

УДК 338.45.69

МЕТОДОЛОГИЯ КОНЦЕПЦИИ СИСТЕМНОГО АНАЛИЗА И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ УНИВЕРСИТЕТСКИХ КОМПЛЕКСОВ

Фалтинский Р. А.

ОАО «Газпром промгаз», советник генерального директора по СЗФО, доктор экономических наук, профессор, E-mail: rydolf@rgs.su

Основные положения данной статьи сводятся к следующему: система управления должна охватывать все этапы жизненного цикла объекта недвижимости и обеспечивать взаимоувязанное решение всех проблем, функционирования имущественного комплекса. Кроме того, необходимо учитывать результаты некоторых смежных специфических направлений и видов деятельности, например, сбора, предоставления и обработки информации об объектах недвижимости, городского планирования, подготовке и внедрения проектов по застройке, оценке и управлению недвижимостью, ремонту, реконструкции и модернизации зданий, строительной инспекции. В процессе реализации разработанной автором концепции необходима проработка технических и пространственно-территориальных аспектов развития недвижимости с учетом целевой ориентации, что имеет важнейшее значение для эффективного использования недвижимости. Процесс принятия управленческого решения должен базироваться на результатах юридических, технических, экономических и управленческих экспертиз недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от использования объектов недвижимости.

Ключевые слова: методология, концепция, системный анализ, управление недвижимостью, университетские комплексы.

METHODOLOGY OF THE CONCEPT OF SYSTEM ANALYSIS AND PROPERTY MANAGEMENT UNIVERSITY COMPLEXES

Faltinsky R. A.

OAO "Gazprom promgaz", Advisor to General Director of the Northwestern Federal District, Doctor of Economic Sciences, professor, E-mail: rydolf@rgs.su

The main provisions of this article are as follows: control system should cover all stages of the life cycle of the property and to ensure the coherent solution to all problems, the operation of the property complex. In addition, it is necessary to take into account the results of some specific areas and related activities, such as collecting, providing and processing information about objects of real estate, urban planning, preparation and implementation of projects on development, evaluation and management of real estate, repair, reconstruction and modernization of buildings, building inspection. During the implementation of the concept developed by the author is required and the technical study of the spatial and territorial aspects of real estate development, taking into account the orientation of the target, which is essential for the effective use of real estate. The process of management decision should be based on the results of legal, technical, economic and managerial expertise of real estate holding which provides maximum benefit from the use of the property.

Keywords: imetodologiya, concept, system analysis, property management, and university complexes.

Введение

Разработка концепции управления объектом недвижимости университетского комплекса в значительной степени зависит от сформировавшейся практики управления объектами недвижимости федеральной собственности и определяется состоянием и условиями развития рынка недвижимости в конкретном мегаполисе и регионе.

Методология концепции управления недвижимостью – одно из основных звеньев создания эффективной системы управления недвижимостью университетского комплекса.

Термин «концепция» трактуется как система взглядов, основная мысль, а также определенный способ понимания каких-либо явлений, основная точка зрения, руководящая идея, конструктивный принцип различных видов деятельности [1, 5].

Основные положения разработанной концепции сводятся к следующему: система управления должна охватывать все этапы жизненного цикла объекта недвижимости и обеспечивать взаимоувязанное решение всех проблем, функционирования имущественного комплекса. Кроме того, необходимо учитывать результаты некоторых смежных специфических направлений и видов деятельности, например, сбора, предоставления и обработки информации об объектах недвижимости, городского планирования, подготовке и внедрения проектов по застройке, оценке и управлению недвижимостью, ремонту, реконструкции и модернизации зданий, строительной инспекции.

Разработанная нами концепция масштабнее, чем «Концепции сервей-инга» (от англ. *survey* – межевание, обследование, инспектирование), которая акцентирует внимание только на отдельных видах управления недвижимостью: генеральное, стратегическое и оперативное планирование.

В процессе реализации разработанной нами концепции необходима проработка технических и пространственно-территориальных аспектов развития недвижимости с учетом целевой ориентации, что имеет важнейшее значение для эффективного использования недвижимости. Отметим также, что процесс принятия управленческого решения должен базироваться на результатах юридических, технических, экономических и управленческих экспертиз недвижимости, проведение которых обеспечивает получение максимального эффекта от использования объектов недвижимости.

Проведение технической, экономической, правовой экспертиз тесно связано с выработкой практических рекомендаций по наиболее эффективному управлению конкретными объектами недвижимости, по их взаимоувязке в единый портфель управленческих решений по стратегическому развитию всего комплекса объектов недвижимого имущества.

Разработка концепции управления объектом недвижимости университетского комплекса в значительной степени зависит от сформировавшейся практики управления объектами недвижимости федеральной собственности и определяется состоянием и условиями развития рынка недвижимости в конкретном мегаполисе и регионе.

Под системой (от др.-греч. *systema* – целое, составленное из частей, соединений) следует понимать упорядоченную совокупность элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом, которые образуют определенную целостность, единство. Наиболее существенной характеристикой системы является несводимость свойств системы к

свойствам входящих в ее состав элементов (показатели отдельных элементов объекта, как правило, не отражают свойств, которые присущи рассматриваемому объекту в целом). Виды элементов и связей могут отличаться, а их выбор для анализа зависит от постановки конкретной проблемы.

Под методологией (от др.-греч. «*methodos*» – способ действия и «*dogos*» – учение, наука) понимается учение о структуре, логической организации, способах и средствах деятельности.

Концептуальная модель основных этапов методологии системного анализа и управления недвижимостью, разработанная нами на основе анализа работ [1, 3, 4, 6, 7 и др.], представлена рис. 1.

Рассмотрим более подробно основные этапы модели (рис. 1).

На этапе *анализа существующего портфеля недвижимости* проводится инвентаризация имеющихся в наличии объектов недвижимости, оценка их рыночного состояния. Одновременно исследуется рынок недвижимости и выявляются тенденции его развития.

Данный этап предполагает проведение исследований по направлениям:

- мониторинг и анализ рынка недвижимости;
- анализ местоположения;
- анализ правового положения объекта недвижимости;
- техническая экспертиза состояния объекта недвижимости;
- экспертиза финансового состояния объекта недвижимости;
- управленческая экспертиза объекта недвижимости.

На этапе *планирования стратегии управления портфелем недвижимости* осуществляют планирование процессов управления недвижимостью, уточняют общую стратегию формирования и управления портфелем недвижимости, планируют процессы развития объектов недвижимости применительно к каждой стадии жизненного цикла:

- создание (строительство, приобретение) объектов недвижимости;
- реконструкция (перепрофилирование) объектов недвижимости;

текущая эксплуатация, техническое обслуживание и использование объектов недвижимости;

- ликвидация, снос, продажа объектов недвижимости.

Такие планы должны составляться как к портфелю недвижимости в целом, так и применительно к каждому конкретному объекту, входящему в портфель. Кроме того, для каждого конкретного объекта недвижимости необходимо составить программу управления.

На этапе *реализации и оценки процессов управления недвижимостью* в соответствии с утвержденными на предыдущем этапе планами происходит реализация намеченных мероприятий, оценка результатов управления, внесение корректировок в ранее принятые планы.

Построение эффективной системы управления отдельными объектами недвижимости является необходимой предпосылкой для управления всем портфелем недвижимости. В то же время каждый отдельный объект, формирующий портфель недвижимости, является автономной единицей, выполняющей определенные функции. Поэтому при формировании системы управления объектами недвижимости университетского комплекса, с одной стороны, необходимо учитывать специфику управления отдельным объектом недвижимости, с другой, рассматривать такой объект как часть более крупной и сложной системы – портфеля недвижимости. Вследствие этого важным является интегрированность разноуровневых систем управления недвижимостью, в том числе в разработке модели управления отдельным объектом недвижимости университетского комплекса.

При формировании стратегии управления объектами недвижимости университетского комплекса необходимо проводить анализ соответствия характеристик объекта недвижимости возможностям, определяющим его позицию на рынке и в портфеле недвижимости.

Основные компоненты модели управления отдельным объектом недвижимости рассмотрены в работах [4, 6, 7].

На рис. 2 показана разработанная автором модель системного анализа управления отдельным объектом недвижимости.

В модели управления объектом недвижимости традиционно выделены три основных этапа [4, 6, 7]:

- оценка факторов, формирующих стратегию управления;
- формирование стратегии управления объектом;
- оценка и внедрение стратегии управления объектом.

Уже на этапе оценки факторов внешней и внутренней среды формируются общие представления о наиболее эффективной стратегии управления объектами недвижимости университета. К внешним факторам относятся состояние и тенденции развития рынка недвижимости, нормативное регулирование, а к внутренним факторам – состояние объекта недвижимости и имеющиеся управленческие ресурсы.

На выбор стратегии управления объектом недвижимости также влияют возможность рынка принять данную стратегию, возможность реализации данной стратегии с точки зрения потенциала местоположения объекта недвижимости, законодательной разрешенности, технического состояния объекта, экономической и управленческой обоснованности.

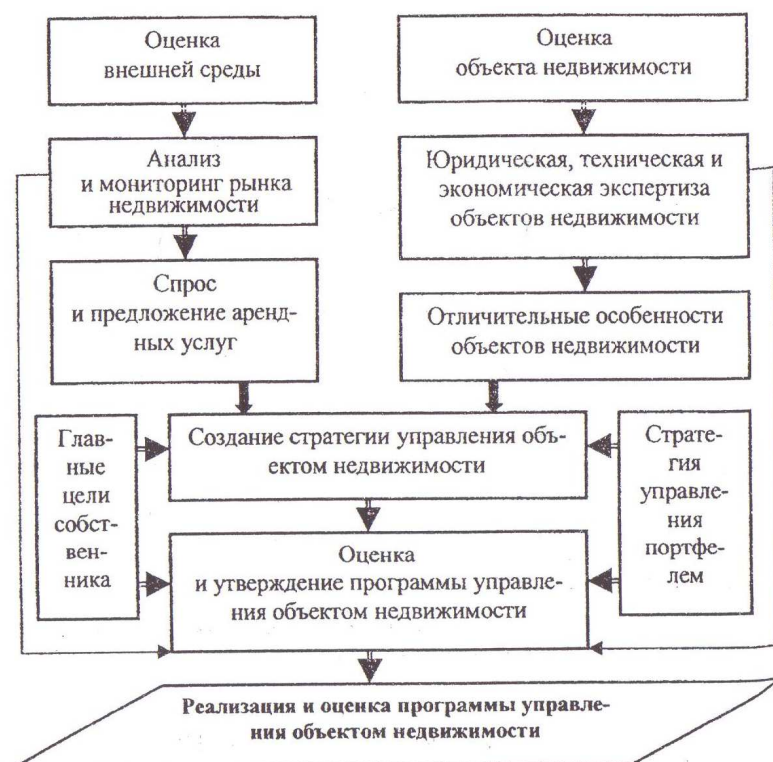


Рис. 1. Модель системного анализа управления объектом недвижимости

Значимость внешних и внутренних факторов подтверждена исследованиями, приведенными в работе [7], подтверждающими их взаимосвязи и влияние на стоимостной эквивалент объекта недвижимости (рис. 2). Таким образом, факторы не только формируют стратегию управления объектом недвижимости, но и влияют на стоимость недвижимости.

На представленной выше трехмерной модели (ось G означает возможные варианты использования объекта недвижимости, t – время, M – пространственные характеристики или местоположение объекта), показано, что объект в любой момент находится в определенном месте, имеющем конкретные пространственные характеристики, и используется либо как благо, либо как товар, либо как источник дохода, а также обладает совокупностью конкретных натурально-вещественных свойств. Это отражается фиксацией объекта в области, ограниченной заштрихованными плоскостями, и определяет конкретное значение его стоимости – S . В течение жизненного цикла происходит изменение характеристик объекта, а под влиянием этих изменений меняется и конкретное значение, которое соответствует определенной точке на траектории S .

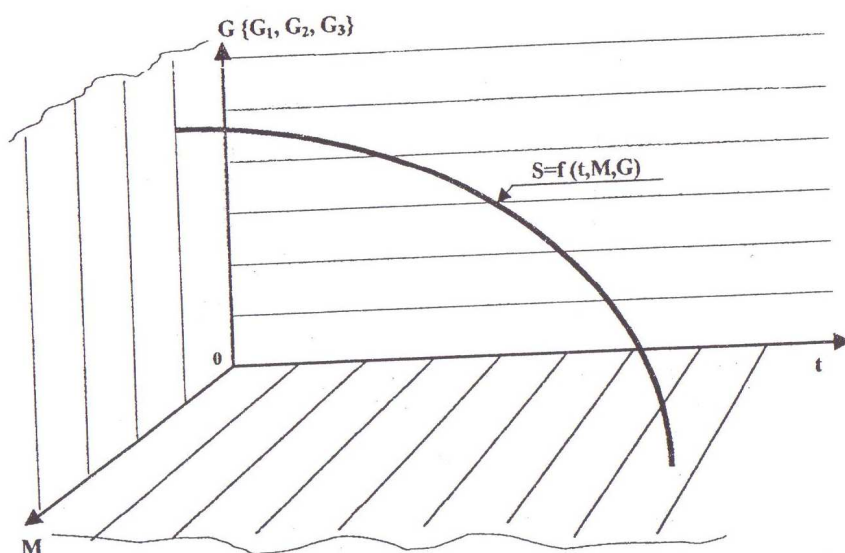


Рис. 2. Модель взаимосвязей различных факторов, влияющих на стоимостной эквивалент объекта недвижимости

В методологии концепции системного анализа и управления недвижимостью университетского комплекса стоимостной эквивалент следует рассматривать в динамике – на протяжении всего жизненного цикла объекта, так как понятие жизненного цикла позволяет объединить время и место существования объекта недвижимости как обязательное условие для системного анализа. Целью такого анализа является обоснование и разработка управленческих решений, обеспечивающих наиболее эффективные варианты эксплуатации и развития объектов недвижимости в соответствии с видами их использования.

Список литературы

1. Басалаев, К. В. Страхование как инструмент минимизации рисков при управлении недвижимостью. Текст / К. В. Басалаев, В. В. Петрачков // Науч. электрон. журн. «Проблемы недвижимости». – СПб.: Р-Клуб, 1999. – Вып. 4.
2. Грибовский, С. В. К вопросу математической интерпретации метода рыночных сравнений Текст / С. В. Грибовский // Науч. электрон. журн. «Проблемы недвижимости». – СПб.: Р-Клуб, 2000. – Вып. 2.
3. Грибовский, С. В. Оценка доходной недвижимости. Текст / С. В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 201 с.
4. Грибовский, С. В. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Текст / С. В. Грибовский, Н. П. Баранов, И. Н. Анисимова // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». – СПб.: Р-Клуб, 2001. – Вып. 2.

5. Кузнецов, Д. Д. Особенности методики оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, подлежащего реконструкции. Текст / Д. Д. Кузнецов // Науч. электрон. журн. «Проблемы недвижимости». – СПб.: Р-Клуб, 1999. – Вып. 1.
6. Носова, С. Плюрализм форм собственности. Текст // Отношения собственности и новые формы хозяйствования: сб. / С. Носова. – М.: РЕА им. Плеханова, 1992. – С. 23-35.
7. Стандарт практики управляющего на объекте недвижимости (управляющий первого уровня). Текст / МАУН // Науч. электрон. журн. «Проблемы недвижимости». – СПб.: Р-Клуб, 1999. – Вып. 1.

Рецензенты:

Иванов С. Н., д.э.н., ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», доцент кафедры финансов, анализа и учета, г. Санкт-Петербург.

Кощеев В. А., д.э.н., ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», профессор кафедры финансов, анализа и учета, г. Санкт-Петербург.