

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2025.98.61.009

Влияние цифровизации на развитие рынка арендной недвижимости

Лавров Артем Альбертович

Аспирант,
Университет «Синергия»,
125190, Российская Федерация, Москва,
Ленинградский просп., 80, корп. Г;
e-mail: i@artyomlavrov.ru

Аннотация

В представленной научной работе исследуются ключевые направления эволюции рынка арендной недвижимости в условиях цифровой трансформации экономики. Проанализированы концептуальные подходы к определению арендной недвижимости, уточнено её содержание в правовом и экономическом контексте, а также выделены структурные характеристики, формирующие специфику данного сегмента. На основе эмпирических данных дана оценка текущего состояния рынка арендной недвижимости в Российской Федерации. Рассмотрена динамика спроса и предложения, проанализированы ценовые колебания, выявлены особенности поведения участников рынка в различных сегментах – от жилой до коммерческой недвижимости. Центральным элементом исследования выступает оценка влияния цифровизации на институциональную и функциональную структуру арендного рынка. Подробно рассмотрены процессы внедрения цифровых платформ и электронных сервисов, автоматизация управления арендными активами, а также развитие технологических экосистем.

Для цитирования в научных исследованиях

Лавров А.А. Влияние цифровизации на развитие рынка арендной недвижимости // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2025. Том 15. № 8А. С. 75-85. DOI: 10.34670/AR.2025.98.61.009

Ключевые слова

Арендная недвижимость, цифровизация, рынок недвижимости, арендные отношения, цифровые платформы, управление недвижимостью, транзакционные издержки.

Введение

Под понятием цифровизации понимается процесс преобразования информации в цифровой формат. Цифровая трансформация критически важна для развития современной экономики, и рынок арендной недвижимости не является исключением. Внедрение цифровых технологий позволяет оптимизировать процессы, улучшить обслуживание клиентов и повысить эффективность управления недвижимостью.

Цифровизация, включающая платформы, онлайн-сервисы и автоматизацию, становится ключевым фактором конкурентоспособности и роста в условиях меняющегося рынка.

Цифровизация бизнеса подразумевает интеграцию цифровых технологий в различные аспекты деятельности компаний, что позволяет перейти от традиционных моделей управления бизнесом к более конкурентоспособным и с высокой финансовой эффективностью.

Актуальность исследования заключается в разработке современных методов управления бизнесом, основанных на активном использовании наиболее успешных моделей цифровизации, путём их ориентирования на рынок арендной недвижимости.

Данное исследование направлено на анализ уровня цифровизации на рассматриваемом рынке, а также на определение наиболее эффективных направлений его развития. Ключевой целью является разработка новых предпринимательских моделей управления бизнесом в сфере арендной недвижимости, что способно стать её цифровой трансформацией.

Основное содержание

Согласно «Большой российской энциклопедии», «недвижимость – это особый вид объектов гражданского права – недвижимые вещи, к которым относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства, а также в предусмотренных случаях так, например, недвижимость по закону» ["Недвижимость: «Большая российская энциклопедия»", [www](http://www.encyclopedia.ru)]. Кроме того, законом к недвижимости могут быть отнесены и другие объекты, даже если они не связаны с землей напрямую.

Происхождение института недвижимости уходит вглубь истории и связано с зарождением древнейших форм общественной организации. Уже на этапах становления первых государственных – в Египте, Месопотамии и Римской империи – прослеживается существование различных форм земельной принадлежности, регулируемых как правовыми нормами, так и укоренёнными социальными обычаями. Земля и иные объекты недвижимости играли определяющую роль в формировании имущественной иерархии и распределении власти, поскольку обладание недвижимыми активами обеспечивало экономическую устойчивость и служило основой для получения политических привилегий. Развитие земельных отношений сопровождалось появлением механизмов юридической фиксации прав собственности, что способствовало становлению кадастрового учёта и налогообложения.

В условиях феодальной модели хозяйствования земельная недвижимость выступала в качестве главного средства производства и одновременно – инструмента социального господства. Владение землёй определяло принадлежность к феодальному классу и передавалось по наследству, закрепляя сословную структуру общества. Земля в этот период становилась неотъемлемым элементом вассально-сюзеренских отношений: её получение обуславливалось

обязанностями по военной и административной службе. Такая система закрепляла жёсткую зависимость крестьян от землевладельцев, ограничивая их свободу распоряжения ресурсами.

Существенные изменения в восприятии и функциях недвижимости начались с трансформацией социально-экономических отношений в период позднего Средневековья. С переходом к капиталистической модели производства земля утратила статус исключительно феодального блага и начала рассматриваться как самостоятельный товар, способный участвовать в рыночном обороте. Возросла роль контрактных форм сделок, усилилось значение правовых гарантий и защиты собственности.

Формирование современного понимания недвижимости происходило в индустриальную эпоху, когда ускоренная урбанизация и рост капиталоемкости объектов потребовали институционализации правовых механизмов владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом. В XX веке институт недвижимости был кардинально переосмыслен: появились централизованные системы регистрации прав, были разработаны ипотечные инструменты, получило развитие государственное регулирование в области землепользования и градостроительной политики.

В современных условиях недвижимость охватывает обширный спектр объектов – от земельных участков и жилой застройки до производственных комплексов и объектов инфраструктуры. Её статус как важнейшего экономического ресурса дополняется инвестиционной привлекательностью, особенно в условиях глобализации и транснационального движения капитала. Объекты недвижимости остаются структурно значимыми элементами макроэкономики, определяя параметры национального богатства и формируя базу для устойчивого социально-экономического развития.

Недвижимое имущество представляет собой один из системообразующих компонентов экономической структуры, выполняя функции инвестиционного актива, объекта залоговых обязательств и элемента хозяйственного оборота. Использование объектов недвижимости охватывает широкий спектр целей – от индивидуального жилищного обеспечения до размещения промышленных предприятий, торговых и офисных центров. Юридический режим регулирования оборота недвижимости отличается высокой степенью формализованности.

Анализируя и раскрывая понятие недвижимости, важно также остановиться на её видах.

Виды недвижимости:

1) Земельные участки.

Базовую форму недвижимости представляют земельные участки, признанные самостоятельными объектами имущественных прав. Назначение земли регулируется нормами земельного законодательства и может включать цели капитального строительства, ведения сельского хозяйства, размещения рекреационных объектов либо использования в коммерческих интересах. Земельный участок образует основу для закрепления иных видов недвижимого имущества.

2) Капитальные строения и сооружения.

К данной категории относятся объекты, созданные в результате строительной деятельности, имеющие прочную конструктивную связь с земельным участком. Сюда входят индивидуальные жилые дома, дачные постройки, многоквартирные жилые здания, объекты производственного, торгового и складского назначения. Указанные сооружения подлежат обязательной государственной регистрации как самостоятельные объекты вещных прав.

3) Отдельные помещения в составе зданий.

Недвижимыми считаются помещения, физически обособленные внутри капитального

строения и имеющие самостоятельный правовой статус. В данную группу входят жилые квартиры, офисные пространства, коммерческие помещения, закреплённые в составе здания и подлежащие регистрации в установленном порядке.

4) Незавершённые объекты капитального строительства.

Отдельную подгруппу представляют здания и сооружения, строительство которых не завершено, но имеется подтверждение возникновения объекта в форме зарегистрированного фундамента или несущих конструктивных элементов. При наличии соответствующей регистрации в ЕГРН такие объекты признаются недвижимостью, несмотря на отсутствие эксплуатационной готовности.

5) Элементы инфраструктурного значения.

В числе самостоятельных объектов недвижимости рассматриваются элементы инженерной и транспортной инфраструктуры – автодороги, мостовые конструкции, линии электропередачи и иные аналогичные сооружения. При условии их закрепления как обособленных имущественных единиц они подлежат правовому оформлению на общих основаниях.

6) Единый имущественный комплекс (предприятие).

Предприятием как объектом гражданского права признаётся совокупность активов, объединённых в единый имущественный комплекс. В его состав могут входить здания, сооружения, инвентарь, оборудование, транспортные средства, сырьё и земельные участки. Предприятие регистрируется как объект недвижимости в случаях, предусмотренных законом, и используется в предпринимательской деятельности.

7) Транспортные средства с признаками недвижимого имущества.

Не смотря на их способность к перемещению, воздушные и морские суда, а также суда внутреннего плавания, подлежат государственной регистрации и включаются в перечень объектов, обладающих признаками недвижимого имущества. Такой правовой режим обусловлен высокой стоимостью, индивидуализацией и необходимостью надзора со стороны государственных органов.

Важно раскрыть понятие аренды недвижимости. Под этим действием понимается возможность временного использования жилых, коммерческих или загородных помещений без необходимости их покупки.

Российский исследователь В.Н. Бердникова утверждает, что «объектом аренды признаются движимые и недвижимые вещи, в том числе: земельные участки, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования» [Бердникова, 2023, с. 50].

Арендная недвижимость – это инструмент, позволяющий собственникам извлекать прибыль из своих активов, передавая их во временное пользование арендаторам. С экономической точки зрения, это стабильный источник дохода для владельцев и способ по снижению капитальных затрат для арендаторов.

Аренда обеспечивает гибкость в адаптации к рыночным изменениям и способствует более эффективному распределению ресурсов. Она особенно важна для малого и среднего бизнеса, которым зачастую проблематично приобретение недвижимости в собственность.

Аренда недвижимости основывается на договоре аренды. Согласно статье 606 ГК РФ, «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование» [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)], [www](http://www.)].

Статья 607 ГК РФ гласит, что «в аренду могут быть переданы земельные участки и другие

обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)» ["Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)", [www](#)].

Согласно статье 608 ГК РФ, «право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду» ["Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)", [www](#)].

Договор аренды в России характеризуется как возмездный (за пользование имуществом взимается плата), взаимный (обе стороны имеют права и обязанности по отношению друг к другу) и консенсуальный (вступает в силу с момента достижения соглашения между сторонами). Закон требует письменной формы для договоров аренды, заключенных на срок более одного года.

Статья 609 ГК РФ, «договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме» ["Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)", [www](#)].

Кроме того, письменная форма обязательна для любого договора аренды, где одной из сторон является юридическое лицо, независимо от срока действия договора. Если предметом аренды является недвижимость, и срок аренды превышает один год, такой договор подлежит государственной регистрации в Росреестре.

В 2024 году российский рынок, находясь под влиянием экономических факторов внутри страны и геополитической ситуации, развивался неравномерно. Однако ситуация сильно различалась в разных регионах из-за разницы в доходах населения, инвестиционной привлекательности и темпах роста городов.

Жилая аренда в 2024 году выросла в цене, особенно это отразилось на эконом-сегменте. Рост ипотечных ставок сделал покупку жилья менее доступной. В таких городах как Москва и Санкт-Петербург спрос на аренду был высоким, не смотря на тот факт, что рынок постепенно насыщался. В регионах с меньшей экономической активностью цены оставались на прежнем уровне, а если и менялись, то незначительно. Важен тот факт, что миграция населения являлась фактором поддержания спроса на аренду.

В 2024 году наиболее востребованной для больших инвестиций оказалась коммерческая недвижимость. Ставки в данной сфере более высокие, а сроки длительные. Наиболее актуальным направлением для инвесторов за последние годы является складская недвижимость. Общий объём сделок вырос в 2 раза по сравнению с 2023 годом и составил более 3 млн квадратных метров. В основном арендаторами такой недвижимости являются маркетплейсы.

Развитие онлайн-торговли увеличило спрос на аренду помещений за пределами центральных районов крупных городов. Офисный сегмент столкнулся с трудностями из-за перехода на гибридный формат работы, что привело к увеличению количества свободных офисов в бизнес-центрах класса В и замедлило заключение новых сделок.

На рынке аренды активно внедряются цифровые технологии. Онлайн-платформы используются для поиска, заключения и управления сделками, это делает рынок более прозрачным и снижает затраты. Государственные программы по цифровой регистрации договоров аренды и интеграции с налоговой системой помогают вывести из тени нелегальный сектор, особенно в жилой аренде. Тем не менее, остаются такие проблемы, как: недостаточная защита прав арендаторов, большое количество неофициальных сделок и слабое развитие

долгосрочной аренды.

Исследователь Березовская Н. О. отмечает, что «рынок краткосрочной аренды недвижимости в 2023–2024 годах характеризуется трендами, которые отражаются на экономической ситуации, технологическом прогрессе и предпочтениях потребителей. Наблюдается активное развитие ипотечного кредитования и улучшение транспортной инфраструктуры, которые стимулируют рост интереса к приобретению жилья в частных домах за городом. Это обусловлено не только снижением ставок по ипотеке, но и государственной поддержкой в виде налоговых льгот, субсидий, и упрощением процедур для застройщиков. Вторая особенность – повышение интереса к строительству энергоэффективных зеленых домов, поддерживаемых экологическими трендами, государственной помощью» [Березовская, 2024, с. 63].

Так в своей научной статье Шкуркина К.Д. повествует о том, что «в рамках рынка арендного жилья операционная деятельность включает в себя обширный перечень задач и ключевых процессов, направленных на предоставление жилья в аренду, содержание и обслуживание этого жилья, коммуникацию с арендаторами и управление финансовыми потоками, кроме того, операционная деятельность по управлению арендным жильем по её мнению предполагает следующие бизнес-процессы: привлечение арендаторов; заключение договоров аренды; техническое обслуживание сдаваемых в аренду объектов недвижимости; осуществление контроля за соблюдением условий договора сторона договора и прочее; управление финансовыми потоками от аренды (определение ставок арендной платы, учет дополнительных доходов и расходов)» [Шкуркина, 2025, с. 73].

Российский рынок арендной недвижимости развивается в уникальных условиях, определяемых законодательством, государственными институтами и социально-экономической ситуацией в стране. Одной из главных черт рассматриваемого рынка является его раздробленность. Большая часть арендного фонда принадлежит частным лицам и небольшим компаниям. Это приводит к распространению неофициальных сделок, затрудняет государственный контроль и создает правовую неопределенность для арендаторов и арендодателей.

Российский рынок аренды развивается неравномерно, что обусловлено социально-экономическими факторами в разных регионах. В крупных городах с высоким уровнем доходов и инвестиционной активностью арендный бизнес процветает. В менее развитых регионах, наоборот, низкая доходность сдерживает его рост.

Развитие цифровых технологий и онлайн-сервисов на территории РФ оказывает положительное влияние на рынок, упрощая процессы и повышая прозрачность.

К проблемам бизнеса на рынке российской арендной недвижимости в РФ можно отнести следующее [Максимов, 2024]:

- низкий уровень правовой защиты арендаторов и арендодателей;
- высокая степень зависимости от экономической конъюнктуры;
- ограниченная инфраструктура цифровизации арендного сектора.

В России рынок арендной недвижимости нуждается в цифровой трансформации. Необходимо разработать комплексный процесс, включающий в себя обновление бизнес-стратегий, автоматизацию рутинных задач и внедрение передовых цифровых технологий.

В рассматриваемой теме цифровая трансформация должна быть неразрывно связана с искусственным интеллектом. Его внедрение в управление бизнесом могло бы оптимизировать такие важные темы как ценообразование, привлечение арендаторов, повышение спроса и

предсказания рыночных изменений.

Разработанные изменения помогли бы значительно снизить затраты, уменьшить риски простоя помещений и гибко подстроить управление недвижимостью под текущую ситуацию на рынке. Помимо этого, такая цифровая трансформация способна вывести российские компании на один уровень с более развитыми иностранными.

Нигаи Е.А., Наумченко А.А. утверждают, что «основными предпосылками для цифровой трансформации организаций в России стали: расширение физической инфраструктуры доступа в интернет, подъем электронной коммерции, всестороннее проникновение сквозных цифровых технологий в рутинные повседневные процессы на производстве и в жизни пользователей, снижение стоимости внедрения технологий и вычислительных мощностей, развитие общенациональной электронной инфраструктуры, факторы пандемийных и постпандемийных условий рынка.» [Березовская, 2024, с. 68].

В России арендный бизнес все активнее переходит в онлайн-бронирование и онлайн-покупку недвижимости, что проявляется в растущей популярности цифровых платформ и агрегаторов, таких как «ЦИАН», «Авито Недвижимость» и «Домклик». Значительная часть арендных сделок теперь совершается именно через эти сервисы. Они предоставляют удобные инструменты для онлайн-бронирования, подачи документов в электронном виде и заключения договоров дистанционно, что особенно востребовано в современных экономических условиях, сложившихся после пандемии.

Тем не менее, использование этих цифровых решений пока не повсеместно, особенно в регионах, где существуют проблемы с доступом к интернету, развитием ИТ-инфраструктуры и уровнем цифровой грамотности населения. Затрагивая цифровые процессы и платформы, важно углубиться в тему цифровизации и её значения для рынка арендной недвижимости.

В настоящее время предприниматели ищут оптимизированные методы управления своим бизнесом с высокой финансовой эффективностью. Важно отметить, что традиционные модели на российском рынке требуют значительных ресурсов и подвержены высоким операционным издержкам, что влечёт за собой необходимость разработки предпринимательских моделей, основанных на применении современных процессов в его управлении для оптимизации доходов, повышения эффективности, прибыльности и увеличения конкурентоспособности компаний. Для современного подхода к своему бизнесу всё больше предпринимателей стараются внедрять модели цифровизации в управление своим бизнесом, так как именно они являются важным механизмом современного рынка, способным оптимизировать процессы, улучшить клиентоориентированность и повысить финансовую эффективность управления компанией. Цифровизация, включающая платформы, онлайн-сервисы и автоматизацию, становится ключевым фактором конкурентоспособности и роста в условиях меняющегося рынка. Она интегрирует цифровые технологии в различные аспекты деятельности компаний, что позволяет перейти от традиционных моделей управления бизнесом к более конкурентоспособным и с высокой финансовой эффективностью. Для относительно молодых российских фирм это является ещё более серьёзным и трудным этапом. В то же время более взрослые и крупные компании, которые зачастую являются иностранными, имеют оптимизированный механизм, но он находится внутри компании и является конфиденциальной информацией.

В последние годы предприниматели активно используют возможности искусственного интеллекта на важных этапах своей деятельности. Здесь стоит понимать, что ИИ является относительно недавним открытием человечества и приспособлен не ко всем сферам. Рынок

арендной недвижимости также не является исключением, поэтому необходимо работать над созданием предпринимательских моделей, которые смогут функционировать и специализироваться на индивидуальных цифровых методах, что может привести к его цифровой трансформации.

На сегодняшний день как студенты, так и предприниматели молодых российских компаний сталкиваются с проблемой поиска информации для решения вопросов по интегрированию систем искусственного интеллекта на рынок арендной недвижимости. Это объясняется тем, что данное направление цифровизации появилась относительно недавно и активно используется только крайние 5 лет. Так, например, в научной литературе прямо говорится о том, что нет универсальной схемы по внедрению искусственного интеллекта на рынок арендной недвижимости. Также обращаясь к источникам, можно заметить, что есть информация только об обобщённых моделях, функционирующих на основе нейросетей, но они нуждаются в проработке и детальном ориентировании на рассматриваемый рынок. Разработка предпринимательских моделей могла бы послужить созданию более оптимизированных методов управления, которых в России формально не существует. Для решения данной задачи необходимо провести анализ как традиционных методов управления, так и современных, которые функционируют при помощи систем ИИ и на их основе разработать предпринимательские модели, ориентированные на рынок арендной недвижимости. Разработка таких моделей также способна решить проблемы по поиску актуализированной информации студентами и преподавателями по рассматриваемой теме, что вместе с огромной пользой для российского бизнеса внесло бы дополнительный вклад в науку.

В будущем развитие ИИ в сфере аренды недвижимости обещает еще больше возможностей и преимуществ. Внедрение ИИ сегодня – это стратегическое вложение в будущее российского арендного бизнеса.

Следует привести пример цифровизации бизнеса на рынке арендной недвижимости в РФ. В российском секторе аренды недвижимости наблюдаются пути перехода к цифровизации. Платформы для краткосрочной и долгосрочной аренды, такие как «ЦИАН», «Яндекс Недвижимость» и «Avito Недвижимость», а также специализированные сервисы вроде «SmartRent» и «Рентплатформа», используют автоматизацию и передовые технологии, включая искусственный интеллект и анализ сбора больших данных, для оптимизации процессов подбора, бронирования и управления недвижимостью. Это позволяет ускорить заключение сделок, снизить риски благодаря проверке арендаторов и документов, а также перейти к интеграции с государственными базами данных. Данные сервисы отражают развитие цифровых процессов на российском рынке, но во много уступают иностранным платформам. Так, например, американский сервис «Air bnb» ко всему прочему имеет грамотно выстроенные методы задействования искусственного интеллекта, которых нет у компаний на российском рынке.

Существуют следующие проблемы влияния цифровизации на развитие рынка арендной недвижимости в РФ:

1) Хранение конфиденциальной информации на онлайн-платформах требует надежной защиты и ограниченные знания пользователей о цифровой безопасности усугубляют эту проблему, создавая риски утечек и мошенничества.

2) Отсутствие интеграции между государственными системами, банками, сервисами электронной подписи и платформами аренды мешает созданию единой цифровой среды. Эта несовместимость увеличивает затраты, замедляет сделки и препятствует развитию

инновационных подходов к управлению арендным имуществом.

Для совершенствования процессов цифровизации и развитие рынка арендной недвижимости в РФ нужно разработать следующие предложения:

- создание централизованной государственной цифровой платформы, обеспечивающей прозрачную и безопасную среду для заключения арендных сделок: формирование единой цифровой экосистемы позволит организовать доступ к проверенной информации об объектах, упростит процесс заключения договоров, минимизирует риски мошенничества и обеспечит равный доступ участников к арендным предложениям;

- создание механизмов электронной идентификации сторон сделки с обязательным использованием усиленной квалифицированной электронной подписи и биометрической верификации: обеспечит высокий уровень доверия к цифровому обороту арендных договоров, сократит временные и финансовые затраты на оформление и повысит защиту имущественных прав участников;

- формирование правовой основы функционирования цифровых агрегаторов арендных услуг, что позволит установить чёткие правила взаимодействия с пользователями, определит степень ответственности за распространение недостоверной информации и тем самым повысит надёжность и качество оказываемых ими сервисов.

Заключение

В подведении итогов важно сказать, что в последние годы рынок арендной недвижимости в России претерпевает значительные изменения, обусловленные активным внедрением цифровых технологий. Этот процесс охватывает различные аспекты отрасли, включая автоматизацию операций, развитие онлайн-платформ и интеграцию инновационных решений. Цифровизация становится ключевым фактором, способствующим повышению эффективности, прозрачности и клиентоориентированности бизнеса в сфере аренды недвижимости.

Не смотря на активное внедрение технологий, рынок арендной недвижимости в России сталкивается с проблемой фрагментации цифровых решений. Множество платформ и сервисов функционируют независимо друг от друга, что затрудняет интеграцию данных и унификацию процессов. Отсутствие единого стандарта цифровых инструментов приводит к дублированию функций и снижает общую эффективность цифровизации.

Одной из существенных преград на пути цифровой трансформации является низкий уровень цифровой грамотности среди участников рынка. Недостаток навыков работы с цифровыми инструментами ограничивает возможности эффективного использования технологий и замедляет процесс адаптации к новым условиям.

Цифровизация арендного рынка в мелких городах носит неравномерный характер, с концентрацией инновационных решений с мегаполисами. В мелких регионах доступ к современным цифровым сервисам ограничен, что создает дисбаланс в развитии рынка и снижает общую конкурентоспособность арендного сектора.

Также важным недостатком является отсутствие предпринимательских моделей, основанных на современных методах использования искусственного интеллекта, что не даёт российским компаниям конкурировать с иностранными.

Цифровая трансформация на рынке арендной недвижимости – актуальная тема, требующая совместных усилий всех участников рынка. Решение существующих проблем и развитие перспективных направлений цифровизации способны создать прозрачный и конкурентный

рынок аренды недвижимости, закрывающий потребности современной экономики и общества. Важно работать над созданием современных методов управления бизнесом на рассматриваемом рынке путём разработки предпринимательских моделей на основе искусственного интеллекта, которые в свою очередь должны быть ориентированы на рынок арендной недвижимости. Такой подход способен увеличить его финансовую эффективность, создать все условия для конкуренции с иностранным рынком, а также внести огромный вклад в научную литературу по данной теме.

Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024).
2. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости / В.Н. Бердникова. – М.: Юрайт. 2023. – 148 с.
3. Березовская, Н.О. Анализ рынка краткосрочной аренды недвижимости: влияние экономических факторов и внедрение инновационных технологий / Н.О. Березовская // Вестник науки. – 2024. – № 4 (73). – С. 62-75.
4. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / С.Н. Максимов. – М.: Издательство Юрайт, 2024. – 447 с.
5. Нигай, Е.А., Наумченко, А.А. От SPOD к BANI: Цифровая трансформация бизнес-модели организации сферы недвижимости / Е.А. Нигай, А.А. Наумченко // Управленческое консультирование. – 2023. – № 5 (173). – С. 63-75.
6. Шкуркина, К.Д. Совершенствование операционной деятельности по управлению арендным жильем в Российской Федерации (на примере Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами») / К.Д. Шкуркина // Молодой ученый. – 2025. – № 8 (559). – С. 72-79.
7. Недвижимость: «Большая российская энциклопедия». – Режим доступа: <https://bigenc.ru/c/nedvizhimost-21e042/> (дата обращения: 01.05.2025).

The Impact of Digitalization on the Development of the Rental Real Estate Market

Artem A. Lavrov

Graduate Student,
Synergy University,
125190, 80 Leningradsky ave., Bld. G, Moscow, Russian Federation;
e-mail: i@artyomlavrov.ru

Abstract

This scientific work investigates the key directions of evolution of the rental real estate market in the context of digital transformation of the economy. Conceptual approaches to defining rental real estate are analyzed, its content in legal and economic contexts is clarified, and structural characteristics forming the specificity of this segment are identified. Based on empirical data, an assessment of the current state of the rental real estate market in the Russian Federation is provided. The dynamics of supply and demand are examined, price fluctuations are analyzed, and features of market participant behavior in various segments - from residential to commercial real estate - are identified. The central element of the research is the assessment of digitalization's impact on the institutional and functional structure of the rental market. Processes of implementing digital platforms and electronic services, automation of rental asset management, and development of technological ecosystems are examined in detail.

For citation

Lavrov A.A. (2025) Vliyaniye tsifrovizatsii na razvitiye rynka arendnoy nedvizhimosti [The Impact of Digitalization on the Development of the Rental Real Estate Market]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 15 (8A), pp. 75-85. DOI: 10.34670/AR.2025.98.61.009

Keywords

Rental real estate, digitalization, real estate market, rental relations, digital platforms, real estate management, transaction costs.

References

1. The Civil Code of the Russian Federation (part two) dated January 26, 1996 N 14-FZ (as amended on December 13, 2024).
2. Berdnikova, V.N. Economics of real estate / V.N. Berdnikova. – M.: Yurayt. 2023. – 148 p.
3. Berezovskaya, N.O. Analysis of the short-term rental real estate market: the impact of economic factors and the introduction of innovative technologies / N.O. Berezovskaya // Bulletin of Science. – 2024. – № 4 (73). – Pp. 62-75.
4. Maksimov, S.N. Economics of real estate: textbook and practical course for universities / S.N. Maksimov. Moscow: Yurayt Publishing House, 2024. – 447 p.
5. Nigai, E.A., Naumchenko, A.A. From SPOD to BANI: The digital transformation of the business model of real estate organization / E.A. Nigai, A.A. Naumchenko // Management consulting. – 2023. – № 5 (173). – Pp. 63-75.
6. Shkurkina, K.D. Improving the operational management of rental housing in the Russian Federation (using the example of the Limited Liability Company DOM.Russian Federation Asset Management") / K.D. Shkurkina // Young Scientist. – 2025. – № 8 (559). – Pp. 72-79.
7. Real Estate: The Great Russian Encyclopedia. – Access mode: <https://bigenc.ru/c/nedvizhimost-21e042> / (date of access: 05/01/2025).