfolio management risk assessment framework for nonlisted real estate funds in India. *Property Management*. 2021. T. 39. №. 1. С. 85–106.

<sup>2</sup> Muckenhaupt J., Hoesli M., Zhu B. Listed real estate as an inflation hedge across regimes. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 2023. С. 1–51.

<sup>3</sup> Shokoohyar S., Sobhani A., Sobhani A. Determinants of rental strategy: short-term vs long-term rental strategy. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*. 2020. T. 32. №. 12. С. 3873–3894.

<sup>4</sup> Khaddour L. A., Deng W. Multi-criteria sustainability risk management for post-war residential re-construction: the case of Damascus. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2023. T. 38. №. 3. С. 1939–1982.

<sup>5</sup> Furukawa N., Onuki M. The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*. 2022. T. 25. №. 20. С. 3245–3260.

ними рисков, тем самым способствуя накоплению знаний в области управления недвижимостью и обеспечения устойчивого роста рынка краткосрочной аренды.

### **Виды рисков при краткосрочной аренде**

Сфера краткосрочной аренды сопряжена с рисками, которые могут существенно повлиять на операционную и финансовую стабильность управляющих и владельцев недвижимости. Эти риски многогранны: от проблем, связанных с недвижимостью, до более широких рыночных и нормативных проблем. Понимание типов рисков, присущих этой отрасли, имеет важное значение для разработки эффективных стратегий управления рисками.<sup>6</sup>

Первыми рассматриваемыми рисками являются имущественные, при краткосрочной аренде преимущественно связаны с ущербом и проблемами технического обслуживания. В отличие от долгосрочной аренды, краткосрочная недвижимость имеет более высокую текучесть проживающих, что приводит к увеличению износа помещений. Вероятность материального ущерба статистически выше, когда недвижимость сдается в краткосрочную аренду, что требует более частого ремонта и технического обслуживания, что, в свою очередь, увеличивает эксплуатационные расходы. Кроме того, такие проблемы, как кража имущества или серьезный ущерб со стороны арендаторов, могут привести к значительным финансовым потерям и юридическим осложнениям.

Следующими рисками в секторе краткосрочной аренды являются финансовые, в первую очередь обусловленные колебаниями уровня заполняемости. На эти колебания влияют различные факторы, включая сезонные колебания, экономические спады и изменения в туристических предпочтениях. Например, объекты недвижимости, которые в значительной степени зависят от сезонного притока туристов, могут страдать от низкой заполняемости в непииковые сезоны, что снижает предсказуемость доходов. Более того, внезапные геополитические события или экономические спады могут привести к неожиданному падению спроса, что критически повлияет на потоки доходов.<sup>7</sup>

Нормативные риски, в свою очередь, связаны с изменениями в местных или национальных законах, регулирующих аренду недвижимости. Нормативно-правовая база в сфере краткосрочной аренды очень динамична и часто характеризуется быстрыми изменениями, которые могут привести к появлению новых лицензионных требований, операционных ограничений или налогов. Города по всему миру все чаще принимают строгие меры по контролю за распространением краткосрочной аренды, которые могут включать ограничение количества дней, в течение которых недвижимость может быть сдана в аренду в год, или крупные штрафы за несоблюдение требований. Например, в Лиссабоне были применены строгие правила зонирования, требующие определенных территорий, где может осуществляться краткосрочная аренда, что оказало значительное влияние на динамику местного рынка жилья. Такие правила могут не только разрушить существующие бизнес-модели, но и отпугнуть новых участников рынка.<sup>8</sup>

Последними рассматриваемыми рисками являются рыночные, которые связаны с более широкой экономической средой, в которой работает краткосрочная аренда. Изменения на рынке недвижимости, такие как рост цен на недвижимость или процентных ставок, могут повлиять на прибыльность краткосрочной аренды. Кроме того, конкурентная среда также может создавать риски, особенно с учетом растущего числа профессиональных управляющих недвижимостью и крупных корпораций, выходящих на рынок, что может оказать давление на цены и снизить прибыль для индивидуальных владельцев.

Таким образом, управление сложными рисками при краткосрочной аренде требует глубокого понимания как внутренних операционных проблем, так и внешнего давления на окружающую

<sup>6</sup> Gupta A., Newell G. A real estate portfolio management risk assessment framework for nonlisted real estate funds in India. *Property Management*. 2021. Т. 39. №. 1. С. 85–106.

<sup>7</sup> Shokoohyar S., Sobhani A., Sobhani A. Determinants of rental strategy: short-term vs long-term rental strategy. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*. 2020. Т. 32. №. 12. С. 3873–3894.

<sup>8</sup> Furukawa N., Onuki M. The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*. 2022. Т. 25. №. 20. С. 3245–3260.

среду. Эффективное управление рисками в этой области должно учитывать детальную динамику управления имуществом, финансовую стабильность, соответствие нормативным требованиям и рыночную конкуренцию для поддержания прибыльной и устойчивой бизнес-модели.

### Методы и стратегии минимизации рисков при краткосрочной аренде

Чтобы смягчить разнообразные риски, связанные с краткосрочной арендой, управляющие недвижимостью и владельцы должны реализовать стратегические подходы, использующие технологии, анализ данных и системы соблюдения нормативных требований. Эти стратегии предназначены для повышения операционной эффективности, защиты инвестиций и оптимизации финансовой отдачи.

#### 1. Оценки рисков на основе данных:

Первостепенным и важным инструментом является использование аналитики больших данных, что, в свою очередь, способно упреждать управление рисками при краткосрочной аренде<sup>9</sup>. Используя возможности данных, управляющие недвижимостью могут прогнозировать тенденции, понимать динамику рынка и принимать обоснованные решения. Например, интегральная модель раннего предупреждения на основе больших данных (big data) для классификации рисков по различным уровням позволяет управляющим недвижимостью реализовывать конкретные стратегии, адаптированные к каждому уровню риска (рис. 1). Такой подход не только повышает оперативность методов управления рисками, но и помогает упреждающе решать потенциальные проблемы до того, как они обострятся.

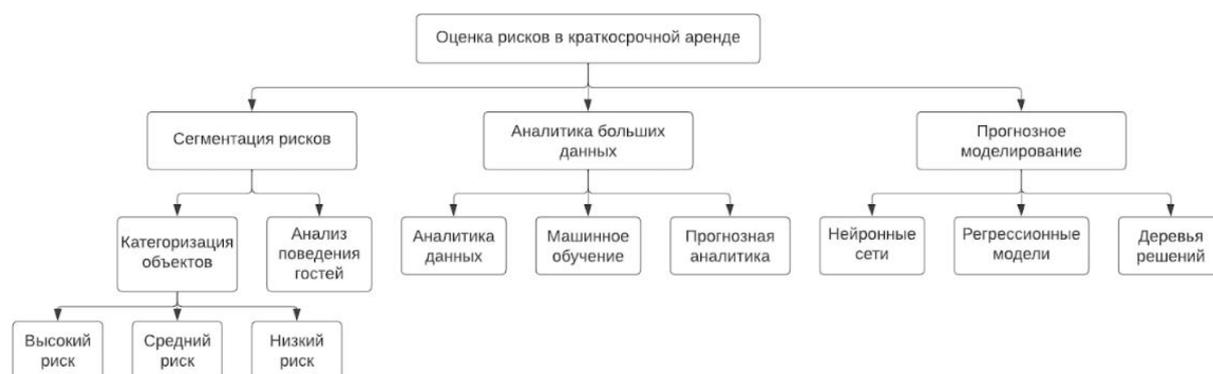


Рис. 1. Интегральная модель раннего предупреждения<sup>10</sup>

Практическим примером оценки риска на основе данных может служить интегральная модель, разработанная Янгом и др.<sup>10</sup> Эта модель работает путем интеграции нескольких точек данных:

- Данные гостя: информация о прошлой истории аренды гостей, отзывах и рейтингах на платформах аренды.
- Данные о недвижимости: конкретные данные, касающиеся возраста недвижимости, истории обслуживания, местоположения и характеристик.
- Внешние данные: включают местный уровень преступности, предстоящие местные события, которые могут увеличить заполняемость, а также прогнозы погоды.

После чего модель обрабатывает эти данные посредством ряда аналитических шагов для получения оценки риска для каждого бронирования, которая классифицирует его по одному из трех уровней риска: низкий, средний или высокий. Каждая категория затем запускает соответствующий набор действий. Например:

<sup>9</sup> Zhou W. et al. Real estate risk measurement and early warning based on PSO-SVM. Socio-economic planning sciences. 2021. Т. 77. С. 101001.

<sup>10</sup> Yang K. et al. Risk Ranking Governance Mechanism of Short-term Rental Housing Based on an Integral Early Warning Model in the Context of Big Data. 2021 2nd International Conference on Computer Science and Management Technology (ICCSMT). IEEE, 2021. С. 69–75.

- Низкий риск: стандартные процедуры выполняются без дополнительных проверок.
- Средний риск: могут потребоваться дополнительные депозиты или более частые проверки в течение периода аренды.
- Высокий риск: Потенциальный отказ в бронировании или введение строгого контроля и процедур регистрации заезда/отъезда.

Такое использование оценок на основе данных позволяет более детально понять риски, что приводит к более эффективным стратегиям управления. Например, принятие модели Янга и др. не только снижает количество случаев значительного ущерба имуществу, но и повышает удовлетворенность гостей, обеспечивая хорошее обслуживание и безопасность объектов недвижимости.<sup>11</sup> Кроме того эти оценки рисков могут оптимизировать страховые премии и сократить ненужные расходы за счет адаптации покрытия на основе конкретного профиля риска каждого объекта недвижимости.

Интегрируя анализ больших данных в процессы управления рисками, управляющие недвижимостью в секторе краткосрочной аренды могут добиться значительного снижения операционных рисков и повышения прибыльности за счет принятия обоснованных решений и оптимизации стратегий снижения рисков.

## 2. Оптимизация стратегии аренды:

Выбор оптимальной стратегии аренды — краткосрочной или долгосрочной — может существенно повлиять на финансовую стабильность сдаваемой в аренду недвижимости. Решением является использование логистической регрессии и различных методов машинного обучения для прогнозирования стратегии аренды, которая приносит максимальную прибыль от недвижимости (рис. 2). Этот методологический подход позволяет владельцам недвижимости стратегически выбирать договоры аренды, основываясь на количественных данных, а не на интуиции, снижая финансовый риск и максимизируя заполняемость.

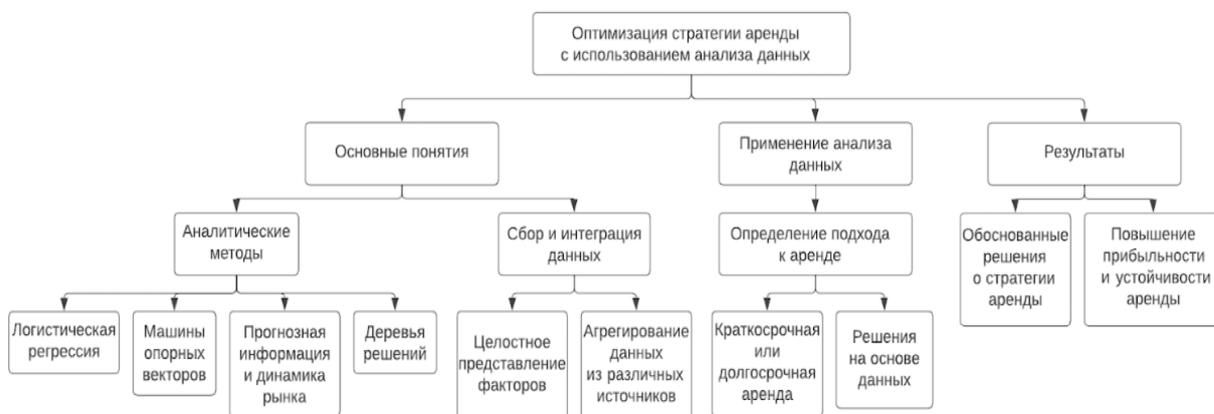


Рис. 2. Оптимизация стратегии аренды с использованием анализа данных<sup>12</sup>

Заметная реализация оптимизации стратегии аренды с использованием анализа данных проиллюстрирована в исследовании Шокухьяр и др.<sup>12</sup> В этом исследовании использовалась модель логистической регрессии для сравнения краткосрочных и долгосрочных стратегий аренды на основе различных предикторов, которые включают в себя:

- Характеристики недвижимости: количество спален, удобства, близость к туристическим достопримечательностям.
- Экономические факторы: местные экономические условия, тенденции рынка недвижимости.

<sup>11</sup> Yang K. et al. Risk Ranking Governance Mechanism of Short-term Rental Housing Based on an Integral Early Warning Model in the Context of Big Data. 2021 2nd International Conference on Computer Science and Management Technology (ICCSMT). – IEEE, 2021. С. 69–75.

<sup>12</sup> Shokoohyar S., Sobhani A., Sobhani A. Determinants of rental strategy: short-term vs long-term rental strategy. International Journal of Contemporary Hospitality Management. 2020. Т. 32. №. 12. С. 3873–3894.

- Демографическая информация: плотность населения, средний уровень доходов, статистика посетителей.

Модель обрабатывает эти входные данные, чтобы спрогнозировать стратегию аренды, которая максимизирует прибыль. Например, объекты недвижимости, расположенные рядом с популярными туристическими точками с высоким процентом временных посетителей, часто более выгодны по договорам краткосрочной аренды, особенно в сочетании с высококачественными удобствами, которые привлекают премиальные цены.

В реализации модели входят следующие переменные:

- Подготовка данных: данные очищаются и подготавливаются для обеспечения точности и актуальности. Характеристики выбираются на основе их предсказательной силы и соответствия стратегиям аренды.
- Обучение модели: модель логистической регрессии обучается на исторических данных, где прошлые решения и результаты предоставляют обучающий набор.
- Валидация и тестирование: модель проверяется и тестируется с использованием отдельного набора данных, чтобы гарантировать, что она точно прогнозирует результаты в реальных условиях.

После реализации данной модели следуют очевидные преимущества оптимизации стратегии:

- Увеличение доходов. Приводя стратегию аренды в соответствие с требованиями рынка и спецификой недвижимости, владельцы могут значительно увеличить свои доходы. Например, перевод объекта недвижимости из долгосрочной аренды в краткосрочную в востребованном районе может увеличить доход до 30–40%, как показывают различные тематические исследования.
- Снижение рисков: точное прогнозирование оптимальной стратегии аренды снижает риск низкой заполняемости и неоптимальных цен, что приводит к более стабильным потокам доходов.
- Динамическая адаптивность: использование прогнозных моделей позволяет управляющим недвижимостью быстро адаптироваться к меняющимся рыночным условиям, корректируя свои стратегии в режиме реального времени, чтобы извлечь выгоду из возникающих тенденций или избежать спадов.

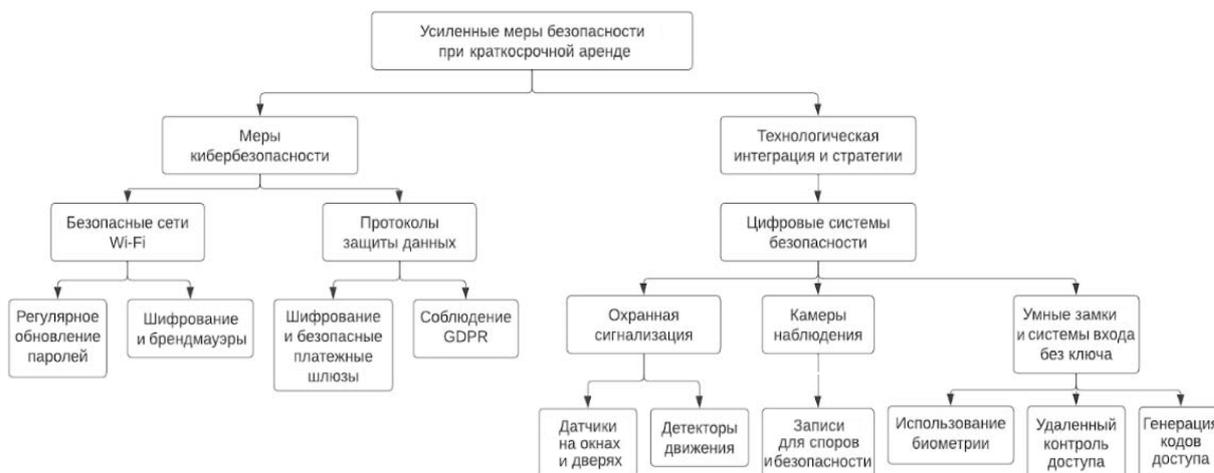
Благодаря применению таких сложных методов, основанных на данных, управляющие недвижимостью и владельцы получают возможность принимать стратегические решения, которые не только основаны на исторических данных, но и прогнозируют будущее поведение рынка, тем самым повышая прибыльность и устойчивость своих инвестиций в конкурентную среду.

### 3. Усиленные меры безопасности:

Внедрение надежных протоколов безопасности имеет важное значение для снижения рисков, связанных с повреждением имущества и проблемами арендаторов. Сюда входят меры физической безопасности, такие как современные системы блокировки и камеры наблюдения, а также методы цифровой безопасности для защиты онлайн-транзакций и личных данных (рис. 3).

Примером применения этих мер безопасности может служить внедрение комплексного протокола безопасности управляющей компанией, контролирующей несколько объектов краткосрочной аренды:

- Внедрение интеллектуальных замков: компания устанавливает интеллектуальные замки на всех объектах недвижимости, которые запрограммированы на генерацию новых кодов доступа для каждого гостя. Коды отправляются непосредственно гостям через защищенное приложение, срок их действия истекает при оформлении заказа, что повышает безопасность и удобство.
- Настройка системы наблюдения: камеры установлены на всех точках входа и контролируются централизованной командой безопасности. Видеозапись надежно хранится с помощью шифрования и доступна только авторизованному персоналу, что обеспечивает конфиденциальность гостей и соблюдение требований безопасности.
- Повышение безопасности Wi-Fi: компания обновляет все системы Wi-Fi в собственности, включая шифрование WPA3, и настраивает отдельные гостевые сети для изоляции и защиты других сетевых устройств и конфиденциальных данных.

Рис. 3. Усиленные меры безопасности<sup>13</sup>

Преимуществом этих действий будут являться:

- Сокращение ущерба и краж имущества. Усиленные меры безопасности уменьшают количество случаев краж и ущерба имуществу, что приводит к снижению затрат на ремонт и замену и повышению прибыльности.
- Повышение доверия гостей. Гости с большей вероятностью бронируют отели, которые предлагают расширенные меры безопасности, что приводит к более высокой заполняемости и положительным отзывам.
- Соблюдение нормативных требований: соблюдение мер кибербезопасности и законов о защите данных не только защищает информацию гостя, но и защищает управляющего недвижимостью от потенциальных юридических санкций.

Внедряя эти усиленные меры безопасности, управляющие недвижимостью в сфере краткосрочной аренды могут значительно снизить риски, связанные с физическими и цифровыми угрозами.

#### 4. Соответствие нормативным требованиям:

Последней, но очень важной стратегией является навигация в нормативно-правовой среде, которая имеет решающее значение для минимизации юридических рисков. Управляющие недвижимостью должны быть в курсе местных и международных правил, касающихся краткосрочной аренды, и обеспечивать их строгое соблюдение во избежание штрафов и юридических споров.<sup>14</sup> Работа Фурукавы и Онуки об эффективности правил краткосрочной аренды обеспечивает основу для понимания и адаптации к нормативным изменениям в различных юрисдикциях. Их исследования помогают управляющим недвижимостью формулировать стратегии соблюдения требований, соответствующие местным законам, тем самым сводя к минимуму нормативные риски (рис. 4).

Тематическое исследование, подчеркивающее важность соблюдения нормативных требований, можно увидеть на примере компании по управлению недвижимостью, работающей в нескольких городских районах, где правила особенно строги. Эта компания использует централизованную базу данных для управления нормативной информацией для каждого местоположения, которая включает в себя:

- Автоматические оповещения: система отправляет оповещения всякий раз, когда происходят изменения в местных правилах, которые могут повлиять на какой-либо объект недвижимости.
- Управление документацией: все необходимые лицензии и документы о соответствии хранятся в цифровом виде и легко доступны для аудита или проверки.

<sup>13</sup> Ombati T.O. Risk Management in Real Estate Property Management Systems. American Journal of Industrial and Business Management. 2022. Т. 12. №. 7. С. 1175–1184.

<sup>14</sup> Anelli D., Tajani F. Spatial decision support systems for effective ex-ante risk evaluation: An innovative model for improving the real estate redevelopment processes. Land Use Policy. 2023. Т. 128. С. 106595.

Рис. 4. Соблюдение нормативных требований<sup>15</sup>

- Контрольные списки соответствия: прежде чем выставлять на продажу новый объект недвижимости, заполняется подробный контрольный список, основанный на действующих местных правилах, для обеспечения полного соответствия.
- Преимущества строгого соблюдения нормативных требований:
  - Снижение рисков: эффективное соблюдение требований снижает риск штрафов, юридических проблем и перерывов в работе бизнеса.
  - Управление репутацией: известность как послушного и ответственного оператора повышает репутацию бренда и доверие гостей.
  - Операционная эффективность: оптимизированные процессы обеспечения соответствия снижают административную нагрузку и позволяют сосредоточиться на обслуживании гостей и развитии бизнеса.

Стоит подчеркнуть, что соблюдение нормативных требований в секторе краткосрочной аренды — это не просто соблюдение закона — это неотъемлемая часть операционной стратегии, которая защищает бизнес, обеспечивает безопасность гостей и создает заслуживающий доверия бренд. Эффективно управляя соблюдением нормативных требований, компании по управлению недвижимостью могут не только снизить риски, но и использовать возможности для устойчивого развития бизнеса.

А в совокупности эти стратегии образуют комплексную систему управления рисками, которая устраняет внутреннюю непредсказуемость и изменчивость, присущие рынку краткосрочной аренды. Внедряя эти методы, управляющие недвижимостью могут не только защитить свои активы, но и повысить эффективность своей деятельности, что в конечном итоге приведет к устойчивой прибыльности и росту на конкурентном рынке.

#### Тематические исследования и практическое применение

Теоретические основы и стратегии управления рисками при краткосрочной аренде можно лучше понять с помощью конкретных тематических исследований, демонстрирующих их практическое применение. Эти примеры подчеркивают интеграцию передовой аналитики, соблюдения нормативных требований и принятия стратегических решений в реальных условиях, предоставляя ценную информацию управляющим недвижимостью и заинтересованным сторонам на рынке краткосрочной аренды.

Заметное применение больших данных в управлении рисками было осуществлено компаниями по управлению недвижимостью, специализирующейся на краткосрочной аренде в крупных

<sup>15</sup> Furukawa N., Onuki M. The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*. 2022. Т. 25. №. 20. С. 3245–3260.

европейских городах. Путем реализации интегральной модели раннего предупреждения, обсуждаемой Янгом и др.<sup>16</sup>, компании удалось значительно сократить случаи повреждения имущества и повысить эффективность реагирования на проблемы технического обслуживания. Модель облегчила классификацию объектов недвижимости по различным категориям риска на основе исторических данных, которые включали такие факторы, как демографические данные гостей, продолжительность аренды и сезонность. Эта классификация позволила принять целенаправленные меры, такие как требование более высоких гарантийных депозитов и проведение более строгих проверок объектов недвижимости, отнесенных к категории высокого риска.

В Филадельфии аналитическая фирма по недвижимости использовала методы, описанные Шокухьяр и др.<sup>17</sup>, чтобы посоветовать владельцам недвижимости выбрать стратегию краткосрочной или долгосрочной аренды. Используя модель, объединяющую логистическую регрессию с методами машинного обучения, фирма проанализировала местные экономические показатели, характеристики недвижимости и рыночные тенденции, чтобы спрогнозировать наиболее выгодный подход к аренде. Анализ помог нескольким владельцам недвижимости увеличить свой годовой доход за счет оптимизации стратегии аренды в соответствии с прогнозными данными о рыночном спросе и тенденциях цен.

Следующим примером является сеть роскошных курортов, владеющая объектами краткосрочной аренды по всему Карибскому региону, внедрила передовые технологии безопасности, чтобы снизить высокий риск кражи и повреждения имущества. Благодаря принятию мер безопасности, изложенных Омбати<sup>18</sup>, включая биометрические замки и системы наблюдения в реальном времени, на курорте за год количество инцидентов, связанных с безопасностью, снизилось на 40%. Эти технологии не только повысили физическую безопасность, но и повысили доверие и удовлетворенность гостей, способствуя увеличению количества повторных посещений.

Более того, транснациональная корпорация, которая управляет более чем 10 000 объектами краткосрочной аренды по всему миру, столкнулась с серьезными проблемами при соблюдении различных нормативных рамок. Внедрив стратегию обеспечения соответствия, основанную на нормативной таксономии, разработанной Фурукавой и Оноки<sup>19</sup>, корпорация смогла оптимизировать свою деятельность и сократить штрафы, связанные с несоблюдением требований, на 75% за два года. Эта стратегия включала создание централизованной юридической группы, которая тесно сотрудничает с местными управляющими недвижимостью, чтобы гарантировать, что вся сдаваемая в аренду недвижимость соответствует законам и правилам конкретной юрисдикции.

Эти тематические исследования демонстрируют эффективное применение стратегий управления рисками на рынке краткосрочной аренды. Используя технологии, данные и системы обеспечения соответствия, управляющие недвижимостью могут не только снизить риски, но и повысить свою операционную эффективность и прибыльность в конкурентной отрасли.

### Обсуждение

Таким образом, в данной статье освещены различные стратегии, необходимые для управления рисками на рынке краткосрочной аренды, при этом особое внимание уделяется интеграции технологических достижений и соблюдению нормативных требований для создания безопасной и прибыльной операционной среды. Внедрение оценок рисков на основе данных, оптимизация стратегий аренды, усиленные меры безопасности и строгое соблюдение нормативных стандартов были признаны решающими для снижения рисков, присущих этому быстро развивающемуся сектору.

<sup>16</sup> Yang K. et al. Risk Ranking Governance Mechanism of Short-term Rental Housing Based on an Integral Early Warning Model in the Context of Big Data. 2021 2nd International Conference on Computer Science and Management Technology (ICCSMT). EEE, 2021. С. 69–75.

<sup>17</sup> Shokoohyar S., Sobhani A., Sobhani A. Determinants of rental strategy: short-term vs long-term rental strategy. International Journal of Contemporary Hospitality Management. 2020. Т. 32. №. 12. С. 3873–3894.

<sup>18</sup> Ombati T. O. Risk Management in Real Estate Property Management Systems. American Journal of Industrial and Business Management. 2022. Т. 12. №. 7. С. 1175–1184.

<sup>19</sup> Furukawa N., Onuki M. The design and effects of short-term rental regulation. Current Issues in Tourism. 2022. Т. 25. №. 20. С. 3245–3260.

Необходимо понимать, что реализация этих стратегий не только снижает финансовые и операционные риски, но и повышает репутацию предприятий по управлению недвижимостью, тем самым привлекая больше клиентов и укрепляя доверие. В частности, применение передовой аналитики для оптимизации стратегий аренды предлагает детальный подход к максимизации заполняемости и прибыльности. Аналогичным образом, использование сложных систем безопасности защищает как физические активы, так и цифровую информацию, что имеет решающее значение в эпоху, когда безопасность имеет первостепенное значение для доверия потребителей.

Более того, соблюдение нормативных требований остается важной задачей для устойчивой деловой практики в сфере краткосрочной аренды. Соблюдая местные и международные законы, предприятия могут избежать серьезных юридических последствий и зарекомендовать себя как соблюдающие требования и надежные операторы. Такое соблюдение не только защищает бизнес от возможных штрафов и юридических споров, но также повышает его репутацию среди заинтересованных сторон, включая гостей, местные сообщества и регулирующие органы.

### Заключение

При размышлении становится ясно, что будущее краткосрочной аренды зависит от способности бизнеса плавно интегрировать технологии с традиционными практиками гостеприимства. Продолжающаяся эволюция нормативно-правовой базы и растущая сложность ситуации на мировом рынке требуют активного подхода к управлению рисками. Компании, которые предвидят изменения, адаптируются к новым технологиям и поддерживают высокие этические стандарты, вероятно, будут лидировать на рынке.

В конечном счете, стратегии, обсуждаемые здесь, служат не просто мерой реагирования на существующие проблемы, но и должны рассматриваться как основополагающие элементы надежной бизнес-модели в индустрии краткосрочной аренды. Они создают среду, в которой рост и инновации могут происходить безопасно и устойчиво, обеспечивая долгосрочный успех сектора.

### Список литературы / References

1. Gupta A., Newell G. A real estate portfolio management risk assessment framework for nonlisted real estate funds in India. *Property Management*. 2021. Т. 39. №. 1. С. 85–106.
2. Muckenhaupt J., Hoesli M., Zhu B. Listed real estate as an inflation hedge across regimes. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 2023. С. 1–51.
3. Shokoohyar S., Sobhani A., Sobhani A. Determinants of rental strategy: short-term vs long-term rental strategy. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*. 2020. Т. 32. №. 12. С. 3873–3894.
4. Khaddour L. A., Deng W. Multi-criteria sustainability risk management for post-war residential re-construction: the case of Damascus. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2023. Т. 38. №. 3. С. 1939–1982.
5. Furukawa N., Onuki M. The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*. 2022. Т. 25. №. 20. С. 3245–3260.
6. Zhou W. et al. Real estate risk measurement and early warning based on PSO-SVM. *Socio-economic planning sciences*. 2021. Т. 77. С. 101001.
7. Yang K. et al. Risk Ranking Governance Mechanism of Short-term Rental Housing Based on an Integral Early Warning Model in the Context of Big Data. 2021 2nd International Conference on Computer Science and Management Technology (ICCSMT). IEEE, 2021. С. 69–75.
8. Ombati T. O. Risk Management in Real Estate Property Management Systems. *American Journal of Industrial and Business Management*. 2022. Т. 12. №. 7. С. 1175–1184.
9. Anelli D., Tajani F. Spatial decision support systems for effective ex-ante risk evaluation: An innovative model for improving the real estate redevelopment processes. *Land Use Policy*. 2023. Т. 128. С. 106595.