

ЧАСТЬ 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРИКЛАДНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СИСТЕМ

УДК 338.24:332.72:330.322

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

А.А. Артемьев, А.В. Грозина

© Артемьев А.А., Грозина А.В., 2024

Аннотация. Статья посвящена исследованию актуальных вопросов управления недвижимостью в современной России. Анализ теории и практики соответствующего вида управленческой деятельности позволил выделить ключевые перспективы развития управления недвижимостью в России на современном этапе.

Ключевые слова: недвижимое имущество, рынок недвижимости, управление недвижимостью.

Недвижимость играет важную роль в экономической жизни страны, имеет особое социальное значение. Недвижимость выступает в качестве природной и пространственной основы, на которой происходит вся экономическая деятельность, является неотъемлемой частью активов любого предприятия, объектом сделок. В связи с этим вопросы управления недвижимостью, повышения эффективности и развития такого рода управленческой деятельности приобретают особую значимость и требуют всестороннего изучения.

С переходом России к рыночным отношениям в конце XX в. недвижимость стала выступать в качестве товара и в стране началось формирование и развитие рынка недвижимости. Этому процессу долгое время препятствовали неопределенность собственности на землю, высокий уровень инфляции и процентных ставок по кредитам и займам, а также многие другие факторы, большую часть которых удалось ликвидировать или, как минимум, нивелировать в начале XXI в.

На сегодня рынок недвижимости представляет собой важнейшую составляющую российской экономики и тесно связан с другими рынками. Без него сложно представить какую-либо рыночную экономику, поскольку участники рынка труда, рынка капитала, рынка товаров и услуг для своего

нормального существования должны иметь во владении и пользовании соответствующие помещения, здания, сооружения и иные объекты недвижимости, необходимые для осуществления их деятельности.

Кроме того, недвижимость можно рассматривать как выгодную инвестицию, поскольку вложенные в нее средства защищены от инфляции. Приобретенные дом, квартиру, земельный участок или объект коммерческой недвижимости можно через некоторое время продать значительно дороже (например, студии в г. Твери, купленные на этапе строительства в 2017–2019 гг. за 1–1,2 млн руб., продаются сегодня за 3–3,5 млн руб.) либо сдать в аренду или внаем и получать от этого дополнительный стабильный доход. Для общего сравнения с иными источниками дохода (например, банковскими депозитами), если взять небольшой промежуток времени (с 2020 по 2022 гг.), то квартиры в Твери в среднем подорожали в 1,5–2 раза [1], причем наибольший эффект дали именно студии и однокомнатные квартиры в новостройках в районах с развитой или активно развивающейся инфраструктурой.

В свою очередь, покупка предприятия или иного имущественного комплекса будет приносить покупателю (инвестору) доход от коммерческой деятельности этой компании.

Спрос на недвижимость в России в настоящее время остается достаточно высоким, и с ростом доходов населения он будет увеличиваться. В частности, этому будет способствовать и снижение процентных ставок по ипотечным кредитам, которое произойдет после снижения ключевой ставки ЦБ РФ (по прогнозам экономистов уже в 2025 г. данный показатель снизится до 8–10 % годовых [2]).

Управление недвижимостью в современной России находится в стадии своего активного развития и претерпевает существенные изменения в соответствии с новыми требованиями и тенденциями. Анализ теории и практики управления недвижимостью позволяет выделить следующие перспективы развития этого особого вида управленческой деятельности:

1. Активное использование всевозможных информационных технологий, что подразумевает внедрение различных современных информационных систем, технологий, программного обеспечения для управления недвижимостью, таких как CRM-системы, платформы онлайн-обучения, цифровые каталоги, базы данных, специализированные программные продукты и т. п. Все это призвано помочь упростить процессы управления недвижимостью, улучшить взаимодействие между участниками рынка недвижимости, повысить эффективность ведения бизнеса в данной сфере [3].

2. Многоуровневое профессиональное развитие соответствующих специалистов (в частности, увеличение количества квалифицированных специалистов в области управления недвижимостью) с расширенным

функционалом, что должно способствовать повышению качества и эффективности управления недвижимостью [4].

3. Развитие инфраструктуры: строительство и модернизация инфраструктуры в рамках управления жилыми комплексами, коммерческими зданиями, офисными центрами, торговыми площадями и иными объектами недвижимости. Развитие инфраструктуры обеспечивает рост востребованности соответствующих объектов, тем самым повышает эффективность управления ими и способствует развитию рынка недвижимости в целом [5].

4. Совершенствование законодательства в сфере правового регулирования недвижимости и управления ею, в том числе изменения:

предусматривающие оптимизацию процедур кадастрового учета недвижимости и регистрации прав на нее;

способствующие прозрачности различных сделок с недвижимым имуществом (в том числе в сфере найма и аренды недвижимости);

повышающие уровень защиты прав и законных интересов участников рынка недвижимости;

иные нововведения в законодательстве, призванные обеспечить стабильное развитие отечественного рынка недвижимости [6].

5. Повсеместное внедрение современных экологических и энергоэффективных решений в сфере недвижимости и управления ею, что приведет к снижению эксплуатационных расходов по содержанию объектов недвижимости и формированию экологически чистой среды. Этому призваны способствовать достижения науки и техники в соответствующей сфере [7].

Следует отметить, что перспективы развития управления недвижимостью в России отражают современные тенденции в данной области экономики и продиктованы важностью и перспективностью этого направления управленческой деятельности, требующего постоянного совершенствования методов управления, внедрения новых технологий и поддержки инноваций в соответствующей сфере, необходимых для обеспечения эффективного развития отечественного рынка недвижимости. При этом для дальнейшего совершенствования и повышения эффективности управления недвижимостью важно учитывать как имеющийся отечественный и зарубежный опыт управления ею, так и современные достижения науки и техники.

Библиографический список

1. Цены на недвижимость в Твери сравнялись со столичными. URL: <https://tvernews.ru/news/282134/> (дата обращения: 27.03.2024).

2. Когда ключевая ставка вернется к значениям 8–10 %, рассказали в ЦБ. URL: <https://tver.cian.ru/novosti-kogda-kljuhevaja-stavka-vernetsja-k-znachenijam-8-10-rasskazali-v-tsb-334219/> (дата обращения: 27.03.2024).

3. Малорошвило К. Цифровизация в недвижимости: преимущества и вызовы в эпоху технологий // Сайт «Клерк». URL: <https://www.klerk.ru/materials/589125/> (дата обращения: 27.03.2024).

4. О профессии менеджера по недвижимости // Поступи онлайн. URL: <https://postupi.online/professiya/menedzher-po-nedvizhimosti/> (дата обращения: 27.03.2024).

5. Пуляева В.Н., Иванова И.А. Создание комфортной городской среды в системе мер по повышению качества жизни населения в регионах // Жилищные стратегии. 2023. Т. 10. № 4. С. 425–440.

6. Блех Е.М., Киракосян С.А., Широков А.В. Концепция развития жилищного законодательства в сфере управления многоквартирными домами и иными объектами жилой недвижимости. URL: <https://xn--42-emche.xn--plai/informaciya-dlya-upravlyayuwej-kompanii/np1/koncepciya-razvitiya-zhiliwnogo-zakonodatel-stva-v-sfere-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami-i-inymi-ob-ektami-zhiloj-nedvizhimo/> (дата обращения: 27.03.2024).

7. В России просубсидируют проекты «зеленого» жилья. URL: <https://lenta.ru/news/2023/10/31/prosubsidiruyut/> (дата обращения: 27.03.2024).

PROSPECTS FOR REAL ESTATE MANAGEMENT IN MODERN RUSSIA

A.A. Artemyev, A.V. Grozina

Abstract. The article is devoted to the study of topical issues of real estate management in modern Russia. The analysis of the theory and practice of the relevant type of management activity made it possible to highlight the key prospects for the development of real estate management in Russia at the current stage.

Keywords: real estate, real estate market, real estate management.

Об авторах:

Артемьев Алексей Анатольевич – д.э.н., доцент, проректор по научной и инновационной деятельности, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

Грозина Анна Владимировна – студентка магистратуры ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет» по направлению «Землеустройство и кадастры», г. Тверь. E-mail: 79201518151@yandex.ru

About the authors:

Artemyev Alexey Anatolyevich – Doctor of Economic Sciences, Associate Professor, Vice-Rector of Research and Innovation, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

Grozina Anna Vladimirovna – Master's student in «Land Management and Cadastrs», Tver State Technical University, Tver. E-mail: 79201518151@yandex.ru

УДК 004.02:658.5

ОПТИМИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕЧЕТКИМИ ДИНАМИЧЕСКИМИ СИСТЕМАМИ В ПРОИЗВОДСТВЕ

В.В. Боровик, В.В. Алексеев

© Боровик В.В., Алексеев В.В., 2024

Аннотация. В статье рассмотрены методы оптимизации управления производственными процессами с помощью математических моделей. Проанализированы варианты работы с математическими моделями, а именно с нечеткими динамическими системами, в рамках многостадийных и многошаговых процессов. Предложен алгоритм построения оптимального управления многошаговыми и многостадийными процессами при разработке нечеткой динамической системы.

Ключевые слова: нечеткие динамические системы, производственные процессы, многошаговые процессы, многостадийные процессы.

В современном мире производства и промышленности множество компаний и организаций стремятся к постоянному улучшению своих технологических процессов для повышения эффективности и конкурентоспособности на рынке. Достигнуть данной цели помогает применение математических моделей. Математические модели – это абстрактные представления реальных систем, которые используются для анализа и оптимизации процессов [2]. Они позволяют предсказывать поведение системы в различных условиях, проводить эксперименты с минимальными затратами и определять оптимальные стратегии. Одним из основных преимуществ использования математических моделей при оптимизации производственных процессов является экономия ресурсов. Модели обеспечивают возможность оптимизировать расходы на