



Excel vs FM Center

Ползи от работата със специализирани
софтуерни решения



Какви са предимствата и недостатъците при управлението на данни с Excel? И как специализираните софтуерни решения, част от платформата FM Center, могат да помогнат на пропърти и фасилити мениджъри?

През годините Excel се е доказал като полезен инструмент, предоставящ редица функционалности за съхранение и обработка на информация. Програмата обаче има своите недостатъци и ограничения, породени най-вече от:



увеличаващия се обем данни



нуждата от свободно движение на информацията



изискването за достъп до актуална информация от всички специалисти



нарастващата мобилност в световен мащаб

По-долу ще разгледаме в детайли плюсовете и минусите на Excel и ще ги сравним със специализираните решения за фасилити и пропърти мениджмънт, обединени в платформата FM Center.

	Excel	FM Center
Обмен на данни с други системи	+	+
Възможност за справки и отчети	+	+
Минимизира риска от човешка грешка	-	+
Сигурност на данните	-	+
Известяване за събития и срокове	-	+
Скалируемост	-	+
Проследимост на данните	-	+
Лесно разпределение на разходи	-	+

Предимства

Универсален формат

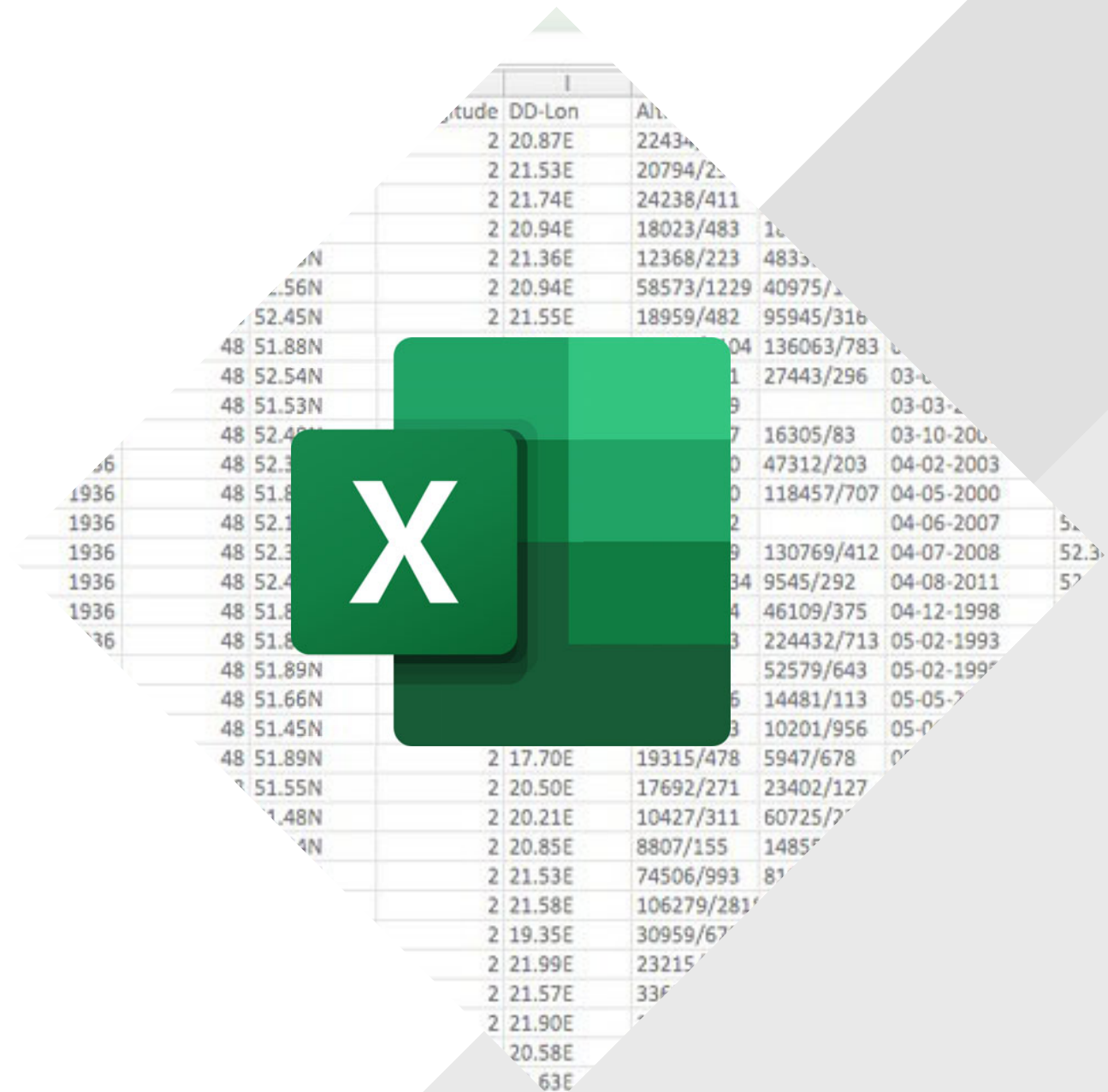
Excel е универсален файлов формат. Затова бива използван за прехвърляне на данни между редица системи – ERP, BMS, счетоводен софтуер и, разбира се, между всички тези системи и платформата FM Center. Именно чрез този файлов формат лесно може да се прехвърлят, например, счетоводни данни и информация от автоматично отчитане от BMS към FM Center.

Ниска цена

На фона на всички останали налични решения на пазара, цената на Microsoft Excel е пренебрежимо ниска.

Сравнително лесен за елементарни справки

В днешно време всеки мениджър и служител умее да работи до някаква степен с Excel. При някои хора справка отнема 15 минути, а при други – 2 часа. Но с този продукт е възможно да бъдат генерирани отчети за нуждите на пропърти и фасилити мениджмънта. Често се случва мениджърите и служителите да са „наследили“ таблица с формули и просто да променят стойности, за да получат необходимата справка. Това, обаче, крие своите рискове.



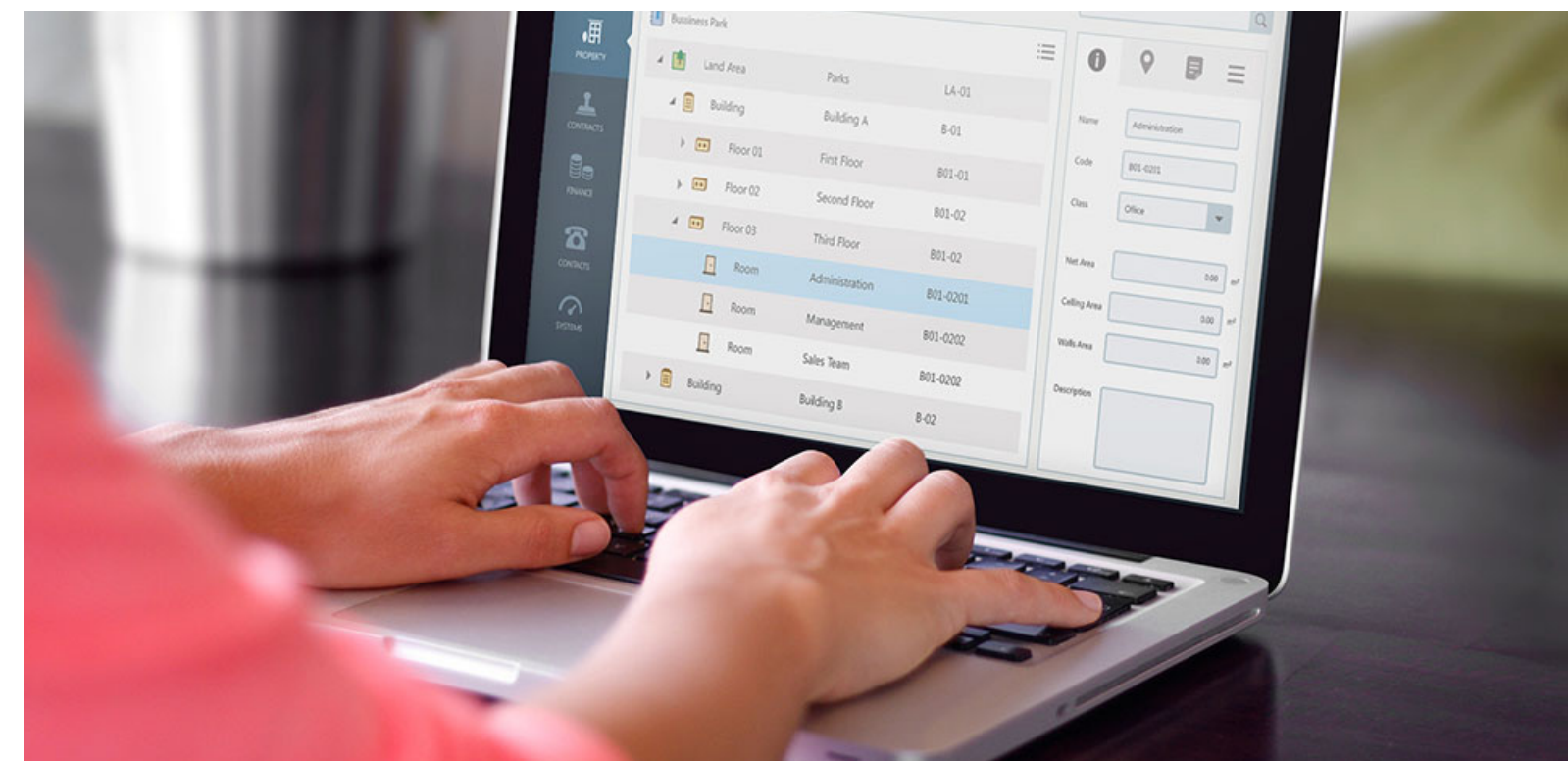
Недостатъци

Висок риск от човешка грешка

- ✗ Винаги присъства възможността за техническа грешка и при създаване на нов файл, и при използване на „наследен“ такъв, правен в миналото от друг човек (често от вече бивш служител на фирмата). В много случаи специалистите боравят само с определени цифри и формули, защото никой във фирмата им не знае как точно е създадена таблицата и как изчислява съответните стойности.

Решението:

FM Center свежда вероятността за човешка или техническа грешка до минимум. В платформата са въведени математически формули, които предпазват от неволно допускане на грешка. Софтуерът работи на принцип, в който първо се въвежда собствеността, която после бива отдавана чрез договори. При вярно въведена собственост, останалата информация гарантирано също е вярна.



✗ Ниска сигурност на данните

При работа с Excel има висок риск от загуба на файл, промяна на формула, въвеждане на очевидно неверни стойности и, разбира се, вероятност някой да копира този файл без ваше знание.

Решението:

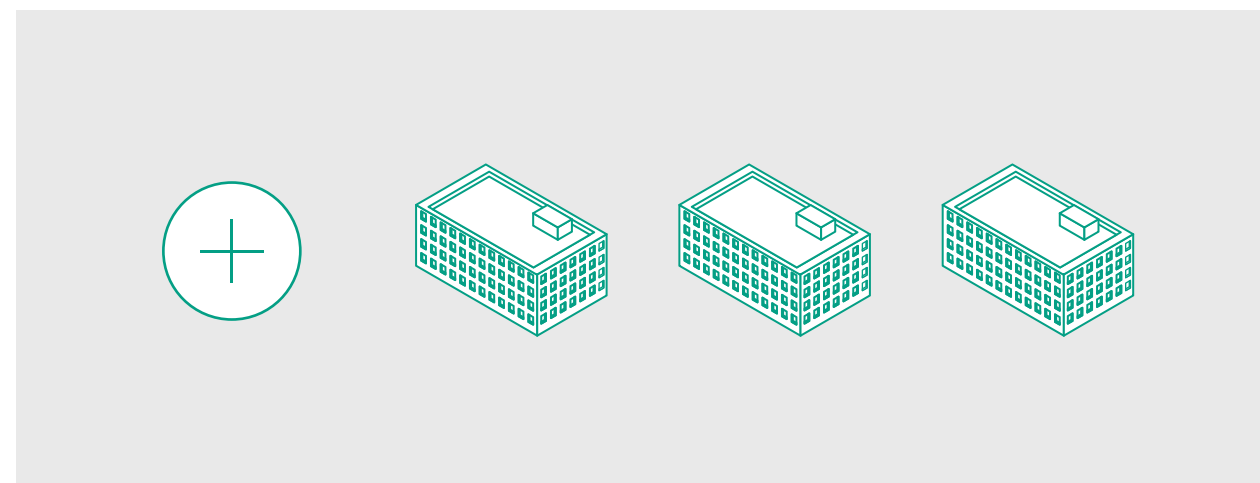
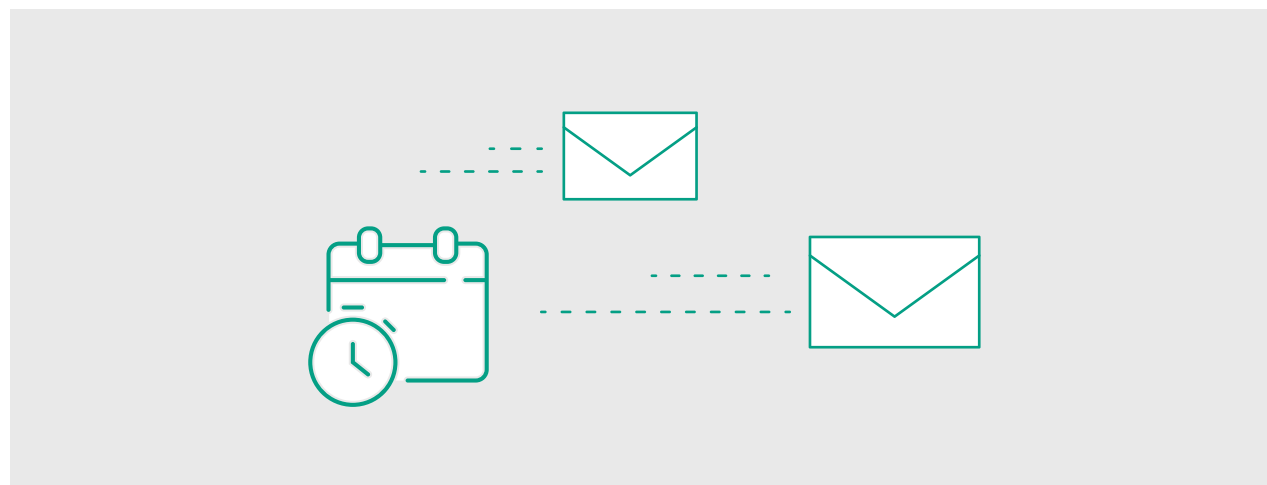
FM Center осигурява изключителна защита на данните. Платформата е сигурно пласирана на съответния сървър и при далновидно управление от администраторите (регулярен бекуп, използване на SSL сертификати и др.) няма как злонамерени хора да достъпват информацията в нея.

✗ Липса на възможност за напомняне за събития

Ключови в работата на един пропърти мениджър са следенето на договори с цел преговаряне на нови наемни условия, следенето за изтичане на застраховки, банкови гаранции и срокове към местната община. Пропускането на някой срок може да доведе до сериозни финансови загуби. Или по-лошо – до загуба на доверие от страна на клиентите и партньорите. Excel обаче не може да напомня за подобни предстоящи събития.

◇ Решението:

FM Center дава възможност за известяване за всякакъв тип събития както в самата платформа, така и чрез изпращане на имейли. Софтуерът продължава да напомня, докато съответният служител не отбележи, че събитието се е случило. Така се елиминират гореспоменатите рискове от пропуск. Това помага и за залагане на планова поддръжка на всякакво закупено оборудване, което обикновено се прави при сключване на договор с нов подизпълнител.



✗ Липса на скалируемост

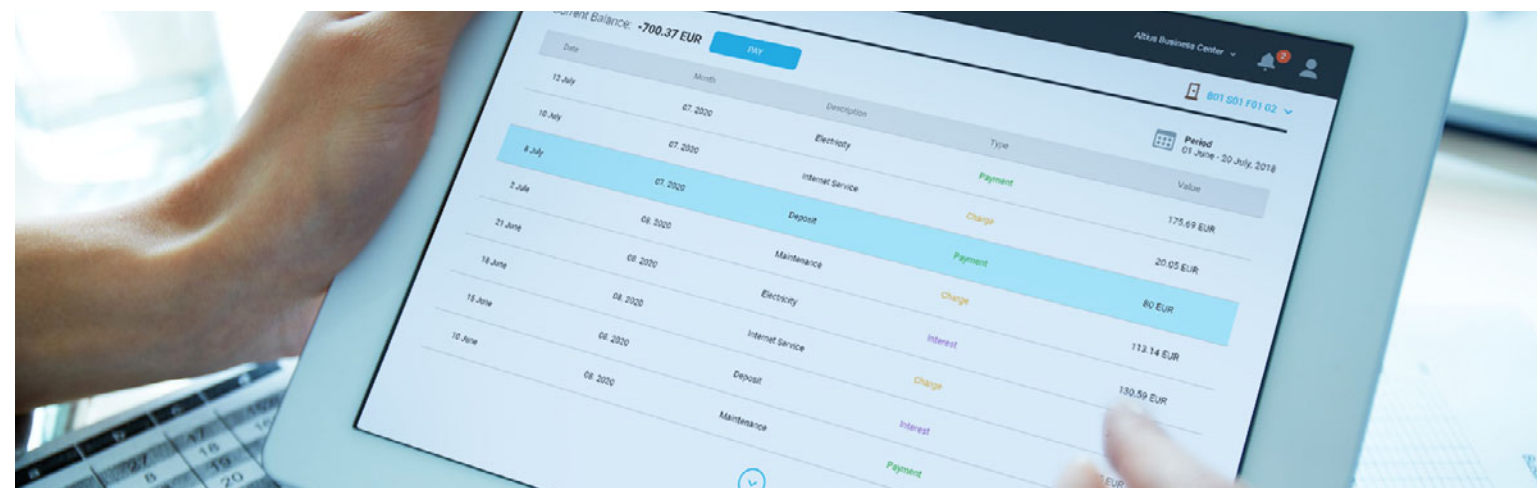
С Excel безспорно може да бъде управляван малък имот и набор от няколко наемателя, но с нарастването на управляваните площи, имоти и договори, използването на Excel и електронна поща започва да затруднява работата. С годините, комуникацията с наемателите по телефона започва да надвишава физически наличното време на фасилити и пропърти мениджърите, а проследимостта по имейл става все по-трудна. Все повече таблици и отчети са нужни, за да може ръководството да взема информирани решения за бъдещето на имота.

◇ Решението:

FM Center бързо преодолява тези предизвикателства. Платформата предлага практически безкрайна възможност за добавяне на имоти, договори, оборудване, генериране на отчети. Също така, при разрастване на бизнеса ви, можете да надградите с допълнителни софтуерни решения и нови функционалности.

✗ Неяснота кои данни са актуални

Практиката Excel файл да бъде коригиран и изпратен многократно по имейл вече е доказала неефективността си. Дори да е наличен централизиран сървър, на който да се съхранява файлът, остава висок рискът да има дублирана версия на нечий компютър и не всички специалисти от екипа да имат достъп до актуалните данни. Следенето дали се работи с най-новите данни е излишно натоварване за и без това заетите пропърти и фасилити мениджъри.



◇ Решението:

FM Center предоставя централизиран архив, където да събирате, съхранявате, анализирате и управлявате информацията. Всички клиентски станции достъпват до тази база данни, гарантирано съдържаща актуалните данни за обекта.



✗ Трудоемко създаване на нови справки

Когато се наложи да бъде генериран нов отчет, някой трябва да изгради файла с формулите в Excel. Често това отнема много часове труд на пропърти или фасилити мениджъра или на някой служител в счетоводството. Процесът става още по-бавен, когато трябва да бъдат извадени исторически данни и/или да бъде направена прогноза за бъдещи тенденции. Причината е, че по правило в таблицата се въвеждат само работни данни към настоящия момент. Това води до обединяване на данни от набор от различни таблици в една нова такава, което може да доведе до дни допълнителна работа.

◇ Решението:

С помощта на FM Center създаването на справки става буквално за секунди, като има възможност за графичното им представяне по удобен и интуитивен начин. Могат да бъдат създавани всякакъв вид справки по всевъзможни критерии и пера, за да бъдат взети информирани решения.

✗ Трудоемко разпределяне на разходи

С Excel е възможно да бъдат разпределяни разходи – по наета площ, по процент дял в общите части, по брой наематели/служители. Всичко е въпрос на време и писане на формули. Но когато се наложи даден разход да бъде разпределен по различен показател, работата с Excel става ненужно времеемка. В някои случаи разбиването на комунални разходи става почти невъзможно. Например в помещения, в които наематели са различни фирми с различен брой служители.

◇ Решението:

С FM Center разпределението на разходи по даден фактор става автоматично и се случва практически мигновено. Допълнително, софтуерните решения в платформата позволяват лесното генериране на справки за тези разходи по определени елементи от собствеността – сгради, помещения, апартаменти, паркинги и т.н.



✗ Затруднена работа в екип

Работата с Excel е сравнително лесна, когато се извършва от един човек. Но колкото повече специалисти трябва да достъпват и променят данните съвместно, толкова по-трудно става това в Excel. Невъзможността да се работи прегледно и заедно по един общ проект пречи на екипите да си сътрудничат.

◇ Решението:

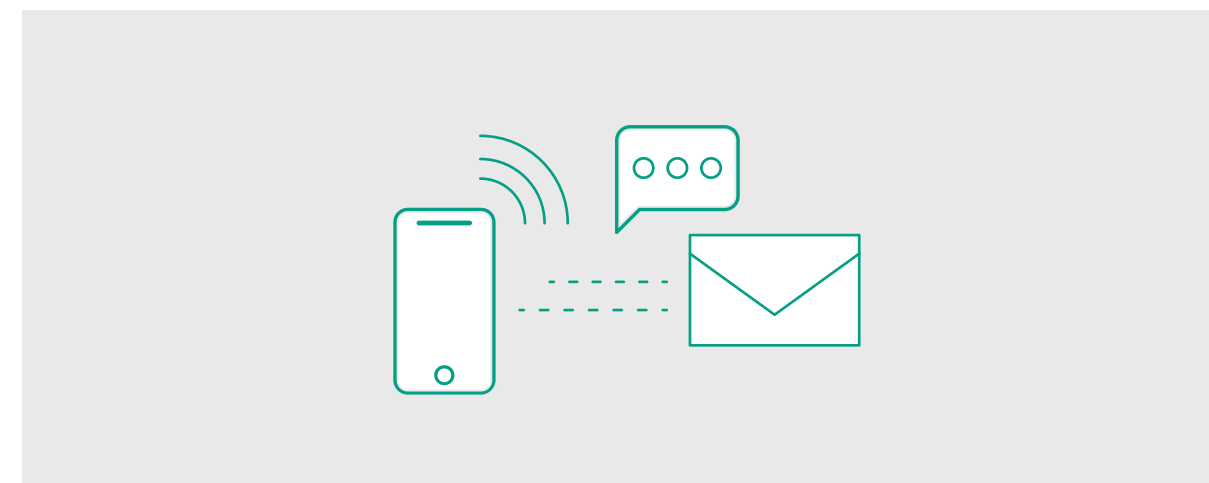
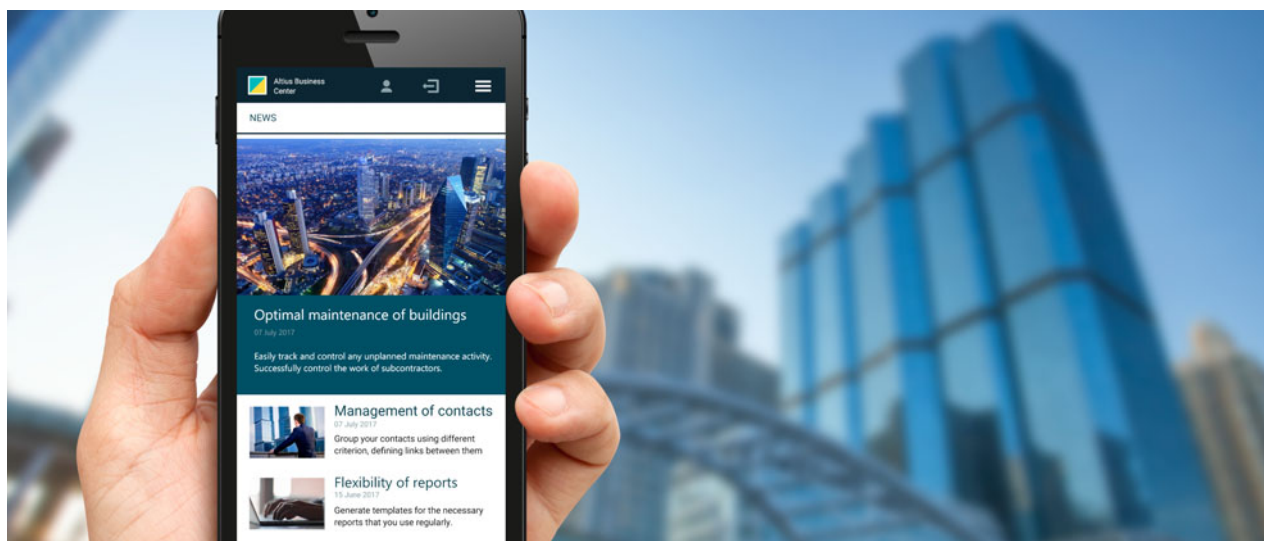
Различните софтуерни решения във FM Center позволяват на специалистите да обединят усилия в името на ефективната съвместна работа. Платформата носи ползи не само на фасилити и пропърти мениджърите, но и на собствениците, инвеститорите, финансовите директори.

✗ Неефективна комуникация с наематели и живущи

Опитът показва, че управителите на сгради се нуждаят от облекчен и систематизиран процес на комуникация с ползвателите. Всеки клиент е важен и иска да бъде чул, затова често на фасилити и пропърти мениджърите им се струват стотици обаждания на ден. Клиентите звънят и сигнализируют, често не пишат имейли, но очакват проблемът им да бъде решен.

◇ Решението:

FM Center предоставя уеб портал с версия за мобилни устройства, в който може да бъде извършвана двустранна комуникация между управителите на сградата и ползвателите. Всички сигнали и известия остават в платформата и допълнително се изпращат като имейли, така че комуникацията да бъде удобна и прозрачна. Реагирането на сигнали за реактивна поддръжка става бързо и в резултат клиентите се чувстват чути и разбрани.



✗ Липса на отчетност и прозрачност

В Excel могат да бъдат следени приходите и разходите по сградата, но наемателите нямат достъп до тази информация. Практиката да бъдат изпращани фактури и да бъдат префактурирани комунални разходи невинаги води до добри резултати, поради риска от грешки или от неяснота около стойностите в тях.

◇ Решението:

Уеб порталът на FM Center позволява на фасилити и пропърти мениджърите да виждат дължимите и платени сметки на наемателите и да известяват дължниците чрез имейл или SMS. От своя страна клиентите могат да видят задълженията си, както и какви плащания са извършили – разбити по пера, по месеци и години. Допълнително, те получават възможност да заплатят дължимите суми директно през уеб портала.

Заклучение

Excel е ценен инструмент и универсален формат за обмен на данни между различни системи, но крайно недостатъчно решение за нуждите на съвременните пропърти и фасилити мениджъри. С развитието на пазара в България се увеличава и обемът от работа. Използването на Excel вече по-скоро пречи на специалистите да се фокусират над реалната си работа. Все повече успешни организации залагат на специализирани платформи като FM Center, за да развият бизнеса си и да си гарантират конкурентоспособност в съвременния свят.

Изберете партньор, а не доставчик на софтуер

Платформата FM Center е продукт на CenterMine – компания с многогодишен опит при разработката и дистрибуцията на софтуерни решения за управление на недвижима собственост. Доверявайки се на CenterMine, вие печелите партньор, който да отговори най-точно на вашите специфични бизнес нужди.

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

Свържете се с нас за повече информация:



centermine.com



+359 2 4210 995



office@centermine.com