

УДК 338.2

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

¹С.В. Куровский, ²Д.А. Мишин, ³А.Е. Житин¹ Руководитель научно-исследовательского подразделения ООО «Высшая Школа Образования», Одинцово, email: 8917564@gmail.com² Руководитель редакционно-издательского отдела ООО «Высшая Школа Образования», Одинцово, email: 8917564@gmail.com³ Московский Финансово-Промышленный Университет «Синергия», Москва, email: zhitin91@icloud.com

Аннотация. В статье рассматриваются методологии оценки инвестиций на рынке недвижимости. Представлен обзор существующих методологий оценки инвестиций на рынке недвижимости: метод дисконтирования денежных потоков, определения внутренней нормы доходности инвестиционных вложений, выявления периода окупаемости инвестиционных вложений на рынке недвижимости, выявления инвестиционной рентабельности, доходный подход к оценке инвестиционных вложений на рынке недвижимости. Обозначено, что оценка инвестиционных вложений на рынке недвижимости выступает ключевым компонентом анализа и определения трендов на отечественном рынке недвижимости, поскольку способствует выявлению рыночной стоимости недвижимых объектов, инвестиционного потенциала и вероятных рисков инвестирования в недвижимые объекты. Посредством количественной инвестиционной оценки можно принять аргументированные инвестиционные решения, а также получить достаточно высокий эффект от инвестирования в недвижимые объекты. Приведены направления совершенствования методологии оценки инвестиций на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции. Показано, что в современных условиях целесообразно переосмыслить содержание ESG-модели в контексте практики инвестиционной оценки недвижимых объектов на российском рынке. Представлена характеристика индикаторного анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в современных условиях повышенного экономического риска на основе факторов стратегического развития отечественного рынка недвижимости с учётом динамично меняющейся бизнес-среды, потенциального повышения экономического риска при возникновении спекулятивных инвестиционных ожиданий на отечественном рынке недвижимости.

Ключевые слова: оценка инвестиций, отечественный рынок недвижимости, повышенный экономический риск, методологии оценки, доходность, ESG-концепция, инвестиционные решения, индикаторный анализ инвестиционной привлекательности рынка недвижимости.

SPECIFIC CHARACTERISTICS OF INVESTMENT ASSESSMENT IN THE REAL ESTATE MARKET

¹S.V. Kurovsky, ²D.A. Mishin, ³A.E. Zhitin¹ Head of the research department of LLC Higher School of Education, Odintsovo, email: 8917564@gmail.com² Head of the Editorial and Publishing Department of LLC Higher School of Education, Odintsovo, email: 9651530@gmail.com³ Moscow University of Finance and Industry "Synergy", Moscow, email: zhitin91@icloud.com

Abstract. The article considers investment appraisal methodologies in the real estate market. An overview of existing investment appraisal methodologies in the real estate market is presented: the method of discounting cash flows, determining the internal rate of return on investment, identifying the payback period of investment in the real estate market, identifying investment profitability, and the income approach to assessing investment in the real estate market. It is noted that the assessment of investment in the real estate market is a key component of the analysis and determination of trends in the domestic real estate market, since it helps to identify the market value of real estate, investment potential and probable risks of investing in real estate. By means of quantitative investment appraisal, it is possible to make reasoned investment decisions, as well as obtain a sufficiently high effect from investing in real estate. The directions for improving the investment appraisal methodology based on the impact of the ESG concept determinants are given. It is shown that in modern conditions it is advisable to rethink the content of the ESG model in the context of the practice of investment appraisal of real estate in the Russian market. The article presents a characteristic of the indicator analysis of the investment attractiveness of the real estate market in the current conditions of increased economic risk based on the factors of strategic development of the domestic real estate market, taking into account

the dynamically changing business environment, the potential increase in economic risk when speculative investment expectations arise in the domestic real estate market.

Keywords: *investment assessment, domestic real estate market, increased economic risk, assessment methodologies, profitability, ESG concept, investment decisions, indicator analysis of investment attractiveness of the real estate market*

Дата поступления статьи в редакцию: 20.04.2025

Дата принятия статьи в печать: 26.05.2025

Введение

Недвижимый объект является в настоящее время основой общественно ориентированного производства, реализации организационно-хозяйственной деятельности, детерминантой сохранения устойчивого функционирования реального экономического сектора. Объекты недвижимости можно рассматривать в качестве товара, который обращается на отечественном рынке недвижимости.

Инвестиционные вложения в объекты недвижимости производятся для того, чтобы извлечь максимальный доход. Для того, чтобы понять, выгодным ли будет совершение сделки инвестирования в объекты недвижимости, нужно осуществить оценку такой операции.

Актуальность и практическая значимость рассматриваемого вопроса обусловлены тем, что инвесторы имеют стремление к вложению своих денежных ресурсов в недвижимые объекты как направлению приумножения и сохранения финансового капитала, учитывая барьеры по другим способам инвестиционных вложений, в частности, открытию банковских депозитов в зарубежной валюте, приобретению финансовых активов на фондовой бирже. Помимо этого, такое стремление обусловлено существованием национального рынка недвижимости, при этом любой участник данного рынка может арендовать либо приобрести объект недвижимости в целях реализации эффективной и устойчивой бизнес-деятельности.

Цель исследования

Целью статьи является выявление специфических характеристик оценки инвестиционных вложений на отечественном рынке недвижимости на основе направлений совершенствования методологии оценки инвестиций на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции и индикаторного анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в современных условиях повышенного экономического риска.

Материал и методы исследования

Исследование основано на применении комплекса общенаучных методов, методов теоретического и эмпирического познания, направленных на достижение цели и раскрытие поставленных задач. Анализ и синтез обеспечили обобщение подходов и существующих методологий оценки инвестиций на рынке недвижимости: метода дисконтирования денежных потоков, определения внутренней нормы доходности инвестиционных вложений, выявления периода окупаемости инвестиционных вложений на рынке недвижимости, выявления инвестиционной рентабельности, доходного подхода к оценке инвестиционных вложений на рынке недвижимости. Посредством анализа данных были отражены направления совершенствования методологии оценки инвестиций на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции и характеристика индикаторного анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в современных условиях повышенного экономического риска на основе факторов стратегического развития отечественного рынка недвижимости с учётом динамично меняющейся бизнес-среды, потенциального повышения экономического риска при возникновении спекулятивных инвестиционных ожиданий на отечественном рынке недвижимости. Дедуктивный метод позволил перейти от общих положений к частным аспектам инвестирования на отечественном рынке недвижимости, а также оценки эффективности данного процесса.

Теоретико-методологической основой исследования стали труды, раскрывающие принципы и инструменты инвестиционного риск-менеджмента, оценки и исследования процессов инвестирования на отечественном рынке недвижимости, методические подходы к исследованию инвестиционных операций на отечественном рынке недвижимости: метод дисконтирования денежных потоков, определения внутренней нормы доходности инвестиционных вложений, выявления периода окупаемости инвестиционных вложений на рынке недвижимости, выявления инвестиционной рентабельности, доходный подход к оценке инвестиционных вложений на рынке недвижимости [1-15].

Результаты исследования и их обсуждение

1. Обзор существующих методологий оценки инвестиций на рынке недвижимости

Оценка финансовых вложений в объекты недвижимости выступает ключевым инструментом для различных игроков отечественного рынка недвижимости: банковских, риэлторских организаций, инвесторов. Посредством проведения оценки финансовых вложений в объекты недвижимости можно выявить эффективность инвестирования, а также соответствие совершаемой сделки интересам участников и целям реализации финансовых вложений.

Процесс оценки инвестиционных вложений в объекты недвижимости подразумевает не только анализ форс-мажорных обстоятельств и риск-факторов, воздействующих на степень доходности осуществляемых финансовых вложений, но и анализ ESG-факторов и стратегических факторов функционирования отечественного рынка недвижимости, который выступает новым методологическим подходом к оценке финансовых вложений инвестором в объекты недвижимости.

На данный момент выделяются такие традиционные методологии оценки финансовых вложений в недвижимые объекты, как метод дисконтирования денежных потоков, определения внутренней нормы доходности инвестиционных вложений, выявления периода окупаемости инвестиционных вложений на рынке недвижимости, выявления инвестиционной рентабельности, доходный подход к оценке инвестиционных вложений на рынке недвижимости. Каждый из них обладает определенными преимуществами, однако можно выделить и слабые стороны их применения в инвестиционной практике (табл. 1).

Таблица 1

Систематизация сильных и слабых сторон применения в инвестиционной практике методологий оценки операций с недвижимыми объектами

Наименование методологии оценки финансовых вложений в недвижимые объекты	Сильные стороны	Слабые стороны
Метод дисконтирования денежных потоков	– оценка финансовых вложений учитывает временной фактор изменений; – адаптация методологии к финансовым колебаниям; – достаточно высокая универсальность методологии; – методология подходит для осуществления сравнительного анализа сделок инвестирования в недвижимые объекты	– низкий уровень точности прогноза (моделирования) денежных потоков; – крайне высокая степень сложности выполняемых вычислений; – не учитываются нематериальные факторы инвестирования (в частности, воздействие на экологическую обстановку территории)
Метод определения внутренней нормы доходности инвестиционных вложений	– оценка инвестиционной рентабельности совершаемой сделки; – отражает приемлемый объем издержек для финансовых вложений в объект недвижимости; – методология подходит для осуществления сравнительного анализа сделок инвестирования в недвижимые объекты	– не представляется возможным вычислить абсолютный показатель доходности инвестиционных вложений в объекты недвижимости; – высокая вероятность завышения эффекта от инвестиционных вложений в недвижимые объекты; – высокая вероятность искажений итоговых результатов сравнительного анализа
Метод выявления периода окупаемости инвестиционных вложений на рынке недвижимости	– легкость в интерпретации полученного результата; – наглядность результатов в табличной и графической формах; – оценка финансовых вложений учитывает параметр ликвидности объекта недвижимости	– оценка финансовых вложений не учитывает реализацию денежных потоков после достижения периода окупаемости инвестиционных вложений, временную стоимость денежных ресурсов; – не обозначает доходность совершаемой сделки с объектами недвижимости
Метод выявления инвестиционной рентабельности	– легкость в интерпретации полученного результата; – оценка финансовых вложений учитывает временной фактор изменений; – методология подходит для осуществления сравнительного анализа сделок инвестирования в недвижимые объекты	– не представляется возможным вычислить абсолютный показатель доходности инвестиционных вложений в объекты недвижимости; – присутствует зависимость инвестиционной рентабельности от дисконтирующего множителя

Источник: составлено авторами на основе [1-5].

Оценка процессов инвестирования капитала в объекты недвижимости представляет собой крайне сложную функцию, которая предполагает всесторонний анализ многообразия детерминантов, примене-

ние в инвестиционной практике различных методологий и инструментов. Несмотря на то, что каждый из методических инструментов обладает своими специфическими характеристиками, их практическое использование позволяет выявить экономическую результативность финансовых вложений в объекты недвижимости, а также принять аргументированное решение о совершении инвестиционной сделки на отечественном рынке недвижимости.

Вместе с тем оценка инвестиционных вложений на рынке недвижимости выступает ключевым компонентом анализа и определения трендов на отечественном рынке недвижимости, поскольку способствует выявлению рыночной стоимости недвижимых объектов, инвестиционного потенциала и вероятных рисков инвестирования в недвижимые объекты. Посредством количественной инвестиционной оценки можно принять аргументированные инвестиционные решения, а также получить достаточно высокий эффект от инвестирования в недвижимые объекты.

2. Совершенствование методологии оценки инвестиций на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции

ESG-концепция (модель устойчивого развития) планомерно внедряется в предпринимательскую среду, правовое поле, социальную политику, что способствует преобразованию отношений к ценностному содержанию материальных и нематериальных активов. Такой подход подразумевает актуализацию и постепенную адаптацию методологии оценки финансовых вложений в недвижимые объекты на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции.

Методологии оценки инвестиционных вложений в недвижимые объекты, которые целесообразно усовершенствовать на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции:

- метод дисконтирования денежных потоков;
- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Учёт воздействия детерминантов ESG-концепции при совершенствовании метода дисконтирования денежных потоков возможен по систематизированным авторами направлениям (табл. 2).

Таблица 2

Учёт воздействия детерминантов ESG-концепции при совершенствовании метода дисконтирования денежных потоков

Элемент метода дисконтирования денежных потоков	Направления совершенствования рассматриваемой методологии на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции
Прибыль от продаж (ЕВIT)	Включение индикаторов ESG-повестки в прогнозный анализ входящих и исходящих денежных потоков
Временной период моделирования	Существование отраслевых и правовых детерминантов ESG-концепции, воздействующих на временной период моделирования входящих и исходящих денежных потоков
Тариф налога	Воздействие на параметр налоговой нагрузки ESG-политики внутри государства
Дополнительные капитальные затраты при совершении инвестиционной сделки	Экономия капитальных затрат либо несение дополнительных капитальных затрат при совершении инвестиционной сделки в соответствии с принятием ESG-концепции
Бета-коэффициент	Введение детерминантов ESG-концепции в целях сопоставительного анализа инвестиционных сделок на отечественном рынке недвижимости
Стоимость заёмных обязательств	Возможность привлечения заёмного капитала для совершения инвестиционной сделки на отечественном рынке недвижимости, исходя из льготной процентной ставки кредитования проектов зеленого финансирования
Специфические риски	Значение и отбор специфических рисков, предполагающих исследование и выявление рыночных трендов, развитие ESG-компонентов на отечественном рынке недвижимости

Источник: составлено авторами.

При использовании сравнительного и затратного подходов к оценке финансовых вложений в недвижимые объекты учёт воздействия детерминантов ESG-концепции возможен по систематизированным авторами направлениям (табл. 3).

Таблица 3

Учёт воздействия детерминантов ESG-концепции при совершенствовании сравнительного и затратного подходов

Элемент подхода	Направления совершенствования рассматриваемой методологии на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции
Стоимость нематериальных активов в контексте совершенствования затратного подхода к оценке финансовых вложений в недвижимые объекты	Включение индикаторов ESG-повестки в прогнозный анализ входящих и исходящих денежных потоков
Выявление индикаторов отбора недвижимых объектов при реализации сравнительного подхода к оценке финансовых вложений в недвижимые объекты	Выявление и оценка ESG-детерминантов концепции оценки инвестирования в сопоставимые недвижимые объекты, анализ результативности использования недвижимых объектов в разрезе отобранных индикаторов, а также отбор сопоставимых недвижимых объектов с дальнейшей реализацией необходимых изменений

Источник: составлено авторами.

Традиционные подходы к исследованию инвестирования в недвижимые объекты (доходный, сравнительный, затратный) могут быть усовершенствованы, исходя из учёта воздействия ESG-детерминантов концепции. При включении ESG-детерминантов в инвестиционную практику оценки операций с недвижимыми объектами инвесторы могут учитывать потребности и требования разных игроков отечественного рынка недвижимости.

В современных условиях учёт воздействия детерминантов ESG-концепции наиболее всего подходит при совершенствовании доходных подходов к оценке инвестирования в недвижимые объекты. По мере повышения объёма совершаемых инвестиционных сделок с недвижимыми объектами, информационной прозрачности, а также развития признания модели ESG в бизнес-среде возможно совершенствование сравнительного подхода к оценке инвестирования в недвижимые объекты.

Следовательно, в современных условиях целесообразно переосмыслить содержание ESG-модели в контексте практики инвестиционной оценки недвижимых объектов на российском рынке, присутствует необходимость совершенствования традиционных методологий исследования инвестиционных характеристик недвижимых объектов.

3. Характеристика индикаторного анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в современных условиях повышенного экономического риска

В современных условиях глобализации вероятно значительное повышение экономического риска на различных рынках, в том числе на отечественном рынке недвижимых объектов. Процессы глобализации предполагают активизацию международной финансовой системы, движения глобальных капиталов, увеличивается потребность в создании эффективных систем выявления условий и явлений повышения экономического риска [16].

На современном этапе зачастую на различных рынках недвижимости отмечается тренд появления повышенного экономического риска. В соответствии с существующими научными исследованиями, как правило, развитие рыночного механизма способствует возникновению спекулятивных инвестиционных ожиданий. Поэтому в контексте осуществляемых региональных и общефедеральных стратегий должны быть сформированы эффективные системы выявления предпосылок к усилению экономического риска для того, чтобы предупредить последующее увеличение степени экономического риска [17, 18].

Первоначальное определение условий повышенного экономического риска даёт возможность нивелировать отрицательное воздействие от появления исследуемого феномена на отечественном рынке недвижимости, который, в свою очередь, уменьшает уровень качества жизни национального населения, создавая рыночную неопределенность и волатильность.

На данный момент присутствует необходимость отражения характеристики индикаторного анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в современных условиях повышенного экономического риска на основе факторов стратегического развития отечественного рынка недвижимости с учётом динамично меняющейся бизнес-среды, потенциального повышения экономического риска при возникновении спекулятивных инвестиционных ожиданий на отечественном рынке недвижимости.

Для того, чтобы выявить предпосылки к усилению экономического риска на отечественном рынке недвижимости, целесообразно рассмотреть стратегические тренды на базе исследования динамического изменения ключевой ставки Банка России, денежных располагаемых доходов, сбережений у национального населения, демографических и социальных процессов, а также темпов прироста ВВП РФ, рыночной стоимости недвижимых объектов, совокупного объёма ипотечного и потребительского кредитования.



Рис. 1. Систематизация стратегических факторов, которые воздействуют на повышение экономического риска на отечественном рынке недвижимости

Источник: составлено авторами на основе [16-18].

На повышение экономического риска оказывают влияние разнообразные стратегические факторы, которые можно систематизировать по двум категориям отечественного рынка недвижимости: коммерческим предложениям и покупательскому спросу (рис. 1).

В целях анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в современных условиях повышенного экономического риска целесообразно воспользоваться совокупностью индикаторов, а именно:

— индикаторы, позволяющие исследовать степень экономического риска и его воздействие на отечественный рынок недвижимости:

1) фондовый мультипликатор – отношение стоимости акций на фондовом рынке организаций, которые функционируют на отечественном рынке недвижимости, к чистой прибыли данных организаций на одну акцию;

2) дивидендный мультипликатор – отношение стоимости акций на фондовом рынке организаций, которые функционируют на отечественном рынке недвижимости, к совокупному объему дивидендных выплат данных организаций;

3) капиталоемкость – отношение рыночной капитализации финансовых активов организаций, которые функционируют на отечественном рынке недвижимости, к ВВП РФ в номинальном выражении;

4) коэффициент влияния монетарной политики, проводимой в РФ, на инвестиционную привлекательность недвижимых объектов – отношение индикатора денежной массы к рыночной капитализации финансовых активов организаций, которые функционируют на отечественном рынке недвижимости;

5) индикатор Q-Тобина – отношение цены материальных активов на фондовом рынке организаций, которые функционируют на отечественном рынке недвижимости, к балансовой стоимости этих материальных активов;

– стратегические индикаторы развития отечественного рынка недвижимости, которые воздействуют на инвестиционную привлекательность недвижимых объектов:

1) средневзвешенная рыночная цена недвижимого объекта;

2) ценовое ожидание инвесторов на отечественном рынке недвижимости;

3) доходность (инвестиционная рентабельность) недвижимого объекта, показывающая экономическую целесообразность инвестиционных вложений в недвижимый объект.

Таблица 4

Концептуальное соотношение стратегических факторов, которые воздействуют на повышение экономического риска на отечественном рынке недвижимости, с выделенными индикаторами анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости

Наименование стратегического фактора	Индикаторы анализа инвестиционной привлекательности отечественного рынка недвижимости
Отток финансовых ресурсов	Повышение инвестиций на отечественном рынке недвижимости от массовых инвесторов
	Средневзвешенная рыночная цена недвижимого объекта
	Ценовое ожидание инвесторов на отечественном рынке недвижимости
	Доходность (инвестиционная рентабельность) недвижимого объекта, показывающая экономическую целесообразность инвестиционных вложений в недвижимый объект
Ажиотажный спрос на отечественном рынке недвижимости	Средневзвешенная рыночная цена недвижимого объекта
	Ценовое ожидание инвесторов на отечественном рынке недвижимости
	Доходность (инвестиционная рентабельность) недвижимого объекта, показывающая экономическую целесообразность инвестиционных вложений в недвижимый объект
Миграция среди национального населения	Средневзвешенная рыночная цена недвижимого объекта
	Ценовое ожидание инвесторов на отечественном рынке недвижимости
	Доходность (инвестиционная рентабельность) недвижимого объекта, показывающая экономическую целесообразность инвестиционных вложений в недвижимый объект
Ожидание у участников отечественного рынка недвижимости увеличивающейся инвестиционной рентабельности с учётом стимулирования объёмов ипотечного жилищного кредитования	Фондовый мультипликатор
	Дивидендный мультипликатор
	Капиталоемкость
	Коэффициент влияния монетарной политики, проводимой в РФ, на инвестиционную привлекательность недвижимых объектов
	Индикатор Q-Тобина
Ограничения застройки (естественные, законодательные, договорные)	Средневзвешенная рыночная цена недвижимого объекта
	Ценовое ожидание инвесторов на отечественном рынке недвижимости
	Доходность (инвестиционная рентабельность) недвижимого объекта, показывающая экономическую целесообразность инвестиционных вложений в недвижимый объект

Источник: составлено авторами.

При этом систематизированные стратегические факторы, которые воздействуют на повышение экономического риска на отечественном рынке недвижимости, соотносятся по своему содержанию с выделенными индикаторами анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в современных условиях повышенного экономического риска (табл. 4).

В соответствии с таблицей 4 показано, что стратегические факторы, которые воздействуют на повышение экономического риска на отечественном рынке недвижимости, могут отразиться в ходе исследования динамического изменения средневзвешенной рыночной цены недвижимого объекта; ценового ожидания инвесторов на отечественном рынке недвижимости; доходности (инвестиционной рентабельности) недвижимого объекта, показывающей экономическую целесообразность инвестиционных вложений в недвижимый объект.

Выводы

В процессе данного научного исследования были достигнуты следующие результаты:

- был представлен обзор существующих методологий оценки инвестиций на рынке недвижимости: метод дисконтирования денежных потоков, определения внутренней нормы доходности инвестиционных вложений, выявления периода окупаемости инвестиционных вложений на рынке недвижимости, выявления инвестиционной рентабельности, доходный подход к оценке инвестиционных вложений на рынке недвижимости. Обозначено, что оценка инвестиционных вложений на рынке недвижимости выступает ключевым компонентом анализа и определения трендов на отечественном рынке недвижимости, поскольку способствует выявлению рыночной стоимости недвижимых объектов, инвестиционного потенциала и вероятных рисков инвестирования в недвижимые объекты. Посредством количественной инвестиционной оценки можно принять аргументированные инвестиционные решения, а также получить достаточно высокий эффект от инвестирования в недвижимые объекты;

- приведены направления совершенствования методологии оценки инвестиций на основе учёта воздействия детерминантов ESG-концепции. Показано, что в современных условиях целесообразно переосмыслить содержание ESG-модели в контексте практики инвестиционной оценки недвижимых объектов на российском рынке;

- представлена характеристика индикаторного анализа инвестиционной привлекательности рынка недвижимости в современных условиях повышенного экономического риска на основе факторов стратегического развития отечественного рынка недвижимости с учётом динамично меняющейся бизнес-среды, потенциального повышения экономического риска при возникновении спекулятивных инвестиционных ожиданий на отечественном рынке недвижимости.

Результаты научного исследования могут быть использованы отечественными консалтинговыми, маркетинговыми, аналитическими, инвестиционными агентствами, агентствами недвижимости, инвестиционными банками и венчурными фондами в целях преобразования механизмов реализации исследований процессов инвестирования в недвижимые объекты с учётом текущей макроэкономической нестабильности и неопределённости, построения инвестиционного риск-менеджмента по отношению к отечественному рынку недвижимости на основе анализа и оценки инвестиционной привлекательности недвижимых объектов посредством ESG-модели и индикаторного анализа.

Литература

1. Бедин Б.М., Ковалевская Н.Ю. Особенности применения дисконтированных показателей для оценки инвестиций в недвижимость // *Baikal Research Journal*. 2024. Т. 15. №. 2. С. 531-545.
2. Куровский С.В., Мишин Д.А., Воробьев К. В. Цифровая трансформация компаний как новая парадигма менеджмента // *Финансовые рынки и банки*. 2025. № 1. С. 291-299.
3. Коржаневский А.В., Куровский С.В., Мишин Д.А. Базовые экономические характеристики и принципы привлечения инвестиционных вложений в инновационные проекты электроэнергетической отрасли Краснодарского края // *Экономика и предпринимательство*. 2025. № 3 (176). С. 614-621.
4. Тихонов Ю.П. Методы определения инвестиционной стоимости недвижимости // *Управленческий учет*. 2025. № 2. С. 373-379.
5. Старовойтова И.С., Перперики Д.И., Бурса И.А. Инвестиции в недвижимость: преимущества и недостатки // *Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы*. 2025. № 2. С. 209-213.
6. Тлешова А.Б. Модели оценки рентабельности инвестиционных проектов в жилой недвижимости на этапах планирования // *Актуальные исследования*. 2025. № 6 (241). С. 28-35.

7. Севка В.Г., Полухина М.Н. Секторный подход к управлению земельными участками как объектами территориальных рынков недвижимости // *Beneficium*. 2025. № 1 (54). С. 31-44.
8. Мырзаibraимова И.Р. Недвижимость как активный элемент инвестиции // *Экономика и бизнес: теория и практика*. 2024. № 1-2 (107). С. 71-76.
9. Ворончихин Д.В. К вопросу о регулировании сделок с активами, отчуждаемыми у иностранных компаний, уходящих с российского рынка // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2024. № 2 (269). С. 16-21.
10. Кадыров Т.А. Особенности проведения маркетинговых мероприятий по реализации государственных объектов недвижимости // *Eurasian Journal of Academic Research*. 2025. Т. 5. № 3. С. 107-111.
11. Богатырев Н.С., Люлин П.Б. Эволюция теории рисков: инструментарий для оценки эффективности инноваций в коммерческой недвижимости // *Управленческий учет*. 2024. № 6. С. 323-334.
12. Олышанская М.В. Девелопмент как особый вид деятельности // *Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки*. 2024. № 3. С. 187-191.
13. Куровский С.В., Мишин Д.А., Павлюк В.В., Ландаревский А.А., Мамонтов Д.Д. Тенденции и перспективные направления развития девелоперского и риэлторского бизнеса в Российской Федерации // *Экономика строительства*. 2024. № 6. С. 193-197.
14. Куровский С.В., Мишин Д.А., Коржаневский А.В. Методический подход к оценке инвестиций в электроэнергетический сектор // *Экономика строительства*. 2024. № 4. С. 86-90.
15. Лебединский В.И., Ильин М.О. К вопросу оценки рыночной стоимости прав (требований) по денежным обязательствам // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2024. № 11 (278). С. 30-42.
16. Квинт В. Глобальный формирующийся рынок-влияние на стратегию России и стратегическое развитие российских компаний // *Стратегические решения и риск-менеджмент*. 2012. № 3 (72). С. 50-61.
17. Бодрунов С.Д. Генезис ноономики: НТП, диффузия собственности, социализация общества, солидаризм // *Экономическое возрождение России*. 2021. № 1 (67). С. 5-14.
18. Санакоев А.Ю., Куркова М.А., Москальцов Е.А. Оценка общественной эффективности стратегий социально-экономического развития регионов // *Экономическое возрождение России*. 2022. № 2 (72). С. 87-100.