

ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ САФМ-СИСТЕМ ЭКСПЛУАТАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Автоматизация систем управления является актуальным вопросом во многих сферах. Сфера недвижимости так же требует автоматизации, она позволяет экономить на обслуживании, трудовых и временных затратах. Существует множество базовых систем управления, но основная – САФМ.

Цель работы: изучение САФМ-системы, выявить особенности системы.

Все системы управления объединяет понятие Facilities Management – это управление инфраструктурой объектов недвижимости, обеспечение и улучшение функциональности и жизнедеятельности.

САФМ-система – автоматическая система управления недвижимостью, она направлена на поддержку стратегического и оперативного управления объектами: все бизнес-процессы, связанные с административными, техническими и инфраструктурными задачами, когда объект или здание находятся в эксплуатации. Системы САФМ могут содержать данные, идентифицирующие отделы и персонал, идентифицирующие и отслеживающие, кто имеет права доступа к пространству и уровень безопасности, а также информацию об арендованных помещениях, включая информацию об аренде, доходах и возвратных платежах арендаторов.

Цель системы САФМ включает в себя: использование активов организации с минимально возможными затратами, обеспечивая при этом выгоду на каждом этапе жизненного цикла здания, поддержка оперативного и стратегического управления объектами.

Целевая аудитория САФМ-решений – средние и крупные заказчики с объектами общей площадью от 100 тыс. м² и более 1000 сотрудников в штате. В основную функциональность САФМ входят модули управления:

- активами;
- техническим обслуживанием;
- помещениями и рабочим пространством;
- услугами;
- арендой/лизингом;

– проектами (Project/Task Management).

Системы САФМ получили наибольшее распространение в сфере управления недвижимостью. Недвижимость, как наиболее существенная часть основных фондов предприятий и организаций, а также, как объект бизнеса, например, при девелопменте и аренде. Задачи САФМ зависят от специфики объекта недвижимости. Так в сфере ЖКХ приходится обслуживать пропускные системы, счетчики электроэнергии, камеры видеонаблюдения, домофоны. Системы для ЖКХ уже не подойдут для автоматизации обслуживания складских помещений, цехов, торговых залов.

Архитектура систем такого типа, как правило, представлена двумя обязательными элементами – база данных и графическое приложение. Их взаимодействие отражает особенности функций управления инфраструктурой недвижимости.

Руководители объектов обычно сталкиваются с различными ограничениями и проблемами. К числу наиболее часто встречающихся сегодня относятся следующие: сокращение бюджета на техническое обслуживание, отсутствие единого стандарта для программ, отсутствие должной безопасности для данных, ограничения в ресурсах, распределение данные и несоответствия данных.

Подводя итог можно сказать, что САФМ-система имеет ряд значительных преимуществ, и необходима для развития бизнеса и качества жизни в целом. Но для достижения этих целей необходимо решить ряд непростых задач, в особенности для внедрения системы в нашей стране.

Задача менеджеров предприятий состоит в том, чтобы преодолеть препятствия на пути внедрения системы, используя имеющиеся ресурсы и убедив руководство в том, что эффективность и экономия средств могут быть достигнуты за счет инвестиций в технологии, такие как хорошо спланированная система САФМ.

ЛИТЕРАТУРА

1. САФМ: система автоматизации управления инфраструктурой недвижимости [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.tadviser.ru/>. – Дата доступа: 13.03.2023.
2. Автоматизация Facilities Management [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://expert.ru/>. – Дата доступа: 13.03.2023.
3. Computer-Aided Facilities Management [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.wbdg.org/>. – Дата доступа: 13.03.2023.