

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/332466160>

БУДУЩЕЕ И НАСТОЯЩЕЕ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТРАНСПАРЕНТНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ Real estate markets future and present takin....

Conference Paper · April 2019

CITATIONS

0

READS

25

2 authors, including:



Nikolai Siniak

University for Information Science and Technology "St. Paul the Apostle"

150 PUBLICATIONS 31 CITATIONS

SEE PROFILE

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:



Fuzzy Numbers in Mass Appraisal [View project](#)



The Impact of the Economic Crisis in the Developed Countries [View project](#)

БУДУЩЕЕ И НАСТОЯЩЕЕ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТРАНСПАРЕНТНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

*Синяк Н.Г.,
Университет информационных наук и технологий св. Апостола Павла,
г. Охрид, Македония
SPIN-код: 4400-2224
Шавров С.А.
Белорусский государственный технологический университет*

Беларусь остро нуждается в инвестициях. Потенциал внутренних инвестиций не высок из-за низкого уровня доходов как физических, так и юридических лиц. Для иностранных инвестиций в недвижимость должны быть созданы опеределенные условия и «правила игры», соответствующие международным нормам, основы которых заложены, например, в 10 принципах устойчивого развития рынка недвижимости в качестве ключевых элементов политики в сфере рынков недвижимости [1]. Одним из основных принципов «Основ политики устойчивого развития рынка недвижимости» является принцип транспарентности. Под ним понимается отсутствие секретности, ясность, основанная на доступности информации; информационная прозрачность и возможность иметь полный доступ и знание соответствующей информации, а также различных аспектов процессов принятия решений [2].

На прозрачных рынках недвижимости транспарентность означает, что сделки проходят быстро и безопасно, действия государства в налоговой и законодательной сферах прогнозируемы, а регуляторы в полной мере раскрывают финансовую информацию. В тоже время низкая прозрачность негативно влияет на привлекательность иностранных инвестиций, долгосрочные перспективы экономического роста и качество жизни.

Еще одним ключевым принципом является соответствие оценочной деятельности международным стандартам, правилам и технологиям.

Транспарентность и надлежащая оценка активов недвижимости, используемых в качестве обеспечения для передовых финансовых продуктов, может привести к социальным и экономическим выгодам и снизить вероятность будущих финансовых кризисов [3,4].

В Беларуси много делается для развития рынка недвижимости и оценки: создана нормативная база, накоплен большой практический опыт работы, в том числе международный, имеем высокие позиции по параметрам «регистрация собственности» (5-е место в 2019 году) в Doing Business [5]. Но это всего лишь отдельные, хоть и очень важные компоненты развития рынка недвижимости.

Системную оценку транспарентности более чем 100 международных рынков недвижимости уже более 20 лет проводит международная консалтинговая компания Jones Lang LaSalle с ее подразделением LaSalle Investment Management, используя Индекс прозрачности рынков коммерческой недвижимости Global Real Estate Transparency [6]. Индекс прозрачности рассчитывается каждые два года, в последней версии 2018 г. – для рынков недвижимости 100 стран и 158 городских рынков недвижимости. Индекс учитывает 186 критериев, из которых 61 критерий является количественным, при этом их доля в итоговом результате составляет 31%. Оставшиеся 125 критериев являются качественными, то есть субъективными, и высчитываются на основе ответов экспертов и опроса международного бизнес-сообщества по шкале от 1 (наиболее прозрачные) до 5 (непрозрачные). В зависимости от полученной оценки страны/рынки распределяются по пяти группам: «с высокой прозрачностью» (1.00–1.96 баллов), «прозрачные» (1.97–2.65), «со средним уровнем прозрачности» (2.66–3.50), «с низкой прозрачностью» (3.51–4.16) и «непрозрачные» (4.17–5.00). Затем 186 критериев сводятся в 14 тематических областей,

которые в свою очередь – в 6 больших тематических блоков. Оценка эффективности (28,5% от общего балла), фундаментальные факторы рынка (16,5%), раскрытие финансовой информации (10%), нормативно-правовые аспекты (25%), процесс сделок (15%), факторы устойчивости (5%).

В первом блоке оцениваются показатели эффективности и результативности. Это: наличие индексов цен, инвестиций и безопасности на рынке недвижимости, доля институциональных инвесторов на рынке, независимость и качество оценочной деятельности, использование рыночных методов оценки, наличие конкуренции на рынке оценки, частота рыночных оценок, доступность заключений об оценке и т.д. Второй блок – рыночные показатели: данные о наличии и глубине временных шкал, отражающих различные количественные данные (цен аренды, доходности, стоимости, инвестиций, заполненности (загрузки) разных видов недвижимости и др.). В третьем блоке рассматривается работа финансовых и корпоративных регуляторов – как часто выходят отчеты о положении дел на рынке, насколько они детализированы, доступны ли английские версии, мотивация менеджеров, привлечение внешних директоров и международной практики корпоративного управления, механизмов рыночной капитализации публичного рынка недвижимости. Четвертый блок касается законов – здесь собрано все о регистрации недвижимости, компенсациях, штрафах, налогах, займах и кредитах, связанных с недвижимостью. Пятый блок посвящен процессу транзакции, то есть совершения сделки: всегда ли предоставляется полная предпродажная информация, прозрачны ли аукционы, честны ли риелторы и как работают сервисы, связанные с управлением и обслуживанием недвижимости. Шестой блок связан с устойчивым развитием и недвижимостью, в том числе с вопросами зеленого строительства, выбросами, энергоэффективностью. Список обновляется раз в два года и демонстрирует графики устойчивого прогресса в прозрачности рынков недвижимости по всему миру в течение более 20 лет. Индекс призван помочь инвесторам определить важные различия при совершении сделок, владении и эксплуатации недвижимости на зарубежных рынках. Это также полезный индикатор для правительств и отраслевых организаций, которые стремятся улучшить прозрачность на их внутренних и внешних рынках.

В 2018 вышло уже 10-е издание Глобального индекса недвижимости JLL. Исследование было дополнено 32 новыми факторами, которые учитывались при составлении рейтинга с целью большего охвата перечня вопросов, интересующих инвесторов в части прозрачности. Сюда разработчики включили вопросы безопасности, устойчивого развития, доступности результатов оценки и ее соответствия международным стандартам, расширив методику рядом более конкретных инвестиционных индексов.

Результаты в 2018 году демонстрируют стабильное улучшение прозрачности по всему миру и дальнейший прогресс в прозрачности за последние два года (рост на 2,4% по сравнению с 2016 г.). Причем улучшение прозрачности наблюдалось на 85% рынков в сравнении с 2016 г. Тем не менее, прогресс все еще слишком медленный в условиях, когда инвесторы, бизнес, а также общество в целом, требуют гораздо более высоких стандартов прозрачности, особенно с учетом высоких темпов развития цифровых технологий, подпитывающих ожидания значительного улучшения прозрачности.

Согласно Global Real Estate Transparency Index, наиболее прозрачным в 2018 году был признан в очередной раз рынок недвижимости Великобритании. США опустились на третью строчку рейтинга, уступив вторую позицию Австралии. Помимо этого, в десятку самых транспарентных стран входят Франция, Канада, Нидерланды, Новая Зеландия, Германия, Ирландия и Швеция. Таким образом, в топ-10 многие годы доминируют англоговорящие государства. На эти страны, вместе с 11-й страной в рейтинге, Финляндией, приходится 75% всех мировых инвестиций в коммерческую недвижимость. При этом некоторые страны, отличающиеся высоким развитием технологий, постепенно сокращают разрыв. Нидерланды поднялись на 6-ю строчку, Швеция вошла в список стран с высокой прозрачностью, а сразу три представителя Азии – Сингапур, Гонконг и Япония

приблизилась к странам с высокой прозрачностью, относясь пока еще к группе прозрачных рынков.

Многие из прозрачных рынков недвижимости располагаются в Европе, которая остается наиболее востребованным регионом со стороны зарубежных инвесторов. Важность такого фактора, как прозрачность, очевидна на примере Лондона, Парижа и городов Германии, – ключевых рынков для иностранного капитала. Значительно укрепили свои позиции в рейтинге страны Центральной и Восточной Европы: так, Словакия и Сербия вошли в список 10 стран с лучшей динамикой показателя, заняв в этом списке, соответственно 7-е и 5-е места по росту транспарентности. Прогресс также наблюдается в Словении, Чешской Республике и Румынии. Открытость и количество данных о рынке недвижимости увеличилось на фоне повышения уровня трансграничной деятельности инвесторов, вместе с улучшением нормативно-правовой базы и финансовых регуляторов, к которым наиболее чувствительны инвесторы. В то же время, глобальные рейтинги транспарентности рынков недвижимости Польши и Венгрии топчутся на месте по сравнению с 2016 годом, на которых ранее наблюдалось улучшение прозрачности. Трансграничная активность – это ключевой фактор повышения прозрачности рынков. Как правило, наилучшие результаты в деле улучшения показателя прозрачности достигаются в странах, где наблюдается самая высокая активность международных инвесторов на рынке недвижимости. В других же странах наблюдается более медленный прогресс.

Страны, занимающие верхние строчки рейтинга, на собственном примере доказывают, насколько сильно уровень зрелости рынка зависит от грамотной и постоянной работы по улучшению прозрачности. Регионы с высоким уровнем данного показателя провели соответствующие реформы, и их опыт может помочь другим странам, имеющим средний или низкий рейтинг прозрачности в течение многих лет значительно улучшить ситуацию. Как следствие, дальнейший прогресс стран, уже сейчас демонстрирующих высокую прозрачность (в основном, это англоговорящие страны), в значительной степени зависит от инноваций и технологических усовершенствований.

Чемпионом по динамике улучшений в 2018 году стала Мьянма, правительство которой стремится к созданию открытой экономики, что привело к росту интереса инвесторов и улучшения распространения конъюнктурной информации о рынке недвижимости. Азиатско-Тихоокеанский регион демонстрирует наибольший рост прозрачности за прошедшие два года на фоне рекордного роста инвестиционной активности в регионе и спроса на рыночные данные о рынке недвижимости. До этого в 2014 году ни одно из государств Азиатско-Тихоокеанского региона не попало в десятку стран, добившихся наибольших успехов в повышении прозрачности (для сравнения, в 2012 году таких было три). Основная причина этого – незначительный прогресс в улучшении доступности данных о рынке и медленные реформы.

В группе полупрозрачных стран представлены многие страны из числа самых населенных, на которые приходится половина населения мира, включая Китай, Индию, Индонезию, Бразилию, Россию, Мексику, Турцию и Таиланд.

Согласно исследованию, в 2018 году эти страны продемонстрировали улучшения по сравнению с 2016 годом и приблизились к границе группы прозрачных, хотя прогресс был неоднороден. Дальнейшее активное развитие Proptech и реформы в области регулирования будут иметь большое значение для роста прозрачности в этих странах и улучшения их позиций в рейтинге.

Беларусь, единственная из европейских государств, к сожалению, в течение 20 лет попадает в пятую «непрозрачную» группу, оказавшись в 2018 году на позиции между Анголой, Алжерией, Багамами и Танзанией и, соответственно, на 88 месте из 100 стран рейтинга, немного улучшив прозрачность по сравнению с предыдущими годами. Последнее место в группе непрозрачных стран заняла в 2018 году Венесуэла. В 2014, 2012 Беларусь занимала 94 место из 102 и 97 стран соответственно, в 2016 – 100-е место из 109 стран. Улучшение позиций Беларуси, Словакии и Украины в рейтинге произошло благодаря

развитию бенефициарного права собственности. По мнению разработчиков индекса, в непрозрачную группу попадают развивающиеся рынки, которым часто мешают геополитические и экономические проблемы. С ограниченной нормативно-правовой базой эти рынки уязвимы для регресса.

У наших ближайших экономических партнеров ситуация с прозрачностью лучше. России досталось 38 место рейтинга, Украине — 69-е, Казахстану – 77-е. У России наилучший прогресс наблюдается по фундаментальным показателям рынка, который был сделан в связи с ростом доступности, качестве и глубине предоставляемых рынком недвижимости данных. Балканские страны в основном попали в полупрозрачную группу.

В индексе прозрачности экологической устойчивости недвижимости (Environmental Sustainability Real Estate Transparency Index), включающем семь показателей и являющийся важнейшей частью Глобального Индекса Недвижимости JLL, в 2018 году Беларусь, уже вместе с Украиной и Казахстаном отнесены также к непрозрачной группе. Франция, Австралия, Канада, Япония и Великобритания отнесены к группе наиболее прозрачных, в то время как Словения, Турция, Болгария, Сербия, Венгрия, Саудовская Аравия, Египет, Иран, Ливан и некоторые другие страны попали в группу с низкой прозрачностью по данному индексу.

Рынки, которые становятся более прозрачными, неизбежно начинают привлекать к себе внимание инвесторов и меняться в лучшую сторону, свидетельствуют данные JLL. Доступность и качество различной информации – от стоимости объектов до структуры собственности – имеет решающее значение при принятии компаниями инвестиционных решений, особенно на новых рынках. Для инвесторов индекс служит инструментом управления рисками, предоставляющим сравнительную информацию по многим странам мира. Он помогает разрабатывать взвешенные и обоснованные глобальные и региональные инвестиционные стратегии, а также расставлять страновые приоритеты. Индекс дает возможность корпоративным арендаторам более эффективно оценивать различные условия эксплуатации недвижимости в разных странах мира. Прозрачные рынки упрощают сравнение арендных расходов, помогают выбрать удачную стратегию (к примеру, продать недвижимость с сохранением ее аренды) и повышают эффективность сделок и управления объектами недвижимости.

Спрос инвесторов на большую прозрачность также распространяется на более широкий спектр географических регионов как на уровне рынков, так и на уровне городов. Поскольку города также становятся значительными экономическими центрами, JLL была измерена прозрачность 158 городов по всему миру. Это происходит на фоне растущего осознания городскими властями того, что прозрачность недвижимости может способствовать созданию более конкурентоспособной, эффективной и гибкой среды для инвесторов и предпринимателей. И снова Минск попал в непрозрачную группу, заняв 146-е место. Киев занял 127-е место, Алма-Ата – 165-е и относятся к группе городов с низкой прозрачностью. Санкт-Петербург и Москва отнесены к полупрозрачной группе заняв 100-е и 84-е место соответственно [7]. Самыми прозрачными являются англоязычные города Лондон, Лос-Анжелес, Сидней и Сан-Франциско.

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. Но 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 топ-20 стран по использованию цифровых технологий в сфере недвижимости мне мнению разработчиков входят следующие страны (последовательно с 1-го по 20-е место): США, Нидерланды, Канада, Австралия, Швейцария, Испания, Франция, Ирландия, Португалия, Италия, Новая Зеландия, Швеция, Бразилия, Япония, ОАЭ – Дубай, Тайвань, Германия, Мексика, ОАЭ - Абу-Даби, Южная Корея.

Внедрение современных технологий особенно привлекательно на «полупрозрачных» и «непрозрачных» рынках, где традиционные источники данных отсутствуют. Даже в «богатых» данными странами, таких как США или Нидерланды, многие цифровые платформы только сейчас начинают достигать необходимого масштаба, где у них действительно появляются «большие» данные. Одним из самых значительных изменений за последние два года стала растущая способность фирм, работающих в сфере высоких технологий, делать точные прогнозы. Одним из примеров является платформа управления объектами Cogigo, которая в настоящее время располагает достаточными ретроспективными данными, позволяющими прогнозировать, например, сколько систем охлаждения будет нуждаться в ремонте в конкретном городе каждое лето, а затем соответствующим образом распределять инженеров по объектам для их быстрого ремонта.

Использование цифровых технологий разработчиками рейтинга было оценено по восьми категориям цифровых технологий: цифровые листинговые системы, системы управления собственностью, инструменты визуализации, умные здания, агрегаторы данных, цифровые инструменты сравнения в сфере лизинга, инструменты повышения эффективности/продаж, онлайн транзакции. Наиболее широко применяемые платформы Protech ориентированы на использования листинговых систем. Эти системы часто хорошо используются даже на рынках с относительно низкой прозрачностью. Например, Aqarmap - известный веб-сайт в Египте; и Argenpro является аналогичным листинговым сайтом в Аргентине. Использование инструментов повышения эффективности, таких как программное обеспечение для отслеживания аренды, и сайтов для онлайн-транзакций, таких как Cadre, встречаются реже.

Одной из важнейших областей онлайн-транзакций, где внедрение находится на очень ранних стадиях, является использование технологии блокчейна для записи прав собственности, с несколькими новаторскими стартапами, такими как у шведской ChromaWay и сингапурской REIDAO. Правительство Дубая также работает над предложениями о том, чтобы все операции с недвижимостью регистрировались на блокчейне в рамках более глобальной «Дубайской блокчейн-стратегии», целью которой является регистрация и обработка всех документов и транзакций в Эмиратах на блокчейне к 2020 году.

В Беларуси в последнее время также много делается в области цифровой трансформации рынка недвижимости. В частности в 2018 году в Беларуси произошли значимые события, которые направлены на повышение прозрачности рынка на основе цифровой трансформации деловых процессов. Сегодня здесь построение цифровой экономики – политика государства.

Первое, по-своему уникальное событие, состоит в том, что ряд крупных компаний, работающих на рынке недвижимости Беларуси, образовали «Союз компаний по реинжинирингу риэлторской деятельности» (далее – Союз). Союз – некоммерческая организация, цель деятельности которой согласно уставу – 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. Основа реинжиниринга – новые технологии искусственного интеллекта, блокчейн, смарт-контрактов, цифровой

ипотеки, больших данных, Интернета-вещей, коворкинга, он-лайн-Веб-платформ, виртуальной реальности, общественных ГИС (PPGIS), информационного посредничества, удаленной идентификации и других. Все намечаемые мероприятия разделены на три кластера – краткосрочная перспектива, среднесрочные достижения и стратегическая перспектива. В краткосрочной перспективе намечен переход к риэлторским услугам с поддержкой Е-правительства и осуществление партнерских продаж с единой ИКТ-платформы. Среди среднесрочных достижений в плане – переход к автоматическому мониторингу и анализу деятельности инфраструктуры, обслуживающей рынок недвижимости; цифровая трансформация процессов управления жилым и нежилым фондом и другое. Стратегическая перспектива состоит в переходе к он-лайн регистрации перехода прав на недвижимость с использованием искусственного интеллекта, от традиционных сделок к смарт-контрактам, в том числе трансграничных транзакций и др.

Дорожная карта предусматривает ряд стартап-проектов. Уже в стадии реализации проект интеграции инструментов рынка недвижимости с инфраструктурой Е-правительства. Цель проекта - получить доступ к государственным информационным ресурсам страны в интересах клиентов, что обеспечивает не только снижение стоимости услуг и времени их исполнения, но и снижение практически до нуля вероятности потери клиентом приобретаемого права на имущество в будущем. Цель также в том, чтобы довести уровень транспарентности деятельности на рынке недвижимости до мирового уровня, переведя мониторинг деятельности участников рынка в онлайн-мониторинг в любой момент времени или на любом интервале времени. Есть основания полагать, что аналога такой системы пока нет нигде в мире.

Дорожная карта предусматривает также существенные новации в подготовке кадров для отрасли в одном из университетов Беларуси – Белорусском государственном технологическом университете. В развитие проектно- и проблемно-ориентированного обучения Союз и БГТУ запланировали 8 совместных стартап-проектов. Среди них, в частности, уже начавшийся проект создания базы знаний бизнес-процессов на рынке недвижимости на языке нотаций BPMN. Этот проект откроет путь двум новым стартап-проектам. Первый - создание экспертной консалтинговой системы по осуществлению бизнес процессов на рынке недвижимости, включая административные процедуры. Консалтингом с API-приложений будут обеспечены не только специалисты, но и все население мира. Второй – постепенное создание стандартов бизнес-процессов с использованием электронных бизнес-сервисов е-консультирования, е-информирования, е-принятия решений. Стандартизацию планируется выполнить в партнерстве с Национальным техническим комитетом по стандартизации ТК ВУ 38 «Цифровая трансформация». Наличие стандартов – это общепризнанный способ повышения транспарентности рынка.

Третье, пока только событие в проекте, также предусмотренное дорожной картой, – создание центра компетенции PropTechBelarus, организация его партнерства с мировым сообществом PropTech. Одной из задач центра компетенций – развитие в стране платформ по всем 12 сегментам PropTech 3.0, предложенных Бизнес-школой Оксфордского университета.

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. При этом государственные органы и отраслевые институты на основании сравнительных маркеров имеют возможность совершенствовать условия работы на рынке недвижимости, реализовывать стратегию, планы и проекты цифровой трансформации, что в целом будет стимулировать инвестиционную привлекательность и прозрачность отечественных рынков недвижимости.

Список использованных источников

1. Основы политики для устойчивых рынков недвижимости [Электронный ресурс]: Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны / Европейская экономическая комиссия ООН (ЕЭК ООН); Рабочая группа по управлению земельными ресурсами ЕЭК ООН; Консультативная группа по рынку недвижимости. — Электрон. версия печат. публ. URL: <http://www.unecse.org/fileadmin/DAM/hlm/wpla/rem/documents/policy.framework.r.pdf>.
2. Устойчивое и инновационное развитие рынков недвижимости: монография / Н. Г. Синяк [и др.] Минск: БГТУ, 2015. — 608 с.
3. Гармоничное развитие недвижимого имущества: монография. Под общей редакцией А. Каклаускаса, Э. Завадскаса, Д. Бардаускене, Р. Даргиса. Вильнюс: Техника, 2014. 424 с.
4. Sustainable Development of Real Estate: monograph. Editors: A. Kaklauskas, E. K. Zavadskas, R. Dargis, D. Bardauskienė. — Vilnius: Technika, 2015. — 512 p.
5. World Bank. 2019. Doing Business 2019: Training for Reform. Washington, DC: World Bank. © World Bank. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/30438> License: CC BY 3.0 IGO.
6. Global Real Estate Transparency Index 2018. Transparency: Data, Disclosure and Disruption. Global Research. Jones Lang LaSalle, Inc, 2018. [cit.2018-12-14]. Available at: <http://greti.jll.com/greti/Documents/greti-revamp/JLL-Transparency-Report-2018-FINAL-Reports.pdf>.
7. Global Real Estate Transparency Index, 2018. Transparency in 158 Cities [Electronic resource]. Jones Lang LaSalle, Inc, 2018. [cit.2018-12-14]. Available at: <http://greti.jll.com/greti/Documents/greti-revamp/JLL-LaSalle-City-Transparency-2018.pdf>.