

21 → «Поэтому, с одной стороны, идет постоянная работа с объектом, чтобы он сохранял ликвидность и был востребован, а это дорожное строительство, прокладка различных коммуникаций, в том числе получение ТУ на дополнительные мощности, согласование реконструкции или строительства объектов и просто благоустройство территории. С другой стороны, это обеспечение доходности и оптимизация расходов на содержание актива собственника. Приходится постоянно балансировать между необходимостью вложений в объект, чтобы он становился дороже и востребованнее, и необходимостью получать с объекта определенную доходность», — говорит он.

Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, поясняет, что важную составляющую в управлении торговыми центрами занимает маркетинг. Здесь основной целью управляющей компании, кроме технической эксплуатации, будет поддержание или увеличение потока посетителей, усиление синергии разных арендаторов с помощью круглогодичных промоакций, мероприятий, систем скидок. При большом потоке разных групп людей очень важным становится и вопрос безопасности в торговых центрах.

В офисном сегменте, кроме технических и инженерных особенностей эксплуатации здания, есть вопросы брокериджа и взаимодействия с арендаторами. При управлении же промышленными объектами, помимо уже перечисленных нюансов, следует также обращать внимание на различного рода санитарные зоны и ограничения, которые нужно учитывать при подготовке плана или концепции управления объектом.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ОСНОВНАЯ ЗАДАЧА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ НА ПРОИЗВОДСТВЕ — ОРГАНИЗАЦИЯ БЕЗАВАРИЙНОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА, УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ПОТРЕБНОСТЕЙ АРЕНДАТОРОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ НОРМЫ ПРИБЫЛИ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

Впрочем, место для аутсорсинга на рынке управления промышленными парками все же есть. Александр Паршуков, директор по инвестициям АО «ВТБ Девелопмент», рассказывает: «Когда мы создавали промышленный парк „Марьино“ в начале 2010-х, одним из важных вопросов реализации проекта было управление действующим промышленным парком.

Альтернатив было две: создание своей управляющей компании и привлечение сторонней. Как оказалось, профессиональных компаний, которые умеют управлять такими большими территориями и предлагают свои услуги на рынке, просто нет. Мы создали свою компанию, наполнив ее минимально необходимым штатом профессионалов, а конкретные услуги

facility management отдали на аутсорсинг подрядчикам. По состоянию на сегодняшний день считаем данную схему наиболее эффективной. Учитывая небольшое количество крупномасштабных промышленных территорий в каждом отдельном взятом регионе, вряд ли можно ожидать появления профессиональных управляющих в этой сфере». ■

Управление инвестиционно-строительными проектами

ИНСТИТУТ СОВРЕМЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ
Основан в 1997 году

- Технический надзор
- Контроль качества и сроков строительства
- Эффективная организация процессов

www.isst.su

РЕКЛАМА

группа компаний **РАЗВИТИЕ**