

РЕЙТИНГ ВЕБ-САЙТОВ РИЭЛТЕРСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, НОМИНАНТОВ ПРЕМИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ REALT GOLDEN KEY 2017

В. П. Киреенко, Н. Н. Поснов, Т. В. Борздова
Государственный институт управления и социальных технологий БГУ,
г. Минск, Беларусь

В 2017 г. среди застройщиков и риэлтерских компаний Республики Беларусь порталом realt.by уже в третий раз организован конкурс за право называться лучшими на рынке недвижимости в рамках профессиональной премии REALT GOLDEN KEY 2017 [1]. Участие в номинации «Лучший сайт агентства недвижимости» приняли 7 крупнейших агентств недвижимости:

1. «СмартРиэлт» (<https://smartrealt.by>).
2. АН «Этажи» (<http://minsk.etagi.com>).
3. АН «Бугриэлт» (<http://www.bugrealt.by>).
4. АН «Центральное» (<http://central.by>).
5. АН «Дом для Вас» (<http://domrealt.by>).
6. АН «БелЦТН» (<http://belctn.by>).
7. АН «Мегаполис» (<http://www.megapolisdom.by>).

Студентами и сотрудниками кафедры управления недвижимостью Государственного института управления и социальных технологий БГУ была проведена рейтинговая оценка веб-сайтов этих агентств недвижимости исходя из следующих требований:

- сайт оценивается с точки зрения посетителя – потенциального клиента агентства недвижимости;
- на сайте должна присутствовать и своевременно обновляться вся необходимая клиенту информация;
- дизайн веб-сайта должен быть запоминающимся, производить приятное впечатление на пользователя и не вызывать отторжения;
- на сайте должен быть реализован простой и удобный интерфейс;
- навигация должна быть понятной и обеспечивать быстрый доступ ко всем информационным разделам и сервисам;
- на сайте должен быть организован удобный поиск и отбор нужных объектов недвижимости по регионам с учетом необходимых требований посетителя;
- сайт должен быть видим в поисковых системах.

В качестве наиболее значимых критериев оценки были выбраны следующие качественные и количественные параметры:

- содержание;
- дизайн;
- навигация;
- база объектов недвижимости;
- технические параметры (время отклика и время загрузки главной страницы);

– раскрутка сайта в поисковых системах (PR-характеристика «значимости» по мнению поисковика Google; ТИЦ индекс – тематический индекс цитирования – «значимость» по мнению поисковика Яндекс).

Для сравнения качественных показателей (содержание, дизайн, навигация) была разработана специальная анкета (таблица 1), которая позволила максимально учитывать независимые мнения анкетировавшихся.

Для получения результирующей оценки сайта по каждому из этих параметров суммировались выставленные участниками опроса оценки, и находилось среднее значение. Далее, учитывая, что полученные таким образом оценки позволяют только упорядочить объекты по принципу «больше-меньше», но не могут указать, на сколько (во сколько раз) один объект лучше (хуже) другого, проводилось шкалирование балльных оценок по стандартной формуле (1) [2]:

$$\bar{a}_i = \left(\frac{a_i - a^{\min}}{a^{\max} - a^{\min}} \right), \quad (1)$$

где $\bar{a}_i$ – результирующий балл i -го сайта по определенному параметру;

a_i – суммарный балл i -го сайта всех участников опроса по этому параметру;

$a^{\min}, a^{\max}$ – минимальный и максимальный баллы по определенному параметру среди всех участников опроса.

Количественные параметры определялись для каждого сайта.

Оценка времени загрузки веб-сайта и времени его отклика была осуществлена с использованием SEO анализа в разное время суток в течение недели с последующим усреднением [3]. Так как время отклика у всех анализируемых сайтов оказалось значительно меньше критического (если время отклика сайта превышает 2 секунды, то поисковик может посчитать, что сайт не работоспособный и, соответственно, не проиндексировать его [4]), в дальнейшей оценке использовалось только время загрузки сайта.

Раскрутка сайта определялась на основе суммирования Индексов PR и ТИЦ, полученных с использованием SEO-анализа [3].

База объектов недвижимости подсчитывалась суммированием всех предложений в таких кате-

Таблица 1 – Анкета для оценки качественных параметров веб-сайтов агентств недвижимости

Показатель	Оцениваемые параметры		Балл (0 или 1)
Содержание (макс. 10 балл.)	общая информация (название, логотип, услуги, лицензии, филиалы, контакты)		
	история компании		
	кадровый состав		
	аттестованные риэлтеры		
	награды, дипломы и прочее		
	наши клиенты и/или партнеры		
	вакансии, отзывы		
	раздел «вопрос-ответ», обратная связь (онлайн-консультация)		
	новости, статьи		
Дизайн (макс. 5 балл.)	аналитические обзоры и другая полезная информация		
	корпоративный стиль		
	цветовая гамма		
	запоминаемость		
	художественное впечатление		
Навигация (макс. 5 балл.)	оформление		
	структура (карта) сайта		
	поиск по сайту		
	фильтр	наличие	
		удобство пользования	
		качество отбора	

гориях, как продажа и аренда следующих объектов: комнат, квартир, домов, коттеджей, земельных участков, коммерческой недвижимости, гаражей.

Все количественные параметры (база недвижимости, технические характеристики, раскрутка сайта) приводились к виду, удобному для учета в итоговом рейтинге; для этого также проводилось их шкалирование. В этом случае в качестве a , $a^{\min}$, $a^{\max}$ выступали конкретные числовые значения анализируемого сайта.

Для получения итогового результата, определяющего место в общем рейтинге, полученные баллы по каждому параметру после шкалирования складывались с использованием метода взвешенного суммирования. Весовые коэффициенты каждого из параметров были определены на основе опроса экспертов и представлены в таблице 2 [5].

Таблица 2 – Весовые коэффициенты параметров

Параметр	Обозначение	Весовые коэффициенты
содержание	С	0,164
дизайн	Д	0,157
навигация	Н	0,186
база недвижимости	Б	0,187
технические параметры	Т	0,149
раскрученность	Р	0,157
Итого:		1,000

Таким образом, итоговый балл сайта (И) подсчитывался по формуле (2), в которую входят шкалированные оценки по шести показателям, каждая со своим весовым коэффициентом:

$$И = 0,164 \cdot С + 0,157 \cdot Д + 0,186 \cdot Н + 0,187 \cdot Б + 0,149 \cdot Т + 0,157 \cdot Р. \quad (2)$$

В анкетировании приняли участие 54 студента и 12 преподавателей кафедры управления недвижимостью Государственного института управления и социальных технологий БГУ. Итоговый рейтинг веб-сайтов анализируемых риэлтерских организаций представлен в таблицах 3 и 4.

Итоговый рейтинг указывает на наличие ярко выраженного лидера: на первом месте находится сайт агентства недвижимости «Мегаполис», который практически по всем показателям (за исключением дизайна) лидирует.

В заключение следует отметить, что необходима постоянная работа над развитием и совершенствованием сайта своей организации, которая приведет к повышению ее узнаваемости; увеличению целевой аудитории и количества будущих клиентов и партнеров и, в конечном итоге, к увеличению числа сделок и повышению эффективности ее деятельности.

Таблица 3 – Средние баллы по каждому качественному и количественному параметру сайтов анализируемых риэлтерских организаций

Риэлтерская организация	Содержание	Дизайн	Навигация	Оценка базы данных по количеству объектов	Время загрузки, сек	ТИЦ + PR
1. АН «Мегаполис»	5,70	2,93	2,44	10,0	0,32	20
2. АН «Бугриэлт»	5,52	2,48	2,44	4,0	1,08	20
3. АН «БЕЛЦТН»	4,98	2,35	2,20	6,5	0,54	20
4. «СмартРиэлт»	5,48	3,09	2,11	1,0	1,08	10
5. АН «Центральное»	5,09	2,57	2,33	0,6	1,65	0
6. АН «Дом для Вас»	4,96	2,63	2,24	0,1	0,75	0
7. АН «Этажи»	3,81	1,94	2,15	4,5	1,35	20

Таблица 4 – Оценки после шкалирования и итоговый балл сайтов анализируемых риэлтерских организаций

Риэлтерская организация	Содержание	Дизайн	Навигация	База данных	Время загрузки	Раскрученность	Итоговый балл
1. АН «Мегаполис»	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
2. АН «Бугриэлт»	0,90	0,47	1,00	0,39	0,13	1,00	0,66
3. АН «БЕЛЦТН»	0,62	0,35	0,28	0,65	0,48	1,00	0,56
4. «СмартРиэлт»	0,88	1,00	0,00	0,09	0,13	0,50	0,42
5. АН «Центральное»	0,68	0,55	0,67	0,05	0,00	0,00	0,33
6. АН «Дом для Вас»	0,61	0,60	0,39	0,00	0,29	0,00	0,31
7. АН «Этажи»	0,00	0,00	0,11	0,44	0,05	1,00	0,27

Литература

1. Realt Golden Key-2017 // Премия REALT GOLDEN KEY [Электронный ресурс]. – 2017. – Режим доступа: <http://goldenkey.realt.by>. – Дата доступа: 10.05.2017.
2. Лукашин, Ю. П. Современные направления статистического анализа взаимосвязей и зависимостей / Ю. П. Лукашин, Л. И. Рахлина. – М. : ИМЭМО РАН 2012. – 54 с.
3. Поисковая оптимизация [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.sbur.com>. – Дата доступа: 15.05.2017.
4. Интернет-аналитика Алексея Скобелева [Электронный ресурс]. – 2010. – Режим доступа: <http://skobelev.ru/?tag=definitions>. – Дата доступа: 13.01.2015.
5. Киреенко, В. П. Рейтинг веб-сайтов крупнейших риэлтерских организаций / В. П. Киреенко, Т. В. Борздова // Инновационное развитие экономики: предпринимательство, образование, наука : сб. науч. ст. / редкол. Т. В. Борздова (отв. ред.) [и др.]. – Минск : ГИУСТ БГУ, 2015. – С. 164–167.