

# Съвети за ефективно управление на недвижима собственост

Ролята на новите технологии  
и как да изберете подходяща система



FM  
CENTER



## Ролята на технологиите за ефективното управление на недвижимата собственост

Интернет на нещата (IoT), роботизацията и автоматизацията на процеси (RPA), изкуствен интелект (AI), умни сгради, умни градове, умни работни места, сензори и мониторинг, дигитализация – всички чуваме тези термини постоянно. Съвременните технологии коренно променят начина, по който живеем. Няма причина да се съмняваме, че употребата им в професионалната сфера ще играе важна роля във възможността да посрещнем нарастващите изисквания и очаквания на клиентите, да повишим ефективността си и да оптимизираме работните си процеси.

Успешното развитие на бизнеса неминуемо изисква добро познаване на тенденциите в сферата, на технологичните решения и най-вече на клиентите. Управлението на недвижимата собственост е една от сферите, където развитието на технологиите оказва особено голямо влияние.

### Не се опитвайте да правите всичко сами

Основно правило за ефективно управление на сгради и съоръжения – не се опитвайте да правите всичко сами! Използвайте специализирани системи, за да:

- оптимизирате процесите
- повишите ефективността
- намалите разходите
- добавите нови възможности за печалба
- осигурите добавена стойност

### Технологиите са изключителна възможност

Напредъкът в развитието на технологиите предоставя изключителна възможност за по-ефективно управление на недвижимата собственост!

В сектора днес съществуват широкообхватни решения, които извличат и анализират информацията от BMS, изготвят отчети и помагат както за управлението на поддръжката и изпълнението на ежедневните задачи, така и за постигането на средносрочните и дългосрочните цели. Каква е заетостта на сградата, какви са очакваните приходи, какъв е размерът на направените разходи, какви са оборудването и системите, как функционират те – отговорите на тези въпроси са ключови за постигането на успех!

Именно това е едно от основните предимства при използването на съвременни софтуерни системи – новите технологии улесниха многократно достъпа до данни и информация, които да ни помогнат да вземаме аргументирани стратегически решения.

### Информацията е ключът към успеха

Успешното управление на сгради и съоръжения зависи до голяма степен от способността да събираме, съхраняваме, анализираме и управляваме информация.

## 6 причини да използвате специализиран софтуер за управление на недвижима собственост



### Видимост

Специализираният софтуер ви предоставя пълна картина на вашата собственост – заетост, разходи, оборудване, задачи по поддръжка, изтичащи договори и т.н.



### Гъвкавост

Достъпът до пълна информация за собствеността дава възможност за вземане на бързи решения и адекватни реакции, дори когато някой от екипа не е наличен.



### Оптимизация на разходи

Удобната и пълна информация за състоянието на вашите сгради ви позволява да идентифицирате възможности за оптимизация на ресурси (енергийни, човешки, финансови и др.). Освен това спомага за ефективното оползотворяване на пространствата, с които разполага вашата собственост.



### Устойчивост

Споделената информация води до приемственост и устойчив бизнес. Освен това софтуерните решения за фасилити мениджмънт работят в посока на подобряване на енергийната ефективност и допринасят за удължаване на жизнения цикъл на сградите.



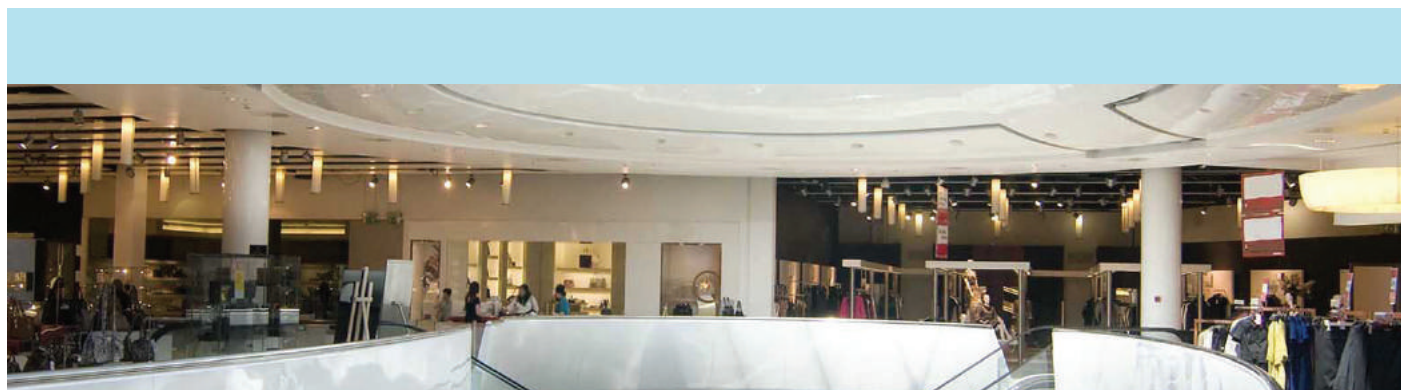
### Контрол над поддръжката

Използването на софтуер ви позволява да следите в реално време извършваните дейности по поддръжка. Можете да делегирате задачи на отговорните лица, да следите статуса им и да пазите история на ремонтни дейности и изразходените за тях материали. Всичко това ви помага в изготвянето на планова поддръжка, която удължава живота на вашите активи.



### Комуникация с наематели

Улесненият достъп до информация относно новини, задължения, извършени плащания и др. подобрява отношенията между управителите на сгради и крайните ползватели на техните услуги.





## Ползите са за вас и вашите клиенти

Новите технологии носят полза на вас и вашите клиенти, независимо от позицията ви:



Инвеститори и собственици



Финансови директори



Фасилити мениджъри



Пропърти мениджъри



Проджект мениджъри в жилищни комплекси

## Как да изберете подходящия специализиран софтуер?

### Стратегически стъпки

#### Дефинирайте стратегическите цели на компанията.

Внедряването на софтуер е инвестиция, която искате да се възвърне в определен период от време. Това е възможно, когато дефинирате ясно кои са областите, в които имате нужда от подобрение; кои са трудностите, които непрекъснато нарастват; какво искате да постигнете. Оставете смелите планове и мечти, че софтуерът ще реши всичките ви проблеми и се фокусирайте върху онези критично важни фактори, които ви възпрепятстват да постигнете стратегическите си цели.

#### Направете списък с изисквания и бъдете конкретни.

След като знаете какво искате да постигнете, дефинирайте бизнес процесите и информацията, която искате да извлечате от софтуерната система. Бъдете максимално конкретни, особено по отношение на справките и отчетите – какви данни са ви необходими, за да направите правилните анализи.

#### Проверете ИТ капацитета на компанията си в съответствие с техническите изисквания на софтуера, който искате да внедрите.

Инвестицията за закупуване на софтуер често налага допълнителни средства за набавяне на необходимия хардуер. Всяка софтуерна система работи максимално добре при определени технически параметри (сървър, хардуерно пространство, памет, операционна система на потребителските машини и други). Ако те не съответстват на вашата ИТ среда, проверете какви са минималните изисквания на софтуера, който разглеждате, за да имате представа за общата стойност на инвестицията ви.

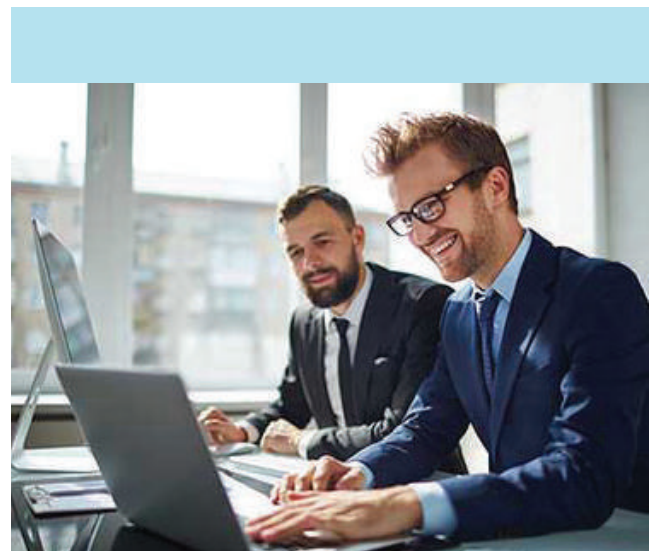
### Избор на подходящ партньор

#### Търсете компания, която предлага решение според вашите нужди.

За максимален ефект от решението, което внедрявате, трябва да намерите партньор, който е готов да разбере вашия бизнес. Подходящият партньор задава правилните въпроси, вместо да използва стандартна презентация, полага усилия да вникне в процесите ви, за да конфигурира софтуера според тях и да ви демонстрира възможностите му.

#### Изберете партньор, а не доставчик на софтуер.

Когато говорим за B2B софтуер, отношенията с компанията-доставчик не приключват с плащането на фактурата. Тези решения са по-сложни и следват предварително дефиниран процес по внедряване. Той обикновено включва и обучение на потребителите за работа със системата, а също и техническа поддръжка.



## Функционалност

### Обмен на данни с други системи

Нереалистично е да смятаме, че един софтуер може да бъде добър във всичко, от което имаме нужда. Затова организациите използват различни решения, но е важно те да могат да „говорят“ помежду си. Обменът на данни между фасилити мениджмънт софтуера и системата за сградна автоматизация, например, или измервателните устройства на отоплителните уреди, е важен фактор за повишаване цялостната ефективност на работния процес.

### Клиентски портал

Отстраняването на неизправности изисква уведомление за тяхната поява. Най-ефективният начин е да се осигури web достъп за всички ползватели на съответната сграда /помещение/ съоръжение, до специализиран портал. В него всеки, който забележи проблем, може да го въведе, а координаторът да постави задача на конкретния отговорник. Особено, когато говорим за управление на бизнес сгради, където ползвателите са клиенти, такъв тип портал е чудесен канал за поддържане на коректни взаимоотношения между собственик и наемател.

### Ползваемост

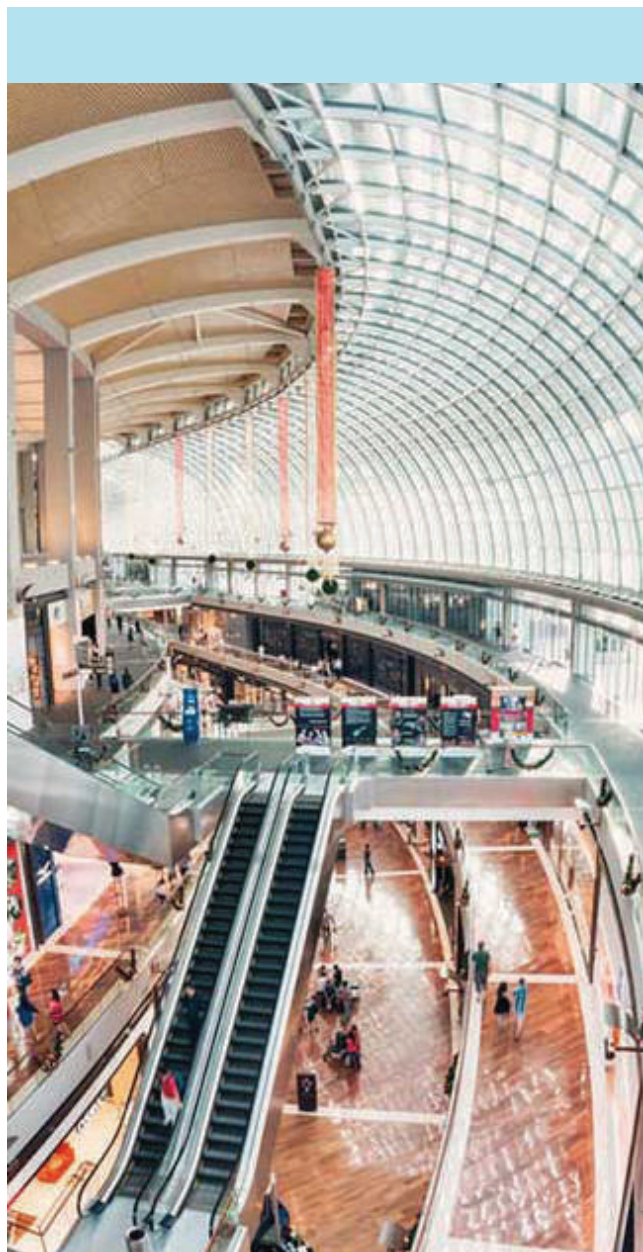
Всяка компания, която предлага софтуер, твърди, че той е интуитивен и лесен за употреба. И това е важно, но докато все пак носи известна субективност в оценката, то съществуват и други фактори, които са по-лесно измерими. Такъв фактор е езикът, на който работи системата. Предвид това, че бизнесът става все по-интернационален, възможността за двуезичен интерфейс изключително улеснява работния процес.

### Сигурност

Сигурността на данните е основен приоритет за всяка компания. Достъпът до информация по всяко време, от всяка точка на света, повишава риска от злонамерени действия. Затова решението, което изберете, трябва да има добре организирани права на достъп, които да могат да се администрат в рамките на вашата компания. Обсъдете предварително своите изисквания и/или опасения за сигурност с партньора, чието софтуерно решение обмисляте.

### Мобилно управление на поддръжката

Мобилната функционалност дава възможност за преглед и отчитане на задачите, свързани с поддръжката на сгради и съоръжения, в реално време. Това повишава ефективността на хората, които отговарят за нея и им осигурява повече време за организиране на превантивна поддръжка, която от своя страна удължава живота на активите.



## Организационни фактори

**Изберете софтуер според Вашия капацитет, но с възможност за растеж.**

Често софтуерът е или твърде голям (тип ERP система) за вашата организация, или покрива едва малка част от изискванията ви. Подходящото решение трябва да е съобразено с размера и нуждите на вашата организация. Обикновено системите, които са разработени на модулен принцип, могат лесно да бъдат адаптирани. В същото време, с вашия растеж, ще нараства и необходимостта от повече процеси, повече функционалност, повече потребители. Затова избраният софтуер трябва също да може да расте заедно с вас.

**Определете кой ще използва софтуера и кой ще въвежда информация.**

Не можете да оправдаете инвестицията в софтуер, ако той не се използва. Важно е да се дефинират както процесите, така и хората, които ще бъдат реални потребители на системата. Софтуерните фасилити мениджмънт продукти работят ефективно, когато са запазени с максимално много информация и тя непрекъснато се обновява. Част от тази информация може да постъпва автоматично от други системи, например, но потребителите са тези, които ежедневно я „захранват“ с данни и тази отговорност трябва да бъде ясно комуникирана с тях.

**Не забравяйте, че се изисква време и отдаденост.**

Без значение колко е добро софтуерното решение, което сте избрали, няма как да постигнете стратегическите си цели, без активно участие. Помислете колко време можете вие и екипа ви да отделите за внедряване и обучение и колко препоръчва вашият избран партньор. Уверете се, че сте постигнали взаимно съгласие и сте уеднаквили очакванията си още в началото.

## Не забравяйте

Изборът на софтуер за управление на недвижима собственост е дългосрочна инвестиция.

Изисква време и отдаденост, за да разгърне максимално потенциала си.

В замяна носи много ползи, както за потребителите, в тяхната ежедневна работа, така и за бизнеса на организацията.





## Запознайте се с FM Center

FM Center е интуитивна система за управление на всякакъв вид собственост. Събирате, съхранявате, насочвате, анализирате и управлявате информация и данни в едно решение:

- Генерирате комплексни справки за своите проекти
- Разпределяте разходи по различни критерии
- Осигурявате детайлен поглед върху паричните потоци
- Комуникувате ефективно с обитателите на сградата
- Интегрирате с други системи
- Предоставяте възможност за онлайн плащания
- Получавате постоянно развиваща се система



### Планирайте успешно бюджета си

FM Center предлага гъвкави инструменти за управление на приходи и разходи, с които можете по-лесно да планирате бюджета си.

### Имате измерими резултати

Системата предоставя различни справки, които позволяват правилни изчисления и анализ на данни, за вземане на по-информирани решения.

### Удължавате живота на вашите сгради

Планирането и управлението на поддръжката на сградите е ключов фактор за удължаването на техния жизнен цикъл.

### Осигурявате ефективна комуникация с наемателите

FM Assistant е уеб модул, където крайните потребители могат да се запознаят с актуална информация, да подават заявления, да виждат дължими и платени сметки и да извършват онлайн разплащане.

## FM Center е цялостно решение за:

- Мултифункционални комплекси
- Бизнес сгради и големи бизнес паркове и комплекси
- Жилищни сгради и комплекси
- Молове и търговски центрове, хипермаркети, търговски вериги
- Логистични центрове
- Организации с голям брой офиси и филиали
- Компании, осигуряващи услуги по фасилити мениджмънт

## Предимства на FM Center

- Разработва се повече от 15 години от екип от професионалисти с опит в индустрията
- Лесно се адаптира към различни бизнес казуси
- Постоянно се обновява и подобрява
- Оптимално съотношение цена-качество
- Гарантирана поддръжка и консултантски услуги
- Възможности за интеграция с външни системи
- Локализиран на български език

Изберете FM Center и управлявайте всички свои проекти и фасилити мениджмънт дейности в една система!

Свържете се с нас за повече информация:



CenterMine Ltd.



[fmcenter.centermine.com](http://fmcenter.centermine.com)



+359 2 4210 995



[office@centermine.com](mailto:office@centermine.com)