

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: Lazarev_Tvgu@mail.ru

About the authors:

GRIVTSOVA Margarita Viktorovna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: Margaritka04@outlook.com

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

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

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

УДК 338.24 + 332.72 + 330.322

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

А.В. Грозина, А.А. Артемьев, И.А. Лепехин

© Грозина А.В., Артемьев А.А.,
Лепехин И.А., 2025

***Аннотация.** Статья посвящена исследованию актуальных вопросов управления недвижимостью в современной России. Рассмотрена роль недвижимости в экономических отношениях. Подчеркнуто особое значение рынка недвижимости для успешного развития рыночной экономики. Особое внимание при этом уделено теме совершенствования и повышения эффективности управления недвижимостью. В ходе анализа теории и практики были выделены перспективы развития управления недвижимостью в России на современном этапе исторического развития. Обоснована необходимость активного использования отечественного и зарубежного опыта управления недвижимостью, постоянного совершенствования методов управления, внедрения новых технологий и поддержки инноваций в соответствующей сфере, необходимых для*

обеспечения эффективного функционирования отечественного рынка недвижимости.

Ключевые слова: *недвижимость, недвижимое имущество, земля, рынок, управление, управленческая деятельность, эффективность управления, сделки, инвестиции, законодательство, имущественный комплекс, аренда, информационные технологии, инфраструктура, инновации.*

Недвижимость играет важную роль в экономической жизни страны, имеет особое социальное значение. Она является важнейшим материальным ресурсом, выступает как место проживания человека. Недвижимость – это пространственная основа, на которой базируется вся экономическая деятельность. Она служит неотъемлемой частью активов любого предприятия, объектом сделок, рассматривается как самостоятельный хозяйствующий субъект. В связи с этим вопросы управления недвижимостью, повышения эффективности и развития такого рода деятельности приобретают огромное значение и требуют всестороннего изучения.

С переходом России к рыночным отношениям в конце XX в. недвижимость стала товаром, в стране стал формироваться и развиваться рынок недвижимости. Этому процессу долгое время препятствовали неопределенность статуса собственности на землю, высокий уровень инфляции и процентных ставок по кредитам и займам, а также многие другие факторы, негативно влиявшие на становление рынка недвижимости в стране. Большую часть этих факторов удалось ликвидировать или (как минимум) нивелировать в начале XXI в.

Сегодня рынок недвижимости является важнейшей составляющей российской экономики, он тесно связан с другими рынками. Без рынка недвижимости сложно представить рыночную экономику, поскольку участники рынка труда, рынка капитала, рынка товаров и услуг и тому подобных для своего нормального существования должны иметь во владении и пользовании соответствующие помещения, здания, сооружения и иные объекты недвижимости, необходимые для реализации деятельности.

Кроме того, недвижимость – это выгодная инвестиция, поскольку средства, использованные при ее покупке, защищены от инфляции. Приобретенный 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 на данный момент за 3,2–3,7 млн руб.) или сдать в аренду/найм на небольшой промежуток времени и получать от этого дополнительный стабильный

доход. Отметим, что квартиры в Твери за небольшой период времени (два года, с 2020 по 2022 г.) в среднем подорожали в 1,5–2 раза [1]. Наибольший эффект характерен как раз для студий и однокомнатных квартир 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 по-прежнему остается достаточно высоким, хоть и снизился по сравнению с предыдущими годами из-за больших ставок по кредитам и падения покупательной способности населения; в перспективе с ростом возможностей людей он будет увеличиваться. В частности, последнему будет способствовать и снижение процентных ставок по ипотечным кредитам, которое произойдет после уменьшения ключевой ставки Центральным банком Российской Федерации. Согласно прогнозам экономистов, уже к концу 2025 г. данный показатель может упасть до 8 % годовых [2].

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

1. Активное использование всевозможных информационных технологий (таких как CRM-системы; платформы, на которых реализуется онлайн-обучение; цифровые каталоги, базы данных; специализированные программные продукты и т. п.), что подразумевает внедрение различных современных информационных систем, программного обеспечения для управления недвижимостью. Все они призваны упростить процессы управления недвижимостью, улучшить взаимодействие между участниками рынка недвижимости, повысить эффективность ведения бизнеса в сфере недвижимости [3].

2. Многоуровневое профессиональное развитие соответствующих специалистов (в частности, увеличение количества квалифицированных людей, которые могут выполнять различные функции в процессе своей деятельности, в области управления недвижимостью. Наличие таких работников будет способствовать повышению качества и эффективности управления недвижимостью [4]).

3. Совершенствование инфраструктуры. Оно означает строительство и модернизацию инфраструктуры в рамках управления недвижимостью, к которой относятся жилые комплексы, коммерческие здания, офисные центры, торговые площади и иные объекты. Развитие инфраструктуры способствует повышению востребованности соответствующих объектов,

тем самым возрастает результативность управления ими и в конечном счете происходит прогресс 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); повышающие степень 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 снижает эксплуатационные расходы на содержание объектов недвижимости и создание экологически чистой среды. Данный процесс подкрепляют достижения науки и техники в соответствующей сфере [7].

Отметим, что перспективы развития управления недвижимостью в России выступают отражением современных тенденций, характерных для данной области экономики, обусловлены важностью рассмотренного направления деятельности. При этом для совершенствования и увеличения эффективности управления недвижимостью требуется использовать как имеющийся отечественный и зарубежный опыт, так и современные открытия в области науки и техники.

Библиографический список

1. Цены на недвижимость в Твери сравнялись со столичными. URL: <https://tvernews.ru/news/282134/> (дата обращения: 27.03.2025).
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: 27.03.2025).
3. Цифровизация в недвижимости: преимущества и вызовы в эпоху технологий. URL: <https://www.klerk.ru/materials/589125/> (дата обращения: 27.03.2025).
4. О профессии менеджера по недвижимости. URL: <https://postupi.online/professiya/menedzher-po-nedvizhimosti/> (дата обращения: 27.03.2025).
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--p1ai/informaciya-dlya-upravlyayuwej-kompanii/np1/koncepciya-raz>

vitiya-zhiliwnogo-zakonodatel-stva-v-sfere-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami-i-inymi-ob-ektami-zhiloj-nedvizhimo/ (дата обращения: 27.03.2025).

7. В России просубсидируют проекты «зеленого» жилья. URL: <https://lenta.ru/news/2023/10/31/prosubsidiruyut/> (дата обращения: 27.03.2025).

PROSPECTS FOR DEVELOPMENT OF REAL ESTATE MANAGEMENT IN MODERN RUSSIA

A.V. Grozina, A.A. Artemyev, I.A. Lepekhin

Abstract. *The article is devoted to the study of topical issues of real estate management in modern Russia. The role of real estate in economic relations is considered. The special importance of the real estate market for the successful development of a market economy is emphasized. Special attention is paid to the topic of improving and improving the efficiency of real estate management. During the analysis of theory and practice, the prospects for the development of real estate management in Russia at the present stage of historical development were highlighted. The necessity of active use of domestic and foreign real estate management experience, continuous improvement of management methods, introduction of new technologies and support of innovations in the relevant field necessary to ensure the effective functioning of the domestic real estate market is substantiated.*

Keywords: *real estate, real estate, land, market, management, management activities, management efficiency, transactions, investments, legislation, property complex, rent, information technology, infrastructure, innovation.*

Об авторах:

ГРОЗИНА Анна Владимировна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: 79201518151@yandex.ru

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по научной и инновационной деятельности, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

About the authors:

GROZINA Anna Vladimirovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: 79201518151@yandex.ru

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

LEPEKHIN Ilya Aleksandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

УДК 332.62(470.331)

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА КВАРТИРНОМ РЫНКЕ Г. ТВЕРИ

В.В. Карцева, А.В. Грозина

© Карцева В.В., Грозина А.В., 2025

***Аннотация.** Проанализировано современное состояние квартирного рынка в г. Твери. Рассмотрена классификация квартир с учетом сложившейся исторической специфики. Выделены основные факторы, влияющие на стоимость квартир в городе. Дана характеристика сравнительного подхода к оценке квартир.*

***Ключевые слова:** квартирный рынок, первичное жилье, вторичное жилье, оценка недвижимости, сравнительный подход, ценообразующие факторы.*

Основным направлением деятельности оценщиков на начальном этапе становления независимой оценочной деятельности в Тверской области являлась оценка недвижимого имущества. Из-за высоких темпов инфляции и проведения обязательных переоценок основных фондов предприятиями в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации оценщики привлекались к переоценке. Соответственно, первая волна оценщиков занималась переоценкой (оценкой полной восстановительной стоимости) зданий и сооружений промышленных предприятий. Часть оценщиков получила достаточно большой опыт в проведении технического освидетельствования объектов оценки, их инвентаризации, оформлении отчетов.

Сегодня наиболее «активным» сегментом рынка недвижимости является рынок жилья (как в западных странах, так и в России).