

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

На правах рукописи

Нефедов Денис Андреевич

ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ В МЕЖДУНАРОДНОМ ДЕВЕЛОПМЕНТЕ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ

5.2.5. Мировая экономика

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель

Навой Антон Викентьевич,
доктор экономических наук, доцент

Москва – 2026

Диссертация представлена к публичному рассмотрению и защите в порядке, установленном ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в соответствии с предоставленным правом самостоятельно присуждать ученые степени кандидата наук, ученые степени доктора наук согласно положениям пункта 3.1 статьи 4 Федерального закона от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике».

Публичное рассмотрение и защита диссертации состоятся 6 апреля 2026 г. в 16:00 часов на заседании диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.103 по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 51, корп. 1, аудитория 1001.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125167, Москва, Ленинградский проспект, д. 49/2, комн. 100 и на официальном сайте Финансового университета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.fa.ru.

Персональный состав диссертационного совета:

председатель – Толмачев П.И., д.э.н., профессор;
заместитель председателя – Соколова Е.С., д.э.н., профессор;
ученый секретарь – Глебова А.Г., д.э.н., доцент;

члены диссертационного совета:

Абрамов В.Л., д.э.н., профессор;
Авдокушин Е.Ф., д.э.н., профессор;
Балюк И.А., д.э.н., профессор;
Бунич Г.А., д.э.н., профессор;
Кашбразиев Р.В., д.э.н., профессор;
Кузнецов А.В., д.э.н., с.н.с.;
Леонтьева Л.С., д.э.н., профессор;
Логинов Е.Л., д.э.н.;
Навой А.В., д.э.н., доцент;
Перская В.В., д.э.н., профессор;
Пищик В.Я., д.э.н., профессор;
Саввина О.В., д.э.н., доцент;
Сапир Е.В., д.э.н., профессор;
Сильвестров С.Н., д.э.н., с.н.с.;
Стародубцева Е.Б., д.э.н., профессор;
Шкута А.А., д.э.н., профессор.

Автореферат диссертации разослан 6 февраля 2026 г.

Ученый секретарь диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.103

А.Г. Глебова

I Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Девелопмент как сфера экономической деятельности имеет дуальный характер: с одной стороны, девелопмент занимает значительную долю в структуре мирового ВВП и ВВП большинства развитых и развивающихся стран, а с другой стороны – это источник формирования долгосрочных и дорогостоящих основных фондов для развития других отраслей экономики. Таким образом, объем добавленной стоимости в девелопменте, перераспределяемый между экономическими агентами через систему налогообложения, инвестиционные и кредитные механизмы, доходы предпринимателей и мотивационную часть заработной платы, определяет значительную часть доходов для всей экономической системы, обеспечивая ее стабильный рост. При этом колебания добавленной стоимости изменяют стоимость основных фондов для иных отраслей, снижая их доступность или повышая постоянные издержки, что отражается на эффективности всей экономической системы.

Международный девелопмент выступает мощным механизмом перераспределения финансового капитала, что обеспечивает долгосрочную гибкость мировой экономической системы и ее трансформацию в сторону формирования новых финансово-экономических центров, то есть создает условия для установления многополярности в экономике. Уровень добавленной стоимости в международном девелопменте обеспечивает рыночный ориентир привлечения человеческих и материальных ресурсов в данную сферу экономической деятельности.

Обширное внедрение цифровых инноваций меняет внутренние процессы и механизмы взаимодействия международного менеджмента с внешними контрагентами в передовых отраслях, относящихся в основном к сервисным направлениям (телекоммуникации, сфера ИТ, консалтинг и услуги, финансы и страхование). В свою очередь, создание новых стандартов бизнес-моделей и ожидаемого уровня добавленной стоимости формирует новые критерии успешности бизнеса и инвестиционной привлекательности (через механизм возвратности на вложенный капитал с учетом отраслевого риска) для всей экономической системы.

Ужесточение монетарной политики в США и ЕС снизило доступность финансовых ресурсов и повысило их стоимость для реальных секторов экономики, включая международный девелопмент, что негативно отразилось на объеме добавленной стоимости.

Изменение глобальных тенденций под влиянием технологических и социальных факторов привело к структурной перестройке спроса на объекты международного девелопмента. В результате наблюдается концентрация капитала в сфере коммерческой недвижимости за счет вытеснения крупнейшими корпорациями мелких конкурентов. При этом на рынке жилой недвижимости открываются возможности для эффективных региональных девелоперов, выхода на международный рынок и повышения добавленной стоимости за счет внедрения цифровых инноваций и управления страновыми рисками.

Консервативный характер международного девелопмента, с одной стороны, сдерживал обширную практику внедрения цифровых инноваций, а с другой стороны – предопределил большую надежность и эффективность инвестиций в цифровые инновации за счет применения стратегии ускоренного заимствования лучших практик из других отраслей.

Степень разработанности темы исследования. Тема исследования предопределила конвергенцию нескольких направлений научных изысканий: вопросы определения экономического понятия «добавленная стоимость» и его практической интерпретации для целей исследования, определение девелопмента и имманентных ему производственно-экономических процессов, исследование трансформации и текущего места международного девелопмента в мировой экономической системе, необходимые условия и ограничения для эффективного внедрения цифровых инноваций, их результативность.

Вопросам исследования источников и сущности добавленной стоимости посвящены работы классиков экономической теории: Ф. Кенэ, Р. Кантильон, В. Гурнэ, А. Смит, Д. Рикардо, Дж. С. Милль, К. Маркс. Отдельным направлением более поздних исследований, определяющих источник формирования добавленной стоимости в создании дополнительной потребительской полезности, является австрийская экономическая школа, представленная в работах следующих авторов: К. Менгер, Ф. Визер, Е. Бем-Баверк, Г. Госсен. Интеграция идей, определяющих сущностные характеристики формирования добавленной стоимости как результата взаимодействия факторов производства и как производную от создаваемой потребительской полезности, предложена А. Маршаллом, Дж. Кларком, Ф. Эджуортом и А. Пигу. В своих работах экономисты раскрыли процессы создания добавленной стоимости через рыночный механизм формирования цен с учетом необходимого общественно полезного труда, затраченного на создание продукта.

Объединив теоретические исследования и управленческие подходы, описывающие основные и вспомогательные процессы, способствующие созданию потребительской полезности, М. Портер предложил производственную теорию создания добавленной стоимости. Данная теория была расширена до уровня международных организаций в работах С. Фредерика. Связь добавленной стоимости с финансово-аналитическими показателями деятельности современной компании (EBITDA, EBIT) отражена в исследованиях Дж. Стерна и Б. Стюарта, предложивших комплексный показатель EVA, определяющий объем экономической добавленной стоимости. Уточнением модели расчета EVA занимались Кен Юк, А. Дамодаран, Джеймс К. Ван Хорн и Джон М. Вахович. Методологические подходы к определению деvelopeмента предложены иностранными и отечественными исследователями: А. Фреем, Р. Пейзером, В.Ю. Алексеевым, Н.В. Дедушкиным, И.С. Арцыбышевым, С.Н. Максимовым. В исследованиях Д. Дьюнинга разработана теория прямых иностранных инвестиций, объясняющая выход деvelopeмента на международный уровень. Идеи Д. Дьюнинга получили развитие в работах М. Портера. Вопрос взаимосвязи прямых иностранных инвестиций и роли транснациональных корпораций в международном менеджменте нашел отражение в работах С. Хаймера. Авторское исследование трансформации целей и задач международного деvelopeмента базировалось на периодизации этапов глобализации Р. Робинсона. Вопросам влияния инноваций, в том числе цифровых, на создание добавленной стоимости посвящены исследования Й. Шумпетра. Дальнейшее переосмысление роли улучшающих и базовых инноваций предложено А. Маршаллом, который объяснял революционный переход к новым технологиям и созданию добавленной стоимости на принципиально ином технологическом базисе. Вопросам повышения внутренней эффективности организаций за счет внедрения цифровых инноваций посвящены работы О. Васильевой, В.Н. Ковчина, В. Асаула, М.В. Петуховой, Н.К. Пономаревой, А.А. Никулиной, А.В. Гинзбурга и А.И. Рыжковой.

Тем не менее, вне сферы теоретического анализа остаются вопросы, связанные с оценкой эффективности отдельных направлений цифровой трансформации в международном менеджменте, направленных на рост добавленной стоимости, границы внедрения цифровых инноваций в международном деvelopeмента для отдельных категорий компаний. В совершенствовании нуждаются понятийный аппарат

международного девелопмента и классификация девелоперских компаний. Этим вопросам посвящено данное исследование.

Цель исследования – разработать теоретико-методический аппарат оценки результатов использования цифровых продуктов в формировании добавленной стоимости в международном девелопменте и дать практические рекомендации по повышению добавленной стоимости на основе внедрения цифровых продуктов для различных классов международных девелоперов.

Поставленная цель предопределила следующие **задачи исследования**:

- определить направления цифровизации в девелопменте и разработать категоризацию цифровых продуктов;
- исследовать направления трансформации экономической категории «добавленная стоимость» в условиях цифровизации, выявить специфику формирования добавленной стоимости в девелопменте в условиях цифровизации;
- выявить причины выхода девелопмента на международный уровень, развить понятийно-категориальный аппарат международного девелопмента, включая категоризацию девелоперских компаний;
- провести исследование текущего состояния рынка международного девелопмента на основе его сегментации и выявления значимых факторов спроса и предложения для каждого из выделенных сегментов. Сформулировать отличительные факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке международного девелопмента;
- разработать инструментарий оценки результативности внедрения цифровых продуктов для роста добавленной стоимости в различных категориях международных девелоперских компаний;
- дать рекомендации по оптимизации набора цифровых продуктов, используемого международными девелоперскими компаниями, позволяющего повысить уровень добавленной стоимости, сформулировать предложения по совершенствованию подходов к выбору цифровых продуктов российскими международными девелоперами для экспансии на международных рынках.

Объектом исследования являются экономические отношения, связанные с деятельностью международных девелоперских компаний в мировой экономике.

Предметом исследования является трансформация механизмов формирования добавленной стоимости в международном девелопменте в условиях цифровизации.

Область исследования соответствует п. 5. «Международные рынки товаров и услуг, их структура и конъюнктура», п. 6. «Ценообразование на мировых рынках товаров и услуг», п. 18. «Роль технологических факторов в развитии мирохозяйственных процессов» Паспорта научной специальности 5.2.5. Мировая экономика (экономические науки).

Гипотезы исследования. В силу консервативного характера управленческого звена в большинстве компаний международного девелопмента сформировалось технологическое отставание от передовых отраслей, представляющих сферу услуг (телекоммуникации, консалтинг, финансы). Данная тенденция предопределяет ускоренное заимствование цифровых продуктов из более развитых отраслей с последующей адаптацией самих инноваций и условий их применения. Тем не менее, в силу высоких рисков, характерных для девелоперского бизнеса и затратности внедрения инноваций, только определенные цифровые продукты способны повысить уровень добавленной стоимости в международном девелопменте. Внедрение определенного набора цифровых продуктов позволяет повысить потребительскую ценность объекта девелопмента за счет его физического, технологического преобразования объекта и изменения личностного восприятия объекта недвижимости потребителями и, таким образом, повысить уровень добавленной стоимости.

Методология и методы исследования. Методология исследования определяется мировой практикой исследований по эффективности внедрения инноваций в отдельной отрасли и их потенциальном влиянии на уровень добавленной стоимости для отдельных организаций. В целях раскрытия сущности экономического понятия «добавленная стоимость» в исследовании использованы общетеоретические методы познания: анализ и синтез, метод историко-методологического исследования процессов и явлений, конкретизация понятия с учетом возникновения новых тенденций – цифровизации.

Для уточнения механизмов создания добавленной стоимости в международном девелопменте применялись инструменты абстрагирования, индукции, дедукции и моделирования. В целях выявления тенденций, определяющих структурную и ценовую трансформацию современного рынка международного девелопмента применялись общенаучные методы познания: наблюдение, синтез, методы сравнительного, причинно-следственного и функционального анализа, принципы системного анализа. Также применялись методы экономического моделирования и статистические методы, включая корреляционный анализ, кластерный анализ, анализ временных рядов.

Использовался метод количественного и качественного статистического анализа, включая построение нелинейных регрессионных моделей, многофакторный анализ.

Для определения влияния цифровых инноваций на добавленную стоимость в международном девелопменте применены методы сопоставления, аналогии, моделирования, диалектический синтез.

Информационной базой исследования послужили нормативно-правовые акты по отдельным странам, посвященные девелоперской и инвестиционной деятельности; статистические данные из официальных источников, включая национальные и международные сборники, публикуемые службами национального статистического учета и международными организациями (ООН, Всемирный банк, ВТО и другие); отчеты международных профессиональных сообществ, включая Международное инженерно-строительное общество (ISEC), Международный Союз инвесторов и строителей (МСИС), Международный альянс искусственного интеллекта (AI Alliance Network); аналитические статьи рейтинговых и аналитических компаний (Bloomberg, McKinsey, Эрнест и Янг), официально публикуемые отчеты крупнейших международных девелоперских компаний, результаты наиболее значимых отечественных и международных конференций в области международного девелопмента (Цифровой девелопмент 2024 г., Международная конференция по строительству и управлению недвижимостью) и цифровым технологиям (Конференция AI Journey 2024 г.).

Научная новизна исследования заключается в обосновании теоретико-методических подходов к выбору оптимальных форм и механизмов внедрения цифровых продуктов в деятельность международных девелоперских компаний, позволяющих обеспечить рост добавленной стоимости, а также в практических рекомендациях по оптимизации алгоритма внедрения цифровых продуктов в деятельность международных девелоперских компаний.

В связи с этим к основным **положениям, выносимым на защиту**, относятся:

1) Обогащены теоретические подходы к повышению добавленной стоимости международных девелоперов на базе использования цифровых продуктов, разработана методика отбора цифровых продуктов, применимых в международном девелопменте (С. 18-29; 31-37; 37-45).

2) Расширен понятийно-категориальный аппарат международного девелопмента посредством введения авторского определения международной девелоперской деятельности, авторского понятия «потенциальной добавленной стоимости»,

используемой для оценки добавленной стоимости на прединвестиционной и инвестиционной фазах девелоперского проекта, разработки авторской классификации международных девелоперских проектов; введение терминов «цифровизация» и «цифровая зрелость» в применении к международному девелопменту (С. 15-16; 31-33; 37-40; 122-127).

3) Введена авторская методика оценки результативности внедрения цифровизации в деятельность международных девелоперов, базирующаяся на сопоставлении уровня цифровой зрелости компании и суммы сформированной добавленной стоимости (С. 122-132).

4) Разработана авторская прогнозная эконометрическая модель оценки конъюнктуры рынка недвижимости, позволившая обосновать опережающий рост добавленной стоимости в жилой недвижимости по сравнению с коммерческой недвижимостью в ближайшие годы; выявить наиболее инвестиционно-привлекательные страны для создания девелоперских проектов; стратифицировать группы инвесторов, заинтересованных во вложениях в международную жилую недвижимость: первая группа заинтересована в сохранении активов за счет страновой диверсификации; вторая группа нацелена на преумножение капитала за счет вновь создаваемых объектов международного девелопмента (С. 102-122).

5) Разработан алгоритм внедрения цифровых продуктов в деятельность международных девелоперов с учетом тенденций на международном рынке жилой и коммерческой недвижимости, вызовов, с которыми сталкиваются международные девелоперы, предложены направления оптимизации набора цифровых продуктов, используемых российскими девелоперскими компаниями, в целях экспансии на международный рынок (С. 136-158).

Теоретическая значимость работы заключается в приращении научного знания о формировании добавленной стоимости в международном девелопменте в условиях цифровизации, включая:

- развитие понятийно-категориального аппарата международного девелопмента и введения классификаций;
- развитие теоретических подходов к исследованию формирования добавленной стоимости с учетом фактора цифровизации;
- выработку авторских методик оценки результативности внедрения цифровых продуктов;

– разработку авторских универсальных алгоритмов внедрения цифровых продуктов в деятельность международных девелоперов.

Практическая значимость работы состоит в возможности использования теоретических и практических наработок диссертации для повышения добавленной стоимости на основе внедрения наиболее результативных цифровых продуктов, а также в предложениях по оптимизации набора цифровых продуктов, используемых российскими девелоперскими компаниями, в целях экспансии на международный рынок.

Предложенные в работе рекомендации могут быть использованы крупными международными девелоперами, Министерством экономического развития и Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. Полученные результаты, выводы и рекомендации могут быть использованы в учебном процессе по направлению «Мировая экономика и международные экономические отношения», «Проблемы глобальной экономики», «Международная деятельность корпораций», «Цифровая трансформация организаций», «Строительство уникальных зданий и сооружений».

Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования. Достоверность результатов исследования подтверждаются использованием статистических сведений и сведений бухгалтерской и финансовой отчетности отдельных международных девелоперских компаний, привлечением сведений из отраслевых источников, статистических данных международных организаций; использованием современных методов эконометрического анализа больших массивов данных; привлечением обширного пласта современной научной периодики по тематике исследования, а также фундаментальных научных трудов по теории добавленной стоимости и инновациях в девелопменте.

Основные выводы и результаты диссертационного исследования были представлены и приняты в рамках следующих научных мероприятий: на IX Международной научно-практической конференции «Молодой ученый» (г. Пенза, МЦНС «Наука и Просвещение», 5 сентября 2024 г.); на LXIII Международной научно-практической конференции «Advances in Science and Technology» (Москва, Научно-издательский центр «Актуальность.РФ», 15 сентября 2024 г.); на XVI Международной научно-практической конференции «Актуальные вопросы современной науки» (г. Пенза, МЦНС «Наука и Просвещение», 5 октября 2024 г.).

Результаты диссертационного исследования применяются в практической деятельности АО «Клинстройсервис», на основании предложений диссертации внедрены новые цифровые инструменты, позволившие повысить финансовые результаты компании, внедрены сервисы искусственного интеллекта в операционную и проектную деятельность компании. Разработанные в исследовании модели и полученные выводы относительно выбора наиболее результативных цифровых инструментов с точки зрения повышения добавленной стоимости, используются компанией АО «Клинстройсервис». Выводы и основные положения используются в практической работе департамента складской и жилой недвижимости компании и способствуют развитию бизнеса.

Достоверность результатов исследования подтверждаются использованием статистических сведений и сведений бухгалтерской и финансовой отчетности отдельных международных девелоперских компаний, привлечением сведений из отраслевых источников, статистических данных международных организаций; использованием современных методов эконометрического анализа больших массивов данных; привлечением обширного пласта современной научной периодики по тематике исследования, а также фундаментальных научных трудов по теории добавленной стоимости и инновациях в девелопменте.

Материалы диссертации используется Кафедрой мировой экономики и мировых финансов Факультета международных экономических отношений Финансового университета в преподавании учебной дисциплины «Мировая экономика и международные экономические отношения».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Публикации. Результаты диссертационного исследования опубликованы в 9 работах общим объемом 4,47 п.л. (весь объем авторский), в том числе 5 работ авторским объемом 3,74 п.л. опубликованы в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, восьми параграфов, заключения и списка литературы, включающего 193 наименования. Текст диссертации изложен на 189 страницах и содержит 31 таблицу и 27 рисунков.

II Основное содержание работы

Первая группа проблем связана обогащением теоретических подходов к повышению добавленной стоимости международных девелоперов на базе использования цифровых продуктов, разработана методика отбора цифровых продуктов, применимых в международном девелопменте.

В ходе исследования обоснован вывод, что цифровизация формирует основу для пересмотра классического понятия добавленной стоимости. В новой трактовке добавленная стоимость в девелопменте – не простое механическое приращение стоимости объекта за счет новых вложений, а качественное улучшение свойств объекта, придание ему дополнительной полезности для потребителей. Цифровизация создает основу для перевода объекта вложений на качественно новый уровень, формируя базу для получения девелопером сверхприбыли.

В основе переосмысления теоретических подходов к трансформации понятия «добавленная стоимость» в условиях цифровизации предложен политэкономический аппарат дифференциальной ренты I порядка (вследствие природных различий между участками земли – лучшего и худшего качества почвы, местоположения относительно рынков сбыта и инфраструктуры) и ренты II порядка (улучшение условий производства на одном участке за счет вложений капитала и технологий).

Доказано, что дифференциальная рента I порядка в девелопменте основана на использовании цифровых средств оценки качеств земельного участка или направлений улучшения объекта девелопмента на основе доступа к моделям больших данных и искусственного интеллекта. Дифференциальная рента II порядка в девелопменте выражаться в создании качественно нового уровня условий строительства на базе вовлечения прорывных технологических решений (развитие высокоскоростных сетей связи, дата-центров, цифровых форм контроля за состоянием зданий) и минимизации на этой основе издержек.

Сделан вывод, что в мировой практике по мере внедрения цифровых технологий и повышения требований к конечному объекту со стороны заказчика структура ренты постепенно смещается в пользу дифференциальной ренты II порядка, что связано с замещением человеческого труда на масштабируемые цифровые решения, сокращением переменного капитала (зарплаты) и увеличением нормы прибавочной стоимости. При этом наблюдается определенное снижение вклада дифференциальной ренты I порядка что объясняется как истощением локационного ресурса, в связи с вовлечением в оборот

выгодных земельных участков в урбанизированных зонах, так и расширением доступа к первичной цифровой информации об объектах недвижимости.

В долгосрочной перспективе перераспределение влияния ренты I и II порядка на рынке международного девелопмента будет сопровождаться изменением лидирующей роли цифровых технологий в формировании и распределении добавленной стоимости. Таким образом, компании с компетенциями в обработке данных выступают основными бенефициарами в рамках текущей цифровой революции. В данном случае цифровая рента будет выступать формой прибавочной стоимости, создаваемой коллективным трудом, но присваиваемой собственниками алгоритмов.

На теоретическом уровне доказано, что наиболее эффективными с точки зрения увеличения добавленной стоимости являются цифровые решения, связанные с минимизацией затрат на рабочую силу и снижением издержек привлечения внешнего финансирования.

Вторая группа проблем связана с расширением понятийно-категориального аппарата международного девелопмента и разработкой авторской классификации международных девелоперских проектов.

Установлено, что переход от национального девелопмента к международному обусловлен рядом ключевых факторов, среди которых интеграция мировых рынков, снижение торговых барьеров, быстрый экономический рост в развивающихся регионах мира, накопление значительных не востребуемых капиталов, развитие транспортных и коммуникационных технологий, ускоренное внедрение цифровых инноваций как фактора оптимизации расходов и интенсификации процессов дистрибуции. Комплекс перечисленных факторов привел к формированию глобального рынка девелопмента, где избыток международных финансовых ресурсов направляется на реализацию проектов с недвижимостью, характеризующихся высокой добавленной стоимостью.

В рамках развития понятийного аппарата было обогащено существующее определение международного девелопмента. Международный девелопмент — это предпринимательская деятельность, основанная на преобразовании потребительских качеств недвижимого имущества за рубежом, базирующаяся на привлечении трансграничного капитала и оптимизации издержек на основе международного разделения труда, в целях максимизации добавленной стоимости. Выявлено, что международный девелопмент характеризуется рядом новых черт, в том числе: высокими геополитическими рисками, связанными с изменением отношения принимающей страны

к зарубежным участникам девелоперского проекта; нормативно-правовыми рисками, выражающиеся в изменении приоритета между национальным и международным правом, а также в значительном изменении нормативно-правовой базы относительно деятельности иностранных контрагентов на территории принимающего государства; валютные риски – убытки при неблагоприятном изменении курса валюты принимающей стороны; транзакционные риски, в том числе заградительные барьеры внутри страны или международные санкции, снижения доступа к информации о ходе реализации проекта и его объективном экономическом состоянии. Доказано, что основные цифровые инновации в международном девелопменте связаны с поиском новых форм привлечения внешнего финансирования.

Выявлено, что международные девелоперские компании неоднородны по своему составу. Автором предложено несколько критериев их классификации, как-то: по региону базирования штаб-квартиры (развитые и развивающиеся страны); по соотношению основного и заемного капитала; по сфере реализуемых девелоперских проектов (жилая и коммерческая недвижимость, объекты инфраструктуры); по регионам реализации основных проектов. Определено, что каждый тип международных девелоперских компаний характеризуется определенным уровнем цифровой зрелости и рентабельностью проектов.

Автором обогащено содержание термина «цифровой продукт», который представляет комплексное решение, интегрирующее программные алгоритмы, аппаратные компоненты и данные для создания неотделимой от объекта ценности, которая динамически адаптируется к потребностям пользователя; генерирует ренту через снижение транзакционных издержек или повышение потребительской полезности объекта; обладает свойствами масштабируемости и сетевого эффекта. Предложена категоризация цифровых продуктов, а также выявлено нацеленность цифровых продуктов на преимущественное извлечение ренты II порядка.

На основании синтеза существующих международных подходов сформировано авторское определение «цифровой зрелости компании» - интегрального показателя, количественно отражающего уровень цифровой трансформации бизнес-модели, ключевых и вспомогательных процессов девелоперской компании, измеряемый через: технологическую насыщенность — степень внедрения и освоения современных цифровых инструментов во всех функциональных областях и уровень интеграции и синергии — степень связанности цифровых инструментов в единое информационное

пространство, обеспечивающее сквозную прозрачность данных и процессов. В части уровня цифровой зрелости у различных типов международных девелоперов выявлены следующие закономерности: 1) уровень цифровой зрелости имеет выраженную региональную и сегментную специфику. Ключевым фактором, определяющим высокий уровень цифровой зрелости, является принадлежность штаб-квартиры компании к стране с развитой экономикой (США, ЕС, Канада), где действуют драйверы в виде высокой стоимости труда, строгих регуляторных требований и развитой технологической экосистемы; 2) наблюдается значительный цифровой разрыв между лидерами международного девелоперского рынка (20-21 балл) и российскими девелоперами (11-12 баллов). Этот разрыв является системным и затрагивает все функциональные области, особенно технологии преобразования объектов и автоматизации взаимодействия с контрагентами; 3) на уровень цифровой зрелости оказывает влияние направление деятельности девелопера: компании, работающие в сегменте коммерческой недвижимости и смешанного девелопмента, объективно имеют более высокую мотивацию и возможности для цифровой трансформации в силу сложности управления крупными активами, высокими требованиями международных инвесторов и корпоративных арендаторов к операционной эффективности, в то время как сегмент жилой недвижимости демонстрирует запаздывание в освоении цифровых инструментов.

На основе анализа природы добавленной стоимости автором предложена концепция «потенциальной добавленной стоимости», которая состоит в оценке эффекта применения цифровых продуктов для увеличения будущей величины добавленной стоимости на этапе проектирования, управления вспомогательными процессами и преобразования объекта недвижимости, реализации продаж и пост-продажного обслуживания объекта. Доказано, что привлечение цифровых продуктов дает наибольший эффект для формирования «потенциальной добавленной стоимости».

Третья группа проблем связана с разработкой методики оценки результативности внедрения цифровизации в деятельность международных девелоперов.

На основе статистических методов определена связь между уровнем цифровой зрелости международных девелоперов и полученными ими финансовыми показателями, наиболее релевантно характеризующими уровень добавленной стоимости компаний.

Оценка цифровой зрелости осуществляется на основе расчета интегрального показателя международных девелоперских компаний по уровню использования и

синергетического эффекта от применения каждой категории цифровых инструментов на этапах преобразования и реализации объектов недвижимости (продажи и маркетинг, преобразование объекта, администрирование) с присвоением бинарных коэффициентов, отражающих факт их использования.

Оценка добавленной стоимости международных девелоперских компаний осуществляется на основе финансового результата за 2020-2023 годы по трем ключевым показателям: выручка компании, совокупные расходы, EBITDA.

Проведенный статистический анализ позволяет теоретически обобщить выявленные эмпирические закономерности через призму концепции цифровой ренты. В частности, он показал, что наибольший синергетический эффект на уровень добавленной стоимости оказывает использование не отдельных цифровых инструментов, а их комплексная интеграция (например, связка BIM + IoT + ERP). Причем инструменты стратегического планирования (BIM, AI-аналитика, Big Data), формирующие дифференциальную ренту I порядка позволяют девелоперу выявить и закрепить за собой уникальные свойства объектов и рыночные ниши до начала масштабных инвестиций. В то же время комплексные роботизированные решения (Robotics, IoT-платформы) являются источником дифференциальной ренты II порядка. Они обеспечивают радикальное снижение переменных издержек на единицу продукции (квадратный метр, объект), а роботизация стройплощадок и IoT-мониторинг снижают затраты на труд и материалы на 40-60%.

Эмпирически доказано, что компании с высоким уровнем цифровой зрелости (Vinci SA, CSCEC, Skanska AB) демонстрируют опережающий рост выручки, более высокую рентабельность (EBITDA) и устойчивость к макроэкономическим вызовам. Этот эффект достигается через механизм извлечения цифровой ренты — как дифференциальной ренты I порядка (за счет уникальности и первопроходчества), так и дифференциальной ренты II порядка (за счет масштабного снижения издержек). Однако наибольший мультипликативный эффект демонстрируют инструменты, воздействующие на издержки (дифференциальной ренты I порядка), так как их влияние наиболее предсказуемо и быстро окупается.

Четвертая группа проблем связана с разработкой авторской прогнозной эконометрической модели оценки конъюнктуры рынка недвижимости.

Определено, рынок международного девелопмента структурно разделен на двух крупных сегмента: коммерческой и жилой недвижимости. Спрос в коммерческой

недвижимости определяется единым заказчиком (государство или крупная компания), а на рынке жилой недвижимости – частными клиентами, которых можно объединить на основании их ожиданий и приоритетов в клиентские сегменты.

Рынок коммерческой недвижимости демонстрирует относительную стабильность до 2019 года, однако позже стал трансформироваться под воздействием внешних и социальных факторов. Анализ временных рядов показал устойчиво растущий объем инвестиций в коммерческую недвижимость, на основании которого можно ожидать дальнейшую положительную динамику в 2025 году. Предиктивным драйвером спроса в коммерческой недвижимости выступает изменение уровня доходности промышленного сектора, а для имиджевых проектов – уровень дефицита государственного бюджета принимающих стран и лояльность населения к действующей в стране власти.

На основе авторской предиктивной модели составлена матрица мотиваторов и факторов, влияющих на принятие инвестиционных решений вкладывать средства жилую недвижимость за рубежом. В частности, выявлены две крупные группы: инвесторы, стремящиеся сохранить уже заработанные средств и инвесторы, стремящиеся преумножить свой капитал. В исследовании представлен список стран, наиболее привлекательных для иностранных инвестиций в жилую недвижимость.

Анализ деятельности крупнейших компаний на рынке международного девелопмента показал, что наиболее крупные компании ориентируются на рынок коммерческой недвижимости. Крупные проекты, реализуемые с привлечением государственной поддержки, разветвленная инфраструктура компаний и применение передовых технологий позволяет им занимать значительную долю рынка международного девелопмента. В результате на рынке коммерческой недвижимости сформировалась олигопольная власть, распределенная между 10 крупнейшими компаниями, при этом рыночная концентрация капитала в данном сегменте будет только возрастать.

С точки зрения региональной стратификации выявлено, что американские компании, обладая технологическим превосходством в области AI и модульного строительства, сохраняют доминирование на внутреннем рынке, но их глобальная экспансия ограничена высокой стоимостью рабочей силы и китайской конкуренцией. Основными драйверами роста для США остаются инфраструктурные проекты и энергетический сектор, особенно сниженного природного газа (далее – СПГ) и возобновляемых источников энергии (далее – ВИЭ). ЕС, сохраняя лидерство в

инновациях и ESG-строительстве, сталкивается с проблемами ценовой конкуренции и высокой стоимости энергоносителей, что ограничивает его присутствие преимущественно рынками ЕС и США. Китайские корпорации, несмотря на долговой кризис и риски банкротств, продолжают доминировать в Азии и Африке благодаря господдержке, но их рост замедляется, вынуждая активнее внедрять цифровые технологии и «зеленые» стандарты. Общим трендом для всех регионов становится усиление фокуса на цифровизацию и устойчивое строительство как ключевые факторы конкурентоспособности в условиях растущих затрат и экологических требований.

По уровню долговой нагрузки доминируют компании из стран с развитыми финансовыми рынками, однако связь между высокой долей заемных средств и развитыми финансовыми рынками (США, ЕС) не линейна. Развитые рынки предоставляют выбор для девелоперов инструментов реализации своей стратегии (как агрессивной, так и консервативной), а высокий уровень финансового рычага – это осознанное принятие риска компаниями для увеличения доходности. В Китае же высокая долговая нагрузка является следствием государственной политики.

Сделан вывод, что факторы конъюнктуры международного рынка девелопмента оказывают существенное влияние на выбор цифровых продуктов, способствующих повышению добавленной стоимости. В частности, высокий уровень добавленной стоимости, формируемой в проектах, связанных с коммерческой недвижимостью, и в ESG проектах, предопределяет наибольшую эффективность цифровых продуктов, снижающих зависимость от высококвалифицированной рабочей силы (модульное строительство, IoT, разработка новых технологических решений за счет AI-обработки), а также с заменой дорогого ручного труда на автоматизированные и роботизированные системы. Кроме того, опора крупнейших девелоперов коммерческой недвижимости требует вовлечения цифровых инструментов, максимально уменьшающих временные рамки производственного цикла (BIM, модульное строительство, системы управления проектами ERP).

Пятая группа проблем связана с разработкой алгоритма внедрения цифровых продуктов в деятельность международных девелоперов с учетом тенденций на международном рынке жилой и коммерческой недвижимости.

На основе содержательных научных выводов первой главы представлена рекомендации по эффективности внедряемых цифровых решений в сфере международного девелопмента на основе следующих факторов: географический признак

(регион базирования штаб-квартиры международного девелопера и региона реализации проекта); способ финансирования проекта (источники финансирования и уровень долговой нагрузки компании); уровень доходности проектов; модель работы девелопера; уровень цифровой зрелости девелопера. Для крупных международных девелоперов, обладающих значительным объемом накопленного капитала и работающих в странах с низкой стоимостью заемных ресурсов (например, США, ЕС, Сингапур), стратегическим императивом является скорейший переход к третьему этапу – внедрению ИИ. Комплексное использование Big Data, AI-аналитики и предиктивных моделей на этапах проектирования и управления активами позволяет генерировать дифференциальную ренту I порядка за счет создания уникального продукта и ренту II порядка за счет оптимизации издержек на масштабе. Им целесообразно делать акцент на интеграции сквозных решений (BIM + AI + IoT), что требует значительных первоначальных инвестиций, но обеспечивает синергетический эффект и долгосрочное лидерство на глобальном рынке. Для средних и региональных девелоперов, а также компаний, работающих в регионах с высокой макроэкономической нестабильностью и высокой стоимостью привлечения капитала, наиболее эффективной является стратегия, сфокусированная на первых двух этапах модели. Внедрение решений по автоматизации рутинных процессов (ERP, модульное строительство, базовые CRM-системы) позволяет добиться быстрой окупаемости инвестиций за счет генерации ренты II порядка – снижения операционных и транзакционных издержек. Это формирует финансовую стабильность и создает основу данных для будущего перехода к использованию ИИ.

Разработанная модель поэтапного внедрения цифровых инноваций для девелоперской компании включает следующую последовательность фаз: цифровизация – автоматизация – внедрения искусственного интеллекта с соответствующим набором цифровых продуктов. При этом соответствующие инструменты на всех стадиях жизненного цикла девелоперского проекта (предынвестиционной, инвестиционной и операционной). Цифровизация процессов, начинаясь на предынвестиционной фазе, создает критически важную информационную основу (цифровой след). Автоматизация оптимизирует исполнение процессов на инвестиционной и операционной фазах, генерируя ренту II порядка за счет снижения операционных и транзакционных издержек. Внедрение же искусственного интеллекта, будучи распределенным по всем этапам, позволяет перейти от реагирования к прогнозированию и созданию уникального ценностного предложения (ренты I порядка), значительно повышая общую добавленную

стоимость проекта. Эффект является кумулятивным: данные, собранные на этапе цифровизации, становятся основой для алгоритмов ИИ на этапе эксплуатации и постпродажного обслуживания, формируя сквозную поддерживаемую данными экосистему управления стоимостью на всем жизненном цикле проекта.

Модель является универсальной с учетом ее адаптации к конкретным компаниям. Крупные девелоперы должны концентрироваться на создании экосистемы данных и внедрении AI для управления стоимостью на всех этапах жизненного цикла. Средние и региональные игроки — на точечной автоматизации наиболее затратных и повторяемых операций для немедленного повышения операционной эффективности и маржинальности. Выбор конкретных инструментов должен основываться на строгом расчете экономии от снижения затрат в соотношении к стоимости капитала для их внедрения в конкретном регионе.

Модель поэтапного внедрения цифровых инноваций требует адаптации с учетом следующих ограничений: финансово-экономические ограничения включают необходимость значительных начальных инвестиций и положительное соотношение затрат на ручной труд и цифровые решения; технологическими ограничениями являются стабильность и структурированность существующих процессов, а также доступность инновационных решений; организационные ограничения выступают наличие четких карт процессов и соблюдение этих процедур сотрудниками.

Проведенный анализ показал, что большинство потенциальных цифровых инноваций лежат в области повышения внутренних процессов компании-девелопера. Таким образом, полномасштабное внедрение цифровых инноваций требует адаптации уже существующих в других отраслях решений к потребностям международного девелопмента. Полноценные цифровые инновации могут быть внедрены только в достаточно крупных компаниях с необходимым уровнем накопленного капитала, который покрывал бы первоначальные постоянные издержки на повышение эффективности процессов за счет цифровых инноваций.

Разработанные предложения позволяют целенаправленно воздействовать на выявленные барьеры выхода на зарубежный рынок с учетом различных типов отечественных девелоперов и подкреплены моделью оценки экономического эффекта через призму EVA. Критический анализ рисков внедрения демонстрирует осознанный подход и предлагает пути минимизации потенциальных негативных последствий.

III Заключение

В рамках проведенного исследования достигнута поставленная цель и задачи решены в полном объеме. Аргументировано наличие значительного потенциала приращения добавленной стоимости международных девелоперских компаний за счет заимствования уже внедренных цифровых продуктов из других отраслей.

Разработаны теоретико-методические подходы к выбору оптимальных форм и механизмов внедрения цифровых продуктов в деятельность международных девелоперских компаний, позволяющих обеспечить рост добавленной стоимости.

В рамках предлагаемых практических рекомендаций обоснован алгоритм внедрения цифровых продуктов в деятельность международных девелоперов с учетом тенденций на международном рынке жилой и коммерческой недвижимости, а также предложены направления оптимизации набора цифровых продуктов, используемых российскими девелоперскими компаниями, в целях экспансии на международный рынок.

IV Список работ, опубликованных по теме диссертации

*Публикации в рецензируемых научных изданиях,
определенных ВАК при Минобрнауки России:*

1. Нефедов, Д.А. Методологические аспекты категории «добавленная стоимость» / Д.А. Нефедов // Экономика и предпринимательство. – 2024. – № 11 – С. 400-406. – ISSN 1999-2300.

2. Нефедов, Д.А. Формирование добавленной стоимости в девелопменте / Д.А. Нефедов // Экономика и предпринимательство. – 2024. – № 12. – С. 748-752. – ISSN 1999-2300.

3. Нефедов, Д.А. Этапы становления и трансформации международного девелопмента / Д.А. Нефедов // Прогрессивная экономика. – 2024. – № 12. – С. 267-278. – ISSN 2713-1211. – Текст : электронный. – DOI 10.54861/27131211 – URL: <https://progressive-economy.ru/wp-content/uploads/2025/01/progressivnaya-ekonomika-12-2024.pdf> (дата обращения: 31.10.2025).

4. Нефедов, Д.А. О внедрении искусственного интеллекта для повышения добавленной стоимости в международном девелопменте / Д.А. Нефедов // Прогрессивная

экономика. – 2024. – № 12. – С. 7-15. – ISSN 2713-1211. – Текст : электронный. – DOI 10.54861/27131211 – URL: <https://progressive-economy.ru/wp-content/uploads/2025/01/progressivnaya-ekonomika-12-2024.pdf> (дата обращения: 31.10.2025).

5. Нефедов, Д.А. Причины трансформации источников добавленной стоимости в международном деvelopeмента / Д.А. Нефедов // Научно-практический, теоретический журнал «Экономика и управление: проблемы, решения». – 2025. – № 1. Том 9. – С. 183-189.– ISSN 2227-3891.

Публикации в других научных изданиях:

6. Нефедов, Д.А. Трансформация понятия добавленная стоимость / Д.А. Нефедов // Advances in Science and Technology : сборник статей LXIII Международной научно-практической конференции. – Москва : Научно-издательский центр «Актуальность.РФ», 2024. – С. 119-122. – 144 с. – ISBN 978-5-6052319-6-7.

7. Нефедов, Д.А. Место деvelopeмента в современной экономике / Д.А. Нефедов // Молодой ученый : сборник статей IX Международной научно-практической конференции. – Пенза : МЦНС «Наука и Просвещение», 2024. – С. 64-65 – 176 с. – ISBN 978-5-00236-499-2.

8. Нефедов, Д.А. Тенденции на рынке мирового деvelopeмента (примеры Китая, Индии, ОАЭ, Европа, США) / Д.А. Нефедов // Актуальные вопросы современной науки : сборник статей XVI Международной научно-практической конференции. – Пенза : МЦНС «Наука и Просвещение», 2024. – С. 88-90 – 204 с. – ISBN 978-5-00236-532-6.

9. Нефедов, Д.А. Анализ компаний-лидеров на рынке международного деvelopeмента / Д.А. Нефедов // НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ : сборник статей XXIX Международной научно-практической конференции. – Пенза : МЦНС «Наука и Просвещение», 2025. – С. 89-92. – 262 с.– ISSN 978-5-00236-708-5.