

image not found or type unknown



Аннотация: в данной работе рассматриваются особенности построения и наполнения базы данных рынка загородной информации, кроме того раскрываются основные проблемы построения таких баз аналитических данных.

Ключевые слова: загородная недвижимость, рынок недвижимости, базы данных.

Организация системы информационного обеспечения рынка загородной недвижимости – это важнейшая составляющая ее нормального развития и функционирования, в том числе в интересах инвестиционно-строительной деятельности.

Первым и наиболее важным этапом анализа рынка загородной недвижимости является построение и наполнение баз данных: сбор информации, а также ее предварительная обработка. Достоверность и полнота заложенных в систему данных – это основные факторы, которые влияют на качество результатов, получаемых в итоге. Унифицированный подход к разработке архитектуры системы базы данных определяет результативность работы с ней для конечного пользователя.

Главная составляющая системы информационного обеспечения рынка, объектов загородной недвижимости это база данных предложений и сделок, о проблемах построения и первичного наполнения которой исходными данными и будем вести речь в рамках данного эссе.

В первую очередь, при проектировании базы данных рынка загородной недвижимости следует определить круг задач, решаемых с ее помощью.

Типичными можно назвать следующие:

- определение объемов, динамики и структуры предложения и спроса;
- определение ценовых показателей, а также их динамики;
- выявление ключевых ценообразующих факторов, а также диапазона их значений;
- определение сроков экспозиции объектов на рынке загородной недвижимости, их динамики, а также взаимосвязи с ценами предложения;
- определение доходности объектов;
- ценовое зонирование территорий;

- хранение информации об объектах для целей массовой и индивидуальной оценки [2].

База данных для решения поставленных задач должна накапливать в структурированном виде информацию об объектах загородной недвижимости (в том числе их физические характеристики, описание окружения и местоположения, ценовые показатели в период экспозиции на рынке и др.), а также обеспечивать возможность ее анализа.

На сегодняшний день анализом рынка загородной недвижимости профессионально занимается большое количество специалистов и компаний. Вместе с этим, системный характер имеют исследования, которые проводимые, в первую очередь, в крупных, инвестиционно-привлекательных регионах и городах (Московская область, Москва, Санкт-Петербург, города-миллионники). Основными игроками на данном рынке зачастую совмещаются аналитические исследования с инвестиционной и риэлторской деятельностью и не предоставляют в полной мере доступ к собственным информационным системам.

Необходимо отметить доступные для изучения наработки ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», а также программный комплекс «АДОН» Поволжского центра развития.

Анонсированы и ведутся работы по построению:

- национальной системы стоимостного анализа на основе когнитивных ситуационных центров анализа рынка недвижимости – НАССА-КСЦ недвижимость (Компания РОСЭКО, Российское общество оценщиков, г. Москва);
- общероссийской системы мониторинга рынка недвижимости (аналитическое агентство RWAY, г. Москва).

Существуют некоторые особенности рынка загородной недвижимости, которые усложняют организацию информационной системы:

- ограниченность данных о сделках совершенных фактически;
- общая информационная закрытость;
- ограниченность данных об объектах загородной недвижимости и условиях сделок с ними;
- разнообразие субъектов и объектов рынка загородной недвижимости, условий совершения сделок;

- непрозрачность ценообразования;
- отсутствие единой терминологии и классификации на рынке загородной недвижимости;
- существенная «зашумленность» информационного пространства (в том числе большое количество фиктивных данных о предложениях, неverified источников информации и т.п.) [4].

Помимо этого, построение и наполнение базы данных – это задача, которая требует существенных трудозатрат и временных затрат. В целом по России такие работы имеют единичный характер, как правило, они закрыты и привязаны к определенным рынкам либо решаемым задачам, это приводит к ограниченности методических разработок в данной сфере.

Остановимся на путях решения некоторых из перечисленных проблем, которые возникают при построении и первичном наполнении базы данных сделок и предложений на рынке загородной недвижимости.

Методические рекомендации и разработки.

В первую очередь, проводя анализ существующего опыт построения информационных систем на рынке загородной недвижимости, необходимо рассматривать общие подходы и принципы построения и наполнения аналитических баз данных для анализа, моделирования и мониторинга рынка загородной недвижимости. Стандарты описания объектов, после необходимой адаптации к условиям рынка загородной недвижимости могут использоваться при проектировании архитектуры базы данных рынка загородной недвижимости.

Не менее полезными являются разработки ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», в особенности принимая во внимание факт того, что они нашли практическое применение в реализованной и эффективно работающей системе мониторинга, а также составления экономико-математических моделей объектов нежилого фонда различных регионов.

Выбор источников информации. Традиционными источниками информации на рынке загородной недвижимости выступают:

- агентства недвижимости;
- специализированные периодические издания;
- аналитические агентства;
- мультилистинговые системы;

- государственные органы [1].

Подробнее остановимся на некоторых особенностях, которые имеют значение при выборе источников информации для наполнения базы данных на рынке загородной недвижимости.

Специализированные периодические издания (журналы, тематические газеты, интернет-ресурсы) являются самым используемым и традиционным источником информации на рынке загородной недвижимости. Вместе с этим необходимо отметить, что доступность публикации в них объявлений об аренде и продаже для всех желающих, отсутствие верификации публикуемой информации со стороны редакций приводят к появлению огромного объема неактуальных предложений, это ограничивает или существенно затрудняет их использование для рассматриваемых целей.

В техническом плане наиболее удобными и перспективными источниками информации для наполнения базы данных рынка загородной недвижимости можно признать региональные мульти-листинговые системы в сети Интернет. Не лишены в полной мере недостатков, которые присущи периодическим изданиям, мульти-листинговые системы, обычно, содержат более структурированную, а также более очищенную от «шума» информацию. Анализ динамики и количества предложений, состава участников рынка, а также сроков экспозиции представленных объектов дает на раннем этапе возможность исключить неэффективные мульти-листинговые системы.

Интернет-сайты отдельных агентств недвижимости, при условии систематического обновления, также можно рассматривать в качестве источника информации для построения баз данных на рынке загородной недвижимости. При этом если в качестве ключевых источников информации используются мульти-листинговые системы, данные, которые публикуются на сайтах агентств недвижимости, в некоторых случаях существенно дополняют недостающую информацию и уточняют период экспозиции объектов на рынке загородной недвижимости.

Информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии имеет огромное значение для анализа, так как в настоящее время это единственный открытый масштабный источник информации о сделках с недвижимостью. С другой стороны, нерегулярный характер обновления информации, небольшое количество фиксируемых характеристик объектов недвижимости, а также проблема

достоверности ценовой информации значительно ограничивают его использование в настоящих условиях. Тем не менее, в перспективе, его использование представляется необходимым, так как дает возможность, путем «стыковки» с базой предложений, отследить полный путь объекта загородной недвижимости с момента публичной оферты до момента совершения сделки [3].

Разнообразие объектов и субъектов рынка загородной недвижимости. При проектировании архитектуры базы данных на рынке загородной недвижимости необходимо изучить основные ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость на рассматриваемых сегментах рынка недвижимости. В качестве основы необходимо принять ценообразующие факторы, которые указываются участниками рынка в предложениях по продаже или аренде объектов загородной недвижимости. При этом необходимо выполнить унификацию используемой терминологии, например, по стандартам описания объектов, экономико-математическим моделям объектов загородной недвижимости.

Полнота данных. Публикуемая информация об объектах загородной недвижимости и условиях совершения сделок с данными объектами в большинстве случаев имеет ограниченный, зачастую противоречивый характер.

Для повышения достоверности и полноты, а также упрощения дальнейшей обработки используемой информации, достаточно эффективными могут являться следующие меры:

- сбор данных одновременно из нескольких мульти-листинговых систем, а также с сайтов агентств недвижимости, с последующим «склеиванием» объявлений, а также устранением дублей;
- сбор дополнительных данных, которые в явном виде не публикуются источниками (в том числе сведений о дате публикации фотографий объектов на сервере, уникальных идентификаторов объектов, которые используются источниками информации для внутренних целей);
- сбор данных об объекте из открытых геоинформационных систем [2].

Отдельно необходимо предусмотреть возможность привлечения к наполнению базы данных объектов загородной недвижимости, непосредственных участников рынка. Это в значительной степени повысит полноту и качество данных, но потребует проработки механизмов их мотивации на долгосрочное сотрудничество.

Таким образом, подводя итог данному исследованию можно сделать вывод, что нормальное функционирование и развитие рынка загородной недвижимости без

системы его информационного обеспечения невозможно.

Основными факторами, которые влияют на эффективность получаемых результатов и работы системы, являются полнота, достоверность и качество заложенных в базы данных сделок, а также предложений информации и унифицированный подход к разработке ее архитектуры.

При проектировании баз данных следует, в первую очередь, четко определить круг задач, решаемых с их помощью.

Практический опыт и методические основы создания информационных систем на рынке загородной недвижимости достаточно подробно изложены в различных исследованиях.

При проектировании архитектуры баз данных необходимо принимать во внимание унифицированную терминологию, например, по стандартам описания объектов, экономико-математическим моделям объектов нежилого фонда, скорректированную с учетом особенностей, рассматриваемых сегментов рынка загородной недвижимости.

При выборе источников информации для наполнения баз данных приоритетными являются региональные мультилистинговые системы, обработанная и структурированная информация которых, дополненная данными агентств недвижимости и «состыкованная» с информационной системой «Мониторинг рынка недвижимости» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и данными открытых геоинформационных систем, дает возможность решать практически весь круг обозначенных задач в работе задач.

## **Список литературы**

1. Анализ и прогноз развития рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.arn.ru> (дата обращения: 09.03.2019).
2. Группа компаний RWAY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rway.ru> (дата обращения: 09.03.2019).
3. Мониторинг рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc\\_informSections/ais\\_mrn](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn) (дата обращения: 09.03.2019).
4. Прогноз и цены на недвижимость в Москве и Подмосковье [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.irn.ru> (дата обращения: 09.03.2019).