

УДК 332.6

Васильев Александр Николаевич, аспирант

Нижегородский Государственный Инженерно-экономический Университет

Мордовченков Николай Васильевич, Доктор экономических наук, профессор

Нижегородский Государственный Инженерно-Экономический Университет

ЛОГИЧЕСКИЙ СТРУКТУРНЫЙ АНАЛИЗ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СУБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация: В работе изучена взаимосвязь участников процесса эксплуатации коммерческой недвижимости. Авторами статьи был использован логический структурный подход основанный на использовании метода «логического структурирования» (все основные элементы проекта представлены в виде единой структуры с выделением логических связей между ресурсами, мероприятиями и ожидаемыми результатами).

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, эксплуатация, экономическая эффективность, сфера услуг.

Vasilyev Alexander, post-graduate student

Nizhny Novgorod State University of Engineering and Economics

Mordovenko Nikolay V., Doctor of economic Sciences, Professor

Nizhny Novgorod State Engineering Economic University

LOGICAL STRUCTURAL ANALYSIS OF INTERACTION OF SUBJECTS OF COMMERCIAL REAL ESTATE MANAGEMENT

Abstract: The paper studies the relationship of the participants in the operation of commercial real estate. The authors of the article used a logical structural approach based on the use of the method of "logical structuring" (all the main elements of the project are presented in the form of a single structure with the allocation of logical links between resources, activities and expected results).

Keywords: commercial real estate, operation, economic efficiency, service sector.

Эксплуатация коммерческой недвижимости (далее - КН) является одним из наиболее консервативных видов экономической деятельности. Главные причины, препятствующие изменениям: ярко выраженная локальность (фактическая невозможность перенесения объекта недвижимости на новое место привязывает объект к существующим локальным рынкам) и высокая стоимость изменений и модернизаций ведет к необходимости поиска новых механизмов и методов снижения издержек эксплуатации за счет организационных процессов. Процесс эксплуатации является многофакторным и включает в себя не только взаимодействие собственника и объекта КН, но и непосредственное участие объектов инфраструктуры, арендаторов, клиентов арендаторов, государственных структур и т.д. Каждый субъект имеет свои зоны интересов, поэтому важным является найти взаимосвязи различных элементов.

Для определения проблемных зон мною был проведен анализ сторон, напрямую или косвенно задействованных в процессе природоохранной деятельности в управлении КН[3][5]

Таблица 1- Стороны, задействованные в управлении КН

Организации - участники	Физические лица - участники	Заинтересованные лица
Объект коммерческой недвижимости	Собственник объекта КН	Жители близлежащих домов
Поставщики энергоресурсов	Арендаторы	Потенциальные клиенты
Конкурирующие объекты КН	Сотрудники арендатора	Потенциальные арендаторы
Государственные структуры субъекта РФ	Обслуживающий персонал	
Региональный оператор по обращению с отходам	Клиенты арендаторов	
Заготовитель вторсырья		

Проведя анализ [1][2][4] прямых связей участников процесса и заинтересованных лиц, мы пришли к выводу, что ключевыми являются управляющая организация объекта КН рис. 1 (может быть, как сформирована штатными представителями собственника, так и отданными (полностью или частично) на аутсорсинг), арендаторы (рис. 2) и государственные структуры субъекта РФ (рис. 3). [6] Данные представители имеют наибольшее количество связей и охватывают все варианты.



Рисунок 1- Связи управляющей организации объекта КН



Рисунок 2 - Связи арендатора

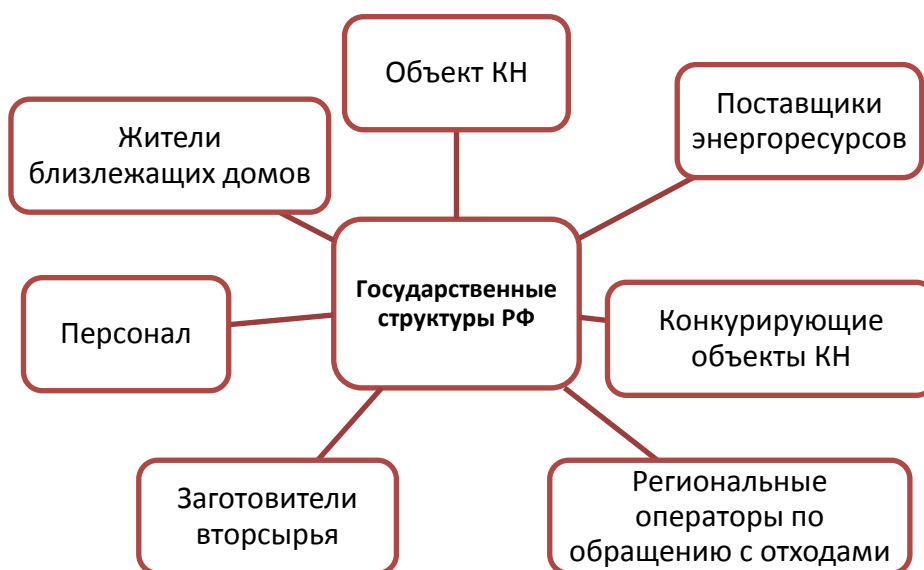


Рисунок 3 - Связи управляющей организации объекта КН

Проанализировав взаимосвязи, нами было выявлено наиболее вероятное взаимодействие каждой из сторон, определены проблемы, интересы и возможности.

Таблица 2 - Стороны, задействованные в управлении КН

	Объект КН	Арендатор	Государственные органы
Проблема	<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокие затраты на обслуживание объекта КН 2. Низкое качество обслуживания объекта КН 3. Снижение дохода от аренды площадей КН ввиду высокой конкуренции на рынке (Низкая заполняемость помещений, снижение арендных ставок) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Низкая комфортность арендуемой КН 2. Высокая плата за размещение сотрудников 3. Низкий клиентопоток и невысокая транспортная доступность 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Снижение качества экологического состояния окружающей среды 2. Недовольство жителей состоянием окружающей среды 3. Устаревшая инфраструктура
Интересы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Снижение затрат на обслуживание объекта КН 2. Повышение качества обслуживания объекта КН 3. Повышение дохода от аренды площадей объектов КН 4. Минимизация рисков 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Повышение комфортности арендуемых помещений 2. Снижение стоимости размещения сотрудников 3. Повышение привлекательности арендуемого помещения для сотрудников и клиентов 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Повышение качества окружающей среды субъекта 2. Повышение удовлетворенности населения качеством окружающей среды 3. Стимулирование бизнеса внедрению наилучших существующих технологий
Возможности	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оптимизировать образование отходов на объекте КН 2. Обеспечить внедрение современных технологий и процессов 3. Использовать экологически безопасные источники энергии 4. Провести экологический маркетинг для продвижения объекта КН 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выбор помещений подходящих по соотношению цена/качество предоставляемых услуг 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разработка нормативно-правовых актов направленных на минимизацию негативного воздействия на окружающую среду организациями сферы услуг. 2. Обеспечить поддержку использования наилучших доступных технологий на вновь вводимых в эксплуатацию и действующих объектов

На основе анализа полученной информации нами была выявлена общая взаимосвязь: владельцы объекта КН, арендаторы и субъекты РФ наиболее заинтересованы в снижении издержек от эксплуатации КН (для арендатора, в случае соразмерного снижения стоимости аренды) при обеспечении качественной окружающей среды.

Библиографический список

1. Романова К.А. Экологический аудит. Учебное пособие. – Н.Новгород, ВГИПУ, 2006г.
2. Серов Г.П. Экологический аудит. Учебно-практическое пособие. – М. «Экзамен», 1996.
3. Управление природоохранной деятельностью в Российской Федерации. Учебное пособие. – М. 1996.
4. Экологический аудит. Сборник нормативно-правовых актов. СПб. Региональный Экологический Центр «Петрохим-технология», 1997
5. Экологическое право России. Сборник нормативных актов. – М.: Издательство БЕК, 1997
6. Агентство по защите окружающей среды США (US EPA) (1992) Принципы реализации природоохранного законодательства