

УДК 347.214.2

***ИННОВАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ***

Иванова В.А.

студент магистратуры

Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет

информационных технологий, механики и оптики

Санкт-Петербург, Россия

Аннотация

В статье описана инновационная деятельность на российском рынке недвижимости, ее цели, успехи и недостатки. Автором произведен анализ современного рынка недвижимости, определены ключевые направления инноваций на отечественном рынке строительства. Выявлены факторы, препятствующие внедрению новых форм деятельности в сфере недвижимости.

Ключевые слова: инновационная деятельность, рынок недвижимости, цифровые технологии, жилая недвижимость, инновации.

INNOVATIVE DEVELOPMENT IN THE REAL ESTATE

Ivanova V.A.

graduate student

Saint-Petersburg National Research University of Information Technologies,

Mechanics and Optics

Saint-Petersburg, Russia

Annotation

The article describes the innovative activity in the Russian real estate market, its goals, successes and shortcomings. The author has analyzed the modern real estate market, identified key areas of innovation in the domestic construction market. Factors that impede the introduction of new forms of activity in the real estate are identified.

Key words: innovation activity, real estate market, digital technologies, residential real estate, innovation.

Эффективная инновационная деятельность на рынке недвижимости является стимулом для развития всей экономики государства. Внедрение инновационных технологий приводит к следующим позитивным изменениям:

- 1) Повышает качество жизни населения, приближает условия его проживания к санитарно-гигиеническим нормам;
- 2) Повышает рентабельность работы строительных компаний;
- 3) Снижает стоимость жилья для покупателей;
- 4) Сокращает сроки возведения объектов;
- 5) Способствуют комплексному развитию территорий.

В мировой практике инновационная деятельность направлена на улучшение экологического благополучия, повышение безопасности продуктов строительной индустрии.

Рынок недвижимости России с начала нового тысячелетия развивается высокими темпами по экстенсивному пути развития.

Первоначальной задачей строительной сферы являлся ежегодный прирост возводимого жилья. Государство ориентировало строителей на ежегодную сдачу нового жилья в расчете 1 кв м на количество населения региона или страны. Исходя из этих расчетов, в России должно сдаваться по 140-150 млн кв м нового жилья ежегодно. Ближе всего к заданным параметрам

отрасль подошла в 2015 году, когда было сдано 85,3 млн кв м жилья [1]. К 2019 году объем построенного жилья снизился до 80,3 млн кв м.

На период до 2024 года эксперты прогнозируют дальнейшее снижение объемов жилищного строительства. Выполнение целей нацпроекта по выходу на ежегодный уровень сдачи 120 млн кв. м. жилой недвижимости, по их расчетам, оказывается под вопросом [2].

Одним из показателей уровня качества населения является обеспеченность жильем.

В мировой практике считается высоким показатель обеспеченности, если на каждого жителя приходится более 25 кв м жилой площади. Критическая санитарная норма составляет 6 кв м на человека. В России принят социальный стандарт обеспеченности 18 кв. м на человека [3].

С 2000 по 2018 год обеспеченность жильём в России выросла с 19,2 м²/чел до 25,75 м²/чел в 2019 году [5].

Однако уровень качества имеющегося жилья не всегда соответствует требованиям и ожиданиям собственников. Так, по опросам населения, удовлетворены качеством своего жилья лишь 62% россиян.

Таким образом, строительной отрасли требуется перейти на новый уровень развития. Перед ней стоят задачи оперативного наращивания объемов строительства жилья и кардинального улучшения его качества.

Главным условием успешного получения эффективности внедрения инновационных технологий является совпадение целей участников строительного рынка с задачами государственной политики и с ожиданиями потребителей. В настоящее время такого совпадения не наблюдается.

Строительные компании внедряют инновации, преследуя следующие цели:

- 1) Сокращения сроков возведения;
- 2) Облегчение технологических процессов;

- 3) Упрощение и удешевление логистических задач;
- 4) Снижение себестоимости строительства.

За рамками их интересов оказываются потребности государства:

- 1) Комплексное развитие территории;
- 2) Равномерность развития строительства во всех регионах страны;
- 3) Необходимые для устойчивого развития экономики объемы ежегодного прироста жилищного строительства;
- 4) Экологичность объектов и прилегающей территории; безопасность в эксплуатации.

Не учитываются следующие ожидания потребителей:

- 1) Соответствие стоимости жилья общеэкономическим показателям реальных доходов населения;
- 2) Высокое качество, экологичность и безопасность применяемых в строительстве материалов;
- 3) Надежно функционирующие системы инженерной инфраструктуры объекта;
- 4) Высокий уровень безопасности проживания в здании;
- 5) Создание необходимой инфраструктуры (дороги, школы, садики, магазины, парковки) объекта.

Данные задачи возможно выполнить освоением следующих инновационных направлений:

- 1) Комплексные проекты застроек территории;
- 2) Передовые технологии возведения зданий;
- 3) Высокотехнологичные инженерные разработки;
- 4) Экологичные и безопасные материалы для строительства;
- 5) Эстетически привлекательные, современные стройматериалы;
- 6) Грамотные решения при проектировании, планировании, управлении процессами.

Отечественная строительная отрасль внедряет инновационные решения главным образом, на основе зарубежного опыта. При этом эффективность применения таких заимствований не превышает 16% [6, с67].

Низкий показатель говорит о необходимости учета местных условий климата, рельефа, логистической доступности, имеющейся инфраструктуры, возможностей строительной индустрии, ментальности и привычек населения.

Таким образом, успех инновационной деятельности на рынке недвижимости может быть достигнут внедрением плановых методов управления отраслью в целом. Необходимость координирующего органа, своего рода Генплана, для строительной сферы назрела давно. Он мог бы выполнять следующий функционал:

- 1) Разрабатывать оптимальный объем строительства в регионах;
- 2) Анализировать соотношение возможностей стройиндустрии для покрытия потребностей в стройматериалах планируемых объектов строительства;
- 3) Рассчитывать эффективность применения инновационных технологий, материалов, инженерных систем в определенном регионе и на определенном объекте;
- 4) Разрабатывать проекты комплексного развития территории;
- 5) Координировать взаимоотношения строительных компаний и органов власти при краткосрочном и среднесрочном планировании развития территории;
- 6) Обучать передовым методам управления.

Зарубежный опыт показывает, что эффективным методом инновационной деятельности на рынке недвижимости в рыночных условиях является государственно-частное партнерство. Оно способствует объединению ресурсов государства, бизнеса и населения, рациональному их использованию для решения текущих задач и осуществления долгосрочных

планов. Участие государства станет стимулом для привлечения в строительную отрасль сторонних инвестиций. Ресурсы инвесторов могут решить основную проблему недостатка собственных средств компаний, тормозящую внедрение инноваций.

Переход российской экономики на инновационный путь развития возможен при совместных усилиях органов власти, субъектов экономики и поддержке населения.

Развитие строительной сферы стимулирует развитие многих другие отраслей экономики. Предполагается, что один работник строительной отрасли дает занятость еще 8 работникам в других отраслях. Высокие темпы внедрения инновационных решений на рынке недвижимости могут стать стимулом для активного перехода других отраслей на инновационный путь развития.

Это будет залогом успешного прорыва российской экономики в целом, активного выхода российских компаний на мировые рынки, повышения уровня жизни населения страны. Таким образом возможно добиться устойчивого развития экономики – главной задачи сегодняшнего дня.

Библиографический список:

1. Мониторинг объема жилищного фонда в России. Минстрой России <https://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> (дата обращения: 02.04.2020)
2. Ввод жилья в России – итоги 2018 года и прогнозы на 2024 год. [Электронный ресурс] URL: <https://www.oknamedia.ru/novosti/vvod-zhilya-v-rossii-itogi-2018-goda-i-prognoz-do-2024-goda-49050> (дата обращения 02.04.2020)
3. Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 (ред. от 15.05.2018) "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг"

4. Нормы площади помещений в 2019 году. [Электронный ресурс] URL: <https://ozakone.com/zhilishhnoe-pravo/uchetnaya-norma-ploshchadi-zhilogo-pomeshcheniya-na-odnogo-cheloveka.html> (дата обращения: 02.04.2020)
5. Федеральная служба государственной статистики. Показатели жилищных условий. [Электронный ресурс] URL: https://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh39.htm
6. Зайганова Н.Л. Современные проблемы инновационной деятельности в строительстве // Экономика и банки. - 2013
7. Рудык Н.В. К вопросу о сущности инноваций // Традиции и инновации в строительстве. - Самара, 2016.

Оригинальность 91%