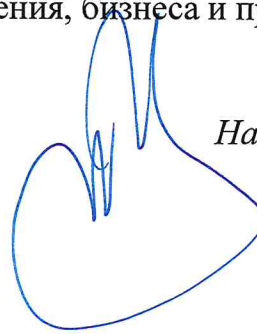


Частное образовательное учреждение высшего образования
«Ессентукский институт управления, бизнеса и права»



На правах рукописи

Измайлов Михаил Геннадьевич

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

Специальность - 5.2.1. Экономическая теория

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель -
доктор экономических наук, доцент
Восканов Михаил Эдуардович

Ессентуки - 2024

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	15
1.1. Рынок недвижимости: сущность и классификация	15
1.2. Структура и функции рынка недвижимости	27
1.3. Особенности рынка коммерческой недвижимости в Российской Федерации	40
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ	54
2.1. Идентификация специфики и тенденций развития российского рынка коммерческой недвижимости	54
2.2. Оценка состояния российского рынка коммерческой недвижимости ..	65
2.3. Особенности функционирования объектов коммерческой недвижимости и стратегия их цифрового развития	81
ГЛАВА 3. ЦИФРОВАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ КАК ОСНОВНОЙ ФАКТОР РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	103
3.1. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости	103
3.2. Влияние цифровой трансформации на развитие рынка коммерческой недвижимости.....	115
3.3. Ключевые направления государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России	126
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	137
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	144
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	162

ВВЕДЕНИЕ

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., Пилюс 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.

ГЛАВА 1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Рынок недвижимости: сущность и классификация

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.

Понятие «недвижимое имущество» впервые было сформулировано в период расцвета Римской империи и было закреплено в римском праве. Это было обусловлено необходимостью, связанной с введением в гражданский оборот земельных участков и иных природных объектов.¹

В истории России формирование различных моделей собственности происходило еще в XV в.² А в 1714 г. в Указе Петра I о единонаследии (О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах) юридически закреплялось объединение таких форм земельной собственности, как вотчина и поместье, таким образом, в российском праве появился термин «недвижимое имущество».³ В советском праве понятий «недвижимость», «недвижимое имущество» не существовало - в Гражданском кодексе РСФСР содержалось примечание к ст. 21: «С отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено»⁴. И

¹ Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. - М.: Зерцало, 2007. - 395 с.; Шулин Ф. Учебник истории римского права / Пер. с нем. И.И. Щукина, под ред. В.М. Хвостова; предисл.: Н. Боголепов. - М.: тип. Э. Лиснера и Ю. Романа, 1893. - 610 с.

² Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестн. Чувашск. ун-та. - № 6. - 2006. - 362 - 367.

³ Рыбкина М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // XXI Царскосельские чтения (Санкт-Петербург, 25-26 апреля 2017 г.) : Материалы международной научной конференции. - СПб: Ленинградский государственный университет имени А.С. Пушкина, 2017. - Том III. - С. 116-123.

⁴ Основы оценочной деятельности: учебное пособие / Под ред. И.В. Косоруковой. - М.: Моск. фин.-пром. акад., 2005. - 367 с.; Постановление ВЦИК от 11.11.1922 (ред. от 01.02.1949) «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.») // СУ РСФСР. - 1922. - № 71. - Ст. 904. - Утратил силу.

только в 1990 г., в результате реформ и восстановления частной собственности на землю по Закону РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 «О земельной реформе», правовая категория «недвижимость» вернулась в законодательство.¹

На сегодняшний день Гражданский кодекс Российской Федерации дает следующее определение правовой категории «недвижимость»:

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке»² (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, можно выделить две ключевые характеристики недвижимых вещей (недвижимого имущества, недвижимости):

1) это объекты, перемещение которых невозможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;

¹ Управление недвижимостью и ее оценка: учебное пособие / Л.Н. Бондарева, Н.А. Бикметова, У.В. Пермякова, А.В. Иванова. - Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. - 122 с. - С. 6; Дмитриев А.В. Правовое регулирование городского землепользования в современных условиях: учебное пособие. - М.: Экономика, 2002. - 97 с.; Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 (ред. от 28.04.1993) «О земельной реформе» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1990. - № 26. - Ст. 327. - Утратил силу.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

2) это объекты, подлежащие обязательной государственной регистрации.¹

Бондарева Л.Н., Бикметова Н.А., Пермякова У.В., Иванова А.В. отмечают, что недвижимость - это «объект гражданских прав, отличительными чертами которого являются вещная природа и неразрывная связь с землей, зарегистрированный в соответствии с действующим законодательством»².

Недвижимость является экономическим благом, которое удовлетворяет одну из первичных доминирующих потребностей человека - базовую потребность в жилье. Кроме того, недвижимость позволяет обеспечить удовлетворение и другой немаловажной потребности - потребности в безопасности.

С экономической точки зрения недвижимость является объектом потребления и (или) инвестирования. Недвижимость является экономическим активом, т.е. имуществом, находящимся в собственности и позволяющим собственнику извлекать экономическую и (или) иную выгоду от владения и (или) использования, а также удовлетворять потребности собственника (материальные, физиологические, психологические, интеллектуальные). Таким образом, недвижимость является одним из ключевых факторов производства, который обеспечивает бесперебойность экономических процессов (производства, обмена, распределения и потребления в экономике) и создание жизненных благ.

Экономическая эффективность недвижимости зависит от ее качественных характеристик и определяется ее способностью удовлетворять потребности собственника.

Рассматривая экономическую сущность недвижимости, можно выделить ряд ее свойств:

¹ Управление недвижимостью и ее оценка: учебное пособие / Л.Н. Бондарева, Н.А. Бикметова, У.В. Пермякова, А.В. Иванова. - Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. - 122 с. - С. 7.

² Там же.

1) полезность - недвижимость позволяет удовлетворить потребности человека (материальные, физиологические, психологические, интеллектуальные);

2) фундаментальность - недвижимость является капитальным объектом;

3) стационарность - недвижимость прочно связана с земельным участком, на котором находится;

4) долговечность - недвижимость имеет длительные сроки эксплуатации;

5) изнашиваемость - недвижимость с течением времени теряет свои потребительские свойства в результате ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей, вызванных объективными причинами;

6) уникальность (разнородность) - недвижимость неповторима и обладает индивидуальными свойствами, которые присущи только этому объекту недвижимости и отличают его от других объектов;

7) управляемость - недвижимость в процессе использования подвергается воздействию со стороны собственника для достижения определенных целей;

8) ликвидность - недвижимость, как актив, может быть продана по рыночной цене;

9) регламентированность - недвижимость и сделки с ней подлежат обязательной государственной регистрации и детально регламентируются законом.¹

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,

¹ Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Недвижимость как экономико-правовая категория: понятие сущность, классификация // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2023. - №7. - С. 110-113.

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.¹ Однако повлиять на объем предложения на рынке недвижимости в краткосрочной перспективе можно посредством реконструкции объектов недвижимого имущества или изменения их целевого назначения.²

Предложение на рынке недвижимости неэластично (в краткосрочной перспективе). По этой причине, цена на объекты недвижимости в первую очередь определяется спросом.³

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.⁴

Спрос и предложение на рынке недвижимости сильно подвержены внешнему влиянию (подробно эти факторы рассматриваются и анализируются в параграфе 2.1 настоящей диссертационной работы). Это влияние определяет не только стоимость, но и доходность объектов коммерческой недвижимости.⁵ Как отмечают авторы трудов по экономике недвижимости, различные внутренние и внешние факторы в любой момент времени могут повлиять на уровень спроса на рынке недвижимости.⁶

¹ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. - Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. - 114 с. - С. 6.

² Подсорин В.А., Евдокимов О.Г. Экономика недвижимости: учебное пособие. - М.: МГУПС (МИИТ), 2014. - 128 с. - С. 22.

³ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. - Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. - 114 с. - С. 6.

⁴ Там же

⁵ Там же

⁶ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. - Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. - 114 с. - С. 7; Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 4-е изд., испр. / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова. - СПб: АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с.

Конкурентоспособность объектов недвижимости - это свойство объектов недвижимости быть привлекательными для потребителя (покупателя, арендатора) по сравнению с другими объектами недвижимости. Совокупность характеристик объекта недвижимости и его потребительских свойств определяет его привлекательность как экономического блага для потребителя.¹

Недвижимость может быть представлена как в форме отдельных объектов, так и в форме имущественных комплексов (сложных объектов). К имущественным комплексам относятся предприятия, которые как сложные объекты могут включать: участки земли, участки недр, леса, многолетние насаждения, водные объекты, здания, сооружения, машины, оборудование, различный инвентарь, воздушные суда, морские суда и суда внутреннего плавания, космические аппараты, иные материальные и финансовые активы, а также нематериальные активы, принадлежащие данному предприятию.

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.

Сложность и многообразие форм существования и функций такой категории, как недвижимость, предопределяет необходимость ее всестороннего исследования как специфического экономического актива, имеющего уникальные характеристики. К этим характеристикам можно отнести двойственную экономико-правовую сущность недвижимого имущества, а также принадлежность к категории как частных, так и

¹ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. Экономика недвижимости : учеб. пособие. - Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. - 114 с. - С. 7.

общественных благ.¹ Также важно обратить внимание на то, что недвижимое имущество всегда связано с землей (вне зависимости от того, какой юридический статус имеет данный земельный участок). Из этого вытекает, что недвижимое имущество не может быть перемещено физически, это происходит путем передачи прав на это имущество.²

Максимов С.Н. разделяет понятия «недвижимое имущество», «объект недвижимого имущества», «недвижимость» и «объект недвижимости» с точки зрения экономической науки.³

Недвижимое имущество - это материальные блага, обладающие специфическими характеристиками, и неразрывно связанные с землей. Объект недвижимого имущества - это индивидуально-определенное материальное благо, обладающее специфическими характеристиками, и неразрывно связанное с землей.⁴

Недвижимость - это комплексное понятие, включающее недвижимое имущество, а также права на данное имущество. Объект недвижимости - это индивидуально-определенное недвижимое имущество, а также права на данное имущество.⁵

В обращении на рынке недвижимости находятся непосредственно объекты недвижимости.⁶ Об этом пойдет речь в последующих параграфах настоящего диссертационного исследования.

Как правило, в практике хозяйствования к недвижимому имуществу относят следующие объекты:

1) жилые помещения - помещения, предназначенные для постоянного проживания (объекты индивидуального жилищного строительства, квартиры, иные виды жилья, которые пригодны для постоянного проживания людей);⁷

¹ Максимов С.Н. Недвижимость как экономический актив // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. - 2010. - №1. - С. 5.

² Там же - С. 5

³ Там же - С. 7.

⁴ Там же - С. 7.

⁵ Там же - С. 8.

⁶ Там же - С. 8.

⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

2) нежилые помещения - помещения, не предназначенные для постоянного проживания (объекты офисного, торгового, производственно-складского и свободного назначения), в том числе помещения временного проживания (гостиницы, отели и т.п.¹);²

3) земля;

4) инженерные сооружения и коммуникации;

5) инфраструктурные объекты;

6) объекты сельскохозяйственного назначения;

7) лесные угодья.

В России объекты недвижимого имущества принято делить на три укрупненные группы:

1) земля;

2) жилищный фонд;

3) нежилой фонд.³

1. Земля - совокупность земельных участков. В соответствии с российским законодательством «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи»⁴ (ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации).

¹ Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (ред. от 06.06.2023) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 1995. - № 30. - Ст. 2939.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301; Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

³ Основы экономики недвижимости: Учебное пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. - Казань: Изд-во Казанск. гос. архитект.-строит. ун-та, 2018. - 168 с. - С. 7.

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

2. В соответствии с российским законодательством жилищный фонд - это «совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации»¹ (ст. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3. Нежилой фонд - это совокупность всех нежилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Нежилыми являются помещения, которые не предназначены для постоянного проживания людей, т.е. не являются жилыми и предназначены для использования в иных целях (офисные, торговые, складские и производственные помещения, гостиницы, отели). Это вытекает из п. 2 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 15 Жилищного Гражданского кодекса Российской Федерации.²

Следует отметить, что каждая из этих групп является обобщающей и имеет специфическую нормативно-правовую базу (земельное, жилищное и гражданское законодательство, соответственно), на основе которой в России осуществляется регулирование экономических и правовых отношений, возникающих в сфере недвижимости.³

Гражданский кодекс Российской Федерации классифицирует недвижимые вещи следующим образом (ст. 141):

1) земельные участки (поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом);

2) здания и сооружения (объекты недвижимости, которые создаются в результате строительства, раздела недвижимой вещи или объединения нескольких недвижимых вещей);

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301; Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

³ Основы экономики недвижимости: Учебное пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. - Казань: Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2018. - 168 с. - С. 7.

3) помещения (обособленные части зданий или сооружений).¹

Также на законодательном уровне недвижимое имущество подразделяется на:

- 1) делимые объекты недвижимости;
- 2) неделимые объекты недвижимости.²

Сиразетдинов Р.М., Кульков А.А., Сайфуллина Ф.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д. предлагают следующие группы классификации объектов недвижимости:

По своему происхождению недвижимое имущество можно классифицировать следующим образом:

- 1) объекты природного происхождения, созданные без участия человека (земельные участки);
- 2) объекты, которые являются результатом труда человека (здания и сооружения);
- 3) объекты, созданные человеком, но связанные с природной основой, и не могут существовать и функционировать в отрыве от этой основы (многолетние насаждения).³

По целям владения недвижимое имущество можно классифицировать следующим образом:

- 1) объекты недвижимости, предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности;
- 2) объекты недвижимости, предназначенные для проживания собственника;
- 3) объекты недвижимости, предназначенные для освоения и развития;
- 4) объекты недвижимости, используемые как источник ресурсов;
- 5) недвижимость, используемая в качестве объекта инвестирования.¹

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

² Основы экономики недвижимости: Учебное пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. - Казань: Изд-во Казанск. гос. архитект.-строит. ун-та, 2018. - 168 с. - С. 8.

³ Там же - С. 7.

По степени специализации недвижимое имущество можно классифицировать следующим образом:

1) специализированные объекты недвижимости, которые используются только по назначению в связи со специфическими особенностями конструкции, и приобретение которых невозможно на открытом рынке (например, нефтеперерабатывающие заводы, электростанции, автозаправочные станции, памятники культуры и др.);

2) неспециализированные объекты недвижимости, которые используются как по назначению, так и могут быть использованы в иных аналогичных целях, на них предъявляется широкий спрос, и приобретение которых возможно на открытом рынке.²

По степени готовности к эксплуатации недвижимое имущество можно классифицировать следующим образом:

1) объекты недвижимости, которые введены в эксплуатацию и готовы к использованию или используются;

2) объекты недвижимости, которым требуется капитальный ремонт или реконструкция;

3) объекты недвижимости, которые находятся в процессе возведения (незавершенное строительство).³

По степени воспроизводимости недвижимое имущество можно классифицировать следующим образом:

1) невозпроизводимые объекты недвижимости (например, участки земли);

2) воспроизводимые объекты недвижимости (например, здания и сооружения, многолетние насаждения).⁴

По своему назначению недвижимое имущество можно классифицировать следующим образом:

¹ Основы экономики недвижимости: Учебное пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. - Казань: Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2018. - 168 с. - С. 8.

² Там же

³ Там же

⁴ Там же

- 1) земля;
- 2) жилая недвижимость;
- 3) объекты специального назначения;
- 4) промышленная недвижимость;
- 5) коммерческая недвижимость.

Кроме того, в отношении объектов недвижимого имущества выделяют следующие формы собственности:

- 1) государственная:
 - федеральная собственность
 - собственность субъектов федерации;
- 2) муниципальная;
- 3) частная, в том числе общественная и коллективная.¹

В данном диссертационном исследовании будет вестись речь о коммерческой недвижимости, преимущественно частной формы собственности.

Недвижимость является фундаментальной категорией в экономике, одной из движущих сил экономического роста. Значение недвижимости в жизни общества возрастало в процессе цивилизационного развития. Как уже отмечалось в данном параграфе, недвижимость играет важнейшую роль в социально-экономическом развитии любой страны. Кроме того, недвижимость является одной из форм удовлетворения потребностей общества и человека. По своей природе недвижимость существует на пересечении частных, коллективных и государственных интересов.

Стационарность, длительный срок службы, высокая стоимость и уникальность объектов недвижимости отличает их от других экономических активов. Кроме того, невозможность перемещения недвижимого имущества в пространстве создает определенные ограничения для его использования. Являясь объектом экономических отношений, недвижимость может

¹ Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Недвижимость как экономико-правовая категория: понятие сущность, классификация // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2023. - №7. - С. 110-113.

выступать в качестве средства производства, потребления, инвестирования, накопления, а также в качестве специфического товара. Объекты недвижимости в первую очередь характеризуются их пространственной привязкой, функциональным назначением и юридическим статусом. Также недвижимость является объектом аккумуляирования капитала и генерирования дохода.

1.2. Структура и функции рынка недвижимости

«Рынок [в широком смысле] представляет собой экономическую систему, в основе которой лежит добровольный обмен. Он выступает в качестве важнейшего связующего звена между товаропроизводителями, продавцами и покупателями»¹, данное определение приводится Балашовым А.И., Имамовым Т.Д., Купрещенко Н.П., Тертышным С.А. в учебнике по экономической теории под редакцией Эриашвили Н.Д.

В свою очередь, Николаева И.П. определяет рынок «как совокупность отношений между продавцами и покупателями, производителями и потребителями по поводу реализации произведенных товаров и удовлетворения потребностей»².

«Исходя из этого, рынок в общем смысле можно определить, как совокупность экономических отношений, возникающих между его субъектами (покупателями (потребителями) и продавцами (поставщиками)) по поводу движения (добровольного обмена) товаров и денег между ними и удовлетворения их потребностей. Существуют различные виды рынков, в том числе потребительский рынок, рынок средств производства, фондовый рынок, рынок труда, рынок недвижимости и др.

¹ Экономическая теория : учебник / А.И. Балашов, Т.Д. Имамов, Н.П. Купрещенко, С.А. Тертышный. Под ред. Н.Д. Эриашвили. - М.: Юнити-Дана, 2017. - 527 с. - С. 32.

² Николаева И.П. Экономическая теория : учебник. - 6-е изд. - М.: Дашков и К°, 2022. - 330 с. - С. 65.

Отраслевой рынок - это совокупность хозяйствующих субъектов, производящих схожие по своим потребительским свойствам товары и (или) оказывающих схожие услуги с применением однотипных технологий и (или) аналогичных ресурсов. Рынок недвижимости соответствует данному определению»¹.

Фридман Дж. и Ордуэй Н. дают следующее определение рынка недвижимости: «Рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования»².

«Рынок недвижимости - это взаимосвязанная система гибких механизмов, обеспечивающих создание, передачу и эксплуатацию объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов»³ - такое определение дают Сиразетдинов Р.М., Кульков А.А., Сайфуллина Ф.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д. «В связи с этим рынок недвижимости формирует, регулирует и обеспечивает отношения, возникающие между инвесторами, застройщиками, подрядчиками, пользователями недвижимости в ходе создания объекта недвижимости, между продавцами, покупателями, арендаторами, арендодателями, а также другими профессиональными участниками, в процессе оборота прав на него между собственниками, управляющими и пользователями, в процессе его эксплуатации»⁴.

По российскому законодательству «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом»⁵ (ст. 209

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

² Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997. - 480 с. - С. 5.

³ Основы экономики недвижимости: Учебное пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. - Казань: Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2018. - 168 с. - С. 9.

⁴ Там же

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

Гражданского кодекса российской Федерации). «Право владения означает физическое обладание имуществом, право пользования - возможность извлечения выгоды из этого имущества, распоряжения - возможность определения юридической судьбы этого имущества.

Обобщая вышесказанное, по нашему мнению, рынок недвижимости - это отраслевой рынок, система экономических и правовых отношений, возникающих между его субъектами (продавцами и покупателями недвижимости, арендодателями и арендаторами) и включающая набор механизмов, обеспечивающих передачу прав владения, пользования, распоряжения на недвижимое имущество (куплю-продажу и аренду объектов недвижимости) и движение финансовых средств»¹.

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 аккумулярование 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, как и любой другой рынок, функционирует и развивается на основе экономических законов. Развитие рынка недвижимости циклично. Ему также присущи периоды спада и роста, которые обуславливаются изменением соотношения спроса и предложения

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

на рынке, а также изменением цен на объекты недвижимости. На этапе превышения предложения над спросом и, соответственно, снижения цен и арендных ставок на объекты недвижимости принято говорить о «рынке покупателя». На этапе превышения спроса над предложением и, соответственно, повышения цен и арендных ставок на объекты недвижимости принято говорить о «рынке продавца».¹ Достижение крайних значений - экстремумов - предопределяет наступление нового этапа в развитии рынка недвижимости.

Можно выделить пять этапов формирования и развития рынка недвижимости в Российской Федерации:

1. Первый этап - этап зарождения рынка недвижимости в России в начале 90-х гг. XX в., характеризующийся слабой нормативно-правовой базой.

2. Второй этап (период с 1995 по 2000 гг.) - переходный этап, характеризующийся началом формирования нормативно-правовой базы в сфере недвижимости.

3. Третий этап (период с 2001 по 2010 гг.) - этап развития рынка недвижимости, характеризующийся полноценно сформированной нормативно-правовой базой в сфере недвижимости.

4. Четвертый этап (период с 2011 по 2020 гг.) - этап развитого рынка недвижимости с устоявшейся нормативно-правовой базой.

5. Пятый этап (период с 2021 г. по настоящее время) - этап адаптации рынка недвижимости к новым условиям, условиям беспрецедентного внешнего давления на Россию.

«Товаром на рынке недвижимости являются объекты недвижимости, зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством и признаваемыми таковыми»².

«Рынку недвижимости присущи следующие особенности:

¹ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. Экономика недвижимости : учеб. пособие. - Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. - 114 с. - С. 7.

² Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

- 1) ограниченное число продавцов и покупателей объектов недвижимости;
- 2) возможность стоимостной оценки объекта недвижимости и, как правило, рост его рыночной стоимости с течением времени;
- 3) высокая стоимость объектов недвижимости;
- 4) низкая ликвидность объектов недвижимости;
- 5) долговечность объектов недвижимости;
- 6) многообразие вещных прав и их комбинаций;
- 7) государственная регистрация объектов недвижимости и сделок с ней, а также высокий уровень государственного регулирования рынка недвижимости;
- 8) высокие транзакционные издержки на рынке недвижимости»¹.

«Также выделяют следующие особенности функционирования и развития рынка недвижимости²:

1. Необходимость поддержания роста первичного рынка недвижимости, которая обусловлена ростом спроса на современные и технологичные объекты недвижимости на фоне ограниченности вторичного рынка недвижимости.

2. Растущая дифференциация объектов недвижимости по их характеристикам, потребительским свойствам, качеству и цене.

3. Перманентное переформатирование рынка недвижимости, связанное с изменением структуры спроса на объекты недвижимости, в первую очередь на объекты коммерческой недвижимости»³.

4. Усложнение хозяйственных отношений между участниками рынка недвижимости.

5. Рост числа как профессиональных, так и непрофессиональных участников рынка недвижимости.

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

² Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. Экономика недвижимости : учеб. пособие. - Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. - 114 с. - С. 15-16.

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

6. Цифровизация сферы недвижимости, обусловленная трендами развития современной экономики.

7. Изменение системы финансирования сферы недвижимости, появление новых финансовых инструментов в сфере недвижимости, в т.ч. цифровых; возникновение новых источников инвестиций в сферу недвижимости, обусловленное на сегодняшний день, в т.ч. и геополитическими факторами.

8. Изменение подходов к управлению объектами (комплексами объектов) недвижимости, внедрение инновационных технологий управления объектами (комплексами объектов) недвижимости.

9. Развитие региональных рынков недвижимости.

10. Адаптация нормативно-правовой базы в сфере недвижимости к современным реалиям.

«Кроме того, недвижимость как товар имеет следующую специфику - это локальность, связанная с неотделимостью объектов недвижимости от места их расположения, что предопределяет территориальные предпочтения на рынке недвижимости»¹.

«Жизненный цикл объектов недвижимости как товара обобщенно включает следующие этапы и подэтапы:

1. Предварительный этап (нулевой этап):

- 1) инвестиционный замысел и определение назначения объекта недвижимости;
- 2) разработка проектно-сметной документации;
- 3) поиск и определение источников финансирования;

2. Создание объекта недвижимости:

- 1) приобретение земельного участка;
- 2) строительство (реконструкция);
- 3) сдача объекта недвижимости в эксплуатацию;

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104; Основы экономики недвижимости: Учебное пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. - Казань: Изд-во Казанск. гос. архитект.-строит. ун-та, 2018. - 168 с. - С. 9.

3. Использование объекта недвижимости, т.е. реализация прав собственника на недвижимое имущество (владение, пользование и распоряжение).

4. Управление недвижимостью, включая эксплуатацию и ремонт объекта недвижимости.

5. Ликвидация объекта недвижимости, включая его физическую ликвидацию (снос, разборку и демонтаж объекта) и его ликвидацию юридически (снятие с кадастрового учета)»¹.

«Третий и четвертый этапы проходят параллельно или частично накладываются друг на друга с небольшим временным лагом. В ходе этих этапов происходит возврат вложенных средств и извлечение прибыли собственником»².

«В ходе всего жизненного цикла объекта недвижимости его стоимость изменяется:

– на первом и втором этапах происходит вложение средств и фактическое определение стоимости объекта недвижимости;

– на третьем и четвертом этапах происходит амортизация стоимости объекта недвижимости и рыночная корректировка его стоимости, как правило, в сторону увеличения;

– на пятом этапе производятся затраты, связанные с ликвидацией объекта недвижимости»³.

«Впоследствии возможно создание нового объекта недвижимости посредством реконструкции старого, что приведет к началу жизненного цикла уже нового объекта недвижимости»⁴.

«Субъектами рынка недвижимости являются:

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104; Основы экономики недвижимости: Учебное пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. - Казань: Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2018. - 168 с. - С. 9 - 10.

² Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

³ Там же

⁴ Там же

- 1) собственники (физические и юридические лица - продавцы недвижимого имущества и арендодатели);
- 2) потребители (физические и юридические лица - покупатели и арендаторы недвижимого имущества);
- 3) управляющие компании;
- 4) посредники (агентства недвижимости, риелторы, оценщики, банки, страховые компании и др.);
- 5) инвесторы;
- 6) органы власти, бюро технической инвентаризации»¹.

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.

Институциональные условия, в данном контексте, - это совокупность институтов различной природы, которые являются нормами и правилами функционирования рынка. Процесс создания таких условий должен носить системный характер и протекать в рамках общегосударственной

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104; Касаткина Е.А. Экономика коммерческой недвижимости : Учеб.-метод. пособие. - Ижевск: Издательский центр «Удмуртский университет», 2020. - 75 с. - С. 18.

экономической парадигмы, что должно, если не устранить, то сгладить внутрирыночные противоречия. Основа формирования институциональных условий функционирования российского рынка недвижимости, учитывая остроту данного вопроса в современных реалиях, должна быть заложена в государственной экономической политике.

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.

Инфраструктура рынка недвижимости включает организационные, правовые, экономические и технологические процессы, носящие вспомогательный характер. Эти процессы обеспечивают производство (создание), распределение, обмен и потребление (использование) недвижимости.

Инфраструктурная основа рынка недвижимости включает институциональных и неинституциональных участников рынка. К институциональным участникам рынка недвижимости относят соответствующие органы власти, контролирующие и регулирующие данную сферу, а также различные организации, действующие от лица государства (например, нотариальные конторы, бюро технической инвентаризации и т.п.). К неинституциональным относят профессиональных участников рынка недвижимости, которые функционируют на коммерческой основе.¹

¹ Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. Экономика недвижимости : учеб. пособие. - Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. - 114 с. - С. 99-100.

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, раздел L «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» «включает: деятельность арендодателей, агентов или брокеров в одной или нескольких из следующих областей: покупка или продажа недвижимости, сдача внаем недвижимости, предоставление других услуг в сфере недвижимости, таких как оценивание, страхование или деятельность доверенных лиц.

Деятельность по предоставлению посреднических услуг в этом разделе также может осуществляться с собственной или арендованной недвижимостью и может осуществляться за вознаграждение или на договорной основе»¹.

В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности управление коммерческой недвижимостью отнесено к следующим видам экономической деятельности:

– «68.20. Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»².

– «68.32. Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе»³.

«По своей экономической сути, рынок недвижимости является средством перераспределения объектов недвижимого имущества. Рынок недвижимости выполняет три основные функции:

- 1) передачу вещных прав (прав на объекты недвижимости);
- 2) обеспечение взаимодействия между собственниками недвижимого имущества и потребителями;
- 3) установление рыночных цен на недвижимость (равновесных цен)»⁴.

«Кроме того, рынок недвижимости выполняет следующие функции:

¹ ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст) (ред. от 11.05.2023) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. - URL: <http://www.consultant.ru/>.

² Там же.

³ Там же.

⁴ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

- 1) коммерческую, которая обеспечивает извлечение дохода;
- 2) стимулирующую, которая позволяет мотивировать собственника снижать издержки;
- 3) информационную, которая позволяет осуществлять сбор и обработку информации о состоянии рынка недвижимости;
- 4) санирующую, которая позволяет разгрузить рынок недвижимости от неконкурентоспособных и неэффективных участников;
- 5) инвестиционную, которая позволяет обеспечить достаточно надежное вложение финансовых средств с целью их сохранения и получения прибыли;
- б) социальную, которая позволяет обеспечить появление новых рабочих мест, а также удовлетворить потребность населения в жилье»¹.

Рынок недвижимости является саморегулируемой системой, в основе которой лежат рыночное (спрос и предложение) и государственное регулирование.

Рынок недвижимости функционирует в тесном сопряжении со смежными рынками. Кроме того, рынок недвижимости формирует спрос на товары и услуги в смежных отраслях (например, в строительной). В свою очередь, на структуру спроса на рынке недвижимости влияют геополитические, социально-экономические, демографические, административно-правовые и природно-климатические факторы, а также отраслевые особенности национальной экономики.

«Например, в структуре валовой добавленной стоимости по отраслям экономики России деятельность по операциям с недвижимым имуществом составляет около 11%². Эта доля остается практически неизменной в последнее десятилетие»³ (приложение 1, приложение 2).

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

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

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

«Рынок недвижимости, как и любой другой рынок, развивается циклично. Как правило, цикл развития рынка недвижимости включает следующие этапы:

1. Экспансия. Данный этап начинается в момент экономического роста и увеличения платежеспособного спроса на объекты недвижимости на фоне ограниченного предложения. Это стимулирует инвестиционные процессы и новое строительство. Цены на недвижимость и арендные ставки повышаются.

2. Этап насыщения рынка. Данный этап характеризуется снижением платежеспособного спроса, что приводит к постепенному сокращению предложения и снижению цен на объекты недвижимости и арендных ставок.

3. Рецессия. Данный этап характеризуется перенасыщением рынка, значительным превышением предложения над спросом и предельно низкими ценами на объекты недвижимости. Инвестиции сокращаются, новое строительство приостанавливается.

4. Восстановление. На данном этапе цены начинают соответствовать реальному спросу. Происходит оживление рынка»¹.

Выделяют различные виды рынков недвижимости.

«По способу совершения сделок рынок недвижимости подразделяется на:

- 1) первичный и вторичный;
- 2) организованный и неорганизованный;
- 3) биржевой и внебиржевой»².

«На первичном рынке в качестве продавцов преимущественно выступают государство и строительные компании, в качестве товара - вновь построенные и введенные в эксплуатацию объекты недвижимости, а также объекты недвижимости, находящиеся на этапе строительства. На вторичном рынке происходят процессы перепродажи недвижимости.

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

² Там же.

На организованном рынке недвижимости, в отличие от неорганизованного, оборот объектов недвижимости происходит при участии профессиональных участников рынка.

На биржевом рынке торги объектами недвижимости происходят на специализированных биржах или на аукционах, на внебиржевом - вне таковых»¹.

«Структура рынка недвижимости состоит из следующих элементов (рисунок 1):

1. Рынок земли (земельных участков).
2. Рынок жилья (жилой недвижимости).
3. Рынок коммерческой недвижимости. В свою очередь рынок коммерческой недвижимости включает в себя рынок купли-продажи коммерческой недвижимости и рынок аренды коммерческой недвижимости»².



Рисунок 1 - Структура рынка недвижимости³

Данное диссертационное исследование посвящено изучению рынка коммерческой недвижимости как отраслевого рынка в условиях неопределенности.

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

² Там же.

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

«Следует отметить, что, в целом, на рынке недвижимости практически не представлены объекты специального назначения и промышленная недвижимость в силу их специфики, отсутствия свободного предложения и ограниченного спроса на подобные объекты. По этой причине не представляется возможным говорить о сформированном рынке этих объектов»¹.

1.3. Особенности рынка коммерческой недвижимости в Российской Федерации

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.

В России законодательного закрепления понятия «коммерческая недвижимость» не существует, однако действующий на территории Российской Федерации Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» закрепляет понятие «инвестиционная недвижимость». Согласно этому стандарту:

«Инвестиционная недвижимость - недвижимость (земля, или здание (либо часть здания), или то и другое), удерживаемая (собственником или же арендатором в качестве актива в форме права пользования) с целью получения арендных платежей, или с целью получения выгоды от прироста стоимости, или того и другого, но не для:

(а) использования в производстве или поставке товаров, или услуг либо в административных целях; или

(б) продажи в ходе обычной деятельности»².

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Также в названном стандарте указывается:

«Инвестиционная недвижимость удерживается для получения арендной платы, или в целях получения выгоды от прироста стоимости, или одновременно того и другого. Следовательно, инвестиционная недвижимость генерирует денежные потоки в значительной степени независимо от других активов, удерживаемых организацией. Это отличает инвестиционную недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем»¹.

Согласно Указаниям Федеральной службы государственной статистики, к коммерческим относятся «здания, предназначенные для оптовой и розничной торговли, сервиса (гостиниц, бытового обслуживания населения) и так далее»².

В научных публикациях и учебной литературе дается множество определений понятию «коммерческая недвижимость».

Асаул А.Н. подразделяет объекты недвижимости «на приносящие доход и создающие условия для его извлечения - промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.»³ «Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, - это складские и логистические комплексы, объекты промышленного назначения, индустриальные парки и др.»⁴

В свою очередь, Бычкова М.В. отмечает, что «коммерческая недвижимость (доходная, инвестиционная) - это недвижимость для инвестиций с целью получения стабильного денежного дохода в долгосрочной перспективе. Мотивом приобретения объекта коммерческой

(ред. от 04.06.2018) [Электронный ресурс] // Официальный сайт Минфина России. - URL: <http://www.minfin.ru/>, 09.02.2016.

¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 04.06.2018) [Электронный ресурс] // Официальный сайт Минфина России. - URL: <http://www.minfin.ru/>, 09.02.2016.

² Приказ Росстата от 25.01.2023 № 20 «Об утверждении Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. - URL: <http://www.consultant.ru/>.

³ Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 4-е изд., испр. / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова. - СПб: АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. - С. 106.

⁴ Там же. - С. 120.

недвижимости является получение стабильного денежного дохода в течение длительного времени (создание условия для его извлечения) либо дохода от объекта за счет повышения его стоимости в долгосрочной перспективе»¹.

По мнению Касаткиной Е.А., «коммерческая недвижимость - это недвижимое имущество, используемое для извлечения прибыли способом, не связанным с производством. Сюда, прежде всего, относятся офисные центры, магазины, рестораны и т.д.

Основная характеристика, отличающая коммерческую недвижимость от иной, показывает, что всю ее используют тем или иным способом для получения дохода, прибыли в производственном, торговом, гостиничном или другом направлении бизнеса. Использовать такие помещения для жилья невозможно»².

Обобщая, можно дать следующее определение: коммерческая недвижимость - это недвижимое имущество, которое используется с целью извлечения прибыли.³ Коммерческая недвижимость является экономическим активом, т.е. имуществом, находящимся в собственности и позволяющим собственнику извлекать экономическую выгоду от владения и (или) использования.

«Извлекать прибыль от использования коммерческой недвижимости можно двумя способами:

- 1) получение прибыли в результате эксплуатации объекта недвижимости;
- 2) получение прибыли в результате продажи (перепродажи) объекта недвижимости»⁴.

¹ Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» // Имущественные отношения в РФ. - 2009. - № 4(91). - С. 90.

² Касаткина Е.А. Экономика коммерческой недвижимости : Учеб.-метод. пособие. - Ижевск: Издательский центр «Удмуртский университет», 2020. - 75 с. - С. 17 - 18.

³ Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А., Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2022. - №12. - С. 102 - 104.

⁴ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

Рассмотрим классификацию объектов коммерческой недвижимости (рисунок 2).



Рисунок 2 - Классификация объектов коммерческой недвижимости¹

Коммерческую недвижимость можно классифицировать следующим образом:

1. Объекты недвижимости офисного назначения (ОНОН):

1) офисные помещения класса «А» - наиболее престижные офисы, соответствующие международным стандартам, расположенные в центральной части городов и имеющие удобную транспортную

¹ Составлено автором. Источник: Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А., Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2022. - №12. - С. 102 - 104.

доступность. К офисным помещениям класса «А» относят новые (бизнес-центры возрастом до 3-х лет) или полностью реконструированные здания;

2) офисные помещения класса «В» - наиболее востребованные офисы, имеющие достаточно удобное расположение и находящиеся в исторических зданиях или зданиях постройки последних 10-15 лет;

3) офисные помещения класса «С» - офисы, находящиеся в зданиях старше 15 лет, а также зданиях, построенных в советский период, в промышленных и спальных районах городов.

2. Объекты недвижимости торгового назначения (ОНТН):

1) торговые центры и торгово-развлекательные центры - объекты, располагающиеся в одном здании или комплексе зданий, предназначенные для размещения совокупности предприятий сферы торговли, услуг, общественного питания и развлечений, функционирующих как единая специализированная система;

2) стрит-ритейл - торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход с улицы, собственные витрины и характеризующиеся высокой проходимостью;

3) иные торговые площади - объекты, не вошедшие в первые две категории, в том числе отдельно-стоящие магазины.

3. Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ОПСН):

1) производственно-складская недвижимость класса «А» - новое одноэтажное здание большой площади, оборудованное по соответствующим требованиям;

2) производственно-складская недвижимость класса «В» - новое или реконструированное одноэтажное здание, оборудованное по соответствующим требованиям;

3) производственно-складская недвижимость класса «С» - капитальное здание или ангар без специального оборудования.

4. Объекты недвижимости свободного назначения (ОНСН) - помещения свободного назначения (ПСН) неспециализированного характера с возможностью использования под различные виды деятельности.¹

«Рынок коммерческой недвижимости - это система экономических и правовых отношений, возникающих между его субъектами и включающая набор механизмов, обеспечивающих передачу прав владения, пользования, распоряжения на коммерческую недвижимость, получение дохода от использования коммерческой недвижимости и движение финансовых средств»².

Специализация рынка коммерческой недвижимости - сделки с недвижимым имуществом, которое используется с целью извлечения прибыли. Как отмечает Чигрина А.И., «Рынки коммерческой недвижимости в прогрессивных экономических системах рассматриваются как источник капитала, являющегося основой функционирования рыночной экономики. Это становится возможным благодаря институту собственности, с помощью которого удается извлекать из недвижимости потенциальную энергию капитала и не ограничиваться использованием зданий исключительно по прямому назначению - для укрытия от непогоды»³.

«Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических характеристик:

- 1) ограниченное число продавцов и покупателей объектов коммерческой недвижимости;
- 2) низкая эластичность спроса и предложения;⁴

¹ Исследование рынка недвижимости [Электронный ресурс] // Сайт ООО «Информ-Оценка». - URL: <https://imr.ru/>; Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А., Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2022. - №12. - С. 102 - 104; Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Рынок аренды коммерческой недвижимости в России: условия функционирования и тенденции развития // 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.

² Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

³ Чигрина А.И. Обоснование необходимости трансформации информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь // Цифровая трансформация. - 2019. - № 4 (9). - С. 30.

⁴ Онофрей Д.И. Прогнозирование рынка коммерческой недвижимости в предпринимательской деятельности : автореф. дис. ... канд. экон. наук. - М., 2010. - 21 с. - С. 10 - 11.

- 3) высокий уровень сегментации;¹
- 4) высокая стоимость объектов коммерческой недвижимости;
- 5) высокие транзакционные издержки;
- 6) низкая ликвидность объектов коммерческой недвижимости»².

«Участниками рынка коммерческой недвижимости являются:

- 1) собственники (физические и юридические лица - продавцы недвижимого имущества и арендодатели);
- 2) потребители (физические и юридические лица - покупатели и арендаторы недвижимого имущества);
- 3) управляющие компании;
- 4) девелоперские компании (девелоперы) - компании, которые иницируют проект и управляют проектом до передачи новым собственникам, приобретают права на строительство или реконструкцию объекта недвижимости, являются инвесторами, а также привлекают субинвесторов, организуют финансовые потоки, таким образом, девелоперские компании фактически реализуют проект с целью получения экономической выгоды;³
- 5) застройщики (генеральные подрядчики) - компании, которые занимаются реализацией проекта;
- 6) строительные компании (субподрядчики);
- 7) инвесторы и субинвесторы;
- 8) посредники (агентства недвижимости, агенты, дилеры, риелторы, оценщики, банки, страховые компании, консультанты и др.)»⁴.

Приведенный перечень включает участников рынка коммерческой недвижимости по функциональному признаку, соответственно функции участников могут и, чаще всего, пересекаются.

¹ Онофрей Д.И. Прогнозирование рынка коммерческой недвижимости в предпринимательской деятельности : автореф. дис. ... канд. экон. наук. - М., 2010. - 21 с. - С. 10 - 11.

² Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

³ Управление недвижимостью и ее оценка : учебное пособие / Л.Н. Бондарева, Н.А. Бикметова, У.В. Пермякова, А.В. Иванова. - Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. - 122 с. - С. 69.

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

Функционирование - это организованная работа системы. Управление - это воздействие субъекта управления на объект управления, направленное на достижение поставленных целей в процессе его функционирования.

«Управление объектами недвижимости - это осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) при наиболее эффективном использовании объекта недвижимости в интересах собственника»¹, - такое определение управления недвижимостью приводит Асаул А.Н.

Как отмечают Бондарева Л.Н., Бикметова Н.А., Пермякова У.В., Иванова А.В., управление недвижимостью на макроуровне - «это сложная, многоуровневая система, включающая и управление объектами недвижимости, и регулирование отношений в части операций с правами на них.

На микроуровне это комплекс разработанных и претворяемых в жизнь мер, направленных на повышение стоимости объекта в интересах собственника, включающий в себя распоряжение помещениями объекта наряду с решением всех эксплуатационных вопросов»².

Кроме того, вышеназванные авторы указывают, что разница в уровнях обуславливает разницу в подходах к управлению.³

Демченко Е.А. и Кожевников К.И. определяют управление недвижимостью как «сложный целенаправленный вид деятельности, предполагающий индивидуальные подходы к управлению конкретным объектом недвижимости в конкретной ситуации»⁴.

¹ Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 4-е изд., испр. / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова. - СПб: АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. - С. 259-260.

² Управление недвижимостью и ее оценка : учебное пособие / Л.Н. Бондарева, Н.А. Бикметова, У.В. Пермякова, А.В. Иванова. - Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. - 122 с. - С. 12.

³ Там же.

⁴ Демченко Е.А., Кожевников К.И. Особенности управления коммерческой недвижимостью в современных условиях // Вестник УрФУ. Серия экономика и управление. - 2011. - № 6. - С. 86.

В рамках данного параграфа настоящего диссертационного исследования нами будет рассмотрен процесс функционирования объектов коммерческой недвижимости на микроуровне.

Кроме того, в ходе данного диссертационного исследования управление коммерческой недвижимостью рассматривается как одна из услуг, оказываемых в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности на рынке коммерческой недвижимости как на отраслевом рынке смешанного типа.

По нашему мнению, управление коммерческой недвижимостью - это воздействие на объекты недвижимости в процессе владения, пользования и распоряжения с целью извлечения экономической выгоды.

Фактически, управление коммерческой недвижимостью - это комплекс мер, направленных на достижение максимальной эффективности ее функционирования, т.е. получение максимальной экономической выгоды в процессе владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости, при минимальных затратах.

Обобщая, управление коммерческой недвижимостью - это процесс эффективной реализации стратегии развития отдельных объектов (комплекса объектов) коммерческой недвижимости, приносящих прибыль в долгосрочной перспективе, на всех этапах жизненного цикла отдельных объектов (комплекса объектов) коммерческой недвижимости с целью максимизации прибыли от их использования и повышения их рыночной стоимости.

Таким образом, функционирование объектов коммерческой недвижимости подразумевает создание эффективной системы управления на основе применения современных механизмов и методов.

Система управления коммерческой недвижимостью - это совокупность элементов (подсистем управления), включающих механизм и методы управления, а также процессы взаимодействия между этими элементами, направленные на эффективное функционирование объекта управления.

Механизм управления - это совокупность средств воздействия на объект управления. Основу механизма управления составляют методы управления.

Методы управления - это совокупность способов и приемов, посредством которых осуществляется управляющее воздействие на объект управления. Применительно к управлению коммерческой недвижимостью можно выделить следующие методы:

- 1) правовые;
- 2) экономические;
- 3) организационные;
- 4) технико-эксплуатационные;
- 5) информационно-технологические.

Правовые методы управления коммерческой недвижимостью - это совокупность способов и приемов воздействия на объект управления посредством применения правовых норм и организации правового регулирования и юридического сопровождения хозяйственной деятельности.

Экономические методы управления коммерческой недвижимостью - это совокупность способов и приемов воздействия на объект управления посредством планирования, финансирования, ценообразования, экономического стимулирования.

Организационные методы управления коммерческой недвижимостью - это совокупность способов и приемов воздействия на объект управления посредством распределения функций, обязанностей, ответственности, делегирования полномочий между работниками, установления порядка взаимоотношений с другими субъектами рынка, в том числе с органами власти.

Технико-эксплуатационные методы управления коммерческой недвижимостью - это совокупность способов и приемов воздействия на объект управления посредством обеспечения бесперебойного и безопасного

функционирования объектов недвижимости в соответствии с их назначением.

Информационно-технологические методы управления коммерческой недвижимостью - это совокупность способов и приемов воздействия на объект управления посредством создания и внедрения автоматизированных информационно-аналитических систем управления коммерческой недвижимостью.

Управление коммерческой недвижимостью осуществляется посредством обозначенных нами методов по соответствующим ключевым направлениям.

В процессе управления коммерческой недвижимостью, как правило, выделяют операционные и коммерческие цели.¹

К операционным целям управления коммерческой недвижимостью относят:

- 1) использование объектов недвижимости по целевому назначению;
- 2) обеспечение бесперебойного и безопасного функционирования объектов недвижимости;
- 3) повышение эффективности использования объектов недвижимости.

К коммерческим целям управления коммерческой недвижимостью относят:

- 1) оптимизация издержек, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости;
- 2) повышение доходности объектов недвижимости;
- 3) повышение рыночной стоимости объектов недвижимости.

К основным задачам управления коммерческой недвижимостью относят:

¹ Управление коммерческой недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт компании RealJet. - URL: <https://realjet.ru/>.

- 1) формирование информационно-аналитической базы по состоянию рынка коммерческой недвижимости с целью принятия обоснованных управленческих решений;
- 2) разработка, внедрение и реализация стратегий и программ развития;
- 3) обеспечение эффективного взаимодействия с другими субъектами рынка, в том числе с органами власти;
- 4) обеспечение притока инвестиций;
- 5) формирование системы бесперебойного и безопасного функционирования объектов недвижимости и др.¹

Задачи управления коммерческой недвижимостью определяют специфику системы управления, а также особенности разделения системы управления коммерческой недвижимостью на те или иные подсистемы.

Система управления коммерческой недвижимостью основывается на выполнении следующих конкретных функций:

1. Административная функция:

- 1) сбор, систематизация, обработка и анализ информации;
- 2) выработка и принятие управленческих решений на основе анализа информации;
- 3) доведение решений до исполнителей, организация и контроль их выполнения;
- 4) осуществление правового регулирования и юридического сопровождения хозяйственной деятельности;
- 5) осуществление договорной работы.

2. Экономическая функция:

- 1) разработка стратегий, составление планов и программ развития;
- 2) бюджетирование;
- 3) ведение бухгалтерского финансового учета;
- 4) осуществление финансового контроля и аудита;

¹ Управление коммерческой недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт компании RealJet. - URL: <https://realjet.ru/>.

- 5) маркетинговая деятельность.
3. Организационная функция:
 - 1) выстраивание организационной структуры управления;
 - 2) распределение функций, обязанностей и ответственности между работниками;
 - 3) определение полномочий работников;
 - 4) делегирование полномочий;
 - 5) взаимодействие с другими субъектами рынка, в том числе с органами власти.
 4. Техничко-эксплуатационная функция:
 - 1) осуществление инженерных работ;
 - 2) осуществление текущих ремонтов объектов недвижимости;
 - 3) текущее обслуживание объектов недвижимости;
 - 4) ведение технической документации по объекту недвижимости;
 - 5) обеспечение безопасной эксплуатации объекта недвижимости.
 5. Информационно-технологическая функция:
 - 1) создание и внедрение автоматизированных информационно-аналитических систем управления;
 - 2) обслуживание автоматизированных информационно-аналитических систем управления.

Таким образом, система управления коммерческой недвижимостью имеет сложную многоуровневую структуру. Обеспечение эффективного функционирования коммерческой недвижимости требует проведения тщательного анализа состояния и тенденций развития рынка коммерческой недвижимости, что особенно актуально на сегодняшний день в условиях рыночной неопределенности.¹ «Опираясь на научные исследования в сфере недвижимости, можно отметить, что развитие рынка коммерческой недвижимости подразумевает циклический процесс комплексного и

¹ Измайлов М.Г. Управление коммерческой недвижимостью: теоретический и методологический аспекты // Финансовый бизнес. - 2023. - №8. - С. 106-108.

сбалансированного поступательного изменения всех элементов структуры данного рынка»¹.

Подводя итог данному параграфу, отметим, что 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.

¹ Измайлов М.Г. Управление коммерческой недвижимостью: теоретический и методологический аспекты // Финансовый бизнес. - 2023. - №8. - С. 106-108; Кострикин П.Н. Методология обеспечения синхронизации комплексного развития недвижимости с механизмами государственной поддержки строительного комплекса : автореф. дис. ... д-ра экон. наук. - М., 2020. - 61 с. - С. 23-24.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

2.1. Идентификация специфики и тенденций развития российского рынка коммерческой недвижимости

Российский рынок коммерческой недвижимости зародился в 90-е гг. XX в. и за последние более чем 30 лет претерпел серьезные преобразования. Рынок коммерческой недвижимости формировался в России в период масштабных и неоднозначных экономических реформ. В этот период в стране проходил процесс приватизации. Фактически, именно это стало отправной точкой формирования российского рынка коммерческой недвижимости. На сегодняшний день, рынок коммерческой недвижимости в России стал важным фактором обеспечения экономического роста и одним из ключевых драйверов развития российской экономики. 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.

В современных условиях важное значение приобретает изучение и анализ специфики, структуры и процессов функционирования и развития этого рынка, что особенно актуально в условиях неопределенности в современной экономике.¹ Лемешко Д.С. указывает, что «неопределенность предполагает наличие факторов, при которых результаты действий не являются детерминированными (о которых имеется полная и точная информация), а степень возможного влияния этих факторов на результаты неизвестна»².

¹ Михеев Г.В., Скрипникова Д.А. Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в России // Научные труды КубГТУ. - 2020. - № 1. - С. 46.

² Лемешко Д.С. Кризисные трансформации рынка недвижимости: принятие решений в условиях неопределенности и оценка волатильности поправки на риск // Экономика образования. - 2011. - № 1. - С. 162.

Российский рынок коммерческой недвижимости имеет свою специфику, что связано с его национальными особенностями. И одной из главных его черт является особая роль государства.¹

«Во-первых, в силу значимости этой сферы, - это обязательная государственная регистрация объектов недвижимости и сделок с ней, их детальная регламентированность, а также высокий уровень государственного регулирования рынка коммерческой недвижимости.

Во-вторых, государство (в лице органов государственной и муниципальной власти) является крупнейшим собственником и участником рынка коммерческой недвижимости»².

С целью всестороннего анализа, видится целесообразным, изучить как текущую ситуацию на российском рынке коммерческой недвижимости, так и факторы, оказывающие воздействие на рынок коммерческой недвижимости.

Рассматривая количество, общую площадь и общий объем введенных в эксплуатацию нежилых зданий в Российской Федерации в 2022 г. (таблица 1, рисунки 3 - 5), можно отметить, что здания коммерческого типа составляют около 1/3 всех новых нежилых объектов недвижимости.

¹ Захарова Л. Особенности российского рынка коммерческой недвижимости // Государственная служба. - 2009. - № 2 (58). - С. 64-66.

² Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

Таблица 1 - Ввод в эксплуатацию зданий в Российской Федерации в 2022 г. по типам¹

Типы зданий	2022 год*
Количество введенных зданий (единица) - всего	434 062
<i>Жилые здания, жилые помещения в нежилых зданиях и жилые дома, построенные населением</i>	<i>413 010</i>
<i>Нежилые здания, т.ч.:</i>	<i>21 052</i>
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
Общая площадь введенных зданий (тыс. кв. метров) - всего	160 189,6
<i>Жилые здания, жилые помещения в нежилых зданиях и жилые дома, построенные населением</i>	<i>126 675,5</i>
<i>Нежилые здания, в т.ч.:</i>	<i>33 514,1</i>
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
Общий строительный объем введенных зданий (тыс. куб. метров) - всего	695 433,0
<i>Жилые здания, жилые помещения в нежилых зданиях и жилые дома, построенные населением</i>	<i>467 830,2</i>
<i>Нежилые здания, в т.ч.:</i>	<i>227 602,9</i>
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.

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

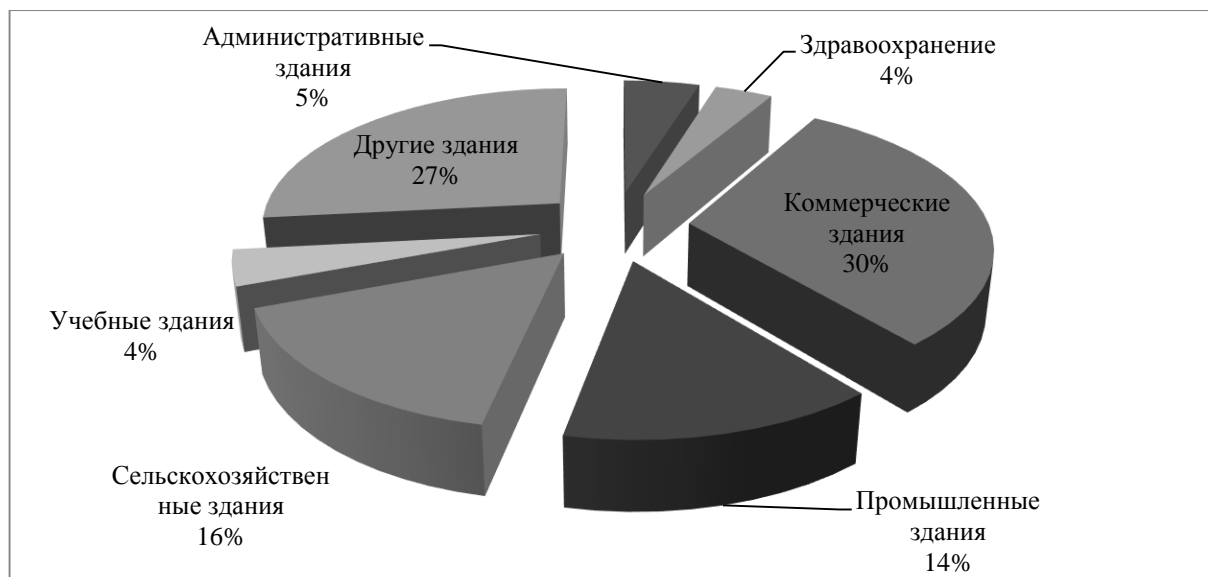


Рисунок 3 - Количество введенных нежилых зданий в Российской Федерации в 2022 г. по типам, %¹

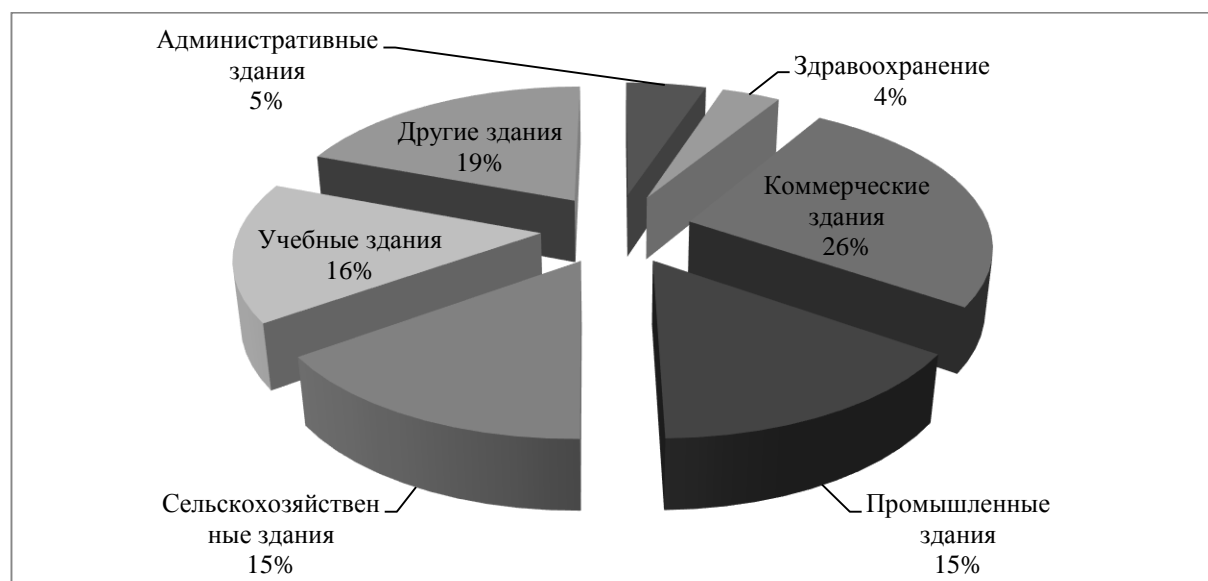


Рисунок 4 - Общая площадь введенных нежилых зданий в Российской Федерации в 2022 г. по типам, %²

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

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

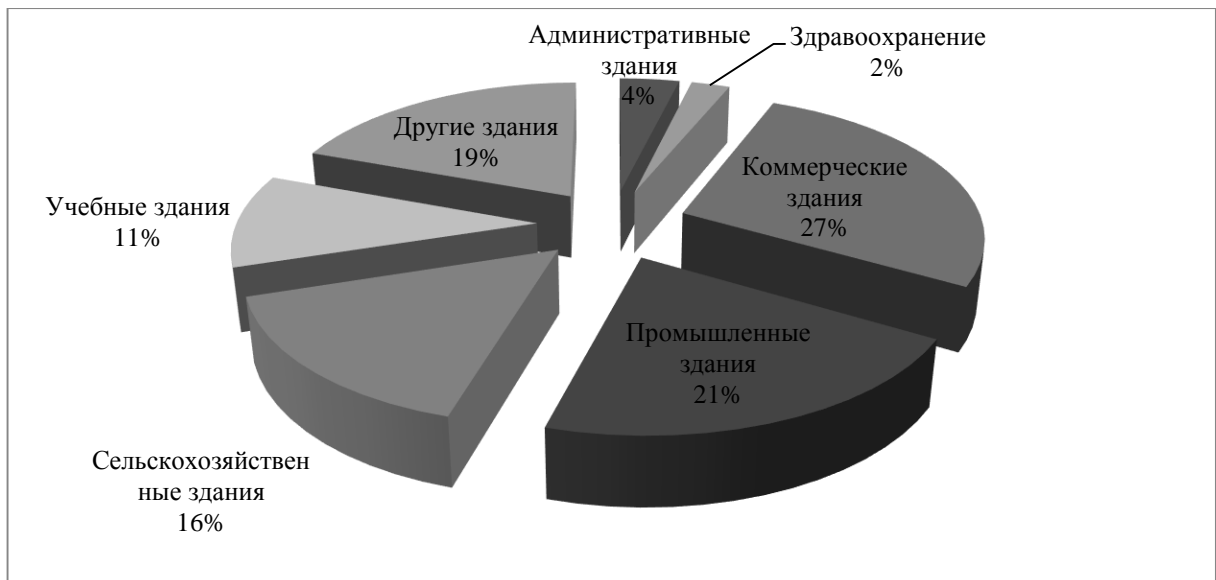


Рисунок 5 - Общий строительный объем введенных нежилых зданий в Российской Федерации в 2022 г. по типам, %¹

Более точное определение специфических характеристик и тенденций развития рынка коммерческой недвижимости в России, на наш взгляд, поможет осуществить проведение SWOT-анализа. Путем проведения анализа внутренней и внешней среды российского рынка коммерческой недвижимости, этот метод позволит систематизировать информацию о его сильных и слабых сторонах, выделить угрозы его эффективному функционированию, определить возможности, направления и перспективы его дальнейшего развития. Таким образом, как отмечают Плучевская Э.В. и Кондратьева А.А. «... SWOT-анализ можно эффективно применить для выработки стратегии к такому объекту как рынок недвижимости ...»². Кроме того, «оценка возможностей и внешних угроз для рынка недвижимости ... позволит своевременно вносить изменения в стратегию его развития как на федеральном, так и на региональном уровнях, оптимизировать построение

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

² Плучевская Э.В., Кондратьева А.А. Применение SWOT-анализа для оптимизации систем управления на предприятиях на примере рынка недвижимости // Известия Томского политехнического университета. - 2012. - Т. 320. - № 6. - С. 29.

системы управления и стратегического развития на предприятиях»¹. В процессе SWOT-анализа выявляются эндогенные и экзогенные факторы, которые распределяются на четыре группы (рисунок б):

- 1) сильные стороны объекта анализа (S);
- 2) слабые стороны объекта анализа (W);
- 3) возможности развития объекта анализа (O);
- 4) угрозы функционированию объекта анализа (T).

	<i>Позитивное влияние на объект анализа</i>	<i>Негативное влияние на объект анализа</i>
<i>Факторы внутренней среды</i>	Strengths – сильные стороны	Weaknesses – слабые стороны
<i>Факторы внешней среды</i>	Opportunities – возможности	Threats – угрозы

Рисунок б - Форма матрицы SWOT-анализа²

Эндогенные факторы - факторы внутренней среды, к которым относятся сильные и слабые стороны объекта анализа. Эти факторы оказывают воздействие на функционирование и развитие объекта анализа. Объект, в свою очередь, также может оказывать влияние на эти факторы.

¹ Плучевская Э.В., Кондратьева А.А. Применение SWOT-анализа для оптимизации систем управления на предприятиях на примере рынка недвижимости // Известия Томского политехнического университета. - 2012. - Т. 320. - № 6. - С. 31.

² Составлено автором.

Экзогенные факторы - факторы внешней среды, к которым относятся возможности объекта анализа и угрозы его функционированию и развитию. Эти факторы оказывают влияние на объект анализа, при этом объект не оказывает на них ответного воздействия, но эти факторы можно прогнозировать и учитывать в процессе функционирования объекта. Экзогенные факторы могут оказывать как прямое, так и косвенное (опосредованное) воздействие на объект.¹

С целью проведения наиболее объективного анализа и получения верифицированных данных, нами был применен метод экспертного опроса. В опросе приняли участие 12 экспертов - специалистов в сфере управления недвижимостью, оценки недвижимости, девелоперов, риелторов из разных регионов России.

Экспертам было предложено ответить на следующие вопросы (рисунок 7, приложение 3):

1. Какие сильные стороны российского рынка коммерческой недвижимости вы можете выделить?
2. Какие слабые стороны российского рынка коммерческой недвижимости вы можете выделить?
3. Какие существуют возможности развития российского рынка коммерческой недвижимости?
4. Какие существуют угрозы функционированию российского рынка коммерческой недвижимости?

¹ Восканов М.Э. Публичное управление социально-экономическими макросистемами в условиях становления информационного общества: дис. ... д-ра экон. наук. - Ессентуки: ЧОУ ВО ЕИУБП, 2020. - 334 с.

	<i>Позитивное влияние на объект анализа</i>	<i>Негативное влияние на объект анализа</i>
<i>Факторы внутренней среды</i>	1. Какие сильные стороны российского рынка коммерческой недвижимости вы можете выделить?	2. Какие слабые стороны российского рынка коммерческой недвижимости вы можете выделить?
<i>Факторы внешней среды</i>	3. Какие существуют возможности развития российского рынка коммерческой недвижимости?	4. Какие существуют угрозы функционированию российского рынка коммерческой недвижимости?

Рисунок 7 - Матрица вопросов для проведения экспертного опроса¹

В результате проведения экспертного опроса нами были получены, обобщены и сгруппированы результаты исследования (рисунок 8).

¹ Составлено автором.

	<i>Позитивное влияние на объект анализа</i>	<i>Негативное влияние на объект анализа</i>
<i>Факторы внутренней среды</i>	<p>Strengths – сильные стороны:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) высокая емкость российского рынка коммерческой недвижимости; 2) рост спроса на коммерческую недвижимость; 3) повышение качества новых объектов недвижимости; 4) инвестиционная привлекательность российского рынка коммерческой недвижимости в целом; 5) повышение интереса инвесторов к региональным рынкам коммерческой недвижимости; 6) высокий научный и инновационный потенциал сферы недвижимости; 7) активное участие государства в развитии сферы недвижимости. 	<p>Weaknesses – слабые стороны:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) высокая себестоимость новых объектов недвижимости; 2) наличие административных барьеров в сфере недвижимости, большое количество согласительно-разрешительных процедур при строительстве новых объектов недвижимости; 3) неоднородность российского рынка коммерческой недвижимости и высокая дифференциация в уровнях развития региональных рынков коммерческой недвижимости; 4) сильная степень зависимости российского рынка коммерческой недвижимости от внешних факторов (политических, экономических и др.); 5) дефицит высококлассных квалифицированных кадров, в т.ч. у профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости; 6) низкий уровень информационно-аналитического обеспечения функционирования рынка коммерческой недвижимости, в т.ч. при принятии инвестиционных решений; 7) стихийность региональных рынков коммерческой недвижимости.
<i>Факторы внешней среды</i>	<p>Opportunities – возможности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) привлечение иностранных инвестиций; 2) развитие системы государственно-частного партнерства, в первую очередь, на региональных рынках коммерческой недвижимости; 3) создание благоприятной институциональной среды, которая позволит обеспечить эффективное функционирование российского рынка коммерческой недвижимости. 	<p>Threats – угрозы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) внешнеполитическая нестабильность; 2) кризисные тенденции в мировой экономике; 3) угроза национальной безопасности.

Рисунок 8 - Матрица SWOT-анализа российского рынка коммерческой недвижимости¹

¹ Составлено автором.

Российский рынок коммерческой недвижимости неоднороден по своей структуре. Региональные рынки в значительной мере дифференцированы по уровням развития. Существуют более развитые рынки - это, в первую очередь, рынки коммерческой недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга. К более развитым рынкам также можно отнести и рынки коммерческой недвижимости городов-миллионников. Кроме того, к категории более развитых и имеющих свою специфику региональных рынков коммерческой недвижимости относятся рынки курортных регионов, в частности Краснодарского края.

Новые объекты недвижимости имеют высокую себестоимость, что обусловлено низкой производительностью труда, отсутствием квалифицированных кадров, в том числе управленческих, ростом цен на сырье и материалы на мировых рынках. Наличие административных барьеров в сфере недвижимости и большого числа бюрократических процедур также сказывается на себестоимости новых объектов недвижимости.

Низкий уровень информационно-аналитического обеспечения препятствует принятию эффективных управленческих решений, тем самым препятствуют притоку инвестиций на рынок коммерческой недвижимости.

Вышеперечисленные негативные факторы имеют не только внутреннюю природу, но и обуславливаются внешним воздействием - нестабильной геополитической ситуацией, кризисными явлениями в мировой экономике, перманентными угрозами национальной безопасности в целом.

Кроме того, можно говорить и о перспективах его развития. Повышается интерес инвесторов к региональным рынкам, что связано с устойчивостью российской экономики в целом и активным участием государства в развитии этой сферы.

Качество новых объектов недвижимости растет, что связано с применением новых технологий в строительстве. Российский рынок

коммерческой недвижимости обладает высоким научным и инновационным потенциалом.

Вышеперечисленные позитивные факторы позволяют говорить о возможностях увеличения притока иностранных инвестиций.

«Рынок коммерческой недвижимости в России сильно зависит от внешних факторов (политических, экономических), однако, это - один из наиболее динамично развивающихся секторов национальной экономики. Кроме того, российский рынок коммерческой недвижимости обладает значительным потенциалом для дальнейшего развития и является привлекательным объектом инвестирования»¹.

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.

¹ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

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.

Однако, на наш взгляд, важнейшим, агрегированным фактором, влияющим на российский рынок коммерческой недвижимости, является уровень развития национальной экономики, ее устойчивость и перспективы роста.

Российский рынок коммерческой недвижимости находится под влиянием множества факторов, при этом его динамику можно оценить, как положительную.

2.2. Оценка состояния российского рынка коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости всегда характеризовался как привлекательный объект инвестирования. Но такие события последних лет, как пандемия COVID-19 и санкционная война, объявленная России странами Запада, серьезно переформатировали российский рынок коммерческой недвижимости. 2021 год стал годом постпандемийного оживления на рынке коммерческой недвижимости, что внушало определенный оптимизм. Однако геополитическая ситуация, усиление санкционного давления на российскую экономику и уход многих крупных зарубежных компаний в 2022 году

оказали негативное действие на рынок коммерческой недвижимости в целом и на рынок аренды коммерческой недвижимости в частности.¹

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 9 - 10).

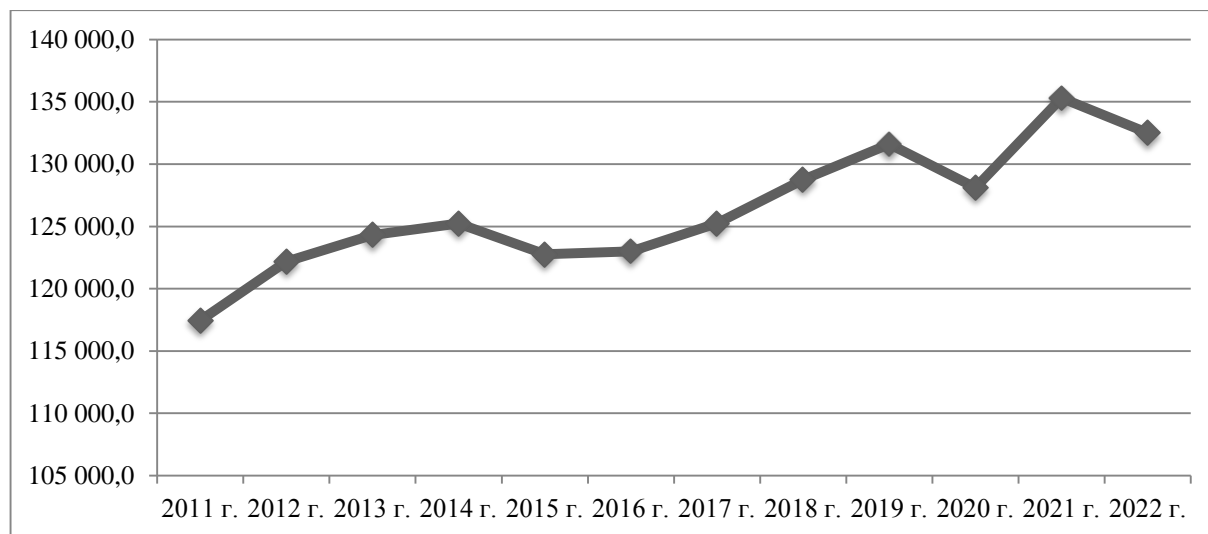


Рисунок 9 - Изменение объемов валового внутреннего продукта Российской Федерации за период с 2011 по 2022 гг. (в ценах 2021 г., млрд руб.)²

¹ Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А., Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2022. - №12. - С. 102 - 104; Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Рынок аренды коммерческой недвижимости в России: условия функционирования и тенденции развития // 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.

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

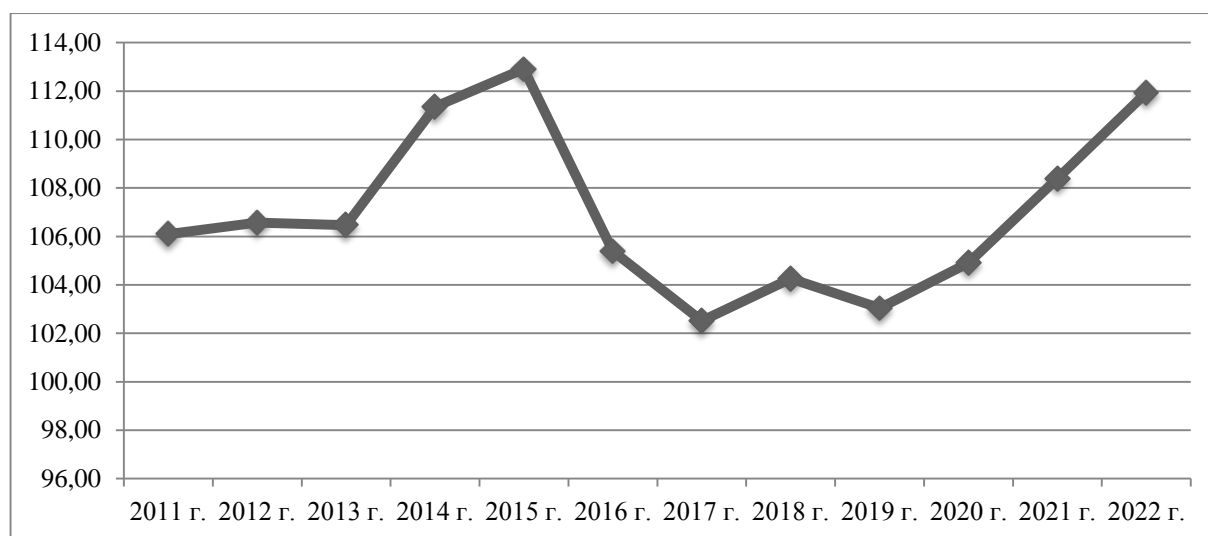


Рисунок 10 - Изменение индексов потребительских цен на все товары и услуги по Российской Федерации за период с 2011 по 2022 гг. (на конец периода, в % к декабрю предыдущего года)¹

Как известно, ВВП измеряется стоимостью товаров и услуг для конечного потребления и характеризует конечный результат производственной деятельности хозяйствующих субъектов, являющихся резидентами РФ; ИПЦ характеризует фактически сложившийся уровень инфляции в стране.² Изменение этих показателей наглядно демонстрирует перманентные экономические колебания и подтверждает высокий уровень неопределенности в современной экономике.

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.³ В свою очередь, индекс потребительских цен на все товары и услуги в России за период с 2019 по

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

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

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

2022 гг. вырос с 103,04 до 111,94, что также указывает на ухудшение экономической ситуации.¹

На сегодняшний день в России наблюдается высокий уровень неопределенности социально-экономического развития. Это связано с влиянием на национальную экономику множества сложнопрогнозируемых факторов, что в свою очередь влечет негативные последствия и для рынка аренды коммерческой недвижимости.² Отсюда вытекает, что «рынок недвижимости в целом является постоянно изменяющимся и растущим организмом, изменения на котором происходят за счет влияния на него экономических, политических и социальных факторов»³.

Основными негативными факторами, оказывающими воздействие на российскую экономику, в условиях сегодняшнего дня, являются:

1. Сложная геополитическая ситуация.
2. Масштабное давление на Россию со стороны стран коллективного Запада.
3. Нарушение транспортно-логистических цепочек в международной торговле.
4. Структурные трансформации экономики.⁴

В период пандемии спрос на коммерческую недвижимость в России (в том числе на ее аренду) упал вдвое. В 2021 году спрос восстановился и продемонстрировал тенденцию к дальнейшему росту, однако с февраля 2022 года, в силу сложившихся обстоятельств и изменения геополитической ситуации в мире, произошел серьезный спад. Как отмечают эксперты, на

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

² Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А. Институциональная структура экономики и закономерности развития экономических отношений в условиях современной России // Экономика и предпринимательство. - 2016. - №8. - С. 780 - 784.

³ Арефин А.В. Факторы ценообразования на рынке аренды жилой недвижимости // Жилищные стратегии. - 2015. - Том 2. Выпуск 4. - С. 253 - 266.

⁴ Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А. Институциональная структура экономики и закономерности развития экономических отношений в условиях современной России // Экономика и предпринимательство. - 2016. - №8. - С. 780 - 784.

рынке коммерческой недвижимости ситуация сложная и неоднозначная - турбулентная.¹

Рассмотрим текущую ситуацию на рынке в соответствии с видами коммерческой недвижимости.

1. Объекты недвижимости офисного назначения (ОНОН).

Рынок объектов недвижимости офисного назначения по итогам 2022 года показал хороший уровень устойчивости под действием внешних негативных факторов. Спрос на ОНОН в 2022 г. удерживался на достаточно высоком уровне. Эксперты в сфере недвижимости отмечают, что «Ключевым трендом в структуре спроса для этого года является сильное преобладание сделок по готовым площадям. Дороговизна отделки и высвобождение площадей в существующих зданиях привели к тому, что 80% спроса пришлось на готовые офисы ...»². По оценкам экспертов, объем спроса по итогам 2022 г. составил более 1 млн кв.м.³

2. Объекты недвижимости торгового назначения (ОНТН).

Негативное влияние внешних негативных факторов в 2022 г. в наибольшей степени сказалось на рынке объектов торгового назначения. Это связано с уходом с российского рынка крупных международных компаний и привело к росту свободных площадей. По оценкам экспертов, «Общая площадь ТЦ, открытых в 2022 г. в России, является минимальной за последние пять лет. Так, из запланированных по состоянию на начало 2022 года 195 тыс. кв.м торговых площадей построены 128 тыс. кв.м (58 тыс. кв.м в Москве и 70 тыс. кв.м в регионах)»⁴. Кроме того, происходит перепрофилирование многих, в первую очередь устаревших, торговых

¹ Исследование рынка недвижимости [Электронный ресурс] // Сайт ООО «Информ-Оценка». - URL: <https://irng.ru/>; Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А., Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2022. - №12. - С. 102 - 104; Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Рынок аренды коммерческой недвижимости в России: условия функционирования и тенденции развития // 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.

² CORE.XP подводит итоги 2022 года и делает прогноз на 2023 год [Электронный ресурс] // Сайт консалтинговой компании CORE.XP. - URL: <https://rentnow.ru/news/results-2022>.

³ Там же.

⁴ Там же.

центров в развлекательные, спортивные, медицинские, образовательные и т.п. Таким образом, основной спрос на высвободившиеся площади на сегодняшний день предъявляют предприятия сферы услуг и общественного питания.

Как отмечается, «Причинами структурных изменений стал ряд последовательных трансформаций - пандемия коронавируса, развитие онлайн-торговли, сокращение присутствия международных брендов»¹.

3. Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ОНПСН).

Рынок объектов недвижимости производственно-складского назначения в наименьшей степени, по сравнению с другими сегментами российского рынка коммерческой недвижимости, оказался подвержен негативному влиянию внешних факторов. По итогам 2022 г. на рынке ОНПСН наблюдается устойчивый рост. Количество свободных площадей к концу 2022 г. сократилось.

«Если говорить о складском рынке России в целом, то после паузы весной, к лету 2022 года активность на рынке стала восстанавливаться, компании вновь возвращались к планам по развитию логистической инфраструктуры, росли запросы на складские площади»², отмечают эксперты. По итогам 2022 г. объем сделок составил около 2,2 млн кв.м.³

«Рассматривая инвестиционные процессы на российском рынке коммерческой недвижимости, можно отметить важную тенденцию. Факторы, оказывающие негативное воздействие на российскую экономику в целом и рынок недвижимости в частности, запустили процессы перенаправления инвестиционных потоков, что положительным образом сказалось на рынке коммерческой недвижимости»⁴. Вложения в коммерческую недвижимость выросли. «По предварительным итогам 2022 года общий объем инвестиций в

¹ CORE.XP подводит итоги 2022 года и делает прогноз на 2023 год [Электронный ресурс] // Сайт консалтинговой компании CORE.XP. - URL: <https://rentnow.ru/news/results-2022>.

² Там же.

³ Там же.

⁴ Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.

недвижимость России составил 375 млрд руб., снизившись на 8% по отношению к результату 2021 года. Однако вложения в объекты коммерческой недвижимости выросли на 25% в годовом сопоставлении и могут достигнуть 221 млрд руб.»¹, отмечают эксперты. Данная ситуация связана с желанием инвесторов сохранить капитал в условиях высокой волатильности рынков, продажей иностранными собственниками объектов коммерческой недвижимости и мерами, предпринимаемыми Правительством России.²

Отдельно следует выделить рынок аренды коммерческой недвижимости.

Рынок аренды коммерческой недвижимости играет одну из ключевых ролей в развитии современной экономики. Аренда (от лат. *arrendare* - отдавать внаем) - это передача имущества собственником во владение другому лицу на определенных условиях.

В соответствии с российским законодательством (ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации) «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью»³.

С экономической точки зрения, аренда - это форма осуществления предпринимательской деятельности, основанная на договоре о предоставлении арендодателем имущества во временное пользование арендатору за определенную плату.

¹ CORE.XP подводит итоги 2022 года и делает прогноз на 2023 год [Электронный ресурс] // Сайт консалтинговой компании CORE.XP. - URL: <https://rentnow.ru/news/results-2022>.

² Там же.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

Таким образом, аренда коммерческой недвижимости - это форма осуществления предпринимательской деятельности, основанная на договоре о предоставлении арендодателем недвижимого имущества, которое предназначено для извлечения прибыли, во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за определенную плату.

На рынке аренды коммерческой недвижимости наблюдается достаточно серьезное падение ставок. Серьезные проблемы, связанные с развитием и популяризацией электронной торговли, уходом мировых брендов и закрытием кинотеатров на фоне отсутствия зарубежных фильмов, возникли у крупных торговых центров. При этом небольшие (районные) торговые центры все еще имеют неплохие перспективы развития. Что касается рынка аренды офисов, то здесь, на сегодня, наблюдается некоторый дефицит, связанный с заморозкой и прекращением строительства новых офисных помещений. Отчасти этот дефицит погашается за счет перехода сотрудников некоторых организаций на удаленную работу, а также ухода иностранных компаний. Происходит ротация арендаторов.¹ Сложности возникли и на рынке аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения, что связано с уходом иностранных производителей из России и нарушением транспортно-логистических цепочек. В перспективе можно рассчитывать на рост рынка аренды помещений свободного назначения, т.к. именно этот рынок в наибольшей степени обладает многофункциональностью и способностью к трансформациям. Как отмечают эксперты-аналитики в сфере недвижимости: «Значимыми преимуществами ПСН также стали их доступность и удобное для потребителей расположение - зачастую в помещениях этого формата можно найти салоны красоты, пункты выдачи заказов крупных онлайн-магазинов, химчистки, фитнес-

¹ Миронова В. Коммерческая недвижимость: рынок жив [Электронный ресурс] // Сайт проекта Retail.ru. - URL: <https://www.retail.ru/articles/kommercheskaya-nedvizhimost-rynok-zhiv/>.

студии, склады сервисов быстрой доставки еды и продуктов на первом этаже собственного дома»¹.

Низкий горизонт планирования по экономике в целом - главная проблема, которую обозначают инвесторы. Вложения в коммерческую недвижимость - не исключение, т.к. сложно просчитать возможные риски и окупаемость инвестиций. На этом фоне, на наш взгляд, именно рынок аренды коммерческой недвижимости имеет лучшие перспективы. Это более гибкий рынок.²

С целью выявления тенденций развития рынка аренды коммерческой недвижимости на ближайшую перспективу можно проанализировать количество введенных нежилых зданий, их общую площадь и общий строительный объем нежилых зданий по типам в период в Российской Федерации за период с 2000 по 2022 гг., в том числе выделить здания коммерческого типа (таблица 2).

¹ Исследование рынка недвижимости [Электронный ресурс] // Сайт ООО «Информ-Оценка». - URL: <https://irnr.ru/>.

² Чернышов И. Что ждёт рынок коммерческой недвижимости в России? [Электронный ресурс] // Портал «Новострой.ру». - URL: <https://www.novostroy.ru/articles/interview/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-rossii/>.

Таблица 2 - Ввод в действие нежилых зданий в Российской Федерации по типам в период с 2000 по 2022 гг.¹

Типы зданий	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Количество введенных нежилых зданий - всего, тыс.	8,9	10,6	11,1	12,7	10,7	10,6	10,3	15,3	15,7	16,1	14,8	16,0	18,4	19,0	21,2	20,3	18,8	18,8	18,7	19,7	18,7	19,7	21,1
из них:																							
промышленные	2,2	2,9	2,8	4,5	2,3	2,2	2,0	2,6	3,0	3,1	2,7	2,7	3,1	3,0	3,4	3,1	2,9	2,7	2,7	3,3	2,8	2,8	3,0
сельскохозяйственные	1,2	1,2	1,0	0,7	0,7	0,7	1,1	1,7	1,9	2,2	1,8	2,0	2,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,7	2,6	2,8	3,4	3,5	3,4
коммерческие	1,9	2,4	2,9	3,3	3,7	3,8	3,7	5,5	5,5	4,5	4,4	5,2	6,3	7,1	7,9	7,2	6,1	6,3	6,3	6,1	5,5	5,9	6,4
административные	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,9	0,8	1,0	1,1	1,2	1,4	1,3	1,2	1,2	1,3	1,1	1,1	1,1	1,0
учебные	0,6	0,6	0,9	0,5	0,5	0,4	0,5	0,7	0,6	0,6	0,5	0,7	0,7	0,9	1,1	1,2	0,7	0,6	0,6	1,1	1,0	0,8	0,8
системы здравоохранения	0,7	0,7	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,5	0,7	0,7	0,8	0,7	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8
другие	2,3	2,9	2,9	3,2	2,7	2,9	2,4	4,1	4,1	4,1	3,9	3,7	3,8	4,0	4,4	4,2	4,5	4,7	4,5	4,4	4,3	4,8	5,6
Общая площадь зданий - всего, млн м²	8,3	9,5	9,1	10,3	10,7	11,5	13,3	23,6	23,3	22,6	21,2	21,8	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4	32,7	30,9	35,1	33,4	34,0	33,5
из них:																							
промышленные	2,0	3,0	2,5	2,6	2,5	2,5	2,5	3,7	4,1	4,1	4,3	3,4	4,5	4,2	5,2	4,8	4,6	4,8	4,6	5,3	5,2	4,6	5,1
сельскохозяйственные	1,2	1,0	1,0	0,8	0,8	0,8	1,5	2,7	3,3	3,7	3,3	3,5	5,4	4,4	4,6	5,1	5,8	7,7	6,7	7,0	7,5	7,1	5,1
коммерческие	0,9	1,0	1,5	2,3	2,8	3,5	3,9	9,4	8,0	6,2	5,4	6,0	7,6	9,5	12,0	11,6	10,2	9,0	7,8	9,3	7,3	8,9	8,7
административные	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,5	1,5	1,7	2,1	2,2	2,5	2,1	1,9	1,6	1,9	1,8	2,0	1,5	1,7
учебные	1,5	1,4	1,3	1,4	1,3	1,3	1,4	2,1	2,0	1,8	1,8	2,2	2,9	3,3	3,9	4,5	3,3	3,3	3,2	5,3	4,9	4,6	5,2
системы здравоохранения	1,2	1,0	1,1	1,0	1,1	1,0	1,3	1,2	1,2	1,0	1,4	1,3	1,1	1,3	0,8	0,9	1,1	1,3	1,2	1,0	0,9	0,9	1,2
другие	1,5	1,9	1,7	2,2	2,1	2,3	2,6	4,5	4,7	4,3	3,5	3,6	4,8	5,8	5,2	4,2	5,5	5,0	5,5	5,3	5,6	6,5	6,4
Общий строительный объем нежилых зданий - всего, млн м³	40,8	46,2	47,5	53,5	58,6	63,2	69,8	132,0	135,3	142,8	125,6	126,7	168,7	183,2	213,4	207,1	208,1	198,1	209,3	234,2	222,0	242,9	227,6
из них:																							
промышленные	13,1	19,2	19,7	18,3	19,0	20,5	20,4	29,6	35,0	37,9	40,7	32,7	43,7	45,0	55,1	48,8	45,5	46,3	44,9	52,4	49,9	50,9	47,9
сельскохозяйственные	4,8	3,9	3,7	3,0	3,7	2,9	6,3	12,2	14,7	16,8	14,0	15,6	25,0	22,6	24,5	27,3	34,7	42,0	49,6	41,6	45,5	42,2	35,6
коммерческие	3,7	4,4	6,0	11,0	14,3	19,2	18,7	52,8	45,3	37,3	32,0	35,3	45,4	54,5	70,5	72,0	65,4	53,3	50,7	67,9	49,1	72,5	61,8
административные	...	...	...	...	...	...	...	...	...	11,3	6,4	7,4	9,2	10,1	11,2	10,0	9,6	7,6	9,1	8,8	9,5	6,9	8,6
учебные	6,7	6,4	5,7	6,4	6,4	6,0	7,0	8,9	8,9	8,4	8,2	9,5	13,5	14,7	17,1	19,5	14,8	15,6	14,7	23,4	21,7	20,5	24,0
системы здравоохранения	5,2	4,5	4,6	4,6	5,2	4,4	5,4	5,4	5,4	4,6	5,9	5,8	5,0	5,2	3,5	4,0	4,7	4,7	5,2	4,5	4,2	4,0	5,6
другие	7,3	7,8	7,8	10,2	10,0	10,3	12,0	23,1	26,0	26,5	18,4	20,3	26,9	31,1	31,5	25,5	33,4	28,6	35,1	35,7	42,1	45,9	44,1

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

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

Таким образом, в качестве тенденций развития рынка аренды коммерческой недвижимости на ближайшую перспективу можно выделить следующие:

1. Рост темпов развития электронной торговли приведет к повышению спроса на аренду складских помещений.

2. Снижение спроса на аренду офисных помещений в связи с необходимостью минимизации субъектами предпринимательской деятельности издержек и переводом части своих сотрудников на удаленную работу приведет к переформатированию предложения со стороны арендодателей.

3. Снижение спроса на аренду торговых помещений подтолкнет арендодателей к их перепрофилированию в складские помещения или в помещения для организации «коворкинга» (от англ. co-working - совместная работа, т.е. общее пространство для выполнения работы).¹

Данные официальной статистики также подтверждают обозначенные нами тенденции на рынке коммерческой недвижимости (таблица 2).

Рассматривая объемы ввода в действие нежилых зданий в Российской Федерации по типам (таблица 2, рисунки 11 - 13) 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, что связано с осложнением международной 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

¹ Цифровое управление коммерческой недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт Аналитического центра ООО «РЭДМЭДРОБОТ». - URL: https://roscongress.org/upload/medialibrary/785/1_Redmadrobot_TSifrovoe-upravlenie-kommercheskoj-vedvizhivosti.pdf; Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А., Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2022. - №12. - С. 102 - 104; Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Рынок аренды коммерческой недвижимости в России: условия функционирования и тенденции развития // 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.

геополитической ситуации в мире и усилением санкционной войны в отношении России.

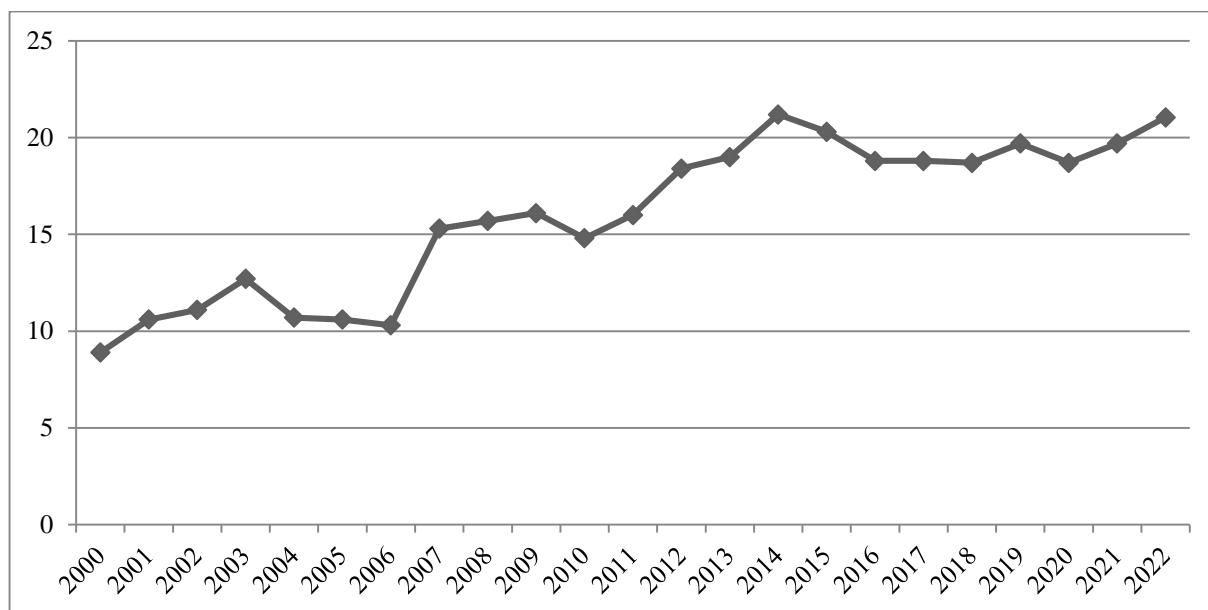


Рисунок 11 - Количество введенных зданий коммерческого типа в Российской Федерации в период с 2000 по 2022 гг. (тыс.)¹

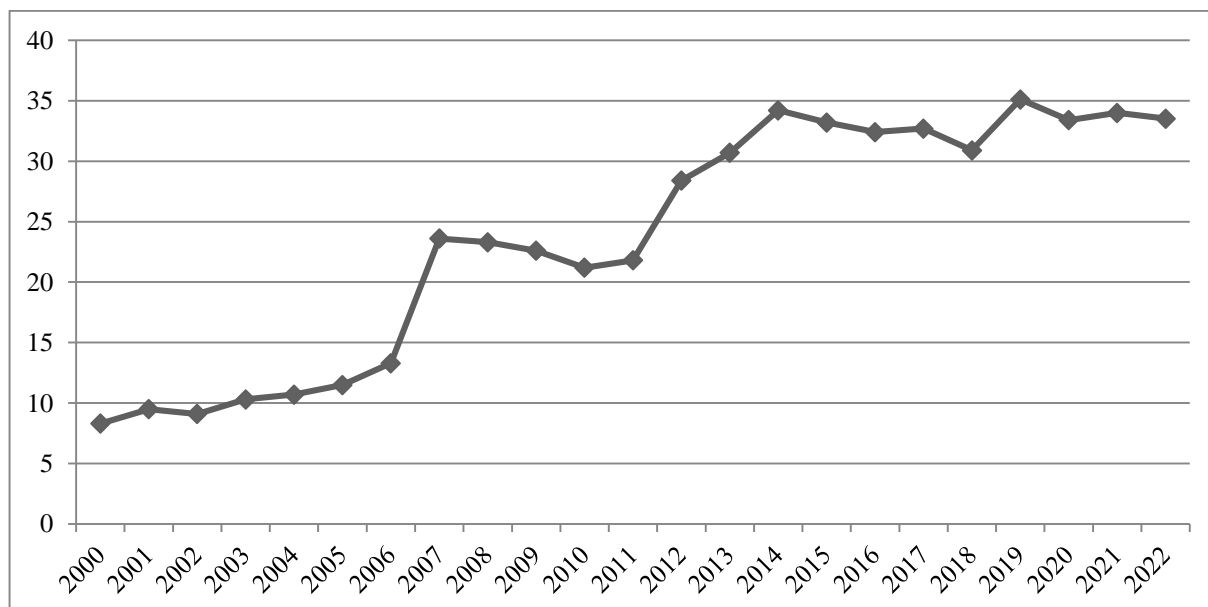


Рисунок 12 - Общая площадь введенных зданий коммерческого типа в Российской Федерации в период с 2000 по 2022 гг. (млн м²)¹

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

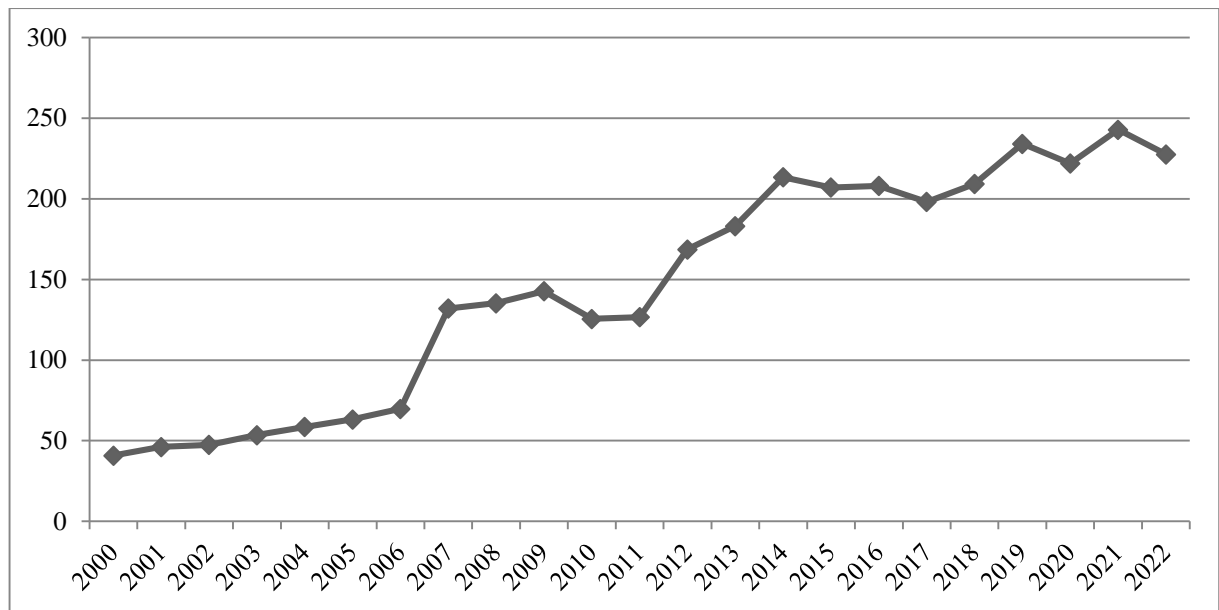


Рисунок 13 - Общий строительный объем введенных зданий коммерческого типа в Российской Федерации в период с 2000 по 2022 гг. (млн м³)²

Также следует обратить внимание на рост количества введенных зданий коммерческого типа в Российской Федерации в 2022 г. (таблица 2, рисунок 11) 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 м² (таблица 2, рисунок 12) и с 72,5 до 61,8 млн м³ (таблица 2, рисунок 13), соответственно.³ 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 следующим характеристикам:

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

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

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

1) по количеству вводимых в эксплуатацию зданий коммерческого назначения (таблица 3);

2) по общей площади вводимых в эксплуатацию зданий коммерческого назначения (таблица 4);

3) по строительному объему вводимых в эксплуатацию зданий коммерческого назначения (таблица 5).

Таблица 3 - Количество введенных в эксплуатацию зданий коммерческого назначения в Российской Федерации за период с 2000 г. по 2022 г. (единиц)¹

Период	Количество введенных зданий	Абсолютный прирост		Темп роста		Темп прироста		Абсолютное содержание 1% прироста
		цепной	базисный	цепной	базисный	цепной	базисный	
2000 г.	1897	-	-	100	100	-	-	-
2001 г.	2369	472	472	124,88	124,88	24,88	24,88	18,97
2002 г.	2867	498	970	121,02	151,13	21,02	51,13	23,69
2003 г.	3260	393	1363	113,71	171,85	13,71	71,85	28,67
2004 г.	3742	482	1845	114,79	197,26	14,79	97,26	32,6
2005 г.	3801	59	1904	101,58	200,37	1,58	100,37	37,42
2006 г.	3701	-100	1804	97,37	195,1	-2,63	95,1	38,01
2007 г.	5528	1827	3631	149,37	291,41	49,37	191,41	37,01
2008 г.	5482	-46	3585	99,17	288,98	-0,83	188,98	55,28
2009 г.	5405	-77	3508	98,6	284,92	-1,4	184,92	54,82
2010 г.	5174	-231	3277	95,73	272,75	-4,27	172,75	54,05
2011 г.	5160	-14	3263	99,73	272,01	-0,27	172,01	51,74
2012 г.	6256	1096	4359	121,24	329,78	21,24	229,78	51,6
2013 г.	7098	842	5201	113,46	374,17	13,46	274,17	62,56
2014 г.	7875	777	5978	110,95	415,13	10,95	315,13	70,98
2015 г.	7162	-713	5265	90,95	377,54	-9,05	277,54	78,75
2016 г.	6067	-1095	4170	84,71	319,82	-15,29	219,82	71,62
2017 г.	6275	208	4378	103,43	330,79	3,43	230,79	60,67
2018 г.	6325	50	4428	100,8	333,42	0,8	233,42	62,75
2019 г.	6129	-196	4232	96,9	323,09	-3,1	223,09	63,25
2020 г.	5462	-667	3565	89,12	287,93	-10,88	187,93	61,29
2021 г.	5933	471	4036	108,62	312,76	8,62	212,76	54,62
2022 г.*	6431	498	4534	108,39	339,01	8,39	239,01	59,33

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

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

Таблица 4 - Общая площадь введенных в эксплуатацию зданий коммерческого назначения в Российской Федерации за период с 2000 г. по 2022 г. (тысяча квадратных метров)¹

Период	Общая площадь введенных зданий	Абсолютный прирост		Темп роста		Темп прироста		Абсолютное содержание 1% прироста
		цепной	базисный	цепной	базисный	цепной	базисный	
2000 г.	858,7	-	-	100	100	-	-	-
2001 г.	1051,3	192,6	192,6	122,43	122,43	22,43	22,43	8,587
2002 г.	1471	419,7	612,3	139,92	171,31	39,92	71,31	10,513
2003 г.	2252,8	781,8	1394,1	153,15	262,35	53,15	162,35	14,71
2004 г.	2847,1	594,3	1988,4	126,38	331,56	26,38	231,56	22,528
2005 г.	3528,7	681,6	2670	123,94	410,94	23,94	310,94	28,471
2006 г.	3870,4	341,7	3011,7	109,68	450,73	9,68	350,73	35,287
2007 г.	9424,1	5553,7	8565,4	243,49	1097,48	143,49	997,48	38,704
2008 г.	8049,7	-1374,4	7191	85,42	937,43	-14,58	837,43	94,241
2009 г.	7751,8	-297,9	6893,1	96,3	902,74	-3,7	802,74	80,497
2010 г.	6901,8	-850	6043,1	89,03	803,75	-10,97	703,75	77,518
2011 г.	6041	-860,8	5182,3	87,53	703,51	-12,47	603,51	69,018
2012 г.	7547	1506	6688,3	124,93	878,89	24,93	778,89	60,41
2013 г.	9447,4	1900,4	8588,7	125,18	1100,2	25,18	1000,2	75,47
2014 г.	11987,6	2540,2	11128,9	126,89	1396,02	26,89	1296,02	94,474
2015 г.	11561,3	-426,3	10702,6	96,44	1346,37	-3,56	1246,37	119,876
2016 г.	10205,1	-1356,2	9346,4	88,27	1188,44	-11,73	1088,44	115,613
2017 г.	9038,8	-1166,3	8180,1	88,57	1052,61	-11,43	952,61	102,051
2018 г.	7834,3	-1204,5	6975,6	86,67	912,34	-13,33	812,34	90,388
2019 г.	9332,7	1498,4	8474	119,13	1086,84	19,13	986,84	78,343
2020 г.	7305,8	-2026,9	6447,1	78,28	850,8	-21,72	750,8	93,327
2021 г.	8870,2	1564,4	8011,5	121,41	1032,98	21,41	932,98	73,058
2022 г.*	8678,6	-191,6	7819,9	97,84	1010,67	-2,16	910,67	88,702

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

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

Таблица 5 - Общий строительный объем введенных в эксплуатацию зданий коммерческого назначения в Российской Федерации за период с 2000 г. по 2022 г. (тысяча кубических метров)¹

Период	Общий строительный объем введенных зданий	Абсолютный прирост		Темп роста		Темп прироста		Абсолютное содержание 1% прироста
		цепной	базисный	цепной	базисный	цепной	базисный	
2000 г.	3660,7	-	-	100	100	-	-	-
2001 г.	4421,9	761,2	761,2	120,79	120,79	20,79	20,79	36,607
2002 г.	6024,8	1602,9	2364,1	136,25	164,58	36,25	64,58	44,219
2003 г.	11007,5	4982,7	7346,8	182,7	300,69	82,7	200,69	60,248
2004 г.	14340,9	3333,4	10680,2	130,28	391,75	30,28	291,75	110,075
2005 г.	19153,7	4812,8	15493	133,56	523,23	33,56	423,23	143,409
2006 г.	18721,6	-432,1	15060,9	97,74	511,42	-2,26	411,42	191,537
2007 г.	52834,2	34112,6	49173,5	282,21	1443,28	182,21	1343,28	187,216
2008 г.	45275,9	-7558,3	41615,2	85,69	1236,81	-14,31	1136,81	528,342
2009 г.	48625,6	3349,7	44964,9	107,4	1328,31	7,4	1228,31	452,759
2010 г.	38387,1	-10238,5	34726,4	78,94	1048,63	-21,06	948,63	486,256
2011 г.	35300,3	-3086,8	31639,6	91,96	964,3	-8,04	864,3	383,871
2012 г.	45375	10074,7	41714,3	128,54	1239,52	28,54	1139,52	353,003
2013 г.	54528	9153	50867,3	120,17	1489,55	20,17	1389,55	453,75
2014 г.	70477,7	15949,7	66817	129,25	1925,25	29,25	1825,25	545,28
2015 г.	71949,4	1471,7	68288,7	102,09	1965,45	2,09	1865,45	704,777
2016 г.	65426,3	-6523,1	61765,6	90,93	1787,26	-9,07	1687,26	719,494
2017 г.	53343,5	-12082,8	49682,8	81,53	1457,19	-18,47	1357,19	654,263
2018 г.	50721,9	-2621,6	47061,2	95,09	1385,58	-4,91	1285,58	533,435
2019 г.	67868,2	17146,3	64207,5	133,8	1853,97	33,8	1753,97	507,219
2020 г.	49091,1	-18777,1	45430,4	72,33	1341,03	-27,67	1241,03	678,682
2021 г.	72539,2	23448,1	68878,5	147,76	1981,57	47,76	1881,57	490,911
2022 г.*	61814,8	-10724,4	58154,1	85,22	1688,61	-14,78	1588,61	725,392

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

В соответствии с каждой из перечисленных характеристик был произведен расчет абсолютного прироста, темпа прироста, темпа роста, абсолютного значение 1% прироста, темпа наращивания.² Результаты расчета представлены в таблицах 3 - 5.

В 2022 г. по сравнению с 2021 г. количество введенных зданий увеличилось на 498 единиц или на 8,4%. Максимальный прирост

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

² Беляевский И.К. Маркетинговое исследование : Учебное пособие, руководство по изучению дисциплины, практикум по курсу, учебная программа. - М.: Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, 2004. - 414 с. - С. 121 - 125.

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 (-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).

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.¹

2.3. Особенности функционирования объектов коммерческой недвижимости и стратегия их цифрового развития

Хозяйствующие субъекты на рынке коммерческой недвижимости в России на сегодняшний день находятся в условиях высокой рыночной неопределенности, что предопределяет необходимость создания гибких и эффективных систем функционирования и развития объектов коммерческой недвижимости. Как отмечалось в предыдущих параграфах настоящего

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

диссертационного исследования, развитие коммерческой недвижимости требует индивидуального подхода в отношении каждого объекта. Демченко Е.А. и Кожевников К.И. отмечают: «Теория и практика управления недвижимостью показывает, что наиболее эффективное управление объектом недвижимости возможно на основе соблюдения современных принципов и подходов управления недвижимостью и разработки соответствующих методов управления и методологии формирования функций, организационной структуры и систем управления в целом»¹. Они также указывают на необходимость формирования организационно-экономического механизма управления недвижимостью. По мнению названных авторов, «под организационно-экономическим механизмом управления понимается совокупность взаимосвязанных организационных, экономических и административно-правовых рычагов и методов целенаправленного воздействия на объект управления»².

На наш взгляд, гибкая и эффективная система функционирования и развития объектов коммерческой недвижимости в условиях неопределенности должна включать адаптированную под соответствующие условия систему и механизм управления, основу которого составляют правовые, экономические, организационные, технико-эксплуатационные и информационно-технологические методы управления. Кроме того, механизм управления должен обеспечивать эффективное взаимодействие между элементами системы функционирования объектов коммерческой недвижимости.

«Система управления функционированием и развитием коммерческой недвижимости, как и любая другая система управления, включает в себя следующие элементы: субъект управления, объект управления, цель управления развитием коммерческой недвижимости, задачи управления коммерческой недвижимостью, механизм управления, методы управления,

¹ Демченко Е.А., Кожевников К.И. Особенности управления коммерческой недвижимостью в современных условиях // Вестник УрФУ. Серия экономика и управление. - 2011. - № 6. - С. 86 - 87.

² Там же - С. 87.

функции управления, связи (прямые и обратные; горизонтальные, вертикальные и диагональные), посредством которых осуществляется взаимодействие между элементами системы управления»¹ (рисунок 14).

Как нами было отмечено выше, субъектами управления являются собственники объектов коммерческой недвижимости, которые самостоятельно осуществляют управление, либо посредники - профессиональные управляющие компании и др. Профессиональное управление коммерческой недвижимостью как самостоятельная сфера российской экономики еще продолжает формироваться. В крупных городах эта сфера уже достаточно развита, однако в регионах собственники предпочитают осуществлять управление коммерческой недвижимостью самостоятельно. На наш взгляд, внешнее профессиональное управление более предпочтительно, т.к. имеет ряд преимуществ, что особенно актуально в условиях неопределенности:

- 1) комплексный подход к вопросам управления коммерческой недвижимостью;
- 2) наличие специфического опыта управления в сфере коммерческой недвижимости;
- 3) знание состояния и тенденций развития рынка коммерческой недвижимости.²

В России, на сегодняшний день, получили распространение три формы управления коммерческой недвижимостью:

- 1) доверительное управление;
- 2) аренда с правом последующей передачи в субаренду;
- 3) агентский договор.

¹ Измайлов М.Г. Управление коммерческой недвижимостью: теоретический и методологический аспекты // Финансовый бизнес. - 2023. - №8. - С. 106-108.

² Максимов С.Н. Вопросы стратегического выбора в управлении корпоративной недвижимостью // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. - 2012. - № 6 (78). - С. 56.

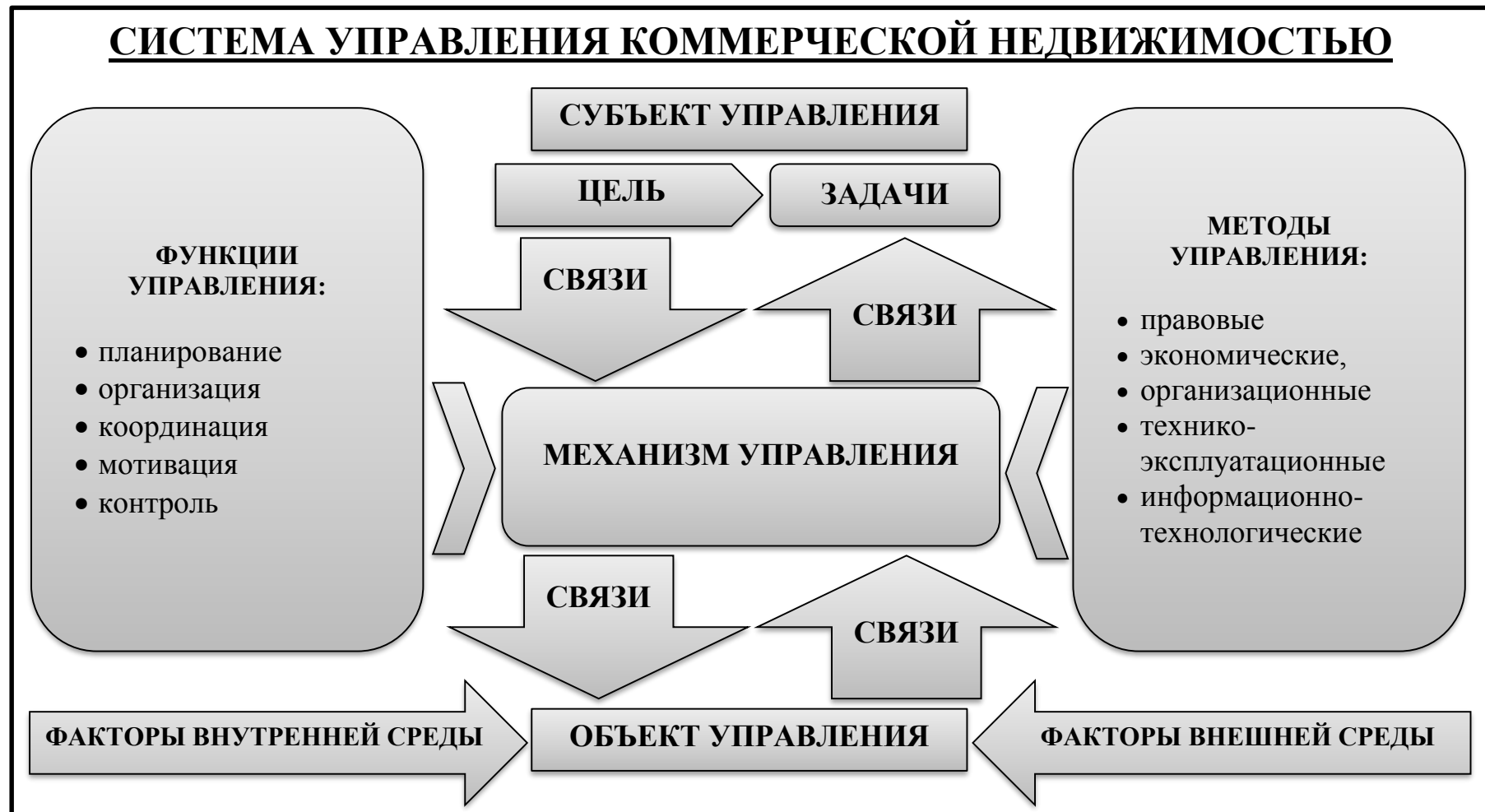


Рисунок 14 - Система управления функционированием и развитием коммерческой недвижимости в условиях неопределенности в экономике¹

¹ Составлено автором.

Доверительное управление представляет собой комплексную услугу. В данном случае объект коммерческой недвижимости полностью передается либо организации, либо частному лицу. При этом собственник получает весь доход, который приносит объект.

Сдача объекта коммерческой недвижимости в аренду для последующей передачи в субаренду имеет в России наибольшее распространение. В данном случае на основного арендатора, который передает объект в субаренду, перекладывается только операционная деятельность. При этом собственник получает фиксированный доход в виде арендной платы. Издержки, связанные с эксплуатацией и обслуживанием здания, принимает на себя основной арендатор.

Заключение агентских договоров - классическая форма управления коммерческой недвижимостью. В данном случае агент занимается только поиском арендаторов и юридическим сопровождением сделок.

Связи в системе управления коммерческой недвижимостью представляют собой процесс передачи информации между элементами системы (между отдельными сотрудниками, структурными подразделениями). Они позволяют обеспечивать эффективное принятие решений и координировать процесс управления. Эффективность системы управления в целом напрямую зависит от степени скоординированности ее элементов.

В процессе развития объекта коммерческой недвижимости осуществляется «оперативное, финансовое управление объектом коммерческой недвижимости и его продвижение на рынке»¹, основной целью является «Обеспечение повышения доходности коммерческой недвижимости и управление ее стоимостью»².

В рамках предлагаемой нами концепции, процесс развития объекта коммерческой недвижимости в условиях неопределенности рассматривается

¹ Проект Приказа Минтруда России (по состоянию на 15.03.2022) «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по управлению коммерческой недвижимостью» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>.

² Там же.

как некий проект. Каждая стадия реализации проекта имеет свою специфику и предопределяет особенности управления коммерческой недвижимостью на данном этапе. Стадии различаются по длительности. Традиционно в практике хозяйствования выделяют пять стадий развития объекта коммерческой недвижимости:

1. Предпроектная стадия - «нулевой этап». На данной стадии осуществляется мониторинг и анализ рынка, проводится ряд технических, экономических и правовых экспертиз, разрабатывается стратегия управления коммерческой недвижимостью.

2. Стадия проектирования. На данной стадии осуществляется планирование, составляется смета проекта, поиск инвесторов. При этом планирование включает составление следующих видов планов:

- 1) календарный план;
- 2) маркетинговый план;
- 3) план работы с клиентами;
- 4) план снабжения;
- 5) план работы с поставщиками и подрядчиками;
- 6) план работы с персоналом;
- 7) план проведения технического обслуживания;
- 8) финансовый план - бюджет проекта.

3. Стадия создания объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости. На данной стадии осуществляется строительство объекта недвижимости либо его приобретение.

4. Стадия эксплуатации. На данной стадии осуществляется эксплуатация объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости. Это основная и самая длительная стадия.

5. Стадия завершения проекта - «финальная стадия». На данной стадии осуществляется снос (утилизация) объекта коммерческой недвижимости либо его реконструкция (с изменением первоначальных функций объекта), либо его консервация, либо его продажа (отчуждение).

Реализация проекта предполагает предоставление собственнику объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости набора услуг, в том числе:

- 1) консалтинг в сфере управления коммерческой недвижимостью;
- 2) анализ состояния рынка коммерческой недвижимости;
- 3) проведение ряда экспертиз объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости;
- 4) выработка вариантов дальнейшего развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости;
- 5) разработка стратегии управления объектом (комплексом объектов) коммерческой недвижимости;
- 6) администрирование проекта;
- 7) финансово-экономическое сопровождение проекта;
- 8) юридическое сопровождение проекта;
- 9) маркетинговое сопровождение проекта;
- 10) представление интересов собственника объектом (комплексом объектов) коммерческой недвижимости перед третьими лицами и взаимодействие от лица собственника с органами власти.¹

Применение подобного комплексного подхода позволяет создать эффективную систему функционирования и развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости в условиях неопределенности.²

Таким образом, описанная нами модель системы управления коммерческой недвижимостью в условиях неопределенности требует, на наш взгляд, профессионального подхода. Соответственно, привлечение внешних управляющих компаний видится наиболее целесообразным, особенно, когда речь идет о крупных объектах недвижимости или имущественных комплексах. Осуществление функций, реализация методов и выполнение задач, перечисленных выше, учитывая их сложность, многогранность и

¹ Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 4-е изд., испр. / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова. - СПб: АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. - С. 268-269.

² Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ИНФРА-М, 2020. - 445 с.: ил., табл.

комплексный характер, возможно только при условии обращения в компании, специализирующиеся на управлении коммерческой недвижимостью.

Целью формирования системы управления коммерческой недвижимостью является удовлетворение потребностей собственника, в первую очередь материальных. Повышение эффективности функционирования объекта коммерческой недвижимости в условиях неопределенности направлено на максимизацию прибыли в процессе пользования объектом (комплексом объектов) недвижимости, а также на повышение рыночной стоимости данного объекта (объектов). Таким образом, функционирование системы управления коммерческой недвижимостью должно обеспечивать эффективность управленческого процесса на всех его стадиях.

Повышение эффективности системы управления коммерческой недвижимостью в условиях неопределенности должно основываться на следующих базовых принципах:

1. Принцип целевой направленности. Ориентация на достижение генеральной цели - увеличения рыночной стоимости объекта недвижимости.

2. Принцип планирования. Процесс управления коммерческой недвижимостью должен основываться на системе планов (оперативных, тактических и стратегических).

3. Принцип целостности. Объект управления должен рассматриваться как единая социально-экономическая система.

4. Принцип правомочности. Избранная форма управления коммерческой недвижимостью должна позволять реализовывать весь комплекс мер, необходимых для эффективного управления коммерческой недвижимостью. На наш взгляд, наиболее оптимальным является форма доверительного управления.

5. Принцип упорядоченности. Организационная структура управления коммерческой недвижимостью должна быть выстроена таким образом, чтобы обеспечивать эффективность процесса управления.

6. Принцип сочетания централизации и децентрализации. Организационная структура управления коммерческой недвижимостью должна обеспечивать рациональное распределение управленческих функций.

7. Принцип гибкости. Организационная структура управления коммерческой недвижимостью должна позволять оперативно реагировать на изменение рыночной ситуации.

8. Принцип рациональности и оптимальности. Организационная структура управления коммерческой недвижимостью должна обеспечивать достижение цели и решение поставленных задач с наименьшими затратами, т.е. обеспечивать достижение максимального результата с минимальными издержками.

9. Принцип научной обоснованности. Все решения, принимаемые в процессе управления коммерческой недвижимостью, должны основываться на всестороннем анализе рыночной ситуации и научном подходе.

10. Принцип инновационности. Процесс управления коммерческой недвижимостью должен основываться на инновационном подходе и осуществляться с применением современных методов и инструментов, с учетом экзогенных и эндогенных факторов.¹

Кроме того, можно назвать ряд принципов, вытекающих из вышеперечисленных базовых:

1. Принцип развития. Одной из задач, решаемых в процессе управления коммерческой недвижимостью, является развитие объекта (комплекса объектов), т.е. улучшение его физических качеств и экономических показателей.

¹ Кусков И.В. Управление объектами коммерческой недвижимости на основе модели рационального управления активами : автореф. дис. ... канд. экон. наук. - СПб, 2009. - 21 с. - С. 8-10.

2. Принцип мониторинга и анализа. Процесс управления должен включать непрерывный мониторинг и анализ рыночной ситуации.

3. Принцип достаточности информации. Решения, принимаемые в процессе управления коммерческой недвижимостью, должны основываться на объективной, оперативной и достаточной для принятия того или иного управленческого решения информации.

4. Принцип рационализации документооборота. Процесс управления коммерческой недвижимостью и принятия управленческих решений должен быть основан на системе документооборота и отчетности, однако документооборот не должен быть избыточен.

5. Принцип оценки эффективности. Процесс управления коммерческой недвижимостью должен оперативно корректироваться исходя из текущей оценки его эффективности.¹

Предложенная система принципов, по своей сути, является концептуальной методологической основой организации процесса эффективного функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости в условиях неопределенности.

Эффективность функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости определяется соотношением результатов, получаемых в рамках конкретного проекта, с производимыми затратами. Критерием эффективности является степень удовлетворения конечных потребностей собственника недвижимости. Отсюда, в общем виде, может быть представлена следующая формула расчета коэффициента эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости:

$$K_{\text{ЭФКН}} = \frac{P}{I}, \quad (1)$$

¹ Кусков И.В. Управление объектами коммерческой недвижимости на основе модели рационального управления активами : автореф. дис. ... канд. экон. наук. - СПб, 2009. - 21 с. - С. 8-10.

где P - результативность проекта, выраженная в объеме чистой прибыли за определенный промежуток времени;

I - совокупные издержки, возникающие в процессе реализации проекта, за тот же промежуток времени.

В качестве ключевых направлений повышения эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости в условиях неопределенности можно выделить следующие:

1) увеличение объема и качества услуг, предоставляемых потребителям в процессе эксплуатации объекта (комплекса объектов) недвижимости;

2) увеличение прибыли, получаемой собственником в процессе эксплуатации объекта (комплекса объектов) недвижимости;

3) увеличение рыночной стоимости объекта (комплекса объектов) недвижимости;

4) обеспечение бесперебойности функционирования и безопасности объекта (комплекса объектов) недвижимости.¹

Многовариантность оценки эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости затрудняет ее проведение на практике и осложняет сопоставление результатов с заданными целями. По этой причине видится целесообразным выбор и применение только ключевых, наиболее объективных показателей оценки эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.²

Многие авторы научных трудов, посвященных вопросам управления коммерческой недвижимостью, отмечают, что именно рост стоимости объекта является наиболее универсальным показателем эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой

¹ Фирсов М.В. Повышение эффективности управления коммерческими объектами недвижимости // Российское предпринимательство. - 2012. - № 3 (101). - С. 97-101.

² Зюбина Е.В., Баранова И.В., Власенко М.А. Оценка эффективности управления коммерческой организацией: методический аспект // Сибирская финансовая школа. - 2017. - № 1 (120). - С. 100.

недвижимости.¹ По нашему мнению, расчет рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости при данном подходе необходимо проводить методом капитализации доходов.

Рыночная стоимость недвижимости методом капитализации дохода определяется на основе текущего ежегодного дохода при помощи коэффициента (ставки) капитализации. Формула расчета выглядит следующим образом:

$$C_{\text{КН}} = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{К}}}, \quad (2)$$

где $C_{\text{КН}}$ - стоимость объекта коммерческой недвижимости;

ЧОД - чистый операционный доход, получаемый в процессе эксплуатации объекта коммерческой недвижимости;

$K_{\text{К}}$ - коэффициент капитализации объекта коммерческой недвижимости.

Чистый операционный доход - это фактический валовой доход за вычетом издержек, связанных с владением и использованием недвижимостью (операционных затрат). Коэффициент капитализации - это процентная ставка, применяемая для пересчета (конвертации) годового дохода, получаемого от объекта коммерческой недвижимости, в его рыночную стоимость. Коэффициент капитализации включает ставку доходности на капитал.²

С целью проведения всестороннего анализа, в качестве дополнительных показателей, по нашему мнению, можно применять следующие (таблица 6):

¹ Шеряй К.И. Оценка эффективности функционирования компании на основе динамики ее внутренней стоимости // Экономический анализ: теория и практика. - 2011. - № 36(243). - С. 61-64; Балашова С.П. Подходы к формированию и совершенствованию системы управления недвижимым имуществом // Экономика и бизнес: теория и практика. - 2021. - № 4-1 (74). - С. 57-59; Зюбина Е.В., Баранова И.В., Власенко М.А. Оценка эффективности управления коммерческой организацией: методический аспект // Сибирская финансовая школа. - 2017. - № 1 (120). - С. 96-106.

² Жигалова В.Н. Экономика недвижимости: учебное методическое пособие. - Томск: Эль Контент, 2012. - 82 с.

- 1) доход от реализации проекта;
- 2) расходы на реализацию проекта;
- 3) чистая прибыль от реализации проекта;
- 4) срок окупаемости проекта;
- 5) внутренняя норма доходности проекта;
- 6) коэффициент рентабельности текущей деятельности;
- 7) коэффициент ликвидности проекта;
- 8) коэффициент автономии (финансовой независимости) проекта;
- 9) коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг).¹

Таблица 6 - Показатели оценки эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости²

Ключевые показатели	Коэффициент эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости
	Рыночная стоимость объекта коммерческой недвижимости
Дополнительные показатели	Доход от реализации проекта
	Расходы на реализацию проекта
	Чистая прибыль от реализации проекта
	Срок окупаемости проекта
	Внутренняя норма доходности проекта
	Коэффициент рентабельности текущей деятельности
	Коэффициент ликвидности проекта
	Коэффициент автономии (финансовой независимости) проекта
	Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)

Выбор дополнительных показателей в рамках конкретного проекта определяется его спецификой.

Организацию процесса повышения эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) необходимо проводить в пять этапов:

¹ Зюбина Е.В., Баранова И.В., Власенко М.А. Оценка эффективности управления коммерческой организацией: методический аспект // Сибирская финансовая школа. - 2017. - № 1 (120). - С. 96-106; Восканов М.Э., Кузнецова И.А., Байрамукова Ф.А. Анализ финансового состояния предприятия и учёт банкротства: Учебное пособие. / Под ред. проф. Аралова А.В. - Кисловодск: изд-во УЦ «МАГИСТР», 2016. - 124 с.: прил.; Жигалова В.Н. Экономика недвижимости: учебное методическое пособие. - Томск: Эль Контент, 2012. - 82 с.

² Составлено автором.

1. Проведение анализа и прогнозирование ситуации на рынке.
2. Проведение анализа эффективности проекта на основании предложенной методики с учетом специфики конкретного объекта (комплекса объектов).
3. Сопоставление результатов, полученных в ходе анализа, с целевыми показателями.
4. Выявление резервов повышения эффективности управления объектом.
5. Разработка и реализация стратегии управления, направленной на повышение эффективности управления проектом.

В рамках реализации обозначенных нами этапов должен быть реализован комплекс мер, включающий следующие элементы:

- 1) оптимизация управленческого документооборота и стандартизация планово-отчетной документации;
- 2) разработка и внедрение в практику хозяйствования правил и стандартов, необходимых для обеспечения эффективного функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости;
- 3) создание и внедрение системы контроля бесперебойности и безопасности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости;
- 4) создание и внедрение системы информационно-аналитического обеспечения управления коммерческой недвижимостью;
- 5) создание и внедрение системы инновационного проектного управления коммерческой недвижимостью;
- 6) выбор и внедрение автоматизированных систем управления коммерческой недвижимостью.¹

Следует отметить, что принятие разовых мер может оказать влияние только на улучшение дополнительных показателей оценки эффективности

¹ Балашова С.П. Подходы к формированию и совершенствованию системы управления недвижимым имуществом // Экономика и бизнес: теория и практика. - 2021. - № 4-1 (74). - С. 57-59.

функционирования объекта (комплекса объектов). Для улучшения ключевых показателей оценки и повышения эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) в условиях неопределенности в долгосрочной перспективе необходимо системно подходить к этому вопросу. В связи с этим необходима разработка соответствующей стратегии развития объекта в конкретных рыночных условиях.

Предлагаемый нами методологический подход позволяет оценить эффективность функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости в целом в рамках отдельного проекта. При этом оценка может быть дана не только в количественном, но и в качественном измерении.¹

Обобщая отметим, что эффективность функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости - это комплексное понятие, отражающее степень достижения поставленных целей, задач и результатов, т.е. как качественных, так и количественных показателей. И, в данном аспекте, именно рыночная стоимость недвижимости и ее изменение являются тем критерием, который позволяет оценить эффективность функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости наиболее объективно.

Сущность предлагаемого нами подхода заключается в том, что анализ эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости осуществляется посредством ее оценки рынком.

Функционирование хозяйствующих субъектов может осуществляться только на основе стратегии. Основная задача, решаемая путем разработки и реализации стратегии развития объектов (комплекса объектов) коммерческой недвижимости, заключается в определении ключевых направлений управления коммерческой недвижимостью, а также конкретных

¹ Зюбина Е.В., Баранова И.В., Власенко М.А. Оценка эффективности управления коммерческой организацией: методический аспект // Сибирская финансовая школа. - 2017. - № 1 (120). - С. 101-106.

управленческих шагов, которые необходимо предпринять в данном направлении. Как отмечается в научной литературе, определяя ключевое направление, стратегия позволяет сконцентрировать управленческое воздействие на реализации конкретных мер и обеспечить контролируемость процесса управления.

В условиях масштабной цифровизации, охватывающей практически все отрасли национальной экономики, на фоне высокой неопределенности в экономике современной России, разработка стратегии цифрового развития видится наиболее целесообразной.

Максимов С.Н. указывает, что «стратегия - это совокупность принципов, подходов и вытекающих из них действий, которыми руководствуется компания в процессе своей деятельности в целях достижения лидирующего положения в избранной сфере деятельности»¹.

При разработке стратегии ее основа закладывается в процессе анализа и прогнозирования, рыночной ситуации, анализа эффективности проекта с учетом специфики конкретного объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости, сопоставления результатов, полученных в ходе анализа, с целевыми показателями, а также выявлении резервов повышения эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.

Отсюда вытекают и критерии эффективности управления.

Таким образом, в качестве стратегических целей развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости должны быть обозначены следующие:

1. Максимизация дохода собственника объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.
2. Повышение стоимости объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.

¹ Максимов С.Н. Стратегические аспекты управления корпоративной недвижимостью // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. - 2013. - № 6 (84). - С. 39.

3. Минимизация издержек, связанных с эксплуатацией объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.

4. Поддержание надлежащего состояния объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.

5. Развитие объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.

6. Формирование и поддержание позитивного имиджа собственника.¹

7. Внедрение цифровых инноваций в практику хозяйствования на рынке коммерческой недвижимости.

Также следует отметить, что мониторинг рынка и анализ рыночной ситуации должны проводиться на постоянной основе.²

В западной практике выделяют различные типы (уровни) управления недвижимостью. Выделим четыре наиболее распространенных типа (уровня):

1. Building Management (BM) - «управление зданием» или «управление строительством».

2. Asset Management (AM) - «управление активами».

3. Property Management (PM) - «управление собственностью».

4. Facility Management (FM) - «управление инфраструктурой».³

Перечисленные типы (уровни) управления недвижимостью взаимодополняют друг друга и частично пересекаются по своим функциям. В разных странах, в том числе и в России, в эти понятия может вкладываться разный смысл. Учитывая, что в России нет общепринятой классификации типов управления, а в российской практике управления недвижимостью преобладает комплексный подход, то на наш взгляд, при разработке стратегии цифрового развития объекта (комплекса объектов) коммерческой

¹ Максимов С.Н. Вопросы стратегического выбора в управлении корпоративной недвижимостью // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. - 2012. - № 6 (78). - С. 54.

² Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ИНФРА-М, 2020. - 445 с.: ил., табл.

³ Тарасевич Е.И. Технологии эксплуатации недвижимости: стратегия лидерства. - СПб: МКС, 2010. - 647 с. : ил., табл.; Разновидности управления недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт Центра коммерческой недвижимости «КОМПЕНТ». - URL: <https://komrent.ru/stati/raznovidnosti-upravleniya-nedvizhimostyu/?ysclid=ll2h2ziv6t380234724>.

недвижимости необходимо отталкиваться именно от четырех перечисленных типов (рисунок 15).

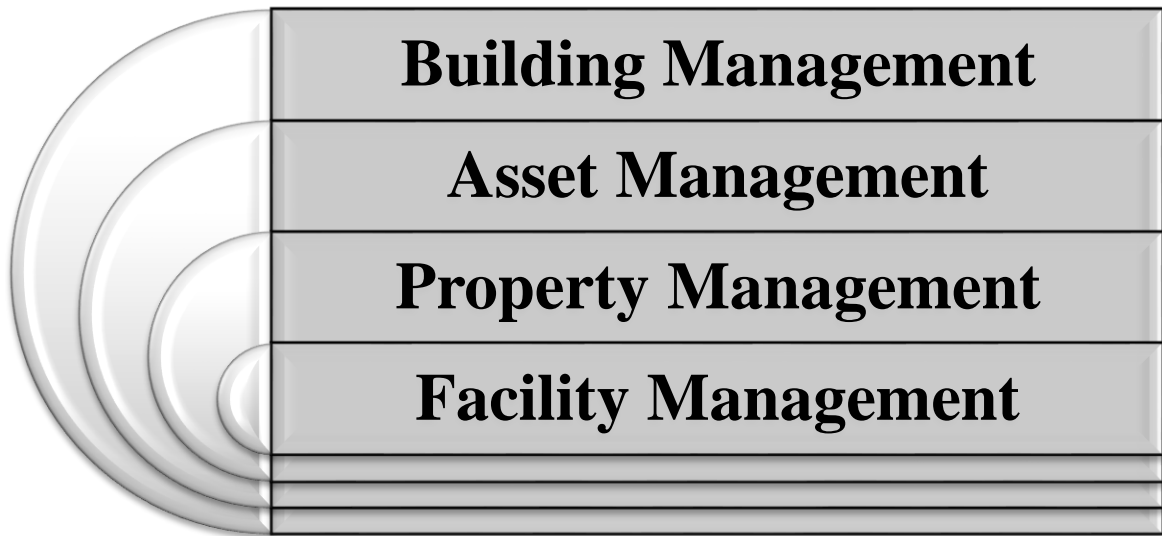


Рисунок 15 - Система управления объектом (комплексом объектов) коммерческой недвижимости в рамках стратегии цифрового развития¹

1. Building Management (BM) - наиболее широкое понятие, блок, который включает набор мероприятий, связанных со строительством, эксплуатацией и обслуживанием объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости:

- 1) выбор целевого назначения объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 2) проектирование объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 3) создание (строительство) объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 4) комплекс услуг, связанных с эксплуатацией объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 5) техническое обслуживание объекта (комплекса объектов) недвижимости.

¹ Составлено автором.

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

- 1) выработка концепции развития объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 2) планирование этапов развития объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 3) повышение экономической эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 4) контроль обеспечения экономической эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) недвижимости.

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

- 1) администрирование функционирования объекта (комплекса объектов) недвижимости:
 - организация и координация функционирования всех структурных подразделений субъекта хозяйственной деятельности,
 - организация взаимодействия с контрагентами,
 - ведение управленческого учета,
 - взаимодействие с органами власти, в том числе контрольно-надзорными органами;
- 2) юридическое сопровождение функционирования объекта (комплекса объектов) недвижимости:
 - контроль документооборота,
 - ведение договорной работы,
 - государственная регистрация сделок,
 - урегулирование споров (досудебное, судебное);

3) финансово-экономическое планирование и сопровождение функционирования объекта (комплекса объектов) недвижимости:

- финансовое планирование,
- ведение бухгалтерского финансового и налогового учета,
- бюджетирование,
- контроль поступления платежей от контрагентов;

4) маркетинговая деятельность:

- планирование маркетинговых мероприятий,
- организация и проведение маркетинговых мероприятий,
- формирование и поддержание позитивного имиджа проекта,
- формирование и поддержание позитивного имиджа собственника.

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

- 1) управление персоналом, задействованным на объекте недвижимости;
- 2) контроль состояния коммуникаций на объекте недвижимости;
- 3) планирование и проведение плановых предупредительно-ремонтных работ объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 4) обеспечение бесперебойного и безопасного функционирования объекта (комплекса объектов) недвижимости, в том числе коммуникаций (энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, связи);
- 5) страхование объекта (комплекса объектов) недвижимости;
- 6) организация уборки на объекте недвижимости;
- 7) охрана объекта (комплекса объектов) недвижимости.¹

¹ Тарасевич Е.И. Технологии эксплуатации недвижимости: стратегия лидерства. - СПб: МКС, 2010. - 647 с. : ил., табл.; Разновидности управления недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт Центра коммерческой недвижимости «КОМПЕНТ». - URL: <https://komrent.ru/stati/raznovidnosti-upravleniya-nedvizhimostyu/?ysclid=ll2h2ziv6t380234724>.

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 (цифровые инновации в сфере коммерческой недвижимости подробно рассматриваются в параграфе 3.1 настоящей диссертационной работы).

В научной литературе описываются различные виды стратегий развития, имеющих различные названия. Предлагаемую нами стратегию развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости можно назвать «Стратегией эффективного цифрового развития объектов недвижимости».

Учитывая, что объектом управления в данном контексте, как отмечает Асаул А.Н., является технологически и (или) функционально связанный имущественный комплекс, включающий земельный участок, здания, сооружения и сопутствующую инфраструктуру¹, то описанный нами блочный подход к формированию стратегии развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости видится обоснованным.

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;

¹ Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 4-е изд., испр. / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова. - СПб: АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. - С. 260.

7) обеспечение бесперебойного и безопасного функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости, а также сохранение его эксплуатационных качеств;¹

8) цифровизацию объекта.

Таким образом, стратегия цифрового развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости обеспечивает контролируемость и гибкость управленческого процесса, его соответствие принципам эффективности системы управления коммерческой недвижимостью, обозначенным нами в параграфе 2.3 настоящего диссертационного исследования.

¹ Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 4-е изд., испр. / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова. - СПб: АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. - С. 263.

ГЛАВА 3. ЦИФРОВАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ КАК ОСНОВНОЙ ФАКТОР РАЗВИТИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости

Российский рынок коммерческой недвижимости функционирует в условиях высокой экономической неопределенности. Неопределенность в экономике - это многогранное понятие.¹ Кузьмин Е.А. определяет неопределенность как экономическую категорию, проходящую «путь от меры информации в значении неизвестности и непредсказуемости будущего до представления о неопределенности в качестве естественного ограничителя управляемости и стабильности»². В Большой российской энциклопедии указывается, что «Неопределённость в экономике, одно из существенных свойств экономики, означающее частичную непознаваемость механизма функционирования хозяйственной системы как самими хозяйствующими субъектами, так и экономической наукой и поливариантность возможных путей её эволюции. Решения, принимаемые в условиях неопределённости субъектами хозяйствования и государством, не могут быть полностью обоснованными и однозначно рациональными»³. Таким образом, применительно к вопросам функционирования рынка коммерческой недвижимости, под неопределенностью следует понимать отсутствие в достаточном объеме информации об условиях и перспективах развития данного рынка, которое не позволяет в полной мере обеспечить его устойчивое развитие.

Как известно, двумя фундаментальными проблемами экономики являются безграничные потребности человека при ограниченности ресурсов. Задача решения этих проблем предопределила необходимость обеспечения

¹ Кузьмин Е.А. Проблема неопределенности как научной категории // Эффективное антикризисное управление. - 2014. - №3(84). - С. 99.

² Кузьмин Е.А. Феномен неопределенности в экономических теориях и концепциях // Вестник НГУЭУ. - 2014. - №2. - С. 34.

³ Большая российская энциклопедия [Электронный ресурс] // Научно-образовательный портал. - URL: <https://bigenc.ru/>.

перманентного экономического роста посредством увеличения производства и потребления, что привело к росту антропогенной нагрузки на окружающую среду. Следствием этого стало загрязнение окружающей среды, истощение природных ресурсов, изменение климата и, как итог, снижение уровня геоэкологической стабильности различных территорий.¹

Еще в 70-х гг. XX в. появился ряд научных трудов, посвященных проблемам экологии и ограниченности ресурсов. Это стало периодом зарождения так называемой концепции устойчивого развития, основная идея которой заключается в удовлетворении потребностей человека с учетом сохранения окружающей среды. Данная концепция включает три основных аспекта устойчивого развития: экономический, социальный и экологический.

Впоследствии вопросы обеспечения устойчивого развития поднимались в Организации объединенных наций и находили отражение в различных международных документах. В 2015 г. Генеральной ассамблеей ООН был разработан план, содержащий 17 взаимосвязанных целей и 169 соответствующих задач в области устойчивого развития. Эти цели включают, в том числе, вопросы повсеместной ликвидации нищеты, повышения качества жизни населения и улучшения экологической обстановки. План был принят Российской Федерацией наряду с другими членами ООН.

Кроме того, ситуация в современной экономике характеризуется высоким уровнем неопределенности, что предопределяется влиянием внешних (экзогенных) и внутренних (эндогенных) факторов, которые были проанализированы нами в параграфе 2.1 настоящей диссертационной работы.

Достижение целей устойчивого развития, бесспорно, возможно только при инновационном подходе к развитию современной экономики.²

Применение хозяйствующими субъектами инновационного подхода к вопросам развития объектов (комплексов объектов) коммерческой недвижимости является ключевым элементом повышения эффективности ее

¹ Оленина О.А., Ступникова Е.А., Кузьминов В.В. Основные тенденции и перспективы развития рынка жилой и коммерческой недвижимости в России // Журнал прикладных исследований. - 2021. - № 6-5. - С. 479-485.

² Там же.

использования. Это, на данный момент, приобретает особую актуальность в условиях рыночной неопределенности.

«Инновация - это новый либо усовершенствованный продукт, процесс или организационный метод. Инновационная деятельность - это деятельность, связанная с трансформацией идей в технологически новые или усовершенствованные продукты, процессы или организационные методы, предназначенные для практического применения»¹.

Однако применение инновационного подхода в развитии объектов (комплексов объектов) коммерческой недвижимости требует подготовки и привлечения квалифицированных кадров; переподготовки и повышения квалификации тех кадров, которые уже задействованы в процессе управления; технического перевооружения системы управления (в том числе замены устаревшего оборудования, внедрения современной техники и новых технологий). Кроме того, применение инновационного подхода всегда требует привлечения инвестиций, а в некоторых случаях и государственной поддержки.²

Проникновение инновационных технологий в сферу недвижимости началось еще в 80-х гг. XX в. Именно в это время в США появился термин PropTech (Property Technologies - от англ. технологии в области недвижимости). Тарасевич Е.И., цитируя авторитетного британского ученого в сфере недвижимости Эндрю Баума, приводит следующее определение: «PropTech - это небольшая часть более глобальной цифровой трансформации, которая относится к отрасли недвижимости. Она описывает движение к улучшениям в результате изменений менталитета в отрасли

¹ Восканов М.Э. Публичное управление социально-экономическими макросистемами в условиях становления информационного общества: дис. ... д-ра экон. наук. - Ессентуки: ЧОУ ВО ЕИУБП, 2020. - 334 с. - С. 247-248; Oslo Manual: Guidelines for collecting and interpreting innovation data / Third edition. A joint publication of Organization for economic cooperation and development statistical office of the European communities and Eurostat. - OECD/EC, 2005.

² Шаропатова А.В., Волынец Ю.В. Особенности инновационной деятельности в системе управления жилой недвижимостью // Russian Economic Bulletin. - 2020. - Том 3. - №3. - С. 185.

недвижимости, которые становятся возможными за счет инновационных технологий сбора данных, транзакций и проектирования зданий и городов»¹.

Традиционно выделяют две большие инновационные волны технологических преобразований в сфере недвижимости:

– PropTech 1.0 - первая инновационная волна - период с 1980 г. по 2000 г., в течение которого в сфере недвижимости стали применять электронно-вычислительную технику, формировать базы данных, использовать собственные корпоративные аналитические программные продукты.

– PropTech 2.0 - вторая инновационная волна - период с 2000 г. по настоящее время (своего пика этот период достиг в 2015 г.), в течение которого происходило расширение применения электронно-вычислительной техники и информационно-коммуникационных технологий (ИКТ) в сфере недвижимости, появились специализированные цифровые платформы и приложения, используемые при осуществлении различных операций с недвижимым имуществом (онлайн-рынок недвижимости) и управления им (автоматизированные системы управления объектами недвижимости).²

На сегодняшний день, есть все основания говорить о завершении периода PropTech 2.0 в 2020 г. и начале периода PropTech 3.0 - третьей большой инновационной волны в сфере недвижимости, который связывают с развитием искусственного интеллекта, блокчейна (децентрализованный реестр операций), 5G-технологий и др.

«PropTech 3.0: будущее недвижимости» - концепция, разработанная школой бизнеса Оксфордского университета в 2017 г. Данная концепция предполагает новые подходы к процессам создания, приобретения и эксплуатации объектов недвижимости. Концепция PropTech 3.0, на сегодняшний день, становится основой третьей инновационной волны в сфере недвижимости и диктует новые тенденции развития как рынка

¹ Тарасевич Е.И. PropTech: сущность, история, состояние и перспективы развития [Электронный ресурс] // Краткий аналитический обзор. - URL: <https://valmaster.ru/download/news/PropTech.pdf>.

² Иванов М.В., Румянцева С.Ю. Новая экосистема цифровой недвижимости: этапы развития, технологии и перспективы. Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2020. - Т. 10. - № 4. - С. 524-533.

недвижимости в целом, так и рынка коммерческой недвижимости в частности. Таким образом, инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости становится одним из драйверов роста современной экономики.¹

Соглашаясь с Пилюс Е.В., отметим, что целью инновационного развития является повышение эффективности функционирования всех субъектов хозяйственной деятельности на рынке коммерческой недвижимости, а также увеличение их экономического потенциала.² 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. К этим задачам относят:

- создание новых высокотехнологичных и безопасных объектов коммерческой недвижимости;
- модернизацию уже существующих объектов коммерческой недвижимости;
- упрощение передачи прав на недвижимое имущество;
- повышение эффективности функционирования объектов (комплексов объектов) коммерческой недвижимости;

¹ Сняк Н.Г., Марина Н., Шавров С.А. Цифровая трансформация и прозрачность рынка недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. - 2020. - № 1. - С. 69-78; Измайлов М.Г. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости как фактор устойчивого роста экономики // Финансовый бизнес. - 2023. - №11. - С. 192-194.

² Пилюс Е.В. Инновационное развитие рынка недвижимости на основе управления арендой городских объектов нежилого фонда: автореф. дис. ... канд. экон. наук. - М., 2005. - 24 с. - С. 8.

- формирование здоровой конкурентной среды на рынке коммерческой недвижимости;

- обеспечение притока инвестиций в сферу коммерческой недвижимости.¹

При разработке инновационных решений с целью их дальнейшего внедрения на российском рынке коммерческой недвижимости необходимо установить ряд требований, которым должны отвечать данные решения:

- эффективность;
- надежность;
- безопасность;
- производительность;
- энергоэффективность;
- экологичность;
- доступность.

Широкомасштабное внедрение инновационных решений на российском рынке коммерческой недвижимости, на наш взгляд, позволит:

- повысить эффективность взаимодействия участников рынка коммерческой недвижимости;
- обеспечить комплексное развитие российских регионов;
- сократить разрывы в уровнях социально-экономического развития субъектов Российской Федерации;
- обеспечить устойчивый рост национальной экономики в условиях неопределенности в современной России;
- повысить уровень социально-экономического развития страны;
- повысить уровень благосостояния и качество жизни населения.

Глобальные технологические трансформации оказывают влияние на все отрасли экономики. Сфера недвижимости не является исключением. В последние годы цифровые инновации начали широко применяться и в этой

¹ Подсорин В.А., Евдокимов О.Г. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - М.: МГУПС (МИИТ), 2014. - 128 с. - С. 27-28.

сфере. Цифровые инновации внедряются на всех этапах жизненного цикла объектов коммерческой недвижимости. Однако для российского рынка коммерческой недвижимости цифровые инновации - это все еще новый тренд, а процесс их внедрения затрудняется рядом факторов:

1) низким уровнем цифровизации рынка коммерческой недвижимости, по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости;

2) использованием хозяйствующими субъектами в своей деятельности устаревших информационно-коммуникационных технологий, что затрудняет дальнейшее внедрение цифровых инноваций;

3) отказом хозяйствующих субъектов от внедрения цифровых инноваций или ограниченное внедрение цифровых инноваций;

4) низкой инвестиционной активностью на рынке коммерческой недвижимости, обусловленной невозможностью точной оценки эффективности функционирования хозяйствующих субъектов, а также эффективности развития объектов коммерческой недвижимости;

5) оппортунистическим поведением участников рынка коммерческой недвижимости в вопросах разработки цифровых решений для рынка;

б) высоким уровнем неопределенности в современной экономике и на рынке коммерческой недвижимости.

С целью инновационного поступательного развития российского рынка коммерческой недвижимости, по нашему мнению, требуется решение ряда взаимосвязанных и взаимообусловленных задач:

– формирование цифровой инфраструктуры рынка коммерческой недвижимости;

– обеспечение возможностей внедрения инновационных цифровых решений в практику хозяйственной деятельности участников рынка коммерческой недвижимости;

– обеспечение участников рынка коммерческой недвижимости информацией, которая должна отвечать требованиям надежности,

достоверности, юридической корректности, безопасности, актуальности, своевременности, комплексности и достаточности;

– обеспечение возможности в условиях неопределенности в современной экономике проведения объективного анализа конъюнктуры рынка с применением современного цифрового инструментария;

– обеспечение возможности совершения сделок с коммерческой недвижимостью с минимальными затратами времени и средств;

– обеспечение безопасности совершения сделок с коммерческой недвижимостью;

– обеспечение возможности оперативного и безопасного осуществления финансовых операций;

– обеспечение возможности проведения контроля на всех этапах жизненного цикла объектов коммерческой недвижимости;

– обеспечение возможности оперативного взаимодействия всех участников рынка.

Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости, по нашему мнению, должно осуществляться в рамках государственной экономической политики в качестве одного из ее направлений, о чем пойдет речь в параграфе 3.3 данной диссертационной работы.

Также отметим, что в настоящее время в России используются только отдельные инновационные решения для рынка коммерческой недвижимости. Кроме того, после введения странами так называемого коллективного Запада ограничительных мер в отношении российской экономики возникла острая необходимость в разработке отечественных решений в области цифровизации экономики. В связи с этим по поручению Председателя Правительства РФ в стране были созданы отраслевые профильные Индустриальные центры компетенций по замещению зарубежных отраслевых цифровых продуктов и решений.¹ Однако функции, возложенные

¹ Гудименко Г.В., Дорофеева В.В. Цифровизация как форма инновационного развития рынка недвижимости // Научные исследования и разработки. Экономика. - 2023. - Т. 11. - № 5. - С. 53.

на эти центры, не позволяют в полной мере обеспечить комплексное инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости.

Растущая конкуренция в мировой экономике, кризисные процессы, высокий уровень неопределенности современной экономики предопределяют необходимость инновационного развития рынков, в том числе и рынка коммерческой недвижимости. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости повышает его инвестиционную привлекательность и создает определенный потенциал. Кроме того, цифровая трансформация рынка коммерческой недвижимости позволяет стимулировать потребительский спрос на объекты коммерческой недвижимости. В целом, рынок коммерческой недвижимости является достаточно надежным и поэтому привлекательным объектом инвестирования. При этом цифровая трансформация рынка коммерческой недвижимости должна позволить минимизировать негативное влияние кризисных явлений в экономике.

По мнению Макаровой Е.Е., Сыщиковой Е.Н., Проскуриной З.Б., «инструментарий цифрового развития включает: (1) ключевые технологии, (2) сервисы цифровой платформы, (3) новые открытые стандарты, (4) уникальные решения, (5) масштабируемые инструменты цифрового развития»¹. Фактически, это пять основных направлений цифрового развития рынка коммерческой недвижимости.

На наш взгляд, следует выделить следующие группы цифровых инноваций в сфере коммерческой недвижимости (рисунок 16):

1. «Цифровые процессы» - информатизация организационно-управленческих процессов и их перевод в цифровую среду, что позволяет автоматизировать систему управления коммерческой недвижимостью.

2. «Цифровые платформы» - создание программной инфраструктуры (в том числе мобильных приложений), обеспечивающей информационное взаимодействие между ее пользователями (собственниками, управляющими,

¹ Макарова Е.Е., Сыщикова Е.Н., Проскурина З.Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. - 2021. - Том 10. - № 3. - С. 73.

арендаторами, покупателями и продавцами объектов коммерческой недвижимости) в режиме реального времени вне зависимости от их местонахождения.

3. «Цифровая аналитика» - осуществление сбора, хранения и анализа больших объемов информации с применением технологий анализа больших данных и облачных вычислений, позволяющих повысить точность прогнозов и обеспечить эффективность разрабатываемых стратегий развития объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости.

4. «Цифровое финансирование» - осуществление финансовых операций посредством применения цифровых технологий, способствующих упрощению финансовых процессов, повышению их оперативности и доступности.

5. «Цифровое пространство» - создание трехмерных панорамных интерактивных карт с высоким уровнем детализации с применением технологий виртуальной и дополненной реальности, позволяющих наиболее полно передавать информацию об окружающем пространстве и его изменениях, в том числе в режиме реального времени.

6. «Цифровое проектирование» - осуществление многомерного моделирования объектов коммерческой недвижимости и инфраструктуры на основе технологий информационного моделирования (ТИМ или BIM (Building Information Modeling)), что позволяет оптимизировать бизнес-процессы и снизить будущие риски на этапе проектирования.

7. «Цифровое строительство» - создание новых способов строительства, использование новых материалов, объединение и перенос строительных процессов в цифровое пространство, что позволяет обеспечить всесторонний контроль за реализацией проекта, сократить сроки и повысить качество строительства объектов коммерческой недвижимости.

8. «Цифровая эксплуатация» - осуществление процессов эксплуатации объектов коммерческой недвижимости на основе «умных» и энергосберегающих технологий, которые обеспечивают эффективную

безопасную эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости и инфраструктуры.¹

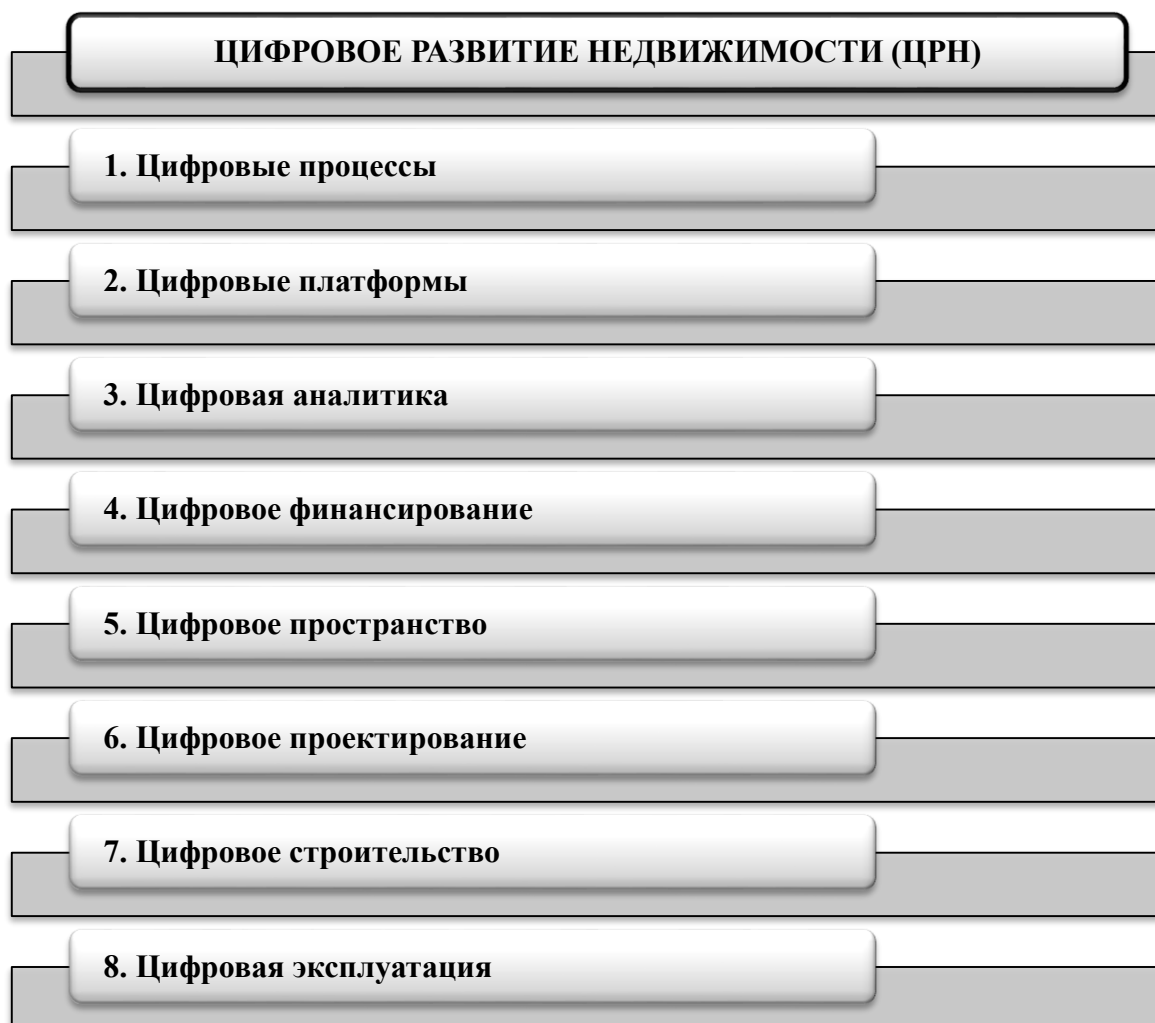


Рисунок 16 - Группы цифровых инноваций в сфере коммерческой недвижимости²

Все описанные выше технологии тесно взаимосвязаны и дополняют друг друга. Поэтому, по нашему мнению, целесообразно ввести в оборот обобщающее и охватывающее все восемь групп инноваций понятие -

¹ Обзор инноваций в сфере недвижимости. Краткое содержание пятого ежегодного обзора КПМГ [Электронный ресурс] // Сайт Международной группы по оказанию консультационных услуг в секторе недвижимости KPMG. - URL: <https://kpmg.com/>; Дом в 5D. Зачем строительная отрасль переходит на ТИМ-стандарт и в чём его преимущества [Электронный ресурс] // СберПро. - URL: <https://sber.pro/>; Измайлов М.Г. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости как фактор устойчивого роста экономики // Финансовый бизнес. - 2023. - №11. - С. 192-194.

² Составлено автором.

«Цифровое развитие недвижимости» (ЦРН или DPD (Digital Property Development)). Кроме того, требуется реализовать прикладное решение - разработать и внедрить в практику хозяйствования массовый отраслевой программный продукт, соответствующий требованиям российского законодательства и отвечающий запросам рынка недвижимости.¹ Применительно к процессам развития объектов (комплексов объектов) коммерческой недвижимости использование программного продукта на основе технологий цифрового управления наиболее востребовано и актуально. При этом основой технологий цифрового управления должны стать российские разработки и позитивный опыт отечественных компаний.²

Как отметил Президент Российской Федерации В.В. Путин на заседании Совета по стратегическому развитию и национальным проектам, - «широкая цифровая трансформация должна пронизывать каждую отрасль, предприятие, социальную сферу, систему государственного и муниципального управления, войти в жизнь каждого человека и каждой семьи»³.

Подводя итог данному параграфу, следует отметить, что развитие сферы цифровых инноваций на рынке коммерческой недвижимости имеет определенные преимущества. В первую очередь - это снижение издержек, связанных с функционированием объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости, что влечет повышение их доходности и развитие рынка коммерческой недвижимости в целом. Также, внедрение цифровых инноваций повышает привлекательность рынка коммерческой недвижимости как сферы инвестирования. Кроме того, цифровизация рынка коммерческой недвижимости становится одним из драйверов устойчивого развития экономики. Таким образом, происходит возрастание роли такого

¹ Жишкова Ю. Цифровизация управления коммерческой недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт Проекта «Цифровая трансформация Санкт-Петербурга». - URL: <https://dt.petersburg.ru>.

² Муцко А. Строим будущее: как инициатива цифровизации изменит строительную отрасль [Электронный ресурс] // РБК - Тренды. - URL: <https://trends.rbc.ru/trends/industry/cmrm/65392acf9a7947a2b74c79c9>.

³ Президент России [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <http://www.kremlin.ru/events/councils/by-council/1029/69019>.

сегмента, как рынок коммерческой недвижимости в обеспечении роста национальной экономики.¹

3.2. Влияние цифровой трансформации на развитие рынка коммерческой недвижимости

Российский рынок коммерческой недвижимости имеет ряд особенностей, связанных как со спецификой национальной экономики, так и присущих всем развивающимся рынкам:

- 1) относительно небольшой объем рынка и высокий потенциал его роста;
- 2) серьезная подверженность влиянию макроэкономических процессов;
- 3) высокий уровень региональной дифференциации и высокий уровень локализации в крупных агломерациях и городах (в первую очередь в Московском регионе и Санкт-Петербурге);
- 4) неравномерность развития рыночных сегментов;
- 5) большое число объектов коммерческой недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.²

Также следует отметить, что фактически крупнейший собственник объектов коммерческой недвижимости в лице государства является регулятором соответствующего рынка, что не может не сказываться на эффективности его функционирования.³

Современное состояние рынка коммерческой недвижимости и тенденции его развития, безусловно, определяются влиянием пандемии COVID-19 и сложившейся геополитической ситуацией. Воздействие этих

¹ Измайлов М.Г. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости как фактор устойчивого роста экономики // Финансовый бизнес. - 2023. - №11. - С. 192-194.

² Захарова Л. Особенности российского рынка коммерческой недвижимости // Государственная служба. - 2009. - № 2 (58). - С. 64-65.

³ Там же. - С. 65.

факторов на российский рынок коммерческой недвижимости подробно проанализировано нами в параграфе 2.2 настоящей диссертационной работы.

Ключевым трендом развития современной российской экономики является ее цифровая трансформация. Процесс цифровизации национальной экономики проводится на государственном уровне. Выработку государственной политики и реализацию национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» непосредственно проводит Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации¹. Реализация данной программы осуществляется в рамках ряда нормативно-правовых актов, в т.ч.:

1) Указ Президента РФ от 09.05.2017 № 203 «О Стратегии развития информационного общества в Российской Федерации на 2017 - 2030 годы»²;

2) Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 (ред. от 21.07.2020) «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»³;

3) Указ Президента РФ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года»⁴;

4) Постановление Правительства РФ от 02.03.2019 № 234 (ред. от 13.05.2022) «О системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации»⁵;

5) Положение о системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации»¹;

¹ Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://digital.gov.ru/>.

² Указ Президента РФ от 09.05.2017 № 203 «О Стратегии развития информационного общества в Российской Федерации на 2017 - 2030 годы» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 10.05.2017.

³ Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 (ред. от 21.07.2020) «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 07.05.2018.

⁴ Указ Президента РФ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 21.07.2020.

⁵ Постановление Правительства РФ от 02.03.2019 № 234 (ред. от 13.05.2022) «О системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» (вместе с «Положением о системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации»)» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 07.03.2019.

б) Паспорт национального проекта «Национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 04.06.2019 № 7)².

Вопросы, касающиеся цифровизации сферы недвижимости, также затрагиваются в Постановлении Правительства РФ от 30.09.2022 № 1730 «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство»³.

Цифровая трансформация рынка коммерческой недвижимости в целом по России является достаточно новым трендом, что актуализирует изучение этих процессов.⁴ Однако уже сейчас в таких субъектах федерации, как Москва, Санкт-Петербург, республика Татарстан, республика Башкортостан, Московская область, Тюменская область, Краснодарский край и др., в стадии реализации находится 15 пилотных проектов цифровизации сферы недвижимости. В ближайших планах запуск цифровых проектов еще в 25 регионах.⁵

Также, 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 Постановление Правительства РФ от 02.03.2019 № 234 (ред. от 13.05.2022) «О системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» (вместе с «Положением о системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации») [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 07.03.2019.

² Паспорт национального проекта «Национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 04.06.2019 № 7) [Электронный ресурс] // Официальный сайт Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. - URL: <https://digital.gov.ru/>, 09.07.2019.

³ Постановление Правительства РФ от 30.09.2022 № 1730 «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство» // Собрание законодательства РФ. - 2022. - № 42. - Ст. 7166.

⁴ Макарова Е.Е., Сыщикова Е.Н., Проскурина З.Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. - 2021. - Том 10. - № 3. - С. 73.

⁵ Муцко А. Строим будущее: как инициатива цифровизации изменит строительную отрасль [Электронный ресурс] // РБК Тренды. - URL: <https://trends.rbc.ru/trends/industry/cmrm/65392acf9a7947a2b74c79c9>.

- 1) недостаток квалифицированных специалистов по управлению недвижимостью;
- 2) отсутствие достаточного числа специалистов в области информационных технологий;
- 3) проблема информационной безопасности;¹
- 4) фрагментарность статистических и аналитических данных по рынку коммерческой недвижимости.²

Кроме того, как отмечают Тельминова Н.В. и Нечаев О.С., «рынок недвижимости [в целом] представляет собой комплекс взаимосвязанных экономических действий, которые возникают между участниками рынка недвижимости. Как любой другой рынок, он характеризуется подверженностью колебаниями...»³.

Доля внутренних затрат российских организаций, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, на создание, распространение и использование цифровых технологий и связанных с ними продуктов и услуг, в 2021 г. составила 2,7%, что на 0,3% больше, чем в 2020 г.⁴, тем не менее этот показатель незначителен.

Доля организаций, осуществляющих операции с недвижимым имуществом и использующих цифровые технологии по их видам, от общего числа организаций составила:

- облачные сервисы в 2020 г. - 16,7%, в 2021 г. - 17,0%;
- технологии сбора, обработки и анализа больших данных в 2020 г. - 15,9%, в 2021 г. - 18,3%;
- цифровые платформы в 2020 г. - 9,1%, в 2021 г. - 7,5%;

¹ Макарова Е.Е. Повышение эффективности управления недвижимостью в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. - 2019. - Том 8. - № 5. - С. 50-59; Иванов И. 5 проблем цифровой трансформации: как решить и добиться успеха [Электронный ресурс] // РБК - Тренды. - URL: <https://trends.rbc.ru/trends/industry/cmrm/639b1ceb9a7947560301215f>.

² Захарова Л. Особенности российского рынка коммерческой недвижимости // Государственная служба. - 2009. - № 2 (58). - С. 65.

³ Тельминова Н.В., Нечаев О.С. Современные проблемы государственного регулирования рынка недвижимости // Регион: системы, экономика, управление. - 2023. - № 1(60). - С. 68.

⁴ Цифровая экономика: 2023: краткий статистический сборник / Г.И. Абдрахманова, С.А. Васильковский, К.О. Вишневецкий и др.; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: НИУ ВШЭ, 2023. - 120 с. - С. 14.

- интернет вещей в 2020 г. - 8,5%, в 2021 г. - 9,4%;
- геоинформационные системы в 2020 г. - 8,7%, в 2021 г. - 7,8%;
- RFID-технологии (бесконтактные технологии) в 2020 г. - 6,2%, в 2021 г. - 7,7%;
- технологии искусственного интеллекта в 2020 г. - 1,8%, в 2021 г. - 2,3%;
- промышленные роботы / автоматизированные линии в 2020 г. - 1,4%, в 2021 г. - 1,7%¹.

Доля организаций, осуществляющих операции с недвижимым имуществом и использующих программные средства по их видам, от общего числа организаций составила:

- системы электронного документооборота в 2020 г. - 40,2%, в 2021 г. - 43,3%;
- финансовые расчеты в электронном виде в 2020 г. - 31,9%, в 2021 г. - 33,8%;
- предоставление доступа к базам данных через глобальные информационные сети в 2020 г. - 10,1%, в 2021 г. - 11,9%;
- обучающие программы в 2020 г. - 5,4%, в 2021 г. - 6,1%².

Доля организаций, осуществляющих операции с недвижимым имуществом и использующих средства защиты информации по их видам, от общего числа организаций составила:

- средства цифровой электронной подписи в 2020 г. - 58,4%, в 2021 г. - 59,4%;
- регулярно обновляемые антивирусные программы в 2020 г. - 45,9%, в 2021 г. - 46,2%;

¹ Цифровая экономика: 2023: краткий статистический сборник / Г.И. Абдрахманова, С.А. Васильковский, К.О. Вишневецкий и др.; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: НИУ ВШЭ, 2023. - 120 с. - С. 53, 55.

² Там же. - С. 58.

– программные, аппаратные средства, препятствующие несанкционированному доступу вредоносных программ в 2020 г. - 27,8%, в 2021 г. - 29,1%;

– спам-фильтр в 2020 г. - 26,0%, в 2021 г. - 35,2%;

– средства шифрования в 2020 г. - 24,5%, в 2021 г. - 25,7%;

– системы обнаружения вторжения в компьютер или сеть в 2020 г. - 19,9%, в 2021 г. - 21,1%;

– программные средства автоматизации процессов анализа и контроля защищенности компьютерных систем в 2020 г. - 16,5%, в 2021 г. - 17,1%¹.

Доля организаций, осуществляющих операции с недвижимым имуществом и взаимодействующих с органами власти онлайн по видам взаимодействия, от общего числа организаций составила:

– отправка заполненных форм в 2020 г. - 57,5%, в 2021 г. - 57,0%;

– загрузка официальных форм в 2020 г. - 55,9%, в 2021 г. - 55,1%;

– получение информации с сайтов государственных органов в 2020 г. - 49,5%, в 2021 г. - 49,5%;

– участие в государственных закупках в 2020 г. - 22,2%, в 2021 г. - 21,6%².

Как видно из представленных статистических данных, распространение цифровых технологий в сфере недвижимости неоднородно, однако по всем показателям наблюдается тенденция к росту. При этом доля занятых в организациях, осуществляющих операции с недвижимым имуществом, в профессиях, связанных с интенсивным использованием информационно-коммуникационных технологий, от общего числа организаций в 2021 г. составила:

– специалисты по ИКТ - 1,2%;

– другие специалисты, интенсивно использующие ИКТ - 10,2%¹.

¹ Цифровая экономика: 2023: краткий статистический сборник / Г.И. Абдрахманова, С.А. Васильковский, К.О. Вишневецкий и др.; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: НИУ ВШЭ, 2023. - 120 с. - С. 60, 62.

² Там же. - С. 69.

В свою очередь, вклад сектора ИКТ в развитие сферы недвижимости в 2021 г. по отношению к ВВП составил 9,9%².

В параграфе 3.1 настоящей диссертационной работы нами были описаны группы цифровых инноваций в сфере коммерческой недвижимости. Однако, как указывают Самарина Н. и Иваненко И., «мало создать некие цифровые услуги и предложить их пользователям, необходимо увязать их между собой и выстроить единую систему, которая «свяжет» объекты недвижимости с государственными и частными цифровыми сервисами»³.

Как отмечается специалистами в области недвижимости, одним из основополагающих направлений поддержки государством цифровой трансформации рынка коммерческой недвижимости является формирование единого цифрового пространства.⁴ Базисом для формирования подобного цифрового пространства и решения вышеобозначенных проблем может стать всероссийская единая интегрированная информационная система. Отдельные проекты уже функционируют в сфере жилой недвижимости - Единая информационная система жилищного строительства; суперсервис «Цифровое строительство индивидуального жилого дома»⁵.

В рамках реализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года реализуются определенные шаги, направленные на ускорение процессов цифровизации сферы недвижимости⁶.

¹ Цифровая экономика: 2023: краткий статистический сборник / Г.И. Абдрахманова, С.А. Васильковский, К.О. Вишневецкий и др.; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: НИУ ВШЭ, 2023. - 120 с. - С. 77.

² Там же. - С. 100.

³ Самарина Н. Иваненко И. Цифровой каркас для недвижимости. Каким он будет в условиях санкций [Электронный ресурс] // Сетевое издание Ведомости. Недвижимость. - URL: <https://re.vedomosti.ru>.

⁴ Самарина Н. Иваненко И. Цифровой каркас для недвижимости. Каким он будет в условиях санкций [Электронный ресурс] // Сетевое издание Ведомости. Недвижимость. - URL: <https://re.vedomosti.ru>; Постановление Правительства РФ от 30.09.2022 № 1730 «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство» // Собрание законодательства РФ. - 2022. - № 42. Ст. 7166; Указ Президента РФ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 21.07.2020.

⁵ Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://minstroyrf.gov.ru/>; Единая информационная система жилищного строительства [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://наш.дом.рф/>.

⁶ Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р (ред. от 20.09.2023) «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на

Кроме того, в масштабе всей страны реализуются мероприятия по приведению обязательных процедур в сфере недвижимости к единому электронному формату, в том числе:

- 1) «процедуры, связанные с предоставлением прав на земельный участок и подготовкой соответствующей документации;
- 2) процедуры, связанные с архитектурно-строительным проектированием;
- 3) процедуры, связанные с заключением договоров подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (к электрическим сетям);
- 4) процедуры, связанные с осуществлением строительства и реконструкции объектов недвижимости;
- 5) процедуры, связанные с предоставлением разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;
- 6) процедуры, связанные с государственной регистрацией прав на построенный объект недвижимости;
- 7) процедуры, связанные с заключением договоров энерго-, тепло-, водо-, газоснабжения и водоотведения»¹.

Перевод указанных процедур в электронный формат в полном объеме должен позволить снизить расходы на строительство на 15% и сократить сроки на 20%. Уже сейчас в этом направлении, как указывают в Правительстве РФ, прослеживаются определенные сдвиги - сокращается время процедур согласования строительства и сдачи объектов в эксплуатацию.²

период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 02.11.2022.

¹ Муцко А. Строим будущее: как инициатива цифровизации изменит строительную отрасль [Электронный ресурс] // РБК - Тренды. - URL: <https://trends.rbc.ru/trends/industry/cmrm/65392acf9a7947a2b74c79c9>; Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://minstroyrf.gov.ru/>; Единая информационная система жилищного строительства [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://наш.дом.рф/>.

² Там же.

С 1 января 2017 г. в России действует Федеральная государственная информационная система «Единый государственный реестр недвижимости» (ФГИС ЕГРН) - государственный информационный ресурс, объединивший информацию Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав (ЕГРП) и содержащий сведения об объектах недвижимости на территории Российской Федерации.¹ «Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном ... недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных ... законом сведений»².

«Наличие информации о составе, структуре и динамике показателей отдельных сегментов рынка по уровням субъектного устройства, отвечающей требованиям достоверности, уместности, понятности, сопоставимости и полноты, обеспечивает возможность проведения ретроспективного и текущего анализа, оценки экономической эффективности и инвестиционной привлекательности»³, - указывает Чигрина А.И. Однако существующие информационные системы на сегодняшний день не

¹ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://rosreestr.gov.ru>; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 14.07.2015; Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 № 167 (ред. от 29.04.2023) «О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами» (вместе с «Правилами информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами») [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 10.03.2016; Постановление Правительства РФ от 29.04.2023 № 683 «Об утверждении Положения о федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости и о внесении изменения в пункт 3 Правил информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 03.05.2023.

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 14.07.2015.

³ Чигрина А.И. Обоснование необходимости трансформации информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь // Цифровая трансформация. - 2019. - № 4 (9). - С. 30.

позволяют комплексно проанализировать и оценить тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в России.

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. Подобный анализ был проведен нами в рамках параграфов 2.1, 2.2 настоящей диссертационной работы.

Формирование единого цифрового пространства рынка коммерческой недвижимости может быть осуществлено только при условии взаимодействия всех заинтересованных сторон (рисунок 17). При этом государству, преимущественно, должна отводиться роль регулятора экономических отношений на рынке.



Рисунок 17 - Единое цифровое пространство рынка коммерческой недвижимости¹

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

1) сопряжение различных информационных систем в сфере недвижимости;

¹ Составлено автором.

2) оптимизацию процедур оформления прав на недвижимое имущество;

3) снижение издержек, связанных с оформлением сделок с недвижимым имуществом субъектами хозяйствования.¹

Обобщая вышесказанное, важно отметить, что в складывающихся условиях происходит плавное переформатирование 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.

3.3. Ключевые направления государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России

Государственное регулирование рынка коммерческой недвижимости проявляется в формировании соответствующей институциональной среды.² Систему государственного регулирования рынка коммерческой недвижимости можно представить в виде следующей схемы (рисунок 18):

¹ Чигрина А.И. Обоснование необходимости трансформации информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь // Цифровая трансформация. - 2019. - № 4 (9). - С. 30-31.

² Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости. - СПб: СПбГУИТМО, 2008. - 120 с. - С. 102.

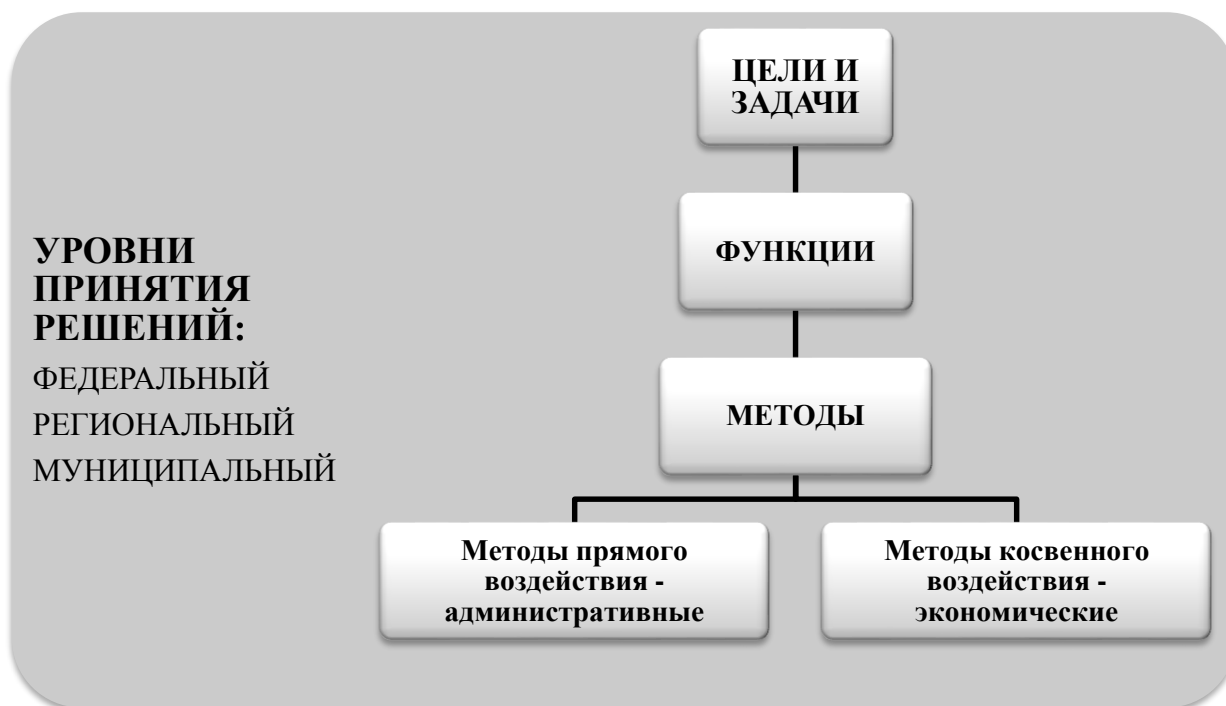


Рисунок 18 - Система государственного регулирования рынка коммерческой недвижимости¹

Важно отметить, что «В сфере недвижимости роль региональных и муниципальных нормативных актов более значима, чем в других секторах рыночной экономики»².

Непосредственно регулирование рынка коммерческой недвижимости осуществляется в рамках реализации государственной экономической политики в данной сфере.

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).³

¹ Составлено автором на основе: Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости. - СПб: СПбГУИТМО, 2008. - 120 с. - С. 102.

² Асаул А.Н. Экономика недвижимости : Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. - СПб: Питер, 2013. - 416 с.: ил. - С. 160.

³ Экономическая теория: Учеб. для студ. высш. учеб. заведений / Под ред. В.Д. Камаева. - 10-е изд., перераб. и доп. - М.: Гуманит. изд. центр ВЛАДОС, 2003. - 592 с: ил. - С. 450.

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

Целями государственной экономической политики являются:

- 1) обеспечение эффективности функционирования национальной экономики;
- 2) обеспечение устойчивого роста национальной экономики;
- 3) обеспечение стабильного уровня цен (предотвращение инфляционных и дефляционных процессов);
- 4) обеспечение занятости населения;
- 5) обеспечение справедливого распределения доходов;
- 6) социальное обеспечение населения;
- 7) обеспечение сбалансированности внешнеторгового баланса страны;
- 8) обеспечение экономической свободы;¹
- 9) обеспечение экономической безопасности страны;
- 10) обеспечение экономической независимости страны;
- 11) обеспечение развития человеческого капитала;
- 12) обеспечение высокого уровня и качества жизни населения.

Государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости - это отраслевая политика. В теории отраслевых рынков, как правило, выделяют следующие типы отраслевой политики:

- 1) по используемым методам:
 - пассивная отраслевая политика;
 - активная отраслевая политика;
- 2) по выдвинутым целям:
 - защитная отраслевая политика;
 - наступательная отраслевая политика.¹

¹ Макконнелл К.Р., Брю С.Л. Экономикс: Принципы, проблемы и политика: В 2 т. Пер. с англ. 13-го изд. Учебник. - Т. 1. - М.: ИНФРА-М, 2001. 974 с.: ил., табл., граф.

В современных условиях, на наш взгляд, в России наиболее целесообразна реализация активной наступательной отраслевой политики. Как отмечает Федюкова Г.Х., активная наступательная отраслевая политика - это «структурная политика в целях ускорения экономического роста, разработка системы координации (вплоть до создания системы индикативного планирования), контроль над потоками капитала в экономике»².

С целью создания новых точек роста российской экономики необходима реализация самостоятельного направления государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации. Разработка данной политики должна осуществляться с учетом складывающихся условий высокой неопределенности в современной экономике.

Тельминова Н.В. и Нечаев О.С. отмечают, что «нельзя не обратить внимание, что рынок недвижимости нуждается в новых инструментах воздействия для решения проблем, возникших за последние годы. Следовательно, в современных условиях необходима поэтапная, сбалансированная и системная трансформация методов государственного регулирования рынка недвижимости, а также грамотное и эффективное применение этих методов, что неразрывно связано с целенаправленной политикой государства...»³.

Государственная экономическая политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости на основе его цифровой трансформации должна включать ряд направлений:

- 1) правовое, включающее разработку законодательных механизмов развития рынка коммерческой недвижимости и совершенствование действующей нормативно-правовой базы в данной сфере;

¹ Теория отраслевых рынков: учебное пособие / сост. Г.Х. Федюкова. - Ульяновск: УлГТУ, 2018. - 86 с. - С.73.

² Там же.

³ Тельминова Н.В., Нечаев О.С. Современные проблемы государственного регулирования рынка недвижимости // Регион: системы, экономика, управление. - 2023. - № 1(60). - С. 71.

2) экономическое, включающее разработку механизмов экономического стимулирования рынка коммерческой недвижимости и совершенствование налогового регулирования данной сферы;

3) инфраструктурное, включающее развитие инфраструктуры рынка коммерческой недвижимости (технологических и организационных процессов) на основе его цифровой трансформации.¹

В параграфах 2.1, 2.2 второй главы настоящей диссертационной работы нами был выявлен ряд негативных факторов, оказывающих воздействие на процессы развития рынка коммерческой недвижимости. Следовательно, в рамках государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России первоочередную роль будет играть решение именно этих проблем. Корни этих проблем могут быть выявлены только посредством масштабного всестороннего анализа процессов развития российского рынка коммерческой недвижимости на государственном уровне. Это должно стать основой государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности.² Кроме того, как уже нами отмечалось, целевым ориентиром этой политики должно стать получение мультипликативного эффекта в отношении смежных отраслей экономики. Это в конечном итоге должно обеспечить устойчивый рост российской экономики и, как результат, повысить уровень и качество жизни населения страны. Движущей силой развития рынка коммерческой недвижимости в условиях неопределенности, по нашему мнению, должна стать его цифровая трансформация, элементы которой рассматривались нами в параграфах 3.1, 3.2 данной главы настоящей диссертационной работы. В общем виде государственную экономическую политику в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации можно

¹ Лебедева О.И. Формы и методы государственного регулирования рынка недвижимости в российской экономике // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. - 2012. - № 4(40). - С. 52.

² Дуллаева Р.М., Изиева Т.С., Исалова М.Н. Роль и задачи государства в повышении эффективности управления развитием рынка недвижимости // Вестник Дагестанского государственного технического университета. Технические науки. - 2014. - № 4(35). - С. 159-165.

представить, как иерархическую структуру, включающую целевые ориентиры, направления и задачи политики (рисунок 19).

Национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации» включает в себя ряд федеральных проектов:

- 1) федеральный проект «Нормативное регулирование цифровой среды»;
- 2) федеральный проект «Кадры для цифровой экономики»;
- 3) федеральный проект «Информационная инфраструктура»;
- 4) федеральный проект «Информационная безопасность»;
- 5) федеральный проект «Цифровые технологии»;
- 6) федеральный проект «Цифровое государственное управление»;
- 7) федеральный проект «Искусственный интеллект»;
- 8) федеральный проект «Обеспечение доступа в Интернет за счет развития спутниковой связи»;
- 9) федеральный проект «Развитие кадрового потенциала ИТ-отрасли»¹.

Перечисленные выше проекты в той или иной мере затрагивают сферу коммерческой недвижимости. Однако, на наш взгляд, политика в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации должна быть разработана как самостоятельное направление в рамках государственной экономической политики. Это, по нашему мнению, позволит решить многие проблемы, устранить негативное влияние эндогенных и экзогенных факторов, а также использовать позитивные факторы, выявленные нами в параграфах 2.1, 2.2 второй главы данной диссертационной работы, для наиболее эффективного развития российского рынка коммерческой недвижимости.

¹ Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://digital.gov.ru/>.



Рисунок 19 - Структура государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации¹

¹ Составлено автором.

Основу процесса реализации государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации, как и реализации политики в любой другой сфере, составляет ее институциональный механизм (рисунок 20).



Рисунок 20 - Институциональный механизм реализации государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации¹

¹ Составлено автором.

Институциональный механизм реализации государственной экономической политики - это совокупность целей, задач, функций, методов, мер и инструментов реализации политики, а также субъектов и объектов 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, в том числе Министерства экономического развития Российской Федерации; Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации; Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и др. Объектом политики является российский рынок коммерческой недвижимости, в том числе все его участники.

Реализация государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации осуществляется путем применения ряда институциональных мер, в том числе:

- 1) организационно-управленческие меры;
- 2) нормативно-правовые меры;
- 3) социально-экономические меры.

В свою очередь, меры реализации государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России в условиях неопределенности на основе его цифровой трансформации включают практические инструменты:

- 1) формирование рыночных структур;
- 2) планирование (стратегическое, тактическое, оперативное);
- 3) разрешительные процедуры;
- 4) контрольно-надзорные мероприятия;
- 5) фискальное регулирование;
- 6) денежно-кредитное регулирование.

Таким образом, институциональный механизм составляет базис государственной экономической политики в сфере коммерческой недвижимости. 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.

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.¹ 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.

¹ Нехороших И.Н. Роль государства на рынке недвижимости в России // РЕГИОН: системы, экономика, управление. - 2021. - №1(52). - С. 27-31.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Современная экономика 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.

Сложная геополитическая ситуация и жесткие ограничительные меры в отношении России со стороны стран так называемого коллективного Запада оказали негативное воздействие на российский рынок коммерческой недвижимости.

Реализация самостоятельного направления государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости позволит создать новые точки устойчивого роста российской экономики. Принимаемые государством меры в отношении рынка коммерческой недвижимости, позволят создать мультипликативный эффект, направленный на смежные отрасли, что окажет положительное влияние на национальную экономику в целом.

При исследовании проблематики развития и эффективного функционирования рынка коммерческой недвижимости в условиях неопределенности необходимым условием является изучение влияния цифровой трансформации на рынок коммерческой недвижимости, что является одним из наиболее перспективных направлений развития современной российской экономики. Цифровая трансформация рынка коммерческой недвижимости в целом по России является достаточно новым трендом, что также актуализирует тему исследования.

Практически любая экономическая активность субъектов хозяйственной деятельности связана с рынком коммерческой недвижимости,

что подтверждает высокую степень значимости данного рынка как отраслевого рынка в устойчивом развитии экономики, а также важность изучения и анализа специфики, структуры и процессов функционирования и развития этого рынка, что особенно актуально в условиях неопределенности и цифровой трансформации отраслевых рынков.

В завершении настоящего диссертационного исследования можно сделать следующие взаимосвязанные и взаимообусловленные выводы и предложения.

Недвижимость является фундаментальной категорией в экономике, одной из движущих сил экономического роста. Значение недвижимости в жизни общества возрастало в процессе цивилизационного развития. Как уже отмечалось в настоящей диссертационной работе, недвижимость играет важнейшую роль в социально-экономическом развитии любой страны. Кроме того, недвижимость является одной из форм удовлетворения потребностей общества и человека. По своей природе недвижимость существует на пересечении частных, коллективных и государственных интересов.

Стационарность, длительный срок службы, высокая стоимость и уникальность объектов недвижимости отличает их от других экономических активов. Кроме того, невозможность перемещения недвижимого имущества в пространстве создает определенные ограничения для его использования. Являясь объектом экономических отношений, недвижимость может выступать в качестве средства производства, потребления, инвестирования, накопления, а также в качестве специфического товара. Объекты недвижимости в первую очередь характеризуются их пространственной привязкой, функциональным назначением и юридическим статусом. Также недвижимость является объектом аккумуляции капитала и генерирования дохода.

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 аккумулярование 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 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.

Сложность и многообразие форм существования и функций недвижимости как специфического экономического актива обуславливает особенности рынка коммерческой недвижимости, которому присущи черты товарного рынка, рынка услуг и финансового рынка. Кроме того, двойственная экономико-правовая природа рынка коммерческой недвижимости 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.

Институциональные условия, в данном контексте, - это совокупность институтов различной природы, которые являются нормами и правилами функционирования рынка. Процесс создания таких условий должен носить

системный характер и протекать в рамках общегосударственной экономической парадигмы, что должно, если не устранить, то сгладить внутрирыночные противоречия. Основа формирования институциональных условий функционирования российского рынка коммерческой недвижимости, учитывая остроту данного вопроса в современных реалиях, должна быть заложена в государственной экономической политике.

Российский рынок коммерческой 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 коммерческой недвижимости в целом. Российский рынок коммерческой 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.

Глобальные технологические трансформации оказывают влияние на все отрасли экономики. Сфера коммерческой недвижимости не является исключением. В последние годы цифровые инновации начали широко применяться и в этой сфере. Цифровые инновации внедряются на всех этапах жизненного цикла объектов коммерческой недвижимости. Однако для российского рынка коммерческой недвижимости цифровые инновации - это все еще новый тренд, а процесс их внедрения затрудняется рядом факторов:

- 1) низкий уровень цифровизации рынка коммерческой недвижимости, по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости;
- 2) использование хозяйствующими субъектами в своей деятельности устаревших информационно-коммуникационных технологий, что затрудняет дальнейшее внедрение цифровых инноваций;

3) отказ хозяйствующих субъектов от внедрения цифровых инноваций или ограниченное внедрение цифровых инноваций;

4) низкая инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости, обусловленная невозможностью точной оценки эффективности функционирования хозяйствующих субъектов, а также эффективности развития объектов коммерческой недвижимости;

5) оппортунистическое поведение участников рынка коммерческой недвижимости в вопросах разработки цифровых решений для рынка;

6) высокий уровень неопределенности в современной экономике и на рынке коммерческой недвижимости.

С целью инновационного поступательного развития российского рынка коммерческой недвижимости, по нашему мнению, требуется решение ряда взаимосвязанных и взаимообусловленных задач:

– формирование цифровой инфраструктуры рынка коммерческой недвижимости;

– обеспечение возможности внедрения инновационных цифровых решений в практику хозяйственной деятельности участников рынка коммерческой недвижимости;

– обеспечение участников рынка коммерческой недвижимости информацией, которая должна отвечать требованиям надежности, достоверности, юридической корректности, безопасности, актуальности, своевременности, комплексности и достаточности;

– обеспечение возможности в условиях неопределенности в современной экономике проведения объективного анализа конъюнктуры рынка с применением современного цифрового инструментария;

– обеспечение возможности совершения сделок с коммерческой недвижимостью с минимальными затратами времени и средств;

– обеспечение безопасности совершения сделок с коммерческой недвижимостью;

- обеспечение возможности оперативного и безопасного осуществления финансовых операций;
- обеспечение возможности проведения контроля на всех этапах жизненного цикла объектов коммерческой недвижимости;
- обеспечение возможности оперативного взаимодействия всех участников рынка.

Широкомасштабное внедрение инновационных решений на российском рынке коммерческой недвижимости, на наш взгляд, позволит:

- повысить эффективность взаимодействия участников рынка коммерческой недвижимости;
- обеспечить комплексное развитие российских регионов;
- сократить разрывы в уровнях социально-экономического развития субъектов Российской Федерации;
- обеспечить устойчивый рост национальной экономики в условиях неопределенности в современной России;
- повысить уровень социально-экономического развития страны;
- повысить уровень благосостояния и качество жизни населения.

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.

Российский рынок коммерческой недвижимости имеет ряд особенностей, связанных как со спецификой национальной экономики, так и присущих всем развивающимся рынкам. Ключевым трендом развития современной российской экономики является ее цифровая трансформация. Процесс цифровизации национальной экономики проводится на государственном уровне.

Одним из основополагающих направлений поддержки государством цифровой трансформации рынка коммерческой недвижимости является формирование единого цифрового пространства. Базисом для формирования

подобного цифрового пространства и решения вышеобозначенных проблем может стать всероссийская единая интегрированная информационная система.

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.

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.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 06.10.2022.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

6. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) // Российская газета. - 2006. - №162.

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 14.07.2015.

8. Указ Президента РФ от 09.05.2017 № 203 «О Стратегии развития информационного общества в Российской Федерации на 2017 - 2030 годы»

[Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 10.05.2017.

9. Указ Президента РФ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 21.07.2020.

10. Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 (ред. от 21.07.2020) «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 07.05.2018.

11. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (ред. от 06.06.2023) «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 1995. - № 30. - Ст. 2939.

12. Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 № 167 (ред. от 29.04.2023) «О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами» (вместе с «Правилами информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами») [Электронный ресурс] // Официальный

интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 10.03.2016.

13. Постановление Правительства РФ от 02.03.2019 № 234 (ред. от 13.05.2022) «О системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации» (вместе с «Положением о системе управления реализацией национальной программы «Цифровая экономика Российской Федерации»)) [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 07.03.2019.

14. Постановление Правительства РФ от 30.09.2022 № 1730 «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Строительство» // Собрание законодательства РФ. - 2022. - № 42. Ст. 7166.

15. Постановление Правительства РФ от 29.04.2023 № 683 «Об утверждении Положения о федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости и о внесении изменения в пункт 3 Правил информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 03.05.2023.

16. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р (ред. от 20.09.2023) «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>, 02.11.2022.

17. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (ред. от 14.04.2022) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка

недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. - URL: <http://www.consultant.ru/>.

18. Приказ Росстата от 25.01.2023 № 20 «Об утверждении Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. - URL: <http://www.consultant.ru/>.

19. Закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 (ред. от 28.04.1993) «О земельной реформе» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1990. - № 26. - Ст. 327. - Утратил силу.

20. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 (ред. от 01.02.1949) «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.») // СУ РСФСР. - 1922. - № 71. - Ст. 904. - Утратил силу.

21. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 04.06.2018) [Электронный ресурс] // Официальный сайт Минфина России. - URL: <http://www.minfin.ru/>, 09.02.2016.

22. Паспорт национального проекта «Национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 04.06.2019 № 7) [Электронный ресурс] // Официальный сайт Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. - URL: <https://digital.gov.ru/>, 09.07.2019.

23. ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст) (ред. от 11.05.2023) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. - URL: <http://www.consultant.ru/>.

24. Проект Приказа Минтруда России (по состоянию на 15.03.2022) «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по управлению

коммерческой недвижимостью» [Электронный ресурс] // Официальный интернет-портал правовой информации. - URL: <http://www.pravo.gov.ru/>.

25. Арефин А.В. Факторы ценообразования на рынке аренды жилой недвижимости // Жилищные стратегии. - 2015. - Том 2. Выпуск 4. - С. 253 - 266.

26. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. - СПб: Питер, 2013. - 416 с.: ил.

27. Байрамукова Ф.А. Развитие специфицированных институциональных структур в системе современных экономических отношений: дис. ... канд. экон. наук. - Ессентуки, 2016. - 166 с.

28. Балашова С.П. Подходы к формированию и совершенствованию системы управления недвижимым имуществом // Экономика и бизнес: теория и практика. - 2021. - № 4-1 (74). - С. 57-59.

29. Басовский Л.Е., Басовская Е.Н. Экономическая теория: Учеб. пособие. - М.: ИНФРА-М, 2010. - 375 с.

30. Бедрина Е.Б., Мокронос А.Г. Экономика отраслевых рынков: Учеб. пособие. - Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед ун-та, 2005. - 110 с.

31. Беляевский И.К. Маркетинговое исследование: Учебное пособие, руководство по изучению дисциплины, практикум по курсу, учебная программа. - М.: Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, 2004. - 414 с.

32. Большая российская энциклопедия [Электронный ресурс] // Научно-образовательный портал. - URL: <https://bigenc.ru/>.

33. Бычкова М.В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» // Имущественные отношения в РФ. - 2009. - № 4(91). - С. 86-91.

34. Вечканов Г.С. Экономическая теория: Учебник для вузов. - 4-е изд. Стандарт третьего поколения. - СПб: Питер, 2019. - 512 с.

35. Восканов М.Э. Публичное управление социально-экономическими макросистемами в условиях становления информационного общества: дис. ... д-ра экон. наук. - Ессентуки: ЧОУ ВО ЕИУБП, 2020. - 334 с.

36. Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А. Институциональная структура экономики и закономерности развития экономических отношений в условиях современной России // Экономика и предпринимательство. - 2016. - №8. - С. 780 - 784.

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

38. Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Недвижимость как экономико-правовая категория: понятие сущность, классификация // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2023. - №7. - С. 110-113.

39. Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Рынок аренды коммерческой недвижимости в России: условия функционирования и тенденции развития // 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.

40. Восканов М.Э., Кузнецова И.А., Байрамукова Ф.А. Анализ финансового состояния предприятия и учёт банкротства: Учебное пособие. / Под ред. проф. Аралова А.В. - Кисловодск: изд-во УЦ «МАГИСТР», 2016. - 124 с.: прил.

41. Галазова С.С. Новый этап оптимизации российских институтов развития // Вестник НГУЭУ. - 2023. - №2. - С. 10-18.

42. Галазова С.С. Развитие рыночного потенциала современного корпоративного сектора // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). - 2022. - №2(78). - С. 16-19.

43. Городнова Н.В., Маврина И.Н. Экономические аспекты управления рынком недвижимости : учебное пособие. - Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2020. - 104 с.

44. Гудименко Г.В., Дорофеева В.В. Цифровизация как форма инновационного развития рынка недвижимости // Научные исследования и разработки. Экономика. - 2023. - Т. 11. - № 5. - С. 51-56.

45. Демченко Е.А., Кожевников К.И. Особенности управления коммерческой недвижимостью в современных условиях // Вестник УрФУ. Серия экономика и управление. - 2011. - № 6. - С. 86 - 93.

46. Дмитриев А.В. Правовое регулирование городского землепользования в современных условиях: учебное пособие. - М.: Экономика, 2002. - 97 с.

47. Дом в 5D. Зачем строительная отрасль переходит на ТИМ-стандарт и в чём его преимущества [Электронный ресурс] // СберПро. - URL: <https://sber.pro/>.

48. Дуллаева Р.М., Изиева Т.С., Исалова М.Н. Роль и задачи государства в повышении эффективности управления развитием рынка недвижимости // Вестник Дагестанского государственного технического университета. Технические науки. - 2014. - № 4(35). - С. 159-165.

49. Единая информационная система жилищного строительства [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://наш.дом.рф/>.

50. Ежова В.А. Теория отраслевых рынков: учебное пособие. - СПбГТУРП, - СПб, 2015. - 40 с.

51. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости : учебное методическое пособие. - Томск: Эль Контент, 2012. - 82 с.

52. Жишкова Ю. Цифровизация управления коммерческой недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт Проекта «Цифровая трансформация Санкт-Петербурга». - URL: <https://dt.petersburg.ru>.

53. Жулькова Ю.Н., Степанова О.В. Экономика недвижимости : учеб. пособие. - Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. - 114 с.

54. Заздравных А.В., Бойцова Е.Ю. Экономика отраслевых рынков: учебник и практикум для вузов . - 2-е изд. - М.: Юрайт, 2023. - 359 с.
55. Захарова Л. Особенности российского рынка коммерческой недвижимости // Государственная служба. - 2009. - № 2 (58). - С. 64-66.
56. Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестн. Чувашск. ун-та. - № 6. - 2006. - 362 - 367.
57. Зюбина Е.В., Баранова И.В., Власенко М.А. Оценка эффективности управления коммерческой организацией: методический аспект // Сибирская финансовая школа. - 2017. - № 1 (120). - С. 96-106.
58. Иванов В.В., Шохин Р.О. Модель международной экономической интеграции на рынках коммерческой недвижимости // Финансы и кредит. - 2023. - Т. 29. - №5 (833). - С. 1062-1077.
59. Иванов В.В., Шохин Р.О. Модель международной экономической интеграции на рынках коммерческой недвижимости // Российский внешнеэкономический вестник. - 2023. - №7. - С. 53-64.
60. Иванов И. 5 проблем цифровой трансформации: как решить и добиться успеха [Электронный ресурс] // РБК - Тренды. - URL: <https://trends.rbc.ru/trends/industry/cmrm/639b1ceb9a7947560301215f>.
61. Иванов М.В., Румянцева С.Ю. Новая экосистема цифровой недвижимости: этапы развития, технологии и перспективы. Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2020. - Т. 10. - № 4. - С. 524-533.
62. Измайлов М.Г. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости как фактор устойчивого роста экономики // Финансовый бизнес. - 2023. - №11. - С. 192-194.
63. Измайлов М.Г. Особенности развития рынка коммерческой недвижимости в современной России // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2024. - №1. - С. 133 - 136.

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

65. Измайлов М.Г. Управление коммерческой недвижимостью: теоретический и методологический аспекты // Финансовый бизнес. - 2023. - №8. - С. 106-108.

66. Исследование рынка недвижимости [Электронный ресурс] // Сайт ООО «Информ-Оценка». - URL: <https://irnr.ru/>.

67. Касаткина Е.А. Экономика коммерческой недвижимости: Учеб.-метод. пособие. - Ижевск: Издательский центр «Удмуртский университет», 2020. - 75 с.

68. Кириченко Л.П., Возбранная Т.В. Теория отраслевых рынков: Учеб. пособие. - Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВПО «КНАГТУ», 2012. - 163 с.

69. Кострикин П.Н. Инвестиционное обеспечение развития недвижимости: Монография. - М.: МАКС Пресс, 2015. - 232 с.

70. Кострикин П.Н. Методология обеспечения синхронизации комплексного развития недвижимости с механизмами государственной поддержки строительного комплекса: автореф. дис. ... д-ра экон. наук. - М., 2020. - 61 с.

71. Костылев А.В. Экономико-математические модели конъюнктуры рынка недвижимости: автореф. дис. ... канд. экон. наук. - Ростов-на-Дону, 2016. - 26 с.

72. Кудрявцева Е.В. Проблематика услуги управления коммерческой недвижимостью // Известия Томского политехнического университета. - 2010. - Т. 317. - № 6. - С. 18-22.

73. Кузьмин Е.А. Проблема неопределенности как научной категории // Эффективное антикризисное управление. - 2014. - №3(84). - С. 90-100.

74. Кузьмин Е.А. Феномен неопределенности в экономических теориях и концепциях // Вестник НГУЭУ. - 2014. - №2. - С. 18-36.

75. Кусков И.В. Управление объектами коммерческой недвижимости на основе модели рационального управления активами: автореф. дис. ... канд. экон. наук. - СПб, 2009. - 21 с.

76. Лебедева О.И. Формы и методы государственного регулирования рынка недвижимости в российской экономике // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. - 2012. - № 4(40). - С. 52.

77. Лемешко Д.С. Кризисные трансформации рынка недвижимости: принятие решений в условиях неопределенности и оценка волатильности поправки на риск // Экономика образования. - 2011. - № 1. - С. 162-171.

78. Лукьянсков А.М. Модель функционирования рынка недвижимости в мегаполисе в условиях глобализации: автореф. дис. ... канд. экон. наук. - Пенза, 2012. - 24 с.

79. Макарова Е.Е. Повышение эффективности управления недвижимостью в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. - 2019. - Том 8. - № 5. - С. 50-59.

80. Макарова Е.Е., Сыщикова Е.Н., Проскурина З.Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. - 2021. - Том 10. - № 3. - С. 71-86.

81. Макконнелл К.Р., Брю С.Л. Экономикс: Принципы, проблемы и политика: В 2 т. Пер. с англ. 13-го изд. Учебник. - Т. 1. - М.: ИНФРА-М, 2001. 974 с.: ил., табл., граф.

82. Максимов С.Н. Вопросы стратегического выбора в управлении корпоративной недвижимостью // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. - 2012. - № 6 (78). - С. 51-57.

83. Максимов С.Н. Недвижимость как экономический актив // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. - 2010. - №1. - С. 3-11.

84. Максимов С.Н. Стратегические аспекты управления корпоративной недвижимостью // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. - 2013. - № 6 (84). - С. 38-44.

85. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие. - Екатеринбург: УрФУ, 2011. - 115 с.

86. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL:<https://minstroyrf.gov.ru/>.

87. Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://digital.gov.ru/>.

88. Миргородская Е.О. Конкуренентоспособность как интегральное свойство рыночной системы хозяйствования // Философия хозяйства. - 2017. - №4/5. - С. 187.

89. Миронова В. Коммерческая недвижимость: рынок жив [Электронный ресурс] // Сайт проекта Retail.ru. - URL: <https://www.retail.ru/articles/kommercheskaya-nedvizhimost-rynok-zhiv/>.

90. Мирошников Н.И. Экономическая теория: Учебное пособие. В 2 ч. Часть 1. Микроэкономика. – Ессентуки: НОУ ВПО «ЕИУБиП», 2014. - 211 с.

91. Мирошников Н.И. Экономическая теория: Учебное пособие. В 2 ч. Часть 2. Макроэкономика. - Ессентуки: НОУ ВПО «ЕИУБиП», 2014. - 202 с.

92. Михеев Г.В., Скрипникова Д.А. Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в России // Научные труды КубГТУ. - 2020. - № 1. - С. 46-54.

93. Муцко А. Строим будущее: как инициатива цифровизации изменит строительную отрасль [Электронный ресурс] // РБК - Тренды. - URL: <https://trends.rbc.ru/trends/industry/cmrm/65392acf9a7947a2b74c79c9>.

94. Нехороших И.Н. Роль государства на рынке недвижимости в России // РЕГИОН: системы, экономика, управление. - 2021. - №1(52). - С. 27-31.

95. Николаева И.П. Экономическая теория: учебник. - 6-е изд. - М.: Дашков и К°, 2022. - 330 с.

96. Николаева И.П. Экономическая теория: учебник. - 6-е изд. - М.: Дашков и К°, 2022. - 330 с.

97. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. - М.: Зерцало, 2007. - 395 с.

98. Новоселова Н.Н., Нестеренко С.А. Исследование направлений развития производительных сил // Вестник Института дружбы народов Кавказа (Теория экономики и управления народным хозяйством). Экономические науки. - 2018. - № 1(45). - С. 13.

99. Носова С.С. Экономическая теория: учебное пособие. - 4-е изд., перераб. - М.: КНОРУС, 2018. - 330 с.

100. Обзор инноваций в сфере недвижимости. Краткое содержание пятого ежегодного обзора КПМГ [Электронный ресурс] // Сайт Международной группы по оказанию консультационных услуг в секторе недвижимости KPMG. - URL: <https://kpmg.com/>.

101. Оленина О.А., Ступникова Е.А., Кузьминов В.В. Основные тенденции и перспективы развития рынка жилой и коммерческой недвижимости в России // Журнал прикладных исследований. - 2021. - № 6-5. - С. 479-485.

102. Онофрей Д.И. Прогнозирование рынка коммерческой недвижимости в предпринимательской деятельности: автореф. дис. ... канд. экон. наук. - М., 2010. - 21 с.

103. Основы оценочной деятельности: учебное пособие / Под ред. И.В. Косоруковой. - М.: Моск. фин.-пром. акад., 2005. - 367 с.

104. Основы экономики недвижимости: Учебное пособие / Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. - Казань: Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2018. - 168 с.

105. Пиллус Е.В. Инновационное развитие рынка недвижимости на основе управления арендой городских объектов нежилого фонда: автореф. дис. ... канд. экон. наук. - М., 2005. - 24 с.

106. Плучевская Э.В., Кондратьева А.А. Применение SWOT-анализа для оптимизации систем управления на предприятиях на примере рынка недвижимости // Известия Томского политехнического университета. - 2012. - Т. 320. - № 6. - С. 28-32.

107. Подсорин В.А., Евдокимов О.Г. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - М.: МГУПС (МИИТ), 2014. - 128 с.

108. Президент России [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <http://www.kremlin.ru/events/councils/by-council/1029/69019>.

109. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. - 2-е изд. перераб. и доп. - СПб: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. - 176 с.

110. Разновидности управления недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт Центра коммерческой недвижимости «КОМПЕНТ». - URL: <https://komrent.ru/stati/raznovidnosti-upravleniya-nedvizhimostyu/?ysclid=ll2h2ziv6t380234724>.

111. Репкин А.И. Введение в экономический анализ. Микроэкономика. Часть IV. Теория отраслевых рынков. - СПб: Университет ИТМО, 2018. - 133 с.

112. Розанова Н.М. Теория отраслевых рынков: введение в предмет: учебник для вузов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М.: Юрайт, 2023. - 470 с.

113. Рыбкина М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // XXI Царскосельские чтения (Санкт-Петербург, 25-26 апреля 2017 г.): Материалы международной научной конференции. - СПб: Ленинградский государственный университет имени А.С. Пушкина, 2017. - Том III. - С. 116-123.

114. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ИНФРА-М, 2020. - 445 с.: ил., табл.

115. Самарина Н. Иваненко И. Цифровой каркас для недвижимости. Каким он будет в условиях санкций [Электронный ресурс] // Сетевое издание Ведомости. Недвижимость. - URL: <https://re.vedomosti.ru>.

116. Синяк Н.Г., Марина Н., Шавров С.А. Цифровая трансформация и транспарентность рынка недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. - 2020. - № 1. - С. 69-78.

117. Смолина Е.С., Власов А.Ю. Структурно-динамические изменения рынка коммерческой недвижимости под влиянием COVID-19 // Вестник Самарского государственного экономического университета. - 2021. - №6(200). - С. 54-60.

118. Современные подходы к обеспечению экономической безопасности государства и регионов в эру неопределенности / Е.К. Карпунина, Д.В. Карпунин, О.Ф. Алехина и др. - М.: Русайнс, 2022. - 306 с.

119. Степанов М.М. Механизм цифровой трансформации субъектов малого бизнеса // Научный результат. Технологии бизнеса и сервиса. - 2022. - Т. 8. - №3. - С. 88-97.

120. Тарасевич Е.И. PropTech: сущность, история, состояние и перспективы развития [Электронный ресурс] // Краткий аналитический обзор. - URL: <https://valmaster.ru/download/news/PropTech.pdf>.

121. Тарасевич Е.И. Технологии эксплуатации недвижимости: стратегия лидерства. - СПб: МКС, 2010. - 647 с.: ил., табл.

122. Тельминова Н.В., Нечаев О.С. Современные проблемы государственного регулирования рынка недвижимости // Регион: системы, экономика, управление. - 2023. - № 1(60). - С. 66-71.

123. Теория отраслевых рынков: учебное пособие / сост. Г.Х. Федюкова. - Ульяновск: УлГТУ, 2018. - 86 с.

124. Тироль Ж. Рынки и рыночная власть: теория организации промышленности: В 2 т. Т. 1 / Под ред. В.М. Гальперина и Н.А. Зенкевича. - 2-е изд., испр. - СПб: Экономическая школа, 2000. - 334 с.

125. Тироль Ж. Рынки и рыночная власть: теория организации промышленности: В 2 т. Т. 2 / Под ред. В.М. Гальперина и Н.А. Зенкевича. - 2-е изд., испр. - СПб: Экономическая школа, 2000. - 455 с.

126. Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. Основы экономики недвижимости: учеб. пособие. - Воронеж: Воронежский ГАСУ, 2014. - 185 с.

127. Управление коммерческой недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт компании RealJet. - URL: <https://realjet.ru/>.

128. Управление недвижимостью и ее оценка: учебное пособие / Л.Н. Бондарева, Н.А. Бикметова, У.В. Пермякова, А.В. Иванова. - Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2012. - 122 с.

129. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://rosreestr.gov.ru>.

130. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // Официальный сайт. - URL: <https://rosstat.gov.ru/>.

131. Федорова А.Ю. Экономика отраслевых рынков : уч. пособие. - 2-е издание, измененное и дополненное; под ред. проф. С.Б. Смирнова. - СПб: Университет ИТМО, 2016. - 89 с.

132. Фирсов М.В. Повышение эффективности управления коммерческими объектами недвижимости // Российское предпринимательство. - 2012. - № 3 (101). - С. 97-101.

133. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997. - 480 с.

134. Хубулова В.В., Новосёлова Н.Н., Карпенко К.В., Ревякин А.С. Перспективы развития предприятий на основе цифровой трансформации: пятая эра проектного управления // Вестник Института дружбы народов Кавказа (Теория экономики и управления народным хозяйством). Экономические науки. - 2020. - № 4(56).

135. Цифровая экономика: 2023: краткий статистический сборник / Г.И. Абдрахманова, С.А. Васильковский, К.О. Вишневецкий и др.; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: НИУ ВШЭ, 2023. - 120 с.

136. Цифровое управление коммерческой недвижимостью [Электронный ресурс] // Сайт Аналитического центра ООО «РЭДМЭДРОБОТ». - URL:

https://roscongress.org/upload/medialibrary/785/1_Redmadrobot_TSifrovoe-upravlenie-kommercheskoy-nedvizhimostyu.pdf.

137. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости. - СПб: СПбГУИТМО, 2008. - 120 с.

138. Чернышов И. Что ждёт рынок коммерческой недвижимости в России? [Электронный ресурс] // Портал «Новострой.ру». - URL: <https://www.novostroy.ru/articles/interview/chto-zhdet-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-rossii/>.

139. Чигрина А.И. Обоснование необходимости трансформации информационного обеспечения рынка коммерческой недвижимости Республики Беларусь // Цифровая трансформация. - 2019. - № 4 (9). - С. 29-38.

140. Шаропатова А.В., Волынец Ю.В. Особенности инновационной деятельности в системе управления жилой недвижимостью // Russian Economic Bulletin. - 2020. - Том 3. - №3. - С. 184-188.

141. Шеина С.Г., Миргородская Е.О., Новоселова И.В. Формирование рынка арендного жилья в России: потенциал институционального опыта западноевропейских стран (часть 1) // Недвижимость: экономика, управление. - 2018. - №2. - С. 90-93.

142. Шеряй К.И. Оценка эффективности функционирования компании на основе динамики ее внутренней стоимости // Экономический анализ: теория и практика. - 2011. - № 36(243). - С. 61-64.

143. Шогенов А.Х. Государственное регулирование отраслевых рынков: автореф. дис. ... канд. экон. наук. - М., 2012. - 26 с.

144. Шулин Ф. Учебник истории римского права / Пер. с нем. И.И. Щукина, под ред. В.М. Хвостова; предисл.: Н. Боголепов. - М.: тип. Э. Лисснера и Ю. Романа, 1893. - 610 с.

145. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 4-е изд., испр. / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова. - СПб: АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с.
146. Экономическая теория: учебник / А.И. Балашов, Т.Д. Имамов, Н.П. Купрещенко, С.А. Тертышный. Под ред. Н.Д. Эриашвили.- М.: Юнити-Дана, 2017. - 527 с.
147. Экономическая теория: Учеб. для студ. высш. учеб. заведений / Под ред. В.Д. Камаева. - 10-е изд., перераб. и доп. - М.: Гуманит. изд. центр ВЛАДОС, 2003. - 592 с: ил.
148. CORE.XP подводит итоги 2022 года и делает прогноз на 2023 год [Электронный ресурс] // Сайт консалтинговой компании CORE.XP. - URL: <https://rentnow.ru/news/results-2022>.
149. Akcali B.Y, Sismanoglu E. Innovation and the effect of research and development (R&D) expenditure on growth in some developing and developed countries // Procedia-Social and Behavioral Sciences, 195. - 2015. - P. 768-775.
150. Church J.R., Ware R. Industrial organization: a strategic approach. - Boston: Irwin / McGraw Hill, 1999. - 1024 p.
151. Economic policy-making under uncertainty: the role of truth and accountability in policy advice / Eds. P. Mooslechner, H. Schuberth, M. Schürz. - Fairford: Edward Elgar Publishing, 2004. - 322 p.
152. Edelstein Robert H., Liu Peng. The Economics of Commercial Real Estate Preleasing // Journal of Real Estate Finance and Economics. - 2016. - Vol. 53. - № 2. - P. 200-217.
153. Kawaguchi Y. Real Estate Economics. - Tokyo: Seibunsha, 2013.
154. McConnell Campbell, Brue Stanley, Flynn Sean. Economics: Principles, Problems, & Policies. - 22st Ed. - McGraw-Hill, 2021.
155. Ross E.A. Uncertainty as a factor in production // Annals, American Academy. - 1896. - Vol. VIII. - P. 92-119.

156. Tirole J. A Theory of Collective Reputations (with applications to the persistence of corruption and to firm quality // Review of Economic Studies. - 1996. - №1. - P. 30-32.

157. Tirole J. Financial Crises, Liquidity and the International Monetary System. - Princeton: Princeton University Press, 2002. - 168 p.

158. Tirole J. The Theory of Corporate Finance. - Princeton, Oxford: Princeton University Press, 2006. - 644 p.

159. Tirole J. The Theory of Industrial Organization. - Cambridge, MA: MIT Press, 1988. - 479 p.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Таблица 1 - Валовая добавленная стоимость по отраслям экономики в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (в текущих ценах, млрд руб.)¹

Коды		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
	Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	60 114,0	68 103,4	72 985,7	79 030,0	83 087,4	85 616,1	91 843,2	103 861,7	109 608,3	107 658,1	135 295,0	153 435,2
	в том числе:												
	Валовая добавленная стоимость в основных ценах	51 915,6	58 935,7	63 721,3	68 737,9	74 620,5	77 077,1	82 897,4	92 828,8	98 487,2	96 996,1	121 416,1	139 121,5
	в том числе:												
Раздел А	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1 894,0	1 992,7	2 184,9	2 655,9	3 218,1	3 287,8	3 263,8	3 525,3	3 869,5	4 313,2	5 235,9	5 986,1
Раздел В	Добыча полезных ископаемых	4 943,5	5 563,4	5 910,7	6 231,5	7 275,8	7 423,1	9 028,5	12 409,6	12 622,5	9 192,3	15 911,8	19 491,9
Раздел С	Обрабатывающие производства	6 895,6	7 774,2	8 070,3	8 958,5	10 288,7	10 017,3	11 308,4	13 314,9	14 215,3	14 429,2	17 413,9	19 704,0
Раздел D	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1 631,7	1 670,0	1 810,0	1 845,7	2 076,8	2 258,2	2 403,4	2 456,7	2 564,1	2 575,7	2 982,6	3 218,7
Раздел E	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	253,8	294,3	314,4	361,9	391,5	379,3	432,7	474,2	497,1	517,6	606,2	629,9
Раздел F	Строительство	3 957,1	4 518,2	4 470,2	4 676,7	4 722,3	4 899,6	4 998,3	5 156,0	5 340,6	5 278,0	6 071,6	7 272,4
Раздел G	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	9 047,4	9 875,2	10 313,3	11 153,3	11 812,1	11 301,8	11 697,3	12 534,9	12 737,8	11 816,9	15 389,5	17 213,0
Раздел H	Транспортировка и хранение	3 060,7	3 451,0	4 109,4	4 280,6	4 986,1	5 624,7	5 816,3	6 152,6	6 743,4	6 284,3	7 494,1	8 610,5
Раздел I	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	467,3	532,2	556,3	606,7	666,4	702,7	744,7	837,2	919,2	697,2	970,5	1 175,2
Раздел J	Деятельность в области информации и связи	1 343,9	1 591,6	1 661,4	1 729,6	1 875,6	1 953,4	2 143,6	2 309,4	2 607,4	2 898,3	3 323,2	3 812,2
Раздел K	Деятельность финансовая и страховая	1 941,1	2 458,0	2 865,6	3 086,6	2 663,2	3 398,3	3 619,0	4 036,8	4 250,7	5 049,9	6 541,6	6 654,4

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

Продолжение таблицы 1

Раздел L	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	5 779,2	6 747,9	6 988,4	7 310,1	7 569,3	7 849,7	8 265,7	8 822,4	9 633,9	10 023,3	12 676,2	15 007,3
Раздел M	Деятельность профессиональная, научная и техническая	2 065,9	2 315,6	2 759,3	3 053,8	3 323,7	3 431,8	3 720,6	3 831,3	4 409,7	4 844,2	5 434,7	6 067,4
Раздел N	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	906,0	1 023,2	1 259,3	1 400,3	1 759,0	1 865,7	1 980,1	1 965,6	2 153,0	2 233,9	2 617,0	3 111,5
Раздел O	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	3 631,8	4 555,2	5 201,3	5 533,1	5 745,7	6 140,0	6 455,2	6 924,3	7 165,4	7 754,1	8 467,3	9 924,7
Раздел P	Образование	1 609,2	1 794,7	2 042,0	2 201,1	2 312,8	2 442,9	2 627,2	2 939,0	3 279,6	3 415,6	3 656,0	4 062,0
Раздел Q	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	1 543,4	1 687,4	1 977,8	2 308,7	2 378,5	2 449,1	2 610,6	3 092,6	3 382,4	3 849,5	4 500,3	4 854,2
Раздел R	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	387,2	449,9	512,7	584,0	669,2	688,0	777,5	900,4	980,0	908,6	1 147,6	1 280,4
Раздел S	Предоставление прочих видов услуг	218,4	265,2	307,8	323,8	403,1	457,4	501,0	548,9	592,4	526,1	595,3	651,6
Раздел T	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	338,6	375,8	406,1	436,1	482,6	506,3	503,4	596,9	523,0	388,1	381,0	394,1
	Налоги на продукты	8 413,3	9 411,8	9 510,9	10 550,8	8 738,5	8 817,2	9 264,5	11 341,9	11 623,6	11 399,9	15 289,5	15 747,3
	Субсидии на продукты	214,9	244,0	246,4	258,7	271,6	278,3	318,8	309,1	502,5	737,9	1 410,7	1 433,7
	Чистые налоги на продукты	8 198,4	9 167,8	9 264,4	10 292,1	8 466,9	8 539,0	8 945,8	11 032,8	11 121,1	10 662,0	13 878,8	14 313,6

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

Таблица 1 - Структура валовой добавленной стоимости по отраслям экономики в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (в текущих основных ценах; в процентах к итогу)¹

Коды		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
	Всего по классам	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Раздел А	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,6	3,4	3,4	3,9	4,3	4,3	3,9	3,8	3,9	4,4	4,3	4,3
Раздел В	Добыча полезных ископаемых	9,5	9,4	9,3	9,1	9,8	9,6	10,9	13,4	12,8	9,5	13,1	14,0
Раздел С	Обрабатывающие производства	13,4	13,3	12,7	13,1	13,8	13,0	13,7	14,4	14,5	14,9	14,3	14,2
Раздел D	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,1	2,8	2,8	2,7	2,8	2,9	2,9	2,6	2,6	2,7	2,5	2,3
Раздел E	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Раздел F	Строительство	7,6	7,7	7,0	6,8	6,3	6,4	6,0	5,6	5,4	5,4	5,0	5,2
Раздел G	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	17,5	16,8	16,2	16,3	15,8	14,7	14,1	13,5	13,0	12,2	12,7	12,4
Раздел H	Транспортировка и хранение	5,9	5,9	6,4	6,2	6,7	7,3	7,0	6,6	6,9	6,5	6,2	6,2
Раздел I	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,7	0,8	0,8
Раздел J	Деятельность в области информации и связи	2,6	2,7	2,6	2,5	2,5	2,5	2,6	2,5	2,6	3,0	2,7	2,7
Раздел K	Деятельность финансовая и страховая	3,7	4,2	4,5	4,5	3,5	4,4	4,4	4,3	4,3	5,2	5,4	4,8

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

Продолжение таблицы 1

Раздел L	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1	11,4	11,0	10,6	10,2	10,2	10,0	9,5	9,8	10,3	10,4	10,8
Раздел M	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,0	3,9	4,3	4,4	4,5	4,5	4,5	4,1	4,5	5,0	4,5	4,4
Раздел N	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7	1,7	2,0	2,0	2,4	2,4	2,4	2,1	2,2	2,3	2,2	2,2
Раздел O	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	7,0	7,7	8,2	8,0	7,7	8,0	7,8	7,5	7,3	8,0	7,0	7,1
Раздел P	Образование	3,1	3,0	3,2	3,2	3,1	3,2	3,2	3,2	3,3	3,5	3,0	2,9
Раздел Q	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,0	2,9	3,1	3,4	3,2	3,2	3,1	3,3	3,4	4,0	3,7	3,5
Раздел R	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9
Раздел S	Предоставление прочих видов услуг	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5
Раздел T	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3

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

ЛИСТ ОПРОСА ЭКСПЕРТА

Место работы: _____

Должность: _____

Стаж работы в области недвижимости: _____

В каком регионе вы работаете: _____

1. Какие сильные стороны российского рынка коммерческой недвижимости вы можете выделить?

2. Какие слабые стороны российского рынка коммерческой недвижимости вы можете выделить?

3. Какие существуют возможности развития российского рынка коммерческой недвижимости?

4. Какие существуют угрозы функционированию российского рынка коммерческой недвижимости?

« _____ » _____ 20____ г.