

Н. Г. СИНЯК¹, С. А. ШАВРОВ², А. В. БОНДАРЕНКО³

¹УО Университет информационных наук и технологий St. Paul the Apostle (Македония)

²УО БГТУ (г. Минск, Беларусь)

³УО МГПУ им. И. П. Шамякина (г. Мозырь, Беларусь)

PROPTech И ТРАНСПАРЕНТНОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Proptech – это собирательный термин, используемый для определения стартапов, которые предлагают технологически-инновационные продукты и новые бизнес-модели для рынков недвижимости». Для концепции Proptech, как основы цифровой трансформации рынка недвижимости, характерно массовое внедрение новых технологий, таких как умные инструменты управления домом, беспилотники, виртуальная реальность, информационное моделирование зданий, инструменты анализа данных, искусственный интеллект, IoT и блокчейн, умные контракты, краудфандинг в секторе недвижимости, финтех-технологии, связанные с недвижимостью, умные города, регионы, умные дома и цифровая экономика. Proptech – это еще и новый тренд, масштабы которого будут со временем расти. Каковы современные тенденции развития этой индустрии в Беларуси и как цифровая трансформация влияет на прозрачность рынка недвижимости?

Республика Беларусь остро нуждается в инвестициях. Потенциал внутренних инвестиций не высок из-за низкого уровня доходов как физических, так и юридических лиц. Для иностранных инвестиций должны быть созданы опеределенные условия, соответствующие международным требованиям и нормам (а еще лучше, если создать более привлекательные условия). При этом иностранные инвесторы ориентируются на инвестиционную среду, в которой работают отечественные и зарубежные инвесторы, условия предпринимательства, которые гарантируют, что рынки являются

конкурентными и свободными от чрезмерного регулирования, государственное управление, основанное на верховенстве закона, а также честность и эффективность правительства, доступ к рынку и инфраструктуру, позволяющие легко производить и доставлять товары и услуги клиентам. Данные показатели в течении более 30 лет оцениваются британским аналитическим центром Legatum Institute, который ежегодно публикует Международный индекс экономической открытости («Global Index of Economic Openness 2019»). Как утверждают авторы исследования, миссия Института Legatum состоит в том, чтобы проложить путь от бедности к процветанию путем создания открытых экономик, инклюзивных обществ и процветающих людей, для чего их работа направлена на понимание того, как процветание может быть создано и увековечено. По мнению исследователей, процветание - это гораздо больше, чем материальное богатство, а также включает в себя благосостояние, безопасность, благополучие, свободу и возможности. Без открытой, конкурентоспособной экономики очень сложно создать устойчивое социальное и экономическое благополучие, где отдельные граждане, сообщества и бизнес смогут полностью раскрыть свой потенциал. Сегодня экономическая открытость находится на самом высоком мировом уровне, и все больше экономик становятся более открытыми и конкурентоспособными.

Не смотря на то, что индекс охватывает 157 стран мира, авторы наиболее амбициозны в отношении 90 стран, находящихся в середине списка, где существуют самые большие возможности для осуществления изменений через понимание и более тесные рабочие отношения по данному вопросу. 40 самых открытых экономик по определению являются странами, которые уже создали сильные экономические системы, и они могут дать уроки стремящихся улучшить позиции остальным 90 стран из середины списка.

В числе лидирующих стран по открытости экономик в 2019 году – Гонконг, Сингапур, Нидерланды, Швейцария, Дания, Норвегия, Великобритания, Швеция, США, Германия. Аутсайдеры рейтинга – Чад, Йемен, Демократическая республика Конго, Центральнаяафриканская республика, Гаити и Венесуэла. Страны бывшего СССР разместились примерно посередине, но, к сожалению, большинство из них опережает Беларусь. По 4 критериям оценки наилучший у нас – доступ к рынку и инфраструктуре – 71-я строчка в мировом рейтинге. Хуже позиции (88-е место) с условиями для ведения бизнеса. Еще хуже – с инвестиционным климатом, по которому мы на 91-м месте. Ну а больше всего нас тянет вниз система государственного управления – 128-я позиция в общемировом рейтинге.

Рынки, которые становятся более прозрачными, неизбежно начинают привлекать к себе внимание инвесторов и меняться в лучшую сторону, свидетельствуют данные JLL.

Прорыв в прозрачности рынков недвижимости должны обеспечить технологии. Развитие блокчейна, брокерских приложений и открытых данных может стимулировать переход полупрозрачных рынков к полной прозрачности.

Технологии теперь пересекаются с недвижимостью множеством способов, от «умных» зданий, наполненных датчиками, до отслеживания использования арендаторами пространства, программного обеспечения, контролирующего эффективность лизинга, новых типов визуализации трехмерного пространства, блокчейна, искусственного интеллекта и других. Все это называется сегодня PropTech. Почти все технологии делают главное: они генерируют новые типы данных, часто пространственных, и способствуют новым типам измерений, что облегчают доступ к этим данным. В результате, они имеют огромный потенциал для повышения прозрачности, в каком бы виде они не использовались.

В Беларуси в последнее время также много делается в области PropTech.

Первое, по-своему уникальное событие, состоит в том, что ряд крупных компаний, работающих на рынке недвижимости Беларуси, образовали «Союз компаний по реинжинирингу риэлторской деятельности», целью деятельности которого согласно устава – качественное преобразование риэлторской деятельности на основе информатизации.

Второе важное событие состоит в том, что Союз вместе с заинтересованными, в том числе государственными организациями, разработал и 6.02.2019 года утвердил дорожную карту (план) цифровой трансформации деловых процессов на рынке недвижимости. Стратегическая цель дорожной карты заключается в цифровизации (реинжиниринге) деловых процессов сферы риэлторской деятельности, которая ведет к повышению качества услуг, гарантиям прав субъектов гражданского права, получающих эти услуги, к повышению прозрачности и открытости риэлторских компаний.

Третье событие, также предусмотренное дорожной картой, – создание центра компетенции PropTechBelarus, организация его партнерства с мировым сообществом PropTech. Цель – построение экспертно-исследовательской и консалтинговой среды в области цифровизации рынка недвижимости Республики Беларусь.

Таким образом, привлекательность белорусского рынка недвижимости можно улучшить через внедрение этих и других проектов, а также через поддержку и осознание на государственном уровне

того, что низкая прозрачность негативно сказывается на объемах инвестиций и качестве жизни населения и возможна при повышении прозрачности нормативно-правовой системы, транзакционного процесса, оценочной деятельности, доступности рыночных данных, экологической устойчивости.

ЛИТЕРАТУРА

1. PropTech 3.0: the future of Real Estate [Electronic resource] // University of Oxford Research. – Mode of access: www.sbs.oxford.edu. – Data of access: 16.04.2019.

МГТУ ИМ. И.П.ШАМЯГИНА