

ЭКСПЕРНО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ СИСТЕМА ПОДДЕРЖКИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ КОРПОРАЦИЙ

Райков А.Н. – НИУ ВШЭ, научный руководитель экспертно-аналитического центра экономики недвижимости, профессор, д.т.н. Лауреат премии Правительства РФ в области науки и техники, действительный государственный советник РФ 3 класса

<http://ArhiDoka.ru>

30 ноября 2013 года

Особенности и вопросы управления недвижимостью корпораций

- **Потребность учета государственных приоритетов и стратегий;**
- **Новый объект - единый недвижимый комплекс;**
- **Недвижимость выступает не только как объект, но и как актив;**
- **Неэффективность методик инвентаризации, учета, оценки;**
- **Вовлечение объектов недвижимости в гражданский оборот;**
- **Отсутствие достоверных сведений об объектах недвижимости;**
- **Оценки ситуаций не имеют явных прецедентов;**
- **Активизируются институты ГЧП и ситуационных центров;**
- **Нет эффективных сетевых механизмов согласования стратегий;**
- **Проблемные ситуации требуют целостного описания;**
- **Вопросы носят междисциплинарный характер;**
- **Отсутствует целенаправленная образовательная практика;**
- **Нет юридической определенности, размытость прав;**
- **Нужна многоэтапная групповая экспертиза и др.**



Государственный программный контекст

Государственные стратегии:

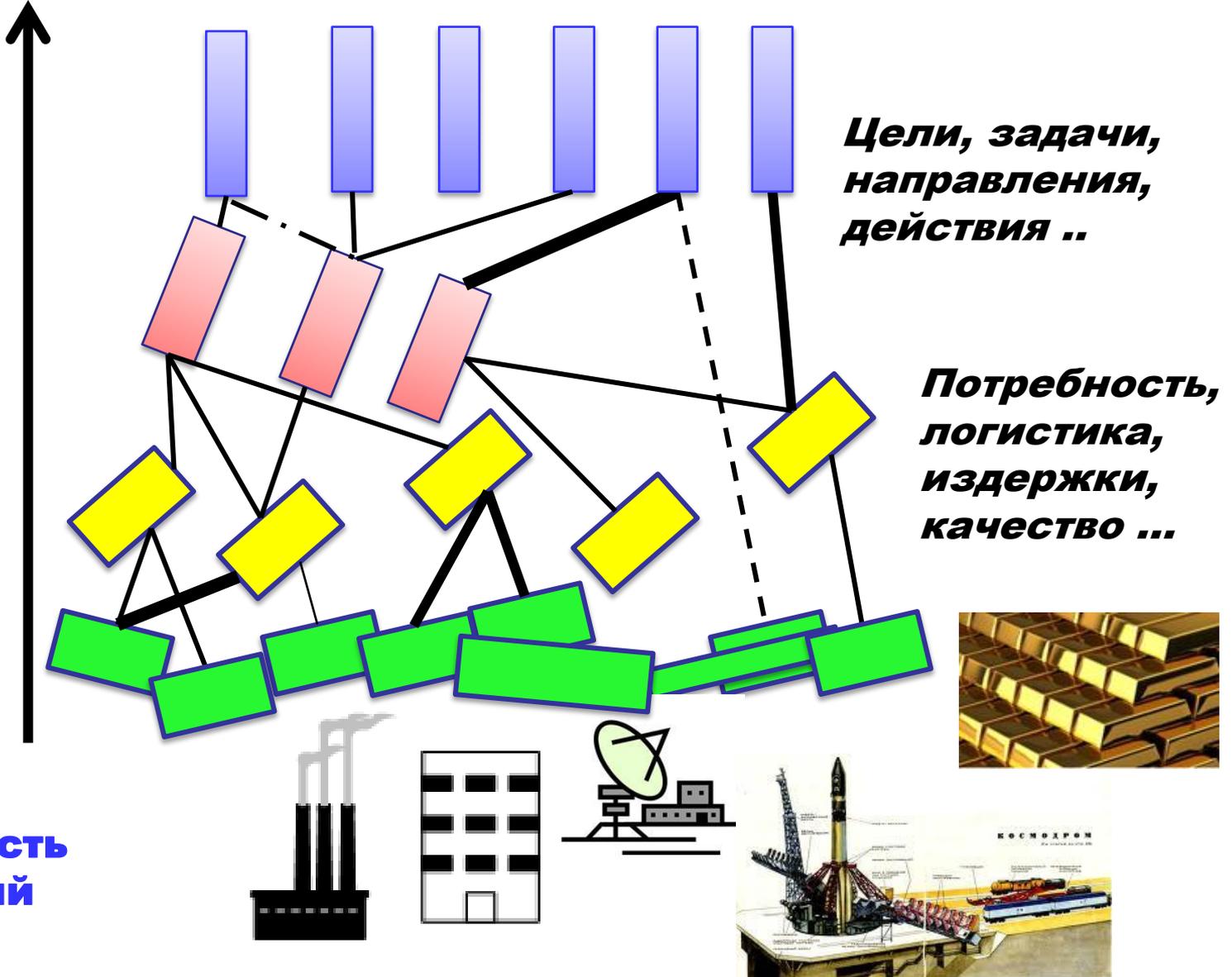
доктрины,
концепции,
стратегии
(порядка 90)

Государственные программы
(42)

ФЦП
(порядка 60)

Стратегии компаний

Недвижимость корпораций



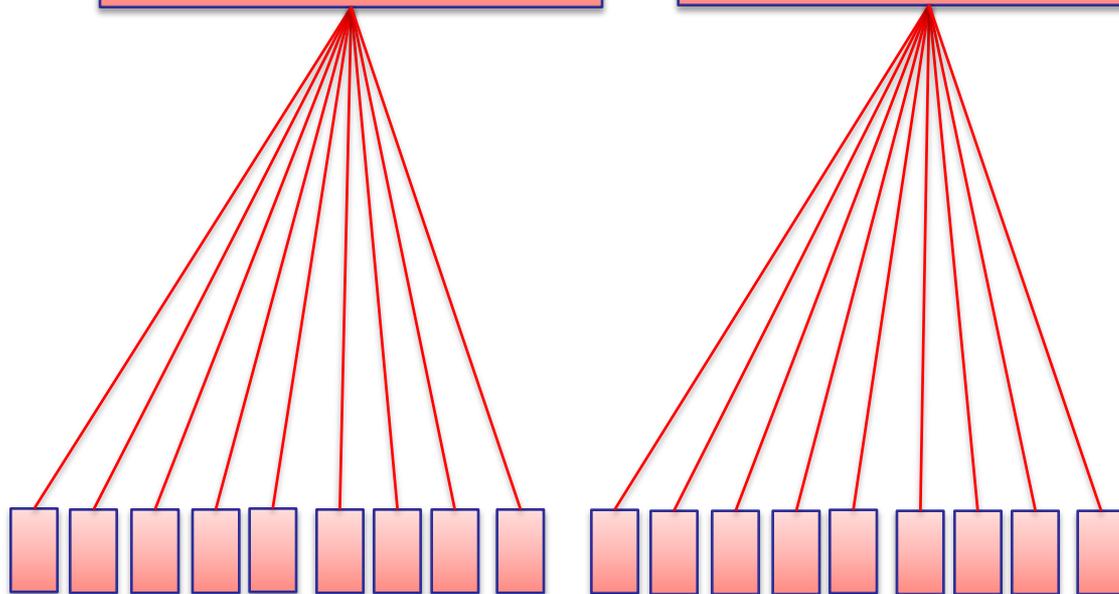
Показатели оценки ситуаций

Цель управления
недвижимостью

Целостность

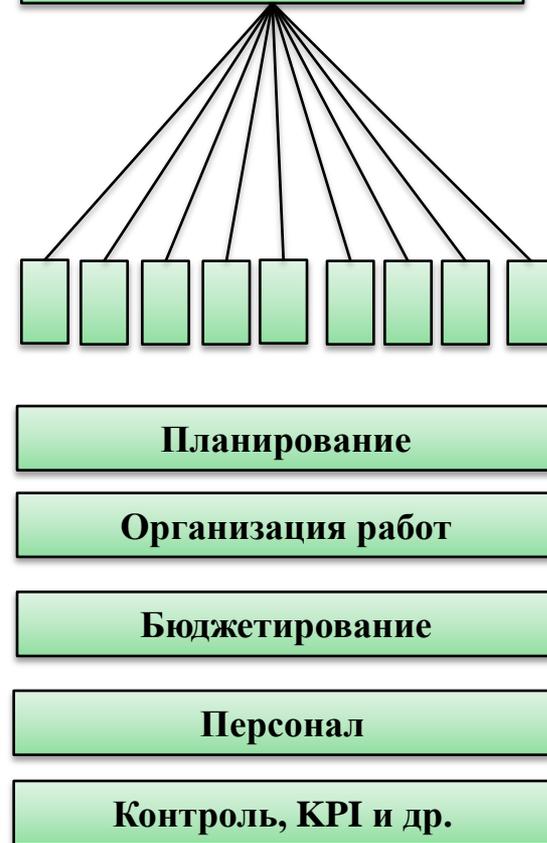
Репутация

Менеджмент



**Экспертно-аналитические
оценки**

Количественные оценки



Планирование

Организация работ

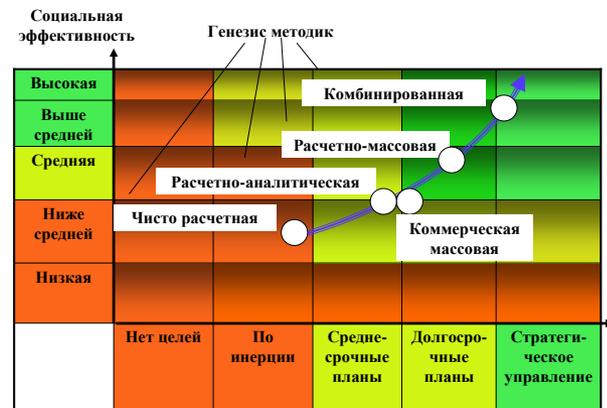
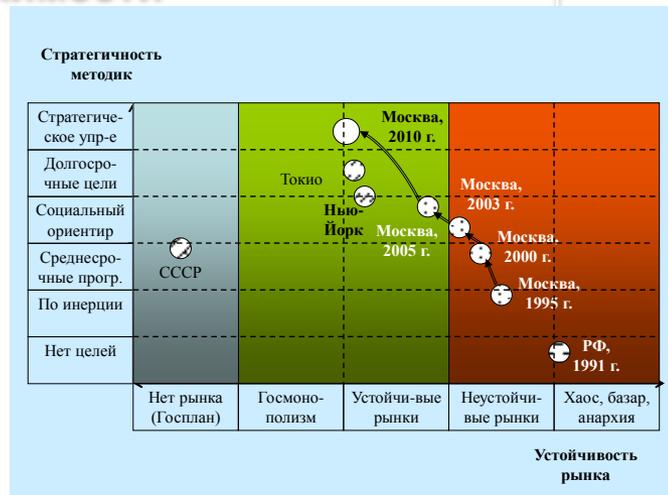
Бюджетирование

Персонал

Контроль, KPI и др.

Пример показателей (недвижимость в собственности г. Москвы, 2007 г.)

1. Стратегическая обусловленность объекта недвижимости
2. Совершенствование регламентов управления
3. Учет территориального планирования
4. Обеспечение безопасности
5. Инновационная культура
6. Намечаемый метод продажи
7. Оценка экологической ситуации
8. Социальная эффективность
9. Направление развития
10. Участие аффилированных компаний
11. Механизм поддержки управленческих решений
12. Воздействие институтов самоуправления на территории
13. Прогноз рисков развития и экономической устойчивости
14. Снижение издержек государственных и муниципальных услуг
15. Учет глобализации, зарубежного опыта в оценке
16. Улучшение маркетинга и сегментации рынка
17. Действующие пользователи
18. Наличие конкуренции на рынке
19. Расположение объекта
20. Масштабы объекта развития
21. Доходность арендатора и арендодателя
22. Величина затрат на содержание и многие др.



Конкурентоспособность

Сетевые
эксперты



Согласие в партнерстве



Цена - Качество

Доходность - Риск



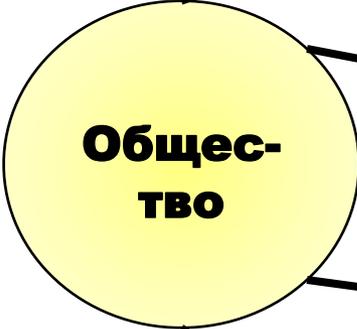
Диверсификация –
Ресурс



Прибыль - Издержки



Совершенство - Интеллект

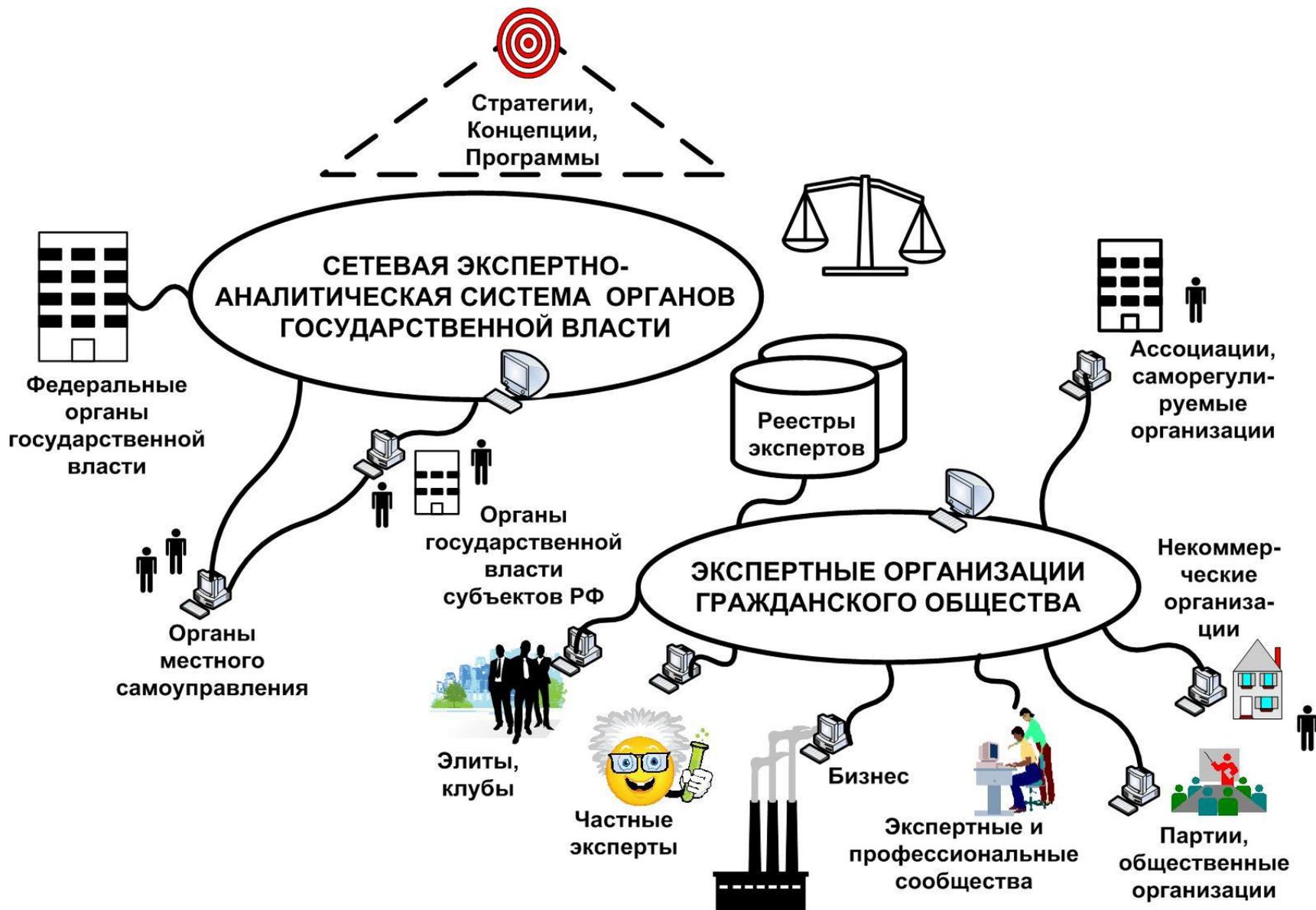


Выгоды - Ущерб

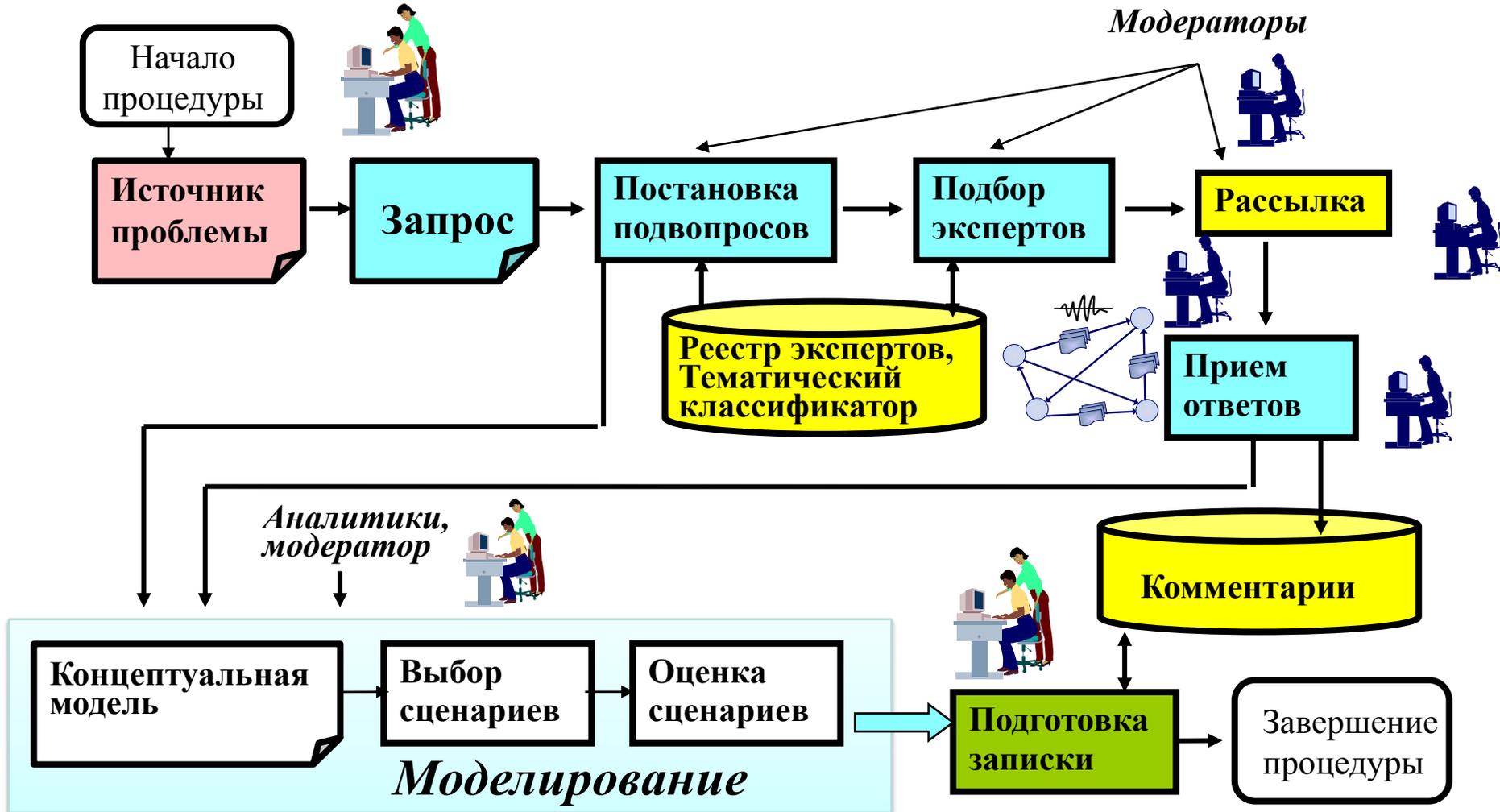
Трудозатраты –
Мотивация



Экспертные институты



Регламент сетевой экспертизы



Система средств и методов



**Федеральный
уровень
2005 г. – н/вр.**

**Города России
2000 г. - н/вр.**

**Югра
1999 - 2005 гг.**

Этапы пути

**Экспертно-аналитическая система
Системы распределенных
ситуационных центров, стратегия
развития рынка ИТ-технологий,
кадровая политика ...**

**Недвижимость в собственности
г. Москвы, Архитектурно-
строительный комплекс г. Москвы,
Чебоксарский электроаппаратный
завод, Казанский подшипниковый
завод, Компания «Волго-Днепр» ...**



**«ТНК-Нижневартовск», «Сургуттел»,
«Сургуттелекомсеть»,
здравоохранение, молодежная
политика, профобразование,
социальная защита,
противодействие наркотикам ...**

Нормативные новации: потребность

Закон о стратегическом управлении

Федеральная контрактная система

Регламенты подготовки решений

Ситуационный центр – как институт

Институт Государственно-частного партнерства

Кодексы профессиональной этики экспертов

Механизмы мотивационного управления и др.

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**

Райков А.Н. – НИУ ВШЭ, научный руководитель экспертно-аналитического центра экономики недвижимости, профессор, д.т.н. Лауреат премии Правительства РФ в области науки и техники, действительный государственный советник РФ 3 класса

<http://ArhiDoka.ru>

30 ноября 2013 года