



**«Успеть нельзя опоздать»
или как управлять сроками**





Торлопова Наталия

Директор по продуктам

Ex. CPO ГК Самолет

10+ лет в строительстве

4+ лет в ИТ

8+ систем управления финансами и
производственными процессами
запущено в эксплуатацию

2800+ активных пользователей



+7 963 960-25-45



www.formind.pro



n.torloпова@formind.pro



Formind – команда специалистов, глубоко погруженных в отрасль

Наша миссия - помочь каждому клиенту вывести бизнес на новый уровень

10+ лет в строительстве

- BIM-проектирование
- Финансы
- Строительство

Разработка 30+ продуктов с 0 до PROD за 3 года

- Современные технологии
- Индивидуальный подход к решению задач
- Low-код

Стратегия ИТ-развития на 3-5 лет

- Анализ текущих процессов
- Оптимизация процессов
- Этапы развития ИТ направления

Услуги

Комплексный консалтинг в области цифровой трансформации бизнеса: аудит, разработка стратегии, сопровождение и Agile

ИТ-продукты

Разработка и внедрение ИТ-продуктов для управления всем девелоперским циклом

Завышенные сроки строительства страх не выполнить обязательства



Средний срок строительства дома
20 - 26 мес

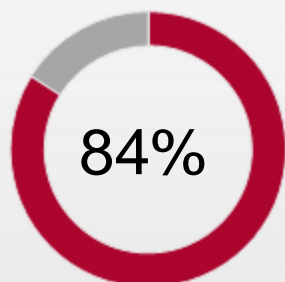
Закладывается с запасом **30 - 36 мес**
(или начинается стройка до получения
РНС)

Буфер 10 - 11 мес

Переплата - 500 млн. за каждый лишний месяц СТОИМОСТЬ ЗАВЫШЕННЫХ СРОКОВ

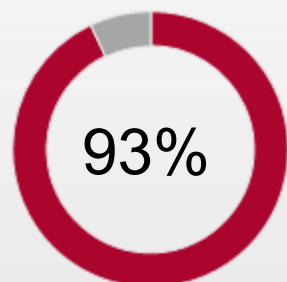
Большая часть проектов
выполняется по ЭСКРОУ-счетам

Продаваемая площадь
тыс.м2 за 2022*



■ ЭСКРОУ ■ другое

Продаваемая площадь
тыс.м2 за 2023*



■ ЭСКРОУ ■ другое

Вариант 1:

(5%) кредита * (15%)
инфляция *
Себестоимость

$20\% * 2 \text{ млрд} = 400 \text{ млн}$

Вариант 2:

Себестоимость / срок
строительства * на буфер

$2 \text{ млрд} / 36 * \text{буфер}$
(11мес) руб. = 600 млн

В среднем буфер обходится:

500 млн – 10 тыс. м2

5 млрд – 100 тыс. м2

*По данным наш.дом.рф от 09.2023

Размытая зона ответственности

контроль сроков и актуализация графика в руках различных специалистов с разными приоритетами



Отвечает 1 человек (ДС/РП деп.проекта), который управляет 1000 людей и сотнями процессов



Формируют и обновляют другие люди



Планировщики, админы проекта

2 чел * 50к / мес

- Недостаток коммуникации
- Несоответствие планов реальности
- Отсутствие ответственности
- Задержки в передаче информации

Совмещающие люди (ПТО, РП)

5 чел * 120к / мес

- Размытие приоритетов
- Задержка в обновлении графиков
- Отсутствие специализированных навыков
- Возможные конфликты интересов
- Снижение оперативности
- Неполнота информации
- Увеличение нагрузки на ПТО

Лоскутная Цифровизация

От 60к / мес

- Неэффективность обмена данными
- Несоответствие данных
- Задержка в актуализации
- Усложнение аналитики
- Увеличение стоимости поддержки
- Проблемы доступности
- Снижение безопасности
- Усложнение обучения сотрудников

Новый подход

гибкость, круговая ответственность и цифровизация для минимизации человеческого фактора в пользу системы

Методология

Технология строительства

Соблюдаем технологию возведения

Справочники

Стабильные, неизменяемые

Одинаковость и повторяемость

Графики должны быть выстроены в одинаковой структуре для анализа

Система

Авто прогнозирование

Расчет должен быть исходя из прогресса и темпа

Автопрогресс

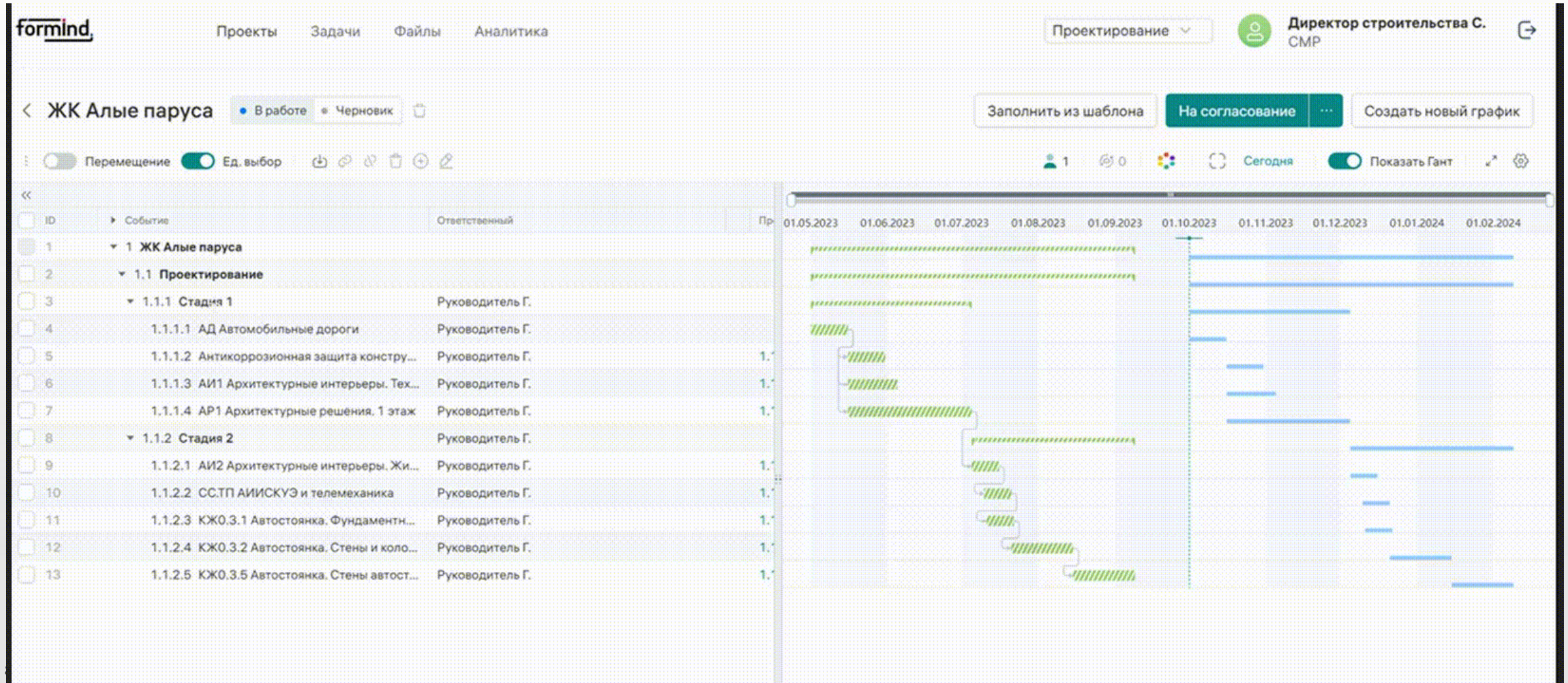
Оставить в покое исполнителей, должно собираться автоматически

Прозрачность для участников

Гибкие настройки согласования, настройки доступа и понятные сроки разных этапов

Сквозной график на всех уровнях

Связываем общий план-график и детальный график для взаимного влияния



Автоматизируем декомпозицию

- адаптируем графики под структуру каждого объекта
- используем справочники объектов и видов работ
- благодаря декомпозиции до секции-этажа детально управляем СМР

← Корпус 1 Черновик

Перемещение
 Ед. выбор
 +
⇅
>
↻
📄
🗑️

ID	Событие	Предшественник
1	ЖК Александровские сады	
2	1.1 Строительство	
3	1.1.1 Корпус 1	
4	1.1.1.1 Организация строительной площадки	
5	1.1.1.1.1 Устройство временных дорог и площадок	
6	1.1.1.1.1.1 Устройство оснований	
7	1.1.1.1.1.2 Устройство покрытий	1.1.1.1.1
8	1.1.1.1.2 Устройство временных зданий и сооружений	
13	1.1.1.2 Работы нулевого цикла	
44	1.1.1.3 Возведение каркаса зданий	
156	1.1.1.4 Кладка наружных стен	
213	1.1.1.5 Устройство внутренних стен и перегородок	
238	1.1.1.6 Устройство кровли	1.1.1.4
245	1.1.1.7 Остекление	
255	1.1.1.8 Монтаж внутренних инженерных систем	1.1.1.5
287	1.1.1.9 Отделочные работы	

▶ Декомпозировать >
 + Задать % выполнения
 🗑️ Удалить

Делаем график доступным

визуализация в виде «шахматки» для тех, кто работает на стройке

formind Проекты Аналитика Стройков Д.А. ФОРМАЙНД

← Корпус 1 В работе

45 Отставание 45 В плане 100 Выполнено 0 Запланировано 45 На проверке

Группы работ

Поиск по группе работ

- Устройство свайного поля
Всего работ: 2 На проверку: 0
- Устройство фундамента
Всего работ: 4 На проверку: 0
- Возведение каркаса здания
 - Строительство цокольного этажа
Всего работ: 3 На проверку: 0
 - Устройство монолитного каркаса
Всего работ: 5 На проверку: 0
 - Монтаж сборных элементов каркаса
Всего работ: 4 На проверку: 0
- Кладка наружных стен
 - Кладка стен
Всего работ: 2 На проверку: 0
 - Устройство перемычек
Всего работ: 0 На проверку: 0
 - Устройство шумоизоляции стен

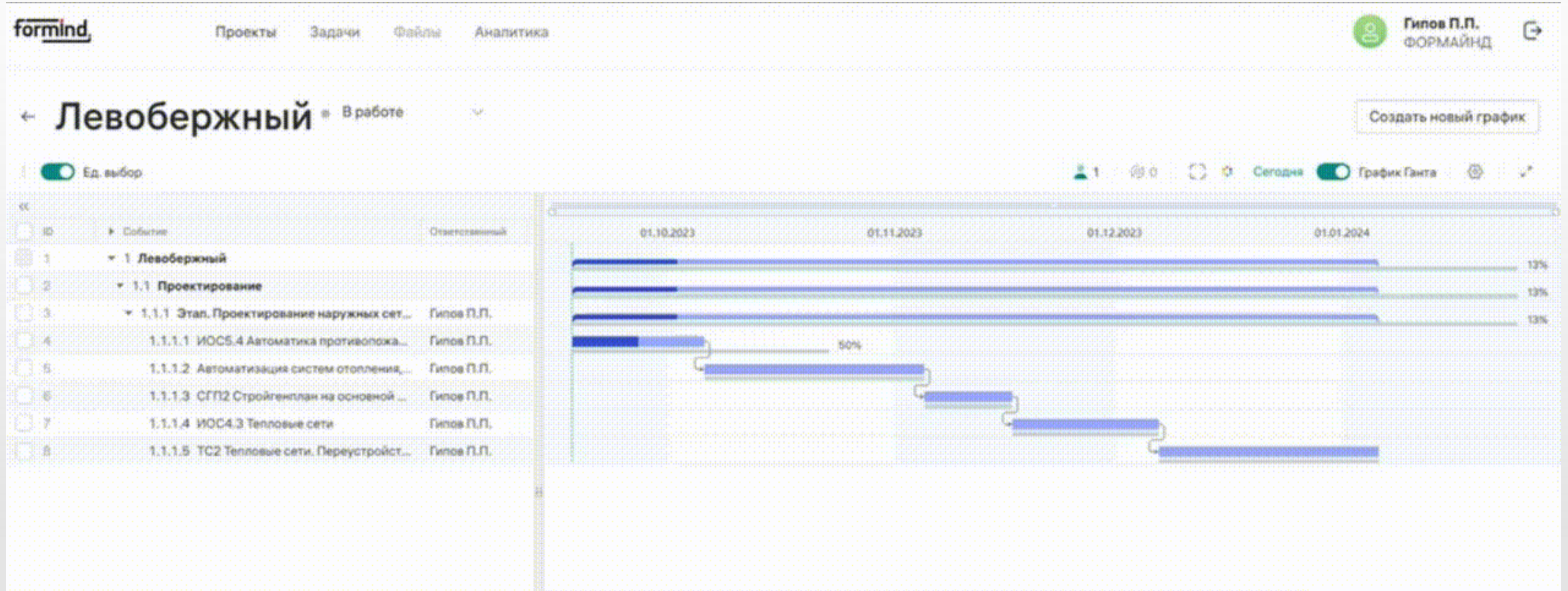
	С1	С2	С3		С1	С2	С3		С1	С2	С3		С1	С2	С3		С1	С2	С3
10				10				10				10				10			
9				9				9				9				9			
8				8				8				8				8			
7				7				7				7				7			
6				6				6				6				6			
5				5				5				5				5			
4	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0
3	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0
2	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0
1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0

Выберите ячейку или несколько

Для просмотра и изменения информации, необходимо выбрать ячейку

Автоматизируем обновление

график отслеживает прогресс без участия исполнителей



Персонализируем аналитику

настройка виджета для принятия решений на цифрах

Аналитика подрядчика
Аналитика для ДС
Все сотрудники

Свернуть все дашборды

▼ Отчетность

Отставание по проектам

Проект	Этап	Отставание
Formind	-	78
sgsh	-	0
Баваррия	-	-150
Волковское кварталы	СМР	19
Дзен-кварталы	-	273
Дзен-Кварталы	-	7
ЖК Александровские сады	СМР	0

Записи 1-7 из 38 ▶

Состояние текущей стадии проектирования по проекту

Проект	Стадия проекта	Начало (план)	Окончание (план)	Отставание	Окончание (прогноз)
Formind	Этап. Заключение договора	31 авг., 2023	30 окт., 2023	-12	18 окт., 2023
sgsh	Рабочая Документация	13 июня, 2023	20 дек., 2023	11	31 дек., 2023
Баваррия	Разработка проектной документации на стадии ПД	13 июня, 2023	15 нояб., 2023	7	22 нояб., 2023
Волковское кварталы	Предпроектная стадия, градостроительная документация	13 июня, 2023	19 окт., 2023	8	27 окт., 2023
Дзен-кварталы	Разработка дизайн проекта улучшенной отделки МОП	13 июня, 2023	15 сент., 2023	28	13 окт., 2023
Дзен-Кварталы	Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	13 июня, 2023	16 окт., 2023	28	13 нояб., 2023
ЖК Александровские сады	Рабочая Документация	7 июня, 2023	24 апр., 2024	28	22 мая, 2024

Записи 1-7 из 350 ▶

5 ближайших событий с датами начала

Проект	Событие	Начало работ (пл...	% выполнения
Баваррия	Этаж-10	20 сент., 2023	19
	Этаж-8	15 сент., 2023	19
	Этаж-9	19 сент., 2023	19

Гибридный подход к контролю сроков

применение на всех этапах девелоперского проекта от инвестирования до передачи объекта

Инвестиционный этап

- Контроль сроков по заключению сделок с землей, кредитными договорами
- Постановка задач смежным отделам на подготовку документов и внутренних согласований

Планирование проектов

- Планирование и согласование сроков этапов проекта
- Контроль прогресса выполнения по каждому событию в рамках проекта

Тендеры и договоры

- Планирование и прогнозирование проведения тендеров и заключения договоров
- Постановка задач на подготовку необходимой документации
- Процессы согласования документации



Выполнение работ

- Прогноз начала и окончания работ по проекту, этапу или конкретной работе
- Прогресс выполнения работ
- Оформление поручений и контроль их выполнения

Оплата и бух.первичка

- Планирование сроков оплаты в связке с выполнением СМР
- Постановка задач на формирование, согласование и подписание актов выполненных работ
- Задачи на проведение документации по рег.учету

Передача клиентам

- Планирование сроков передачи клиентам
- Планирование времени загрузки по встречам с клиентами

Что получим?

- Сквозной график проекта, связанный с ежедневными задачами, **повышает эффективность коммуникаций** между сотрудниками и междисциплинарными отделами
- Совместная работа с подрядчиком в едином пространстве позволяет придерживаться графика и **сдавать объекты в срок, не превышая себестоимость**
- Встроенный справочник видов работ **упрощает создание графика** в нужной детализации и **исключает возникновение ошибок**
- Автоматический пересчет прогнозных дат при изменениях в проекте позволяет **моментально определить сроки завершения** работ и проекта в целом
- Учет факта выполненных работ, реализованный в виде привычной «шахматки», **освобождает** всех участников строительства **от ручного сведения отчетов**
- Системный контроль сроков СМР позволяет **спланировать работу** смежных процессов **для соблюдения всего графика** строительства
- Централизованная информация о ходе строительства, аналитика и онлайн-доступ к ней ускоряют и **повышают качество принятия решений**





**Воспользуйтесь бесплатным
доступом к сервисам
в течение 1 месяца**

Наталья Торлопова

✉ n.torloпова@formind.pro

☎ +7 963 960-25-45

