

## **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЦИФРОВИЗАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕВРОПЕ И СТРАНАХ СОДРУЖЕСТВА**

**Д. Д. Данилова**

*студент, Белорусский государственный университет, г. Минск, Беларусь,  
ddanilova2107@gmail.com*

**Научный руководитель: Е. В. Сошникова**

*исследователь экономических наук, Белорусский государственный университет,  
г. Минск, Беларусь, soshnikova@bsu.by*

В статье анализируется текущее состояние рынка недвижимости Финляндии с акцентом на его цифровизацию и влияние экономических факторов на спрос. Рассматриваются ключевые приложения для поиска и аренды недвижимости в Финляндии, Беларуси и России, с особым акцентом на функциональные возможности и недостатки. Изучается необходимость внедрения более продвинутых цифровых решений для повышения прозрачности и удобства сделок в Беларуси.

**Ключевые слова:** цифровизация; рынок недвижимости; мобильные приложения, дистанционные сделки, кредитование.

## **SOME ASPECTS OF DIGITALIZATION IN THE REAL ESTATE MARKET IN EUROPE AND THE COMMONWEALTH COUNTRIES**

**D. D. Danilova**

*student, Belarusian State University, Minsk, Belarus, ddanilova2107@gmail.com*

**Supervisor: E. V. Soshnikova**

*researcher of economic sciences, Belarusian State University, Minsk, Belarus,  
soshnikova@bsu.by*

The article analyzes the current state of the Finnish real estate market with an emphasis on its digitalization and the impact of economic factors on demand. The key applications for searching and renting real estate in Finland, Belarus and Russia are considered, with special emphasis on functionality and disadvantages. The necessity of introducing more advanced digital solutions to increase transparency and convenience of transactions in Belarus is being studied.

**Keywords:** digitalization; real estate market; mobile applications, remote transactions, lending.

Финляндия занимает первое место в Европе по уровню цифровизации, при этом высокий уровень жизни и прозрачная правовая база сыграли одну из ключевых ролей в формировании рынка недвижимости в этой стране. За последние несколько лет финский рынок жилья демонстрировал постепенное и сравнительно предсказуемое развитие. Однако введенные меры для контроля инфляции привели к увеличению стоимости кредитования, что, в свою очередь, начало сказываться на падении спроса [1].

С 2015 по 2017 годы наблюдался высокий уровень активности в строительстве жилья: количество разрешений увеличивалось на 7 % в 2016 и на 3 % в 2017. С 2018 года начался спад, и за два года количество разрешений снизилось на 14 %. Пандемия привела к росту спроса на загородную недвижимость в 2020 и 2021 годах, что увеличило количество разрешений на строительство частных домов. Самым активным был 2021 год с 11 508 разрешениями, но в 2022 году активность упала на 25 %. В 2023 году количество разрешений составило лишь 5361, что в 1,6 раз меньше, чем в 2022 и более чем в 2 раза меньше, чем в 2021. Падение спроса вызвало снижение объемов строительства и банкротство крупных застройщиков Финляндии [1].

Внедрение цифровых технологий в экосистему недвижимости трансформирует бизнес-модели, процессы и сервисы. Цифровизация создает платформы и открывает доступ другим отраслям к рынку недвижимости. Компании, работающие в этой сфере, быстрее осваивают инновации. Однако для укрепления экосистемы необходимы организационные возможности для разработки новых решений. Основные инструменты, повышающие удобство и эффективность, – специализированные сайты и мобильные приложения. Рассмотрим востребованные решения в Финляндии, Беларуси и России [2].

Одно из самых популярных приложений для покупки и аренды недвижимости в Финляндии – это «Etuovi». Оно имеет следующий функционал: поиск объекта недвижимости на карте, установка критериев поиска (время в пути из важного места), возможность сохранить понравившийся вариант в избранное, возможность скрыть не понравившиеся варианты, функция зарегистрироваться и оставить отзыв.

Белорусское приложение «Realt.by» работает следующим образом: пользователь может следить за историей цен по каждому объекту, также есть индикаторы изменения цены (выросла/уменьшилась цена), есть возможность отрисовывать области поиска квартиры на карте и просматривать карточки объявления перед арендой жилья или покупкой недвижимости [3].

В это же время Российское приложение «ДомКлик» имеет дополнительный функционал: поиск квартир по размещенным объявлениям, пометка заинтересовавших предложений для последующего обращения к ним, получение экспертной оценки стоимости квартиры (установленной продавцом), заказ правовой экспертизы на предмет юридической чистоты объекта, расчёт ипотеки по понравившейся квартире, одобрение выбранной недвижимости банком [3].

На финском и белорусском рынках отсутствует аналог российского приложения «ДомКлик». Финское приложение «Etuovi» предлагает лишь базовый функционал, что ограничивает пользовательский опыт, в то время как белорусское приложение «Realt.by» обладает более широкими возможностями, но также требует обновления и доработки.

Внедрение усовершенствованной версии «ДомКлик» в Беларуси имеет значительное значение, так как оно позволит улучшить доступ к информации о недвижимости и сделает процесс покупки квартиры более прозрачным и безопасным. Возможность дистанционного проведения сделок и получения ипотечного кредита через приложение поможет клиентам сэкономить время и усилия, а также минимизировать риски.

#### **Библиографические ссылки**

1. Анализ и тенденции новостроек Финляндии [Электронный ресурс]. URL: <https://realting.com/ru/news/analysis-of-the-primary-real-estate-market-in-finland> (дата обращения: 19.09.2024).

2. *Климченя Л. С.* Жилая и нежилая недвижимость : учебно-методическое пособие для студентов учреждений высшего образования, обучающихся по специальности 1-25 01 16 Экономика и управление на рынке недвижимости ; под ред. Л. С. Климчени. Минск : БГЭУ, 2021. 248 с.

3. Шесть лучших приложений для поиска и покупки жилья, все плюсы и минусы [Электронный ресурс]. URL: <https://rskrf.ru/tips/obzory-i-topy/poisk-zhilya-top/> (дата обращения: 20.09.2024).