

УДК 352.075:004

РОЗРОБКА ТА ПОКРАЩЕННЯ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МОДЕЛЕЙ МОНІТОРИНГУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Нетяга К. В.¹, аспір., Ландо Є. О.², канд. техн. наук, доц.

ННІ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури»

Українського державного університету науки і технологій

¹ netiaga.kostiantyn@365.pdaba.edu.ua, ² lando.evgen@pdaba.edu.ua

Постановка проблеми. У сучасному світі, де ринок нерухомості відіграє ключову роль в економіці, моніторинг нерухомого майна набуває особливої актуальності. Він є необхідним інструментом для забезпечення ефективного управління активами, прийняття обґрунтованих інвестиційних рішень та оцінки ризиків. Моніторинг дозволяє отримувати актуальну інформацію про стан об'єктів нерухомості, їх вартість, зміни на ринку та інші важливі фактори, що впливають на прийняття рішень.

Мета дослідження. В умовах динамічного розвитку ринку нерухомості, постійних змін законодавства та економічної ситуації, своєчасний та якісний моніторинг є критично важливим для успіху будь-якого учасника ринку – від власників нерухомості до інвесторів та державних органів. Ефективність моделей моніторингу нерухомого майна безпосередньо залежить від якості інформаційного забезпечення. Якісна інформація є основою для прийняття обґрунтованих рішень, а її відсутність або недостатність може призвести до помилок та збитків. Для успішного моніторингу необхідно мати доступ до актуальної, повної та достовірної інформації про об'єкти нерухомості, їх характеристики, правовий статус, ринкову вартість, а також про фактори, що впливають на їх стан та вартість [1–2].

Результати дослідження. Моніторинг нерухомого майна – це систематичний процес збору, обробки, аналізу та інтерпретації даних про об'єкти нерухомості з метою отримання актуальної та об'єктивної інформації про їх стан, вартість, зміни на ринку та інші важливі фактори, що впливають на прийняття рішень.

Сутність моніторингу полягає в тому, щоб забезпечити користувачів (власників, інвесторів, оцінювачів, державних органів тощо) своєчасною та достовірною інформацією, необхідною для ефективного управління нерухомістю, прийняття обґрунтованих інвестиційних рішень та оцінки ризиків.

Моніторинг нерухомого майна є важливим елементом системи управління активами та включає в себе: – збір даних: отримання інформації з різних джерел (реєстри, бази даних, відкриті джерела, тощо); – обробку даних: очищення, стандартизація та аналіз отриманої інформації; – аналіз та інтерпретація: виявлення тенденцій, закономірностей та факторів, що впливають на стан та вартість нерухомості; – візуалізація та звітність: представлення результатів моніторингу у зручному та зрозумілому форматі.

Аналіз існуючого інформаційного забезпечення. Моніторинг нерухомого майна спирається на широкий спектр джерел інформації, кожне з яких має свої особливості, переваги та недоліки. Основні джерела це: державні реєстри (державний реєстр речових прав на нерухоме майно, кадастр земельних ділянок, реєстр будівельної діяльності), бази даних (комерційні бази даних нерухомості, бази даних ріелторських компаній) та відкриті джерела (веб-сайти з оголошеннями, соціальні мережі, публікації в ЗМІ). Порівняння джерел інформації представлені в таблиці.

Таблиця

Переваги та недоліки різних джерел інформації

Джерело інформації	Переваги	Недоліки
Державні реєстри	Достовірність, офіційний статус, централізований доступ	Обмежений обсяг інформації, можливі затримки в оновленні, складність отримання доступу
Комерційні бази даних	Широкий спектр інформації, зручний інтерфейс, можливість аналізу ринкових тенденцій	Не завжди достовірна інформація, можлива суб'єктивність, платний доступ
Відкриті джерела	Доступність, великий обсяг інформації, можливість отримання оперативних даних	Низька достовірність, необхідність перевірки інформації, складність аналізу

Якість даних є критичним фактором для ефективності моделей моніторингу нерухомості. Потреби в інформаційному забезпеченні залежать від типу моніторингу та використовуваних моделей. Важливо враховувати ці потреби при виборі джерел інформації та розробці системи моніторингу.

Розробка та впровадження нових джерел даних. Існуючі джерела даних для моніторингу нерухомого майна, як було зазначено раніше, мають свої обмеження та недоліки. Часто інформація є неповною, неактуальною або недостовірною, що ускладнює прийняття обґрунтованих рішень. Розвиток сучасних технологій, таких як дистанційне зондування Землі, Big Data та соціальні мережі, відкриває нові можливості для отримання більш повної та актуальної інформації про нерухомість. Розробка та впровадження нових джерел даних є необхідним кроком для підвищення ефективності моніторингу та забезпечення його відповідності сучасним вимогам.

Покращення якості даних та інтеграція інформаційного забезпечення. Якість даних є критично важливим фактором для ефективності моделей моніторингу нерухомого майна. Низька якість даних може призвести до помилкових висновків, неточних прогнозів та неефективного управління активами. Тому покращення якості даних та інтеграція інформаційного забезпечення є важливими завданнями для забезпечення успіху моніторингу.

Висновки. Моніторинг нерухомого майна є динамічним процесом, який потребує постійного розвитку та вдосконалення моделей для забезпечення їх ефективності та відповідності сучасним вимогам. Ринок нерухомості постійно змінюється, з'являються нові фактори, що впливають на вартість та стан об'єктів. Тому існуючі моделі моніторингу потребують регулярної адаптації до нових умов та вимог.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Нетяга К. В., Ландо Є. О. Аналіз теоретичних основ інформаційного забезпечення територіальних інформаційних систем. *Матеріали V науково-практичної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених (25–26 квітня 2024 р.) : збірник тез під редакцією Владислава Данішевського, Юрія Проїдака, Миколи Савицького*. Дніпро : ПДАБА, 2024. 311 с. С. 255–256. (електронне видання).

2. Булакевич С., Качановський О., Русіна Н. Проблеми інформаційного забезпечення системи моніторингу земель в Україні. *Молодий вчений*. 2023. № 4 (116). С. 8–12. URL: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2023-4-116-2>