

ПРИНЦИПЫ РАЗРАБОТКИ ПЛАНА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

План управления недвижимостью разрабатывается в целях:

- описания юридического, технического и функционального состояния недвижимости;
- представления потенциальных путей оперирования недвижимостью;
- оценки работы управляющего и способа управления недвижимостью;
- обсуждения заключительных рекомендаций, касающихся наиболее приемлемых действий в контексте реализации целей владельца;
- разработки плана работы управляющего недвижимостью.

Содержание типичного плана управления отвечает ситуации, в которой владелец либо владелец поручают управляющему право на диспозицию недвижимостью, что провалывается в заключении договора найма или аренды, а также право на удержание и взыскание оплат от имени и в пользу владельца. Важную роль в плане управления играет анализ доходов и издержек. Они являются базой построения модели операционного бюджета недвижимости. Одной из стратегий, предвиденных в плане управления, должно быть определение мероприятий, направленных на увеличение доходов и минимизацию издержек. Важными являются также анализ рациональности использования финансовых средств и поиск новых источников финансирования.

Процесс разработки плана управления представлен на рисунке. На нем графически отображены элементы, которые нуждаются в анализе и коррекции с опорой на проведенный анализ. Последний является довольно трудоемким, поскольку составляющие исследования рынка в принципе неизмеримы. Поэтому так важен добросовестный подход к такому анализу.



Процесс разработки плана управления недвижимостью

План управления выполняет несколько функций:

- *информационную*, дающую владельцу полную информацию относительно юридического, технического, финансового состояния и рыночной позиции недвижимости;
- *прогнозную*, которая на основании обычных трендов и анализа рынка показывает возможности функционирования недвижимости в будущем;
- *консультирующую* — анализирует различные варианты использования недвижимости, профиты и издержки в частных решениях и рекомендует наиболее выгодное решение;
- *стратегическую*: план является для управляющего недвижимостью своеобразным руководством, основанием для его действий с недвижимостью.

План управления в микро- и макроаспектах исполняет две функции. Он является инструментом внутреннего характера, поскольку организует деятельность управляющего на период, который охватывает, и может рассматриваться также как оружие, действующее на внешнее окружение. В обоих случаях принципы разработки плана одинаковы. Различия касаются главным образом способа презентации и обширности некоторых данных.

Разработка плана управления недвижимостью состоит из нескольких этапов, складывающихся в логическую цепочку, реализация которых гарантирует добросовестную и ясную разработку этого документа в контексте реализации предполагаемых целей.

М.А. Собчак-Мэдриля, соискатель

Щецинский университет (Щецин, Польша)

МЕТОДОЛОГИЯ СТРАТЕГИЧЕСКОГО АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Стратегический анализ рынка недвижимости охватывает оценку внутренних факторов — сильных и слабых ее сторон и внешних факторов — возможностей и угроз, возникающих в условиях, независимых от недвижимости и управления ею, и включает следующие этапы:

- оценку факторов, влияющих на стоимость недвижимости, качество управления, обуславливающих развитие и угрожающих функционированию недвижимости;
- оценку угроз и рыночных возможностей в данном сегменте рынка недвижимости;
- оценку обусловленности успехов и поражений на рынке недвижимости;
- определение вариантов анализа, где нужно представить концепции развития недвижимости путем проведения ремонта, модернизации, изменений структуры наемников или способа использования помещений. Алгоритм стратегического анализа рынка недвижимости должен позволять прогнозировать такой вариант, при котором она остается в неизменном состоянии либо проводятся только самые необходимые исправления и консервация (см. таблицу).

□□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□. □□□□□□□□.
 □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□.
 □□□□□□□□.

БДЭУ Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт. Бібліятэка.

БГЭУ Белорусский государственный экономический университет. Библиотека.

BSEU Belarus State Economic University. Library.

<http://www.bseu.by>

elib@bseu.by