

Дубинин Г. И.

*Харьковский национальный университет городского хозяйства
имени А. Н. Бекетова*

**Применение ГИС-технологий для прогнозирования стоимости
объектов недвижимого имущества**

Цель: Предложить перспективные варианты использования ГИС-технологий на рынке недвижимости.

На сегодняшний день в Украине формируется новая экономическая среда, многие элементы которой находятся в стадии становления и изучения. В первую очередь это относится к области знаний о недвижимости, с функционированием которой так или иначе связана жизнь и деятельность человека в любой сфере бизнеса, управления и организации.

Согласно действующего законодательства, к понятию недвижимости относят земельные участки и все, что с ними прочно связано, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В развитых странах использование геоинформационных технологий в планировании, прогнозировании и анализе, является неотъемлемым элементом.

ГИС позволяет объединить между собой различную экономическую, статистическую информацию и географическую основу. Примером использования ГИС-технологий в прогнозировании стоимости недвижимого имущества стала маркетинговая концепция торгово-развлекательного центра компании Knight Frank. С помощью ArcMap, дополнительного модуля Network Analysis, они создали буферные зоны для выделения зон транспортной и пешеходной доступности будущего торгового центра. Таким образом, они наглядно показали, ориентировочное количество людей, которые будут посещать ежедневно торговый центр, на сколько удобно он расположен. При чем, с помощью Network Analysis, можно учитывать естественные барьеры, такие как светофоры, мосты, дорожные развязки, железнодорожные пути, зеленые насаждения, объекты гидрографии и др.

Одним из самых больших преимуществ является то, что кроме визуального анализа, ГИС позволяет осуществлять расчет экономико-статистических показателей в указанных зонах доступности. Например, для размещения торгового комплекса, который находится в жилом районе, кроме транспортной связи и территориального размещения объекта, наличие подобных объектов и их близость, можно учесть, численность жителей в данном районе, количество и класс жилых домов, количество квартир и их комнат. Такая информация, например, может, позволить увидеть, каким спросом будет пользоваться объект, что напрямую связано с его стоимостью.

Еще стоит отметить, что для потенциальных инвесторов при оценке проекта недвижимости главным фактором является анализ местоположения будущего объекта. Наиболее актуальным способом наглядного представления информации является использование трехмерных и многослойных изображений в ГИС, которые позволяют получить данные о преимуществах местоположения объекта, не покидая офис.

Итак, ГИС позволяют объединить между собой различную экономическую, статистическую информацию и географическую основу. Такие методы изучения рынка недвижимости, основанные на применении ГИС-технологий весьма полезны как для применения в оценочной деятельности, так и для аналитических работ, связанных с изучением рынка недвижимости.

Научный руководитель: старший преподаватель кафедры геоинформационных систем, оценки земли и недвижимого имущества Аноприенко Т. В.