

**УДК 658.5****Управление портфелем девелоперского проекта с учетом оптимизации инвестиционной стратегии на различных этапах его реализации****Дьяконов Олег Сергеевич**

Магистрант,  
Московской государственной строительной академии,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: kanz@mgsu.ru

**Аннотация**

В данной статье рассматриваются ключевые тенденции и инновации в сфере девелопмента недвижимости, акцентируя внимание на стратегии поэтапного строительства и влиянии цифровизации на управление портфелем проектов. Анализируется, как поэтапное строительство обеспечивает застройщикам финансовую гибкость, снижает риски и позволяет адаптироваться к меняющимся рыночным условиям, увеличивая тем самым потенциал проекта для успеха. Отдельное внимание уделяется роли цифровых технологий, включая искусственный интеллект, блокчейн, виртуальную и дополненную реальность, в оптимизации процессов управления, анализе данных и повышении уровня клиентского сервиса. Статья подчеркивает, что интеграция этих инноваций способствует созданию устойчивых и интеллектуальных городских пространств, обеспечивая новое качество жизни в соответствии с технологическим прогрессом и требованиями современного общества.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Дьяконов О.С. Управление портфелем девелоперского проекта с учетом оптимизации инвестиционной стратегии на различных этапах его реализации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 4А. С. 610-616.

**Ключевые слова**

Поэтапное строительство, цифровизация, развитие недвижимости, искусственный интеллект, блокчейн, виртуальная реальность, дополненная реальность, устойчивость, городские пространства, технологический прогресс.

---

## Введение

В современной экономике управление портфелем девелоперского проекта, с акцентом на оптимизацию инвестиционной стратегии на различных этапах его реализации, приобретает особую значимость и актуальность. Это объясняется несколькими важными аспектами. Во-первых, динамичность экономической среды, характеризующаяся быстрыми изменениями в технологиях, рыночных трендах и регуляторной политике, требует от девелоперов гибкости в управлении проектами и способности быстро адаптироваться к новым условиям. Во-вторых, возрастающая конкуренция на рынке недвижимости стимулирует поиск инновационных подходов к разработке и реализации проектов, чтобы выделиться среди конкурентов и предложить целевой аудитории уникальное предложение.

Также значительное влияние на актуальность темы оказывает увеличение объема и сложности инвестиций в недвижимость, что делает управление портфелем более комплексным и требует применения продвинутых аналитических инструментов и стратегий риск-менеджмента. Растущее значение социальной ответственности и устойчивого развития в девелопменте также требует от инвесторов и застройщиков переосмысления подходов к планированию и управлению проектами, чтобы удовлетворить требованиям экологичности, энергоэффективности и социальной значимости объектов недвижимости.

Учет всех этих факторов и тенденций делает управление портфелем девелоперского проекта ключевым аспектом в достижении успеха на рынке недвижимости, обеспечивая не только финансовую выгоду, но и социальную и экологическую ценность, что в совокупности подчеркивает актуальность и значимость выбранной темы для современной экономической и социальной среды.

## Основное содержание

Девелоперский проект представляет собой комплексное предприятие, которое включает в себя приобретение земельных участков, планирование, разработку, строительство и управление объектами недвижимости, будь то жилые комплексы, коммерческие или офисные здания, промышленные объекты или инфраструктурные проекты. Сущность девелоперского проекта заключается не только в создании физического пространства, но и в преобразовании и повышении ценности участка через разработку и реализацию стратегически продуманных планов использования земли, которые в конечном итоге удовлетворяют потребности и ожидания конечных пользователей и инвесторов.

Основная цель девелопера — это реализация проекта, который не только будет прибыльным с экономической точки зрения, но и принесет социальную и экологическую пользу, улучшая качество жизни людей и способствуя устойчивому развитию региона. Девелоперский проект требует тщательного планирования и управления, учета множества факторов, таких как анализ рынка, финансирование, соблюдение законодательных и регуляторных требований, а также управление строительством и последующая эксплуатация объекта недвижимости.

Традиционные подходы к инвестированию и разработке проектов пересматриваются в пользу более инновационных и многофункциональных решений. Особенно это касается городских районов, где новые проекты предлагают смесь жилых зон, коммерческих площадей, офисов и зеленых зон. Этот подход не просто меняет ландшафт городов, но и улучшает качество жизни горожан, создавая динамичные и самодостаточные районы.

Другой интересный тренд — это смешанные объекты недвижимости, которые объединяют в себе жилые, рабочие и развлекательные пространства. Это не только эффективное использование пространства, но и создание мест, где жизнь кипит круглосуточно, делая городские районы более привлекательными для жителей и посетителей.

При этом, становится очевидным усиление фокуса на экологичность и устойчивость в новых проектах. Здания с нулевым уровнем выбросов, объекты, работающие на возобновляемых источниках энергии, становятся не просто трендом, а необходимостью в стремлении к сохранению нашей планеты для будущих поколений. Такие проекты привлекают внимание не только за счет своей инновационности, но и экономической выгоды, обеспечиваемой снижением эксплуатационных затрат и увеличением спроса среди арендаторов и покупателей.

Эти изменения свидетельствуют о том, что мир недвижимости на пороге новой эры, где инвестиции несут в себе не только финансовую отдачу, но и способствуют созданию более устойчивого и гармоничного общества.

Инвестиционная стратегия в сфере девелопмента играет критическую роль в определении направлений и объемов капиталовложений, выборе проектов и их управлении с целью достижения максимальной доходности и минимизации рисков. Ключевые элементы такой стратегии включают в себя:

- 1) Оценка рынка и выбор локации: Глубокий анализ рыночных условий, тенденций и потребностей целевых аудиторий позволяет определить наиболее перспективные направления для инвестирования и выбрать локации, обещающие высокую доходность.
- 2) Диверсификация: Распределение инвестиций между различными видами недвижимости (жилая, коммерческая, промышленная и т.д.) и географическими регионами помогает снизить общие риски портфеля и обеспечить стабильный доход даже в условиях рыночных колебаний.
- 3) Управление рисками: Включает в себя идентификацию, анализ и минимизацию потенциальных рисков на каждом этапе реализации проекта, от предварительного анализа и приобретения земельных участков до строительства и эксплуатации объектов.
- 4) Финансирование и структурирование сделок: Определение оптимальных источников финансирования (собственные средства, кредиты, привлечение инвесторов) и структурирование сделок таким образом, чтобы максимизировать финансовую отдачу при минимальных затратах.
- 5) Устойчивое развитие и социальная ответственность: Интеграция принципов устойчивого развития и социальной ответственности в проекты не только способствует защите окружающей среды и повышению качества жизни общества, но и может увеличить привлекательность объектов для арендаторов и покупателей.

Основные цели инвестиционной стратегии в девелопменте заключаются в достижении максимальной рентабельности вложенных средств, обеспечении долгосрочного роста стоимости активов и поддержании конкурентоспособности на рынке. Это требует баланса между стремлением к высоким доходам и необходимостью контроля и управления инвестиционными рисками.

Поэтапное строительство. Застройщики часто прибегают к поэтапному строительству жилых комплексов, что становится своего рода страховкой в мире непредсказуемых рыночных условий. Этот подход позволяет им начинать проект с меньшими начальными инвестициями, распределяя финансовую и ресурсную нагрузку на более длительный срок. Такая модель действия дает возможность не только гибко реагировать на меняющиеся требования и

предпочтения покупателей, адаптируя следующие этапы строительства под текущий спрос, но и уменьшает финансовые риски, предоставляя возможность корректировать планы в случае неожиданных экономических изменений.

Кроме того, поэтапное строительство облегчает процесс привлечения инвестиций, так как кредиторы часто более охотно финансируют меньшие, менее рискованные части проекта. Это также позволяет застройщикам эффективнее управлять рабочей силой и материалами, минимизируя время простоя и потери. Вдобавок, такой подход позволяет начать продажи и получать доходы уже после завершения первых этапов, что может финансировать последующее строительство, делая проект частично самокупаемым. В совокупности, эти преимущества делают поэтапное строительство привлекательным выбором для многих застройщиков, стремящихся к максимальной гибкости и минимизации рисков в своих проектах.

**Таблица 1 - преимущества поэтапного строительства**

<b>Преимущества поэтапного строительства</b>	<b>Описание</b>
Распределение финансовой и ресурсной нагрузки	Позволяет начать проект с меньшими начальными инвестициями, распределяя обязательства на длительный срок.
Гибкость в реагировании на рыночные изменения	Позволяет адаптировать проект под текущий спрос, корректируя планы для последующих этапов.
Минимизация финансовых рисков	Снижает риск потерь в случае экономических колебаний или изменений в спросе.
Упрощение процесса привлечения инвестиций	Кредиторы чаще финансируют меньшие и менее рискованные части проекта.
Эффективное управление ресурсами	Минимизация времени простоя и потерь, более эффективное использование рабочей силы и материалов.
Финансирование последующих этапов за счет доходов от продаж	Доходы от продажи объектов на первых этапах могут использоваться для финансирования последующего строительства.

Поэтапное строительство жилых комплексов оказывает комплексное влияние на экономические показатели проекта, внося свой вклад в оптимизацию расходов и увеличение доходов. При таком подходе застройщики могут снизить начальные инвестиции, распределяя финансовую нагрузку по мере развития проекта. Это позволяет более гибко управлять капиталом и сокращает необходимость в крупномасштабном привлечении средств с самого начала.

Также поэтапное строительство дает возможность застройщикам адаптироваться к текущим рыночным условиям, корректируя последующие этапы в соответствии с потребностями рынка и спросом покупателей. Это снижает риски излишних инвестиций в менее востребованные объекты и позволяет оптимизировать проект под реальные потребности покупателей, тем самым увеличивая его рентабельность.

Более того, ранний старт продаж в уже построенных секциях обеспечивает поступление средств на ранних этапах проекта, что может быть использовано для финансирования последующих этапов. Это создает положительный денежный поток, снижает зависимость от внешнего финансирования и улучшает общую доходность проекта.

Принятие стратегии поэтапного строительства жилых комплексов открывает перед застройщиками двери в мир гибкости и стратегической проницательности. Этот метод позволяет начать проекты с более умеренными начальными вложениями, распределяя финансовые обязательства на более продолжительный срок. Это сравнимо с кулинарным

мастерством, когда блюдо готовится постепенно, с возможностью внесения коррективов в процессе приготовления для достижения лучшего результата.

Такая гибкость особенно ценна в условиях переменчивого рынка недвижимости, где спрос и предпочтения покупателей могут изменяться довольно быстро. Возможность адаптировать проект под текущие требования рынка без потери уже вложенных средств делает поэтапное строительство не только экономически оправданным, но и рациональным выбором.

Кроме того, ранний старт продаж и получение доходов от первых этапов проекта обеспечивают постоянный денежный поток, что способствует финансированию последующих этапов строительства без необходимости привлечения дополнительных кредитов или инвестиций. Это придает проекту устойчивость и способствует его плавному развитию.

В конечном итоге, выбор в пользу поэтапного строительства означает выбор мастерства и аккуратности в управлении проектом, где каждый шаг тщательно взвешен, а риски — минимизированы. Это подход, который превращает строительный процесс в искусство, где каждый этап является не только частью конструкции, но и элементом более широкой стратегии успеха на рынке недвижимости.

Применение цифровых технологий и инноваций в управлении портфелем. В современном управлении портфелем проектов в сфере недвижимости, цифровые технологии и инновации играют ключевую роль, преобразуя традиционные подходы и предоставляя застройщикам новые инструменты для анализа, планирования и принятия решений. Использование Big Data и аналитических инструментов позволяет глубже понимать рыночные тренды и предпочтения потребителей, а также спрогнозировать будущие изменения в спросе и предложении. Системы управления отношениями с клиентами (CRM) и интегрированные платформы управления проектами обеспечивают централизованное управление информацией, упрощают коммуникацию и повышают эффективность работы команды.

Применение технологий искусственного интеллекта и машинного обучения открывает новые возможности для оптимизации операционных процессов, от автоматизации рутинных задач до разработки более точных финансовых моделей проектов. Виртуальная и дополненная реальность меняют подходы к маркетингу и продажам, предлагая потенциальным покупателям уникальный опыт взаимодействия с объектами ещё до их постройки.

Цифровизация в сфере недвижимости открывает перед застройщиками и инвесторами новые перспективы развития и возможности. Использование искусственного интеллекта и машинного обучения в анализе больших данных позволяет с большой точностью прогнозировать тренды рынка, понимать потребности покупателей и оптимизировать ценообразование. Системы управления отношениями с клиентами (CRM) обеспечивают персонализированное взаимодействие с потенциальными покупателями и арендаторами, улучшая клиентский опыт и повышая лояльность.

Технологии виртуальной и дополненной реальности преобразуют процесс предпродажной демонстрации объектов, позволяя заинтересованным лицам заранее ознакомиться с проектом в интерактивном формате, что особенно актуально на этапе строительства. Интегрированные платформы управления проектами способствуют эффективной координации работы команд, синхронизации задач и соблюдению сроков.

Блокчейн и технологии смарт-контрактов обещают принести прозрачность и безопасность в сделки с недвижимостью, упрощая процессы передачи прав собственности и снижая риски мошенничества. Интернет вещей (IoT) позволяет создавать "умные дома" и "умные города", где все элементы инфраструктуры взаимосвязаны и оптимизированы для удобства жителей.

## Заключение

В заключение, цифровизация в сфере недвижимости несет в себе обширные перспективы развития и открывает новые возможности для всех участников рынка. Технологии, такие как искусственный интеллект, машинное обучение, виртуальная реальность и блокчейн, переосмысливают традиционные подходы к девелопменту, предлагая более глубокий анализ данных, улучшенное взаимодействие с клиентами и более высокую операционную эффективность. Внедрение этих инноваций способствует созданию умных и устойчивых городских пространств, где жизнь людей становится более комфортной и безопасной.

Цифровая трансформация также способствует укреплению прозрачности и доверия в отрасли, упрощая сделки и делая процессы более понятными и доступными для всех участников. Все эти изменения ведут к формированию новой экосистемы недвижимости, где инновации не просто добавляют удобство, но и способствуют развитию более справедливых и эффективных рыночных отношений.

## Библиография

1. Беркли Р. Стратегия инвестиций. - М.: Издательский дом ГУ-ВШЭ, 2018.
2. Брукс Дж. Четыре метода консервативного инвестирования. - СПб.: Издательство "Питер", 2019.
3. Вадим Р. Финансовый менеджмент. - М.: ЮНИТИ, 2022.
4. Вальяс Е. А. Управление инвестиционными рисками. - М.: Книжный дом "Либросовет", 2021.
5. Голубев Н. Защита инвестиций. - М.: Буксмарк, 2019.
6. Кокорев Н. Н. Управление инвестиционными проектами: учебное пособие. - М.: Издательство "Омега-Л", 2022.
7. Коринкова А. В. Портфельные инвестиции. - М.: ИНФРА-М, 2018.
8. Мартинес А. Финансовая стратегия: инструменты управления оптимизацией инвестиций. - М.: Издательство "Альпина Паблишер", 2019.
9. Ромер П. Управление инвестициями в реальное имущество. - М.: Издательство "Мир", 2020.
10. Роуль Дж. Профессиональный инвестор: о чем действительно нужно знать при инвестировании. - СПб.: Издательство "Питер", 2024.
11. Торн Д. Финансовый менеджмент: управление корпоративными инвестициями. - М.: Дашков и Ко, 2022.
12. Уайссэнберг Р. Инвестиции: стратегии и тактики. - М.: Юнайтед Пресс, 2021.
13. Шарена Я. Четыре ступени инвестиционных решений. - М.: Издательский Дом "Эксмо", 2020.
14. Шилер Р. Финансовая революция: как меняется система финансового управления. - М.: Книга по требованию, 2021.
15. Эмпис Л. Инвестор-банкир. - М.: ИнтерБизнесМедиа, 2019.

## **Portfolio management of a development project taken into account of optimization of investment strategy at various stages of its implementation**

**Oleg S. D'yakov**

Masters student,  
Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe Shosse, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: kanz@mgsu.ru

### Abstract

This article explores key trends and innovations in the field of real estate development, with a focus on phased construction strategies and the impact of digitalization on portfolio management. It

analyzes how phased construction provides developers with financial flexibility, reduces risks, and allows adaptation to changing market conditions, thereby increasing the project's potential for success. Special attention is given to the role of digital technologies, including artificial intelligence, blockchain, virtual and augmented reality, in optimizing management processes, data analysis, and enhancing customer service levels. The article emphasizes that the integration of these innovations promotes the creation of sustainable and intelligent urban spaces, ensuring a new quality of life in line with technological progress and the demands of modern society.

### For citation

D'yakonov O.S. (2024) Upravlenie portfelem developerskogo proekta s uchetom optimizatsii investitsionnoi strategii na razlichnykh etapakh ego realizatsii [Portfolio management of a development project taken into account of optimization of investment strategy at various stages of its implementation]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 14 (4A), pp. 610-616.

### Keywords

Phased construction, digitalization, real estate development, artificial intelligence, blockchain, virtual reality, augmented reality, sustainability, urban spaces, technological progress

### Referenses

1. Berkeley R. Investment strategy. - M.: Publishing house of the State University-Higher School of Economics, 2018.
2. Brooks J. Four methods of conservative investing. - St. Petersburg: Peter Publishing House, 2019.
3. Vadim R. Financial management. - M.: UNITY, 2022.
4. Valyas E. A. Investment risk management. - M.: Book house "Librosovet", 2021.
5. Golubev N. Protection of investments. - M.: Booksmart, 2019.
6. Kokorev N. N. Management of investment projects: textbook. - M.: Omega-L Publishing House, 2022.
7. Korinkova A.V. Portfolio investments. - M.: INFRA-M, 2018.
8. Martinez A. Financial strategy: investment optimization management tools. - M.: Alpina Publisher, 2019.
9. Romer P. Management of investments in real property. - M.: Publishing house "Mir", 2020.
10. Rowle J. Professional investor: what you really need to know when investing. - St. Petersburg: Publishing house "Peter", 2024.
11. Thorne D. Financial management: corporate investment management. - M.: Dashkov and Co., 2022.
12. Weissenberg R. Investments: strategies and tactics. - M.: United Press, 2021.
13. Sharena Y. Four stages of investment decisions. - M.: Publishing House "Eksmo", 2020.
14. Shiler R. Financial revolution: how the financial management system is changing. - M.: Book on demand, 2021.
15. Empis L. Investor-banker. - M.: InterBusinessMedia, 2019.