

УДК 347.214.2

## Подходы к управлению недвижимостью в условиях цифровизации

**Бугаевская Валентина Васильевна**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры землеустройства,  
Государственный университет по землеустройству;  
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;  
e-mail: valentinaguzze@mail.ru

**Сафина Алина Анвяровна**

Студент,  
Государственный университет по землеустройству;  
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;  
e-mail: alinasafina2002@mail.ru

**Горбушин Максим Андреевич**

Студент,  
Государственный университет по землеустройству;  
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;  
e-mail: gorbyshin.maksim@gmail.com

**Черкасова Наталья Александровна**

Студент,  
Государственный университет по землеустройству;  
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;  
e-mail: gold\_cherkasova@mail.ru

### Аннотация

Данное исследование посвящено актуальным вопросам управления недвижимостью, подчеркивающим его значимость в экономической и социальной сферах. Целью работы является анализ современных подходов к управлению недвижимостью с учетом вызовов урбанизации, экологической устойчивости и цифровизации. Основные задачи включают изучение классификации объектов недвижимости, принципов и механизмов управления, а также внедрение инновационных технологий. Гипотеза исследования предполагает, что использование современных методов, таких как геоинформационные системы и искусственный интеллект, значительно повышает эффективность управления. В результате проведенного анализа выявлено, что комплексный подход к управлению недвижимостью способствует улучшению качества городской среды и повышению уровня жизни населения. Исследование подтверждает необходимость интеграции экологических

и социальных факторов в управленческие решения для достижения устойчивого развития объектов недвижимости.

#### **Для цитирования в научных исследованиях**

Бугаевская В.В., Сафина А.А., Горбушин М.А., Черкасова Н.А. Подходы к управлению недвижимостью в условиях цифровизации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 10А. С. 405-413.

#### **Ключевые слова**

Управление недвижимостью, цифровизация, урбанизация, экологическая устойчивость, геоинформационные системы, искусственный интеллект, устойчивое развитие.

## **Введение**

Актуальность темы исследования, посвященной управлению недвижимостью, определяется значимостью данного сектора в экономической, социальной и правовой сферах. Недвижимость является не только одним из ключевых факторов производства, но и важнейшим элементом инвестиционного рынка, обеспечивая стабильность и доходность вложений. Учитывая растущий спрос на жилье, коммерческие объекты и инфраструктурные проекты, эффективное управление недвижимостью становится необходимым условием для устойчивого развития территорий и экономики в целом.

Современные вызовы, такие как урбанизация, необходимость рационального использования земельных ресурсов, экологическая устойчивость и переход к цифровой экономике, требуют совершенствования подходов к управлению объектами недвижимости. Кроме того, на фоне глобальных изменений, включая экономические кризисы, изменения в законодательстве и технологический прогресс, вопросы оценки, эксплуатации и стратегического планирования недвижимости приобретают особую значимость.

Особое внимание заслуживает роль управления недвижимостью в повышении качества городской среды и уровня жизни населения. В условиях конкуренции за ресурсы и инвестиции становится необходимым внедрение инновационных методов, таких как использование геоинформационных систем, цифровых платформ, автоматизация процессов и применение искусственного интеллекта для прогнозирования рыночных тенденций. Эти технологии не только способствуют повышению эффективности управления, но и позволяют минимизировать риски и издержки.

## **Основное содержание**

Понятие и классификация объектов недвижимости являются ключевыми элементами теоретической базы для управления недвижимостью. Недвижимость как правовая и экономическая категория играет центральную роль в функционировании экономики, обеспечивая важнейшие условия для производственной, инвестиционной и социальной деятельности. Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации, к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, здания, сооружения и иные объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба

их назначению невозможно.

Понятие недвижимости определяется на основе двух аспектов: физического и правового. [Борисова, 2018] Физический аспект подчеркивает неразрывность объекта с землей, что обуславливает его уникальность, а также невозможность физического перемещения. Правовой аспект связан с государственной регистрацией прав на недвижимость, что обеспечивает юридическую защиту и возможность совершения сделок с объектами. Таким образом, недвижимость представляет собой совокупность физических характеристик и юридических прав, обеспечивающих использование, владение и распоряжение объектом.

Классификация объектов недвижимости имеет большое значение для управления, поскольку позволяет систематизировать объекты по их характеристикам, назначению и правовому режиму. Одним из основных подходов к классификации является выделение недвижимости по функциональному назначению. На этой основе выделяют следующие категории: жилую (квартиры, дома, жилые комплексы), коммерческую (офисы, торговые центры, гостиницы), промышленную (заводы, склады, производственные комплексы), сельскохозяйственную (земли для ведения сельского хозяйства) и инфраструктурную (транспортные узлы, инженерные сооружения).

Другим важным критерием классификации является правовой режим объекта недвижимости. Это деление учитывает форму собственности (государственная, муниципальная, частная), целевое использование (земли общего пользования, особо охраняемые территории) и степень обременений (ипотека, аренда, сервитуты). Эти аспекты влияют на стоимость объекта, его ликвидность и возможности управления.

Кроме того, выделяются классификации по физическим характеристикам, включая площадь, этажность, техническое состояние и материал конструкции. Такие параметры особенно важны для оценки объекта и разработки стратегии его эксплуатации и развития. В последнее время на фоне цифровизации отрасли растет значение интеллектуальной недвижимости, включающей объекты с интегрированными системами управления и автоматизации.

Принципы управления недвижимостью представляют собой фундаментальные положения, которые определяют подходы, методы и стратегии эффективного управления объектами недвижимости. Эти принципы основаны на сочетании экономических, правовых, технических и социальных факторов, обеспечивая комплексный подход к достижению целей управления. Они лежат в основе разработки управленческих решений, формирования стратегии и реализации мероприятий, направленных на повышение эффективности использования недвижимости.

Одним из ключевых принципов является принцип целесообразности. Управление недвижимостью должно быть направлено на достижение конкретных целей, таких как повышение доходности, сохранение стоимости объекта, улучшение его технического состояния или повышение ликвидности. [Борисова, 2018] Для этого важно учитывать специфику каждого объекта недвижимости, включая его физические характеристики, местоположение, функциональное назначение и экономические параметры.

Принцип комплексности подчеркивает необходимость учета всех аспектов, влияющих на объект недвижимости. Это включает анализ правового статуса, технического состояния, финансовых характеристик, а также внешних факторов, таких как рыночные условия и законодательное регулирование. Комплексный подход позволяет минимизировать риски, связанные с эксплуатацией и инвестициями, и максимально эффективно использовать

потенциал объекта.

Принцип учета интересов всех сторон предполагает балансирование интересов собственников, арендаторов, инвесторов и других участников рынка недвижимости. Для этого необходимо учитывать их потребности, права и обязанности, а также создавать условия для взаимовыгодного сотрудничества. Это особенно важно в случаях, когда недвижимость используется в коммерческих целях, например, при сдаче в аренду или реализации девелоперских проектов.

Принцип эффективности ориентирован на достижение максимального результата при минимальных затратах. Это включает оптимизацию эксплуатационных расходов, выбор наиболее выгодных источников финансирования, снижение налоговой нагрузки и повышение доходов от использования объекта. Эффективное управление также предполагает своевременную оценку и адаптацию стратегии в зависимости от изменений на рынке недвижимости и в законодательстве.

Принцип устойчивого развития подразумевает учет экологических и социальных факторов при управлении объектами недвижимости. [Громова, 2022] Это особенно актуально в современных условиях, когда вопросы энергосбережения, экологической безопасности и социального комфорта становятся неотъемлемой частью управленческих решений. Внедрение инновационных технологий и использование «зеленых» стандартов позволяют снизить негативное воздействие на окружающую среду и повысить привлекательность объектов для пользователей.

Принцип прозрачности играет важную роль в формировании доверия между участниками рынка недвижимости. Обеспечение доступа к информации о правовом статусе, техническом состоянии, финансовых показателях и операционной деятельности объектов недвижимости способствует повышению их инвестиционной привлекательности и снижению уровня неопределенности.

Основные механизмы управления недвижимостью представляют собой совокупность инструментов, методов и процессов, которые направлены на обеспечение эффективного функционирования, использования и развития объектов недвижимости. [Баранов, 2018] Эти механизмы охватывают как практические, так и стратегические аспекты управления, включая правовые, финансовые, организационные и технические составляющие, и позволяют учитывать многообразие факторов, влияющих на рынок недвижимости.

Правовые механизмы управления недвижимостью включают регулирование прав собственности, аренды, сервитутов и других вещных прав. Это обеспечивает легитимность сделок с недвижимостью, защиту интересов собственников и пользователей, а также соблюдение норм градостроительного и земельного законодательства. Правовые механизмы также регулируют вопросы регистрации недвижимости, оформления кадастровых документов, согласования перепланировок и реконструкций. Без четкой правовой базы управление объектами недвижимости становится неэффективным и сопряженным с высокими рисками.

Финансовые механизмы управления недвижимостью охватывают вопросы планирования, бюджетирования, инвестирования и финансирования, а также налогообложения объектов недвижимости. Они включают оценку экономической целесообразности владения или аренды, расчет окупаемости инвестиций и анализ рентабельности использования объектов. Ключевую роль здесь играют механизмы привлечения финансирования, такие как ипотечное кредитование, выпуск облигаций, инвестиционные фонды и привлечение частных инвесторов. Финансовые механизмы также включают управление доходами и расходами от эксплуатации

недвижимости, что позволяет обеспечить стабильность ее денежного потока.

Организационные механизмы управления недвижимостью связаны с построением эффективной системы управления, которая включает распределение полномочий, определение ответственности, установление процедур и стандартов работы. Эти механизмы направлены на оптимизацию процессов эксплуатации, ремонта, технического обслуживания, маркетинга и продажи объектов недвижимости. Важным элементом организационных механизмов является использование современных информационных технологий, таких как системы автоматизации управления объектами недвижимости (FMIS), которые позволяют улучшить контроль и учет, снизить затраты и повысить прозрачность управления.

Технические механизмы управления недвижимостью связаны с обеспечением эксплуатационной пригодности объектов, их модернизацией и техническим обслуживанием. Это включает проведение строительных и ремонтных работ, внедрение энергосберегающих технологий, оптимизацию инженерных систем и инфраструктуры. Также сюда относятся вопросы мониторинга технического состояния объектов с целью предотвращения аварий и снижения эксплуатационных затрат. Современные технологии, такие как системы «умного дома» и автоматизированное управление энергопотреблением, становятся неотъемлемой частью технических механизмов управления недвижимостью.

Маркетинговые механизмы управления направлены на привлечение арендаторов, покупателей и инвесторов, а также на повышение конкурентоспособности объектов недвижимости. Они включают анализ рыночной ситуации, определение целевой аудитории, разработку ценовой стратегии и проведение рекламных кампаний. Успешное использование маркетинговых инструментов позволяет увеличить доходность объектов, повысить их ликвидность и создать устойчивое конкурентное преимущество.

Социально-экологические механизмы управления недвижимостью приобретают все большее значение в современных условиях. Они направлены на обеспечение комфортных условий для проживания и работы, а также на минимизацию негативного воздействия объектов недвижимости на окружающую среду. Это достигается путем внедрения принципов устойчивого развития, использования экологически чистых материалов и технологий, создания общественных пространств и улучшения инфраструктуры.

Одним из ключевых направлений инноваций является цифровизация процессов управления. [Федоров, Петрова, 2023] Информационные технологии становятся неотъемлемой частью всех этапов жизненного цикла недвижимости, от проектирования и строительства до эксплуатации и продажи. Широкое распространение получили системы управления недвижимостью (FMIS), которые позволяют автоматизировать учет, контроль и анализ данных. С их помощью можно управлять арендными платежами, планировать техническое обслуживание, анализировать доходность объектов и прогнозировать будущие затраты. Внедрение облачных технологий упрощает доступ к информации для всех заинтересованных сторон, обеспечивая прозрачность и ускорение процессов.

Развитие технологий интернета вещей (IoT) и «умных» систем также оказывает значительное влияние на управление недвижимостью. [Чернова, 2019] Системы «умного дома» и автоматизации зданий обеспечивают контроль за энергопотреблением, климатом, безопасностью и другими параметрами в режиме реального времени. Это не только улучшает комфорт и удобство для пользователей, но и снижает эксплуатационные затраты за счет повышения энергоэффективности. Кроме того, такие технологии позволяют собирать большие объемы данных для дальнейшего анализа и оптимизации управления.

Использование технологий искусственного интеллекта (ИИ) и машинного обучения

открывает новые возможности для прогнозирования и принятия решений. С помощью ИИ можно анализировать рыночные тренды, определять оптимальные стратегии ценообразования, оценивать риски и разрабатывать индивидуальные предложения для клиентов. Машинное обучение используется для автоматизации оценки недвижимости, что позволяет сократить время и затраты на проведение экспертизы. Эти технологии становятся особенно важными в условиях высокой динамики рынка и неопределенности.

Блокчейн-технологии находят применение в области регистрации прав собственности, заключения договоров и управления транзакциями. Они обеспечивают высокий уровень безопасности, прозрачности и доверия между участниками рынка. Использование смарт-контрактов позволяет автоматизировать выполнение условий договоров, минимизировать ошибки и ускорить процесс проведения сделок. Такие технологии особенно актуальны для управления большими портфелями недвижимости и международных операций.

Инновационные подходы также включают внедрение принципов устойчивого развития. [Михайлов, 2020] Экологически устойчивое управление недвижимостью предполагает использование «зеленых» технологий и материалов, внедрение энергосберегающих систем и минимизацию углеродного следа. Примеры таких подходов включают строительство энергоэффективных зданий, использование возобновляемых источников энергии, развитие инфраструктуры для электротранспорта и создание общественных зеленых зон. Устойчивое управление не только снижает нагрузку на окружающую среду, но и повышает привлекательность объектов для арендаторов и покупателей.

Инновации в маркетинговых подходах также играют важную роль в управлении недвижимостью. Использование цифровых платформ, социальных сетей, виртуальной и дополненной реальности (VR и AR) позволяет создавать уникальный клиентский опыт. Например, с помощью VR можно организовывать виртуальные туры по объектам, что значительно облегчает процесс выбора недвижимости. Цифровая реклама и таргетинг делают маркетинговые кампании более эффективными и персонализированными.

Не менее важным направлением является развитие платформ совместного использования недвижимости (co-living, co-working). Такие форматы управления ориентированы на удовлетворение современных потребностей арендаторов и пользователей, включая гибкость, доступность и возможность взаимодействия в сообществе. Эти подходы находят применение как в жилой, так и в коммерческой недвижимости, способствуя созданию инновационных экосистем.

Инновационные подходы в управлении недвижимостью позволяют существенно повысить конкурентоспособность объектов, обеспечить их долгосрочную устойчивость и адаптацию к новым вызовам. Они требуют высокой квалификации специалистов, готовности к изменениям и интеграции современных технологий в существующие бизнес-процессы. В условиях цифровой трансформации и экологической ответственности инновации становятся важнейшим фактором успеха в сфере недвижимости. [Шевченко, 2020].

Управление недвижимостью играет ключевую роль в экономической, социальной и правовой сферах, поскольку недвижимость является важным инвестиционным активом и ресурсом для устойчивого развития территорий. [Сидорова, 2022] Современные вызовы, такие как урбанизация, необходимость экологической устойчивости и цифровизация, требуют обновления подходов к управлению объектами недвижимости.

Эффективное управление возможно при комплексном учете классификации объектов, их правового статуса, физико-экономических характеристик и функционального назначения. Внедрение современных технологий, таких как геоинформационные системы, искусственный

интеллект, IoT и блокчейн, позволяет повысить прозрачность процессов, снизить риски и оптимизировать эксплуатационные затраты. [Тихомиров, 2021] Принципы устойчивого развития и использование «зеленых» технологий становятся важными составляющими современных стратегий управления.

### Заключение

Таким образом, интеграция инновационных решений и экологической ответственности в управление недвижимостью способствует созданию комфортной городской среды, улучшению качества жизни граждан и повышению долгосрочной конкурентоспособности объектов.

### Библиография

1. Баранов, И. Ю. Механизмы управления недвижимостью в условиях рыночной экономики / И. Ю. Баранов. — М.: Юнити-Дана, 2018. — 240 с.
2. Борисова, Н. А. Механизмы обеспечения эффективности управления недвижимостью / Н. А. Борисова. — Казань: Изд-во КНИТУ, 2018. — 175 с.
3. Гребнев, В. В. Управление недвижимостью: теория и практика / В. В. Гребнев. — М.: Экономика, 2019. — 320 с.
4. Громова, Е. Ю. Устойчивое развитие и управление недвижимостью: интеграция экологических принципов. Журнал «Устойчивое развитие», 2022. — 15 с.
5. Михайлов, И. И. (Инновационные технологии в управлении недвижимостью: вызовы и решения. Журнал «Недвижимость и инвестиции», 2020. — 45 с.
6. Методика оценки недвижимости и ее влияние на управление / под ред. М. В. Черновой. — М.: Научный мир, 2019. — 160 с.
7. Сидорова, Н. А. Устойчивое развитие городской среды: роль управления недвижимостью. В сборнике: Современные проблемы градостроительства. М.: Научный мир, 2022. — 123 с.
8. Тихомиров, Д. С. Геоинформационные системы в управлении недвижимостью: новые горизонты. Журнал «Геоинформатика» 2021. — 75 с.
9. Федоров, Е. А., Петрова, Л. В. Цифровизация управления недвижимостью: возможности и риски. Вестник Российского экономического университета, 2023. — 34 с.
10. Шевченко, О. П. Экологические аспекты управления недвижимостью: от теории к практике. Журнал «Экология и право», 2020. — 89 с.

## Approaches to Real Estate Management in the Context of Digitalization

**Valentina V. Bugaevskaya**

PhD in Economic Sciences, Associate Professor,  
Department of Land Management,  
State University of Land Use Planning,  
105064, 15 Kazakova str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: valentinaguzzem@mail.ru

**Alina A. Safina**

Student,  
State University of Land Use Planning,  
105064, 15 Kazakova str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: alinasafina2002@mail.ru

**Maksim A. Gorbushin**

Student,  
State University of Land Use Planning,  
105064, 15 Kazakova str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: gorbyshin.maksim@gmail.com

**Natal'ya A. Cherkasova**

Student,  
State University of Land Use Planning,  
105064, 15 Kazakova str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: gold\_cherkasova@mail.ru

**Abstract**

This study is devoted to current issues of real estate management, emphasizing its importance in the economic and social spheres. The aim of the work is to analyze modern approaches to real estate management, taking into account the challenges of urbanization, environmental sustainability, and digitalization. The main tasks include studying the classification of real estate objects, principles and mechanisms of management, as well as the introduction of innovative technologies. The research hypothesis suggests that the use of modern methods, such as geographic information systems and artificial intelligence, significantly increases management efficiency. As a result of the analysis, it was found that an integrated approach to real estate management contributes to improving the quality of the urban environment and raising the standard of living of the population. The study confirms the need to integrate environmental and social factors into management decisions to achieve sustainable development of real estate objects.

**For citation**

Bugaevskaya V.V., Safina A.A., Gorbushin M.A., Cherkasova N.A. (2024) Podkhody k upravleniyu nedvizhimostyu v usloviyakh tsifrovizatsii [Approaches to Real Estate Management in the Context of Digitalization]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 14 (10A), pp. 405-413.

**Keywords**

Real estate management, digitalization, urbanization, environmental sustainability, geographic information systems, artificial intelligence, sustainable development.

**References**

1. Baranov, I. Yu. Real estate management mechanisms in a market economy / I. Yu. Baranov. - M.: Unity-Dana, 2018. - 240 p.
2. Borisova, N. A. Mechanisms for ensuring the efficiency of real estate management / N. A. Borisova. - Kazan: KNITU Publishing House, 2018. - 175 p.
3. Grebnev, V. V. Real estate management: theory and practice / V. V. Grebnev. - M.: Economica, 2019. - 320 p.
4. Gromova, E. Yu. Sustainable development and real estate management: integration of environmental principles. Journal "Sustainable Development", 2022. - 15 p.
5. Mikhailov, I. I. (Innovative technologies in real estate management: challenges and solutions. Journal "Real Estate and Investments", 2020. - 45 p.

- 
6. Methodology for real estate valuation and its impact on management / edited by M. V. Chernova. - M.: Scientific World, 2019. - 160 p.
  7. Sidorova, N. A. Sustainable development of the urban environment: the role of real estate management. In the collection: Modern problems of urban development. M.: Scientific World, 2022. - 123 p.
  8. Tikhomirov, D. S. Geoinformation systems in real estate management: new horizons. Journal "Geoinformatics" 2021. - 75 p.
  9. Fedorov, E. A., Petrova, L. V. Digitalization of real estate management: opportunities and risks. Bulletin of the Russian University of Economics, 2023. - 34 p.
  10. Shevchenko, O. P. Environmental aspects of real estate management: from theory to practice. Journal "Ecology and Law", 2020. - 89 p.