

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЦИФРОВЫХ РЕШЕНИЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В условиях цифровой трансформации экономики недостаточно разработаны методические подходы к оценке экономических эффектов внедрения цифровых технологий в управление недвижимостью, что ограничивает возможности обоснования инвестиционных и управленческих решений, а также снижает результативность использования имущественных ресурсов.

Объект исследования - процессы управления недвижимостью в Республике Беларусь.

Предмет исследования - экономические отношения и показатели, формирующиеся в результате внедрения и использования цифровых решений при управлении недвижимостью.

Внедрение цифровых решений в систему управления недвижимостью способствует повышению экономической эффективности за счёт оптимизации управленческих процессов, снижения транзакционных издержек и повышения прозрачности операций. Вместе с тем отсутствие комплексных методик оценки указанных эффектов ограничивает управленческий и инвестиционный потенциал цифровизации в данной сфере [1].

Введение. В условиях формирования цифровой экономики процессы цифровизации охватывают практически все сферы социально-экономической деятельности, включая управление недвижимостью как одну из ключевых составляющих национальной экономики. Недвижимое имущество представляет собой значимый экономический ресурс, оказывающий влияние на инвестиционную привлекательность территорий, устойчивость бюджетных доходов и эффективность функционирования организаций государственного и частного сектора.

В последние годы в Республике Беларусь наблюдается интенсивное внедрение цифровых технологий в сферу управления недвижимостью, что является частью комплексной государственной стратегии цифровой трансформации экономики. На национальном уровне реализуется развитие электронных реестров и кадастровых систем, направленных на создание единых интегрированных баз данных о всех объектах недвижимого имущества и правах на них. Такой подход к управлению недвижимостью позволит сформировать прозрачную и

доступную информационную среду для всех участников рынка недвижимости.

Одновременно осуществляется автоматизация ключевых процессов учёта, регистрации, мониторинга и контроля за использованием объектов недвижимости. Использование современных информационно-аналитических платформ и цифровых инструментов позволяет значительно сократить сроки обработки документов, оптимизировать административные процедуры и снизить операционные издержки, обеспечивая более эффективное управление государственными и частными имущественными активами. Внедрение аналитических модулей, основанных на алгоритмах обработки больших данных и моделях прогнозирования, создаёт возможности для оценки рисков, планирования доходности и рационального распределения ресурсов на системном уровне.

При этом, несмотря на очевидные технологические достижения, практическая реализация цифровых решений зачастую опережает их научно-методологическое и экономическое осмысление. В частности, отсутствует единая государственная методика оценки экономической эффективности цифровизации в сфере недвижимости, что ограничивает потенциал стратегического планирования, обоснованного инвестиционного управления и комплексного мониторинга использования имущественных ресурсов. Таким образом, цифровизация недвижимости в Республике Беларусь выступает не только как инструмент оперативной оптимизации управленческих процессов, но и как стратегический ресурс для повышения эффективности государственного управления имущественными активами, устойчивости бюджетных доходов и развития инвестиционной привлекательности экономики страны.

Актуальность исследования обусловлена тем, что в научных публикациях и практических разработках основное внимание уделяется технологическим аспектам цифровизации, тогда как вопросы экономической эффективности внедрения цифровых решений в управлении недвижимостью остаются недостаточно проработанными. Отсутствие унифицированных методических подходов к оценке экономических эффектов цифровизации затрудняет обоснование инвестиционных решений, а также снижает качество стратегического и оперативного управления недвижимым имуществом [2].

Следует отметить, что цифровизация управления недвижимостью оказывает влияние не только на отдельные операционные процессы, но и на всю систему экономических отношений в данной сфере. В частности, внедрение электронных реестров и автоматизированных систем управления позволяет сократить транзакционные издержки

ки, связанные с оформлением прав собственности, арендными отношениями и контролем использования объектов недвижимости. Кроме того, цифровые аналитические инструменты создают предпосылки для более точного прогнозирования доходности объектов недвижимости и повышения эффективности их использования.

Однако в большинстве случаев экономические эффекты цифровизации оцениваются фрагментарно, без учёта совокупного влияния цифровых решений на систему управления в целом. Это приводит к тому, что цифровые технологии воспринимаются преимущественно как вспомогательный инструмент, а не как фактор стратегического развития и повышения экономической результативности управления недвижимостью.

В связи с этим возникает необходимость проведения аналитического исследования, направленного на выявление экономических эффектов внедрения цифровых решений в управление недвижимостью в Республике Беларусь, а также на формирование научно обоснованных выводов о целесообразности и результативности цифровизации в данной сфере. Полученные результаты могут быть использованы при разработке управленческих решений, инвестиционных программ и стратегий цифрового развития системы управления недвижимым имуществом.

Цифровые решения в управлении недвижимостью и их экономические эффекты. Цифровизация управления недвижимостью в Республике Беларусь реализуется преимущественно через внедрение государственных и ведомственных информационных систем, цифровых реестров и автоматизированных платформ, обеспечивающих учёт, контроль и анализ объектов недвижимого имущества [3]. Ключевыми направлениями цифровизации являются:

1. Цифровые реестры и кадастровые системы. Одним из базовых элементов цифровизации управления недвижимостью является функционирование электронных реестров и кадастровых информационных систем. Их внедрение позволило перейти от разрозненного бумажного документооборота к централизованному цифровому учёту объектов недвижимости и прав на них.

Экономический эффект цифровых реестров проявляется прежде всего в снижении транзакционных издержек, связанных с регистрацией прав, изменением характеристик объектов и получением информации. Сокращение сроков обработки запросов снижает нагрузку на административный аппарат и уменьшает косвенные издержки субъектов хозяйствования.

Кроме того, цифровые реестры способствуют повышению прозрачности операций с недвижимостью, что снижает риски ошибок и дублирования данных.

2. Цифровые платформы управления недвижимостью. Развитие цифровых платформ в сфере управления недвижимостью направлено на интеграцию данных об объектах, финансовых потоках, аренде и эксплуатации в единую информационную среду. Такие платформы используются как в государственном управлении, так и в деятельности управляющих организаций.

Экономический эффект платформенных решений заключается в оптимизации управленческих процессов, повышении контролируемости имущественных активов и возможности комплексного анализа их использования. В долгосрочной перспективе это создаёт предпосылки для роста доходности объектов недвижимости и более эффективного использования имущественных ресурсов.

3. Автоматизация учёта и аналитических процессов.

Автоматизация бухгалтерского, технического и эксплуатационного учёта объектов недвижимости является важным направлением цифровизации. Использование автоматизированных систем позволяет минимизировать влияние человеческого фактора, сократить количество ошибок и повысить оперативность обновления информации.

С экономической точки зрения автоматизация учёта обеспечивает снижение операционных затрат, связанных с обработкой данных, а также формирует основу для внедрения аналитических инструментов. Аналитические модули позволяют выявлять неэффективно используемые объекты, прогнозировать затраты на содержание недвижимости и оценивать экономическую целесообразность управленческих решений.

Информация об итогах внедрения цифровых решений при управлении недвижимостью в Республике Беларусь представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Экономический эффект от внедрения цифровых решений при управлении недвижимостью

Направление цифровизации	Конкретное цифровое решение	Основные экономические эффекты
1	2	3
Цифровые реестры недвижимости	Электронный государственный реестр недвижимости (ЭГРН)	Сокращение времени регистрации прав собственности и сделок, снижение бюрократических и транзакционных издержек, уменьшение количества ошибок при учёте объектов

Окончание таблицы 1

1	2	3
Кадастровые информационные системы	Государственная кадастровая информационная система (ГКИС)	Повышение прозрачности информации о земельных участках и зданиях, снижение рисков ошибок и дублирования данных, улучшение контроля использования объектов
Цифровые платформы управления	Платформы управляющих компаний и государственных органов (например, интеграция ЭГРН + ГКИС + ERP-системы)	Оптимизация управленческих процессов, рост управляемости активами, улучшение планирования и контроля доходности объектов
Автоматизация учёта	Автоматизированные системы бухгалтерского и технического учёта недвижимости (например, 1С:Аренда и управление недвижимостью, ERP-модули)	Снижение операционных затрат на обработку данных, повышение точности и актуальности учётной информации, ускорение расчётов и формирования отчётности
Аналитические инструменты	BI-системы (Power BI, Tableau) и модули прогнозирования (ИИ/ML на основе данных кадастра и реестров)	Возможность анализа и прогнозирования использования недвижимости, выявление неэффективно используемых объектов, повышение доходности и рациональности распределения ресурсов

Источник: собственная разработка автора на основе источников [4-8]

Внедрение цифровых решений способствует сокращению транзакционных издержек, оптимизации операционной деятельности и повышению качества управленческих решений за счёт роста прозрачности и доступности информации. Экономические эффекты цифровизации проявляются не только в снижении затрат, но и в формировании более устойчивой и управляемой системы использования недвижимого имущества.

В то же время анализ практики показывает, что оценка экономической эффективности цифровизации управления недвижимостью в настоящее время носит фрагментарный характер и, как правило, ограничивается отдельными показателями или локальными эффектами. Отсутствие системного подхода к оценке экономических результатов

внедрения цифровых технологий затрудняет стратегическое планирование и обоснование инвестиционных решений в данной сфере. В результате потенциал цифровых решений как инструмента повышения результативности управления недвижимостью используется не в полной мере, что актуализирует необходимость дальнейших научных исследований и разработки комплексных методических подходов к оценке их экономической эффективности.

В целях повышения результативности цифровизации управления недвижимостью целесообразно разработать и внедрить комплексную методику оценки экономической эффективности цифровых решений, которая учитывала бы как прямые, так и косвенные экономические эффекты их применения. Такой подход позволит обеспечить более обоснованное принятие управленческих и инвестиционных решений, а также повысить прозрачность оценки результатов цифровых проектов.

Цифровые платформы в сфере управления недвижимостью рекомендуется рассматривать не только как инструменты учёта и хранения данных, но и как аналитическую основу для формирования управленческих решений. Использование аналитического потенциала цифровых платформ создаёт предпосылки для повышения управляемости имущественных активов и оптимизации процессов их использования. При планировании и реализации цифровых проектов в сфере недвижимости важно учитывать долгосрочные экономические эффекты цифровизации, связанные с повышением прозрачности, снижением издержек и улучшением качества управления недвижимым имуществом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Косарев, М. К. Цифровые технологии в строительстве [Электронный ресурс]. – URL: <https://niisf.org/biblio/glavnaya/tsifrovyetekhnologii-v-stroitelstve-bshchij-vzglyad-uroven-tsifrovizatsii> – Дата доступа: 24.12.2025г

2. Проблемы цифровизации государственного управления: Республика Беларусь и зарубежный опыт [Электронный ресурс] : материалы междунар. круглого стола, Респ. Беларусь, Минск, 15 окт. 2022 г. / Белорус. гос. ун-т ; редкол.: В. С. Михайловский (гл. ред.), Л. А. Краснобаева, А. В. Шидловский. – Минск : БГУ, 2022. – Дата доступа: 20.01.2026г

3. Государственная программа «Цифровое развитие Беларуси» на 2021–2025 годы / Утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 66 от 02.02.2021. – Режим доступа:

<https://www.mpt.gov.by/ru/gosudarstvennaya-programma-cifrovoe-razvitiye-belarusi-na-2021-2025-gody-0>. – Дата доступа: 19.01.2026

4. Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» – URL: <https://nca.by/services/resources-services/registr-nedvizhimosti/> – Дата доступа: 19.01.2026

5. Республиканское унитарное предприятие «Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве» ГИС «Госстройпортал» – URL: <https://gosstroyportal.by/> Дата доступа: 19.01.2026

6. «Модуль 1С: Аренда и управление недвижимостью для 1С:ERP». – URL: <https://misoft.by/company/vuz/> Дата доступа: 19.01.2026

7. ERP для недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.it-world.ru/cionews/business/117327.html>. – Дата доступа: 17.01.2026

8. Системы бизнес аналитики и финансового анализа для Республики Беларусь – URL: <https://www.livebusiness.by/tools/bi/> Дата доступа: 19.01.2026

УДК 339.137.2

Т.В. Соколинская, ст. преп.
(БГТУ, г. Минск)

СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЦИФРОВОЙ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ

Быстрота, сложность и масштабы происходящих изменений предъявляют особые требования к методологии оценки уровня развития цифровой экономики, как инструменту управления изменениями. Социально-экономические эффекты от использования цифровых технологий, к которым отнесены экономический рост, рабочие места и качество услуг, возможны только при выполнении определенных условий, в которые включаются как «цифровые» (информационная инфраструктура), так «аналоговые» (деловой климат, человеческий капитал, нормативное регулирование) компоненты.

С учетом этого методики оценки развития цифровой экономики сфокусированы на анализе и определении основных аспектов цифровой трансформации: