

SAP. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

*Г.П. Янкелевич, студент 3 курса ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат педагогических наук,
доцент Л.В. Белецкая (ГИУСТ БГУ)*

Управление недвижимостью предполагает решение различного рода задач, связанных с покупкой, продажей и арендой недвижимости, обеспечением контроля эксплуатации 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 недви-

жимостью, являющиеся частью более масштабных корпоративных информационных систем по управлению ресурсами предприятия (так называемых, ERP-платформ) и систем управления жизненным циклом активов. Примером таких систем является разработка компании SAP [1, 2], сравнительно недавно появившаяся на белорусском рынке. Благодаря реализованным в нем функциям, этот программный продукт представляет интерес как для малых и средних предприятий, так и для транснациональных компаний различных сфер бизнеса. В Беларуси, как правило, это крупные, стратегически важные для экономики страны компании [3, 4].

В рамках заявленной темы особый интерес представляет решение SAP «Управление недвижимым имуществом» (SAP Real Estate Management), являющееся частью SAP ERP, которое представляет собой многофункциональное решение для управления практически всеми видами недвижимости. Так, например, поддержка всех процессов управления эксплуатацией объекта недвижимости и его коммерческого использования реализуется именно в подсистеме «Управление недвижимостью» [2].

Как отмечают разработчики, подсистема позволяет хранить весь реестр недвижимости: иерархический реестр недвижимости и структурированное описание всех необходимых параметров и характеристик объекта (обмеры, описания, оценки, планируемые цены и параметры договоров и др.); полную информацию для поиска объекта на предпродажном цикле (оборудование, оснащение, инфраструктура, местоположение и др.). Формируется и хранится физическое, правовое и коммерческое описание объекта недвижимости (земельные участки, здания, парковки, газоны, инженерные коммуникации, объекты и площади аренды и продаж, эксплуатации, а также схемы, поэтажные планы и прочая документация, связанная с объектом недвижимости и его отдельными частями и т. п.). При этом обеспечивается управление и гибкая взаимосвязь отдельных объектов недвижимости.

Подсистема предоставляет возможность хранения реестра деловых партнеров в соответствии с их ролью и отношением к компании (собственники, арендаторы, арендодатели, сервисные партнеры, альтернативные плательщики и получатели платежа и т.п.). Реализуются функции предпродажного цикла: регистрация запроса клиента на подбор объектов недвижимости; поиск объектов по всем доступным признакам (оборудование, оснащение, инфраструктура, местоположение, площадь и т.п.); формирования предложений клиенту, калькуляция цены и условий договора. Кроме того, полностью реализуются практически все

варианты коммерческого использования объектов недвижимости: купля-продажа; управление и эксплуатация; сдача и взятие в аренду; оформление в виде залога; размещение рекламы и прочее коммерческое использование площадей.

Особую привлекательность составляет блок управления эксплуатацией объектов недвижимости, обеспечивающий: календарное планирование и управление мероприятиями по эксплуатационному обслуживанию; ведение и расчеты по сервисным договорам на обслуживание; планирование затрат и финансовых потоков по эксплуатационному обслуживанию; учет фактических затрат на обслуживание; распределение общих затрат на эксплуатацию по отдельным объектам) [2].

Вместе с тем следует отметить, что при безусловной привлекательности описанной системы остается один проблемный для потенциальных потребителей вопрос – достаточно высокая цена ее приобретения и внедрения. Поэтому на сегодняшний день в республике пока лишь крупные субъекты рынка недвижимости могут позволить себе расходы на данную разработку, прекрас-

но понимая, что в скором времени инвестиции многократно окупятся и принесут значительный доход.

Литература

1. Доан, М. Синяя книга SAP Краткий бизнес-путеводитель по миру SAP / М. Доан. – СПб. : ЭкспертРП, 2013. – 224 с.
2. Решение SAP «Управление недвижимым имуществом» // Подробное описание решения SAP [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа : http://nethaus.ru/sites/default/files/files_autor/IT_SAP_Real_Estate_0.pdf. – Дата доступа : 15.01.2014.
3. МТБанк выбирает правильные бизнес-процессы // МТБанк [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.mtbank.by/about/newspage/2012-3-2-9-35-40>. – Дата доступа : 12.01.2014.
4. Технологии SAP используются в более 30 магазинах сети «Родная Сторона» // НТС [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.rstorona.by/about/news/2013/tekhnologii-sap-ispolzuyutsya-v-bolee-30-magazinakh-seti-rodnaya-storona/>. – Дата доступа : 10.01.2014.