

Студ. Д.А. Бубен, Т.С. Шпаковская
Науч. рук. преп.-стажёр Л.С. Семёнова
(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

ПРИМЕНЕНИЕ ИСКУССТВЕННОГО ИНТЕЛЛЕКТА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сфера недвижимости, являясь самым большим классом активов, медленнее других осваивает и внедряет новые технологии. На сегодняшний день новейшие информационные тренды (блокчейн, большие данные, искусственный интеллект, виртуальная реальность, интернет вещей и т.д.), нашедшие применение в сфере недвижимости, создают целую экосистему цифровой недвижимости. Именно благодаря искусственному интеллекту (ИИ) компьютеры обучаются на собственном опыте, адаптируются к задаваемым параметрам и выполняют задачи, которые раньше были под силу только человеку.

Нейронные сети (основное направление реализации ИИ) приносят пользу самым разным участникам рынка недвижимости.

Основные сферы применения ИИ:

– с их помощью девелоперы, управляющие компании и риэлтерские организации в автоматическом режиме решают важные прикладные задачи: формируют базы данных, проводят маркетинговые опросы, выполняют конкурентный и статистический анализ, оценивают спрос и темпы продаж, автоматизируют кол-центры;

– машинный разум помогает и инвесторам, выбирающим недвижимость для вложений;

– интересуются искусственным интеллектом и банки, которые после перехода к эскроу-счетам становятся всё более значимыми игроками рынка;

– финансисты тоже стремятся четко понимать реальную стоимость квартир и прогнозировать тренды и, конечно, оценивать кредитоспособность заемщиков;

– задействовать нейросети стали и обычные собственники жилья – например, чтобы узнать рыночную стоимость квартиры перед продажей. ИИ также используется в управлении недвижимостью [1].

Например, чат-боты на базе ИИ могут выполнять такие рутинные задачи, как ответы на вопросы и составление графика технического обслуживания, освобождая время управляющих недвижимостью, чтобы они могли сосредоточиться на более важных задачах [3]. На белорусском рынке недвижимости искусственный интеллект еще только развивается. И всё же примеров его применения и разработок в этой сфере уже немало. У наших соседей же, в российской

компания существует два продукта, которые помогают девелоперам в создании проектов.

Один из них – Mastermind – создан на основе генеративного дизайна (проектирование продукта, при котором человек делегирует часть процессов компьютеру) и BIM-технологий. Программа позволяет оценить потенциал земельного участка и создавать сотни вариантов концепций застройки в реальном времени. Всю рутину, на которую архитектору требуется несколько недель, а иногда месяцев, продукт берет на себя.

Второй проект – Best Structural Solution – просчитывает экономическую оптимизацию конструктивных решений для жилых зданий. Строительные материалы дорожают из месяца в месяц. BSS быстро генерирует и перебирает множество вариантов, а затем выдает оптимальную стоимость, показывая экономический эффект в десятки и даже сотни миллионов рублей [2].

Таким образом, резюмируя сказанное выше об искусственном интеллекте и машинном обучении, можно сделать следующие выводы: бенефициарами этой технологии, также как и в случае с большими данными, являются все участники рынка – инвесторы лучше оценивают риски и оптимизируют затраты, арендодатели и управляющие лучше и с меньшими издержками обслуживают объекты, компании более индивидуально взаимодействуют с покупателями, покупатели получают большее удовлетворение от сделки, продавцы получают ответ на вопросы цены и целесообразности ремонта. В заключение следует отметить, что ИИ оказывает глубокое влияние на рынок недвижимости, и ожидается, что в ближайшие годы его использование будет только расширяться. Технология ИИ позволяет оптимизировать процессы, получить ценные сведения и сделать покупку и продажу недвижимости более эффективной и удобной.

ЛИТЕРАТУРА

1. Как искусственный интеллект влияет на рынок недвижимости. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.bn.ru/amp/gazeta/articles/266166/> – Дата доступа: 28.03.2023.

2. Как искусственный интеллект повлияет на сферу недвижимости. [Электронный ресурс]. – Режим доступа <https://dzen.ru/a/Y-QDbuP3Ow2866O1> – Дата доступа: 28.03.2023.

3. Искусственный интеллект в сфере недвижимости: будущее уже наступило. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://repar.ru/iskusstvennyj-intellekt-v-sfere-nedvizhimosti-budushhee-uzhenastupilo/> – Дата доступа: 28.03.2023.