

УДК 347.214.2

***УРОВЕНЬ ЦИФРОВИЗАЦИИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ***

***Иванова В.А.***

*студент магистратуры*

*Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет*

*информационных технологий, механики и оптики*

*Санкт-Петербург, Россия*

**Аннотация**

В статье рассматривается уровень внедрения цифровых технологий на рынке недвижимости. Также исследуется уровень внедрения технологий на локальном уровне. По итогам представлены выводы по внедрению цифровых технологий на рынке недвижимости в России.

**Ключевые слова:** цифровизация в недвижимости, рынок недвижимости, цифровые технологии, жилая недвижимость, инновационная деятельность.

***DIGITALIZATION IN THE RUSSIAN REAL ESTATE***

***Ivanova V.A.***

*graduate student*

*Saint-Petersburg National Research University of Information Technologies,*

*Mechanics and Optics*

*Saint-Petersburg, Russia*

**Annotation**

The article discusses the level of implementation of digital technologies in the real estate market. It also examines the level of technology adoption at the local level. Based on the results, conclusions are presented on the introduction of digital technologies in the real estate market in Russia.

**Key words:** real estate digitalization, real estate market, digital technologies, residential real estate, innovation development.

Цифровая экономика не стоит на месте и развивается также быстро, как расчет и развивается население планеты, и теперь затрагивает не только товары и услуги, но и плотно внедряется в образование, государство и др.

Проникновение происходит не только на уровне компаний, которые напрямую связаны с созданием и развитие цифровых технологий, но и понимает в сферу строительства, а в частности, на рынок недвижимости. Внедрение технологий происходит не так быстро, как в других сферах, но все-таки эта возможность стало реальность для многих участников отрасли.

Цифровые технологии ассоциируются с новаторством, когда как сфера недвижимости достаточно консервативна и традиционна.

Однако, цифровизация на российском рынке выросла за последние несколько лет.

Драйверами цифровой трансформации компаний являются:

- 1) Быстро наступающая цифровизация услуги процессов;
- 2) Прозрачность информации;
- 3) Новая популярная модель взаимодействия «онлайн»;
- 4) Анализ больших данных в режиме реального времени.

Основные цифровые технологии, которые используются для цифровой трансформации:

1. Информационное моделирование;
2. Дополненная реальность;
3. Сбор и анализ больших данных;
4. Умные системы управления недвижимостью;
5. Моделирование, виртуальная реальность.

Цифровые технологии сейчас используются на всех этапах развития недвижимости: от проектирования до эксплуатации и реализации объекта.  
Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

При этом технологии используются не только в повышении производительности строительства, но и в операционной деятельности компании.

Цели цифровой трансформации:

- 1) Выход на новые рынки;
- 2) Поддержание имиджа бренда компании;
- 3) Оперативное выполнение рутинных операций;
- 4) Сокращение затрат;
- 5) Повышение уровня удовлетворенности сотрудников;
- 6) Повышение продаж.

Цифровые технологии не только помогают оптимизировать строительство объектов недвижимости, сократить издержки и время строительства, но и также помогают обеспечить клиентов поиском необходимых объектов недвижимости. В настоящее время основной компетенцией специалиста по недвижимости является полная экспертиза объекта, благодаря чему специалист может выстроить воронку продажи объекта. Цифровые технологии способны модернизировать не только строительство и эксплуатацию объекта, но также и оказать помощь клиентам и сотрудникам в сфере недвижимости при выполнении их задач.

Новые технологии способны также сформировать существенный рост объема продаж, что приведет компании к росту чистой прибыли. Технологии помогают быстро реагировать на изменения в рыночной конкуренции, что может привести к удержанию или увеличению темпов продаж.

Рассмотрим текущее состояние уровня цифровизации в компаниях. В России в 2018 году всего 18% компаний имеют стратегию развития с помощью цифровых технологий. Еще 53% компаний заинтересованы во внедрении цифровых технологий и планируют это сделать в ближайшие 2 года [1].

Новые технологии дают увеличение объема продаж, что влияет на повышение выручки компании. Благодаря цифровым технологиям можно

быстро реагировать на изменения рынка, влиять на спрос и тем самым влиять на темп продаж.

Согласно опросу компании PwC, который был проведен среди крупных застройщиков России в 2019 году, основными проблемами цифровой трансформации в России являются [1, 8]:

- 1) Отсутствие опыта и навыков внедрения;
- 2) Сложно оценить рентабельность внедрения;
- 3) Сложно внедрить по всей компании;
- 4) Результат от внедрения получился не такой, какой предсказывался.

Основная причина низкого цифрового развития – это отсутствие бюджета на внедрение цифровых технологий.

Большие данные – самая распространенная технология, которая используется на рынке недвижимости, которая применяется при поиске клиентов, покупке/продаже недвижимости, анализе данных в компании и в управлении готового объекта. Большие данные в наибольшей степени используются в сегменте жилой недвижимости. В сегменте офисной недвижимости лидируют smart-системы управления недвижимостью.

Для получения экспертных оценок от внедрения цифровых технологий в компании был интервьюирован крупный застройщик на рынке недвижимости в городе Сочи. Компания обладает большими ресурсами и имеет несколько точечных застроек жилой недвижимости бизнес и премиум класса. Компания внедрила технологию Big Data в процессы. Компания смогла увеличить рост выручки благодаря данной технологии. Теперь компания оперативно реагирует на рыночные изменения для определения цен продаж при сезонности, ведется учет цен и темпов продаж, оперативно анализируется структура предложения конкурентов, происходит постоянный анализ «вымывания квартир» по типу для корректировки цен и количества выставляемых квартир. Рост выручки составил 80 млн рублей при реализации в год около 90,000 квадратных метров жилья.

Компания, в которой внедрены цифровые технологии – гибкая, управляемая на основании данных. В такой компании существует гибкий подход к проблеме, которая может решиться с помощью цифровых технологий, например, на основе анализа больших данных. Помимо этого, стандартная иерархическая структура управления постепенно размоется и превратится в командную работу сотрудников, где каждый будет заинтересован в выполнении личных поставленных планов. А интеграция операций и клиентов будет происходить на одной платформе.

### **Заключение**

Развитие цифровых технологий не стоит на месте. То, какой прогресс произошел за последние несколько лет, сложно представить лет 15 назад. До чего дойдет человечество в вопросе цифровых технологий через 50 лет, можно только предполагать.

Основные цифровые технологии, которые используются для цифровой трансформации:

- 1) Информационное моделирование;
- 2) Дополненная реальность;
- 3) Big Data (анализ и большие данные);
- 4) Умные системы управления недвижимостью;
- 5) Моделирование, виртуальная реальность.

Ключевой технологией на сегодняшний день является Big Data, которая внедрилась не только на этапах строительства и управления объектов недвижимости, но и в рутинных бизнес-процессах компании.

Цифровые технологии способны стать инструментом, стимулирующим рост выручки, увеличения темпов продаж, а также возможность конкурировать с другими компаниями на рынке.

### **Библиографический список:**

1. Уровень цифровизации на рынке недвижимости. PwC: Исследование за 2018 год [Электронный ресурс]. URL: Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

[https://www.pwc.ru/ru/assets/pdf/presentation\\_digitalisation.pdf](https://www.pwc.ru/ru/assets/pdf/presentation_digitalisation.pdf) (дата обращения: 01.04.2020).

2. Асаул А.Н., Заварин Д.А., Иванова С.Н. Основные препятствия развитию инновационной активности в строительной сфере // *Фундаментальные исследования*. – 2015. -№4. -с.180-184
3. Сайфутдинова Р.В. Особенности оценки инноваций в сфере жилищного строительства // *Строительство*. – 2013. - №2 (5).
4. Федорков А.А., Бирюков О.А. Цифровая экономика: особенности управления и тенденции развития // *Петербургский экономический журнал*. - 2017. - №3.
5. Гадасина Л.В., Пивень Г.И. Цифровизация – угроза или возможность развития для менеджмента? // *Вопросы инновационной экономики*. - 2018. -№4.

*Оригинальность 90%*