

Список литературы

1. www.pandia.ru.
2. www.press-release.ru.
3. www.moluch.ru.
4. www.regioneconomrazvitie.ru.
5. www.Nor.Doc.ru.

АКТИВНОСТЬ ИНВЕСТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2012 ГОДУ

Лушникова А.А., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет
им. В.С. Черномырдина, Москва,
e-mail: anechkalu@rambler.ru*

В настоящее время девелопмент определяется как область управления бизнесом, недвижимостью, строительством, ориентированная на увеличение стоимости объектов и приносимых ими доходов посредством учета изменяющейся ситуации, оценки рисков, использования возможностей развития, удачного вложения капитала.

Компания Jones Lang LaSalle представила итоги инвестиционного рынка недвижимости России за 2012 год. Инвестиции в недвижимость в 2012 году были более диверсифицированы по сравнению с 2011 годом. Больше всего сделок заключалось с офисной недвижимостью (40,9%), в результате инвестиции в этот сегмент достигли исторического максимума в 3,5 млрд долл. Высокая активность инвесторов в складском сегменте привела к росту объема вложений в этот сектор на 34% по сравнению с 2011 годом – до 607 млн долл.

Центром инвестиционного рынка недвижимости в России по-прежнему является Москва: в 2012 году на столицу пришлось 88% сделок против 69% в 2011 году. В отдельных сегментах доля Москвы еще выше: например, в офисном она достигла 97%

Аналитики отмечают, что прошедший год стал еще одним рекордным периодом для российского рынка инвестиций в недвижимость. Общий объем транзакций достиг 8,6 млрд долл., увеличившись по сравнению с прошлым годом на 1,3%. В то же время инвестиции в коммерческую недвижимость по итогам года составили 7,9 млрд долл. (снижение на 4,8%), следует из данных отчета.

Из-за всплеска активности в конце года общий объем инвестиций за 4-й квартал составил 3,5 млрд долл., на 42% превысив аналогичный показатель 2011 года.

Больше всего новых проектов по итогам года вышло в сегментах бизнес- и премиум-класса, среди которых лидируют комплексы с апартаментами. Наиболее крупные из них – МФК «ОКО» (356 апартаментов и 2 пентхауса площадью около 60 000 кв.м), МФК «Штаб квартира на Мосфильмовской» (375 апартаментов площадью 31 510 кв.м), МФК «Меркурий-Сити» (137 апартаментов и пентхаус площадью 22 360 кв.м).

Исследование «Инвестиционная привлекательность недвижимости в крупных городах России», которое Гильдия управляющих и девелоперов и компания GVA Sawyer провела в двадцати крупнейших городах России, выявило, чем интересуются инвесторы и куда они готовы вкладываться.

«Жилая городская недвижимость оказалась одним из наиболее привлекательных сегментов недвижимости в столицах, а также в Нижнем Новгороде, Казани, Перми, Омске, Красноярске, Самаре, Ростове-на-Дону, Краснодаре. Загородное жилье – в Москве, Нижнем Новгороде, Казани, Самаре, Омске, Краснодаре», – сообщили аналитики.

Наибольший интерес инвесторов в сфере коммерческой недвижимости вызвала торговая недви-

жимость в Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Уфе, Перми, Омске, Новосибирске, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону. Офисная недвижимость интересна инвесторам в Казани и Челябинске, складская недвижимость – в Перми.

Стоит отметить, что недвижимость в Сочи является очень привлекательным способом вложения денежных средств для отечественных инвесторов. После того, как Сочи стал столицей Зимних Олимпийских игр, которые должны пройти в 2014 году, цены на недвижимость в «курортной столице» России подскочили на 20 – 50%.

Подводя итоги 2012 года, можно утверждать: год для рынка коммерческой недвижимости получился неоднозначным.

Список литературы

1. «ТДЛ Инвест» (<http://www.tdlinvest.ru>). Пресс-служба НП «Гильдия управляющих и девелоперов».
2. <http://www.bfm.ru>.
3. <http://sochirealty.blogspot.ru>.
4. www.vestnik-irn.ru.
5. <http://www.realto.ru>.
6. <http://news.mail.ru>.

ПРОЦЕССЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТОМ

Маницына А.Ю., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет
им. В.С. Черномырдина, Москва,
e-mail: anyuta_1705@mail.ru*

В мире уже давно признано, что управление проектами – особая область менеджмента, применение которой дает ощутимые результаты. С 1 сентября года вступили в силу национальные стандарты по управлению проектами, программами и портфелями проектов, утвержденные Росстандартом 22 декабря 2011 г.

- ГОСТ Р 54869–2011 «Проектный менеджмент. Требования к управлению проектом»
- ГОСТ Р 54870–2011 «Проектный менеджмент. Требования к управлению портфелем проектов»
- ГОСТ Р 54871–2011 «Проектный менеджмент. Требования к управлению программой»

В утвержденных стандартах перечислены основные требования к управлению проектом и программой от инициации до завершения, а также портфелем проектов на этапах формирования и контроля реализации. Положения стандартов применимы для различных организаций и любых типов проектов, в том числе реализуемых на государственном уровне. Проект – это временное предприятие, предназначенное для создания уникальных продуктов или услуг. «Временное» означает, что у любого проекта есть начало и непременно наступает завершение, когда достигаются поставленные цели, либо возникает понимание, что эти цели не могут быть достигнуты. «Уникальных» означает, что создаваемые продукты или услуги существенно отличаются от других аналогичных продуктов и услуг. Уникальность продуктов или услуг проекта обуславливает необходимость последовательного уточнения их характеристик по мере выполнения проекта.

Стандарты содержат требования к управлению проектом от его старта до завершения, управлению программой и портфелем проектов на этапах их формирования и реализации. Отличительной особенностью стандартов является выстраивание процессов управления проектом, программой, портфелем в виде последовательности шагов. При этом описываются обязательные выходы процессов управления проектом, программой или портфелем проектов. Выполнение рекомендаций стандартов позволяет предприятиям и государственным учреждениям повысить

эффективность реализации проекта, программы, и деятельности организации в целом. Универсальный характер стандартов позволяет применять их при управлении любыми типами проектов в организациях любой формы собственности.

В сентябре 2012 года Россия, США и страны Евросоюза на государственном уровне через International Standard Organization ISO ввели в действие стандарт ISO 21500, который был построен на базе модели PMBOK. Принятие стандарта ISO 21500 в действие сопровождалось фактически передачей приоритета стандартизации от PMI к ISO. В соответствии с гражданским законодательством большинства стран Евросоюза, а также России, все остальные стандарты на территории Европы являются подчиненными относительно ISO 21500:2012 и в случае любых разночтений с официальным стандартом, подчиненные стандарты в указанных различиях являются «ничтожными». В России указанное правило закреплено в Статье 7 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Стандарт ISO 21500 переведен на русский язык. Определить, насколько далеко продвинулся проект, поможет степень готовности и оценка готовности проекта. Интегрированное проектное управление помимо расходов и сроков учитывает также и степень готовности проекта. Это означает, что оно контролирует и анализирует результат проекта по его содержанию, наблюдая при этом, насколько далеко продвинулся проект.

Список литературы

1. <http://www.4cio.ru/pages/index/150/>
2. <http://bic-project.ru/index.php/ru/derkach-actual-questions>
3. <http://www.pmppractice.ru/knowledgebase/management/keypoints/process/>
4. <http://www.osp.ru/cio/2000/03/170815/>

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПРОЕКТНО-ЦЕЛЕВЫХ ОРГАНИЗАЦИОННЫХ СТРУКТУР НА ПРЕДПРИЯТИЯХ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Масуди М.С., Комкова А.В.

*Московский государственный открытый университет
им. В.С. Черномырдина, Москва,
e-mail: masud1987@rambler.ru*

В настоящее время уделяется большое внимание проектированию и строительству комфортных современных энергоэффективных зданий, созданию нормативной базы для проектирования таких строений, разработке стандартов «зеленого» строительства, использованию качественных материалов, обмену передовым опытом в области архитектуры, проектирования, использования современных строительных решений и материалов в создании комфортного жилого пространства, интеграции российских архитекторов и проектировщиков в мировой архитектурный и строительный процесс, налаживанию контактов между архитекторами и производителями современных строительных материалов и др.

Обеспечение соблюдения участниками строительства обязательных требований стандартов, технических регламентов, организационно-правовых норм и правил в области строительства в условиях реализации утвержденного проекта возможно только в условиях непрерывного координирующего и интегрирующего воздействия при жестких ограничениях по затратам, срокам и качеству работ.

Эффективное функционирование предприятия предполагает построение определенной организационной структуры. Главной целью формирования организационной структуры является установление

четких взаимосвязей между отдельными подразделениями, распределение между ними задач, прав и ответственности. Если все взаимосвязи, описываемые организационной структурой, применены правильно, то они ведут к гармоничному сотрудничеству в команде проекта и общему стремлению выполнить поставленные перед предприятием задачи.

Проектно-целевые структуры в компании, как правило, применяются тогда, когда возникает необходимость разработать и осуществить проект комплексного характера.

К таким проектам можно отнести любые процессы целенаправленных изменений в системе, например, реконструкцию, новое строительство, системное решение широкого круга специализированных технических, градостроительно-средовых задач, экономических, социальных и иных актуальных вопросов.

В проектно-целевой организационной структуре принципиальное значение имеет горизонтальная интеграция, а также временный характер деятельности функциональных структур. При этом все другие структурные образования либо отсутствуют, либо имеют вспомогательное значение – штабные и обслуживающие подразделения, комитеты и пр.

Проектно-целевая организационная структура управления предполагает:

обеспечение централизованного управления всем ходом работ;

усиление внутрифирменной системы управления в строительных холдингах, участвующих в выполнении правительственных заказов;

активизацию деятельности функциональных подразделений.

Проектно-целевая специфика структуры позволяет придать процессу реализации проекта целостную направленность, что обеспечивается широкими полномочиями руководителя проекта. Укорачиваются коммуникационные связи от сотрудников к руководителю проекта и от него к высшему руководству «материнской» компании.

При постоянном принципе функционирования, в случае завершения проекта, его ресурсы плавно перетекают в другие задекларированные проекты.

Организационная структура – это своеобразный скелет организации, и если она выстроена неправильно, это ведет к различным патологиям. Например, неэффективное выполнение бизнес-процессов компании может привести к тому, что организация не достигнет ожидаемых результатов. Дублирование функциональных областей и снижение эффективности использования ресурсов подталкивает руководителя проекта к формированию дополнительных запасов, которые в большинстве случаев не используются. Непоследовательность в реализации организационных процедур создает у членов команды проекта озабоченность своей профессиональной карьерой после окончания реализации проекта, что может снизить технологичность в функциональных областях. В случае одновременного выполнения нескольких проектов провоцируется избыточная конкуренция между проектами и их командами

При проектировании организационной структуры вначале необходимо создать информационную систему моделирования; сделать описание бизнес-направлений деятельности; выделить ключевые бизнес-процессы; разработать план проекта по оптимизации организационной структуры компании-девелопера. Применение проектно-целевых организационных структур на предприятиях строительного комплекса должно базироваться на системном подходе к реализации стратегических программ компании-заказчика.