

ЦИФРОВИЗАЦИЯ КАК КЛЮЧЕВОЙ МЕХАНИЗМ ТРАНСФОРМАЦИИ ДЕВЕЛОПМЕНТА

Притворов А.А.

Российский государственный университет правосудия,
г. Москва, Российская Федерация

В статье рассматривается новый тренд мирового общественного развития, который пришел на смену информатизации и компьютеризации – цифровизация. Он характеризуется тем, что основан на цифровом представлении информации, которое в свою очередь в масштабах социальной и экономической жизни как отдельной страны, так и всего мира приводит к повышению эффективности экономики и улучшения качества жизни.

Ключевые слова: цифровизация; экономика; цифровая экономика; рынок недвижимости; девелопмент; девелоперский рынок; бизнес-процесс.

DIGITALIZATION AS A KEY MECHANISM OF DEVELOPMENT TRANSFORMATION

Pritvorov A.A.

Russian State University of Justice,
Moscow, Russian Federation

The article considers a new trend of world social development, which has replaced Informatization and computerization – digitalization. It is characterized by being based on digital representation of information which in turn the magnitude of social and economic life as individual countries and around the world leads to improved economic efficiency and improve quality of life.

Keywords: digitalization; economy; digital economy; real estate market; development; development market; business process.

Актуальность темы данной работы определяется важным значением усовершенствования рынка недвижимости в современных условиях, внедрения всевозможных технологий и прикладных решений в девелопмент, позволяющих упростить жизнь всем игрокам рынка, а так же повысить эффективность его работы. Определено, что девелопмент не только обеспечивает эффективное управление объектами рынка жилой недвижимости, но рассматривается как экономическая основа развития данного рынка, поэтому цифровизация послужит отличным трансформатором в данной сфере.

Цифровая трансформация промышленности – это процесс, отражающий переход промышленного сектора из одного технологического уклада в другой посредством широкомасштабного использования цифровых и информационно-коммуникационных технологий с целью повышения уровня его эффективности и конкурентоспособности [1, с. 145–148].

Цифровые технологии прочно входят в нашу повседневную жизнь, они встречаются в каждом современном доме, учреждении, в организациях, в больницах, университетах, школах. Цифровые технологии помогают в создании дополнительной и виртуальной реальности, в современной робототехнике, для 3D-печати, в области искусственного интеллекта, здравоохранения, научных исследований, в бизнесе. В современной реальности цифровые технологии развиваются с положительной динамикой.

В современных условиях кардинального изменения экономической системы страны, ее попыток интегрирования в мировую экономику, вступления в преобладающее значение могут получить установки на повышение конкурентоспособности организации [2, с. 21].

Современное мировое экономическое и социальное развитие характеризуется существенным влиянием на него цифровизации.

Под цифровизацией следует понимать разнообразное внедрение цифровых технологий в обыденные сферы жизни, такие как: промышленность, экономика, образование, культура, обслуживание и т.п. Это явление вызвано стремительным развитием информационных технологий, микроэлектроники и коммуникаций в большинстве

стран мира и основой процесса цифровизации в современных реалиях является интернет.

Как переход к цифровой информации всех сторон экономической и социальной жизни, цифровизация из простого метода улучшения разных частных сторон жизни превращается в двигатель мирового общественного развития, обеспечивающий повышение эффективности экономики и улучшение качества жизни. Поэтому под цифровизацией в широком смысле также понимается современный общемировой тренд развития экономики и общества, который основан на преобразовании информации в цифровую форму.

На взгляд авторов, инструментарий цифрового развития включает: (1) ключевые технологии, (2) сервисы цифровой платформы, (3) новые открытые стандарты, (4) уникальные решения, (5) масштабируемые инструменты цифрового развития [3, с. 82–86].

Цифровая экономика заменила информатизацию и компьютеризацию. В связи с этим цифровизация формирует целостные технологические среды «обитания» (экосистемы, платформы), исходя из которых пользователь может создавать для себя нужное ему дружественное окружение (технологическое, инструментальное, методическое, документальное, партнерское и т. п.) с тем, чтобы решать уже целые классы задач.

Если говорить о соотношении понятий «цифровизация» и «цифровая экономика», то необходимо отметить, что цифровизация – это основа цифровой экономики, которая способствует последовательному улучшению всех бизнес-процессов экономики и связанных с ней социальных сфер, которое (улучшение) основано на увеличении скорости взаимодействия, доступности и защищенности информации, а также на возрастании роли автоматизации как базы цифровизации [4, с. 347–353].

Цифровая экономика представляет собой хозяйственную деятельность, ключевым фактором производства в которой являются данные в цифровой форме. Она способствует формированию информационного пространства с учетом потребностей граждан и общества в получении качественных и достоверных сведений, развитию ин-

формационной инфраструктуры Российской Федерации, созданию и применению российских информационно-телекоммуникационных технологий, а также формированию новой технологической основы для социальной и экономической сферы.

Что касается строительной отрасли, то она претерпевает в современных условиях череду проблем. Рынок стал для девелоперов менее комфортным. Девелоперы столкнулись с изменением законодательства, экономических проектов, покупательских приоритетов, а также с содержанием и качеством самого строительного продукта.

Повышенный интерес к инвестициям в недвижимость в условиях рыночной экономики привел к возникновению и активному развитию нового вида инвестиционно-строительной деятельности – девелопмента [5, с. 81–86].

Распространение и развитие телекоммуникационных сетей передачи данных компьютеров, программного обеспечения и других аппаратных средств, принятие нормативных документов, регламентирующих создание и предоставление информации, появление подготовленных профессионалов в сфере информационных технологий, ведение баз данных часто является главным условием для эффективного администрирования рассматриваемой сфере [6, с. 584–589].

Растущие запросы потребителей предполагают формирование дополнительного информационного каркаса, что вместе с его анализом является эволюцией девелоперского рынка.

Впоследствии трансформация ценностного уровня приведет к созданию новой бизнес модели.

Proptech изменит структуру игроков строительного рынка, в результате чего преимущество перейдет к агрегаторам (или маркетплейс) относительно традиционных девелоперов. Информационные активы станут дороже производственных. Мультисервисная экосистема, предоставляющая клиентам, как частным, так и корпоративным, максимально широкий спектр услуг будет облечена в более удобную и мобильную форму, которая значительно сэкономит время клиента – ему больше не нужно будет идти в офис, для получения информации относительно интересующего его объекта

недвижимости и других, связанных с этим вопросов, все будет находится буквально в руках клиента, в гаджете, начиненном необходимыми сервисами и приложениями, а девелоперские компании за счет данной оптимизации будут затрачивать меньше средств для осуществления своей деятельности: не потребуется такое большое количество офисов, будет сокращение аппарата сотрудников компании, привлечение большего количества клиентов, все консультации перейдут исключительно в онлайн режим и т.п.

Данные трансформации представляют собой определенный потребительский стандарт, а также формируют привычку к быстрому, комфортному и полноформатному доступу к услугам. Вследствии чего получается определенный уровень ожиданий по отношению к строительству.

Критерии покупателей тоже меняются, если раньше клиента можно было заинтересовать любым объектом недвижимости, то в современных условиях покупатель ждет пользы и функциональности от каждого квадратного метра.

Недвижимость – основа национального богатства страны, поэтому возникает необходимость внедрения цифровизации в данном секторе [7, с. 50–59].

Рынок недвижимости, рассматриваемый как один из надежных и доходных способов вложения инвестиций, обеспечивающий сохранение и приумножение стоимости и величины капитала, включает в себя и присущие долгосрочным инвестициям факторы риска. Одним из таких факторов риска для собственников и арендаторов коммерческой недвижимости является сфера налогообложения [8, с. 164–168].

Стратегия развития девелопмента методом цифровизации будет осуществляться следующим образом. Во-первых, последовательная персонализация продукта, оперативное управление информацией, поступающей от клиента-покупателя, расширение и усложнение компетенций (в первую очередь сервисных и коммуникативных). Это позволит произвести грамотную оптимизацию и удержать клиента, предложив ему наиболее комфортные индивидуализированные варианты.

Во-вторых, построение универсальной и целостной экосистемы, позволяющей учитывать огромный комплекс параметров и задействовать десятки опций. Девелопер предлагает покупателю не просто конкретную единицу жилья, а многообразную среду, наполненную инфраструктурными объектами, технологичными сервисами и социальными активностями, но безусловно выбор сценария будет зависеть от масштабов и ресурсов компании.

Приоритетами для инвестирования станут BIM-проектирование (Building Information Modeling – информационное моделирование здания, что является не просто новым методом в проектировании, а принципиально иным подходом к возведению, оснащению, обеспечению эксплуатации и ремонту здания, к управлению жизненным циклом объекта, включая его экономическую составляющую, к управлению окружающей нас рукотворной средой обитания), мобильные приложения, интеллектуальные системы автоматического контроля и управления.

Цифровая трансформация взаимовыгодна для обеих сторон. Клиент получает гораздо более удобный продукт, адаптированный под его потребности, а девелопер оптимизирует расходы, повышая эффективность.

Развивающийся девелопмент ориентируется на длительное сотрудничество с покупателем. Завершение взаимодействия девелопера и клиента актом передачи жилья крайне непродуктивно. У девелоперских компаний есть ресурсы и возможности, чтобы поставлять клиентам свои управленческие решения и сервисные продукты, рассчитанные на долгосрочную перспективу сотрудничества.

Покупатель – самый ценный актив девелоперских компаний, позволяющий нарастить особую индустрию услуг, создав таким образом стратегический резерв для их развития.

В заключении можно отметить, что этап эволюционного цикла в развитии строительной отрасли – цифровизация набирает обороты. Его главным содержанием станет открытие девелоперами дополнительных возможностей и точек роста в сфере управления недви-

жимостью. Как у строительных компаний, так и у потребителя их продуктов появился интерес к увеличению жизненного цикла проектов. Потребитель сможет получить максимально насыщенную сервисами комфортную среду для проживания, а девелопер сможет расширить развитие бизнеса или его отдельных сегментов.

Список литературы

1. Сыщикова Е.Н., Батова А.В. Цифровая трансформация промышленности и промышленного сотрудничества // В сборнике: Управление инновационно-инвестиционной деятельностью: к 80-летию юбилею профессора Юрия Петровича Анисимова сборник материалов Всероссийской юбилейной научно-практической конференции. ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет». Москва, 2019. С. 145–148.
2. Макарова Е.Е. и др. Социально-экономическое развитие территорий и территориально-распределенных хозяйственных комплексов: монография. Кн. 2. Красноярск: Науч.-инновационный центр, 2012. 21 с.
3. Шкарупета Е.В., Грешонков А.М., Сыщикова Е.Н. Разработка и масштабирование инструментария цифрового развития // Регион: системы, экономика, управление. 2019. №3 (46). С. 82–86.
4. Кривых Н.Н. Цифровизация российской экономики // В сборнике: Глобальная трансформация России в эпоху цифровизации: проблемы, особенности, тенденции Материалы XIII международной научно-практической конференции. Под общ. ред. Г.Ф. Графовой, А.Д. Моисеев. 2019. С. 347–353.
5. Макарова Е.Е., Притворов А.А. Девелопмент как основа развития рынка недвижимости // В сборнике: Комплексное социально-экономическое и территориальное развитие Центрального федерального округа сборник научных трудов по материалам Всероссийской научно-практической конференции. 2019. С. 81–86.
6. Проскурина З.Б., Макарова Е.Е. Доверительное управление имуществом комплексом как фактор инновационного развития экономики // Экономика и предпринимательство. 2018. № 8 (97). С. 584–589.

7. Макарова Е.Е. Повышение эффективности управления недвижимостью в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2019. Т. 8. №5. С. 50–59.
8. Проскурина З.Б. Совершенствование методологии кадастровой оценки объектов недвижимости // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2019. № 3. С. 164–168.
9. Грахов В.П., Мохначев С.А., Тарануха Н.Л., Пушкарев В.О. Девелопмент как экономическая основа развития рынка жилой недвижимости // Фундаментальные исследования. 2018. № 6. С. 94–98.
10. Попова И.В., Толпегина С.О. Анализ развития теории девелопмента в инвестиционно-строительной сфере // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5.
11. «РосБизнесКонсалтинг» – информационное агентство / «Цифровая трансформация: как поменяется бизнес девелоперских компаний» URL:<https://realty.rbc.ru/news/5d35aef49a7947933e6366a6>».

References

1. Syshhikova E.N., Batova A.V. Cifrovaja transformacija promyshlennosti i promyshlennogo sotrudnichestva // V sbornike: Upravlenie innovacionno-investicionnoj dejatel'nost'ju: k 80-letnemu jubileju professora Jurija Petrovicha Anisimova sbornik materialov Vserossijskoj jubilejnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. [Digital transformation of industry and industrial cooperation] FGBOU VO «Voronezhskij gosudarstvennyj tehničeskij universitet». Moskva, 2019. S. 145–148.
2. Makarova E.E. i dr. Social'no-jekonomičeskoe razvitie territorij i territorial'no-raspredeľennyh hozjajstvennyh kompleksov: monografija. [Socio-economic development of territories and geographically distributed economic complexes: monograph] Kn. 2. Krasnojarsk: Nauch.-innovacionnyj centr, 2012. 21 s.
3. Shkarupeta E.V., Greshonkov A.M., Syshhikova E.N. Razrabotka i masshtabirovanie instrumentarija cifrovogo razvitija [Development and scaling of digital development tools] // Region: sistemy, jekonomika, upravlenie. 2019. №3 (46). S. 82–86.
4. Krivyh N.N. Cifrovizacija rossijskoj jekonomiki [Digitalization of the Russian economy] // V sbornike: Global'naja transformacija Rossii v

- jepohu cifrovizacii: problemy, osobennosti, tendencii Materialy XIII mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. Pod obshh. red. G.F. Grafovoy, A.D. Moiseev. 2019. S. 347–353.
5. Makarova E.E., Pritvorov A.A. Development kak osnova razvitija rynka nedvizhimosti [Development as the basis for the development of the real estate market] // V sbornike: Kompleksnoe social'no-jekonomicheskoe i territorial'noe razvitie Central'nogo federal'nogo okruga sbornik nauchnyh trudov po materialam Vserossijskoj nauchno-prakticheskoy konferencii. 2019. S. 81–86.
 6. Proskurina Z.B., Makarova E.E. Doveritel'noe upravlenie imushhestvennym kompleksom kak faktor innovacionnogo razvitija jekonomiki [Trust management of the property complex as a factor of innovative development of the economy]. // Jekonomika i predprinimatel'stvo. 2018. № 8 (97). S. 584–589.
 7. Makarova E.E. Povyshenie jeffektivnosti upravlenija nedvizhimost'ju v uslovijah cifrovoj jekonomiki [Improving the efficiency of real estate management in the digital economy] // Nauka Krasnojars'ja. 2019. T. 8. №5. S. 50–59.
 8. Proskurina Z.B. Sovershenstvovanie metodologii kadastrovoj ocenki objektov nedvizhimosti [Enhancement of methodology of cadastral assessment of real estate objects] // Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski. 2019. № 3. S. 164–168.
 9. Grahov V.P., Mohnachev S.A., Taranuha N.L., Pushkarev V.O. Development kak jekonomicheskaja osnova razvitija rynka zhiloy nedvizhimosti [Development as an economic basis for the development of the residential real estate market] // Fundamental'nye issledovaniya. 2018. № 6. S. 94–98.
 10. Popova I.V., Tolpegina S.O. Analiz razvitija teorii developmenta v investicionno-stroitel'noj sfere [Analysis of development theory in the investment and construction sphere] // Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya. 2014. № 5.
 11. «RosBiznesKonsalting» – informacionnoe agentstvo / «Cifrovaja transformacija: kak pomenjaetsja biznes developerskih kompanij» URL:<https://realty.rbc.ru/news/5d35aef49a7947933e6366a6>.