

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

*В.П. Киреенко, доцент
Н.Н. Поснов, преподаватель*

Конец XX века и начало XXI века характеризуется повсеместным использованием информационных технологий. Информационные технологии широко внедряются и в сфере недвижимости, особенно в создание массивов данных рынков недвижимости. В последнее время появилось множество доступных технологий, которые позволяют показать будущее жилье с изображениями внутренней отделки, придомовой территории и т.д., причём с полным ощущением присутствия. Еще один плюс современных информационных технологий – намного более широкий выбор предложений, отсортированных так, чтобы это было удобно конкретному пользователю. И, конечно же, основной плюс перед другими медиа – доступ к нужной информации из любого места. Поэтому со стабилизацией экономической ситуации в стране в целом и рынка недвижимости в частности есть основания прогнозировать дальнейшее развитие сегмента недвижимости в Интернете.

Особенность этого сектора в Интернете заключается в том, что постоянных пользователей у данных ресурсов не так уж и много, тогда как основная часть посетителей – аудитория случайная и нерегулярная. Постоянные посетители – это профессиональные участники рынка, следящие за его изменениями, проводящие мониторинги и собирающие данные из новостей, по базам данных, с ресурсов конкурентов. Основная же масса посетителей – люди, начинающие интересоваться сектором недвижимости только тогда, когда возникает потребность что-то снять, сдать, купить или продать, и теряющие к тематике интерес, как только все вопросы решены. Потому у ресурсов, посвящённых недвижимости, двойная задача: быть информативными для профессионалов и полезными для временных посетителей.

На сегодняшний день образцовым по организации, информационной открытости и саморегулированию можно называть рынок недвижимости США и Канады [1]. Достаточно заглянуть на крупнейшие в мире порталы недвижимости Realtor.com, Trulia.com и Zillow.com, чтобы получить полную достоверную информацию, как по отдельным интересующим объектам, так и по рынку недвижимости в целом. Как оказывается, шестьдесят семь процентов англичан ищут недвижимость именно через Интернет, аудитория ведущих европейских порталов по недвижимости составляет около десяти тысяч человек в день, а средняя глубина просмотра составляет восемьдесят страниц.

В отличие от вышеупомянутых рынков недвижимости, белорусский только формируется, информационные технологии и Интернет активно способствуют этому процессу. На белорусском информационном рынке недвижимости по аналогии с классификацией российского рынка Виктором Щёблецовым [1], директором по развитию федерального портала по недвижимости «МИР КВАРТИР», можно выделить три типа систем:

Первый тип - системы, созданные на базе СМИ (их называют - классифайды, как правило, это электронные версии бумажных газет частных объявлений, например «Из рук в руки» <http://irr.tut.by>, «Недвижимость Белоруссии» <http://nb.by/>), и электронные доски объявлений типа Slando.ru и [Doska.by](http://doska.by), [Prodamsam.com](http://prodamsam.com) Для этих систем характерно предоставление не структурированной информации низкого качества.

Второй тип - информационные сайты и порталы риэлторов. В таких системах происходит первичное регулирование подаваемой информации, что существенно повышает ее качество в сравнении с электронными СМИ и нерегулируемыми досками объявлений. Это большая часть сайтов по недвижимости.

Третий тип информационных систем - профессиональные ресурсы под управлением профессиональных сообществ риэлторов. Такие системы обладают наиболее качественным содержанием. Примером может являться портал **Realt.by**.

Для анализа белорусских сайтов, работающих с недвижимостью, они были разбиты на три группы по количеству объектов, имеющихся в базе на момент сравнения: 1-ая группа до 100 объектов, 2-ая 100-400, 3-ая свыше 500. Такое разбиение связано с тем, что, различные фирмы имеют разные финансовые возможности для разработки и поддержки своего сайта, и вполне логично предположить, что финансовые возможности связаны с количеством предлагаемых объектов.

Сравнение сайтов проводилось по таким критериям как внешнее оформление (достаточно субъективное мнение), удобство в работе и в поиске нужной информации, наличие дополнительных услуг (аналитические статьи, кредитный калькулятор, нормативно-правовая база и т.д.). Выбранные критерии являются достаточно субъективными, и, тем не менее, данная информация представляет определенный интерес. Анализировалось 43 сайта (см. приложение).

Первая группа характеризуется, как правило, достаточно просто оформленными сайтами с небольшим количеством страниц: о компании, квартиры, дома, дачи, участки, коммерческая недвижимость. База данных представлена простыми таблицами с характеристиками объектов. Фильтры отсутствуют. Дополнительные услуги весьма скромные. Сайты этой группы чаще всего носят региональный периферийный характер.

Явным лидером оказался сайт **dinas.by ООО Ваш риэлтер**. Сайт характеризуется хорошим оформлением, удобен в работе, имеет на удивление очень хороший фильтр, характеризуется большим набором дополнительных услуг. К недостаткам можно отнести невозможность посмотреть весь перечень объектов определенной категории.

Примером неудачного оформления сайта из этой категории, на мой взгляд, является сайт **zz.by Западные Земли Эстейт**. Главная страница имеет темный, практически черный фон (это уже плохо воспринимается) на котором названия страниц выполнены серым шрифтом, что достаточно плохо читается.

Во второй группе можно выделить сайт **www.kv-vopros.by «Квартирный вопрос»**, который отличается хорошим дизайном, удобен в работе, имеет хороший фильтр по многим разделам. К недостатка следует отнести слишком большую пестроту. В этой же группе можно выделить сайт **www.pakodan.by ООО «ЦТН ПАКОДАН»**, который оставил очень приятное впечатление. Полностью оценить его пока не представляется возможным, так как многие страницы находятся в разработке, но, учитывая количество филиалов (около 13) и разработанные страницы, хочется надеяться на очень хороший результат.

В качестве не очень хорошего примера оформления сайта (на мой взгляд) можно привести **www.alfa-active.by Альфа-Актив**. Ярко красный фон быстро вызывает неосознанное раздражение, сайт очень просто оформлен, фильтры примитивные, хотя база объектов относительно большая, дополнительные услуги – элементарные, никаких аналитических статей, обзоров, отсутствие всякой статистики.

Что касается третьей группы и абсолютного лидера, то им, безусловно, является портал **Realt.by**, который представляет интерес по всем позициям. Особенно следует отметить качественный фильтр по всем страницам, а также наличие аналитических статей и большого количества статистического материала рынка недвижимости Республики Беларусь. На сайте представлена статистика начиная с 1 сентября 2005 года (можно получить статистику с начала 2002 года через администрацию сайта). На момент просмотра была доступна следующая статистическая информация по квартирам города Минска:

Сводная таблица цен по районам и микрорайонам г.Минска
Динамика изменения цены квадратного метра квартир
Структура рынка квартир в г.Минске по районам

Распределение цены квадратного метра квартир для г.Минска

Следует также выделить веб-портал **ProdamSam.com**. Это первый сайт, где владельцы могут сами размещать объявления о продаже и аренде недвижимости в Беларуси, Болгарии, Хорватии, Словении, Словакии, Чехии, Черногории, Сербии, Польше, Украине, Македонии, Венгрия, Румынии, Молдавии, Боснии и Герцеговине и других странах восточной и юго-восточной Европы. На веб-портале ProdamSam.com Продавцы и покупатели могут не только найти информацию о недвижимости, которая продается или сдается в аренду, но и сведения об услугах в таких сферах, как финансы, право, страхование, ремонт и оформление помещений. Он достаточно хорошо оформлен, прост в использовании. К недостаткам можно отнести небольшую базу объектов по Беларуси и качество фильтра также оставляет желать лучшего.

Довольно интересным является обзор фирм, обеспечивающих работу сайтов реелторовских агентств Республики Беларусь. Первое место занимает компания «Leas Web» (Нидерланды) 17 сайтов. Второе место – УП «Надежные программы» (Республика Беларусь). Третье место Extmedia (Республика Беларусь). Четвёртое место tut.by (Республика Беларусь). Пятое место УП «Надежные программы» (Республика Беларусь). Работу остальных сайтов поддерживают другие организации. Общую информацию по провайдерам, обеспечивающим работу сайтов реелторских агентств можно посмотреть в таблице 1. В целом, из всех рассмотренных нами сайтов 14 располагаются на зарубежных серверах, а 17 на серверах, находящихся в Республике Беларусь.

Таблица 1 – Список провайдеров, обеспечивающих работу сайтов Белорусских агентств недвижимости

Провайдер	Страна	1-я группа	2-я группа	3-я группа
Leas web	Нидерланды	9	8	-
Надежные программы	Республика Беларусь	1	4	1
Extmedia	Республика Беларусь	3	1	1
TUT.by	Республика Беларусь	2		1
Другие	Другие	6	3	2

В заключении, следует отметить, значительную неравномерность в развитии информационных рынков в сфере недвижимости. Представляется необходимым развитие единой централизованной республиканской информационной системы. Основой может стать общественная организация риэлторов, как наиболее заинтересованная и профессиональная организация в сфере недвижимости, имеющая определенные стратегические планы развития, с привлечением IT специалистов. Основная проблема, которая пока мешает развитию такой информационной системы по недвижимости - это неготовность самих риэлторов к информационной интеграции. Но вопросы предоставления информации о собственных продаваемых объектах и договоренность о разделе комиссии с коллегами за совершение сделки уже отработанны во многих странах Европы и Америки. Для создания такой информационной системы представляется необходимым разработка единого стандарта обмена данными. Для совместной работы различных компаний, подходит формат HTML, позволяющий подробно описать объекты недвижимости и разместить их изображения.

Дальнейшее развитие информационных рынков в сфере недвижимости Республики Беларусь связано, на наш взгляд, с широким внедрением географических информационных системы (ГИС), позволяющих эффективно работать с пространственно - распределенной информацией [3] (практически все объекты недвижимости таковыми являются). Внедрение и использование ГИС позволит за счет интегрирования пространственной и любой другой информации значительно облегчить и ускорить работу риэлторов.

1. Виктор Щebleцов «Текущее состояние интернет-рынка недвижимости» "Интернет-маркетинг", #4, 2007 г. Рубрика: Исследования в сети Интернет 8 с.
2. Щebleцов, В. Большинство региональных риэлторов готовы к информационной интеграции [Электронный ресурс]. – 2009. - Режим доступа: <http://finamlight.ru/news/article2196C/default.asp> - Дата доступа: 20.12.2009.
3. Макаров В.З., Пролеткин И.В., Чумаченко А.Н. География и геоинформатика - совместный прорыв в будущее [Электронный ресурс]. – 2009. - Режим доступа: - <http://geo.1september.ru/2001/02/3.htm> - Дата доступа: 20.12.2009.