

raimetal

ДЕВЕЛОПЕР
ДЛЯ БИЗНЕСА



УПРАВЛЕНИЕ ПРОМΠΑРКАМИ:
ВЫЗОВЫ И ВОЗМОЖНОСТИ НОВОГО ВРЕМЕНИ

Янина Крупченко
Заместитель директора,
управление недвижимостью

PARAMETR

9

проектов в Москве
и Московского региона

583 га

земельный банк
в Москве и Московского региона

2,5 млн м²

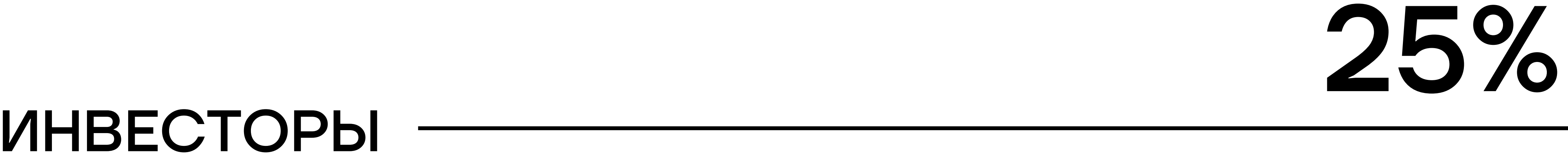
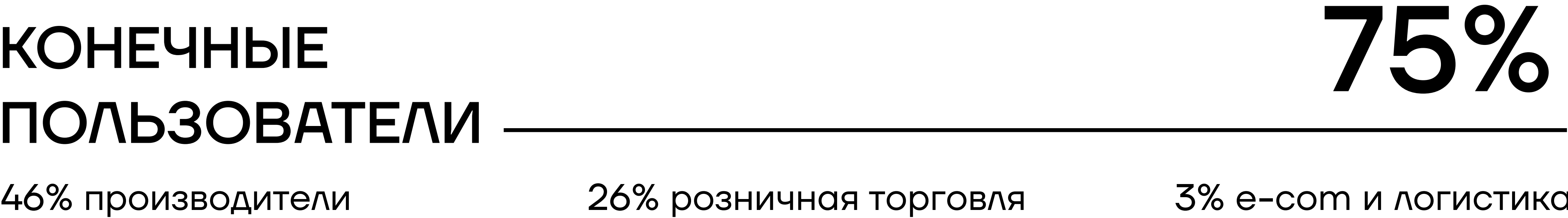
общая площадь
объектов в реализации

24/7

операционная нагрузка



ПРОФИЛЬ КЛИЕНТА





**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ — КЛЮЧЕВАЯ
ПОТРЕБНОСТЬ КЛИЕНТОВ**

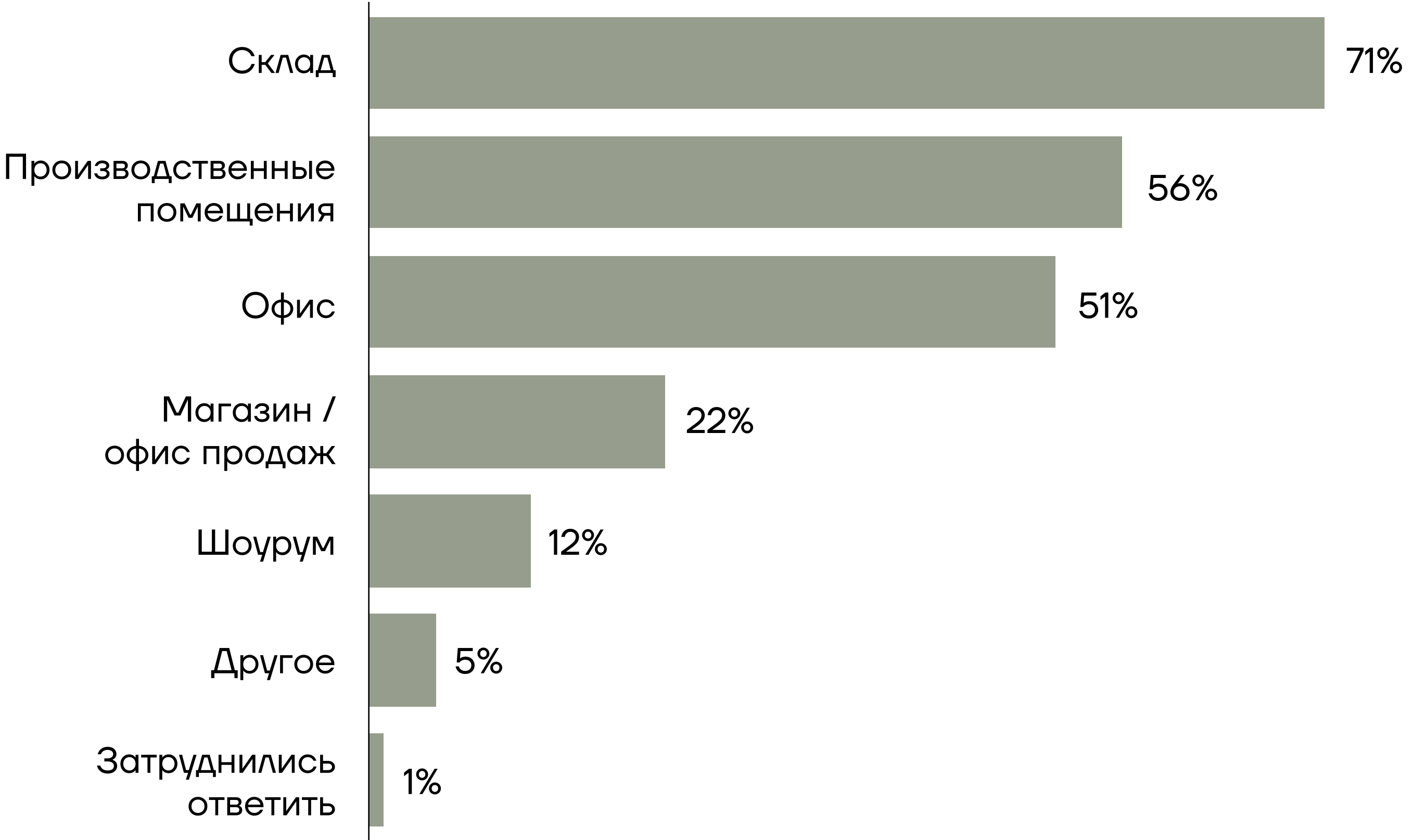
83%

резидентов используют
помещения мультифункционально

68%

резидентов принимают
клиентов на своей территории

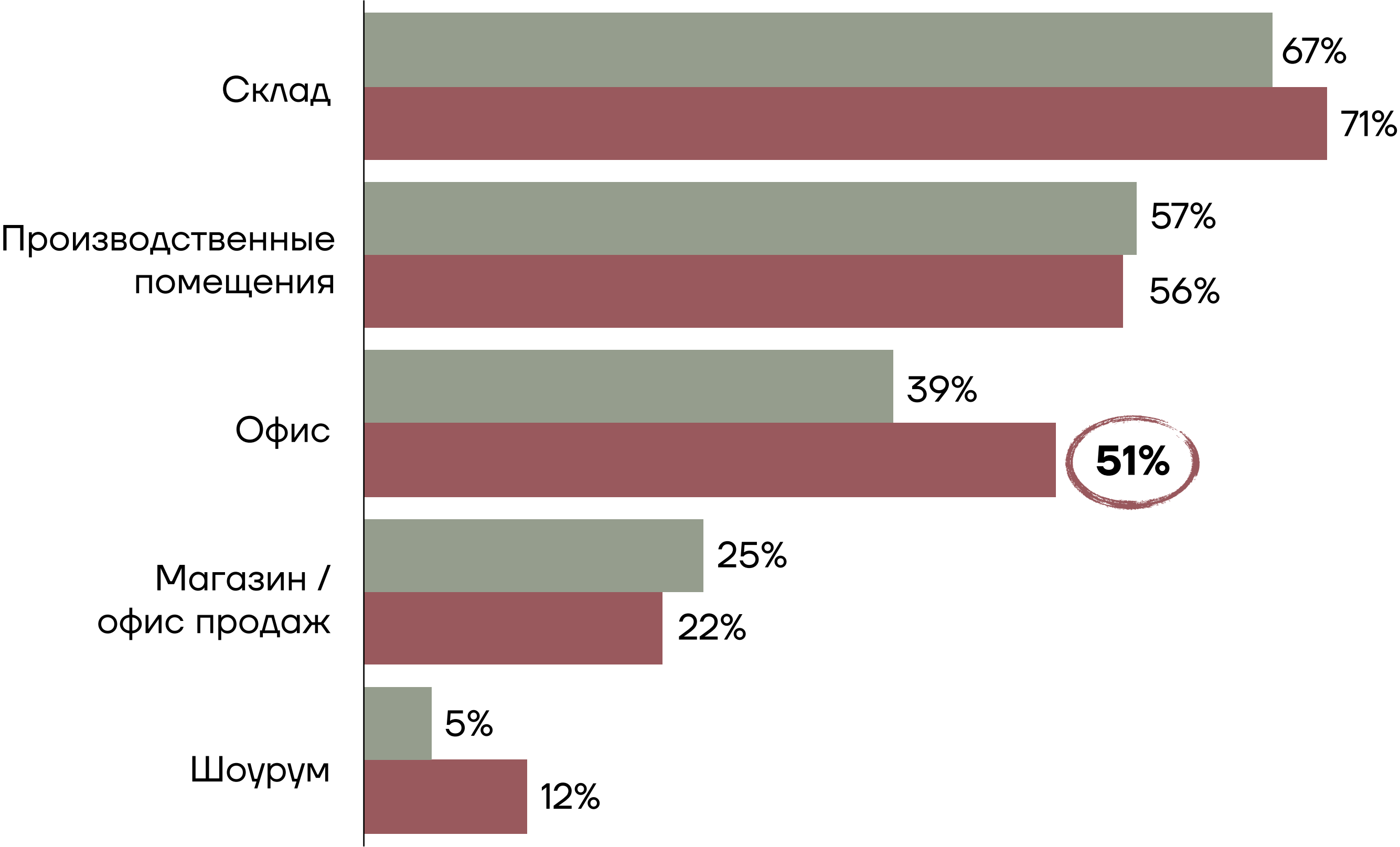
НЕОБХОДИМЫЕ ФОРМАТЫ ПОМЕЩЕНИЙ
по основному месторасположению компании



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ — КЛЮЧЕВАЯ ПОТРЕБНОСТЬ КЛИЕНТОВ

ОФИС

самое востребованное помещение
при переезде



УПРАВЛЕНИЕ ПРОМПАРКОМ — СЛОЖНАЯ СИСТЕМА

Современный индустриальный парк — это не квадратные метры, а живой организм с высокой плотностью интересов.

МНОГОСУБЪЕКТНОСТЬ

Стыковка интересов инвесторов, конечных пользователей, арендаторов и УК.

РЕГУЛЯТОРНАЯ НАГРУЗКА

Допуски, ПБ, экология, охрана труда.

ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СЛОЖНОСТЬ

Инженерные системы промышленного класса.

ВЫСОКАЯ ЦЕНА ОШИБКИ

Простой помещения — прямые убытки бизнеса.

ИНВЕСТОР ПОКУПАЕТ НЕ ГЕКТАРЫ, А СКОРОСТЬ ЗАПУСКА ПРОИЗВОДСТВА

БЫЛО 2010-е

- УК — пассивный арендодатель
- Риски стройки на резиденте
- Срок ввода — 2–3 года
- Доход УК — 100% аренда



СТАЛО 2026 год

- УК — девелопер и сервисный интегратор. Готовые цеха white BOX (под ключ за 6 мес.)
- Срок ввода — 6–9 мес.
- Доход УК: аренда (40%) + эксплуатация (20%) + инжиниринг и со-финансирование (40%)

ЭВОЛЮЦИЯ ОЖИДАНИЙ:
СМЕНА ПАРАДИГМЫ

КРИТЕРИЙ	5 ЛЕТ НАЗАД (СТАТИКА)	СЕГОДНЯ (ДИНАМИКА)
РОЛЬ АКТИВА	Пассивный объект (стены и кровля) для хранения ТМЦ	Операционный инструмент, интегрированный в цепочку поставок и производства
СЕРВИС И SLA	Реактивный подход: ремонт по факту поломки	Проактивный сервис: строгие SLA, предиктивное обслуживание
ГИБКОСТЬ	Жесткие долгосрочные договоры без права на маневр	Возможность масштабирования и шеринга ресурсов
СКОРОСТЬ	Принятие решений в рамках квартальных циклов	Мгновенная реакция через цифровые платформы и Helpdesk

РАБОТА С ПОДРЯДЧИКАМИ: КОНТРОЛЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

КООРДИНАЦИЯ РАБОТ

Сложность синхронизации
нескольких команд на одном
объекте без остановки бизнес-
процессов арендаторов.

ДОПУСКИ И БЕЗОПАСНОСТЬ

Жесткий контроль
квалификации персонала,
соблюдение норм охраны труда
и пожарной безопасности.

РЕЗУЛЬТАТ

Разграничение зон ответствен-
ности. Кто отвечает за скрытые
дефекты и долгосрочную
эксплуатацию оборудования?

ГЛАВНАЯ БОЛЬ

ПОДРЯДЧИК

нацелен на быстрый
акт приемки

VS

УК

на бесперебойную эксплуатацию
в течение 10+ лет

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С СОБСТВЕННИКАМИ:
БАЛАНС ДОХОДНОСТИ**

ОЖИДАНИЯ ИНВЕСТОРА	МАКСИМИЗАЦИЯ ЧИСТОЙ ОПЕРАЦИОННОЙ ДОХОДНОСТИ (NOI)
	МИНИМИЗАЦИЯ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ (CAPEX)
	ПОЛНАЯ ПРОЗРАЧНОСТЬ КАЖДОЙ КОПЕЙКИ В ОРЕХ
	СОХРАНЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВА ЧЕРЕЗ КАЧЕСТВЕННЫЙ СЕРВИС

ТОЧКИ ТРЕНИЯ	СОГЛАСОВАНИЯ	Длительные бюрократические циклы на стороне собственника тормозят оперативное реагирование УК.
	РИСК-МЕНЕДЖМЕНТ	Желание сэкономить на превентивном обслуживании против позиции УК о необходимости профилактики аварий.
	ОТЧЕТНОСТЬ	Необходимость трансформации сложных технических данных в понятные финансовые метрики для бизнеса.

**РАБОТА С АРЕНДАТОРАМИ:
SLA ПРОТИВ РЕАЛЬНОСТИ**

ВОСПРИЯТИЕ
АРЕНДАТОРА

ОБЪЕКТ — ИНСТРУМЕНТ ЕГО БИЗНЕСА
ЛЮБОЕ ОГРАНИЧЕНИЕ — КОНФЛИКТ

НА ЧТО ОБРАЩАЕМ
ВНИМАНИЕ

01. SLA И СКОРОСТЬ

Ожидание мгновенной реакции на любую заявку — от лампочки до ворот.

02. РЕЖИМНОСТЬ

Противоречие между строгими правилами доступа УК и потребностью арендатора в гибкой логистике.

03. АВАРИИ

Поиск виноватых при инцидентах: неправильная эксплуатация или износ сетей.

ГДЕ ЧАЩЕ ВСЕГО ВОЗНИКАЮТ КОНФЛИКТЫ?



БЮДЖЕТ

Кто платит за улучшение, которое хочет арендатор, но не согласовал собственник?

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Кто виноват в простое: подрядчик (задержка) или УК (плохой контроль)?

РЕГЛАМЕНТЫ

Чьи правила выше: корпоративный стандарт арендатора / собственника или УК промпарка?

ИНСТРУМЕНТЫ УСТОЙЧИВОСТИ УК

01. СТАНДАРТИЗАЦИЯ

Единые регламенты для всех типов объектов и арендаторов

02. ЦИФРОВОЙ КОНТРОЛЬ

Helpdesk и автоматизация заявок

03. ЕДИНОЕ ОКНО

Централизация коммуникаций

ИТОГ:

УК PARAMETR —
НЕ ПРОСТО ИСПОЛНИТЕЛЬ,
А УРАВНИТЕЛЬ ИНТЕРЕСОВ.

Прозрачная отчетность
и регламенты позволяют
избежать операционного
хаоса

МЫ ПРОДАЁМ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПРОЦЕСС

Наша маржинальность растет за счет услуг,
а не за счет повышения аренды.