

Иванов В.В., Хан О.К. Управление недвижимостью. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 446 с. — (Национальные проекты).

В книге подробно описаны основные инструменты и современные технологии управления коммерческими и жилыми объектами для повышения эффективности их использования на основе установления и достижения взаимоувязанных стратегических и текущих целей. Применительно к рынку недвижимости структурированы и обобщены в единый комплекс инструменты управления маркетинговыми, технико-эксплуатационными, финансовыми, кадровыми, материальными и логистическими ресурсами, оптимизации внутренних процессов и операций, а также построения взаимодействия с представителями государственной и муниципальной власти.

Книга ориентирована на широкий круг читателей: менеджеров и руководителей компаний, специализирующихся в технической эксплуатации и капитальном строительстве, проектном девелопменте, продвижении и сбыте объектов недвижимости, покупателей и арендаторов, инвесторов в недвижимые активы.

СОДЕРЖАНИЕ

От авторов

ВВЕДЕНИЕ

Часть I. СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Глава 1. Стратегическое управление недвижимостью

1.1. Повышение конкурентоспособности на рынке недвижимости

1.1.1. Цели и задачи управления недвижимостью

1.1.2. Клиентоориентированный подход в управлении недвижимостью

1.2. Классификация рынка недвижимости

1.2.1. Классы и форматы офисной недвижимости

1.2.2. Рынок торговой недвижимости

1.2.3. Классы и виды складской недвижимости

1.2.4. Классификация жилой недвижимости

Глава 2. Маркетинг в управлении недвижимостью

2.1. Маркетинговые исследования рынка недвижимости.

2.1.1. Разработка программ маркетингового исследования

2.1.2. Региональный маркетинг в исследовании рынков недвижимости

2.1.3. Исследование и анализ спроса на рынке недвижимости

2.1.4. Позиционирование на основе конкурентных преимуществ объектов недвижимости

2.1.5. Сегментация по результатам маркетинговых исследований

2.2. Управление ценообразованием на рынке недвижимости

2.2.1. Разработка и реализация ценовых стратегии

2.2.2. Расчет цены на основе ценообразующих факторов рынка недвижимости

2.2.3. Затратное ценообразование на рынке недвижимости

2.2.4. Системы скидок на рынке недвижимости

2.3. Управление продажами на рынке недвижимости

- 2.3.1. Разработка клиентоориентированной сбытовой политики
- 2.3.2. Управление каналами распределения
- 2.3.3. Организация и управление сбытовыми структурами
- 2.3.4. Управление взаимодействием и мотивацией участников сбыта

2.4. Управление коммуникациями в маркетинге недвижимости

- 2.4.1. Маркетинговые коммуникации и инструменты
- 2.4.2. Разработка и реализация коммуникационных программ

Глава 3. Управление технической эксплуатацией недвижимости

3.1. Разработка программ и планов технической эксплуатации

- 3.1.1. Стандарты качества в управлении эксплуатацией недвижимости
- 3.1.2. Технический мониторинг и диагностика недвижимости

3.2. Техническое обслуживание и санитарное содержание

- 3.2.1. Санитарное содержание здания и прилегающих территорий
- 3.2.2. Клининг зданий и помещений

3.3. Техническое обслуживание инженерных систем и оборудования

- 3.3.1. Комплекс технического обслуживания систем и оборудования
- 3.3.2. Обслуживание электрических сетей и электрооборудования
- 3.3.3. Обслуживание инженерных коммунальных систем и оборудования

3.4. Коммунальное обеспечение объекта недвижимости

- 3.4.1. Учет и нормирование коммунальных услуг
- 3.4.2. Организация учета и расчетов за коммунальные услуги
- 3.5. Организация ремонтных работ объекта недвижимости

3.5.1. Виды ремонтных работ

3.5.2. Планирование комплекса планово-предупредительного ремонта

3.5.3. Контроль выполнения и оценка ремонта недвижимости

Глава 4. Логистический менеджмент в управлении недвижимостью

4.1. Организация материально-технического обеспечения

4.2. Управление закупками

4.3. Управление складскими запасами

4.4. Управление распределением

Глава 5. Управление финансами в менеджменте недвижимости

5.1. Финансово-бюджетное планирование в управлении недвижимостью

5.1.1. Разработка структуры финансово-бюджетного планирования

5.1.2. Финансовое планирование на основе бюджетной классификации

5.2. Бюджетирование финансовых результатов

5.2.1. Бюджетный контроль заключения хозяйственных договоров

5.2.2. Финансовый контроль исполнения договоров и расчетов

5.3. Анализ финансовых результатов управления недвижимостью

5.3.1. Составление финансовой и бюджетной отчетности

5.3.2. Анализ финансовой и бюджетной отчетности

Глава 6. Система безопасности в управлении недвижимостью

6.1. Организация системы безопасности

6.2. Обеспечение охраны объектов недвижимости

- 6.2.1. Мониторинг и повышение защищенности зданий
- 6.2.2. Управление взаимодействием служб охраны
- 6.3. Финансово-экономическая безопасность в управлении недвижимостью
 - 6.3.1. Финансово-экономическая защита от внешних угроз
 - 6.3.2. Внутренняя финансово-экономическая безопасность
- 6.4. Информационная безопасность в управлении недвижимостью
 - 6.4.1. Объекты информационной защиты
 - 6.4.2. Технологии информационной безопасности

Глава 7. Кадровый менеджмент в управлении недвижимостью

- 7.1. Система кадрового менеджмента
- 7.2. Организационно-функциональные структуры управления недвижимостью
 - 7.2.1. Линейно-функциональные и дивизиональные структуры
 - 7.2.2. Процессно-ориентированные организационные системы
- 7.3. Организация работы персонала компании
 - 7.3.1. Поиск и отбор персонала на основе кадрового маркетинга
 - 7.3.2. Адаптация персонала
 - 7.3.3. Оценка и аттестация персонала
 - 7.3.4. Управление ротацией и высвобождением персонала
- 7.4. Управление мотивацией в менеджменте недвижимости
 - 7.4.1. Основные инструменты мотивации
 - 7.4.2. Материальное вознаграждение в мотивации персонала
 - 7.4.3. Нематериальное стимулирование персонала
 - 7.4.4. Опционные программы в системе мотивации.

Часть II. УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 8. Разработка проекта капитального строительства

8.1. Структура цикла капитального строительства

8.2. Подготовка проекта капитального строительства

8.3. Проведение предпроектных работ

8.2.1. Разработка проекта капитального строительства

8.3. Анализ и оценка инвестиций в девелопмент недвижимости

8.3.1. Маркетинговый анализ проекта девелопмента

8.3.2. Разработка организационно-производственного и финансового планов

8.3.3. Оценка рисков в капитальном строительстве

8.3.4. Комплексный анализ проекта капитального строительства

Глава 9. Управление строительством недвижимости

9.1. Выбор подрядчиков в капитальном строительстве

9.1.1. Организация конкурсов и тендеров на строительные подряды

9.1.2. Методы отбора и оценки конкурсных предложений

9.2. Страхование строительного-монтажных рисков

9.2.1. Строительно-монтажные риски и виды их страхования

9.3. Организация и управление качеством строительства.

9.3.1. Авторский надзор в строительстве

9.3.2. Производственный контроль качества строительства

9.3.3. Технический надзор в капитальном строительстве

9.3.4. Организация приемки работ и объекта в эксплуатацию

Часть III. УПРАВЛЕНИЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕМ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ

И МУНИЦИПАЛЬНОЙ ВЛАСТЬЮ

Глава 10. Участие в социально-экономическом развитии территории

10.1. Реализация социально-экономических программ

10.1.1. Разработка и отбор социально и экономически значимых проектов

10.1.2. Привлечение бюджетных ресурсов, государственных и муниципальных инвестиций

10.1.3. Получение налоговых льгот и преференций

10.2. Управление государственной и муниципальной недвижимостью

10.2.1. Аренда и доверительное управление

10.2.2. Государственно-частные партнерства

10.2.3. Приватизация недвижимого имущества

10.3. Обращение недвижимости в государственную и муниципальную собственность

10.3.1. Добровольный переход недвижимости под государственную опеку

10.3.2. Принудительное изъятие и национализация недвижимых активов

Глава 11. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ В ГОСУДАРСТВЕННОМ И МУНИЦИПАЛЬНОМ РЕГУЛИРОВАНИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1. Регулирование земельных ресурсов и градостроительной деятельности

11.1.1. Территориальное планирование и зонирование

11.1.2. Регулирование градостроительной деятельности

11.2. Государственный учет и регистрация недвижимости

- 11.2.1.Кадастровый учет и оценка недвижимости
- 11.2.2.Государственная регистрация прав и сделок
с недвижимостью

Часть IV. УПРАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОМ И РАЗВИТИЕМ В МЕНЕДЖМЕНТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Глава 12. Управление по целям на рынке недвижимости

- 12.1. Стратегическое планирование на основе системы
сбалансированных показателей
 - 12.1.1. Ключевые факторы успеха и стратегические цели
 - 12.1.2. Стратегические карты центров ответственности
 - 12.1.3. Программы и планы реализации стратегий
- 12.2. Контроллинг стратегии на основе управленческого
учета
 - 12.2.1. Разработка и внедрение системы управленческого
учета
 - 12.2.2. Регламентация бизнес-процессов управления
недвижимостью
 - 12.2.3. Интеграция управленческого учета с учетно-
аналитическими системами

Глава 13. Управление эффективностью бизнеса на рынке недвижимости

- 13.1. Управление финансовыми результатами
 - 13.1.1. Управление доходами от использования недвижимост
 - 13.1.2. Технологии всестороннего управления издержками
 - 13.1.3. Функционально-стоимостной анализ в управлении
затратами
- 13.2. Система качества в менеджменте недвижимости

13.2.1.Тотальное управление качеством услуг на рынке
недвижимости

13.2.2.Технологии оценки качества

13.2.3.Разработка и реализация программ повышения качества

Глава 14. Управление улучшениями в менеджменте недвижимости

14.1. Организационное развитие в управлении недвижимостью

14.1.1.Технологии совершенствования бизнес-процессов

14.1.2.Управление развитием организационно- функциональных
структур

14.2. Внедрение инноваций в управлении недвижимостью

14.2.1. Применение новых технологий в строительстве
и эксплуатации

14.2. 2. Автоматизация и информационные технологии
в управлении недвижимостью

Глава 15. Управление стоимостью бизнеса на рынке недвижимости

15.1. Оценка стоимости недвижимости

15.1.1 Методы индивидуальной оценки объектов недвижимости

15.1.2. Методы оценки земельных участков

15.2. Использование стоимостных оценок в принятии
управленческих решений

15.2.1.Оценка стоимости для купли-продажи бизнеса
и недвижимости

15.2.2.Оценка стоимости для кредитования и инвестиций в
недвижимость

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Литература