

УПРАВЛЯЮЩИЙ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

11/02/2010 Финансы

Функциональные обязанности таких специалистов включают все аспекты управления использованием объекта недвижимости. В их компетенцию входит формирование стратегии эксплуатации объекта недвижимости, разработка и контроль исполнения соответствующего бюджета. Управляющие объектами недвижимости ответственны за разработку и внедрение стандартов эксплуатации, организуют работу технических служб.



Так же управляющий объектом недвижимости отвечает за проведение ремонтов и реконструкций, обеспечивают бесперебойное функционирование инженерно-технических систем здания.

Помимо этого управляющие объектами недвижимости взаимодействуют с арендаторами, собственниками, подрядными организациями и контролирующими органами, руководят персоналом, организуют обучение работников и контролируют соблюдение норм охраны труда и техники безопасности на объекте.

Средняя зарплата управляющих объектами недвижимости в Москве составляет 75 000 руб., в Санкт-Петербурге - 65 000 руб. В Омске и Самаре управляющие объектами недвижимости зарабатывают около 33 000 и 35 000 руб. соответственно, сообщает **SuperJob.ru**.

Соискатели, претендующие на должность управляющего объектами недвижимости впервые, должны иметь высшее образование и опыт работы в сфере эксплуатации зданий и сооружений от 3 лет. Основными требованиями со стороны работодателей к начинающим специалистам являются знание проектно-сметной документации, инженерных систем здания, норм и правил эксплуатации жилого / нежилого фонда, регламентов и правил выполнения работ. Управляющие объектами недвижимости, соответствующие вышеназванным характеристикам, в столице могут рассчитывать на зарплату от 40 000 до 60 000 руб., в городе на Неве - от 35 000 до 50 000 руб., в Омске, Самаре - от 20 000 до 27 000 руб.



Притязания на более высокую оплату труда оправданы при наличии у кандидатов стажа работы более 2 лет в качестве управляющего объектами недвижимости, а также опыта взаимодействия с арендаторами. Соискатели должны владеть современными методами управления объектами недвижимости, демонстрировать хорошие организаторские и коммуникативные навыки. Собственники недвижимости, имеющие иностранных партнеров, отдают предпочтение специалистам, свободно владеющим английским

¹ <http://www.personalmoney.ru/txt.asp?sec=1528&id=1413534>

языком. Зарботная плата управляющих объектами недвижимости подобной квалификации в Москве достигает 90 000 руб., в северной столице - 78 000 руб., в Омске - 38 000 руб., в Самаре - 40 000 руб.

Вход в следующий зарплатный диапазон открыт специалистам с опытом управления объектами недвижимости класса А или В от 3 лет. Их максимальный доход в Москве на сегодняшний день составляет 150 000 руб., в Санкт-Петербурге - 140 000 руб., в Омске и Самаре - 75 000 руб.

Согласно исследованию рынка труда, ответственность за управление объектами недвижимости - сугубо мужское дело. 96% специалистов - представители сильного пола. Большинство из них в возрасте от 40 до 50 лет (46%). Высшее образование имеют 97% управляющих объектами недвижимости. Специфика работы подразумевает большое число разъездов, поэтому 90% специалистов имеют права категории "В".



Типичный функционал:



Управление эксплуатацией объекта недвижимости:

- формирование стратегии эксплуатации объекта недвижимости;
- разработка и внедрение стандартов управления и эксплуатации объекта недвижимости;
- управление отношениями с арендаторами, собственниками, подрядными организациями, контролирующими органами;
- организация работы технических служб и обеспечение бесперебойной работы

инженерно-технических систем здания;

- управление инфраструктурой здания;
- ведение эксплуатационной документации, составление технических заданий;
- организация ремонта / реконструкции объекта недвижимости;
- руководство персоналом, организация его обучения;
- контроль соблюдения норм охраны труда и техники безопасности на объекте;
- разработка и контроль исполнения бюджета на эксплуатацию объекта недвижимости.

Требования к позиции: тип занятости - полный рабочий день.

Уровень оплаты труда специалиста определяется благосостоянием компании, перечнем должностных обязанностей, опытом работы по специальности, уровнем развития профессиональных навыков.



Исследование массива данных о заработных платах в исследуемых регионах позволяет выделить несколько основных зарплатных диапазонов, каждый из которых характеризуется определенным типичным набором требований и пожеланий к кандидату. Каждый последующий зарплатный диапазон включает в себя требования, сформулированные для предыдущих.

Требования и пожелания к профессиональным навыкам

- высшее образование;
- пользователь ПК;
- знание инженерных систем здания;
- знание норм и правил эксплуатации жилого / нежилого фонда;
- знание правил эксплуатации и выполнения и регламентов работ жилого фонда;
- знание проектно-сметной документации;
- опыт работы в сфере эксплуатации недвижимости от 3 лет
- владение современными методами управления объектами недвижимости;
- хорошие организаторские и коммуникативные навыки;
- опыт работы с арендаторами;
- опыт работы управляющим объектом недвижимости от 2 лет;

возможное пожелание:

- знание английского языка на разговорном или свободном уровне
- опыт управления недвижимостью класса А, В
- опыт управления объектами недвижимости от 3 лет.



21.03.2011²

До кризиса профессия управляющего объектом недвижимости входила в десятку самых перспективных и престижных. В 2009 году ситуация резко изменилась. Зарплаты персоналу, работающему в сфере управления, сокращать не стали. Зато значительное число специалистов пришлось уволить. И до сих пор на многих объектах управлением занимается штат в среднем из трех человек.

Для нормального функционирования здания, исходя из ответов экспертов, достаточно трех человек – управляющего, охранника и уборщицы. В обязанности управляющего торгового центра входит не только обеспечение деятельности объекта,

² <http://asninfo.ru/se/article/38919>

но и привлечение в него посетителей, в то время как управляющий офисным центром имеет дело только с арендаторами. Однако на обоих объектах принцип деятельности схож: после заключения необходимого количества договоров аренды и подряда (для поддержания технического функционала здания) количество персонала на объекте сокращается. Чаще всего управляющая компания «перекидывает» их на новый объект. В Санкт-Петербурге на сегодняшний день только два вуза готовят специалистов в сфере недвижимости: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет и Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. Для сравнения – в Москве специалистов в сфере недвижимости готовят четыре высших учебных заведения. Однако никто из экспертов не сделал ударения на профильном образовании.

Высшее экономическое или техническое образование, опыт управления людьми, стаж работы более 2 лет – «три кита», на которых строится кадровая политика большинства управляющих компаний Санкт-Петербурга. Опыт работы в сфере недвижимости не требуется. «Два наиболее популярных в Санкт-Петербурге профильных сайта помогают достаточно оперативно набирать персонал», – резюмирует Алексей Васильев. Впрочем, негласно все спикеры согласились, что предпочтение отдается специалистам с **техническим и/или экономическим образованием**. Связано это с задачами, которые предстоит решать специалисту. В функциональном плане персонал управляющей компании решает на объекте три главные задачи:



- административное управление объектом,
- включающее арендные отношения и организацию общего распорядка работы объекта;
- организацию производственно-хозяйственной деятельности и взаимодействие с внешними контролирующими органами;
- обеспечение работы инженерных, технических и прочих систем, отвечающих за функционирование объекта.

Известно, что затраты на персонал составляют наиболее значительную часть в составе операционных расходов, следовательно, определение оптимального количества персонала, а также его графика работы на объекте существенно зависит от опыта управляющей компании.

Дальнейший карьерный рост во многом зависит от желания и способности сотрудника. Однако, поскольку большинство специализированных программ повышения квалификации представлены в Москве, руководство далеко не каждой управляющей компании Петербурга готово к издержкам, связанным с оплатой обучения и командировки сотрудника. Крупные компании разрабатывают и успешно внедряют собственные программы обучения и развития специалистов.

Высоко котируются на рынке труда аттестаты программы MBA со специализациями в недвижимости, а также сертификаты института IREM (Institute of Real Estate Management, США) и института BOMA (Building Owners and Managers Association International, США). Однако, признали эксперты, данное образование необходимо для топ-менеджмента управляющих компаний.

Сколько стоят знания?³

Государственный университет — Высшая школа экономики. Программа переподготовки «Экономика и управление недвижимостью» — 500 часов. Стоимость обучения — 180 000 рублей.

Курсы CRM (при РГР) состоят из пяти ступеней, на каждую из которых отводится от двух до семи дней (совокупно — 20 дней). Стоимость каждого курса — от 27 000 рублей, все пять ступеней — 128 500 рублей.



Курсы СИМ (при РГР) состоят из четырех — шести этапов (ступеней), стоимость каждого — 39 000 рублей, за четыре этапа — 156 000 рублей.

Политехнический университет (СПбГПУ): академическое образование (бакалавриат и магистратура) — 40 000 рублей за семестр (www.spbgpu-dreem.ru), программа профессиональной переподготовки "Управление корпоративной недвижимостью" (500 часов) — 63 000 рублей (<http://www.mipk.org/programs/realestate.html>)

Инженерно-экономический университет: полная (пятилетняя) программа обучения — 45 000-50 000 рублей за семестр.

"Строительный Еженедельник"©, № (455) от 21.03.2011

³ Еженедельная газета "Недвижимость и Строительство Петербурга", №49(633) 13.12.10, с.20