

## **ФОРМИРОВАНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ БАЗ КАК ВАЖНЕЙШИЙ ЭТАП ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Чигрина А.И.**

*Магистр экономических наук, старший преподаватель кафедры Финансов и бухгалтерского учета Гродненского государственного университета имени Я.Купалы, [n\\_chigrina@mail.ru](mailto:n_chigrina@mail.ru)*

### Реферат

В статье обосновывается необходимость формирования информационных баз как первого этапа проведения оценки рынка недвижимости. Определены задачи информационных баз на рынке коммерческой недвижимости. Сформирована и представлена организационная схема формирования информационных баз на рынке коммерческой недвижимости. Представлены и охарактеризованы информационные государственные интернет-ресурсы. Обоснована необходимость использования ГИС –технологий в практике анализа рынков недвижимости.

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе. С одной стороны, специалисты, работающие в области недвижимости, особенно аналитики, сталкиваются с трудностями и невозможностью корректной и однозначной формализации экономических взаимосвязей на рынке недвижимости. С другой же — недостаточная разработка теории анализа рынка недвижимости и перенос технологий, применяемых на других рынках (разработанных в другой рыночной среде), могут привести к существенным ошибкам и даже к кризисам на рынке недвижимости. Инвесторы вынуждены действовать в условиях ограниченности информации, так как собственники неохотно предоставляют сведения о проведенных сделках. Важной особенностью рынка недвижимости являются сравнительно редкие продажи, отсутствие достоверной информации о номиналах сделок, неодновременность, уникальность и даже неповторимость объектов недвижимости как товара позволяют сделать вывод, что на рынке недвижимости нет условий для формирования классических непрерывных кривых спроса и предложения. Отсюда следует, что цены на рынке недвижимости как точки пересечения классических кривых спроса и предложения фактически отсутствуют. Более того, достоверное (точное) определение рыночной цены объектов недвижимости принципиально невозможно (1, с.32).

Тот объем информации, который в настоящее время доступен на рынке недвижимости дает очень ограниченные возможности с позиции комплексного анализа и оценки тенденций развития рынка недвижимости в целом, так и его секторов. Изучение научной литературы по тематике исследования показало, что не существует комплексной методики, которая позволяет оценить уровень и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости и может использоваться для его анализа, мониторинга и оценки его комплексной инвестиционной привлекательности. Мы предлагаем, проводить оценку развития рынка коммерческой недвижимости по трем последовательным этапам:

1. Формирование информационных баз по сегментам рынка коммерческой недвижимости
2. Проведение ретроспективного и текущего анализа рынка коммерческой недвижимости
3. Оценка инвестиционной привлекательности рынка коммерческой недвижимости.

Укрупненная схема оценки рынка коммерческой недвижимости показана на рисунке 1.

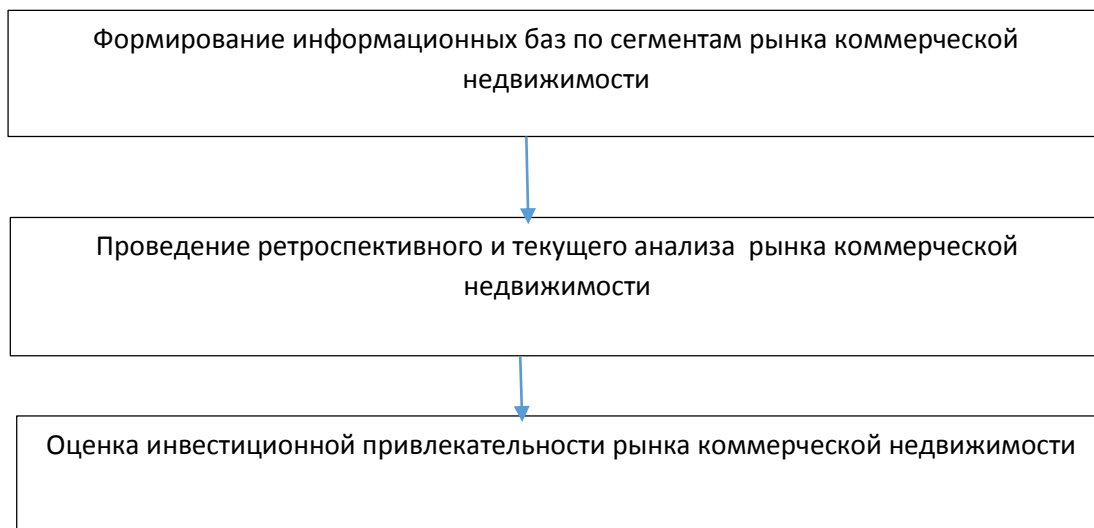


Рисунок 1 - Укрупненная схема оценки развития рынка коммерческой недвижимости

На этапе формирования информационных баз по сегментам рынка коммерческой недвижимости необходимо осуществить процедуры сбора, систематизации и первичной обработки информации. Информация представляет собой сведения (знания), уменьшающие неопределенность в той области, к которой они относятся. Информация — это новое знание, причем она не существует в готовом виде сама по себе, как товар на складе, а генерируется потребителем из информационного сырья, т.е. данных, потенциально несущих информацию. Иными словами, информация и данные (информационные) — это разные понятия (2, с. 47).

Нами обоснована необходимость формирования и дальнейшего использования исходной информационной базы в качестве первоначального ориентира текущего состояния рынка недвижимости в текущий момент времени и определения возможностей, угроз и направлений его развития в будущем.

С философских позиций информационную базу можно сравнить с введением к любому творческому процессу. С прозаической точки зрения оценка исходной базы позволяет познать сложившиеся условия функционирования организации на момент начала процесса прогнозирования перспектив ее развития (3, с.68). По существу, исходная информационная база является синтетическим блоком приоритетных информационных сведений, характеризующих условия и результаты текущей деятельности на рынке коммерческой недвижимости.

Информационное обеспечение управления объектами недвижимости вне зависимости от сегментарной разбивки должно решать следующие задачи:

1. правовая поддержка управления объектами недвижимости;
2. обслуживание государственных органов управления федерального, регионального уровней и органов местного самоуправления, в т.ч. для формирования, ведения ГКН и документирования сведений об объектах недвижимости;
3. предоставление информации государственным органам для решения задач налогообложения и стратегического планирования;
4. обслуживание юридических лиц для решения задач внутрихозяйственного устройства территории, а также внешних задач на рынке недвижимости;
5. информационное обслуживание физических лиц для решения локальных задач по объектам недвижимости;
6. обеспечение анализа эффективности управления объектами недвижимости, прогноза развития земельного и информационного рынков (4, с. 18).

На наш взгляд, организационная модель полноценной исходной информационной базы по сегментам коммерческой недвижимости должна включать два основных информационных блока:

1. Оценка состояния внешней среды и укрупненных показателей рынка коммерческой недвижимости;
2. Информация, характеризующая сегменты рынка коммерческой недвижимости в разрезе сегментов.

Организационная схема формирования исходной информационной базы по рынку коммерческой недвижимости представлена на рисунке.

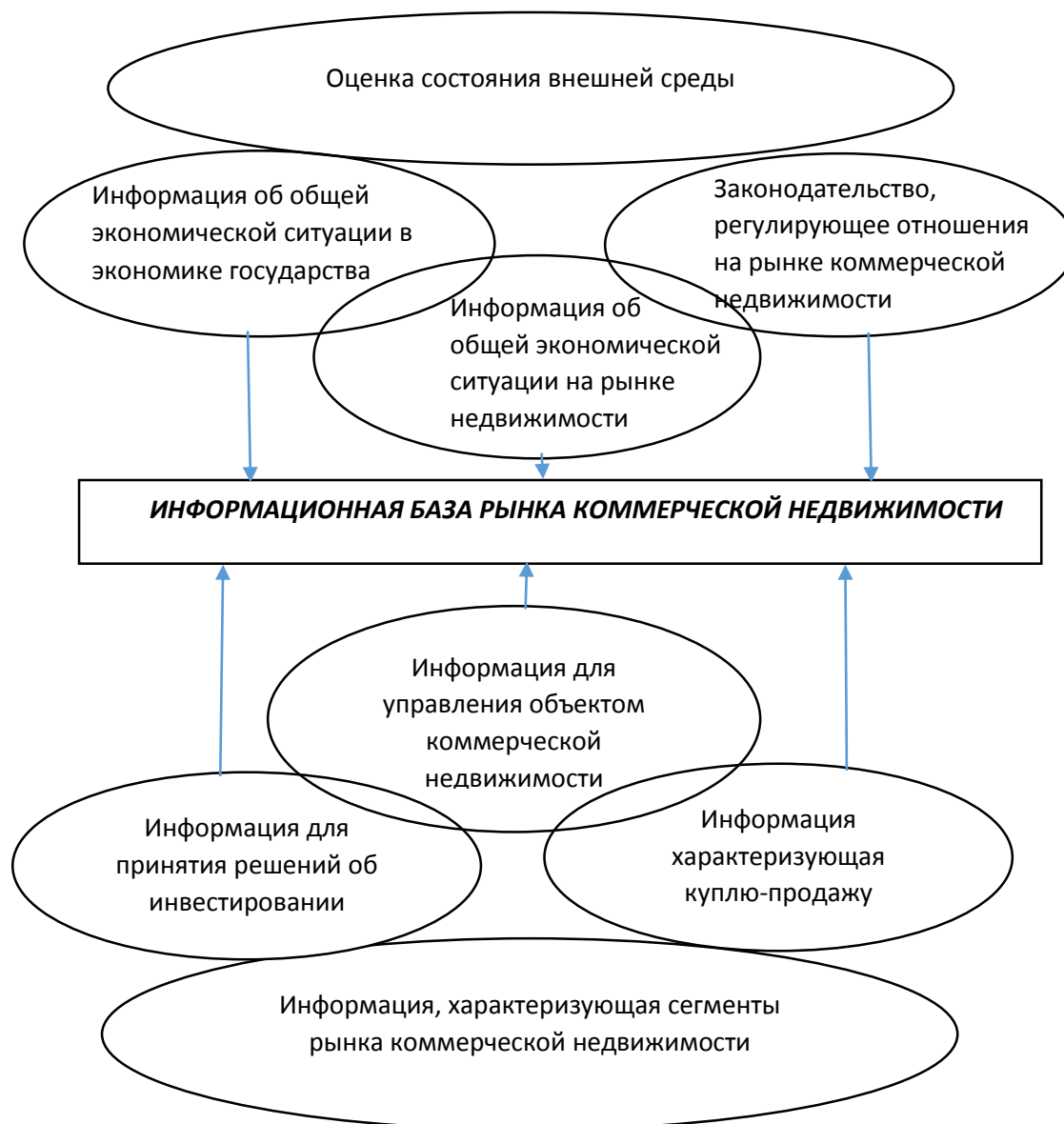


Рисунок 2 - Схема формирования информационной базы на рынке коммерческой недвижимости

Представленные составные части информационной базы внешней среды рынка недвижимости являются емкими понятиями, и могут быть представлены и оценены множеством различных показателей. В целях упрощения процесса сбора и подготовки такого плана информации, считаем возможным остановиться на анализе ключевых индикаторов,

отражающих их суть и содержание. При определении таких конкретных показателей мы считаем необходимым рассматривать их в соответствии с значимостью и степенью активного воздействия на рынок коммерческой недвижимости. Руководствуясь этим, к показателям общей экономической ситуации государства отнесем информацию об изменениях в объемах и темпах роста ВВП, уровня инфляции и налоговой нагрузки. Развитие национального рынка коммерческой недвижимости считаем возможным определять исходя из доли данного сектора в формировании ВВП, удельного веса налогов на собственность в общей сумме доходов бюджета, количество занятых в данном секторе экономики. Важнейшим условием полноценной и всеобъемлющей оценки окружающей среды является изучение содержания действующего законодательства, регулирующего деятельность рынка недвижимости, условий государственной регистрации прав на недвижимость, лицензирования деятельности риелторов, особенности строительной отрасли, стандарты оценочной деятельности, условия перевода жилых помещений в нежилые, оценка неэффективно используемых объектов и пр.

В целях формирования информационной базы, характеризующей состояние рынка коммерческой недвижимости в разрезе сегментов мы предлагаем ориентироваться на целевые установки участников рынка. В этом случае, информация должна быть сформирована по трем направлениям:

1. Информация для принятия решений об инвестировании
2. Информация для сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости
3. Информация для принятия решений по управлению объектами коммерческой недвижимости.

Современный высокотехнологичный вектор развития национальной экономике Республики Беларусь требует овладения новыми средствами и методами анализа пространственной информации, оперативного решения задач управления, оценки и контроля изменяющихся процессов. Важнейшим способом совершенствования управления рынком недвижимости является использование инновационных подходов и технологий, позволяющих обеспечить высокий уровень устойчивости и стабильности рынка недвижимости. Законом Республики Беларусь «Об информации, информатизации и информационной безопасности» от 10 ноября 2008г. N455-3 определено, что информационный ресурс – это организованная совокупность документированной информации, включающая базы данных, другие совокупности взаимосвязанной информации в информационных системах (5).

Государственные информационные ресурсы – это ресурсы, которые как элемент имущества находятся в собственности государства. Государственные информационные ресурсы обеспечивают выполнение задач государственного управления; обеспечения прав и безопасности граждан; поддержки социально-экономического развития страны, развития культуры, науки, образования и т.д.

В настоящее время основным источником получения информации выступают ресурсы сети Интернет, все государственные учреждения имеют интернет-сайты, на которых аккумулируется информация по поводу сделок с объектами недвижимости, оценками, государственным управлением, аналитическими материалами и иными необходимыми информационными характеристиками. Законом Республики Беларусь «Об информации, информатизации и информационной безопасности» от 10 ноября 2008г. N455-3 определено, что информационный ресурс – это организованная совокупность документированной информации, включающая базы данных, другие совокупности взаимосвязанной информации в информационных системах (5).

Информация по интернет-ресурсам Республики Беларусь, возможным к использованию в процессе построения информационных баз, представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Анализ информационных ресурсов рынка недвижимости Республики Беларусь

| Наименование учреждения и интернет-адрес ресурса   | Содержание информации  |
|--|--|
| <p>РУП «Институт недвижимости»<br/> <a href="http://ino.by/">http://ino.by/</a></p>  | <p>Услуги по:<br/> оценка недвижимости;<br/> оценка объектов незавершенного строительства, сооружений;<br/> оценка оборудования;<br/> оценка транспортных средств;<br/> оценка имущественных комплексов (бизнеса, пакетов акций т.д.);<br/> оценка интеллектуальной собственности</p>  |
| <p>Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство" (ГУП "Национальное кадастровое агентство")<br/> <a href="http://nca.by/">http://nca.by/</a></p>  | <p>Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, Единый реестр административно-территориальных территориальных единиц Республики Беларусь, регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра, реестр цен на недвижимость государственного земельного кадастра, реестр наименований улиц и дорог Республики Беларусь, реестр классификаторов информации Государственного земельного кадастра и др.</p> |
| <p>Официальный сайт Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.<br/> <a href="http://www.gki.gov.by/">http://www.gki.gov.by/</a></p>   | <p>информация о:<br/> неиспользуемых объектах государственного недвижимого имущества.<br/> неиспользуемых объектах недвижимого имущества (находящихся в собственности ОАО с долей государства):<br/> перечень объектов зарегистрированных земельных участках:<br/> предназначенных для продажи и т.д.</p>  |
| <p>Информационный ресурс (ИР) составная часть корпоративной информационно-аналитической системой Управления делами Президента Республики Беларусь<br/> <a href="http://infores.mpt.gov.by/ir/database/view_ir.php?id=7823">http://infores.mpt.gov.by/ir/database/view_ir.php?id=7823</a></p> | <p>Информация об имуществе находящемся в республиканской собственности и хозяйственном ведении, оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь.</p>  |

Несмотря на достаточно широкое информационное обеспечение рынка недвижимости, видно, что информация касается в основном объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, а также земельным участкам, по объектам коммерческой недвижимости существует проблема информационного вакуума. Решением этой проблемы является внедрение в практику информационного анализа рынка коммерческой недвижимости географической информационной системы. Геоинформационные технологии предоставляют такие новые методы и средства обработки информации, которые обеспечивают высокую наглядность отображения разнородной информации и доступный инструментарий для анализа

реальности. ГИС обладают огромным потенциалом для анализа информации с целью принятия управленческих решений в социально-экономической сфере (3, с.73).

В географических информационных системах в основном различают 3 вида информационных данных: смысловые (семантические), пространственные и метаданные.

Физические свойства объекта недвижимости – размеры, площадь, этажность, а также адрес, номер записи регистрации в государственном реестре и т. п. – характеризуются с помощью смысловых (семантических) данных.

К пространственным данным относится информация, характеризующая расположение объекта недвижимости в пространстве (например, координаты угловых точек здания, представленные в локальной или в любой другой координатной системе).

Метаданные – это информация о других данных, присутствующих в системе. Например, если в систему введены данные об объекте недвижимости, то метаданные описывают, когда, кем и какие данные были внесены в систему, и их технические характеристики (6, с. 23).

С точки зрения структуры, ГИС, которые применяются в отрасли недвижимости на региональном уровне, представляют собой централизованную базу данных пространственных объектов недвижимости. Географическая информационная система выступает здесь как инструмент, с помощью которого появляется возможность сохранять, анализировать и перерабатывать практически любую информацию различного рода, связанную с объектами такой системы. Такая структура значительно упрощает процесс использования информации об объектах недвижимости для заинтересованных субъектов в сфере управления недвижимостью (7).

В управлении рынком коммерческой недвижимости географические информационные системы могут стать важным инструментом. Применение ГИС – технологий упрощает способ представления информации о состоянии рынка коммерческого недвижимости в процессе его анализа, дает возможность прогнозирования и моделирования параметров развития рынка, обеспечивает возможность оценки плотности рынка, местоположения объектов более образно оценивать существующую плотность рынка недвижимости, определять концентрацию торговых, офисных, складских помещений, производственных сооружений в конкретном регионе, создавать ценовые зоны. Используя данные системы, инвесторы смогут находить и определять объекты коммерческой недвижимости уже действующие или, наоборот, не вовлеченные в экономический оборот, расположение которых является наиболее выгодным, определить окрестности, имеющие хорошие перспективы для развития, при этом фиксируя информацию на картах местности.

Применение географических информационных системы в процессе формирования информационных баз на рынках коммерческой недвижимости даст возможность владельцам, инвесторам:

- получать в соответствии с запросом, структурированную и качественную информацию о качественных и количественных параметрах объекта коммерческой недвижимости, подлежащую дальнейшей обработке эффективным способом;
- выявлять тенденции по развитию объектов коммерческой недвижимости в которых заинтересован инвестор в разрезе городов, районов, отдельных улиц, и представлять информацию в виде графиков, диаграмм и т. п.;
- предоставлять информацию о рынке коммерческой недвижимости управляющим;
- на основе интеграции с другими существующими аналитическими системами формировать обширный пласт информации по всем сегментам и участникам рынка (земельный кадастр, кадастр прав и прочее).

По нашему мнению, в целях формирования систем информационного обеспечения управления объектами коммерческой недвижимости необходимо создание упорядоченной совокупности данных о пространственных, правовых, технических и финансово-экономических характеристиках объектов коммерческой недвижимости и формирование соответствующей единой информационной базы объектов коммерческой недвижимости.

Создание такой базы возможно только при формировании единой системы сбора, хранения и предоставления информационных данных об объектах коммерческой недвижимости со стороны собственников такой недвижимости. Создание единой информационной базы возможно при совместном финансировании со стороны государства и собственников объектов коммерческой недвижимости, с целью изменения подходов и формирования взаимосвязей между участниками рынка коммерческой недвижимости, что станет основой повышения экономической эффективности управленческой деятельности с объектами коммерческой недвижимости.

#### Список использованных источников

1. Асаул, А. Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы / А. Н. Асаул, Д.А. Гордеев, Е.И. Ушакова; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. -СПб.: ГАСУ. -2008. – 334с.
2. Верезубова, Т. А. Формирование исходной информационной базы при разработке финансовой стратегии страховой организации// Т.А.Верезубова Веснік БДУ. Сер. 3. 2014. № 1 с. 47-52
3. Капустин, В.Г. ГИС-технологии как инновационное средство/В.Г. Капустин// Педагогическое образование, 2009. - №3. - ст. 68-76;
4. Киреенко, В. П. Информационные системы Республики Беларусь в управлении недвижимостью: учебное пособие / В. П. Киреенко ; ГИУСТ БГУ, Каф. управления недвижимостью. – Минск : ГИУСТ БГУ, 2016 – 150 с. : ил. – Библиогр.: с. 147–150.
5. Закон Республики Беларусь «Об информации, информатизации и информационной безопасности» от 10 ноября 2008г. N455-3 [Электронный ресурс] – 20.09.17 г. - Режим доступа. <http://ecommercelaw.ru/zakon-ob-informacii-informatizacii-i-zashhite-informacii-belarus.html>
6. Э. В. Овсепян Применение информационной системы в управлении недвижимостью в Республике Армения.// Э.В. Овсепян. - Вестник АГТУ Серия Экономика. – 2016. - № 4 с. 22-33
7. Tomlinson R. F. Thinking about GIS: Geographic Information System Planning for Managers. Redlands, CA: ESRI Press, 2005. 328 p.