



АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ МЕТОДИК ПО ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Екатерина Владимировна Михалева¹, Виталий Александрович Ушаков²

^{1,2} Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ДНР, Макеевка, Россия, ¹ e.v.mikhaliyova@donnasa.ru, ² v.a.usakov@donnasa.ru

Аннотация. В представленной статье рассматриваются принципы и концептуальные идеи, инновационные механизмы, связанные с оценкой эффективности управления жилой недвижимостью в условиях рыночной экономики. Представлен разработанный авторами алгоритм формирования агрегированного показателя состояния жилой недвижимости. Описана последовательность этапов по проведению качественной оценки, выявляющей уровень эффективности управления жилой недвижимостью, которая заключается в поэтапном осуществлении четырёх базовых модулей. Проанализированы достоинства и недостатки, выявленные авторами в ходе анализа существующего перечня методик оценки управления и развития жилищного фонда. Подобный подход применим на всех уровнях управления жилой собственностью, поскольку позволяет выявить настоящие проблемы для управляющих организаций и определить потребности жильцов в улучшении условий проживания, качества обслуживания и ценности предоставляемых услуг.

Ключевые слова: жилая недвижимость, оценка; оценочная деятельность, эффективность, управление, инструментарий, развитие, государственное регулирование, инновационное управление, показатель

Для цитирования: Михалева Е. В., Ушаков В. А. Анализ существующих методик по оценке эффективности управления жилой недвижимостью // *Экономика строительства и городского хозяйства*. 2024. Том 20, № 2. С. 115–125. doi: 10.71536/esgh.2024.v20n2.4. edn: mwyaku.

Original article

ANALYSIS OF EXISTING METHODOLOGIES FOR EVALUATING THE EFFECTIVENESS OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MANAGEMENT

Ekaterina V. Mikhaleva¹, Vitaly A. Ushakov²

^{1,2} Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
DPR, Makeevka, Russia, ¹ e.v.mikhaliyova@donnasa.ru, ² v.a.usakov@donnasa.ru

Abstract. The article discusses the principles and conceptual ideas, innovative mechanisms related to the assessment of the effectiveness of residential real estate management in a market economy. The algorithm developed by the authors for the formation of an integral indicator of the condition of residential real estate is presented. The sequence of stages for conducting a qualitative assessment that identifies the level of efficiency of residential real estate management, which consists in the phased implementation of four basic modules, is described. The advantages and disadvantages identified by the authors during the analysis of the existing list of methods for assessing the management and development of housing stock are analyzed. This approach is applicable at all levels of residential property management, as it allows you to identify real problems for management organizations and determine the needs of residents in improving living conditions, quality of service and the value of services provided.



Keywords: residential real estate, valuation, evaluation activities, efficiency, management, tools, development, government regulation, innovative management, indicator

For citation: Mikhaleva E. V., Ushakov V. A. Analysis of existing methodologies for evaluating the effectiveness of residential real estate management. *Economics of civil engineering and municipal economy*. 2024;20(2):115–125. (In Russ.). doi: 10.71536/esgh.2024.v20n2.4. edn: mwyaku.

Формулировка проблемы

Тема эффективного управления жилой недвижимостью и его влияния на качество жизни является актуальной и стратегически важной в современной экономической науке. Объекты жилой недвижимости не только обеспечивают людей кровом, но и создают условия для комфортного и безопасного проживания. Однако, для обеспечения высокого качества жизни необходимы эффективные инструменты для управления этими объектами.

Анализ последних исследований и публикаций

Жилищная недвижимость всегда была краеугольным камнем в экономике российского государства, даже Булгаков в своем бессмертном произведении «Мастер и Маргарита» писал, что квартирный вопрос стоит остро и совсем неважно, что это было несколько веков назад.

В условиях трансформаций в отечественной экономике и переориентировании реального сектора экономики на максимизацию расходов для обеспечения оборонной промышленности, льготное жилье является первостепенным стимулом для многих семей военнослужащих, находящихся как в зоне СВО, так и в запасе, которые на сегодняшний день представляют собой наиболее платежеспособный сегмент населения.

И все же, при мощной теоретико-методической базе, ряд публикаций и исследований, посвященных проблематике эффективности управления жилищным фондом, сводится к недостаточному объему аналитических инструментов управления эффективностью жилой недвижимостью, адаптированных под российскую реальность.

Цель исследования

Целью работы является изучение и анализ существующих методик по оценке эффективности управления жилой недвижимостью, а также выработка рекомендаций и портфеля инструментов для

эффективного управления жилой недвижимостью.

Основной материал

Эффективное управление жилой недвижимостью является актуальной проблемой, требующей разработки соответствующих инструментов и методов оценки. Изучение методов оценки эффективности управления недвижимостью позволяет выявить ключевые принципы, которые могут быть использованы для оптимизации процессов управления жилой недвижимостью. Кроме того, такой анализ способствует выработке рекомендаций по улучшению управления объектами недвижимости и адаптации к изменяющимся условиям рыночной конкуренции [1].

Управление жилой недвижимостью играет ключевую роль в формировании качества жизни населения. Одним из важных аспектов является система жилищно-коммунального хозяйства, которая рассматривается как условие формирования качества жизни населения.

Системный подход к управлению жилыми объектами, а также профессионализм управляющих организаций способствуют развитию рынка жилищных услуг и улучшению их качества. Зарубежный опыт подчеркивает, что эффективное управление требует сочетания юридических, экономических и технических знаний. Концепция «сервейинга» охватывает все этапы жизненного цикла недвижимости и является признанным подходом в мировой практике [2].

Сервейинг представляет собой целостный подход к развитию и управлению недвижимостью. Этот метод охватывает разнообразные виды планирования: оперативное, стратегическое и тактическое, направленные на эффективное использование объектов недвижимости. Кроме того, он включает мероприятия, связанные с проведением серии экспертиз недвижимости, что позволяет достичь максимальных результатов. Деятельность специалистов в области сервейинга охватывает все аспекты и этапы жизненного цикла

недвижимости, предлагая взаимосвязанное решение всех практических задач. Следует отметить, что в международной практике концепция сервейинга пользуется широким признанием [3].

Научные исследования подтверждают, что наличие достойного жилья напрямую влияет на благополучие людей и их удовлетворенность жизнью. Понимание влияния этих аспектов позволяет разрабатывать эффективные стратегии управления жилой недвижимостью с учетом потребностей и интересов граждан.

На наш взгляд, к объектам жилищного фонда целесообразно отнести объект / совокупность объектов недвижимости, закреплённых на определенном участке земли, прошедших полный цикл строительства, отвечающие техническим характеристикам, предъявляемым к жилым строениям подобного типа, готовых к принятию в эксплуатацию и проживанию людей с дальнейшим оформлением и постановкой на кадастровый учет.

Подходы к управлению объектами недвижимости включают в себя несколько ключевых направлений.

Во-первых, это получение дохода от объекта, что является важным аспектом как для частных владельцев, так и для управляющих компаний.

Во-вторых, снижение расходов на содержание объекта, что позволяет оптимизировать бюджет и повысить эффективность управления. Также важным методом является продление срока службы объекта, что способствует сохранению его стоимости и функциональности на протяжении длительного времени. Наконец, работа с контролирующими органами также важна, поскольку соблюдение законодательства и нормативов является обязательным условием для эффективного управления жилой недвижимостью [4].

Инновационные подходы в управлении жилой недвижимостью играют ключевую роль в повышении эффективности использования жилых объектов и улучшении качества жизни населения. Современные технологии и инновации в сфере управления жилой недвижимостью открывают новые возможности для оптимизации процессов и создания комфортных условий для жильцов.

Одним из основных направлений применения инновационных подходов в управлении жилой недвижимостью является использование новых технологий, таких как Proptech. Применение технологий в сфере недвижимости способствует

улучшению взаимодействия между арендаторами и арендодателями, а также повышению оперативности и прозрачности процессов [5]. Proptech Group разрабатывает ИТ-инфраструктуру, которая будет использоваться для решения проблем управления и контроля в строительной сфере с помощью утвержденной методологии управления строительством. Также технологии Proptech позволяют автоматизировать управление жилой недвижимостью, улучшить сервис для жильцов и оптимизировать использование ресурсов [13].

Применение инноваций в управлении жилой недвижимостью способствует развитию новых подходов к организации жилых пространств и повышению их функциональности [6]. Например, использование современных технологий позволяет создавать «умные» дома с автоматизированными системами управления, что повышает уровень комфорта и безопасности для жильцов.

Инновационные подходы также позволяют управляющим компаниям и собственникам жилой недвижимости повысить эффективность использования объектов и снизить издержки [7].

Рассмотрим инновационные подходы в управлении жилой недвижимостью (рисунок 1).

SMART-механизмы управления жилой недвижимостью представляют собой многоуровневые системы взаимодействия, включающие в себя следующие ключевые элементы для поддержания или улучшения состояния объекта недвижимости [8, 12]:

- наличие сценарного освещения (датчики движения) и систем аудиооповещения жилищных комплексов;
- наличие парковки и зарядок для электромобилей;
- качественную домофонную систему, удобную подъездную группу дверей, качественную охранную систему (видеокамеры, сигнализацию, посты охраны и т. д.);
- wi-fi и усилители сотового сигнала на цокольных этажах и в лифте;
- сенсорный экран и беспроводную зарядку в холле подъезда;
- систему идентификации лиц в холле подъезда.

Лидирующие позиции в разработке инновационного механизма управления эксплуатацией жилищного фонда занимают такие крупные города, как: Москва, Санкт-Петербург, Казань.

В экономической литературе львиная доля публикаций посвящена проблемам эффективного



Рисунок 1 – Инновационные подходы в управлении жилой недвижимостью [3].

управления и развития жилой недвижимости, как одному из самых востребованных товаров на рынке недвижимости.

Современные изменения оказывают значительное влияние на стратегии управления объектами недвижимости и качество жизни населения. По данным Росстата, на рынке недвижимости наблюдается поиск новой точки равновесия, где стоимость метра уже не увеличивается, что связано с и без того высокими текущими ипотечными ставками. Бум на российском рынке жилья подходит к завершению, что свидетельствует о необходимости пересмотра стратегий управления жилой недвижимостью для адаптации к новым условиям рынка.

Однако следует отметить, что интерес к рынку жилья со стороны частных инвесторов, несмотря на высокий процент по ипотеке, сохранится и в перспективе, по мнению экспертов [10]. Это означает, что управляющим компаниям и владельцам жилой недвижимости необходимо учитывать изменения на рынке при разработке стратегий управления объектами недвижимости. В условиях, когда цены на жилье перестают расти, важно обеспечить эффективное управление для сохранения стоимости

объектов недвижимости и повышения их конкурентоспособности на рынке.

Эффективное управление жилым недвижимым имуществом в условиях экономической неопределенности требует системного подхода, учитывающего особенности местных рынков и быструю реакцию на изменения ситуации. Развитие эффективной системы управления жилой недвижимостью в условиях нестабильности является ключевым фактором для обеспечения устойчивого развития рынка жилья и повышения качества жизни населения.

В развитых странах действует разработанная система предложений по реорганизации системы управления жилым имуществом. Это связано с постоянным стремлением к улучшению качества жизни населения и обеспечению комфортных условий проживания. Оптимизация процессов управления жилой недвижимостью позволяет повысить эффективность использования ресурсов и снизить издержки как для владельцев, так и для жильцов [11].

Доверительное управление недвижимым имуществом при аренде также является одним из важных аспектов рекомендаций по управлению жилой недвижимостью.

Доверительное управление позволяет профессионалам заниматься всеми аспектами аренды, начиная от поиска надежных арендаторов и заключения договоров, и заканчивая текущей эксплуатацией объекта и взаимодействием с жильцами [8].

Таким образом, рекомендации по управлению жилой недвижимостью охватывают различные аспекты, начиная от специфики управления жилым и нежилым фондом, заканчивая оптимизацией систем управления и использованием доверительного управления при аренде.

Алгоритм формирования интегрального показателя состояния жилой недвижимости представлен на рисунке 2.

То есть, данный макропоказатель является многомерным и включает три группы мезо-показателей (критерий технического состояния объекта; показатель благоустроенности жилого дома; индикаторы социально-экономической эффективности), характеризующихся измеряемыми микропараметрами.

Все объединенные параметры по своей природе являются интегральными, то есть комплексными и описываются набором частных показателей.

Метод анкетирования, проводимый через различные государственные порталы (например, с помощью платформы «Госуслуги»), позволяет установить уровень удовлетворенности граждан условиями и техническим состоянием жилой недвижимости, а также инфраструктуры к ней прилегающей и в онлайн-формате провести опрос по направлениям совершенствования «узких» мест для принятия эффективных решений по управлению и развитию жилищного фонда.

Такой вид обратной связи позволяет более объективно в дальнейшем планировать изменения в нормативно-правовой базе, касающейся проектирования и улучшения жилой недвижимости.

Анкетирование в данном случае предполагает:

- расширение типов вопросов: помимо закрытых и открытых вопросов, рассматриваются



Рисунок 2 – Алгоритм формирования интегрального показателя состояния жилой недвижимости.

шкалы оценок (например, Ликерта), ранжирование, дифференциальный семантический дифференциал для более глубокого сбора данных;

– *многоэтапное анкетирование*: используются пилотные опросы для проверки анкеты, а затем дорабатывайте ее на основе полученных отзывов;

– *психометрические тесты*: включаются тесты оценки настроения для комплексного профилирования респондентов.

Касательно экспертной оценки в отношении качества управления объектом жилой недвижимости целесообразно применять:

– *метод Дельфи*, предполагающий анонимные итеративные опросы экспертов, чтобы постепенно сблизить их оценки и выявить консенсус;

– *метод номинальной группы*: суть метода в объединении экспертов для обсуждения проблемы, генерации идей и достижения соглашения;

– *сетевой анализ*: когда оцениваются связи между экспертами и их влияние на групповую динамику.

Возможна интеграция методов в следующем сочетании:

– метод Дельфи + анкетирование: в данном случае можем использовать метод Дельфи для разработки анкеты, а затем опросить более широкую аудиторию;

– экспертные оценки + фокус-группы: тут наша стратегия состоит в проведении экспертной оценки, а затем обсуждении ее результатов с фокус-группой для получения более глубоких инсайтов и рефлексий;

– анкетирование + анализ социальных сетей: самый прогрессивный на сегодняшний день тандем методов оценки эффективности управления, предполагающий, в первую очередь, сбор данных с помощью анкеты, а затем анализ проводится в форме онлайн-дискуссии на любых цифровых платформах с графическим обобщением данных в графики, диаграммы, таблицы для более наглядного восприятия.

В процессе применения анкетирования и экспертной оценки важно помнить о следующих принципах:

– *пилотирование*: прежде, чем распространять методы опроса среди широкого круга

опрашиваемых, необходимо предварительно протестировать их на небольшой группе;

– *этика*: всегда важно помнить о морально-этической составляющей и во время исследований соблюдать этику конфиденциальности.

Таким образом, анкетирование и экспертные оценки – ценные инструменты для сбора данных, но их эффективность можно повысить, расширив спектр методов, используя их комбинации и интегрируя с другими исследовательскими подходами.

Достоинства и недостатки изученных инструментов представлены на рисунке 3.

Адаптация управления жилой недвижимостью к условиям рыночной конкуренции является важным аспектом современного управления объектами недвижимости.

Это означает, что эффективное управление жилой недвижимостью должно учитывать особенности рыночной среды и конкуренцию на рынке.

Совершенствование механизма управления региональным рынком жилой недвижимости играет ключевую роль в решении проблем управления жилой недвижимостью.

Трудности рыночной адаптации, такие как цены и доходы, оказывают существенное влияние на процессы управления [7–12].

Конкуренция, в свою очередь, является основным механизмом рынка, который формирует условия для эффективного функционирования объектов жилой недвижимости.

Важным аспектом является социально-ориентированное управление рынком недвижимости. Рассмотрение критериев типологизации состояний региональных рынков жилья позволяет выявить особенности управления жилой недвижимостью с учетом социальных аспектов [8].

Такой подход способствует более глубокому пониманию влияния управления жилой недвижимостью на качество жизни населения и позволяет разрабатывать более эффективные стратегии управления объектами недвижимости.

Таким образом, адаптация управления жилой недвижимостью к условиям рыночной конкуренции требует комплексного подхода, учета особенностей региональных рынков жилья и социальных аспектов управления.

Последовательность этапов по проведению качественной оценки, выявляющей уровень эффективности управления жилой недвижимостью, заключается в поэтапном осуществлении четырёх базовых модулей (рисунок 3).

Таким образом, исследование, проведенное с учетом плюсов и минусов существующих методов оценки (рисунок 4), подтвердило, что для действенной оценки управления и развития жилой недвижимости необходим простой и адаптируемый инструмент, применимый на всех уровнях управления [13; 14].

Авторами в процессе анализ существующих методик управления и развития объектов жилой недвижимости ставилась задача подобрать объективные критерии мониторинга, которым должна соответствовать каждая отдельно взятая методика.

На наш взгляд, наиболее весомыми критериями являются следующие:

1. *Адаптивность*: инструментарий должен быть универсальным и подходить под различные стратегии и тактики оценки.

2. Инструментарий должен быть адаптируемым к различным сценариям оценки, учитывать специфику управления объектами жилой недвижимости.
3. Системный подход: в методике должны присутствовать все влияющие на нее системы и подсистемы, которые строятся логично и последовательно.
4. Надежность: оценка должна быть основана на объективных данных и критериях, исключая субъективные оценки, чтобы обеспечить точность и достоверность результатов.
5. Актуальность: методика должна учитывать современные тенденции и требования рынка недвижимости, чтобы обеспечить релевантность получаемой информации.
6. Инновационность: важно внедрять современные технологии и подходы в процесс оценки для повышения эффективности и точности результатов.
7. Экспертность: разработка методики должна проводиться при участии квалифицированных специалистов с опытом в области управления недвижимостью для обеспечения высокого уровня профессионализма.



Рисунок 3 – Последовательность этапов по проведению качественной оценки, выявляющей уровень эффективности управления жилой недвижимостью (авторская разработка).



Рисунок 4 – Достоинства и недостатки, выявленные авторами в ходе анализа существующего перечня методик оценки управления и развития жилфонда.

Выводы

Таким образом, в представленной статье авторами были рассмотрены принципы и концептуальные идеи, инновационные методики в сфере управления объектами жилой недвижимости; предложена последовательность этапов по проведению качественной оценки, выявляющей уровень эффективности управления жилой недвижимостью, базирующаяся на четырёх базовых модулях; проанализированы достоинства и

недостатки, выявленные в ходе анализа существующего перечня оценок управления и развития жилфонда. В работе также представлены рекомендации по улучшению набора инструментов, что позволит повысить эффективность управления и развитие жилой недвижимости. Перспективы дальнейших исследований в данной области заключаются в усовершенствовании методов управления эффективностью и в развитии коммерческого жилого сектора.

Список источников

1. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности : методические указания к выполнению курсовой работы по дисциплинам «Регулирование инвестиционно-строительного процесса и введение в профессию», «Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности» для студентов бакалавриата всех форм обучения направления подготовки 08.03.01 Строительство / составители О. А. Манухина, Н. В. Самосудова, А. К. Орлов. – Москва : Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. – 35 с. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/58236.html> (дата обращения: 16.04.2024).
2. Кожевников, С. А. Эффективность государственного управления : проблемы и методы повышения : монография / С. А. Кожевников, Е. Д. Копытова ; под редакцией В. А. Ильина, Т. В. Усковой ; ФГБУН «Вологодский научный центр РАН». – Вологда : ФГБУН ВолНЦ РАН, 2018. – 208 с. – Текст : непосредственный.
3. Голованов, Н. М. Правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности : учебное пособие / Н. М. Голованов, И. Д. Маркелова. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 360 с. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/66838.html> (дата обращения: 16.04.2024).
4. Джонсон, Д. Корпоративная стратегия: теория и практика : учебник / Д. Джонсон, К. Шоулз, Р. Уиттингтон. – 7-е издание ; перевод с английского А. Ю. Заякина. – Москва : Вильямс, 2017. – 800 с. – Текст : непосредственный.
5. Зеленцов, Л. Б. Управление инвестиционно-строительной деятельностью : учебное пособие / Л. Б. Зеленцов, К. М. Крюков, А. В. Шилов. – Рос-

References

1. Theory and practice of investment and construction activities : methodological guidelines for the implementation of course work in the disciplines «Regulation of the investment and construction process and introduction to the profession», «Theory and practice of investment and construction activities» for undergraduate students of all forms of education training areas 08.03.01 Construction / compiled by O. A. Manukhina, N. V. Samosudova, A. K. Orlov. – Moscow : Moscow State University of Civil Engineering, AI Pi Er Media, EBS DIA, 2016. – 35 p. – Text : electronic // Digital educational resource IPR SMART : [website]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/58236.html> (date of access: 16.04.2024). (in Russian)
2. Kozhevnikov, S. A.; Kopytova, E. D. Efficiency of public administration : problems and methods of improvement : monograph / edited by V. A. Ilyin, T. V. Uskova ; Federal State Budgetary Institution «Vologda Scientific Center of the Russian Academy of Sciences». – Vologda : Federal State Budgetary Educational Institution of the Russian Academy of Sciences, 2018. – 208 p. – Text : direct. (in Russian)
3. Golovanov, N. M.; Markelova, I. D. Legal regulation of investment and construction activities : a textbook. – Saint Petersburg : Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, EBS DIA, 2016. – 360 c. – Text : electronic // Digital educational resource IPR SMART : [website]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/66838.html> (date of access: 16.04.2024). (in Russian)
4. Johnson, D.; Scholes, K., Whittington, R. Corporate strategy : theory and practice : textbook. – 7th edition ; translated from English by A. Y. Zayakin. – Moscow : Williams, 2017. – 800 p. – Text : direct. (in Russian)
5. Zelentsov, L. B.; Kryukov, K. M.; Shilov, A. V. Management of investment and construction activities : textbook. – Rostov-on-Don : Don State

- тов-на-Дону : Донской государственный технический университет, 2022. – 113 с. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/130433.html> (дата обращения: 16.04.2024).
6. Учинина, Т. В. Управление жизненным циклом инвестиционно-строительных проектов : курс лекций по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство», направленность «Управление инвестиционно-строительной деятельностью» / Т. В. Учинина. – Пенза : Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, ЭБС АСВ, 2021. – 100 с. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/138669.html> (дата обращения: 16.04.2024).
 7. Асаул, А. Н. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, Ю. Н. Казakov, В. И. Ипанов ; под редакцией А. Н. Асаул. – Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, Гуманистика, 2005. – 267 с. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/18211.html> (дата обращения: 16.04.2024).
 8. Управление развитием объектов недвижимости : методические указания к выполнению практических работ по дисциплинам «Методические и практические аспекты управления объектами недвижимости», «Система планирования и контроллинга в управлении недвижимостью» для студентов магистратуры всех форм обучения направления подготовки 08.04.01 Строительство / составители П. Г. Грабовый [и др.]. – Москва : Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. – 98 с. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/60009.html> (дата обращения: 20.02.2024).
 9. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. – 2-е издание, переработано и дополнено. – Москва : Юрайт, 2019. – 238 с. – (Бакалавр и магистр. Академический курс). – Текст : непосредственный.
 10. Теоретические и методические основы оценки и управления жилой недвижимостью : монография / В. Г. Севка, С. В. Захаров, В. Н. Гончаров [и др.] ; под редакцией В. Г. Севка. – Новочеркасск : Лик, 2017. – 201 с. – Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/92351.html> (дата обращения: 13.04.2024).
 11. Малова, Н. Ю. Особенности реализации инвестиционных проектов в строительстве / Н. Ю. Малова, О. Е. Веденина. – Текст : электронный // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2024. – Том 20, № 1. – С. 5–13. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/ Technical University, 2022. – 113 p. – Text : electronic // Digital educational resource IPR SMART : [website]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/130433.html> (date of access: 16.04.2024). (in Russian)
 6. Uchinina, T. V. Life cycle management of investment and construction projects : a course of lectures in the field of preparation 08.04.01 «Construction», focus «Management of investment and construction activities». – Penza : Penza State University of Architecture and Construction, EBS DIA, 2021. – 100 p. – Text : electronic // Digital educational resource IPR SMART : [website]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/138669.html> (date of access: 16.05.2024). (in Russian)
 7. Asaul, A. N.; Kazakov, Yu. N.; Ipanov, V. I. Reconstruction and restoration of real estate objects : textbook. – Saint Petersburg : Institute of Problems of Economic Revival, Humanistics, 2005. – 267 p. – Text : electronic // Digital educational resource IPR SMART : [website]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/18211.html> (date of access: 16.05.2024). (in Russian)
 8. Management of real estate development : methodological guidelines for the implementation of practical work in the disciplines «Methodological and practical aspects of real estate management», «Planning and controlling system in real estate management» for master's degree students of all forms of education training directions 08.04.01 Construction / compiled by P. G. Grabovy [et al.]. – Moscow : Moscow State Construction University, AI Pi Er Media, EBS DIA, 2016. – 98 p. – Text : electronic // Digital educational resource IPR SMART : [website]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/60009.html> (date of access: 20.02.2024). – (in Russian)
 9. Kotlyarov, M. A. Real Estate Economics : textbook and workshop for undergraduate and graduate studies. – 2nd edition, revised and supplemented. – Moscow : Yurait, 2019. – 238 p. – (Bachelor's and Master's degree. Academic course). – Text : direct. (in Russian)
 10. Sevka, V. G.; Zakharov, S. V.; Goncharov V. N. [et al.]. Theoretical and methodological foundations of assessment and management of residential real estate : monograph / edited by V. G. Sevka. – Novocherkassk : Lik, 2017. – 201 p. – Text : electronic // Digital educational resource IPR SMART : [website]. – URL: <https://www.iprbookshop.ru/92351.html> (date of access: 13.04.2024). (in Russian).
 11. Malova, N. Yu.; Vedenina, O. E. Features of the implementation of investment projects in construction. – Text : electronic. – In: *Economics of Civil Engineering and Municipal Economy*. – 2024. – Volume 20, № 1. – PP. 5–13. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2024-1/st_01_malova_vedenina.pdf (date of access: 22.03.2023). (in Russian)
 12. Grakova, M. A. Regional aspects of digital real estate accounting. – Text : electronic. – In: *Economics of*

- 2024-1/st_01_malova_vedenina.pdf (дата обращения: 22.03.2023).
12. Гракова, М. А. Региональные аспекты цифрового обеспечения учета недвижимости / М. А. Гракова. – Текст : электронный // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2023. – Том 19, № 2. – С. 53–60. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2023-2/st_01_grakova.pdf (дата обращения: 23.05.2023).
 13. Following Stock Trades and Mattress Sales, Real Estate Investing Goes Digital. – Текст : электронный // Forbes : [сайт]. – 2019. – URL: <https://www.forbes.com/sites/iintoo/> (дата обращения: 01.05.2024).
 14. Jumpstart Our Business Startups Act. – Текст : электронный // Wikipedia : [сайт]. – 2019. – URL: <https://en.wikipedia.org/wiki/> (дата обращения: 01.05.2024).
- Civil Engineering and Municipal Economy.* – 2023. – Volume 19, № 2. – PP. 53–60. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2023-2/st_01_grakova.pdf (date of access: 23.05.2023). (in Russian)
13. Following Stock Trades and Mattress Sales, Real Estate Investing Goes Digital. – Text : electronic // Forbes : [site]. – 2019. – URL: <https://www.forbes.com/sites/iintoo/> (date of access: 01.05.2024).
 14. Jumpstart Our Business Startups Act. – Text : electronic // Wikipedia : [website]. – 2019. – URL: <https://en.wikipedia.org/wiki/> (date of access: 01.05.2024).

Информация об авторе

Михалева Екатерина Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, ДНР, Макеевка, Россия. Научные интересы: экономика строительства, стратегические ресурсы в строительстве, development недвижимости, разработка целевых программ.

Ушаков Виталий Александрович – аспирант кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, ДНР, Макеевка, Россия. Научные интересы: экономика строительства, оценочная деятельность, государственное регулирование недвижимости.

Information about the author

Mikhaleva Ekaterina V. – Ph. D. (Economics), Associate Professor, Department of Economics, Expertise and Real Estate Management, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, DPR, Makeevka, Russia. Scientific interests: economics of construction, strategic resources in construction, real estate development, development of targeted programs.

Ushakov Vitaly A. – graduate student, Department of Economics, Expertise and Real Estate Management, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, DPR, Makeevka, Russia. Scientific interests: economics of construction; valuation activities; state regulation of real estate.

Статья поступила в редакцию 09.08.2024; одобрена после рецензирования 16.08.2024; принята к публикации 23.08.2024.

The article was submitted 09.08.2024; approved after reviewing 16.08.2024; accepted for publication 23.08.2024.