

Управление коммерческой недвижимостью: инвестиции в технологии автоматизации

Евгений Фомин

Директор ДЦ «Аврора», г.Тюмень

Управляющий партнер pro.rent

Автоматизация – рост эффективности



- Экономия времени на рутинных 5 минутках.
Меньше затрат или больше творчества.
- Унификация процессов.
Меньше затрат при смене персонала.
- Отчетность и прогнозы для принятия решений.
Оперативнее, точнее, шире и глубже.

Охват



Мотивация / Издержки

Не для компаний
Для людей

Способы автоматизации



1. Разработать комплексное решение самостоятельно.
3-5 программистов в штате = 5 млн.р. в год.
2. Купить готовую комплексную платформу.
На рынке есть только 1С:
 - Неудобно всем.
 - Скрытые сложнопрогнозируемые затраты на настройку.
3. Интегрировать несколько специализированных решений.
 - Удобство каждому подразделению.
 - Можно менять каждое решение по отдельности.

Примеры

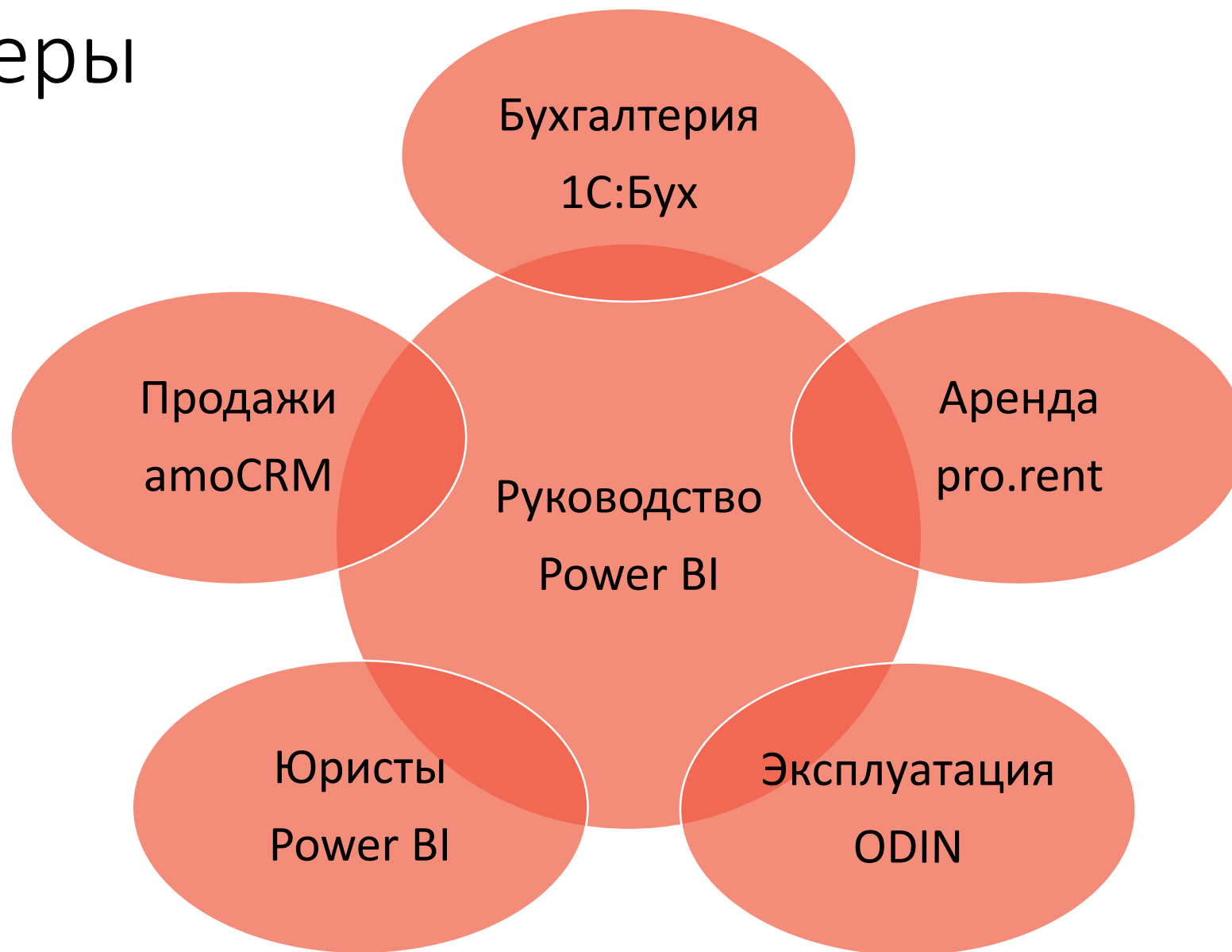


Figure 1. Magic Quadrant for Analytics and Business Intelligence Platforms



Source: Gartner (February 2019)

Executive summary

419 млн

Продажи PY

184 млн

Себестоимость

235 млн

Валовая прибыль

Магазин

Магазин в Урумчи

Месяц

Все

Год

2009



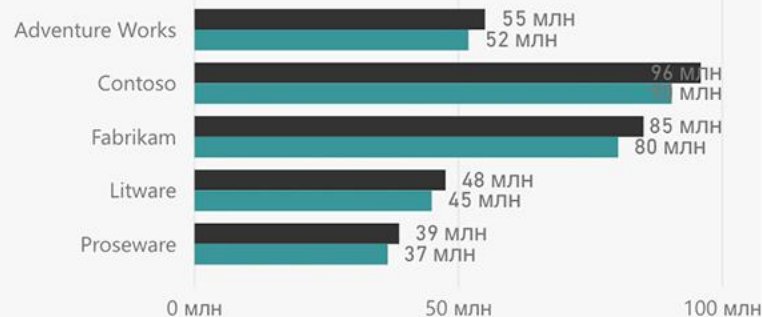
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ MTD

13,77 млн!

Цель: 15.74 млн (-12.57%)

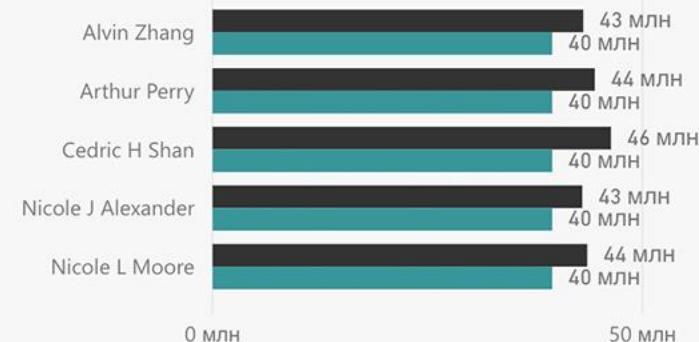
ТОП 5 ПРОДАЖ ПО БРЕНДАМ

● Объем продаж ● План



ТОП 5 KPI ПО СОТРУДНИКАМ

● Объем продаж ● План



ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ VS ПЛАН



АКТИВЫ

606 млн

ДЕБИТОРСКАЯ
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

88,54 млн

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

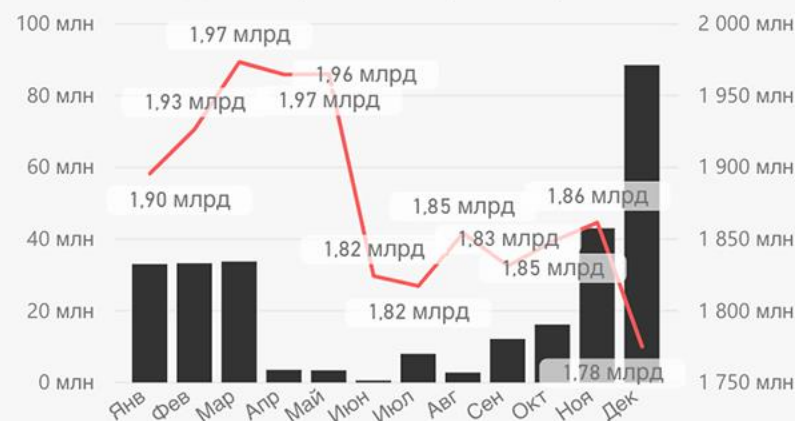
877 млн

КРЕДИТОРСКАЯ
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

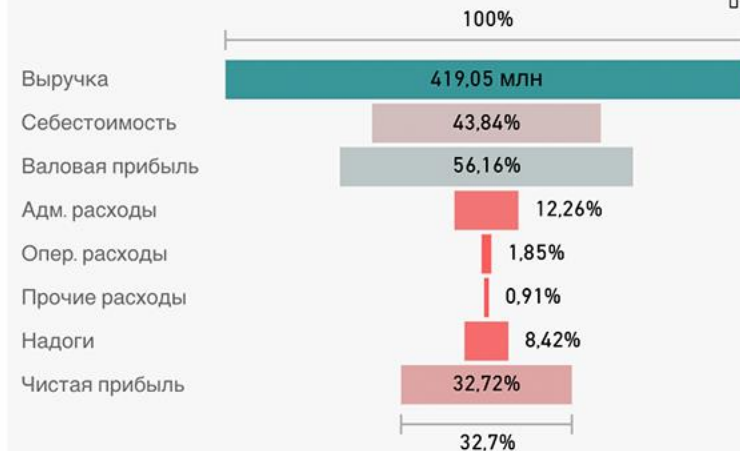
1,78 млрд

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

● Дебиторская ● Кредиторская



ВОРОНКА НОРМЫ ПРИБЫЛИ



Иконки	Счет/Касса	Сумма	Остаток
	Основная касса	806 263	Остаток на 29.12.2009 г.
	Альфа Банк	16 997 294	Остаток на 29.12.2009 г.
	АО ДБ Сбербанк	1 979	Остаток на 31.12.2009 г.
	ДБ АО Сбербанк	494 288	Остаток на 29.12.2009 г.
Всего		18 299 824	

Управленческая отчетность

№ Кв

Год

12

Множест... ▾

2007 ▾

Коэф рентабельности активов

2,96%✓

Цель: 2,86% (+3.66%)

Коэф рентабельности капитала

220,50%✓

Цель: 49,79% (+342.82%)

Оборачиваемость активов

25,14%✓

Цель: 17,44% (+44.12%)

Текущая ликвидность

194,75%✓

Цель: 119,15% (+63.45%)

Коэфф обор-ти дебиторской задол-ти

141,67%✓

Цель: 72,75% (+94.74%)

Коэф рентабельности продаж

11,78%!

Цель: 16,38% (-28.08%)

Коэф обор-ти запасов

179,44%✓

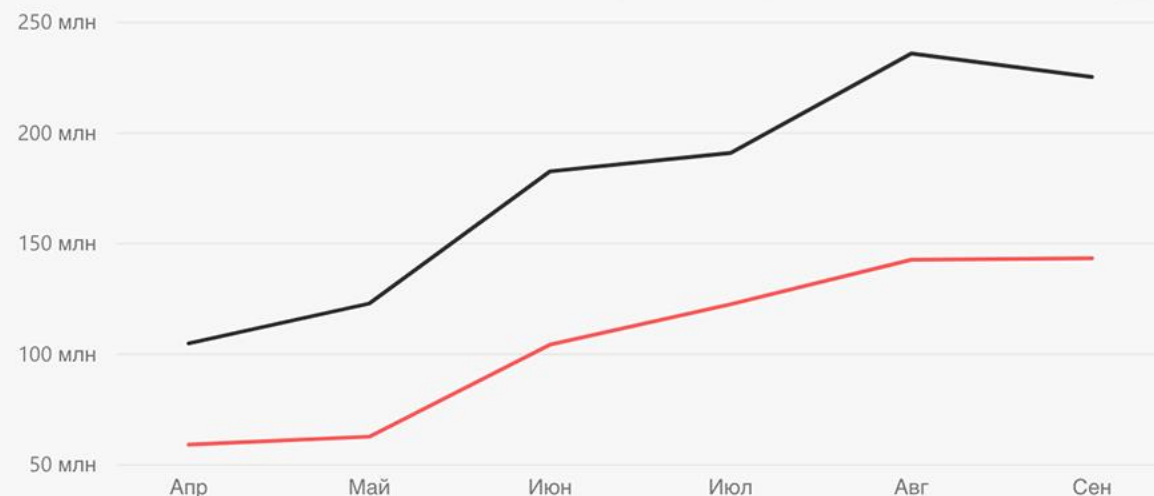
Цель: 102,59% (+74.91%)

Чистый оборотный капитал

213,70 МЛН✓

Цель: 36,28 млн (+488.96%)

Задолженность ● Дебиторская ● Кредиторская

Среднесуточная
выручка

41 МЛН

Среднемесячная
выручка

1,2 млрд

Среднесуточные
расходы

18 МЛН

Среднемесячная
чистая прибыль

418 МЛН

Среднесуточная
чистая прибыль

14 МЛН

Среднемесячные
расходы

537 МЛН

Как работает наша компания



20 000 м² в управлении, 200+ арендаторов.

Административный персонал:

- 1 бухгалтер, он же отдел кадров.
- 1,5 менеджера по аренде.
- 0,5 юриста.
- 1 главный инженер.
- 1 ИТ-специалист.

Серверов нет.

Результат



- 96% звонков начинаются с вопроса «У вас на сайте информация актуальная?».
- 14% потенциальных арендаторов уходят с просмотра помещений с подписанным договором аренды.
- 20 минут от входа в здание на просмотр до выхода с подписанным договором и счетом за первый период.

Инструменты автоматизации



1. pro.rent – управление арендой + сайт (22 500 ₽/мес)
2. trello.com – управление задачами эксплуатации (2 500 ₽/мес)
3. amoCRM.ru – управление клиентами (1 500 ₽/мес)
4. zadarma.com – IP-телефония (2 000 ₽/мес)
5. scloud.ru – 1С:Бухгалтерия (2 000 ₽/мес)
6. google apps – эл.почта, календари, онлайн-диск (2 000 ₽/мес)
7. slack.com – онлайн-чат (бесплатно)
8. skype.com – конференции (бесплатно)

Итого: 32 500 ₽/мес = 390 000 ₽/год

На сотрудника: 5 500 ₽/мес = 66 000 ₽/год

Возможности pro.rent



Сайт за 1 день



Интерактивные
планы этажей



Актуальная информация
о занятости из договоров



Фото помещений



Характеристики объектов



Интеграция с ЦИАН и Avito

Автоматизация за 2 дня



Договоры за 3 минуты



Начисление коммуналки



Автосоздание счетов
и актов по расписанию



Управленческая отчетность



Синхронизация с amoCRM,
ODIN, 1C и банками

Интерактивные планы этажей

prorent

Этаж 5

● Свободно 57,5 – 125 м² 2 помещения 1 рекламное место



Контрагенты



Наименование или ИНН

Группа



☒ Требующие внимания

Наименование контрагента

ИНН

Активные договоры

Сумма ?

Долг ?

Без группы



[ООО "ИН НОВА"](#)

7204180097

[Договор № 4 от 26.11.2018](#)

действует с 26.11.2018 по 31.10.2019

135 000 ₽

157 500 ₽



[ООО "СИНТЕЗА"](#)

Может быть исполнителем, УСН

7203397280

[Договор № 2 от 17.11.2018](#)

действует с 01.12.2018 по 30.06.2019

234 500 ₽

96 000 ₽

Всего записей: 2

Общий долг: 253 500 ₽

Реестр договоров



Договор	Заказчик Исполнитель	Объект	Сумма договора	Долг ?
Не активен	Договор № 5 от 30.11.2018 действует с 01.01.2019 по 31.12.2022	АО "АЛЬФА-БАНК" ООО "РЕНТА СИБИРЬ"	Чернышевского, 2Б, ... Тюмень, Чернышевског...	57 150 4 127 м² × 450 ₽/м
Договор № 4 от 26.11.2018 действует с 26.11.2018 по 31.10.2019	ООО "ИН НОВА" ООО "РЕНТА СИБИРЬ"	Чернышевского, 2Б, ... Тюмень, Чернышевског...	135 000 ₽ 300 м² × 450 ₽/м²	157 500 ₽
Договор № 3 от 21.11.2018 действует с 01.12.2018 по 30.11.2018	ООО "ВОДА ИЗ ВОЗДУХА" ООО "ПРО.РЕНТ"	Арендуемые помещения Офис 1-01	Площадь 300 м²	Условия оплаты Не позднее 25 числа за следующий месяц
Договор № 2 от 17.11.2018 действует с 01.12.2018 по 30.06.2019	ООО "СИНТЕЗА" ООО "ПРО.РЕНТ"	Аврора, деловой цен... Тюмень, Республики, 14...	234 300 ₽ 350 м² × 670 ₽/м²	—
Договор № 1 от 15.11.2018 действует с 15.11.2018 по 03.12.2018	ООО "СИНТЕЗА" ООО "ПРО.РЕНТ"	Аврора, деловой цен... Тюмень, Республики, 14...	180 000 ₽ 200 м² × 900 ₽/м²	96 000 ₽
Всего записей: 5			Общий долг: 253 500 ₽	

Состояние оплаты счетов



<input type="checkbox"/> Документ	Заказчик Исполнитель	Договор	Сумма	
<div><div></div><div>Счёт № Сибирь-2 от 26.11.2018 с 01.12.2018 по 31.12.2018</div></div>	ООО "ИН НОВА" ООО "РЕНТА СИБИРЬ"	№ 4 от 26.11.2018 Чернышевского, 2Б, кор...	0 / 135 000 ₽ Срок оплаты 29.11.2018	Не отправлен
<div><div></div><div>Счёт № Сибирь-1 от 26.11.2018 с 26.11.2018 по 30.11.2018</div></div>	ООО "ИН НОВА" ООО "РЕНТА СИБИРЬ"	№ 4 от 26.11.2018 Чернышевского, 2Б, кор...	0 / 22 500 ₽ Срок оплаты 29.11.2018	Не просмотрен Отправлен 30.11.2018
<div><div></div><div>Счёт № Про-2 от 25.11.2018 с 01.12.2018 по 31.12.2018</div></div>	ООО "СИНТЕЗА" ООО "ПРО.РЕНТ"	№ 2 от 17.11.2018 Аврора, деловой центр	0 / 234 500 ₽ Срок оплаты 05.12.2018	Просмотрен Просмотрен 30.11.2018
<div><div></div><div>Счёт № Про-3 от 21.11.2018 с 01.12.2018 по 31.12.2018</div></div>	ООО "ВОДА ИЗ ВОЗД..." ООО "ПРО.РЕНТ"	№ 3 от 21.11.2018	85 500 / 85 500 ₽	Просмотрен
Не оплачен ▾	<div><div></div><div>Счёт № Про-1 от 15.11.2018 с 15.11.2018 по 30.11.2018</div></div>	<div><div><input checked="" type="checkbox"/> Поступления</div><div><input type="checkbox"/> Без платежа</div></div>	<div><div>Связано</div><div>85 500 ₽</div></div> <div><div>Сумма</div><div>85 500 ₽</div></div>	<div>Осталось заплатить</div> <div>0 ₽</div>

Всего записей: 5

Общая сумма к оплате: 488 000 ₽ Общий долг: 253 500 ₽

Отчет «Заполняемость»

prorent

Аврора, деловой центр, Ре... ▾

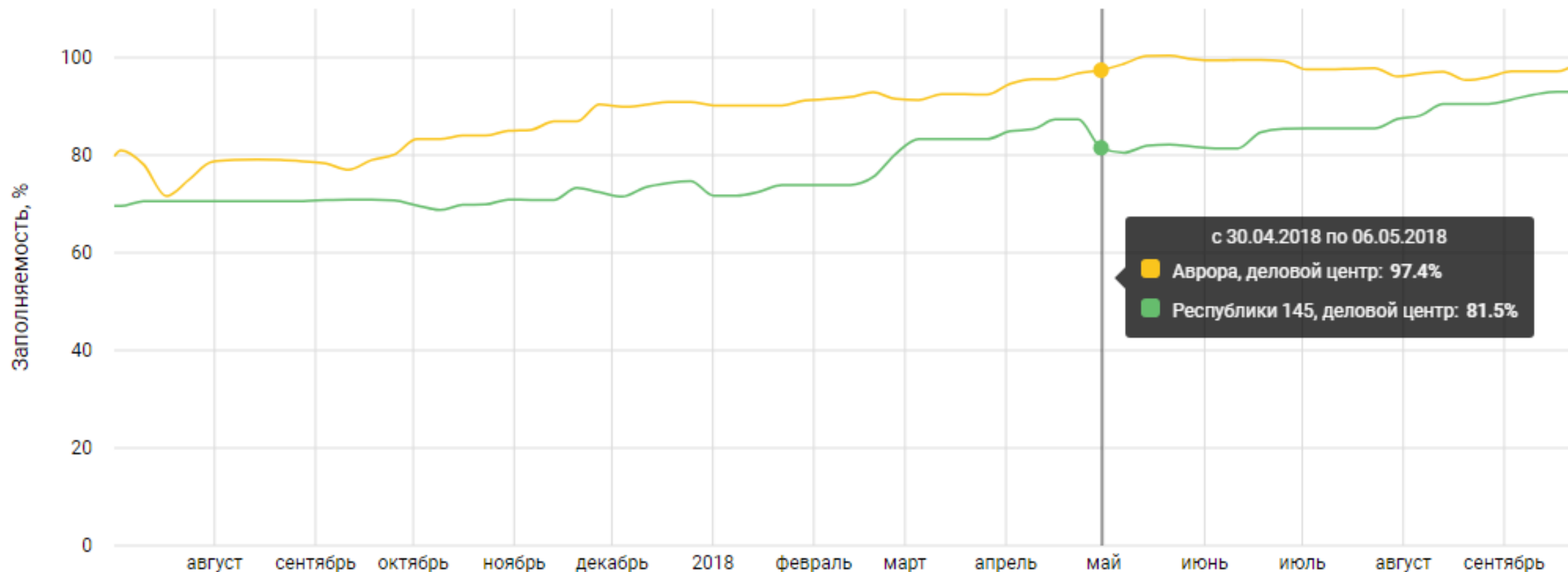
Секции ▾

01.07.2017 – 30.09.2018

Неделя

Месяц

с регистрации год квартал



Отчет «Приток-отток арендаторов»

pro rent

Объекты и секции

01.01.2018 — 30.06.2018

Типы помещений

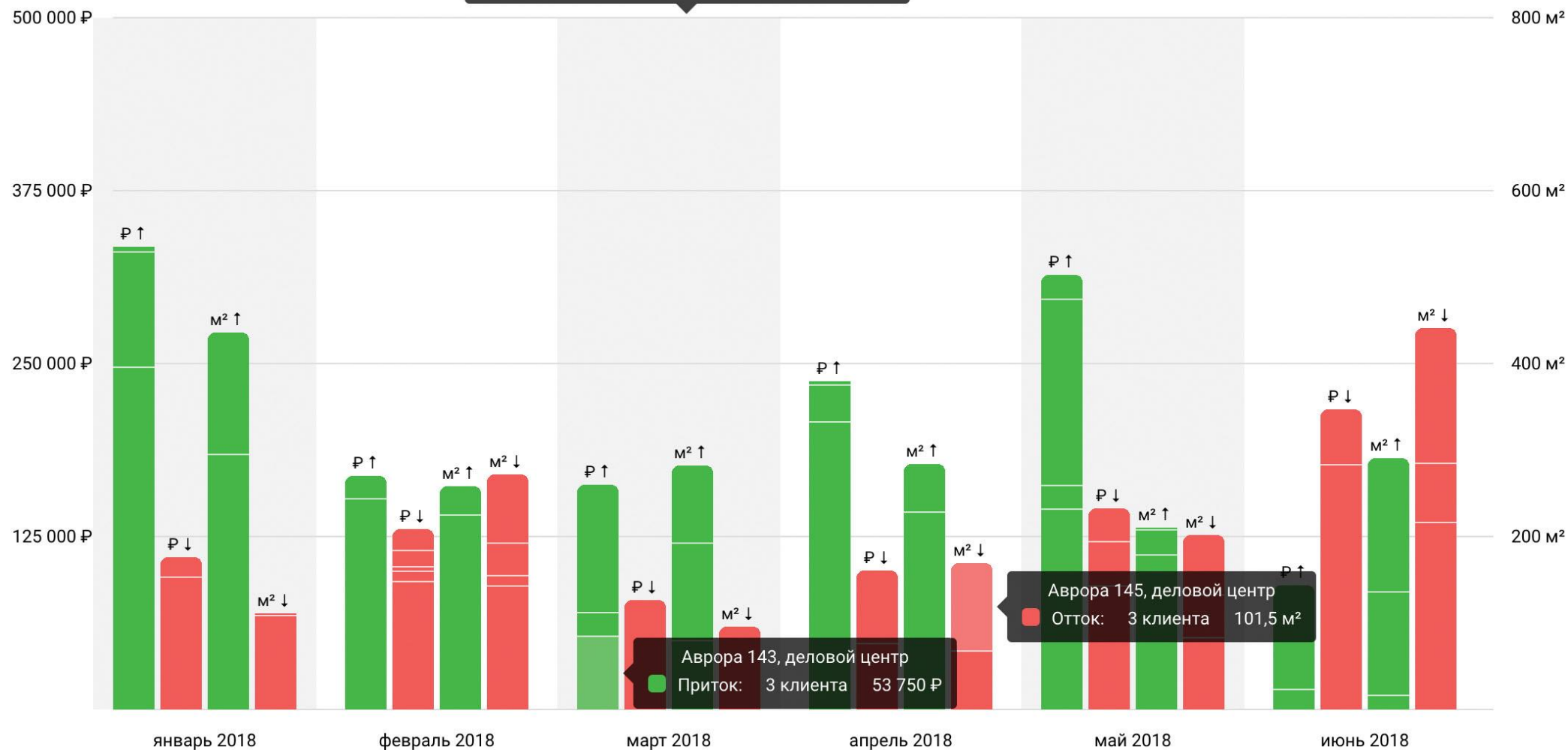
Категории

Неделя

Месяц

с регистрации под квартал с 01.03.2018 по 31.03.2018

Приток: 10 клиентов 162 790 ₽ 282,8 м²
Отток: 7 клиентов 79 165 ₽ 94,9 м²



Автоматизация должна приносить больше пользы, чем вреда
и, желательно, стоить недорого.

Бесплатно до 3000 м²

Евгений Фомин
ef@pro.rent

www.pro.rent
+7 (800) 301-66-20 RU
+7 (717) 269-59-79 KZ