

Šta svaki lider treba da zna o nekretninama
Vrsta: Seminarski | Broj strana: 7 | Nivo: FORKUP

Šta svaki lider treba da zna o nekretninama
- Mahlon Apgar, IV

Pogledajte oko sebe. Ako stojite na zemlji, već ste na nečijem posedu. Nekretnine su sveprisutne i neophodne. Za većinu poslova, one su najveća ili druga po veličini vrednost u finansijskim izveštajima; a ipak, pošto su svuda prisutne, nekretnine je lako uzeti zdravo za gotovo. I pošto utiču na sve - mušterije, zapošljene, investitore, regulatorna tela, susede - nekretninama nije lako upravljati. Moj cilj u ovom članku je da izvučem opšta pravila vezana za nekretnine, koja bi bila od pomoći članovima odbora, direktorima, i drugima, u suočavanju sa ovim izazovom.

Poslovne nekretnine nisu samo potreba u poslovanju; one su strateški resurs. Ali one retko privuku pažnju više uprave. U mnogim organizacijama, nekretnine ostaju reaktivna, drugorazredna dužnost zapošljenih, fokusirana na posebnim projektima i poslovima pre nego na širim strateškim pitanjima kompanije. Izbori koji se tiču lokacije i rasporeda se obavljaju unutar poslovnih jedinica, a rukovođeni su kratkoročnim potrebama, i zasnovani na uvreženim shvatanjima. Blizina do rukovodećeg objekta često ima primat u odnosu na prioritete klijenata i zapošljenih. Pet istina koje se diskutuju u nastavku, i koje nisu namenjene specijalistima u vezi nekretnina, već liderima koji ih usmeravaju, ističu pitanja koja viši menadžeri moraju da razumeju.

1 Upravljajte resorom (skupom investicija/nekretnina kompanije)

Resor nekretnina koje poseduje treba da kompaniji bude vredniji od zbira njenih pojedinačnih lokacija. Da bi to obezbedili, rukovodiocima je potreban uvid sa visokog nivoa u njihovu situaciju sa nekretninama, koji ne mogu da dobiju na osnovu analize po lokacijama, koja je uobičajeno fokus unutrašnjeg osoblja i sistema. Rukovodiocima je potreban "snimak" prostiranja kompanije: lokacija, zemljišta i tipova gradnje, upotrebljivosti i stanja glavnih objekata, uslova zakupa i troškova poslovanja, i finansijskih rizika i rizika po životnu sredinu. Liderima je takođe potrebna dinamična, pokretna slika kuda korporativna strategija vodi njihove nekretnine i kako se prostiranje firme može promeniti u zavisnosti od toga kojim putem krenu. Kada uporede snimak - tabele, mape, i fotografije - sa "filmom" koji čine čvrsti scenarij poznatih i potencijalnih potreba kompanije, analiza bi verovatno razotkrila neka neslaganja. Kompanija bi mogla da ima previše prostora na jednoj lokaciji, a premalo na drugoj, ili pogrešnu vrstu prostora u nekim oblastima. Analiza bi takođe pokazala koji zakupi ističu i kada, njihove sume i troškove tokom vremena, i kako lokacije i sled isticanja zakupa mogu da komplikuju ili čak blokiraju buduće poteze.

Naoružan ovim uvidima, lider može da iskoristi prednosti mogućnosti koje nudi resor, koje analiza po lokacijama ne bi otkrila. Na primer, kancelarije koje ne moraju biti u centru mogu biti premeštene u delove koji manje koštaju (što ne mora da znači da su zabačeni). Suvišni objekti mogu biti prodati, dati u zakup, ili ispražnjeni.

Pristup resoru kao celini je posebno značajan kada kompanija prolazi kroz veliku promenu, kao što je integracija, akvizicija, ili likvidacija. Racionalizacija nekretnina organizacije - to jest, usklađivanje prostora i objekata (ponude) sa strateškim i poslovnim potrebama (potražnjom) - može biti isto tako važna kao racionalizacija radne snage. Proces izjednačavanja ponude i potražnje, fizički, finansijski, i operativno, često uključuje premeštanja, zatvaranja, i prodaju. WPP Grupa, globalni reklamni i komunikacijski gigant, je uspela da učari sto miliona dolara tako što je na vreme prodala zgradu Tokio agencije J. Volter Tompson kada ju je preuzela. I kada je na pomolu prodaja, nekretnine su često najvidljivije i najvrednije preimućstvo - o tome svedoči Bear Sterns, čija je zgrada na Vol Stritu bila njegova najveća prednost kada je firma doživela kolaps.

**----- OSTATAK TEKSTA NIJE PRIKAZAN. CEO RAD MOŽETE
PREUZETI NA SAJTU. -----**

www.maturskiradovi.net

MOŽETE NAS KONTAKTIRATI NA E-MAIL: maturskiradovi.net@gmail.com