

СОВРЕМЕННЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ СУБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Минковская Ю. В.

Использование информационных технологий всегда способствовало и способствует ускорению процесса развития организации, оптимизации и созданию новых цепочек снабжения, в которых она участвует, что, в конечном счете, приводит к упрочению ее положения в конкурентной среде. Информационные технологии влияют на изменение стиля и инструментария ведения хозяйственной деятельности в целом. Консерватизм в данном вопросе приводит в первую очередь к снижению конкурентоспособности любой организации, в том числе и той, которая непосредственно связана с рынком недвижимости и управлением им.

Управление недвижимостью предполагает решение различного рода задач, связанных с покупкой, продажей и арендой недвижимости, обеспечением контроля над эксплуатацией объектов недвижимости и т.д. Обеспечение эффективности использования недвижимого имущества, контроль его состояния, сокращение затрат на эксплуатацию и, в конечном итоге, стабильное получение доходов предполагает одновременное решение множества информационно емких задач, решение которых усложняется проблемами, связанными с текущими изменениями в экономике, глобализацией рынка и значительной ориентацией на рынок капиталов. Процесс перманентного усложнения бизнес-процессов по управлению недвижимостью обуславливается их значительным разнообразием и сложностью, а также ростом количества и видов ресурсов. Поэтому вполне естественно, что для их решения бизнес все шире вынужден применять системы автоматизированного управления недвижимостью, являющиеся частью более масштабных корпоративных информационных систем по управлению ресурсами предприятия и систем управления жизненным циклом активов.

Рост глобализации экономики предъявляет новые требования и к управлению недвижимостью. Это связано с тем, что при существующей динамике бизнеса компании придают повышенное значение рынку капиталов, и управление недвижимостью при этом не является исключением. Поскольку анализ доходов от арендной платы и платежей за содержание объектов по портфелям недвижимого имущества проводится на основании

стандартных показателей, компании необходимы подробные отчеты и инструменты, которые помогут оптимизировать все процессы управления.

Компании все больше средств вкладывают в дочерние предприятия, в том числе и в других странах; как следствие, менеджеры по управлению недвижимостью часто занимаются вопросами аренды новых площадей или строительства новых зданий в различных государствах. Это приводит к необходимости изучения требований законодательства и экономической ситуации каждого региона. Вместе с тем, руководство компании ожидает, что менеджер по недвижимости будет постоянно его информировать о всех операциях: оценивать потребности в новых площадях, вносить необходимые корректировки, включая продажу, аренду и модернизацию активов, а также представлять отчеты по различным странам, составленные в единой форме. Такая информация не только повышает эффективность самого процесса управления, но также способствует и росту конкурентоспособности компании в условиях транснациональной экономики. Поэтому использование информационных технологий для эффективного управления недвижимостью является важным аспектом в деятельности любой организации.

В Республике Беларусь управление недвижимостью и рынком недвижимости в целом является практически не освоенным направлением. Сегодня имеется ограниченное число источников информации, которые аккумулируют данные о рынке недвижимости. Однако общим их недостатком является неполнота и низкий уровень достоверности предлагаемой информации, которая не применима для объективного решения задач по управлению как рынком недвижимости в целом, так и недвижимостью организации. Использование информационных технологий в данной сфере и их адаптация к местным условиям ведения бизнеса происходит неравномерно. Вместе с тем, не следует забывать о том, что в условиях рыночной экономики использование информационных технологий играет огромную роль в улучшении процессов получения и обработки информации, так как отсутствие четкой структурированной информационной базы ставит под угрозу деятельность самого предприятия. Поэтому для компаний первым шагом в данном направлении является использование специализированных информационных ресурсов, применение которых способствует ускорению принятия важных стратегических решений.

С целью урегулирования данного вопроса со стороны государства предлагается создать автоматизированную систему управления рынком недвижимости. Данная система представляет собой информационный Ин-

тернет-портал, на котором предполагается размещать информацию о предложениях и спросе участников рынка о купле-продаже или аренде недвижимого имущества. Вторым этапом предполагается разработка специализированного программного обеспечения, ориентированного на четыре основных направления деятельности:

- программное обеспечение для продавцов или арендодателей недвижимости, в том числе органов по распоряжению государственным имуществом;

- программное обеспечение для покупателей или арендаторов недвижимости;

- программное обеспечение для инвесторов в строящееся недвижимое имущество;

- программное обеспечение для оценочных организаций.

Работа всего комплекса программного обеспечения нацелена на подбор и анализ исходной информации, размещенной на интернет-портале, расчет и построение математических моделей, описывающих ситуацию на рынке недвижимого имущества, и в конечном итоге – предложение вариантов управленческих решений [1].

Среди основных преимуществ данной системы можно выделить систематизацию информации о недвижимости, имеющейся на рынке. Вместе с тем, организации нуждаются в информации об эффективности управления недвижимым имуществом, которую можно получить только с помощью современных информационных систем.

В условиях динамичного развития бизнеса появляется много информационных систем управления, таких как: САФМ, ЕАМ, ERP и другие. И, как правило, информационные системы наиболее эффективно используются в тех областях, где имеются значительные денежные потоки, обрабатываются большие объемы информации и существует потребность в поддержке бизнес-процессов. Все это непосредственно относится и к управлению недвижимостью, так как с ней связано около 30% всех финансовых потоков в мире [4].

Следует отметить, что система САФМ (Computer Aided Facilities Management) получила наибольшее распространение в сфере управления недвижимостью, и она направлена на поддержку стратегического и оперативного управления объектами, которые находятся в эксплуатации организации, и помогает в использовании ее активов, снижая расходы и получая прибыль в течение каждой фазы жизненного цикла того или иного здания.

Основными функциями системы САФМ являются следующие:

- техническое обслуживание инженерных систем;
- управление ресурсами и материально-техническое обеспечение;
- управление площадями, помещениями, инфраструктурой;
- управление арендой недвижимости;
- управление документами;
- управление договорами;
- строительный, технический, пожаротехнический надзор;
- help-desk, веб-портал, служба приема;
- управление проектами;
- инвентаризация фондов, инфраструктуры [2].

В сфере управления недвижимостью потенциальными заказчиками САФМ-систем могут быть крупные предприятия, такие как: банки, страховые компании, предприятия ЖКХ, промышленные холдинги, девелоперы, инвестиционные компании в области коммерческой недвижимости и другие.

По сравнению с САФМ-системой ЕАМ-система (Enterprise Asset Management System) представляет собой систему управления основными фондами, предназначенную для автоматизации бизнес-процессов учета, технического обслуживания и ремонта основных фондов. Преимуществами системы ЕАМ является то, что она дает возможность, не прибегая к закупкам нового оборудования, увеличить производственную мощность организации. ЕАМ-системы позволяют согласованно управлять такими процессами, как:

- техническое обслуживание и ремонт;
- материально-техническое снабжение;
- управление складскими запасами;
- управление финансами, персоналом и документами [3].

Основная функция ЕАМ-системы заключается в формировании информации руководству организации для определения оптимального соотношения между затратами на изменение и ремонт производственных фондов и потерями, которые могут возникнуть вследствие внеплановой остановки производства.

Использование ЕАМ-систем, которые входят в состав комплексных корпоративных информационных систем, позволяет:

- сократить производственные расходы и стоимость владения главными производственными фондами;
- увеличить окупаемость имущества предприятия;
- повысить результативность планирования ремонтов;

- сократить трудоемкость процессов управления;
- увеличить продуктивность работы ремонтного персонала;
- сократить объем складских запасов товарно-материальных ценностей и оптимизировать расходы на выполнение заявочной компании;
- оценить расходы и эффективность деятельности подразделений по обеспечению работоспособности оборудования и др. [3].

Таким образом, использование ЕАМ-систем позволяет сократить время простаивания, уменьшить затраты на техобслуживание оборудования и повысить эффективность эксплуатации основных средств.

Сегодня система ЕАМ входит в состав крупных пакетов управленческого программного обеспечения, таких как: IFS Applications, Oracle E-Business Suite, Галактика ERP и др. На основе ЕАМ-системы как раз и построена система «Галактика ТОРО», которая предназначена для управления техническим обслуживанием и ремонтом оборудования и поддержки управленческих задач.

Однако в практике деятельности организаций, связанных с недвижимостью, управление недвижимостью все еще базируется на использовании средств офисного программного обеспечения, таких как MS Excel, а также бухгалтерском программном обеспечении на базе систем 1С, Бэст и др. Тем не менее, в нынешних условиях складываются все необходимые предпосылки по использованию профессиональных систем для обеспечения основных бизнес-процессов управления недвижимостью, например, таких, которые предлагает компания SAP [4, 5]. Остановимся на них подробнее.

Немецкая компания SAP, имеющая представительства в странах СНГ, в том числе и в Республике Беларусь, является ведущим в мире поставщиком программных решений для бизнеса, отвечающих требованиям организаций любого масштаба – от малых и средних предприятий до глобальных компаний. Компания SAP разработала интегрированное решение для управления недвижимостью SAP Real Estate Management, поддерживающее все этапы жизненного цикла объектов недвижимости: поступление или выбытие объектов недвижимости, управление непосредственно портфелем недвижимого имущества, коммерческое и техническое управление, а также вспомогательные процессы, такие как: управленческий учет, налоговый учет и отчетность.

Предпосылками создания данного решения послужило то, что организации часто сталкиваются с проблемой неиспользуемых и пустующих площадей. Для эффективного управления такими площадями нужно иметь

полное представление о том, какие площади, где и почему являются свободными. Также немаловажной задачей является сокращение затрат по тем объектам недвижимости, которые используются для собственных нужд компании. Это связано с необходимостью совершенствовать процессы управления объектами и обеспечивать их рентабельность, одновременно занимаясь вопросами приобретения новых объектов недвижимости и полной реструктуризацией портфеля недвижимого имущества.

Решение SAP Real Estate Management эффективно интегрировано с функциями управления финансами и логистикой в рамках SAP ERP и позволяет вести детальную информацию по имуществу организации, управлять всеми договорами, которые связаны с недвижимым имуществом и осуществлять детальный расчет затрат на обслуживание. Также данное решение обеспечивает прозрачность управления недвижимостью и способствует усовершенствованию всех процессов, связанных с недвижимостью. Неотъемлемым достоинством данного решения является поддержка реализации инвестиционных стратегий, включающая возможность составления прозрачной отчетности о доходах и затратах и оценки рентабельности объектов.

В связи с тем, что управление недвижимостью является важным аспектом деятельности любых организаций различных отраслей и в каждой из них существуют свои уникальные потребности, решение SAP Real Estate Management обладает гибкостью, позволяющей удовлетворять требования множества различных сегментов, в частности:

- в банковской сфере управление недвижимостью часто является одной из форм вложения капитала банка;
- эксплуатационные компании предоставляют услуги по комплексному управлению недвижимостью, включая обеспечение безопасности, уборку и содержание в условиях высокой конкуренции в этом сегменте рынка;
- поставщики электроэнергии управляют имуществом электростанций, линий электропередач, трансформаторов и центров по обслуживанию клиентов, а также своими административными зданиями;
- жилищно-эксплуатационные хозяйства управляют большим количеством стандартизированных договоров аренды и зависят от рентабельности управления;
- организации, имеющие в своем распоряжении инвестиционную недвижимость, повышают привлекательность объектов недвижимости и

удовлетворенность арендаторов для обеспечения полной занятости помещений;

– производственные холдинги, сдающие недвижимость в аренду, должны управлять своими производственными мощностями, складами и офисами;

– организациям государственного сектора, в распоряжении которых находятся школы, парки, общественные здания и государственные учреждения, требуются средства для эффективного их управления;

– компании, во владении которых находятся торговые центры, должны соответствовать ожиданиям арендаторов своих торговых площадей и др. [5].

Трудоемким участком управления недвижимым имуществом является обработка огромного объема информации, относящейся к зданиям и земельным участкам, что формирует основу эффективного управления недвижимостью. Для решения этой задачи SAP Real Estate Management предоставляет многочисленные функции, позволяющие отслеживать информацию по составу и характеристикам объектов недвижимости, производственному и офисному оборудованию, использованию недвижимого имущества, а также информацию о деловых партнерах и данные по земельному кадастру. Информация о деловых партнерах интегрирована с функциями управления кредиторской и дебиторской задолженностью в SAP ERP Financials, что обеспечивает обработку периодических проводок, требований об оплате и платежей. Это не только повышает эффективность управления дебиторской и кредиторской задолженностями, но и управление долгосрочными доходами от портфеля недвижимого имущества.

Интеграция решения SAP Real Estate Management с функциями учета и управленческого учета SAP ERP Financials существенно упрощает процессы контроля и отчетности и автоматически распределяет затраты и доходы по объектам недвижимости, устраняя необходимость дополнительного ввода данных. Также приложение позволяет формировать множество стандартных отчетов по контрактам, условиям, свободным площадям, затратам и доходам, автоматически создает письма для массовых процессов, таких как: корректировка и расчет арендной платы, расчет платы за обслуживание.

Помимо вышеперечисленных возможностей SAP Real Estate Management включает функции управления договорами по всем видам операций: предоставление и получение недвижимости в аренду, покупка и продажа имущества, коммунальные услуги. При этом решение интегриро-

вано с календарем SAP и другими решениями по управлению сроками, что, несомненно, повышает эффективность процесса управления.

Что касается осуществления технического управления недвижимым имуществом на профессиональном уровне, то оно необходимо для предотвращения обесценивания портфеля недвижимого имущества. Техническая сложность зданий и сооружений, включая различные формы строительных и отделочных работ, а также конструктивных систем зданий, наряду с огромным разнообразием сопутствующих задач и большими вложениями средств, требует чрезвычайно тщательного управления. Решение SAP Real Estate Management предоставляет необходимые инструменты и в этом направлении. К ним в частности относятся:

- управление площадями и инженерными сетями зданий;
- управление техническим обслуживанием и ремонтом;
- контроль и планирование реконструкции и благоустройства [5].

Наличие этих инструментов позволяет управлять незапланированными мероприятиями и услугами, такими как получение первоначального уведомления о проблеме до подтверждения о завершении работ. Для этого предназначены функции технического обслуживания и ремонта оборудования или обслуживания клиентов; также имеется возможность отслеживать осуществление регулярного технического и сервисного обслуживания в сравнении с планами и техническими заданиями на обслуживание и возможность иметь подробную информацию о затратах по проектам технического обслуживания и реконструкции.

Можно сказать, что SAP Real Estate Management представляет собой решение, которое основано на SAP ERP и предоставляет преимущества интеграции со стандартными компонентами SAP. С другой стороны, его можно рассматривать в качестве стандартного компонента SAP ERP, который позволяет управлять информацией и контрактами, связанными с недвижимым имуществом; также это решение может быть интегрировано и с продуктами других компаний-разработчиков.

В настоящее время свыше 550 клиентов, расположенных в 50 странах мира и работающих более чем в 25 различных отраслях, используют решение SAP Real Estate Management. Среди них такие компании, как: AviReal, Freport, Copenhagen Airports, Singapore Airlines, ОАО «СУРГУТНЕФТЕГАЗ»; Финансовая корпорация «УРАЛСИБ»; ОАО «Сбербанк»; ОАО «Международный аэропорт Шереметьево» ОАО «Российские железные дороги» и другие.

В качестве примера, можно рассмотреть внедрение программного обеспечения SAP Real Estate Management в ОАО «Аэропорт Шереметьево». Главной целью использования этого решения является повышение доходов от неавиационной деятельности аэропорта «Шереметьево». Предпосылками к внедрению решения послужили следующие особенности организации:

- большое количество объектов имущества;
- сложность и комплектация этих объектов;
- отсутствие сопоставимости информации от различных подразделений по объектам имущества;
- трудоемкость и сложность планирования затрат на ремонт и модернизацию.

Внедрение рассматриваемого программного решения позволило ОАО «Аэропорт Шереметьево»:

- прогнозировать свободные площади и тем самым повысить степень использования имущества;
- проводить оперативный анализ рентабельности договоров и объектов аренды;
- осуществлять гибкую политику ценообразования;
- оперативно контролировать погашение задолженности и график платежей;
- ускорить процессы принятия управленческих решений и сократить трудозатраты на них;
- интегрировать все компоненты системы в единое информационное пространство;
- повысить качество и полноту информации;
- быстро получать информацию из системы в необходимой аналитике [4].

Учитывая все возможности решения SAP Real Estate Management, его использование в деятельности организации предоставляет следующие преимущества:

- эффективное управление портфелем недвижимости;
- оптимизация портфеля недвижимости;
- максимизация использования ресурсов;
- управление ставками аренды;
- оптимизация бизнес-процессов;
- стандартизация и автоматизация процессов управления недвижимостью;

- повышение эффективности всех операций;
- оптимизация процессов обслуживания;
- повышение эффективности принятия решений;
- прозрачность информации;
- полная информация о затратах (доходах);
- интеграция с другими компонентами;
- интеграция с управлением финансами, управленческим учетом, налоговым учетом и другими компонентами [4, 5].

Конечно, выбор организацией той или иной информационной системы зависит от различных факторов; однако использование современных информационных систем ведет не только к повышению эффективности управления хозяйственной деятельностью, но и к улучшению финансовой устойчивости на рынке и повышению ее конкурентоспособности. Следовательно, чем быстрее организация адаптируется в условиях современного рынка и чем быстрее она будет использовать эффективные информационные системы в управлении, тем она значительно укрепит свои позиции среди конкурентов на этом рынке.

Литература

1. Малащук Е.С. Автоматизированная система управления рынком недвижимости // Портал РУП «Институт недвижимости и оценки» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://ino.by/information/stat_i/Avtomatizirovannaja_sistema.html.

2. САФМ: система автоматизации управления инфраструктурой недвижимости // Портал выбора технологий и поставщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.tadviser.ru/index.php/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F:CAFМ>.

3. ЕАМ-система // Портал выбора технологий и поставщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.tadviser.ru/index.php/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F:ЕАМ-с%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%B0>.

4. Решение SAP «Управление недвижимым имуществом» // Подробное описание решения SAP [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа:
http://nethaus.ru/sites/default/files/files_аutor/IT_SAP_Real_Estate_0.pdf.

5. Доан, М. Синяя книга SAP Краткий бизнес-путеводитель по миру SAP / М. Доан. – СПб.: ЭкспертПП, 2013. – 224 с.