

Комплекс мер по снижению финансовых и операционных рисков

Гриханов Евгений

Санкт-Петербург, март 2015 г.



Управление в недвижимости

Управление
активами

Asset management

Коммерческое
управление

Property management

Инфраструктурное
управление

Facility management

Сервисы

FM services

Риски

- ▶ Потеря арендной платы
- ▶ Увеличение вакантных площадей
- ▶ Потеря арендатора
- ▶ Увеличение расходов на содержание



Потеря арендной платы

ДЕЙСТВИЯ:

- ❑ Отслеживание депозитов и авансовых платежей = жесткая финансовая дисциплина
- ❑ Сокращение персонала = уменьшение арендной площади
- ❑ Уменьшение выручки = пересмотр стратегии работы оператора или уменьшение арендной площадей
- ❑ Анализ конкурентов = подготовка стратегии переговоров с арендатором и разработка решения



Увеличение вакантных площадей

ДЕЙСТВИЯ:

- ❑ Новые площади = рейтинг нарушителей финансовой дисциплины
- ❑ Брокеры = тесное взаимодействие
- ❑ Персонал и реклама = анализ эффективности
- ❑ Продукт = анализ конкурентов и разработка нового продукта



Потеря арендатора

ДЕЙСТВИЯ:

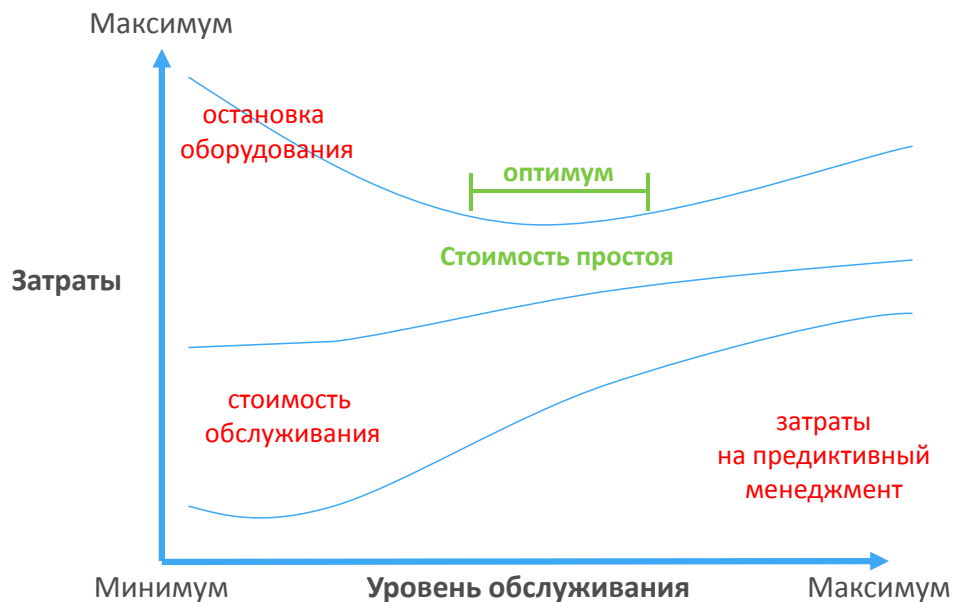
- ❑ Расторжение договора = мониторинг и анализ бизнеса арендатора
- ❑ Срок экспонирования = снижение арендных платежей или изменение индексации арендной платы
- ❑ Работа на результат = инициирование изменений со стороны владельца
- ❑ Диалог = более частое взаимодействие с представителем арендатора



Увеличение расходов на содержание

ДЕЙСТВИЯ:

- ❑ Уровень закупочных цен = поиск аналогов и срок действия договора
- ❑ Себестоимость = минимизация дополнительных расходов в контрактах
- ❑ Простои = анализ поломок и гарантийных обязательств, аварийное реагирование
- ❑ Инвестиции = инструментальная диагностика



Вопросы и ответы

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



Гриханов Евгений

email: Evgeny@Grikhanov.ru

партнер, PFM Solutions