

РЕАЛИЗАЦИЯ СИСТЕМНОГО ПОДХОДА К УПРАВЛЕНИЮ ПРОЕКТАМИ В АГЕНТСТВЕ НЕДВИЖИМОСТИ «ВАШ РИЭЛТОР»

*Андреева Дарья Владимировна,
ИДПО СГУ, г. Саратов*

В агентстве по операциям с недвижимостью «Ваш риэлтор» к управлению проектами применяется системный подход. Применение системного проекта позволяет рассматривать проект как сложную систему, которой нужно управлять.

Проект в данной организации начинается с постановки цели, которая согласовывается со всеми заинтересованными лицами, планируется путь его достижения, выполняются предусмотренные работы и задачи, в итоге проект завершается, достигнув конечного результата.

Во внутренней среде заинтересованными сторонами проекта могут являться непосредственно директор фирмы, а также агенты (риэлтора), подрядчики, субподрядчики, застройщики.

Элементами проектного окружения являются законодательные акты, стандарты, всевозможные аспекты управления проектом, заинтересованные лица (участники), внутренняя среда (процессы управления, ресурсы).

В проектных ролях специалистом значатся риэлтора, также может значиться и сам директор фирмы. Руководитель проекта и руководитель функционального подразделения - это непосредственно директор.

Объектами управления могут быть программа (мероприятия), проект, стадии жизненного цикла проекта.

Субъектами управления могут являться заказчики, подрядчик, субподрядчик, поставщик, соответственно директор фирмы, агенты, юрист. Они выявляют отдельные элементы проекта, и изучают взаимосвязи между элементами проекта и между проектом и внешней средой.

Управляемая система включает в себя объект, а управляющая система – субъект. Заинтересованные лица (субъекты) получают и обрабатывают информацию о состоянии мероприятий и проектов, вырабатывают управляющее воздействие, в связи с целью управления и правилами принятия решения.

Проект, как система включает в себя подготовительный, реализационный и завершающий этапы.

Начальной стадией управления проектом в агентстве недвижимости «Ваш риэлтор» является подготовительный этап. В первую очередь происходит формирование замысла проекта, затем производится технико-экономическое обоснование проекта и анализ возможных рисков. Исходя из, технико-экономического обоснования проекта разрабатываются технические решения, подготавливается сметно-финансовая документация. По результатам этих сведений и возможных рисков формируется оценочное заключение по реализации этого проекта. Завершающим действием в ходе этого этапа является подготовка бизнес – плана.

Следующая стадия – это реализационный этап. Реализационный этап включает в себя анализ объекта, которому предусматривается оказание услуг, переговоры, составление чек-листов, обоснование необходимости своих услуг, обучение персонала для дальнейшей работы по данному проекту.

По итогам наступает завершающий этап. В этом этапе происходит реализация своих услуг (продажа, реклама) и отчет о реализации проекта.

В агентстве по операциям с недвижимостью распределяет ресурсы и управляет ими директор фирмы. Результаты и состояние работ по проектам влияют на будущее всей компании, то есть на будущее всех сотрудников. За проект может отвечать начальник продаж своего отдела, в зависимости от замысла проекта. Основной задачей ответственного за выполнение проекта является обеспечение работ в срок, в границах выделенных средств. Под постоянным вниманием руководителя проекта находятся все ограничения, то есть время, бюджет и качество работ. Для решения проблем с ограничениями по времени используется контроль календарных графиков работ. Для управления бюджетными ограничениями используется формирование финансового бюджета проекта, и в течение всего времени отслеживается контроль во избежание лишних затрат.

Участники проекта проводят мониторинг проекта, то есть осуществление контроля в динамике. Они контролируют состояние проекта на данный момент времени и составляют прогноз проекта на будущее. Быстрое обнаружение проблем позволяет скорректировать политику и тактику их решения, минимизировать риски и получить результат максимально приближенный к запланированному.

К неопределенности и риску чаще всего приводят политическая, социальная и экономическая среды. Изучая окружающую среду участники проекта в агентстве недвижимости определяют потенциальные проблемы, оценку вероятности их появления и способность решить эти проблемы. Риэлтора систематически изучают окружающую среду для того, чтобы выявить элементы, которые имеют большое значение для успеха проекта.

Исполнитель проекта анализирует способность повлиять на проект заказчик, подрядчиков и факторов, как изменение курса валют, разрабатывает схему контроля и влияния на проект, определяет степень зависимости проекта от факторов и заинтересованных лиц, также определяет вероятность нежелательного развития событий.

Структура проекта состоит из элементов проекта, обеспечения проекта и вида деятельности проекта. В агентстве недвижимости «Ваш риэлтор» элементами проекта является проектная документация, производимая услуга. В обеспечение проекта входят персонал, документация (контракты, договоры, соглашения). Вид деятельности в данной организации – производство услуг.

Хорошо спланированный проект, разработанный бюджет являются существенным фактором длительного функционирования организации, ее прибыльности.