

Москва



11 декабря

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ  
САММИТ 18

pro rent

# Практика арендных отношений: на что делать ставку?

Евгений Фомин

Директор ДЦ «Аврора», г.Тюмень

Основатель pro.rent

# Группа компаний



- Собственники недвижимости.  
Инвестиции в недвижимость или парковка денег.
- Управляющая компания «Горизонт».  
От концепции объектов недвижимости до эксплуатации и управления арендой.
- ИТ-компания «Pro.rent».  
Автоматизация аренды коммерческой недвижимости.

# КАК ЗАРАБАТЫВАТЬ БОЛЬШЕ?

# РЕКЛАМА / ПРОДАЖИ

# Исследование 100 новостроек Москвы



Аудио



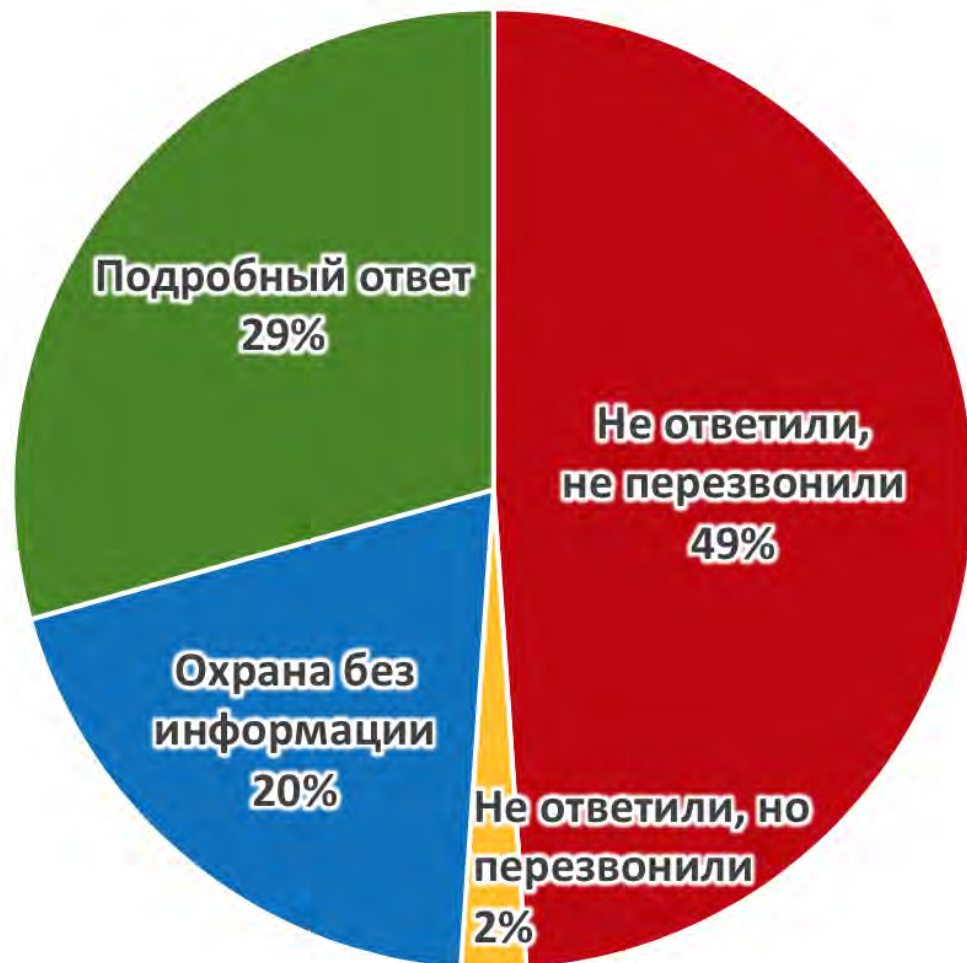
# Исследование бизнес-центров



Москва, Сочи, Казань, Екатеринбург, Тюмень, Омск, Астана.

# Звонки в бизнес-центры

## Вечерний звонок 19-21 часов



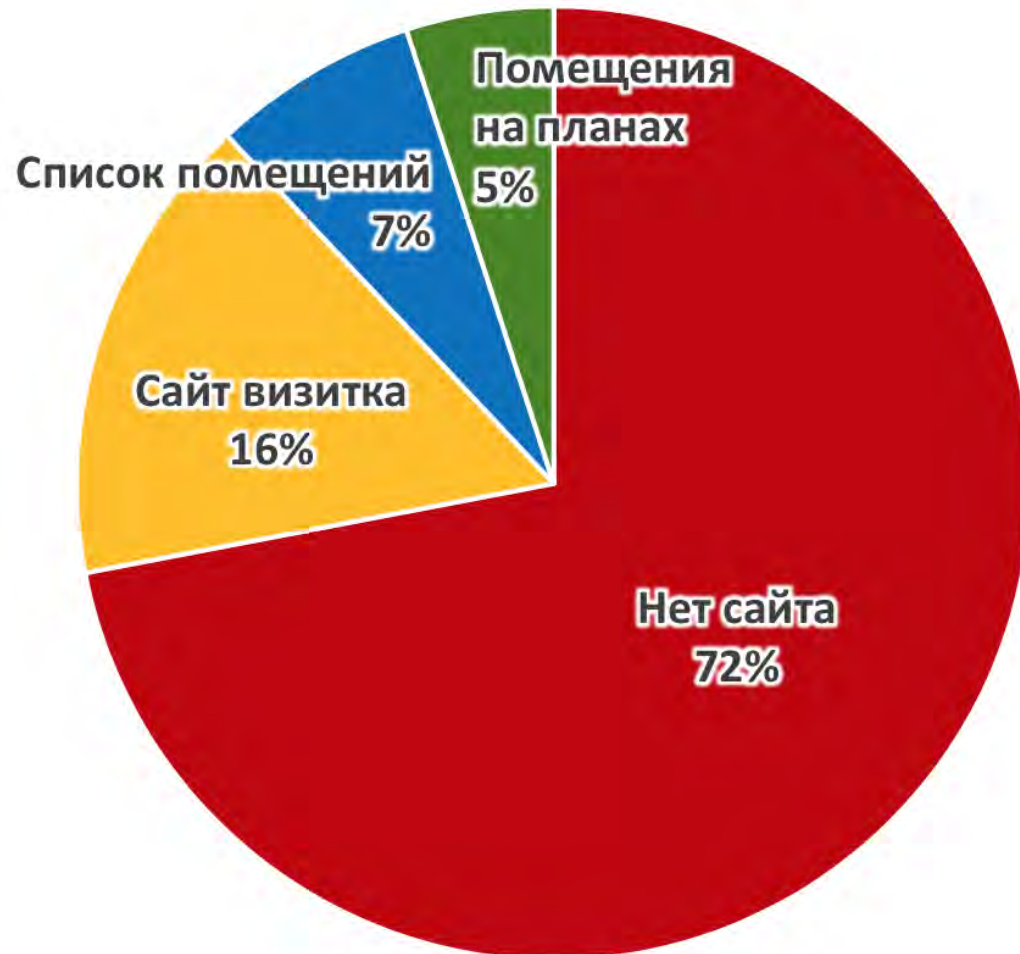
## Отправка КП на email



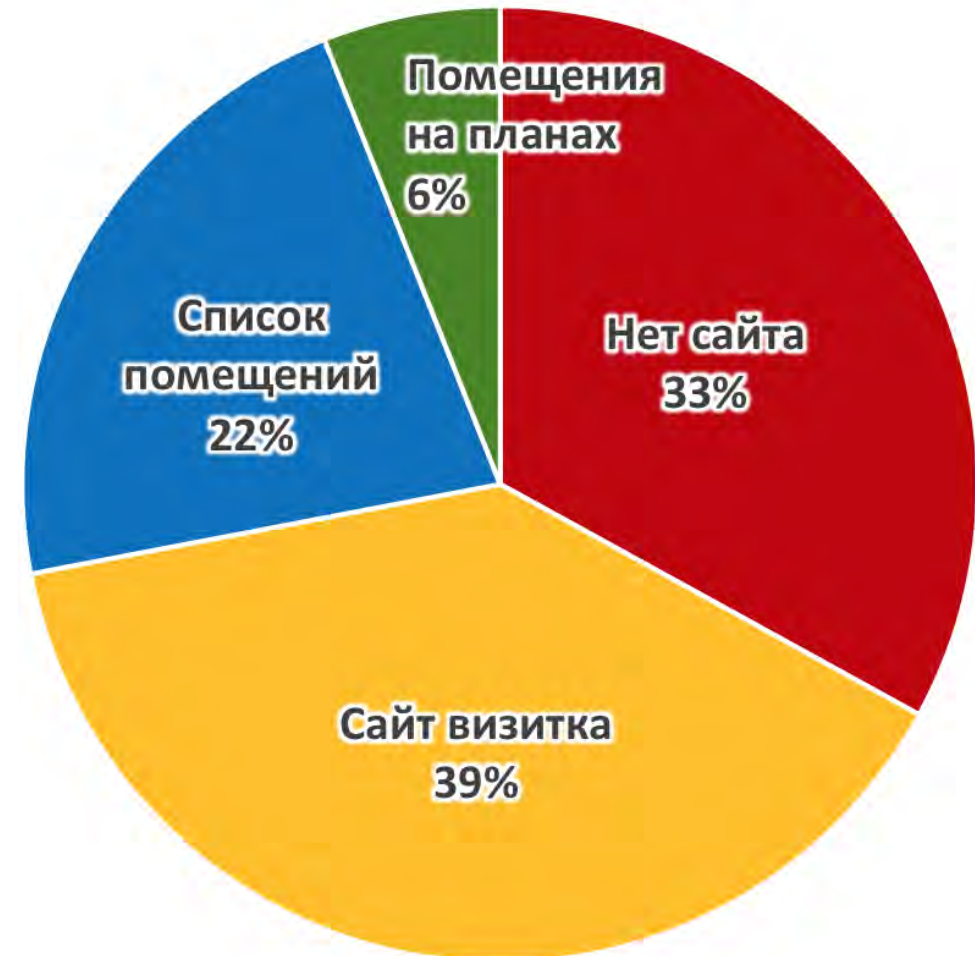


# Сайты бизнес-центров

Регионы



Москва



# До автоматизации



1. Бухгалтерия тратит несколько дней в месяц на счета и акты по аренде и коммуналке.
2. Реестр договоров аренды не всегда актуален или содержит не все данные.
3. Много времени уходит на актуализацию объявлений на Циане и Avito.
4. Отдел аренды видит дебиторку с задержкой (порой даже больше месяца) и вместе с юристами тратит много времени на выставление претензий по просроченным оплатам.
5. Договоры и соглашения формируются по полдня (а то и несколько дней), причём на основе устаревших шаблонов.
6. Счёт за первый месяц аренды выставляется на следующий день, потому что бухгалтерия загружена отчётностью.

# История УК «Горизонт», г. Тюмень



1. В 2015 году мы обнаружили у себя точно такие же проблемы.
2. Искали готовое ИТ-решение автоматизации, но не нашли.
3. Решили написать свое, web-студии обещали сделать за 400 000 ₺ и 3 месяца.
4. В реальности разработка заняла 1,5 года до первой реально работающей версии, а бюджет был превышен многократно.
5. В итоге мы купили web-студию и сделали облачный коммерческий продукт pro.rent.

# Как работает наша компания



20 000 м<sup>2</sup> 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.

# Поставщики ИТ-услуг



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.**

На сотрудника: 5 500 ₽/мес.

# Возможности pro.rent



## Сайт за 1 день



Интерактивные  
планы этажей



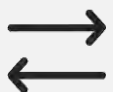
Актуальная информация  
о занятости из договоров



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,  
1С и банками

# Конверсия продаж УК «Горизонт»



Было

100%

1. Первичный интерес

65%

2. Уточнение информации  
(телефон и сайт)

60%  30-60 м.

3. Показ помещений

40%  60 минут

4. Заключение  
договора

90%

5. Первая  
оплата

**14%**  от 2 дней

# Интерактивные планы этажей

Этаж 5 ^

● Свободно 57,5 – 125 м<sup>2</sup> 2 помещения 1 рекламное место ↗



Полная площадь этажа: 734,4 м<sup>2</sup> (без учета лестничных площадок)  
Полезная площадь этажа: 555,2 м<sup>2</sup>  
Служебная площадь этажа: 179,2 м<sup>2</sup>



## Офис 504

Аврора, деловой центр, Этаж 5



Статус  
**Свободно**

Площадь  
36,2 м<sup>2</sup>

Стоимость аренды в месяц  
**27 150 ₽**  
750 ₽/м<sup>2</sup>

Управляющий объектом



Валентина Руденко  
+7 (3452) 68-20-70  
vr@ukgorizont.ru  
Пн – Пт: 09:00 – 18:00

### Характеристики

Особенности	Чистовая отделка Мебель	Регулировка отопления Принудительная вентиляция
Кондиционер	Потолочный	
Количество комнат	1	



pro rent

Интерес



Без сайта показ  
30-60 минут


Уточнение  
на сайте


Уточнение  
по телефону

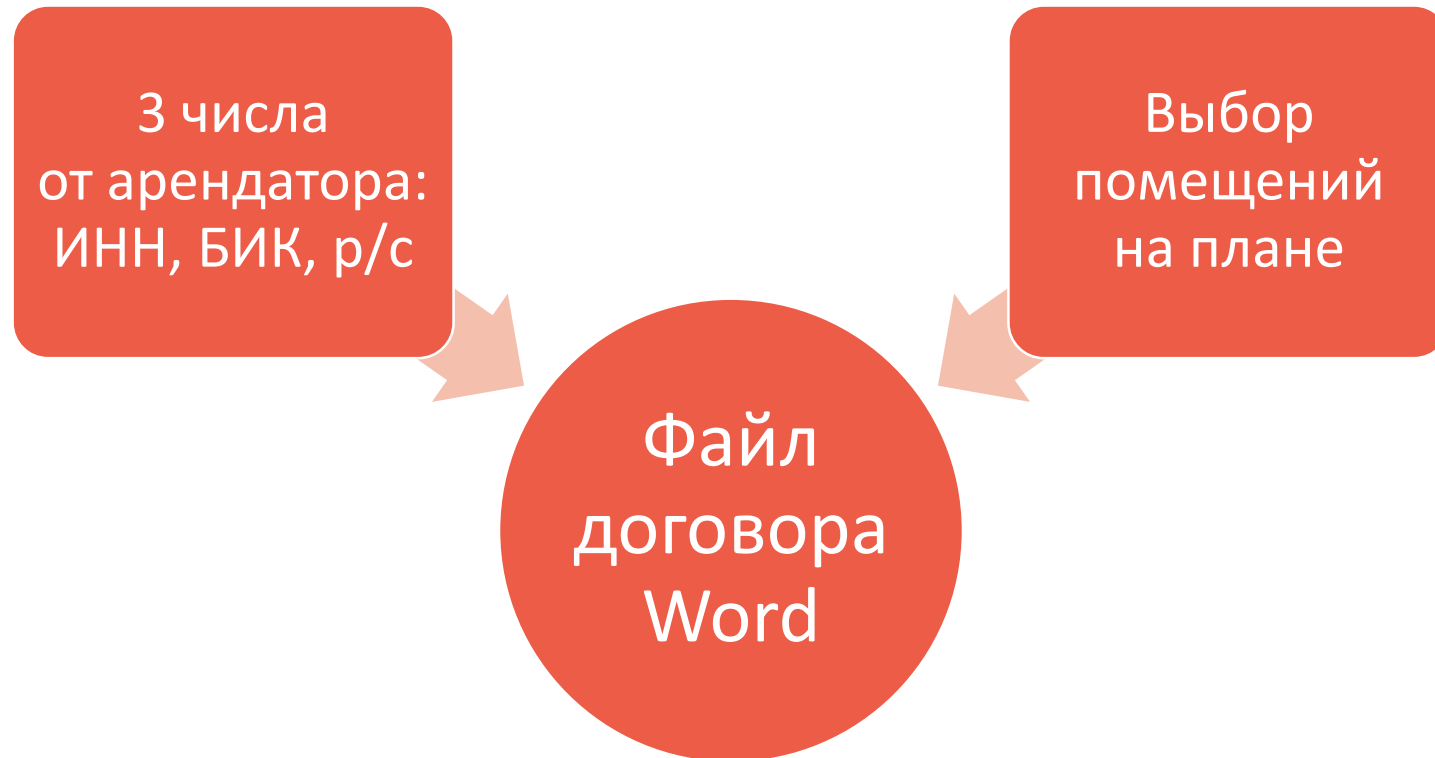


С сайтом показ  
10-15 минут

# Заключение договора

 Заполнение договора  
Вручную - 60 минут

 Формирование договора  
в pro.rent - 3 минуты



# Реестр договоров



Договор	Заказчик Исполнитель	Объект	Сумма договора	Долг ?
Не активен	<a href="#">Договор № 5 от 30.11.2018</a> действует с 01.01.2019 по 31.12.2022	<a href="#">АО "АЛЬФА-БАНК"</a> <a href="#">ООО "РЕНТА СИБИРЬ"</a>	<a href="#">Чернышевского, 2Б, ...</a> Тюмень, Чернышевског...	57 150 4 127 м² × 450 ₽/м
<a href="#">Договор № 4 от 26.11.2018</a> действует с 26.11.2018 по 31.10.2019	<a href="#">ООО "ИН НОВА"</a> <a href="#">ООО "РЕНТА СИБИРЬ"</a>	<a href="#">Чернышевского, 2Б, ...</a> Тюмень, Чернышевског...	135 000 ₽ 300 м² × 450 ₽/м²	157 500 ₽
<a href="#">Договор № 3 от 21.11.2018</a> действует с 01.12.2018 по 30.11.2018	<a href="#">ООО "ВОДА ИЗ ВОЗДУХА"</a> <a href="#">ООО "ПРО.РЕНТ"</a>	Арендуемые помещения Офис 1-01	Площадь 300 м²	Условия оплаты Не позднее 25 числа за следующий месяц
<a href="#">Договор № 2 от 17.11.2018</a> действует с 01.12.2018 по 30.06.2019	<a href="#">ООО "СИНТЕЗА"</a> <a href="#">ООО "ПРО.РЕНТ"</a>	<a href="#">Аврора, деловой цен...</a> Тюмень, Республики, 14...	234 500 ₽ 350 м² × 670 ₽/м²	
<a href="#">Договор № 1 от 15.11.2018</a> действует с 15.11.2018 по 03.12.2018	<a href="#">ООО "СИНТЕЗА"</a> <a href="#">ООО "ПРО.РЕНТ"</a>	<a href="#">Аврора, деловой цен...</a> 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	
<input type="checkbox"/> <a href="#">Счёт № Сибирь-2 от 26.11.2018</a> с 01.12.2018 по 31.12.2018	<a href="#">ООО "ИН НОВА"</a> <a href="#">ООО "РЕНТА СИБИРЬ"</a>	<a href="#">№ 4 от 26.11.2018</a> <a href="#">Чернышевского, 2Б, кор...</a>	0 / 135 000 ₽ Срок оплаты 29.11.2018	<a href="#">Не отправлен</a>
<input type="checkbox"/> <a href="#">Счёт № Сибирь-1 от 26.11.2018</a> с 26.11.2018 по 30.11.2018	<a href="#">ООО "ИН НОВА"</a> <a href="#">ООО "РЕНТА СИБИРЬ"</a>	<a href="#">№ 4 от 26.11.2018</a> <a href="#">Чернышевского, 2Б, кор...</a>	0 / 22 500 ₽ Срок оплаты 29.11.2018	<a href="#">Не просмотрен</a> Отправлен 30.11.2018
<input type="checkbox"/> <a href="#">Счёт № Про-2 от 25.11.2018</a> с 01.12.2018 по 31.12.2018	<a href="#">ООО "СИНТЕЗА"</a> <a href="#">ООО "ПРО.РЕНТ"</a>	<a href="#">№ 2 от 17.11.2018</a> <a href="#">Аврора, деловой центр</a>	0 / 234 500 ₽ Срок оплаты 05.12.2018	<a href="#">Просмотрен</a> Просмотрен 30.11.2018
<input type="checkbox"/> <a href="#">Счёт № Про-3 от 21.11.2018</a> с 01.12.2018 по 31.12.2018	<a href="#">ООО "ВОДА ИЗ ВОЗД..."</a> <a href="#">ООО "ПРО.РЕНТ"</a>	<a href="#">№ 3 от 21.11.2018</a>	85 500 / 85 500 ₽	<a href="#">Просмотрен</a>
<input type="checkbox"/> <a href="#">Счёт № Про-1 от 15.11.2018</a> с 15.11.2018 по 30.11.2018				

Поступления	Связано	Сумма	Осталось заплатить
<input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Платёжное поручение № 3452</a> от 25.11.2018	85 500 ₽	85 500 ₽	0 ₽
<input type="checkbox"/> <a href="#">Без платежа</a>			

Всего записей: 5

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

# 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 ₽

# Отчет «Заполняемость»



Аврора, деловой центр, Ре...

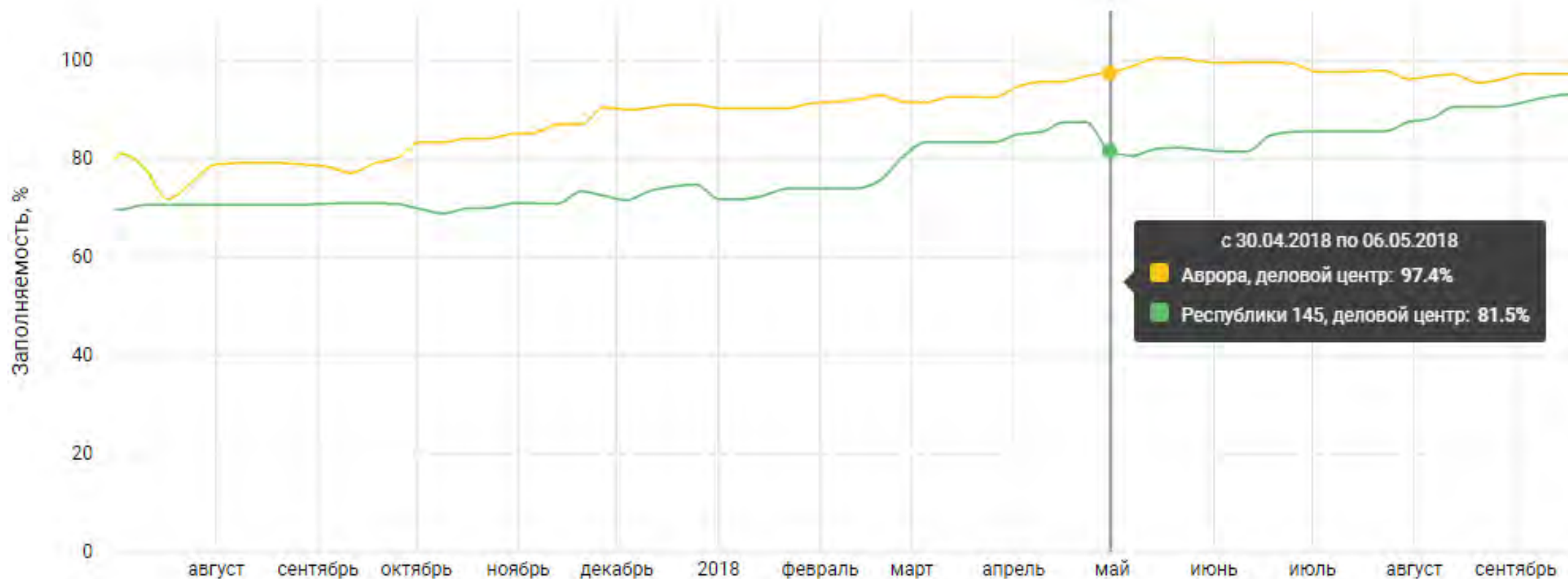
Секции

01.07.2017 – 30.09.2018

Неделя

Месяц

с регистрации год квартал



# Отчет «Приток-отток арендаторов»

Объекты и секции

01.01.2018 – 30.06.2018

Типы помещений

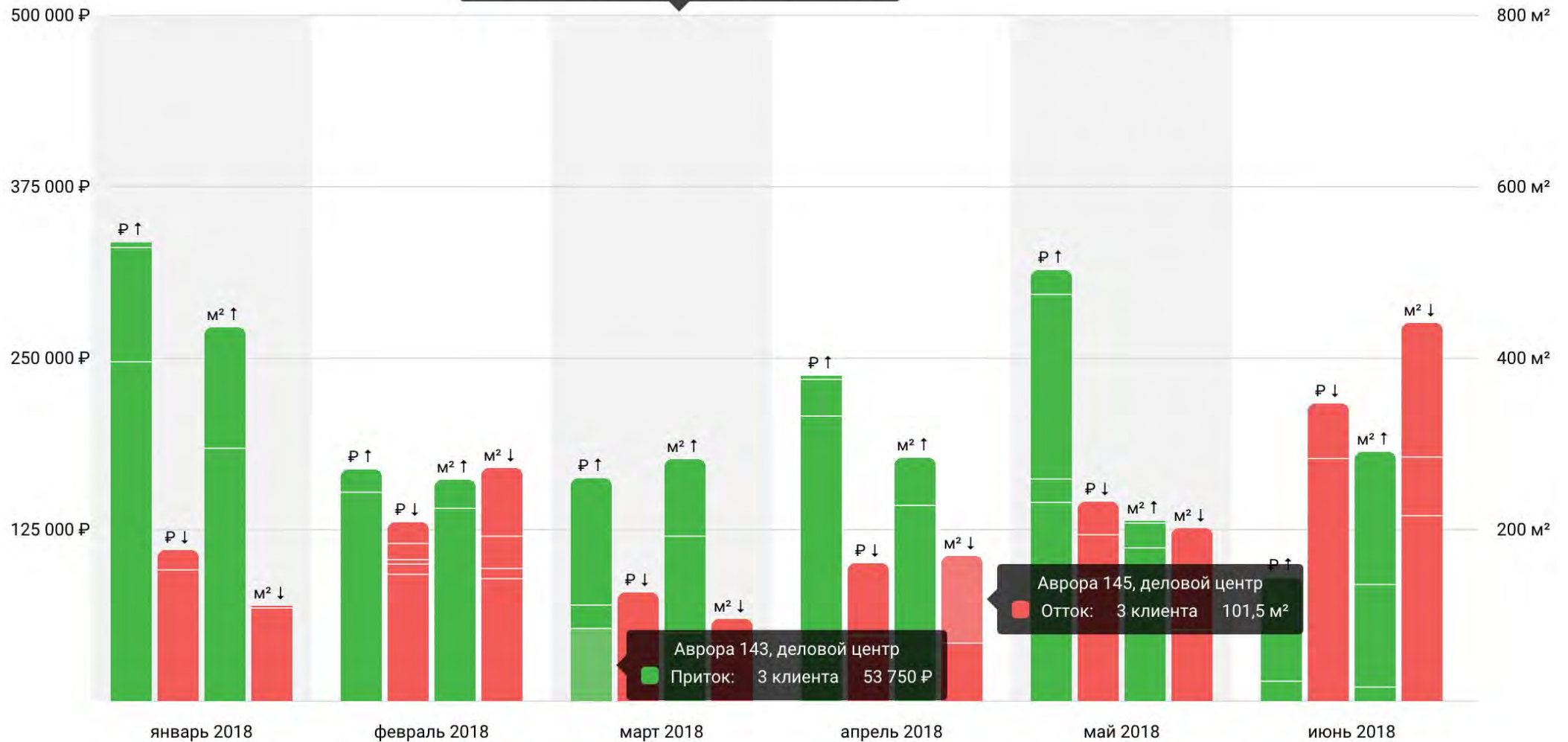
Категории

Неделя

Месяц

с регистрации по кварталу с 01.03.2018 по 31.03.2018

Приток: 10 клиентов 162 790 ₺ 282,8 м<sup>2</sup>  
Отток: 7 клиентов 79 165 ₺ 94,9 м<sup>2</sup>



# Интеграция с amoCRM



Планы этажей - Аврора, дел... amoCRM: Яндекс (100-120 м²) Аврора, деловой центр - Арс... Evgeny

Защищено <https://prorent.amocrm.ru/leads/detail/22929101#>

Яндекс (100-120 м²) 13.09.2018 Виджеты

Сейчас в сделке: 406

Секция 1 / Basement	Свободно 1	S = 3 м²	H = 4 м	3 000 Р/м²
Секция 1 / First этаж	Свободно 1	S = 4 м²	H = 5 м	4 000 Р/м²
Секция 1 / Second этаж	Свободно 0		H = 6 м	5 000 Р/м²
Секция В / 4 этаж	2 Свободно 5	S = 1,69... 3,56 = 12,56 м²	H = 3 м	900 Р/м²

Полная площадь этажа: 739,3 м² (без учета лестничных площадок)  
Полезная площадь этажа: 538,9 м²  
Служебная площадь этажа: 200,4 м²



# Результат

pro rent

Было

Стало

100%

100%

1. Первичный интерес

65%

90%

2. Уточнение информации  
(телефон и сайт)

60%

🕒 30-60 м.

3. Показ помещений

🕒 10-15 м.

80%

40%

🕒 60 минут

4. Заключение  
договора

🕒 5 минут

60%

90%

5. Первая  
оплата

90%

**14%** 🕒 от 2 дней

🕒 1 день

**39%**

# Планы на будущее



1. Интеграция с ЦИАН, Avito, Arendator.ru и т.п. (понеделник)
2. Начисление коммуналки по счетчикам (1кв-2019)
3. Расчет пени и выставление претензий.
4. Почасовое бронирование переговорных и выставление счетов/актов по ним.
5. Отчеты:
  - Динамика доходов и упущенной прибыли от пустых помещений.
  - Динамика дебиторской задолженности.

Москва



11 декабря

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ  
САММИТ 18

pro rent

# Управляйте арендой эффективнее!

Бесплатно до 3000 м<sup>2</sup>

Евгений Фомин

ef@pro.rent

[www.pro.rent](http://www.pro.rent)

+7 (800) 301-66-20 RU

+7 (717) 269-59-79 KZ

# Метрики ИТ-услуг



Доступность

Время восстановления

Период потери данных

Масштабируемость

Безопасность

# Метрики ИТ-услуг



	<b>Своя серверная</b>	<b>Облако</b>
Доступность	Сложно посчитать	99-99,99%
Время восстановления	Дни	Часы
Период потери данных	Все данные	Минуты, часы
Масштабируемость	Долгая покупка оборудования	Доп.ресурсы за 10 минут
Безопасность	Селфи в серверной	Гранулирование, шифрование