

Лапина Анастасия Ильинична, студентка ОСУН

*ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный
строительный университет», Москва, Россия*

РЕАЛИЗАЦИЯ ИСП ТОРГОВОГО ЦЕНТРА "ГОРОД"

Аннотация: В статье анализируется строительство торгово - развлекательного центра. Бизнес и предпринимательство в России растёт просто бешеными темпами, что повышает спрос на офисные помещения. Не для каждого вида деятельности необходимо приобретать отдельное здание, проще снимать офис в аренду. Поэтому можно задуматься о реализации бизнес-плана по строительству торгового центра. С аренды помещений можно получать довольно неплохой, ежемесячный доход. Рассмотрим основные этапы этого процесса.

Ключевые слова: Материал, организация, оптимизация, внешний контроль.

Annotation: The article analyzes the construction of a shopping and entertainment center. Business and entrepreneurship in Russia is growing at a frantic pace, which increases the demand for office space. Not for each type of activity it is necessary to purchase a separate building, it is easier to rent an office. Therefore, you can think about the implementation of a business plan for the construction of a shopping center. With the rental of premises you can get a pretty good, monthly income. Let us consider the main stages of this process.

Keywords: Material, organization, optimization, external control.

Строительство торгового-центра

Строительство и предпринимательство в России растёт просто бешеными темпами, что повышает спрос на офисные помещения. Не для каждого вида деятельности необходимо приобретать отдельное здание, проще снимать офис в аренду. Поэтому можно задуматься о реализации бизнес-плана по строительству торгового центра. С аренды помещений можно получать довольно неплохой, ежемесячный доход. Рассмотрим основные этапы этого процесса.

1. Анализ рынка.

В первую очередь необходимо изучить весь рынок коммерческой недвижимости города или района, попытаться выяснить какие типы зданий вызывают интерес и могут быть востребованы, каковы тенденции развития, каким районам, возможно, не хватает подобных помещений.

Анализ включает в себя несколько составляющих:

- рассмотрение уже существующих на рынке предложений;
- уточнить расценки на аренду;
- выяснить наполняемость офисных помещений;
- проанализировать есть ли предложения по продаже площадей,

выяснить ценовую политику и её зависимость от ряда факторов, таких как класс здания, его местоположение.

2. Анализ и выбор земельного участка.

После того, как рынок недвижимости исследован и сделаны основные выводы и выбран размер и вид объекта, количество и назначение помещений, пора переходить к поиску и выбору подходящего земельного участка в том районе, который помечен, как наиболее выгодный для подобного мероприятия. Скорее всего это будет участок за городской чертой, так как на сегодня основные места уже являются застроенными. Тем не менее это не означает, что подобный объект не заинтересует предпринимателей и бизнесменов. Почему? Потому что центральные офисы, как правило, гораздо дороже, и многие выезжают на окраины города.

Характеристики, которым должен соответствовать земельный участок:

- близость к транспортным путям, наличие удобного подъезда и остановок общественного транспорта;
- доступность основных системам коммуникаций, таких как электричество, вода и телефонная линия;
- можно учитывать и различные мелочи, такие как наличие столовой, кафе или магазинов в шаговой доступности;
- изучение соседей, возможно, это Ваши конкуренты;
- стоимость участка должна соответствовать планируемым затратам;
- его размер должен разместить здание с планируемой площадью и определить этажность;
- наличие пространства для организации парковки.

3. Разработка концепции.

Третий, безусловно, очень важный этап - разработка концепции. Это ключевой момент всего процесса строительства. Что включает себя процесс разработки концепции? Во-первых, необходимо определить свою целевую аудиторию, кто будет арендаторами Ваших помещений, к какой категории они будут относиться. Возможно, это будут офисные помещения или магазины, какие-то бутики, кафе, рестораны или даже кинотеатр. Во-вторых, определяем исходя из этого тематику и оформление помещений, их размеры и расположение в здании. Ну и в-третьих, требуется рассчитать арендные ставки. Для правильного строительства и проектирования подобных объектов необходимо разобраться отдельно с каждой функцией комплекса.

1. Торговые зоны.

Под торговыми зонами имеются в виду площади для розничной торговли. Что будет иметь значение для удачно организованной торговой зоны?

- каких посетителей (возрастная группа, финансовое положение, возраст) и в каком количестве может привлечь остальные блоки центра;
- как часто потенциальные покупатели посещают объект;
- могут ли другие функции привлекать клиентов, и в каком объёме это может происходить?

- Ориентированы ли другие площади на совершение и побуждение к покупке?

- Стоимость аренды и возможность участия в долевом строительстве.

2. Офисные помещения.

Наличие офисной функции в многофункциональном центре является привлекательным моментом для розничной торговли. Это обеспечивает наличие покупателей, которые постоянно располагаются внутри комплекса и побуждают тем самым операторов арендовать помещения под торговлю. К тому же офисная работа чаще всего подразумевает под собой постоянный приток клиентов и пользователей услуг, разместившихся там предпринимателей и бизнесменов. Это даёт ещё один поток потенциальных покупателей продуктовых и других магазинов. К тому же сами офисы регулярно нуждаются в канцтоварах, подарках и сувенирах по случаю различных корпоративов и дней рождений сотрудников, а также покупку лекарств, вещей, подарков для близких и друзей, работающему человеку проще осуществлять в пределах своей работы, а не мотаться уставшим, на другой конец города. Здесь речь идёт и об экономии времени и сохранения здоровья работников офиса, что будет ещё одним положительным моментом. Наблюдая за работой многих подобных центров крупных городов, замечено, что большой популярностью пользуются также услуги косметического характера, маникюр, парикмахерские, заведения оздоровительного и медицинского характера. Люди заботятся своим здоровьем и хотят выглядеть красивыми и ухоженными, ведь эта немаловажная составляющая успеха. Также большинство людей, чья работа связана с длительным офисным сидением за компьютером стараются посещать спортивные залы и фитнес-центры. Не менее востребованными стали услуги частных стоматологических кабинетов [1].

Концепция должна быть чётко определена ещё до заказа проекта. При обращении в бюро, у Вас должны быть чётко определены цели и задачи, основная аудитория и выявлены ключевые, самые сильные арендаторы. Это

поможет избежать появления самых распространённых ошибок уже реализованного объекта:

- неправильно расположенные экскаваторы;
- мёртвые зоны и потери рабочей площади;
- неправильный вход в здание;
- неудобная парковка, с маленьким числом мест и др.

Если Вы учтёте все нюансы, то проводить переговоры с основными арендаторами станет гораздо проще.

4. Предброкеридж.

Следующим шагом для начала строительства станет проведение переговоров, с так называемыми якорными клиентами. Для встречи с арендаторами, которые обеспечат наибольшую выручку, подготовьте материалы, сделайте презентацию, где наглядно видны все плюсы Вашего предложения. Если ваш бизнес-центр и его формат имеют явные преимущества, какие-то изюминки и фишки, а так же интересный ценник, то на этом этапе можно уже приступить к заключению договора об аренде. Однако строительство таких масштабных объектов требует значительных капиталовложений. Поэтому о таком строительстве можно говорить, как о крупном инвестиционном проекте, который преследует цель – получение эффекта от его реализации. При этом можно отметить, что эффект может рассматриваться как совокупность эффектов экономического и неэкономического (социального) характера. Для выбора организационной структуры управления, которая учитывает конкретные условия деятельности и в наибольшей степени отвечает целям предприятия, необходим тщательный анализ всех факторов, оказывающих на нее влияние и оценка преимуществ и недостатков различных типов организационных структур. Также учитываются производственные и отраслевые особенности предприятия, масштабы бизнеса, сфера деятельности предприятия, характер производства, уровень автоматизации управленческих работ, механизации и квалификации работников. Для одних организаций подходят бюрократические структуры

управления, для других — адаптивные, а для некоторых смешанные, то есть конгломератная структура управления.

При сравнении различных вариантов организационной структуры конечным критерием эффективности является наиболее полное и устойчивое достижение целей, поставленных в области производства, экономики, технического прогресса и социального развития.

Организационная структура предприятия оказывает влияние на процесс принятия решений. Вспомогательными факторами в процессе принятия решений являются знания и подчиненность среди ЛПР, то есть иерархические и властные отношения между ними.

Необходимо понимать, что в процессе принятия решений ЛПР преследует организационные и личные цели. Принимаемые решения зависят не только от количества ЛПР, которые занимаются разработкой новых видов продукции и бизнеса, но и от количества подчиненных, выполняющих отдельные задачи. В компаниях существуют иерархии процессов принятия решений. Здесь важно выделить три уровня иерархии: на уровне подразделений, на проектном уровне и на уровне топ – менеджеров [2].

Скорость принятия управленческих решений зависит от современности выявления управленческих проблем и скорости их решения, которая должна обеспечивать максимальное достижение установленных целей при сохранении устойчивости налаженных производственных и обеспечивающих процессов. Все три уровня тесно связаны друг с другом, так как решения, принятые на более низком уровне, могут влиять на более высокий уровень, и наоборот.

Рассмотрим пример формирования эффективной организационной структуры предприятия на примере матричной формы организации работ в сфере строительства. Обеспечивать стабильность и бескризисное управление, но и иметь перспективы развития организации. Для выбора организационной структуры управления, которая учитывает конкретные условия деятельности и в наибольшей степени отвечает целям предприятия, необходим тщательный анализ всех факторов, оказывающих на нее влияние и оценка преимуществ и

недостатков различных типов организационных структур. Также учитываются производственные и отраслевые особенности предприятия, масштабы бизнеса, сфера деятельности предприятия, характер производства, уровень автоматизации управленческих работ, механизации и квалификации работников. Для одних организаций подходят бюрократические структуры управления, для других — адаптивные, а для некоторых смешанные, то есть конгломератная структура управления.

При сравнении различных вариантов организационной структуры конечным критерием эффективности является наиболее полное и устойчивое достижение целей, поставленных в области производства, экономики, технического прогресса и социального развития.

Организационная структура предприятия оказывает влияние на процесс принятия решений. Вспомогательными факторами в процессе принятия решений являются знания и подчиненность среди ЛПР, то есть иерархические и властные отношения между ними [3].

Необходимо понимать, что в процессе принятия решений ЛПР преследует организационные и личные цели. Принимаемые решения зависят не только от количества ЛПР, которые занимаются разработкой новых видов продукции и бизнеса, но и от количества подчиненных, выполняющих отдельные задачи. В компаниях существуют иерархии процессов принятия решений. Здесь важно выделить три уровня иерархии: на уровне подразделений, на проектном уровне и на уровне топ-менеджеров.

Не для каждого вида деятельности необходимо приобретать отдельное здание, проще снимать офис в аренду. Поэтому можно задуматься о реализации бизнес-плана по строительству торгового центра. С аренды помещений можно получать довольно неплохой, ежемесячный доход.

Библиографический список:

1. ДБН А.3.1-5-96 «Организация строительного производства».

2. Земляные работы. Л. В. Гриншпун и др. М., Строй-издат, 1982, (Справочник строителя).
3. Литвинов О. О. и др. Технология строительного производства. К., Вища школа. Головное изд-во, 1985.