



СТРАТЕГИЯ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В ГК ОСНОВА

Текущее состояние УК ЖКХ



Большинство УК постоянно испытывает:

- Отсутствие IT-специалистов
- Острый дефицит квалифицированного инженерного персонала
- Дефицит эффективных управленческих кадров
- Изобилие (или недостаток) малообразованных, немотивированных, недисциплинированных работников.

Интересы УК и жителей ЖК



Доходы УК:

- Оплата ЖКУ
- Доп. платежи
- Оплата за сервисные услуги

Расходы УК:

- ФОТ
- Ресурсы
- Ремонт и ППР
- Расходники

Интересы УК:

- Побольше собрать денег
- Поменьше потратить

Интересы жителей:

- Безопасность
- Уменьшить оплату за ЖКУ
- Увеличить комфорт и сервис



Борьба бобра с ослом или порочный круг

Предположим, что жители убедили УК снизить оплату:

- ФОТ - оптимизируем
- Ресурсы экономим
- Ремонт — оптимизируем
- ППР — исключаем
- Расходники - оптимизируем

Жители получают:

- Безопасность — бабушка-вахтер или нет бабушки
- Оплата за ЖКУ снизилась за счет повышенного износа инфраструктуры ЖК
- Комфорт и сервис исчезли как класс

При этом, в ситуации, когда УК убедила жителей увеличить оплату, драматического улучшения ситуации не происходит.

Какой-то замкнутый круг...



Решения технические

Насыщение ЖК автоматикой для удаленного мониторинга и управления инженерной инфраструктурой и системами технической безопасности:

- Видеонаблюдение (более 200 камер на 1 ЖК)
- Видеоаналитика
- IP-домофония, СКУД, видеоглазки
- Управление лифтами
- Микрофоны и аудиоаналитика
- Адресная система аудиосвязи
- Продвинутая PSIM-система
- Автоматизация парковки
- Платформа Умного дома Wevo — единое информационное пространство для жителей, УК и Сервисного и ситуационного центра

Решения организационные



Лаборатория Смартпроектов:

- Создание технической инфраструктуры
- Подбор, тестирование, интеграция оборудования
- Разработка, внедрение, адаптация ПО
- Подготовка технических и сервисных регламентов
- Техническая поддержка пользователей

Сервисный и ситуационный центр:

- Центр безопасности
- Центр инженерного контроля
- Единая диспетчерская служба



Решения организационные

Центр безопасности:

- Видео- и аудио-аналитика, датчики, данные СКУД
- Мониторинг и контроль инцидентов операторами
- Использование продвинутой PSIM-платформы
- Локальная охрана, кооперация с «соседями»
- ГБР
- Сотрудничество с полицией
- Взаимодействие с ДИТ Москвы

Центр инженерного контроля:

- Мониторинг технических средств безопасности
- Мониторинг инженерной инфраструктуры здания
- Удаленное управление инфраструктурой
- «Летучие» ремонтно-сервисные бригады
- Регулярные планово-предупредительное обслуживание

Единая диспетчерская служба:

- Централизация информационных потоков
- Увеличение уровня сервиса
- Постоянный анализ ситуации
- Постоянная фоновая поддержка локальных УК
- Срочная адресная поддержка УК
- Методологии, инструкции, маркетинговые материалы
- Кризис-менеджмент
- Централизация закупок и выстраивание логистики
- Юридическая поддержка
- Управляющие-инструкторы (Спецназ ЖКХ)



Гибридный режим работы

Сервисный и ситуационный центр берет на себя:

- Мониторинг
- Аналитику
- Сложные и требующие высокой квалификации процессы
- Обеспечение различного рода безопасности
- Стратегическое управление

Локальные УК выполняют:

- Не требующие высокой квалификации рутинные работы
- Локальное тактическое управление
- Оказание сервисных услуг жителям и арендаторам

Сложность поднимается вверх, простота опускается вниз.



Франшиза

Текущая цель - построение надежного механизма управления жилой недвижимостью внутри Группы Компаний Основа. Далее — оформление полноценной франшизы, экспансия, дальнейшая оптимизация бизнес-модели.

КОНТАКТЫ

Игорь Краюшкин

Руководитель Лаборатории Smartbase

+7 977 625-97-20

I.krayushkin@gk-osnova.ru

