

Cyfrowa ewolucja w nieruchomościach

Mówi się, że „dane to nowe paliwo” czasów cyfrowej rewolucji. Zdobywanie przewagi konkurencyjnej coraz częściej wymaga szybkiego dostępu do informacji i lepszego ich zrozumienia. Musimy te dane znaleźć, przefiltrować, udoskonalić, użyć (rozpowszechnić wewnątrz organizacji) i w końcu – przełożyć na zyski. Nie inaczej jest w przypadku rynku nieruchomości, który już niedługo może się stać jednym z głównych beneficjentów cyfrowej transformacji.

W kierunku danych przestrzennych

Rozwiązania do analizy dużych zbiorów danych zrewolucjonizowały sposób w jaki badamy posiadane informacje i wyciągamy na ich podstawie wnioski. Nowe technologie pomagają uporządkować procesy decyzyjne, zapewniając spójność procesu zbierania danych o nieruchomościach pochodzących z wielu źródeł. Kolejnym krokiem jest zwrócenie się w stronę zaawansowanych systemów do analizy danych i powiązanie informacji z przestrzenią. Nieruchomości to w końcu konkretna lokalizacja. Przykładem takich rozwiązań są systemy informacji geograficznej (GIS), które pozwalają na zaawansowaną wizualizację, analizę i zrozumienie danych, co z kolei staje się kluczem do rozwoju biznesu.

Zmiany następują także w momencie, w którym poszczególni uczestnicy rynku (właściciel, najemca, deweloper) korzystają z systemów GIS w procesach inwestycyjnych. Wszystkie strony analizują rynek w oparciu o te same narzędzia i różne zestawy danych, co daje im możliwość rozpoznania potencjału lokalizacji, a rozmowy dot. najmu sprowadzone zostają do poziomu merytoryki opartej o przedstawienie wniosków popartych analizą. Rozwiązania te mogą również znacząco wpłynąć na czas potrzebny na wydanie pozwoleń na budowę, a deweloperowi

pomagają w zebraniu odpowiednich danych potrzebnych do podjęcia decyzji o zakupie ziemi.

Wirtualne modele miast

Dowodem na wzrost znaczenia tego typu rozwiązań może być niedawne zawarcie porozumienia między firmą Esri a Autodesk, które ma przyczynić się do integracji rozwiązań do wizualizacji budynków (BIM) i GIS w celu jeszcze lepszego projektowania nie tylko samych obiektów, ale także całych aglomeracji.

Stworzenie cyfrowego modelu budynku pozwala na bardzo precyzyjną wizualizację nieruchomości już na etapie projektowym. Pozwala to deweloperom nie tylko dokładnie zwizualizować budynek i jego wnętrze, ale także ułatwia wprowadzanie zmian w nieruchomości po ukończeniu jej budowy. Cyfrowy model to także idealne narzędzie do prezentacji obiektu władzom miasta i społeczności lokalnej, która coraz częściej chce mieć wpływ na to, jak będzie wyglądało ich najbliższe otoczenie.

Wykorzystanie analiz przestrzennych i projektowanie budynków zgodnie ze standardem BIM to codzienność w krajach, takich jak Szwajcaria czy USA. Polska jako rynek dynamiczny i dysponujący wykwalifikowaną kadrą, ma możliwość szybkiej adaptacji nowoczesnych standardów w projektowaniu. Wpływ na to mogą mieć również rosnące oczekiwania ze strony najemców i samych inwestorów.

Internet, chatbot i blockchain, czyli rynek nieruchomości a trendy nieoczywiste

Nowe technologie będą miały także duży wpływ na relacje między deweloperem a nabywcą nieruchomości. Na wstępie warto zauważyć, że 44% osób szukających nieruchomości zaczyna od internetu. Komunikacja elektroniczna stanie się pierwszym źródłem kontaktu. Przykładem może być firma Compass, która

tworzy pierwszą platformę internetową, której zadaniem jest łączenie sprzedawców i nabywców nieruchomości. Tego typu platformy w znaczący sposób ułatwiają wyszukiwanie nieruchomości i zawieranie transakcji. Innym przykładem usprawnienia kontaktu będą chatboty, które mogą zrewolucjonizować sposób w jaki deweloperzy pozyskują kontakty i dbają o obsługę klienta.

Kolejną ciekawostką, która może poprawić bezpieczeństwo i zredukować koszty związane z obsługą finansową transakcji w branży nieruchomości jest technologia „blockchain”. W dużym skrócie blockchain służy do przechowywania i przesyłania informacji o transakcjach, które ułożone są w postaci następujących po sobie bloków danych trzymanych w rejestrze rozproszonym. Dane są zaszyfrowane i zawierają informacje o wszystkich przeprowadzonych do tej pory transakcjach, a próba ingerencji w pojedynczy blok sprawia, że jest on wyrzucany z całego łańcucha, co z kolei wyklucza próby oszustw. Z uwagi na wysoki poziom bezpieczeństwa tej technologii, może ona posłużyć do monitorowania i przechowywania informacji o transakcjach na rynku nieruchomości.

Należy jednak podkreślić, że implementacja nowych technologii w tak tradycyjnej branży, jaką są nieruchomości to ewolucja a nie rewolucja. Wymaga ona czasu i dopasowania do potrzeb rynku.