

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

О. М. Борейко

*ГУО «Институт бизнеса Белорусского государственного
университета», г. Минск;
aleh.boreiko@yandex.ru;
науч. рук. – Е. В. Володина*

Статья посвящена вопросу использования информационных технологий на рынке недвижимости. Внедрение и использование инновационных технологий всегда способствовало оживлению и ускорению развития всех секторов рынка недвижимости. В качестве инновационных технологий, перевернувших классический рынок недвижимости и ставших его неотъемлемой частью, в статье выделены и охарактеризованы технологии PropTech. Приведена статистика использования данных технологий в мире; проанализировано влияние инструментов PropTech как на игроков современного рынка недвижимости, так и на рынок недвижимости в целом.

Ключевые слова: информационные технологии; рынок недвижимости; PropTech.

Внедрение и использование информационных технологий всегда способствовало ускорению процесса развития организаций, увеличению продаж, и, как следствие, приводило к укреплению их положения в конкурентной среде. Сегодня использование таких понятий, как виртуальная и дополненная реальность, искусственный интеллект, Big Data стало привычным для современного человека. Данные технологии являются катализатором изменений во всех секторах бизнеса, и сфера недвижимости не является исключением. Она призывает игроков принимать технологические вызовы времени, внедрять инновации в свою работу и осуществлять поиск новых сервисов.

Новые информационные технологии, которые стремительно набирают популярность на мировом рынке недвижимости, получили название PropTech.

PropTech (от англ. Property Technologies – технологии в недвижимости) объединяет все современные инновационные технологии и прикладные решения в сфере создания и управления недвижимостью (сделки, связанные с недвижимостью; девелопмент; строительство и дизайн; инвестиционный анализ и многое другое).

По данным компаний Ernst&Young и CREtech, с 2015 года суммарные инвестиции в стартапы сферы PropTech составили более 75 млрд. долл. США, из них треть инвестиций пришлась на 2019 год [1].

Международная аудиторская компания KPMG в 2018 году провела опрос среди ведущих игроков рынка недвижимости по вопросу того, какие, на их взгляд, тренды PropTech в следующие пять лет окажут наи-

большее влияние на рынок недвижимости в целом. Результаты данного опроса представлены на рисунке.

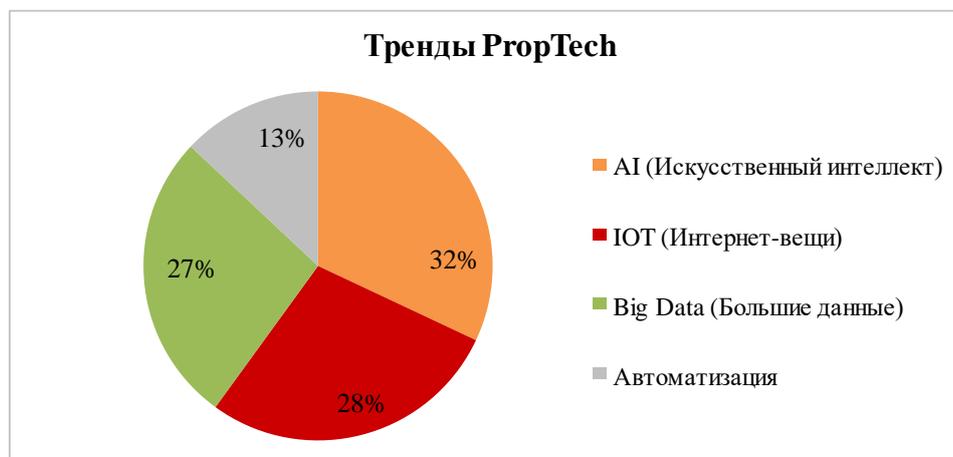


Рис. Возможные тренды PropTech по мнению ведущих игроков рынка недвижимости в 2020–2022 гг.
Источник – [2]

Из рисунка видно, что по мнению большинства респондентов (32 %) наибольшую популярность в сфере недвижимости будет иметь искусственный интеллект [2].

Полагаясь на эти данные компания Property Week (британское издание о международном рынке коммерческой и жилой недвижимости) в 2019 году провела опрос среди участников рынка, который показал, что 54 % опрошенных оценивают PropTech положительно, и считают, что инвестиции в цифровые и технологические инновации значительно повлияют на развитие их бизнеса, при этом 41,7 % признали неизбежность инноваций и их общую позитивную направленность, и лишь 4,3 % сказали, что инновации не окажут никакого влияния на их бизнес [3].

Таким образом, имея результаты опросов игроков рынка недвижимости по вопросу возможных трендов PropTech на ближайшие три года, необходимо рассмотреть инструменты PropTech, которые используются сегодня, и проанализировать тенденции их развития.

BIG DATA

Большие данные меняют традиционные способы работы в сфере недвижимости. Новые технологии помогают автоматически собирать большие объёмы информации в кратчайшие сроки. Так, например, собрав данные о взаимодействии пользователей с сайтами агентств недвижимости и застройщиками, результаты соцопросов, статистику о городском населении, план транспортной системы, можно предсказать потребности клиентов в различных сегментах недвижимости в будущем.

Уже сейчас сайты американской компании Zillow Group используют возможности Big Data. Они собирают данные из множества источников о покупке и продаже объектов недвижимости в конкретном районе, о трафике, демографической ситуации, затем анализируют и сопоставляют эти данные, чтобы предоставить консолидированное представление о тенденциях рынка и ценности недвижимости в том или ином районе [4]. Всё это позволяет инвесторам и арендаторам, которые ищут помещение, более полно и точно оценить возможные риски или определить дальнейшую инвестиционную стратегию.

ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ

Ежедневно мы сталкиваемся с использованием технологий AI (от англ. Artificial Intelligence, AI – искусственный интеллект), однако чаще всего не до конца это осознавая.

На зарубежном рынке недвижимости набирают популярность умные чат-боты, которые помогают составить договор на приобретение или продажу недвижимости. Известный портал недвижимости Zoopla позволяет без помощи профессионального оценщика провести мгновенную оценку стоимости недвижимости, для этого достаточно ввести индекс объекта на сайте.

Так, согласно исследованию Оксфордского университета, вероятность замены агента по недвижимости на компьютерный алгоритм, основанный на AI, находится в диапазоне 97–99 % [5].

Таким образом, дальнейшее развитие технологий AI позволит автоматизировать все большее количество операций, осуществляемых сегодня людьми в сфере недвижимости.

ВИРТУАЛЬНАЯ РЕАЛЬНОСТЬ (VR-ТЕХНОЛОГИИ)

Использование технологии виртуальной реальности (от англ. virtual reality, VR – искусственная реальность) позволяет агентам по недвижимости создавать виртуальные туры по объектам, причем осматривать объект можно как с монитора компьютера, так и с помощью специальных VR-очков в режиме 3D. Также технологии VR позволяют виртуально оформлять пространство: добавлять цифровую мебель, аксессуары, изменять цвет стен и т.д. Для новостроек VR может создавать реалистичные архитектурные решения и позволяет следить за стройкой в режиме реального времени.

В ходе опроса, проводившегося онлайн-брокером Redfin (США), уже в 2017 году 33 % респондентов рассказали, что приняли решение

о покупке дома без фактического посещения объекта недвижимости, воспользовавшись возможностями VR-технологий, для сравнения, в 2016 году – всего 19 % опрошенных приобрело недвижимость таким образом [5]. Из чего можно заключить, что рост количества сделок с объектами недвижимости с использованием VR-технологий свидетельствует об их удобстве использования и популярности на рынке.

ИНТЕРНЕТ ВЕЩЕЙ (INTERNET OF THINGS)

IoT (от англ. Internet of Things – интернет вещей) состоит из «умных» устройств, состоящих из интеллектуальных датчиков и интегрированных компьютеров, подключенных к облаку и друг к другу, и осуществляющих сбор, анализ и оценку данных. «Умные» устройства предупреждают владельцев недвижимости о потенциальных проблемах, помогают повысить энергоэффективность и могут создать реальную экономию денежных средств для покупателя жилья или владельца недвижимости.

Совершенно очевидно, что мере развития IoT общество выйдет за рамки отдельных интеллектуальных устройств, начнется развитие интеллектуальных зданий, умных городов, которые будут обслуживаться «умными» устройствами, осуществляющими сбор и отправку данных потребителям. Это поспособствует дальнейшему развитию больших данных и искусственного интеллекта, чтобы создать еще большее количество инновационных идей и улучшений.

Таким образом, успешность традиционных игроков рынка недвижимости вскоре будет зависеть от того, как быстро они смогут приспособиться к происходящим изменениям и внедрить в свою деятельность инновационные технологии PropTech. Потому как статистика использования передовых технологий на рынке недвижимости говорит о том, что влияние PropTech на рынок с каждым годом будет неизбежно расти.

Существует большая вероятность того, что деятельность агента по недвижимости в традиционном формате уже через несколько лет может стать невостребованной, или вовсе, прекратит свое существование. Вследствие этого вопрос необходимости изменений в компаниях, оказывающих услуги на рынке недвижимости, особенно важен сейчас.

Библиографические ссылки

1. Жилье для зумеров: как proptech изменит рынок недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5e8583929a7947c65b944793> – Дата доступа: 10.04.2020.
2. The road to opportunity [Electronic resource] // KPMG Global PropTech Survey. – Access mode: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/uk/pdf/2018/09/kpmg-global-proptech-survey.pdf> – Date of access: 10.04.2020.

3. Power of PropTech 2019: proptech makes waves in sector [Electronic resource] // Property Week. – Access mode: <https://www.propertyweek.com/client-solutions/power-of-proptech-2019-proptech-makes-waves-in-sector/5103227.article> – Date of access: 10.04.2020.
4. Агентства скоро могут исчезнуть. Как Property Technologies меняют сферу недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://probusiness.io/markets/3851-agentstva-skoro-mogut-ischeznut-kak-property-technologies-menyayut-sferu-nedvizhimosti.html> – Дата доступа: 10.04.2020.