

## Бизнес-процесс предпринимательского управления объектами недвижимости производственно-предпринимательской структуры

© 2011 А.Н. Никоненко

Филиал Российского заочного института текстильной  
и легкой промышленности, г. Омск  
E-mail: verlova@bk.ru

В статье рассмотрено предпринимательское управление объектами недвижимости в качестве отдельного бизнес-процесса производственно-предпринимательской структуры.

*Ключевые слова:* процессный подход, предпринимательское управление, объекты недвижимости, производственно-предпринимательская структура.

Эффективность деятельности производственно-предпринимательской структуры зависит от результативности осуществления отдельных процессов. Изучение научных трудов по проблемам развития и функционирования предпринимательских структур позволило сформировать понятие “предпринимательское управление объектами недвижимости”, которое, с одной стороны, означает деятельность, осуществляемую на свой риск, направленную на извлечение прибыли от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости, с другой - деятельность по рациональному использованию объектов недвижимости, с применением современных методов управления в условиях нестабильности внешней среды.

Предпринимательское управление объектами недвижимости представляет собой процесс, наделенный признаками предпринимательства (табл. 1), обладающий определенными элементами и направленный на повышение эффективности предпринимательской деятельности.

улучшение показателей процесса, а также оказание корректирующих действий по устранению причин отклонений для достижения целей предпринимательского управления объектами недвижимости.

Бизнес-процесс предпринимательского управления объектами недвижимости представляет собой устойчивую, целенаправленную, гибкую совокупность взаимосвязанных видов деятельности, которая преобразует входы в выходы, представляющие ценность для потребителя (рис. 1).

Применение процессного подхода к формированию предпринимательского управления объектами недвижимости позволит:

1) рассматривать предпринимательское управление объектами недвижимости в качестве отдельного бизнес-процесса, с включением его в состав бизнес-процессов;

2) оптимизировать бизнес-процесс предпринимательского управления недвижимостью предпринимательской структуры, сделать его прозрачным для руководства и гибко реагирующим на изменения внешней и внутренней среды;

**Таблица 1. Признаки предпринимательского управления объектами недвижимости**

Признаки предпринимательской деятельности	Признаки предпринимательского управления объектами недвижимости
Самостоятельность и независимость хозяйствующих субъектов	Самостоятельный выбор варианта использования объектов недвижимости
Экономическая заинтересованность и ответственность	Выбор такого варианта использования объектов недвижимости, который обеспечит максимальный прирост прибыли
Новаторство, творческий поиск	Применение современных методов управления, повышающих эффективность использования объектов недвижимости
Хозяйственный риск	Вероятность возникновения рискованной ситуации при реализации выбранного варианта использования объектов недвижимости

Предпринимательское управление объектами недвижимости с позиции процессного подхода - действия по преобразованию входов в выходы, сбор информации о показателях процесса, анализ этой информации и принятие управленческого решения лицом, ответственным за эффективность процесса,

3) определять показатели бизнес-процесса, результата бизнес-процесса, эффективности бизнес-процесса и удовлетворенности потребителей бизнес-процесса предпринимательского управления объектами недвижимости;

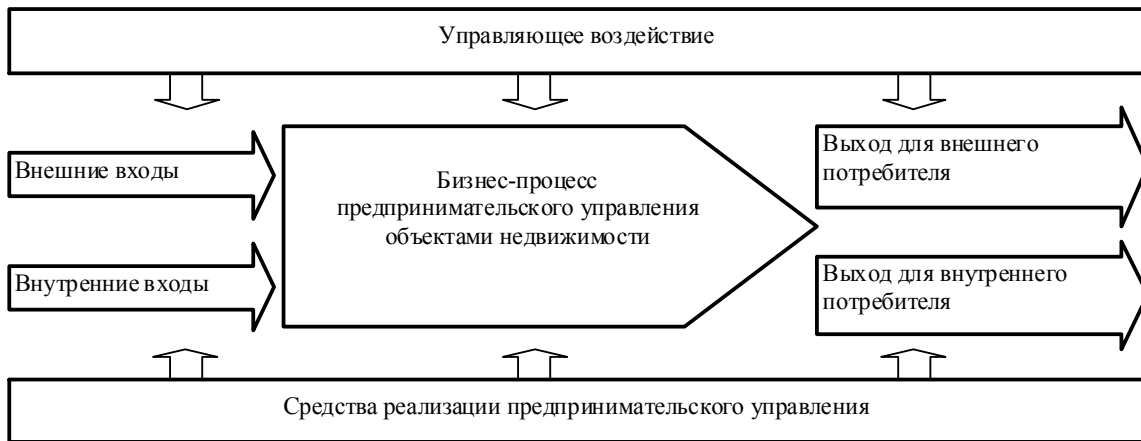


Рис. 1. Бизнес-процесс предпринимательского управления объектами недвижимости

4) повышать эффективность бизнес-процесса и максимально учитывать интересы его участников (собственника, инвесторов, потребителей, персонала);

5) повышать эффективность деятельности производственно-предпринимательской структуре.

Применение процессного подхода позволяет разработать процедуру моделирования бизнес-процесса предпринимательского управления объектом недвижимости (рис. 2).

Процедура формирования модели предпринимательского управления объектами недвижимости производственно-предпринимательской

структуры базируется на принципах процессного подхода и не противоречит концепции предпринимательского управления.

Процесс предпринимательского управления объектами недвижимости предлагаем рассматривать как последовательность реализации пяти функций, входы и выходы которых представлены в табл. 2.

В соответствии с процедурой формирования модели бизнес-процесса функции предпринимательского управления объектами недвижимости должны быть закреплены за конкретными подразделениями и исполнителями.



Рис. 2. Процедура формирования модели предпринимательского управления объектами недвижимости

Таблица 2. Описание функций бизнес-процесса предпринимательского управления объектами недвижимости

Функция	Вход	Выход
1. Проводить экспертизу объектов	Информация о рынке, текущее использование объекта, инвентарные карты, технический паспорт	Характеристика объектов
2. Формировать базу объектов	Текущее использование, характеристика объектов	База объектов
3. Оценивать текущее использование объектов	База объектов, финансовые документы	Результат текущего использования
4. Разрабатывать альтернативные варианты использования и выбирать наиболее эффективный	Результат текущего использования, информация о рынке, финансовые возможности, стоимость работ и материалов, тарифы на коммунальные услуги	Вариант использования, вариант обслуживания, схема финансирования, прогноз экономических показателей
5. Контролировать и оптимизировать реализацию эффективного варианта использования	Вариант использования, вариант обслуживания, схема финансирования, прогноз экономических показателей, фактические экономические показатели	Результат предпринимательского управления

Предлагаемая модель бизнес-процесса предпринимательского управления объектами недвижимости позволяет определять эффективный вариант использования объектов недвижимости в зависимости от текущей рыночной ситуации, целей производственно-предпринимательской структуры и удовлетворяет интересы всех участников бизнес-процесса.

Эффективный вариант использования объекта недвижимости тот, при котором производственно-предпринимательская структура в рамках своей стратегии получит максимальную прибыль от использования объекта недвижимости.

Предпринимательское управление объектами недвижимости позволит из множества вариан-

Таблица 3. Динамика темпов роста экономических показателей деятельности производственно-предпринимательских структур

Показатели	Значение, %		
	2010 г.	2011 г.	2012 г.*
ООО "Омсктехуглерод"			
Прибыль	130,1	325,4	366,5
Затраты на обслуживание объектов недвижимости	151,2	175,9	179,2
Рыночная стоимость объектов недвижимости	121,4	132,1	132,2
ООО "Черлакская база"			
Прибыль	137,0	257,4	310,4
Затраты на обслуживание объектов недвижимости	124,8	152,3	177,3
Рыночная стоимость объектов недвижимости	112,3	114,9	119,0
ООО "Северная столица"			
Прибыль	117,9	140,9	152,8
Затраты на обслуживание объектов недвижимости	105,7	119,3	143,5
Рыночная стоимость объектов недвижимости	108,9	118,4	119,7
ООО "Хирт-модуль"			
Прибыль	115,9	160,4	178,2
Затраты на обслуживание объектов недвижимости	109,1	118,4	121,7
Рыночная стоимость объектов недвижимости	110,7	120,6	121,9
ООО "Карго Интернешнл"			
Прибыль	114,1	124,1	134,5
Затраты на обслуживание объектов недвижимости	111,7	113,1	136,1
Рыночная стоимость объектов недвижимости	100,1	124,3	125,7
ООО "Инвестгрупп"			
Прибыль	149,3	171,8	184,7
Затраты на обслуживание объектов недвижимости	108,2	111,9	118,2
Рыночная стоимость объектов недвижимости	100,7	102,4	103,2
ООО "ПрофСтиль"			
Прибыль	112,3	163,6	200,3
Затраты на обслуживание объектов недвижимости	118,9	119,5	124,1
Рыночная стоимость объектов недвижимости	100,0	103,5	107,3

\* - прогнозные значения.

тов использования в соответствии со стратегией производственно-предпринимательской структуры выбрать тот вариант, который обеспечит наибольший прирост прибыли и увеличение рыночной стоимости объектов недвижимости, что приведет к повышению эффективности деятельности производственно-предпринимательской структуры.

Сформированная модель бизнес-процесса предпринимательского управления объектами недвижимости апробирована на деятельности семи производственно-предпринимательских структур г. Омска и Омской области. Результаты апробации модели бизнес-процесса предпринимательского управления объектами недвижимости и ее реализации свидетельствуют о положительной динамике экономических показателей деятельности производственно-предпринимательских структур (табл. 3).

Таким образом, предпринимательское управление объектами недвижимости позволяет эффективно использовать объекты недвижимости производственно-предпринимательских структур, что является резервом повышения прибыли.

Предпринимательское управление объектами недвижимости основывается на принципах эффективного управления объектами недвижимости и признаках предпринимательской деятельности. Формирование элементов и признаков предпринимательского управления объектами недвижимости позволило определить его особенности.

Результаты проведенного исследования выявили, что применение предпринимательского управления объектами недвижимости и характер его использования влияют на эффективность деятельности производственно-предпринимательских структур.

Применение процессного подхода позволяет рассматривать предпринимательское управление объектами недвижимости в качестве отдельного бизнес-процесса, включение которого в состав бизнес-процессов производственно-предпринимательской структуры позволит сделать его прозрачным для собственника и гибко реагирующим на изменения внешней и внутренней среды, а также определить показатели бизнес-процесса, результата бизнес-процесса, эффективности бизнес-процесса и удовлетворенности потребителей бизнес-процесса предпринимательского управления объектами недвижимости.

1. *Озеров Е. С.* Экономика и менеджмент недвижимости. СПб., 2003.

2. *Асаул А. Н., Войнаренко М. П., Ерофеев П. Ю.* Организация предпринимательской деятельности: учебник / под ред. А. Н. Асаула. СПб., 2004.

3. *Репин В. В., Елиферов В. Г.* Процессный подход к управлению. Моделирование бизнес-процессов. М., 2004.

4. *Шумпетер Й.* Теория экономического развития. М., 1982.

5. *Teicholz E., Ikeda T.* Facility Management Technology, John Wiley & Sons, Inc., 1995.

*Поступила в редакцию 06.11.2011 г.*