

**С.В. Шиверских**

*(студентка)*

*Сибирско-американский факультет менеджмента*

*Байкальской международной бизнес-школы*

*Иркутского государственного университета*

## **ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ИРКУТСКА**

Возможность принятия руководством предприятия, района, города, региона единственно верного решения и эффективность интеллектуального труда работников повышается наибольшими темпами в том случае, когда удастся собрать воедино и быстро проанализировать большие объемы разнообразной информации, не увеличивая в той же пропорции инвестиции и численность персонала. Для эффективного управления имеющимися ресурсами, планирования развития и оперативного управления всеми сферами жизни необходима автоматизированная система сбора, хранения и анализа информации, пригодная для выработки верных управленческих решений. Такую роль выполняют географические информационные системы (ГИС), интегрирующие разнородную информацию в единый информационно-аналитический комплекс на основе географических и пространственных данных.[1] Технологии, которые используют ГИС, объединяет традиционные операции при работе с базами данных, такими, как запрос и статистический анализ, с преимуществами полноценной визуализации и географического (пространственного) анализа, которые предоставляет карта. Эти возможности отличают ГИС от других информационных систем и обеспечивают уникальные возможности для ее применения в широком спектре задач. [2]

Спектр применений ГИС разнообразен. Первоначальная цель создания ГИС - это применение систем в подготовке и распечатке карт, в обработке аэро- и космических снимков. Однако, на сегодняшний день, ГИС очень успешно внедрились в бизнес и стали популярными. Согласно GIS STRATEGIES, ежеквартальному обзору мирового рынка ГИС американской компании Dataquest и журнала GIS World, проникновение ГИС в бизнес происходит быстрее, чем в большинстве других областей их применения. Люди, занимающиеся бизнесом, используют ГИС в разных направлениях своей деятельности:

- для анализа и отслеживания текущего состояния и тенденций изменения интересующей их области рынка;
- при планировании деловой активности;
- для оптимального по разным критериям выбора местоположения новых филиалов фирмы или банка, торговых точек, складов, производственных мощностей; с целью поддержки принятия решений;
- для выбора кратчайших или наиболее безопасных маршрутов перевозок и путей распределения продукции;

- в процессе анализа риска материальных вложений и урегулирования разногласий;
- для демографических исследований, определения привязанного к территории спроса на их продукцию;
- при создании и географической привязке баз данных о земле-и домовладении;
- для рекламы. [3]

В Иркутске в сфере бизнеса для продвижения продукции, рекламы, предоставления полной информации работает единственная в нашем городе система ДубльГис Иркутск. Безусловно, существуют и такие системы, как Яндекс.Карты, Google Map, однако, по полноте представленной информации и по удобству использования данные системы существенно уступают ДубльГис. Несмотря на этот факт, географическая информационная система ДубльГис имеет ряд недостатков и недоработок: обобщив общую информацию по городу, данная система не углубляется ни в одну отрасль, таким образом, пользователь данной системы находит лишь часть информации, интересующей его. В частности, это касается недвижимости города.

Отсутствие системы, обобщающей информацию по объектам недвижимости города Иркутска, отсутствие условий для удобного поиска недвижимости стало основанием для создания географической информационной системы, представленной на рынке недвижимости Иркутска.

WallMap.ru - это новая система для удобной и быстрой работы с недвижимостью – квартирами, офисами, гаражами, коттеджами, домами, участками. С помощью данной системы, продать или купить, снять или арендовать любую недвижимость можно в 2 клика. Также, при необходимости, пользователи с легкостью могут посмотреть инфраструктуру города, интересующего их района, улицы.

Проект wallmap.ru предлагает пользователям публикацию и размещение объектов недвижимости на едином сайте. Основным отличием сайта от других подобных систем будут:

- Карты для быстрой работы с объектами недвижимости;
- Удобный функционал;
- Приятный дизайн;
- Скорость работы системы;
- Новый подход к работе с недвижимостью.

Изначально, сайт будет работать со всеми без ограничений. Т.е. на первом этапе, и агентства недвижимости и частники смогут публиковать свои объявления без ограничений. Этот этап будет длиться до посещаемости в 5000 человек ежемесячно по г. Иркутску и Иркутской области. Автор считает, что этого «порога» будет достаточно, чтобы показать эффективность работы системы для потенциальных клиентов – агентств недвижимости.

Основной услугой для агентств будет размещение своих объявлений на раскрученной площадке, с целью увеличения целевой аудитории. Каждое

агентство получит подробную статистику посещений каждого размещенного объявления. Таким образом, они смогут контролировать каждый просмотр и переход по объявлению, с целью оплаты за конкретный результат. С постепенным увеличением базы объектов, интерес Агентств будет увеличиваться, так же как и интерес частных, желающих разместить свои объекты. Пропорционально этому, будет увеличиваться общее количество посетителей сайта – потенциальных клиентов агентств, которые желают приобрести или снять недвижимость в аренду. Таким образом, сайт станет удобной площадкой для работы с недвижимостью, как для продавцов, так и для покупателей.

По своей тематике – недвижимость, сайт имеет несколько крупных конкурентов в Иркутске – [realty.irk.ru](http://realty.irk.ru), [dom.irk.ru](http://dom.irk.ru), [realtuvision.ru](http://realtuvision.ru). Однако, у [WallMap.ru](http://WallMap.ru) будут конкурентные преимущества, которые позволят сайту успешно занять свою нишу на рынке. Основное преимущество – это новая и удобная система работы с объектами недвижимости на основе Яндекс.Карты. Выполненная нашими программистами доработка, позволяет каждому воспользоваться новыми возможностями и работать с недвижимостью на удобной платформе.

К потенциальным клиентам компании можно отнести: агентства недвижимости, строительные компании города, строительных подрядчиков, субподрядчиков. Две последние группы стоит рассматривать, т.к. они часто получают квартиры бартером за услуги, оказанные строительным компаниям, и, соответственно, обладают своей базой квартир.

На данный момент в Иркутске зарегистрировано порядка 250 агентств недвижимости. По экспертным оценкам, около 50 агентств являются стабильно работающими и давно известными на рынке. Автор считает, что в первую очередь, именно эти 50 агентств начнут пользоваться новой системой [wallmap.ru](http://wallmap.ru). В дальнейшем, планируется охват остальных функционирующих компаний.

Автор считает, что новая система будет успешно взята за основу для публикации объявлений агентствами недвижимости и быстро наберет весомую позицию среди сайтов недвижимости. На текущий момент, в городе существует более 100 строительных компаний. Реально работающих из них около половины. Автор рассчитывает, что крупнейшие застройщики города и крупные агентства недвижимости по достоинству оценят новый и удобный функционал системы и будут активно размещать свои строительные объекты на сайте [wallmap.ru](http://wallmap.ru).

Вся направленность сайта будет, в первую очередь, на посетителя и удобство работы. Клиенты смогут получать всю интересующую их информацию, представленную в единой системе, пользоваться гибким поиском при выборе объекта недвижимости, наглядно увидеть окружающую этот объект инфраструктуру (карту). Также клиентам будут представлены детали, касающиеся того или иного объекта, фотографии, комментарии от владельца.

В данном проекте основная услуга для партнеров – это предоставление возможности пользователям системы размещать объявления и платить за

конкретный результат – количество просмотров или посещений. Планируется, что каждому партнеру будет доступен «личный кабинет», где он сможет:

- Добавлять новые объявления;
- Редактировать/удалять добавленные объявления;
- Просматривать статистику просмотров/посещений;
- Выставлять счет на оплату по результатам отчетного периода.

Помимо основной услуги, на сайте планируется возможность размещения различной информации риелторов и застройщиков, а так же, частных пользователей, партнерские программы и акции и т.д.

Вся работа с пользователями будет полностью автоматизирована. Партнеры будут сами добавлять объявления, и сами оплачивать размещение объявлений по выбранному тарифу: Стоимость (руб.) за 1 просмотр/переход. Для этого необходимо будет выбрать период, за который будет происходить оплата – месяц/2 недели/неделя. Общее количество просмотров всех объявлений будет умножаться на ставку (руб.) за 1 просмотр объявления, из чего будет выводиться общая сумма за период по всем объявлениям, и выставляться счет на оплату через банк на расчетный счет компании.

Таким образом, работа сайта не будет ограничиваться географическими рамками одного города, а в будущем сможет работать по всей России.

Автоматизация всей цепочки предоставления услуг: от добавления объявления – до оплаты за просмотры, позволит упростить процесс взаимодействия партнеров и компании и сократить время и затраты на координацию действий и оплату.

В реализации данного проекта присутствуют 2 основные сферы – Интернет и рынок недвижимости города. Состояние рынка недвижимости аналитики оценивают как растущее. Многие отраслевые показатели приближаются к докризисному состоянию, что показывает, что спрос на недвижимость продолжает увеличиваться в объемах. Это, в свою очередь, позволяет прогнозировать, что посещаемость проекта, по мере увеличения популярности сайта, роста отрасли строительства и роста покупательной способности населения, будет расти с каждым месяцем.

В первую очередь, проект будет направлен на упрощение работы с объявлениями и базой недвижимости в нашем городе, а впоследствии, и в других городах России. Проект будет так же направлен на повышение имиджа города, как «инкубатора» инноваций для веб-приложений, ведь подобных проектов, делающих упор на реализации и использовании геоинформационных приложений в недвижимости в городе Иркутске не было.

#### **Список использованных источников и литературы**

1. Коноплева, И.А. Информационные технологии: учеб. пос. / И.А. Коноплева, О.А. Хохлова, А.В. Денисов – М.: ТК Велби; Проспект, 2007.
2. Гохман, В. ДАТА+, «Что такое ГИС и как с ними подружиться/ В. Гохман, В. Андрианов - [http://www.dataplus.ru/Industries/100\\_GIS/WhatGIS.htm](http://www.dataplus.ru/Industries/100_GIS/WhatGIS.htm)
3. ООО «ДАТА+», «ГИС для бизнеса» - [http://www.dataplus.ru/Industries/6Busines/12\\_Busines.htm](http://www.dataplus.ru/Industries/6Busines/12_Busines.htm)