

*Немирова Е.А.,  
Студент магистратуры 2 курс, кафедры  
«Строительство» Череповецкий Государственный Университет  
Россия, г. Череповец*

## **ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РЕКРЕАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

***Аннотация:** В статье представлены особенности механизмов управления рекреационными объектами недвижимости. Представлено толкование ученых понятия «рекреационная недвижимость». Описана организационно-функциональная структура управления рекреационными объектами. Проведено сравнение механизмов управления рекреационными объектами с другими коммерческими объектами недвижимости.*

***Ключевые слова:** рекреационная недвижимость, коммерческая недвижимость, управление недвижимостью, механизм управления, организационно-функциональная структура управления.*

***Annotation:** The article presents the features of the mechanisms for managing recreational properties. The article presents the interpretation of the concept of “recreational real estate” by scientists. The organizational and functional structure of management of recreational objects is described. A comparison of the management of recreational facilities with other commercial real estate.*

***Key words:** recreational real estate, commercial real estate, real estate management, management mechanism, organizational and functional management structure.*

Негативное воздействие производства на здоровье и трудоспособность населения обуславливает необходимость организации компенсаторной деятельности, реализуемой как самостоятельное направление хозяйствования

либо встраиваемой в сложившиеся производственные процессы, приводя к расширению спектра стратегических ориентиров субъектов. Таким образом, речь идет о рекреации, характеризуемой значительной вариативностью параметров, предполагающей становление широкого диапазона форм и способов ее реализации.

Эффективное управление рекреационной недвижимостью предполагает учет особенностей собственно рекреационной деятельности (например, сезонность предоставления ряда благ, субъективность выбора форм рекреации и др.), специфики рассматриваемого рынка и факторов, формирующих его состояние (например, информированность потребителей, наличие и доступность альтернативных вариантов и др.). Кроме того, в дополнение к общим особенностям имеет место региональная дифференциация, проявляющаяся, например, в вариативности уровня дохода, удаленности потребителей от мест отдыха, наличии уникальных природных объектов, развитости транспортной инфраструктуры, уровне информированности потенциальных потребителей и т. д.

Таким образом, сравнивая механизмы управления рекреационными объектами с другими коммерческими объектами недвижимости, а именно с торговыми центрами, офисными зданиями, промышленными объектами выявляются следующие особенности:

- сложность структуры организации и функционирования объекта управления;
- опосредованность и инерционность процесса управления;
- большой срок окупаемости капиталовложений в строительство рекреационных объектов,
- сложность критериальной оценки качества организации и функционирования системы управления.

Организация системы управления имеет многогранный характер, напрямую зависящий от потребительского спроса целевых групп. Необходимо

отметить, что количество целевых групп, формирующих спрос на рекреационные услуги, достаточно обширное.

Управление предприятием рекреационных услуг – экономическая деятельность, направленная на достижение цели через рациональную организацию материальных, трудовых, информационных ресурсов, с применением принципов, функций и методов управления. Цель управления – сохранение конкурентных позиций в сфере оказания рекреационных услуг, которая реализуется в обеспечении рентабельности предприятия.

Организационно-функциональная структура управления – упорядоченная система управленческих звеньев, расположенных в четком руководстве, что обеспечивает взаимосвязь между управляющей и управляемой подсистемами.

Существует три подхода в организации управления рекреационными объектами:

1) Процессный – прогнозирует управление как непрерывный процесс.

Управление рассматривается как процесс, потому что работа по достижению целей с помощью других — это не какое-то единовременное действие, а серия непрерывных взаимосвязанных действий. Процесс управления состоит из четырех взаимосвязанных функций: планирования, организации, мотивации и контроля.

2) Системный – рекреационный объект рассматривается как сочетание элементов. Подчеркивается, что руководители должны рассматривать организацию как совокупность взаимозависимых элементов, таких как люди, структура, задачи и технология, которые ориентированы на достижение различных целей в условиях меняющейся внешней среды. Системный подход требует рассматривать проблему не изолированно, а в единстве связей с окружающей средой, постигать сущность каждой связи и отдельного элемента, проводить ассоциации между общими и частными целями.

3) Ситуационный – предполагает изменение методов управления, в зависимости от ситуации. Концентрируется на том, что пригодность различных методов управления определяется ситуацией. Ситуационный подход пытается

увязать конкретные приемы и концепции с определенными конкретными ситуациями для того, чтобы достичь целей организации наиболее эффективно.

Содержание и направленность механизмов управления рекреационными объектами и признания результата их деятельности зависит от таких параметров как:

- содержание услуги: туризм, физическая культура и спорт, оздоровление, собственно отдых;
- географический признак, т.е. удаленность от потребителя;
- способ возникновения: стихийный или легитимный;
- доступность, т.е. платежеспособный спрос;
- контролируемость потребления;
- развитость поддерживающей инфраструктуры;
- периодичность: ежедневная, текущая и эпизодическая рекреация и т. д.

Таким образом, сравнивая механизмы управления рекреационными объектами с другими коммерческими объектами недвижимости, а именно с торговыми центрами, офисными зданиями, промышленными объектами выявляются следующие особенности:

- сложность структуры организации и функционирования объекта управления;
- опосредованность и инерционность процесса управления;
- большой срок окупаемости капиталовложений в строительство рекреационных объектов,
- сложность критериальной оценки качества организации и функционирования системы управления.

Организация системы управления имеет многогранный характер, напрямую зависящий от потребительского спроса целевых групп.

Однако нельзя забывать, что здания и сооружения рекреационного назначения должны не только удовлетворять потребность в рекреации, но и соответствовать принципу гармоничного существования человека в окружающем мире. Поэтому неотъемлемой частью системы управления

является регулярный мониторинг объектов рекреационной недвижимости, который дает требуемую для выполнения управленческой функции информационную поддержку не только о состоянии конструктивных элементов основных средств, о спросе на новые рекреационные технологии, но и о спросе на архитектурное окружение, поскольку именно архитектурное окружение формирует положительное психическое состояние у индивида.

Таким образом, многокомпонентность и разнородность элементов, образующих рекреационную систему, требует особого подхода к управлению, способного найти баланс между обеспечением высокого качества рекреационных ресурсов посредством сохранения биоразнообразия и природных экосистем и в тоже время поддержанием социально-экономической эффективности функционирования рекреационной системы.

### **ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

1. Попов В.М. Бизнес-планирование: анализ ошибок, рисков и конфликтов / В.М. Попов, С.И. Ляпунов, А.А. Касаткин; Попов В.М., Ляпунов С.И., Касаткин А.А. - 2-е изд. - Москва: КНОРУС, 2004. - 447 с. + Приложения. - Библиогр.: с.442. - ISBN 5-94761-021-3: 200,00.

2. Фролова. Т.А. Экономика предприятия: лекции. Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2011.

3. Анализ рынка недвижимости в городе Череповец, Вологодская область [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rlt24.com>. – RLT24 - информационный ресурс о недвижимости 24 часа. – (Дата обращения: 26.11.2018).