

## **Використання географічних інформаційних систем для моніторингу регіональних ринків нерухомості**

Н. В. ШОКУРОВА

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

Регіональна система моніторингу – необхідна структурна система прийняття управлінських рішень на ринку нерухомості. Для аналізу і прогнозування ситуації, що складається на регіональному фінансовому ринку, адміністрації міста слід мати власну систему моніторингу, яка включає певне число показників і індикаторів, для визначення тенденцій та закономірностей функціонування ринку нерухомості.

Враховуючи той факт, що в завданнях управління регіональним ринком нерухомості просторова інформація є ваговою складовою в загальному обсязі інформації, географічні інформаційні системи (ГІС) виступають однією з ключових технологій для побудови ефективних інформаційних систем.

У практиці використання інформаційних технологій у системі аналітичної підтримки інвестиційно-будівельної діяльності можна дійти висновку, що сам аналіз усе більшою мірою являє собою керовану комп'ютерну обробку інформації з наступною некомп'ютерною інтерпретацією отриманих даних. При цьому ступінь впровадження інформаційних технологій постійно зростає. Особливе місце в системі моніторингу ринку нерухомості займають географічні інформаційні технології.

Географічна інформаційна система (ГІС) - це сукупність апаратно-програмних засобів й алгоритмічних процедур, призначених для збору, введення, зберігання, математико-картографічного моделювання й образного подання геопросторової інформації.

Моніторинг ринку нерухомості являє собою самостійний вид інформаційної діяльності, що забезпечує об'єктивною інформацією осіб, які приймають рішення про проведення тих або інших операцій на ринку. Вся

інформація ринку житлової нерухомості є просторово-орієнтованою і має чітку прив'язку на місцевості: за адресою, мікрорайоном, адміністративному району міста і так далі.

Для того, щоб отримати традиційним засобом модель масової оцінки вартості житла, можна скористатися можливостями ГІС. В основу даної моделі закладено розподіл міста на оцінні райони. Таке розділення склалося природним шляхом під впливом ряду факторів: часу забудови, типу побудови (наприклад, спальний район, промислова зона, бізнес-центр), архітектурно-будівельних особливостей забудови, ступеня розвитку інфраструктури, екологічного чинника і так далі.

Найрозвиненішою формою ГІС-аналізу є застосування методу визначення й розрахунку кількісних атрибутів об'єкта нерухомості шляхом просторового аналізу. Отриманий комплекс змінних буде включати більшість характеристик місця розташування об'єкта нерухомості. Модель також буде включати стандартний набір негеографічних змінних: площа квартири, стан, наявність балкона, ліфта, поверховість будинку й поверх у ньому й т.д.

Основна перевага технологій ГІС у формах візуалізації статистичних даних полягає у зручності і швидкості відбиття статистичних даних на карті в порівнянні із графічними програмними продуктами.

Робота з ГІС дає користувачеві ще масу переваг, основні з яких перераховані вище. Але в роботі існує і багато недоліків. Прикладом таких може служити велика залежність від початкових географічних даних, їх точності і чіткості їх перенесення в ГІС. Недоліком може бути і деяка складність аналізу об'єктів, хоча ця проблема вирішується за допомогою модулів, що підключаються, настройкою системи під конкретні проблеми.

Таким чином, використання спеціального програмного забезпечення для обробки й аналізу інформації дозволяє одержувати результати, які неможливо одержати за допомогою звичайних електронних таблиць і систем керування базами даних. З їхньою допомогою можна швидко одержувати

інформацію для прийняття рішень, наочно представляти результати у вигляді високоякісних таблиць, діаграм і карт, а також поширювати результати, у тому числі й в Інтернеті. Все це дає можливість, знаходячи ключові факти, взаємозв'язки й тенденції, вчасно приймати рішення.