

СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В МЕГАПОЛИСЕ: КАК ЗАРАБАТЫВАТЬ НА АКТИВАХ

Докладчик:

Александр Шарапов

Президент Группы компаний NAI Bescar

Москва, 20 ноября 2014 г.

Недвижимость предприятий обладает схожими **ПОТРЕБНОСТЯМИ:**

- Создание реестра недвижимых активов.
- Централизация управления активами, создание стандартов и стратегии управления.
- Снижение затрат на содержание недвижимости.
- Увеличение доходов от недвижимости, не участвующей в производстве.
- Привлечение инвестиций в развитие активов.

РЕЗУЛЬТАТ

- Рост эффективности промышленных предприятий;
- Создание источника дополнительных доходов.

Недвижимость может приносить существенную выгоду промышленным предприятиям.



КОРПОРАТИВНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ



ПРОФИЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ,
задействованная в
производственных процессах

Возможности для оптимизации:

- Сокращение затрат

НЕПРОФИЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ,
не задействованная в
производственных процессах

Возможности для оптимизации:

- Максимизация доходов;
- Увеличение капитализации недвижимости.

СТРАТЕГИЯ ЭФФЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

реальный и надежный источник дохода

КОМПЛЕКСЫ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ

максимальный эффект и потенциал для развития

ЦЕЛИ СТРАТЕГИИ ЭФФЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- **Изменение роли недвижимости** в хозяйственной деятельности предприятия;
- **Высвобождение ресурсов** (разгрузка предприятия от непрофильной деятельности);
- **Повышение конкурентоспособности** предприятия;
- **Адаптация международного опыта** управления корпоративными активами.



Внедрение СТРАТЕГИИ
позволит создать надежный
МЕХАНИЗМ, основанный на
ЕДИНЫХ СТАНДАРТАХ

СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ КОРПОРАТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Создание специального
Департамента
управления недвижимостью

SIEMENS



Передача функции
развития недвижимости на
аутсорсинг

P&G



AIRBUS
AN EADS COMPANY



BOSCH

HYUNDAI
HEAVY INDUSTRIES CO.,LTD.

bp



ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОДХОД
Базис – особенности объектов
недвижимости

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПОДХОД
Базис - стратегия развития
предприятия

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОДХОД

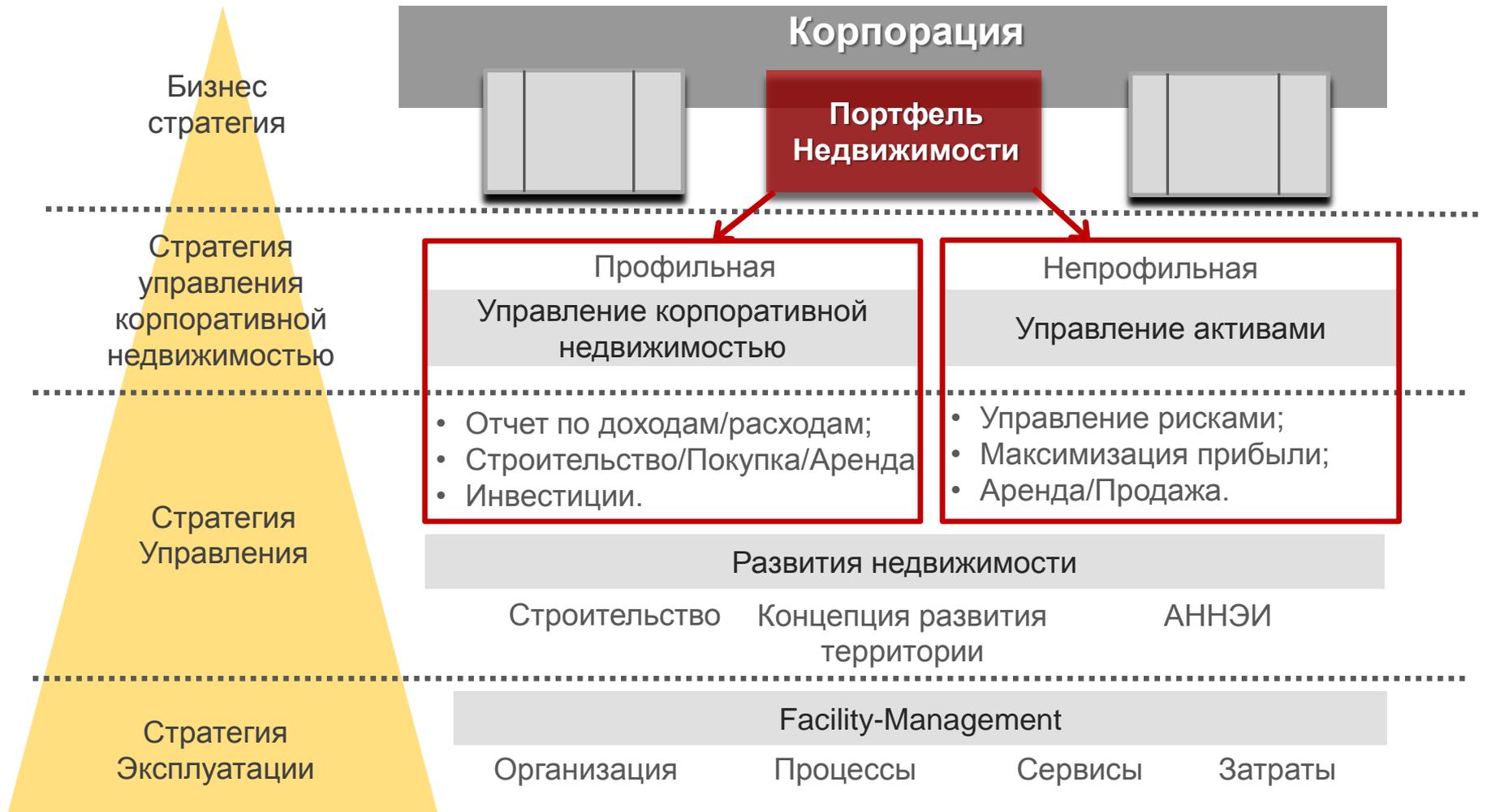
Матрица действий по управлению корпоративной недвижимостью				
Значимость для профильного бизнеса	высокая	<ul style="list-style-type: none"> • АННЭИ; • Проведение редевелопмента. 	<ul style="list-style-type: none"> • Улучшение состояния объекта; • Повышение уровня PM-услуг; • Повышение уровня FM-услуг. 	<ul style="list-style-type: none"> • Оптимизация объектов недвижимости; • Улучшение стандартов управления.
	средняя	<ul style="list-style-type: none"> • Продажа объекта; • Проведение редевелопмента. 	<ul style="list-style-type: none"> • АННЭИ; • Реализация концепции наилучшего использования объекта. 	<ul style="list-style-type: none"> • Разработка стандартов управления и эксплуатации.
	низкая	<ul style="list-style-type: none"> • Продажа объекта. 	<ul style="list-style-type: none"> • Продажа объекта. 	<ul style="list-style-type: none"> • Фокус на эффективном производстве; • Сокращение затрат.
		низкое	среднее	высокое
		Состояние объекта		

Меры по повышению привлекательности

Меры по стандартизации

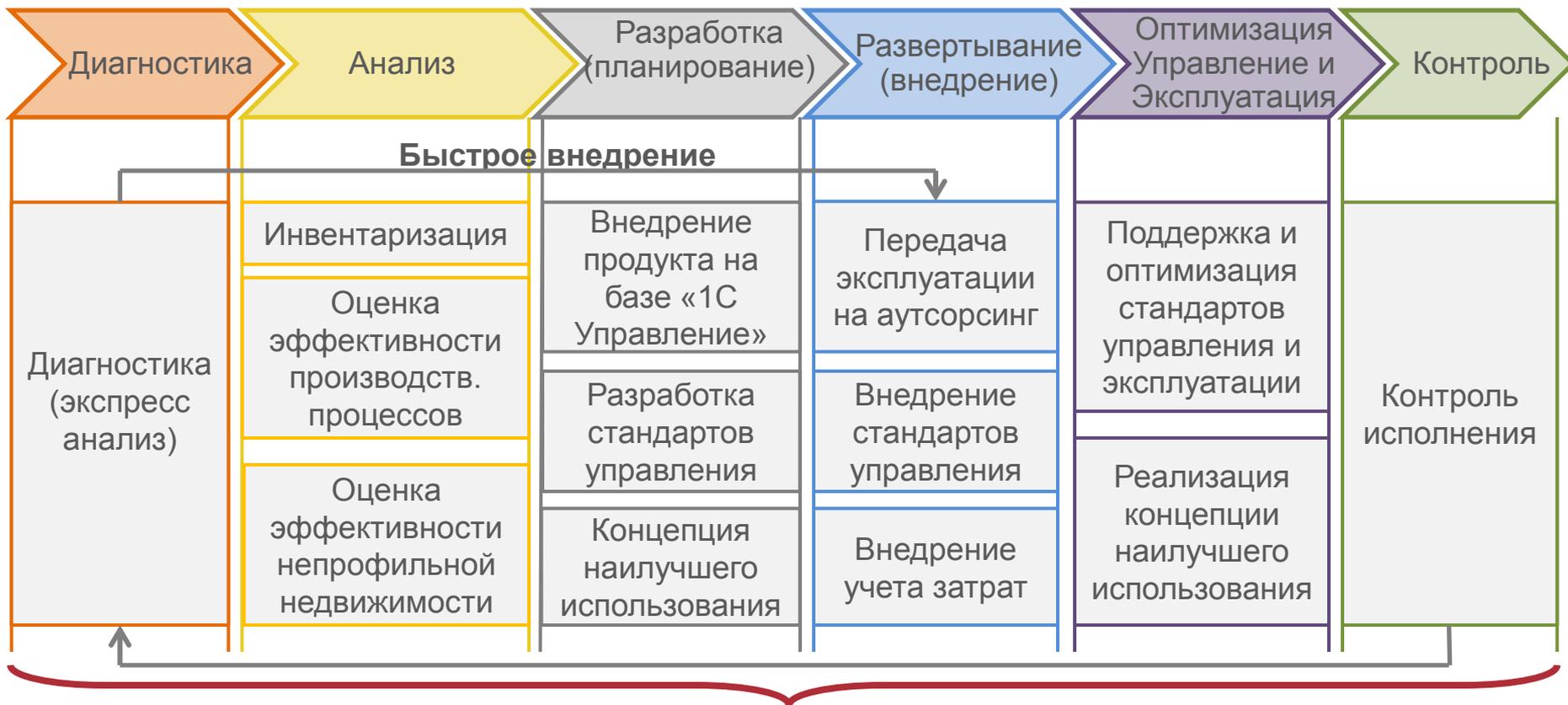
Меры по снижению затрат

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПОДХОД



МЕТОДИКА

Методика внедрения схемы эффективного управления для крупнейшего российского предприятия, имеющего около 60 промышленных площадок на территории 14 субъектов России.



Осуществляется **ЕДИНЫМ ЦЕНТРОМ УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

КОРПОРАТИВНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В КРАТКОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

- Доходы от управления портфелем недвижимости консолидированы;
- Капитализация портфеля корпоративной недвижимости максимизирована;
- Система эксплуатации активов оптимизирована, уровень расходов снижен.

КОРПОРАТИВНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ



Единый центр управления
корпоративной
недвижимостью
Привлечение **внешних
профессионалов**



Использование **научных
методологий** и
международного опыта

Корпоративная **НЕДВИЖИМОСТЬ**,
ПРИНОСЯЩАЯ РЕАЛЬНЫЙ ДОХОД промышленному предприятию,
влияющая на **ОЗДОРОВЛЕНИЕ ПРОМЫШЛЕННОСТИ В ЦЕЛОМ.**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Александр Шарапов

Президент

Группы компаний NAI Bescar