



Роль управляющей компании на всех этапах жизненного цикла девелоперского проекта

Евгения Заволжина

Генеральный директор управляющей компании
FORUM SERVICE

Что необходимо учесть в проектировании

1.

Интересы Покупателей недвижимости

Собственники объектов недвижимости и члены их семьи

2.

Интересы Арендаторов недвижимости

Арендаторы жилой и коммерческой недвижимости

3.

Спрогнозировать как будет работать обслуживающий персонал

Личный обслуживающий персонал, жителей, подрядные организации. Персонал сервисной компании. Спрогнозировать форматы цифровых сервисов

4.

Интерес Девелопера

Учесть интересы девелопера – максимальная эффективность решений при оптимальной стоимости. Сервисная компания как генератор вводных данных проекта: положительный и отрицательный опыт эксплуатации и принятых инженерных и концептуальных решений сопоставимых объектов девелопера.

Управляющая компания девелопера – задачи и возможности в проекте

1.

Более четкое видение клиента на этапе «Проживание» после ввода объекта.

Помогает девелоперу ответить на вопрос: для кого строим?

2.

Экспертиза при организации и проектировании систем

Помогает сэкономить при выборе оборудования.

3.

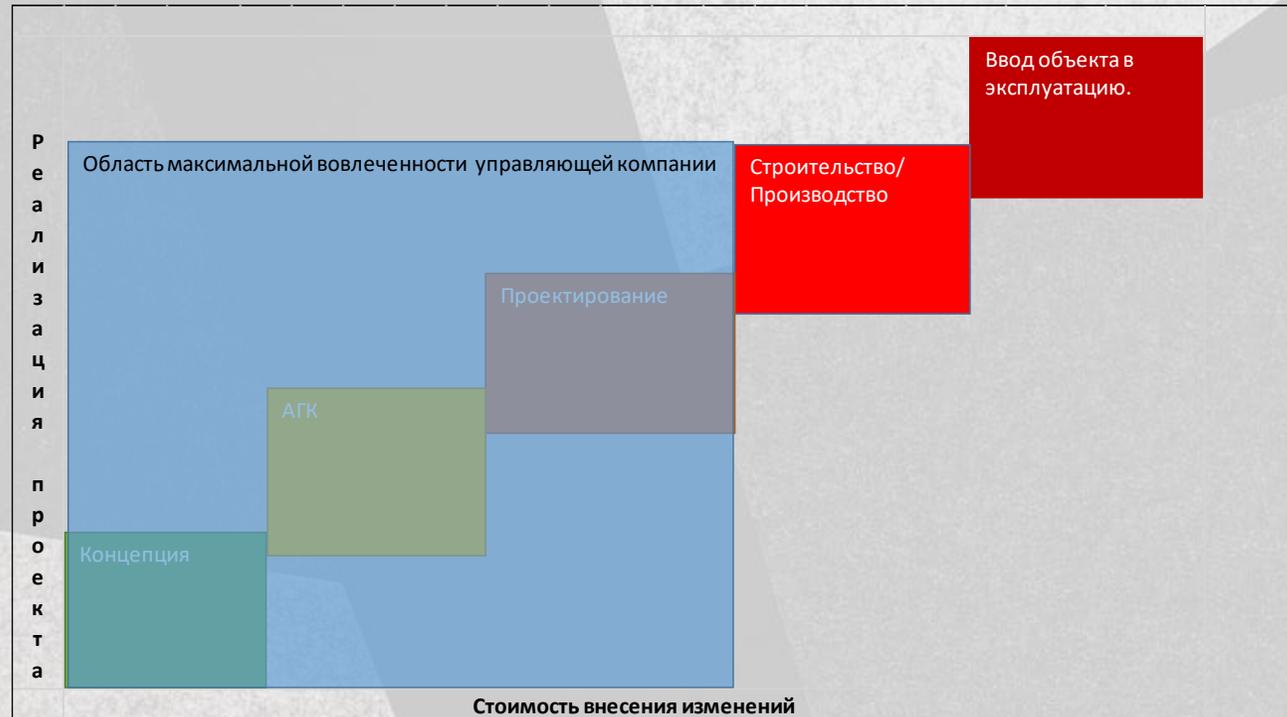
Прогноз пользовательских сценариев на основе собранной аналитики

Помогает оценить вероятность поддержания инфраструктуры (готовность клиентов оплачивать восстановительный ремонт) и поддерживать концепцию проекта

4.

Прогноз стоимости содержания после ввода объекта в эксплуатацию. Наиболее критично при строительстве объектов любого назначения: жилая недвижимость, коммерческая (торговая) недвижимость.

Этапы участия сервисной управляющей компании в девелоперском проекте



Концепция проекта:

Концептуальные и инфраструктурные решения
Модель управления и клиентские сценарии
Дополнительные услуги и сервисы
Прогнозирование стоимости управления
и затрат на содержание

АГК

Посадка зданий
Этапы строительства и ввода, влияние
Адресация объектов и состав общего имущества
Организация паркования
Организация сетей
Источники энергоресурсов и их расположение
Расположение коммерческих объектов

Проектирование

Технические задания на проектирование
Выбор элементов инженерной инфраструктуры

Продуктовые возможности девелопера при участии сервисной управляющей компании на этапе проектирования (соучастного проектирования)

Сервисы сбора обратной связи МП и ЛК. Возможность влиять на развитие цифровых продуктов сервисной компании и девелопера, снижение издержек девелопера на продажи.

САМОАКТУАЛИЗАЦИЯ

Грамотная организация СКУД, СОТ - Организация мероприятий для жителей, бронирование общественных пространств на территории жилых комплексов и на партнёрских площадках.

ПРИЗНАНИЕ ОБЩЕСТВОМ

CRM и BI - Прохождение опросов и голосований, участие в проводимых мероприятиях, организованных как сервисной компанией так и другими клиентами.

ПРИЧАСТНОСТЬ К ГРУППЕ

Оформление и блокирование ключей, разовых и постоянных пропусков для гостей и автотранспорта, просмотр видеокamer, родительский контроль.

Видеоаналитика

ПОТРЕБНОСТЬ В БЕЗОПАСНОСТИ

Личный кабинет собственника (Мобильное приложение или личный кабинет) Просмотр обращений, баланса счёта, его пополнение, формирование необходимых (заявки, письма, запросы информации и передача сведений),

ФИЗИОЛОГИЧЕСКИЕ НУЖДЫ

Соучастное проектирование: возможности для девелопера

- Снижение издержек на продукт за счет выбора экономически обоснованных решений
- Снижение издержек в рамках гарантийного периода за счет компетенций сервисной компании
- Повышение цены продажи объекта (грамотная сервисная управляющая компания формирует положительный клиентский опыт и повышает NPS девелопера)
- Разумный подход к проектированию на ранних этапах помогает избежать ошибок на поздних стадиях проекта, когда изменения практически невозможны (организация инфраструктуры, синхронизация и увязка систем между собой и т.д.)

Соучастное проектирование: возможности для сервисной управляющей компании

- Быстрый запуск объекта в эксплуатацию
- Снижение издержек в рамках гарантийного периода за счет компетенций сервисной компании и совместной приемки объекта
- Дополнительные продажи услуг и сервисов
- Возможность управления потенциальными издержками на этапе проектирования и после ввода объекта в эксплуатацию

Благодарю за внимание



Евгения Заволжина

+7 982 628 12 08

Генеральный директор управляющей компании
FORUM SERVICE

2024