



*На правах рукописи*

**Измайлов Михаил Геннадьевич**

**РОЛЬ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
В ЭКОНОМИКЕ СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ**

Специальность - 5.2.1. Экономическая теория

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Владикавказ - 2024

Работа выполнена в Частном образовательном учреждении высшего образования «Ессентукский институт управления, бизнеса и права»

Научный руководитель: доктор экономических наук, доцент  
**Восканов Михаил Эдуардович**

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры экономической теории федерального государственного образовательного бюджетного учреждения высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»  
**Альпидовская Марина Леонидовна**

кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры политической экономии и экономической политики ФГАОУ ВО «Южный федеральный университет»  
**Козлов Андрей Николаевич**

Ведущая организация: федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Защита состоится «25» мая 2024 г. в 10.00 часов на заседании диссертационного совета 24.2.399.03 по экономическим наукам на базе Северо-Осетинского государственного университета имени Коста Левановича Хетагурова по адресу: 362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 44-46. Зал ученого совета.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в научной библиотеке Северо-Осетинского государственного университета имени Коста Левановича Хетагурова и на официальном сайте университета: [www.nosu.ru](http://www.nosu.ru). Электронная версия автореферата размещена на официальном сайте ВАК Министерства науки и высшего образования РФ <https://vak.minobrnauki.gov.ru>.

Отзывы на автореферат, заверенные печатью, просим направлять по адресу: 362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 44-46, Диссертационный совет 24.2.399.03 Ученому секретарю.

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

Учёный секретарь  
диссертационного совета 24.2.399.03  
кандидат экономических наук, доцент

Алиса Васильевна Олисаева

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Экономическая активность субъектов хозяйственной деятельности связана с рынком коммерческой недвижимости, что свидетельствует о высокой степени значимости данного рынка в устойчивом развитии экономики. Исследование природы, специфики и тенденции развития рынка коммерческой недвижимости особо актуально в условиях экономических колебаний и цифровой трансформации отраслевых рынков.

Современная экономика характеризуется значительной геоэкономической фрагментацией. Это происходит на фоне усиливающихся глобализационных противоречий на международной арене. При этом, трансформационные процессы, происходящие как в мировой экономике, так и в национальной, стали определяющими в развитии рынка недвижимости. В данном контексте, российский рынок коммерческой недвижимости не является исключением. Кроме того, важно отметить, что пандемия COVID-19 и ограничительные меры, введенные в отношении России, привели к изменению роли и функций коммерческой недвижимости в системе экономических отношений, что подтверждает актуальность изучения данной категории в рамках экономической теории.

Сложная геополитическая ситуация и жесткие ограничительные меры в отношении России со стороны стран так называемого коллективного Запада оказали негативное воздействие на российскую экономику. Таким образом, на современном этапе развития рынок коммерческой недвижимости в России функционирует в условиях экономических колебаний и высокой экономической неопределенности. Это состояние рынка характеризуется отсутствием в достаточном объеме информации об условиях и перспективах развития данного рынка, что не позволяет в полной мере обеспечить его устойчивое развитие. Кроме того, российский рынок коммерческой недвижимости подвержен структурно-функциональным трансформациям, соответственно его дальнейшее развитие требует системного подхода, который

может быть реализован только в контексте государственной экономической политики. Это позволит создать новые точки устойчивого роста российской экономики и сгладить экономические колебания.

Недвижимость является фундаментальной категорией в экономике, одной из основ и движущих сил экономического роста. Значение недвижимого имущества в жизни общества возрастало в процессе цивилизационного развития. Недвижимость играет важнейшую роль в социально-экономическом развитии любой страны. Кроме того, она является одной из форм удовлетворения потребностей общества и человека. По своей природе данная категория существует на пересечении частных, коллективных и государственных интересов.

Рынок коммерческой недвижимости во многом является основой национальной экономики, т.к. формирует материальный базис функционирования других видов рынков и их сегментов, обеспечивая их производственными, торговыми и иными площадями. Развитие данного рынка подразумевает циклический процесс комплексного и сбалансированного поступательного изменения всех элементов структуры данного рынка. Таким образом, в процессе развития рассматриваемого в настоящей диссертационной работе рынка возникает необходимость создания соответствующих институциональных условий, обеспечивающих его стабильность, что актуализируется в ситуации неопределенности в современной российской экономике.

В условиях масштабной цифровизации, охватывающей практически все сферы жизни и все отрасли экономики, ключевым направлением государственной экономической политики в отношении рынка коммерческой недвижимости должна стать его цифровая трансформация. Цифровая трансформация данного рынка в целом по России является достаточно новым трендом, что также актуализирует тему исследования.

**Степень разработанности проблемы.** Проблемы развития рынка недвижимости в целом и рынка коммерческой недвижимости в частности

освещены в трудах многих ученых. В рамках данного диссертационного исследования особый интерес вызвали труды в области экономической теории, теории отраслевых рынков, экономики недвижимости.

Значительный вклад в развитие экономической теории и теории отраслевых рынков внесли такие ученые, как Брю С.Л., Вечканов Г.С., Камаев В.Д., Макконнелл К.Р., Тироль Ж., Флинн Ш.М. и др. Концептуальные аспекты экономической теории и теории отраслевых рынков также рассматриваются в трудах таких ученых, как Басовский Л.Е., Басовская Е.Н., Беляевский И.К., Восканов М.Э., Галазова С.С., Мослехнер П., Новоселова Н.Н., Розанова Н.М., Росс Э.А., Уэр Р., Черч Дж.Р., Шуберт Х., Шюрц М. и др.

Рынок недвижимости рассматривается в научных работах таких ученых, как Асаул А.Н., Кавагучи Ю., Лю П., Ордуэй Н., Фридман Дж., Эдельштейн Р.Х.

Вопросы развития рынка недвижимости в целом и рынка коммерческой недвижимости в частности содержатся в работах таких отечественных авторов, как Городнова Н.В., Кострикин П.Н., Костылев А.В., Кусков И.В., Максимов С.Н., Миргородская Е.О., Онофрей Д.И., Пиллос Е.В., Синяк Н.Г., Сиразетдинов Р.М., Сыщикова Е.Н., Тарасевич Е.И., Шогенов А.Х. и др.

Вместе с тем, вопросы развития рынка коммерческой недвижимости в современной экономике не раскрываются в научной литературе в полной мере и нуждаются в дальнейшей теоретической, методологической и практической проработке.

**Цель и задачи исследования.** Цель данного диссертационного исследования заключается в научном обосновании теоретико-методического подхода и некоторых практических аспектов применительно к вопросу развития рынка коммерческой недвижимости как базисного рынка в условиях современной экономики.

В соответствии с обозначенной целью диссертационного исследования, были поставлены и решены следующие задачи:

1) уточнить и сформулировать дефиницию «рынок коммерческой недвижимости», раскрыть сущность коммерческой недвижимости и рынка коммерческой недвижимости;

2) охарактеризовать теоретические подходы к инновационному развитию рынка коммерческой недвижимости в России на основе его цифровой трансформации с целью минимизации негативного влияния экономических колебаний;

3) разработать концепцию развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровизации;

4) предложить подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости на соответствующем рынке с целью обеспечения их эффективного функционирования и взаимодействия хозяйствующих субъектов на данном рынке в условиях экономических колебаний;

5) предложить подходы к разработке и реализации государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях экономических колебаний на основе его цифровой трансформации;

6) сформулировать рекомендации по вопросам цифровизации сферы коммерческой недвижимости в рамках государственной экономической политики в данной сфере.

**Объект и предмет исследования.** Объектом диссертационного исследования является рынок коммерческой недвижимости современной России, а также особенности его организации, функционирования и развития. **Предметом** исследования является система экономических отношений, обеспечивающих развитие рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России.

**Соответствие темы диссертации требованиям Паспорта специальностей ВАК (по экономическим наукам).** Исследование выполнено в рамках научной специальности 5.2.1. Экономическая теория (п. 8. Микроэкономическая теория. Теория фирмы. Теория потребительского

поведения и спроса. Теория отраслевых рынков. Теория промышленной организации. Теории предпринимательства; п. 16. Теоретические подходы к исследованию экономического роста, экономического развития и экономических колебаний).

**Теоретико-методологическая основа исследования.** Теоретической и методологической основой настоящего диссертационного исследования послужили фундаментальные труды по экономической теории, теории отраслевых рынков и экономике недвижимости. Также в качестве теоретико-методологической базы послужили исследования российских и зарубежных ученых в сфере коммерческой недвижимости. Кроме того, при проведении диссертационного исследования изучались и анализировались труды в области цифрового развития современной экономики.

**Инструментарно-методический аппарат исследования.** Проведение диссертационного исследования осуществлялось на основе системного и структурного подходов. Также при проведении диссертационного исследования применялись традиционные методы научного познания, в том числе историко-логический, системно-функциональный, процессный, динамический и статический методы, а также диалектический метод экономической теории. Кроме того, с целью проведения глубокого анализа российского рынка коммерческой недвижимости применялись статистические методы и метод обобщения данных. Это дало возможность избежать фрагментарности исследования и получить достоверные результаты, которые легли в основу доказательной базы выносимых на защиту положений диссертационной работы.

**Информационно-эмпирическая и нормативно-правовая база диссертационного исследования.** Информационно-эмпирической базой диссертационного исследования послужили сведения Федеральной службы государственной статистики; Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства; Министерства цифрового развития, связи и

массовых коммуникаций; официального сайта Президента Российской Федерации. Также информационно-эмпирической основой исследования послужили статистические данные, представленные в различных статистических сборниках и аналитических докладах, справках и обзорах, материалы социологических опросов и исследований. Нормативно-правовой базой диссертационного исследования послужили кодексы и иные федеральные законы, указы Президента РФ, постановления и распоряжения Правительства РФ.

**Логика и концепция диссертационного исследования.** Логика диссертационного исследования заключается во взаимосвязи процессов развития рынка коммерческой недвижимости и устойчивого роста национальной экономики. Концепция данного исследования состоит в обосновании необходимости развития рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации.

**Рабочая гипотеза диссертационного исследования.** Рабочая гипотеза, исходя из логики и концепции диссертационного исследования, строится на том, что рынок коммерческой недвижимости является важной сферой современной экономики, а его инновационное развитие становится одним из элементов сглаживания экономических колебаний и обеспечения устойчивого экономического роста. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации позволяет минимизировать кризисные явления в национальной экономике. При этом развитие рынка коммерческой недвижимости должно осуществляться в рамках отдельного направления государственной экономической политики.

**Основные положения диссертационного исследования, выносимые на защиту.**

1. Коммерческая недвижимость, выступая объектом экономических отношений, представляет собой средства производства и потребления, инвестирования, накопления, а также специфический товар. Также коммерческая недвижимость участвует в аккумуляции капитала и



генерировании дохода. Рынок коммерческой недвижимости является смешанным, специфическим отраслевым рынком, сложной и многогранной системой экономических и правовых отношений между его субъектами, что обусловлено его дуальной экономико-правовой сущностью, а также многообразием форм существования и функций коммерческой недвижимости как особого экономического актива. Кроме того, пандемия COVID-19 и ограничительные меры, введенные в отношении России, привели к изменению роли и функций коммерческой недвижимости в системе экономических отношений.

2. Развитие рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации снижает отрицательное воздействие факторов внешней и внутренней среды в современной экономике. Инновационность рынка и уровень его цифровизации обеспечивают приток инвестиций, сокращают издержки субъектов рынка, а также создают предпосылки повышения экономической активности на данном рынке, формируя тем самым потенциал его роста. Таким образом, рынок коммерческой недвижимости становится одним из элементов сглаживания экономических колебаний и обеспечения устойчивого экономического роста.

3. Развитие рынка коммерческой недвижимости в России требует формирования единого цифрового пространства данного рынка. Базисом формирования такого пространства на рынке коммерческой недвижимости может стать единая интегрированная информационная система. Такая платформа обеспечивает сопряжение различных информационных систем в сфере коммерческой недвижимости, оптимизирует процедуры оформления прав на недвижимое имущество, снижает издержки субъектов хозяйствования, связанные с оформлением сделок с недвижимым имуществом, а также дает возможность комплексно проанализировать и оценить тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях экономических колебаний.

4. Стратегия цифрового развития объектов коммерческой недвижимости в соответствии с концепцией развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации дает возможность оптимизировать хозяйственные процессы субъектов данного рынка в условиях экономических колебаний и обеспечивает их взаимодействие. Это позволяет получить синергетический эффект в отношении рынка коммерческой недвижимости в целом за счет его эмерджентности.

5. Государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации создает новые точки роста российской экономики в условиях экономических колебаний. Основу государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости составляет ее институциональный механизм, т.е. совокупность целей, задач, функций, методов, мер и инструментов реализации политики. Подобный подход обеспечивает мультипликативный эффект в отношении смежных отраслей экономики. В данном контексте экономическая политика включает три направления: правовое, экономическое, инфраструктурное.

6. Цифровизация сферы коммерческой недвижимости в России интенсифицирует развитие соответствующего рынка как одного из драйверов роста национальной экономики, в том числе формирует цифровую инфраструктуру рынка коммерческой недвижимости, обеспечивает внедрение цифровых решений в практику хозяйственной деятельности участников данного рынка, их оперативное взаимодействие, оперативное и безопасное совершение сделок с коммерческой недвижимостью с минимальными издержками, оперативное и безопасное осуществление финансовых операций на рынке коммерческой недвижимости. Таким образом, государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России на основе его цифровой трансформации является важным элементом обеспечения устойчивого экономического роста.

**Научная новизна диссертационного исследования.** Научная новизна настоящего диссертационного исследования заключается в обосновании концептуального подхода к вопросам развития рынка коммерческой недвижимости в современной экономике, основная идея которого состоит в необходимости разработки самостоятельного направления государственной экономической политики в данном контексте.

Научная новизна диссертационного исследования находит свое отражение в следующих положениях, содержащих приращение научного знания:

1. Уточнена дефиниция «рынок коммерческой недвижимости» исходя из его дуальной экономико-правовой сущности, а также многообразия форм существования и функций как особого экономического актива, что позволяет определить данный рынок как смешанный, специфический отраслевой рынок, сложную и многогранную систему экономических и правовых отношений между его субъектами, включающую совокупность механизмов передачи имущественных прав на ее объекты, извлечения дохода и движения финансовых средств.

2. Охарактеризованы теоретические подходы к эволюции рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации, позволяющие в условиях современной экономики снизить отрицательное воздействие факторов внешней и внутренней среды, обеспечивающие приток инвестиций, позволяющие сокращать издержки субъектов рынка, и в конечном итоге создающие предпосылки повышения экономической активности участников рынка, что дает основания рассматривать рынок коммерческой недвижимости как один из элементов сглаживания экономических колебаний и обеспечения устойчивого экономического роста.

3. Разработана концепция развития российского рынка коммерческой недвижимости, основная идея которой заключается в формировании единого цифрового пространства на базе единой интегрированной информационной системы, что позволяет обеспечить сопряжение различных информационных

систем в сфере коммерческой недвижимости, оптимизировать процедуры оформления прав на недвижимое имущество, снизить издержки субъектов хозяйствования, связанные с оформлением сделок с недвижимым имуществом.

4. Предложены подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости в соответствии с концепцией развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации, которая позволяет субъектам рынка оптимизировать хозяйственные процессы в условиях экономических колебаний и обеспечивают их взаимодействие, что дает возможность получить синергетический эффект в отношении рынка коммерческой недвижимости в целом за счет его эмерджентности.

5. Предложены подходы к формированию государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости, что позволяет получить мультипликативный эффект в отношении смежных отраслей экономики и создать новые точки роста российской экономики в современных условиях, в данном контексте экономическая политика включает три направления: правовое, экономическое, инфраструктурное.

6. Сформулированы рекомендации по вопросам цифровизации сферы коммерческой недвижимости, позволяющие сформировать цифровую инфраструктуру рынка коммерческой недвижимости, обеспечить внедрение цифровых решений в практику хозяйственной деятельности субъектов данного рынка, их оперативное взаимодействие, оперативное и безопасное совершение сделок с коммерческой недвижимостью с минимальными издержками, оперативное и безопасное осуществление финансовых операций на рынке коммерческой недвижимости, которые в конечном итоге интенсифицируют развитие российского рынка коммерческой недвижимости как одного из драйверов роста национальной экономики.

#### **Теоретическая значимость диссертационного исследования.**

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в

разработке концептуальных теоретических подходов к процессу развития рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России.

Результаты исследования могут найти дальнейшее применение в развитии методологии исследований как рынка недвижимости в целом, так и рынка коммерческой недвижимости в частности.

Кроме того, отдельные результаты исследования могут быть использованы в целях совершенствования содержания дисциплин, преподаваемых в образовательных организациях высшего образования, в том числе Экономической теории, Микроэкономики, Макроэкономики, Теории отраслевых рынков, Экономики недвижимости и др.

#### **Практическая значимость диссертационного исследования.**

Практическая значимость исследования представлена возможностью использования ряда предложений по развитию российского рынка коммерческой недвижимости в стратегиях и программах отраслевого развития в рамках государственной экономической политики. Кроме того, выводы и рекомендации, сделанные по результатам проведенного исследования и содержащиеся в диссертационной работе, могут быть использованы в практике хозяйствования экономических субъектов в сфере коммерческой недвижимости.

**Апробация результатов диссертационного исследования.** Отдельные результаты, полученные в процессе проведения данного исследования за период 2020 - 2024 гг., были изложены в ходе докладов и выступлений автора на различных научных и научно-практических конференциях разного уровня, в том числе международных, в таких городах, как Москва, Ессентуки, Пятигорск, Уфа, а также в г. Караганда (Казахстан).

Концептуальные теоретические и практические подходы к процессу развития рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России используются в практике хозяйствования ряда субъектов экономической деятельности.

Кроме того, концептуальные теоретические положения по вопросам развития рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России используются в учебном процессе Частного образовательного учреждения высшего образования «Ессентукский институт управления, бизнеса и права» (ЧОУ ВО ЕИУБП) в преподавании таких дисциплин, как Экономическая теория, Микроэкономика, Макроэкономика, Микроэкономика (продвинутый уровень), Макроэкономика (продвинутый уровень), Теория отраслевых рынков, Экономика недвижимости и др., в рамках основных образовательных программ бакалавриата по направлению «Экономика» и магистратуры по направлению «Экономика», профиль «Экономическая теория и проблемы современной России», а также в рамках дополнительных профессиональных программ.

**Публикация результатов диссертационного исследования.** Основные положения данного исследования нашли отражение в 13 публикациях соискателя, в том числе в 6 статьях в журналах, входящих в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, ВАК при Минобрнауки России. Общий объем публикаций составил 4,4 п.л., в том числе вклад автора - 3,5 п.л.

**Структура и объем диссертационной работы.** Структура и объем диссертации обусловлены целями и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, включающих десять параграфов, заключения, списка источников и литературы, приложений.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**Во введении диссертационной работы** обоснована актуальность темы исследования, изложена степень разработанности проблемы, обозначены цель, задачи, объект и предмет исследования, теоретико-методологическая основа диссертационного исследования, ее инструментарно-методический аппарат, информационно-эмпирическая и нормативно-правовая база, сформулирована рабочая гипотеза. Также во введении изложены основные научные результаты, выносимые на защиту, научная новизна исследования, его теоретическая и практическая значимость.

**В первой главе «Концептуальные аспекты функционирования рынка коммерческой недвижимости»** рассмотрена недвижимость как экономическая категория, раскрыта сущность коммерческой недвижимости и рынка коммерческой недвижимости.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) - это земельные участки, участки недр и объекты, неотделимо связанные с землей. Недвижимость является экономическим благом и выступает в качестве предмета потребления, фактора производства, материального и финансового (инвестиционного) актива.

Недвижимость - это товар, обладающий специфическими свойствами, не присущими другим видам товаров. Недвижимость - это товар, имеющий высокую стоимость, что обуславливает применение сложных и разнообразных финансовых схем (использование эскроу-счетов, аккредитивов, депозитов, ипотечного кредитования, залога и т.п.). Недвижимость является товаром с низкой ликвидностью, что связано со сложностью оформления соответствующих сделок. Кроме того, предложение на рынке недвижимости ограничено. Объем предложения недвижимости сложно изменить (как увеличить, так и уменьшить) за короткий промежуток времени, что связано с длительным сроком создания объектов недвижимости. Однако повлиять на объем предложения на рынке недвижимости в краткосрочной перспективе можно посредством реконструкции объектов недвижимого имущества или

изменения их целевого назначения.

Предложение на рынке недвижимости неэластично (в краткосрочной перспективе). По этой причине, цена на объекты недвижимости в первую очередь определяется спросом.

Повышение спроса ведет к росту цен и арендных ставок на объекты недвижимости, соответственно, снижение спроса приводит к снижению цен и арендных ставок на рынке недвижимости.

Спрос и предложение на рынке недвижимости сильно подвержены внешнему влиянию. Это влияние определяет не только стоимость, но и доходность объектов коммерческой недвижимости. Как отмечают авторы трудов по экономике недвижимости, различные внутренние и внешние факторы в любой момент времени могут повлиять на уровень спроса на рынке недвижимости.

Кроме того, недвижимость является сложным экономическим активом, что обусловлено ее сущностью и многообразием целевого назначения. В парадигме экономической теории она может выступать в качестве:

- реального актива - средства производства;
- реального актива - средства потребления;
- реального актива - товара;
- финансового актива - средства инвестирования;
- финансового актива - средства накопления.

При трактовке понятия рынка недвижимости следует исходить из его триединства, таким образом, рынок недвижимости:

1) как товарный рынок - это механизм заключения сделок по передаче соответствующих прав на недвижимое имущество;

2) как рынок услуг - социально-экономическая сфера, включающая различные виды деятельности, направленные на удовлетворение потребностей человека;

3) как финансовый рынок - сфера экономических взаимоотношений, в которой происходит аккумуляция капитала и генерирования дохода.



Данное триединство сущностей рынка недвижимости обуславливает его специфику. Также важно отметить, что рынок недвижимости функционирует в тесной взаимосвязи с другими рынками, имеет сложную структуру и неоднороден. Рынок недвижимости во многом является основой национальной экономики, т.к. формирует материальный базис функционирования других видов рынков и их сегментов, обеспечивая их производственными, торговыми и иными площадями.

Сложность и многообразие форм существования и функций недвижимости как специфического экономического актива обуславливает особенности рынка недвижимости, которому присущи черты товарного рынка, рынка услуг и финансового рынка. Кроме того, двойственная экономико-правовая природа рынка предопределяет сложность экономических отношений, возникающих между участниками рынка в процессе осуществления ими хозяйственной деятельности. Таким образом, в процессе развития данного рынка возникает необходимость создания соответствующих институциональных условий, обеспечивающих его стабильность, что актуализируется в ситуации неопределенности в современной российской экономике.

Российский рынок недвижимости имеет свою специфику. Во многом эта специфика обусловлена территориальными масштабами страны и различиями регионов России (географическими, природно-климатическими, социально-экономическими и др.). Эти различия обуславливают особенности развития как региональных рынков недвижимости, так и российского рынка недвижимости в целом. Российский рынок недвижимости неоднороден, что сказывается на эффективности его функционирования и повышает его зависимость от внешних негативных влияний. Создание новых адекватных социально-экономической и геополитической ситуации институциональных условий должно позволить минимизировать эти влияния.

Коммерческую недвижимость от иных видов недвижимого имущества отличает ее целевое назначение. Коммерческая недвижимость предназначена

для извлечения дохода посредством ее купли-продажи или сдачи в аренду. Кроме того, коммерческая недвижимость является достаточно надежным объектом инвестирования.

Рынок коммерческой недвижимости затрагивает все сектора экономики и позволяет создать большое количество рабочих мест и, обеспечивая экономический рост, выполняет, таким образом, важную функцию драйвера экономического развития. Коммерческая недвижимость является надежным и привлекательным для инвесторов активом. Она играет одну из ведущих ролей в развитии современной экономики, которая характеризуется высоким уровнем неопределенности и геоэкономической фрагментацией. Это происходит на фоне усиливающихся глобализационных противоречий на международной арене. При этом, трансформационные процессы, происходящие как в мировой экономике, так и в экономике России, стали определяющими в развитии отраслевых рынков. В данном контексте, российский рынок коммерческой недвижимости не является исключением.

**Во второй главе «Анализ состояния и основных тенденций развития рынка коммерческой недвижимости в современной России»** проанализированы состояние и основные тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в современной России в условиях экономических колебаний и неопределенности; исследованы особенности функционирования и предлагаются теоретические подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости на соответствующем рынке с целью обеспечения их эффективного функционирования и взаимодействия хозяйствующих субъектов на данном рынке в условиях экономических колебаний и неопределенности.

Российский рынок коммерческой недвижимости - это перспективный рынок. В процессе его развития прослеживаются следующие тренды и тенденции:

1. Повышение технологичности объектов коммерческой недвижимости, применение умных технологий при эксплуатации объектов недвижимости,

использование инновационных технологий при создании новых и реконструкции старых объектов недвижимости.

2. Повышение требований экологической безопасности, создание новых энергоэффективных объектов недвижимости.

3. Рост доли аренды на российском рынке коммерческой недвижимости.

К факторам, воздействующим на российский рынок коммерческой недвижимости в современных условиях, можно отнести:

1. Социально-экономические факторы, в том числе уровень инфляции; размер ключевой ставки; процентные ставки по кредитам; инвестиционный климат; доступность кредитов (как для бизнеса, так и для населения); уровень безработицы; уровень реальных доходов населения и др.

2. Политико-правовые факторы, в том числе политическая ситуация в стране; качество законодательства и др.

3. Техничко-технологические факторы, в том числе уровень развития науки, техники и технологий; уровень инновационности экономики; наличие развитой инфраструктуры и др.

4. Факторы безопасности, в том числе экологические требования; требования безопасности, предъявляемые к объектам недвижимости в процессе их строительства и эксплуатации.

Для более объективной оценки состояния российской экономики рассмотрим изменение за период с 2011 по 2022 гг. таких базовых макроэкономических показателей, как валовой внутренний продукт (ВВП) и индекс потребительских цен (ИПЦ) (рисунки 1 - 2).

Изменение этих показателей наглядно демонстрирует перманентные экономические колебания и подтверждает высокий уровень неопределенности в современной экономике.

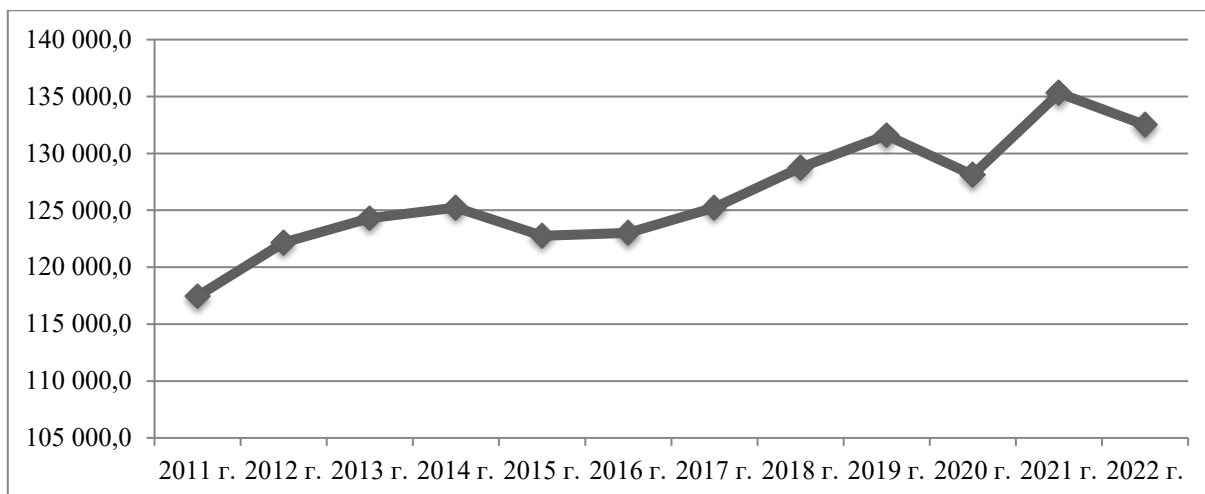


Рисунок 1 - Изменение объемов валового внутреннего продукта Российской Федерации за период с 2011 по 2022 гг. (в ценах 2021 г., млрд руб.)<sup>1</sup>

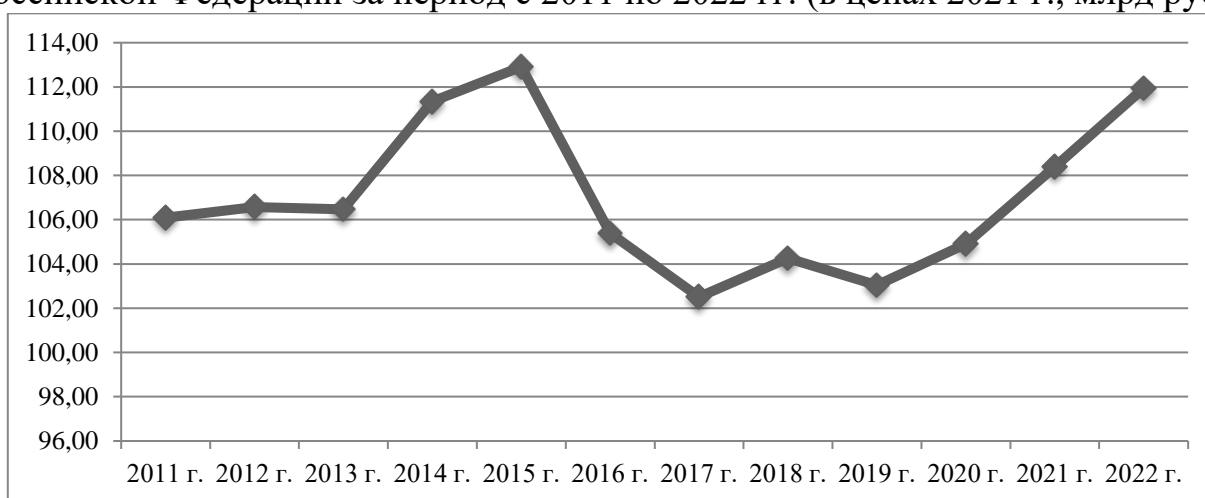


Рисунок 2 - Изменение индексов потребительских цен на все товары и услуги по Российской Федерации за период с 2011 по 2022 гг. (на конец периода, в % к декабрю предыдущего года)<sup>2</sup>

Данные по ВВП России за период с 2011 по 2022 гг. показывают его снижение в 2020 г. - году разгара пандемии COVID-19 - до 128102,9 млрд руб. в сравнении с предыдущим 2019 г. и в 2022 г. - году введения масштабных ограничительных мер в отношении России - до 132494,8 млрд руб. в сравнении с предыдущим 2021 г. В свою очередь, индекс потребительских цен на все товары и услуги в России за период с 2019 по 2022 гг. вырос с 103,04 до 111,94, что также указывает на ухудшение экономической ситуации.

Рассматривая количество, общую площадь и общий объем введенных в эксплуатацию нежилых зданий в Российской Федерации в 2022 г. (таблица 1),

<sup>1</sup> Составлено автором на основе: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://rosstat.gov.ru/>.

<sup>2</sup> Составлено автором на основе: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://rosstat.gov.ru/>.

можно отметить, что здания коммерческого типа составляют около 1/3 всех новых нежилых объектов недвижимости.

Таблица 1 - Ввод в эксплуатацию зданий в России в 2022 г. по типам<sup>3</sup>

Типы зданий	2022 год*
<b>Количество введенных зданий (единица) - всего</b>	<b>434 062</b>
<b>Жилые здания и помещения</b>	<b>413 010</b>
<b>Нежилые здания, т.ч.:</b>	<b>21 052</b>
Административные здания	1 016
Здравоохранение	774
Коммерческие здания	6 431
Промышленные здания	2 978
Сельскохозяйственные здания	3 388
Учебные здания	848
Другие здания	5 617
<b>Общая площадь введенных зданий (тыс. кв. метров) - всего</b>	<b>160 189,6</b>
<b>Жилые здания и помещения</b>	<b>126 675,5</b>
<b>Нежилые здания, в т.ч.:</b>	<b>33 514,1</b>
Административные здания	1 700,4
Здравоохранение	1 240,4
Коммерческие здания	8 678,6
Промышленные здания	5 056,7
Сельскохозяйственные здания	5 141,4
Учебные здания	5 249,5
Другие здания	6 447,1
<b>Общий строительный объем введенных зданий (тыс. куб. метров) - всего</b>	<b>695 433,0</b>
<b>Жилые здания и помещения</b>	<b>467 830,2</b>
<b>Нежилые здания, в т.ч.:</b>	<b>227 602,9</b>
Административные здания	8 633,4
Здравоохранение	5 561,9
Коммерческие здания	61 814,8
Промышленные здания	47 923,6
Сельскохозяйственные здания	35 560,2
Учебные здания	24 027,5
Другие здания	44 081,4

\*Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

Рассматривая объемы ввода в действие нежилых зданий в Российской Федерации по типам в период с 2000 по 2014 гг. можно отметить стабильный рост количества (их общей площади и общего объема) как всех введенных нежилых зданий по Российской Федерации, так и зданий коммерческого типа.

В период с 2015 по 2018 гг. произошел спад ввода в действие нежилых зданий в Российской Федерации, что связано с осложнением международной

<sup>3</sup> Составлено автором на основе: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://rosstat.gov.ru/>.

обстановки. В 2019 г. наблюдалось некоторое оживление, однако в 2020 г. пандемия COVID-19 вызвала новый спад. Постпандемийный 2021 г. стал годом восстановления роста, однако в 2022 г. наметился очередной спад, связанный с обострением геополитической ситуации в мире и усилением санкционной войны в отношении России.

Также следует обратить внимание на рост количества введенных зданий коммерческого типа в Российской Федерации в 2022 г. по сравнению с 2021 г. с 5,9 до 6,4 тыс. зданий на фоне сокращения общей площади и общего объема введенных коммерческих зданий - с 8,9 до 8,7 млн м<sup>2</sup> и с 72,5 до 61,8 млн м<sup>3</sup>, соответственно. Это свидетельствует об изменении структуры рынка коммерческой недвижимости. В 2022 г. возросли спрос и предложение на новые здания коммерческого типа, но меньшей площади и объема, что объясняется более высокой ликвидностью этих объектов недвижимости.

С целью анализа развития рынка коммерческой недвижимости используем показатели динамики ввода в эксплуатацию зданий коммерческого назначения по количеству, общей площади и строительному объему вводимых в эксплуатацию зданий коммерческого назначения (таблица 2).

В 2022 г. по сравнению с 2021 г. количество введенных зданий увеличилось на 498 единиц или на 8,4%. Максимальный прирост наблюдается в 2007 г. (1827 единиц). Минимальный прирост зафиксирован в 2016 г. (-1095 единиц).

В 2022 г. по сравнению с 2021 г. общая площадь введенных зданий уменьшилась на 191,6 тыс. кв. м или на 2,2%. Максимальный прирост наблюдается в 2007 г. (5553,7 тыс. кв. м). Минимальный прирост зафиксирован в 2020 г. (-2026,9 тыс. кв. м).

В 2022 г. по сравнению с 2021 г. общий строительный объем введенных зданий уменьшился на 10724,4 тыс. куб. м или на 14,8%. Максимальный прирост наблюдается в 2007 г. (34112,6 тыс. куб. м). Минимальный прирост зафиксирован в 2020 г. (-18777,1 тыс. куб. м).

Таблица 2 - Количество, общая площадь и общий строительный объем введенных в эксплуатацию зданий коммерческого назначения в России за период с 2000 г. по 2022 г.<sup>4</sup>

Период	Количество введенных зданий (единиц)	Темп роста		Общая площадь введенных зданий (м <sup>2</sup> )	Темп роста		Общий строительный объем введенных зданий (м <sup>3</sup> )	Темп роста	
		цепной	базисный		цепной	базисный		цепной	базисный
2000 г.	1897	100	100	858,7	100	100	3660,7	100	100
2001 г.	2369	124,88	124,88	1051,3	122,43	122,43	4421,9	120,79	120,79
2002 г.	2867	121,02	151,13	1471	139,92	171,31	6024,8	136,25	164,58
2003 г.	3260	113,71	171,85	2252,8	153,15	262,35	11007,5	182,7	300,69
2004 г.	3742	114,79	197,26	2847,1	126,38	331,56	14340,9	130,28	391,75
2005 г.	3801	101,58	200,37	3528,7	123,94	410,94	19153,7	133,56	523,23
2006 г.	3701	97,37	195,1	3870,4	109,68	450,73	18721,6	97,74	511,42
2007 г.	5528	149,37	291,41	9424,1	243,49	1097,48	52834,2	282,21	1443,28
2008 г.	5482	99,17	288,98	8049,7	85,42	937,43	45275,9	85,69	1236,81
2009 г.	5405	98,6	284,92	7751,8	96,3	902,74	48625,6	107,4	1328,31
2010 г.	5174	95,73	272,75	6901,8	89,03	803,75	38387,1	78,94	1048,63
2011 г.	5160	99,73	272,01	6041	87,53	703,51	35300,3	91,96	964,3
2012 г.	6256	121,24	329,78	7547	124,93	878,89	45375	128,54	1239,52
2013 г.	7098	113,46	374,17	9447,4	125,18	1100,2	54528	120,17	1489,55
2014 г.	7875	110,95	415,13	11987,6	126,89	1396,02	70477,7	129,25	1925,25
2015 г.	7162	90,95	377,54	11561,3	96,44	1346,37	71949,4	102,09	1965,45
2016 г.	6067	84,71	319,82	10205,1	88,27	1188,44	65426,3	90,93	1787,26
2017 г.	6275	103,43	330,79	9038,8	88,57	1052,61	53343,5	81,53	1457,19
2018 г.	6325	100,8	333,42	7834,3	86,67	912,34	50721,9	95,09	1385,58
2019 г.	6129	96,9	323,09	9332,7	119,13	1086,84	67868,2	133,8	1853,97
2020 г.	5462	89,12	287,93	7305,8	78,28	850,8	49091,1	72,33	1341,03
2021 г.	5933	108,62	312,76	8870,2	121,41	1032,98	72539,2	147,76	1981,57
2022 г.*	6431	108,39	339,01	8678,6	97,84	1010,67	61814,8	85,22	1688,61

\*Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

Кроме того, по всем показателям наблюдаются спады в периоды усиления кризисных явлений в экономике.

Обобщая, отметим, что кризисные явления последних лет ускорили трансформационные процессы на рынке недвижимости в целом. Естественным образом это повлияло и на рынок коммерческой недвижимости. Участники рынка вынуждены искать новые методы и модели управления коммерческой недвижимостью в условиях неопределенности, позволяющие оперативно и адекватно реагировать на внешние угрозы.

При разработке стратегии цифрового развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости необходимо отталкиваться от типов (уровней) управления недвижимостью:

1. Building Management (BM) - наиболее широкое понятие, блок, который

<sup>4</sup> Составлено автором на основе: Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://rosstat.gov.ru/>.

включает набор мероприятий, связанных со строительством, эксплуатацией и обслуживанием объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.

2. Asset Management (AM) - стратегическая подсистема, блок, который включает набор мероприятий по стратегическому управлению объектом (комплексом объектов) коммерческой недвижимости.

3. Property Management (PM) - тактическая подсистема, блок, который включает набор мероприятий по административному, правовому и коммерческому управлению объектом (комплексом объектов) коммерческой недвижимости.

4. Facility Management (FM) - оперативная подсистема, блок, который включает набор мероприятий по обслуживанию объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.

Важно отметить, что при реализации стратегии развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости внедрение системы управления объектом (комплексом объектов) коммерческой недвижимости в практику хозяйствования должно осуществляться на основе применения цифровых инноваций.

В рамках стратегии цифрового развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости основное управляющее воздействие должно оказываться на следующие процессы:

- 1) технико-экономическое обоснование создания объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости или их приобретения;
- 2) администрирование проекта;
- 3) финансово-экономическое сопровождение проекта;
- 4) юридическое сопровождение проекта;
- 5) маркетинговое сопровождение проекта;
- 6) осуществление контроля реализации стратегии;
- 7) обеспечение бесперебойного и безопасного функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости, а также сохранение его эксплуатационных качеств;



8) цифровизацию объекта.

Таким образом, стратегия цифрового развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости обеспечивает эффективность его функционирования в условиях неопределенности.

**В третьей главе «Цифровая трансформация как основной фактор развития рынка коммерческой недвижимости в условиях неопределенности»** охарактеризованы теоретические подходы к инновационному развитию рынка коммерческой недвижимости в России на основе его цифровой трансформации с целью минимизации негативного влияния экономических колебаний; предложена концепция развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровизации; предложены подходы к разработке и реализации государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях экономических колебаний и неопределенности на основе его цифровой трансформации; приведены рекомендации по вопросам цифровизации сферы коммерческой недвижимости в рамках государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости.

Целью инновационного развития является повышение эффективности функционирования всех субъектов хозяйственной деятельности на рынке коммерческой недвижимости, а также увеличение их экономического потенциала. Это, в свою очередь, должно создать синергетический эффект на рынке коммерческой недвижимости.

Важным аспектом инновационного развития рынка коммерческой недвижимости в современной России является его поступательный характер. Поступательное развитие, в данном контексте, - это сложная форма процесса прогрессивных комплексных изменений на рынке.

Поступательное развитие можно обеспечить только с учетом интересов всех участников рассматриваемого рынка. При условии баланса интересов всех участников рынка коммерческой недвижимости появляется возможность решения ряда ключевых задач его развития в современной экономике.

Цифровая трансформация рынка коммерческой недвижимости в целом по России является достаточно новым трендом, что актуализирует изучение этих процессов. В реалиях сегодняшнего дня в России существует ряд проблем цифровизации сферы коммерческой недвижимости, которые предстоит решать, в т.ч. и на государственном уровне. К таким проблемам можно отнести:

1) недостаток квалифицированных специалистов по управлению недвижимостью;

2) отсутствие достаточного числа специалистов в области информационных технологий;

3) проблема информационной безопасности;

4) фрагментарность статистических и аналитических данных по рынку коммерческой недвижимости.

Развитие рынка коммерческой недвижимости в России требует формирования единого цифрового пространства данного рынка. Базисом формирования единого цифрового пространства на рынке коммерческой недвижимости может стать единая интегрированная информационная система. Такая платформа позволит обеспечить сопряжение различных информационных систем в сфере недвижимости, оптимизировать процедуры оформления прав на недвижимое имущество, снизить издержки субъектов хозяйствования, связанные с оформлением сделок с недвижимым имуществом, а также комплексно проанализировать и оценить тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях экономических колебаний и неопределенности.

На наш взгляд, целесообразным видится создание Всероссийской единой интегрированной информационной системы «Коммерческая недвижимость» (ВЕИИС «Коммерческая недвижимость»). Кроме того, эта система должна быть сопряжена с Федеральной государственной информационной системой «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

При создании единой интегрированной информационной системы на рынке коммерческой недвижимости необходимо отталкиваться от сильных и

слабых сторон российского рынка, возможностей его дальнейшего роста и угроз его развитию, учитывать конъюнктуру российского рынка коммерческой недвижимости.

Формирование единого цифрового пространства рынка коммерческой недвижимости может быть осуществлено только при условии взаимодействия всех заинтересованных сторон. При этом государству, преимущественно, должна отводиться роль регулятора экономических отношений на рынке.

Формирование единого цифрового пространства рынка коммерческой недвижимости на базе единой интегрированной информационной системы должно обеспечить:

- 1) сопряжение различных информационных систем в сфере недвижимости;
- 2) оптимизацию процедур оформления прав на недвижимое имущество;
- 3) снижение издержек, связанных с оформлением сделок с недвижимым имуществом субъектами хозяйствования.

Обобщая вышесказанное, важно отметить, что в складывающихся условиях происходит плавное реформирование российского рынка коммерческой недвижимости.

В целом, на российском рынке коммерческой недвижимости прослеживается некоторое оживление. Хозяйствующие субъекты, учитывая меняющуюся конъюнктуру рынка, перестраивают модели своего функционирования, перепрофилируют и (или) модернизируют принадлежащие им на праве собственности или арендованные объекты коммерческой недвижимости. Однако эти процессы протекают достаточно медленно в связи с тем, что многие субъекты хозяйствования все еще применяют в практике своей деятельности устаревшие технологии. Таким образом, вопросы разработки государственной экономической политики развития в сфере рынка коммерческой недвижимости в России выдвигаются на первый план.

Государственная экономическая политика - это система мер, инструментов и рычагов воздействия, предпринимаемых правительством в

отношении национальной экономики, с целью достижения общественно значимых целей (устойчивого роста национальной экономики, повышения уровня и качества жизни населения).

Государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости должна разрабатываться и реализовываться с учетом специфики и текущих условий функционирования данного рынка.

В общем виде государственную экономическую политику в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации можно представить, как иерархическую структуру, включающую целевые ориентиры, направления и задачи политики (рисунок 3).

Государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости - это отраслевая политика. В современных условиях, на наш взгляд, в России наиболее целесообразна реализация активной наступательной отраслевой политики.

Касательно развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации субъектом политики является государство в лице органов власти всех уровней. Это направление государственной экономической политики, по нашему мнению, должно курироваться Министерством экономического развития Российской Федерации, под эгидой которого уже реализуются аналогичные направления политики, национальные и федеральные проекты и программы.

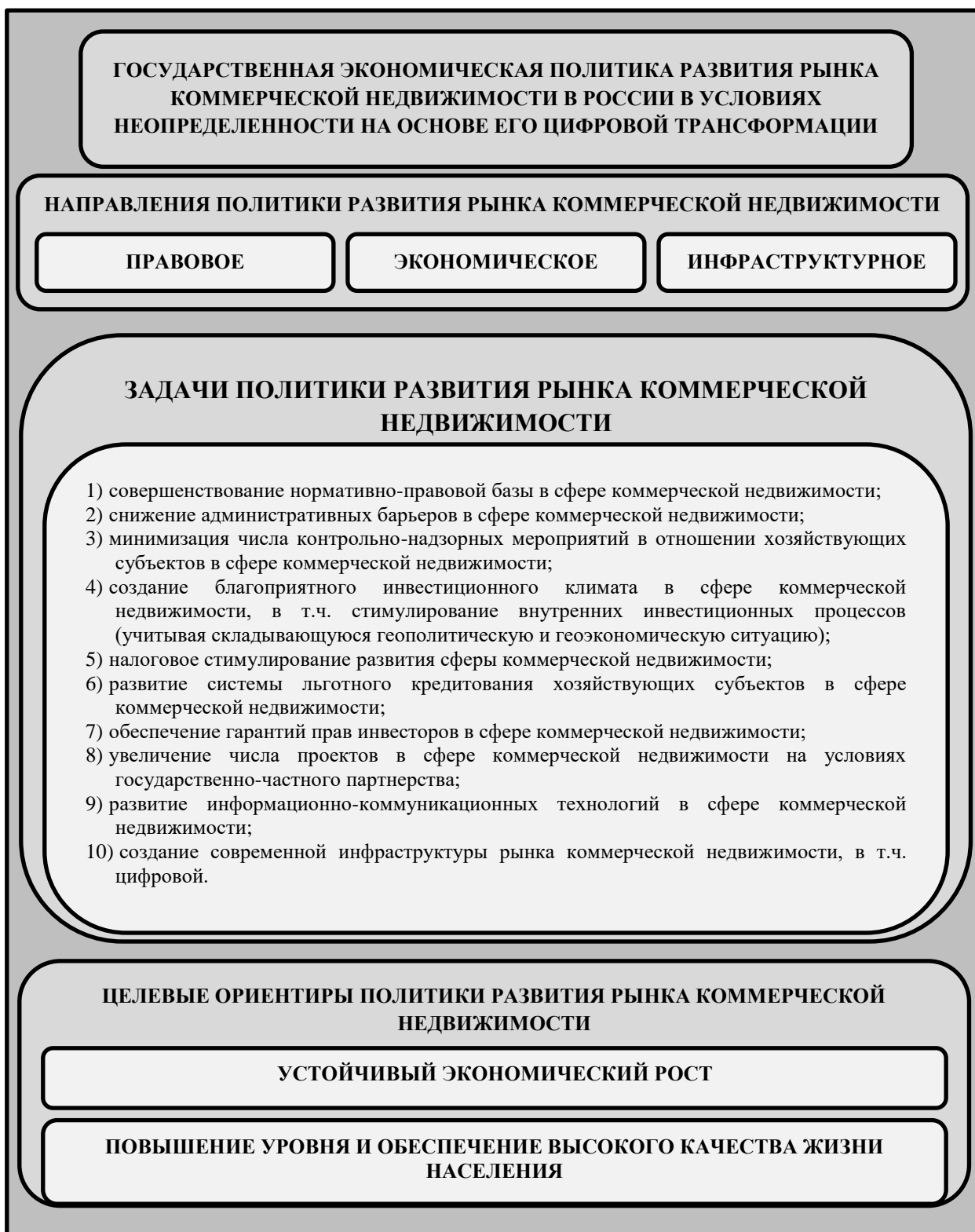


Рисунок 3 - Структура государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Составлено автором.

По нашему мнению, целесообразным видится выделение в рамках Национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» отдельного федерального проекта «Цифровое развитие рынка коммерческой недвижимости».

Цель проекта: цифровое развитие рынка коммерческой недвижимости в условиях неопределенности в современной России.

Задача проекта: создание и внедрение в практику хозяйствования Всероссийской единой интегрированной информационной системы «Коммерческая недвижимость».

Целевые показатели: охват не менее 80% участников рынка коммерческой недвижимости до 2030 г., охват не менее 95% участников рынка коммерческой недвижимости до 2035 г.

Мероприятия:

- совершенствование нормативно-правовой базы с целью ее приведения в соответствие с задачами цифровизации сферы коммерческой недвижимости;
- обеспечение межведомственного взаимодействия по вопросам функционирования рынка коммерческой недвижимости;
- разработка отечественного программного обеспечения для сферы коммерческой недвижимости;
- внедрение на рынке коммерческой недвижимости платформенных решений на основе цифровых технологий;
- сопряжение различных информационных систем в сфере недвижимости на базе единой цифровой платформы;
- предоставление государственных и муниципальных услуг в электронной форме;
- предоставление иных услуг и сервисов в электронной форме;
- информирование участников рынка коммерческой недвижимости о возможности получения государственных и муниципальных услуг, а также иных услуг и сервисов в электронной форме;
- стимулирование участников рынка коммерческой недвижимости к

получению государственных и муниципальных услуг, а также иных услуг и сервисов в электронной форме.

В современных условиях, учитывая высокий уровень неопределенности в экономике, государство играет ведущую роль в развитии отраслевых рынков, в частности, рынка коммерческой недвижимости. Меры, принимаемые государством в отношении рынка коммерческой недвижимости, могут позволить создать мультипликативный эффект, направленный на смежные отрасли, что окажет положительное влияние на национальную экономику в целом. Кроме того, одним из основных драйверов развития экономики, на сегодняшний день, является процесс всеобъемлющей цифровизации. Таким образом, государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации является важным элементом обеспечения устойчивого экономического роста и повышения уровня и качества жизни населения.

**В заключении диссертационной работы** сделаны основные выводы и подведены итоги диссертационного исследования.

**Основное содержание диссертационной работы отражено в следующих публикациях:**

**Статьи в рецензируемых научных изданиях, в которых должны быть опубликованы основные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук:**

1. Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития / М.Э. Восканов, Ф.А. Байрамукова, М.Г. Измайлов // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2022. - №12. - С. 102 - 104. - 0,4 п.л., в т.ч. 0,1 авт. п.л.

2. Измайлов М.Г. Недвижимость как экономико-правовая категория: понятие, сущность, классификация / М.Э. Восканов, М.Г. Измайлов // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. -

2023. - №7. - С. 110-113. - 0,4 п.л., в т.ч. 0,2 авт. п.л.

3. Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика / М.Г. Измайлов // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104. - 0,5 п.л.

4. Измайлов М.Г. Управление коммерческой недвижимостью: теоретический и методологический аспекты / М.Г. Измайлов // Финансовый бизнес. - 2023. - №8. - С. 106-108. - 0,3 п.л.

5. Измайлов М.Г. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости как фактор устойчивого роста экономики / М.Г. Измайлов // Финансовый бизнес. - 2023. - №11. - С. 192-194. - 0,4 п.л.

6. Измайлов М.Г. Особенности развития рынка коммерческой недвижимости в современной России / М.Г. Измайлов // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2024. - №1. - С. 133 - 136. - 0,4 п.л.

**Статьи в научных сборниках, материалах конференций и прочие публикации:**

7. Измайлов М.Г. Экономическая сущность недвижимости. Рынок недвижимости / М.Г. Измайлов // Наука в теории и практике: актуальные вопросы и современные аспекты. Межвузовский сборник научных статей молодых ученых, аспирантов и студентов. - Ессентуки: ЕИУБП, 2020. - 368 с. - С. 190-191. - 0,2 п.л.

8. Измайлов М.Г. Российский рынок коммерческой недвижимости и его цифровая трансформация / М.Г. Измайлов // Материалы IX ежегодной международной научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов «Молодежь и наука: реальность и перспективы» (15 декабря 2021 г.). - Ессентуки: ЕИУБП, 2021. - 204 с. - С. 46-49. - 0,2 п.л.

9. Измайлов М.Г. Рынок аренды коммерческой недвижимости в России: условия функционирования и тенденции развития / М.Э. Восканов, М.Г. Измайлов // Сборник статей Международной научно-практической конференции «Наука и образование: от теории к практике» (Казань, 20 июля



2023 г.). В 2 ч. - Ч. 2. - Уфа: Аэтерна, 2023. - С. 115-121. - 0,4 п.л., в т.ч. 0,2 авт.

10. Измайлов М.Г. The real estate market as a system of economic relations [Рынок недвижимости как система экономических отношений] / М.Г. Измайлов // Материалы Международной научно-практической конференции: «Цифровая экономика: новая архитектура бизнеса и трансформация компетенций» (Казахстан, г. Караганда, 8 декабря 2023 г.). - Караганда: Карагандинский университет имени академика Е.А. Букетова, 2023. - 840 с. - С. 405-406. - 0,2 п.л.

11. Измайлов М.Г. Сущность недвижимости как экономико-правовой категорий / М.Э. Восканов, М.Г. Измайлов // Материалы IX ежегодной международной научно-практической конференции «Современные проблемы науки и образования» (Ессентуки, 2023 г.). - Ессентуки: ЕИУБП, 2023. - 0,4 п.л., в т.ч. 0,2 авт. п.л.

12. Измайлов М.Г. Theoretical and methodological aspect of commercial real estate management [Теоретико-методологический аспект управления коммерческой недвижимостью] / М.Г. Измайлов // Материалы III Международной научно-практической конференции «Проблемы глобальной трансформации и векторы странового развития» (г. Пятигорск, 24 ноября 2023 г.). - Пятигорск: Рекламно-информационное агентство на КМВ. - 2024 г. - 584 с. - С. 302-306. - 0,3 п.л.

13. Измайлов М.Г. Innovative development of the commercial real estate market as a key factor in ensuring sustainable economic growth: the general theoretical aspect [Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости как ключевой фактор обеспечения устойчивого роста экономики: общетеоретический аспект] / М.Г. Измайлов // Материалы XI Международной научно-практической конференции «Актуальные исследования и инновации в науке и технике» (Москва, 18 января 2024 г.). - Международный научно-издательский центр «Твоя наука», 2024. - 298 с. - С. 140-148. - 0,3 п.л.