

Источники

1. Рост количества отелей опережает спрос, а офисы класса А и В1 по-прежнему в дефиците [Электронный ресурс] // Bel.biz. — Режим доступа: <https://bel.biz/in-the-lens/colliers-trendy-minsk/>. — Дата доступа: 27.11.2018.

С.В. Басько
БГУ (Минск)

ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ КАК СРЕДСТВО РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В течение последних нескольких лет цифровые технологии все активней и глубже проникают в различные секторы экономики. Рынок недвижимости не стал исключением, технологические инновации уже присутствуют в маркетинге, продажах и внутренних бизнес-процессах. Некоторые цифровые платформы в рамках современного этапа глобализации кардинально меняют парадигму бизнес-модели, по которой существовал весь рынок недвижимости долгие годы. Данный сектор уже подошел к моменту, когда необходима более активная интеграция инновационных технологий, таких как цифровые платформы, для сокращения издержек, повышения продаж за счет поднятия ликвидности и потенциальной демократизации рынка.

Эмпирические данные и анализ. Не касаясь темы цифровизации и автоматизации внутренних бизнес-процессов частных организаций, которые безусловно дают прямые экономические выгоды, в секторе недвижимости можно выделить несколько перспективных технологий, которые будут активно способствовать развитию рынка.

Big Data или большие данные — это различные инструменты, подходы и методы обработки как структурированных, так и неструктурированных данных для того, чтобы их использовать для конкретных задач и целей. В разрезе рынка недвижимости это анализ двух крупных массивов данных, первый — данные о рынке недвижимости (стоимость, амортизация, динамика изменения цен, географическое положение, популярность и т.д.), второй — данные о клиентах, управление отношениями с клиентами (CRM-системы). Параллельный анализ этих двух массивов данных и их сопоставление дают потенциал для выхода на другие рынки, повышение коэффициента удержания клиентов, увеличение маржинальности сделок.

Цифровые платформы уже активно развиваются на рынке недвижимости. Предоставляя функционал самостоятельного поиска, платформы помогают компаниям найти новые помещения, как временные, так и долгосрочные, частным лицам найти жилье. Тем самым

они создают возможность зайти на рынок недвижимости владельцам этой самой недвижимости без посредников. Существует вероятность, что цифровые платформы, предназначенные для поставщиков и потребителей услуг, смогут демократизировать рынок, на котором агенты недвижимости долгое время оставались монополистами.

Блокчейн модифицированная технология распределенных реестров. На данный момент технология находится скорее в стадии развития и апробации, несмотря на это для рынка недвижимости уже открываются перспективы для ее использования. Одним из примеров может быть *токенизация* площадей недвижимости. Токен — это единица учета, которая используется для представления цифрового баланса в некотором активе. Учет токенов ведется в базе данных на основе технологии блокчейн, а доступ к ним осуществляется через специальные приложения с использованием схем электронной подписи. При *токенизации* квадратного метра недвижимости порог вхождения на рынок сильно снизится, что позволит значительно повысить ликвидность.

Современные технологии предоставляют огромные возможности для инноваций, но также создают и вызовы. Частично эти вызовы связаны с необходимостью смены устоявшейся бизнес-модели, по которой рынок работает уже длительное время и которая морально устаревает с каждым годом. Однако глобализация рынка заставляет адаптироваться под имплементацию и использование цифровых инноваций.

А.И. Гайдук
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Г.А. Бондаренко, канд. экон. наук, доцент

СОСТОЯНИЕ И ПРОБЛЕМЫ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Сегодня актуальной проблемой развития строительной отрасли является исследование состояния и перспектив развития различных сегментов рынка. Большое внимание уделяется объектам элитного жилья и объясняется это тем, что данный сегмент строительного рынка довольно специфический. Становление рыночных отношений стимулировало интерес к созданию подобных объектов, их идентификации и выявлению тенденций развития сегмента элитной недвижимости.

Использование термина «элитный» в последнее время стало очень распространенным и зачастую совершенно не отвечает реальному классу объекта. Таким образом, сегодня изменилась структура сделок в элитном сегменте, так как качественный состав реализованных объектов стал совершенно иной.