

Инновационная деятельность на рынке жилой недвижимости

Корнилова А.Д., кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики строительства и недвижимости СамГТУ АСИ

Рудык Н.В., доцент кафедры экономики строительства и недвижимости СамГТУ АСИ

Шехова Н.В., д.э.н., профессор кафедры экономики строительства и недвижимости СамГТУ АСИ

Аннотация. В статье раскрыта необходимость развития рынка жилой недвижимости на основе внедрения инноваций. Авторами произведен анализ рынка, показаны основные направления государственной поддержки инновационной деятельности. Выявлены и систематизированы факторы, препятствующие развитию инновационной деятельности в сфере жилищного строительства, проведен SWOT-анализ инновационной деятельности.

Ключевые слова: инновации, инновационная деятельность, рынок жилой недвижимости, проблемы, строительная отрасль, государство, факторы.

Innovative activity in the residential real estate market

Kornilova A.D., candidate of Economics, associate Professor of the Department of construction Economics and real estate, Samara State Technical University Architectural and Construction Institute

Rudyk N.V., associate Professor of the Department of construction Economics and real estate, Samara State Technical University Architectural and Construction Institute

Shahova N.V., doctor of Economics, Professor of the Department of construction Economics and real estate, Samara State Technical University Architectural and Construction Institute

Annotation. The article shows a necessity of development of the real estate market on the basis of innovation. The authors performed the analysis of the real estate market in the Russian Federation, the basic directions of state support of innovation activities in the real estate market. Given the impediments to the development of innovative activities in the real estate market. On the basis of the study made SWOT-analysis of innovation activities and recommendations for further development of the real estate market.

Key words: innovation, innovative activity, real estate market, factors, problems, the construction industry, the state.

В современной России рынок жилой недвижимости является центральным звеном всей рыночной экономики страны. В жилой недвижимости заключена колоссальная стоимость национального богатства, что находит отражение в структуре валового национального продукта. Поступления от операций с жилой недвижимостью, сборы от налогов на недвижимость и сделок с ней формируют часть доходов бюджетов всех уровней. В ходе становления и развития рынка жилой недвижимости создается большое количество рабочих мест, что способствует росту занятости. Инвестиционная составляющая рынка жилой недвижимости оказывает влияние на функционирование финансового рынка.

В 2015 году введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью более 85,3 млн. кв. м. что лишь на 1,3% больше показателя за аналогичный период 2014 г. (рисунок 1). В 1 квартале 2016 г. все региональные рынки жилой недвижимости продемонстрировали отрицательную динамику (как по отношению к предыдущему кварталу, так и к аналогичному периоду прошлого года). Всего в первом квартале введено в эксплуатацию 224 тыс. квартир общей площадью 15,6 млн. кв. метров (-16,3% к I кварталу 2015 г.). Основной фактор – падение объемов ввода индивидуального жилья (-34% к I кварталу 2015 г.), причиной которого явилось снижение с конца 2014 г. реальных доходов населения (-3,9% в I квартале 2016 г. к I кварталу 2015 г.).

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществляются в Московской области, где введено 10,1% от сданной в эксплуатацию общей площади жилой недвижимости по России в целом, Краснодарском крае – 5,5%, Москве – 4,6%, Санкт-Петербурге – 3,6%, Республике Башкортостан – 3,2%, Новосибирской области – 3,1%, Свердловской области – 3,0%, Республике Татарстан и Ростовской области – по 2,9%, Ленинградской области – 2,8%, Самарской области – 2,6%, Тюменской области – 2,5%, Республике Дагестан – 2,1%.

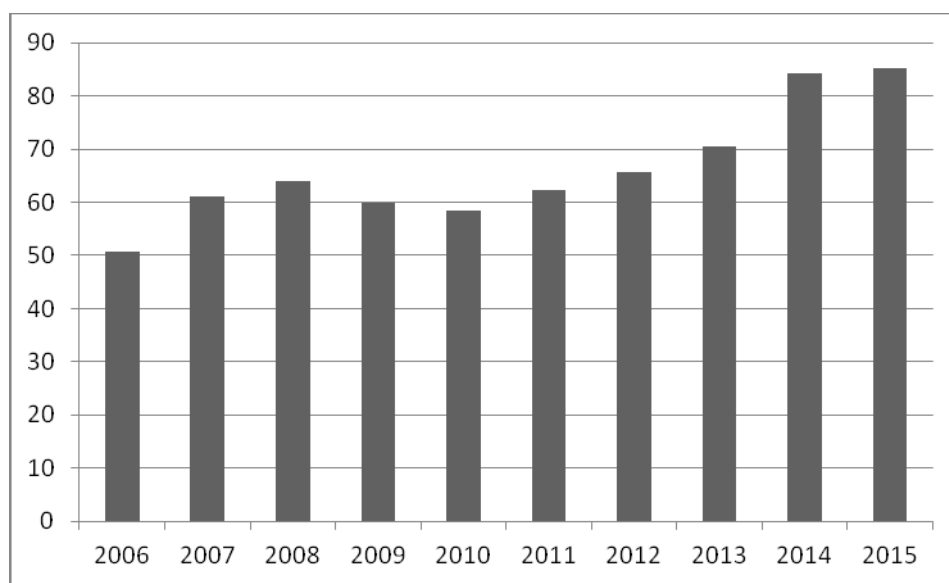


Рис. 1 – Ввод жилой недвижимости в Российской Федерации, млн. кв.м.

В настоящее время уровень развития рынка жилой недвижимости не соответствует предъявляемым к нему требованиям. Среди основных проблем можно выделить:

– Низкая обеспеченность жилой площадью населения. В России обеспечение жильем считается одной из самых сложных социальных проблем в связи с высокой его себестоимостью, обусловленной, в том числе, и суровым климатом страны. Кроме того, в начале XX века в стране произошла стремительная урбанизация. В этот период большой поток населения из сельской местности переселился в города, что и привело к острому дефициту жилой недвижимости. Острая нехватка жилья не позволяет переселить людей из северных районов, из поселков, расположенных у истощенных месторождений и нерентабельных производств, сковывает мобильность

населения. Несмотря на определенный рост обеспеченности жильем населения в России с 12,15 кв.м /чел в 1980 г. до 24,4 кв.м /чел в 2014 г. она остается недостаточной, поскольку значительно отстает от уровня аналогичного показателя экономически развитых стран. По обеспеченности жилой недвижимостью Россия существенно уступает почти всем странам Европы, не только Западной, но и Восточной (рисунок 2).

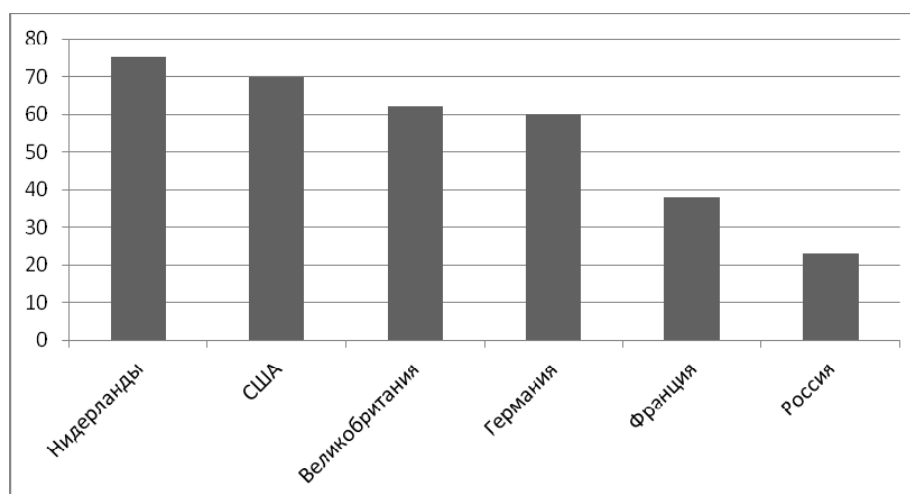


Рис. 2 – Сравнение обеспеченности населения России жилой недвижимостью с зарубежными странами, кв. м. на чел.

– Наличие аварийной и ветхой жилой недвижимости, увеличивающейся с каждым годом. Значительное количество граждан России проживает в коммунальных квартирах, общежитиях и бараках, в ветхих и аварийных домах. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда России на протяжении 2005-2008 г.г. практически не менялся, однако по сравнению с тем же показателем 1990 г. произошло увеличение ветхого жилья в 2,5 раза.

– Недоступность жилой недвижимости, характеризующаяся высокими темпами прироста цен на жилую недвижимость и низкими доходами населения. В 2016 году по данным исследования «РБК-Недвижимость» среди городов России, самое доступное жильё в г. Магадане, г. Брянске, г. Мурманске. Коэффициент доступности жилья для г. Санкт-Петербурга составил 6,6., для г. Москвы — 8,4, для г. Самары-4,4.

– Недоступность ипотечного кредитования для большей части населения. Индекс доступности приобретения жилья (NAI – Housing affordability index)

показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. Значение 100 означает, что типичная семья имеет ровно тот доход, который позволяет претендовать на получение ипотечного кредита, значение выше 100 означает, что типичная семья имеет доход, более чем достаточный, чтобы претендовать на получение ипотечного кредита. По данным Фонда «Институт экономики города» в 1998 г. значение индекса составило всего лишь 10 %, в 2000 г. – 27 %, в 2006 г. значение индекса увеличилось до 70 % , а в период с 2007 по 2010 г. происходит его снижение. Период с 1998 по 2005 гг. – время опережающего развития ипотечного жилищного кредитования и роста доходов населения; начиная с 2006 г., эти факторы уже не компенсировали влияние роста цен на жилье, что привело к снижению индекса возможности приобретения жилья с кредитом. Во второй половине 2007 г. присоединилось негативное воздействие ипотечного кризиса в США, которое привело к сужению ресурсной базы ипотечного кредитования в России. И только с 2009 г. показатель начинает расти и в 2014-2015 гг. достигает максимального значения 106%. Для сравнения в США значение этого индекса составляло в 2003 г. – 130,7; в 2004 г. – 123,9; в 2005 г. – 111,8, в 2013 г. – 206,3%.

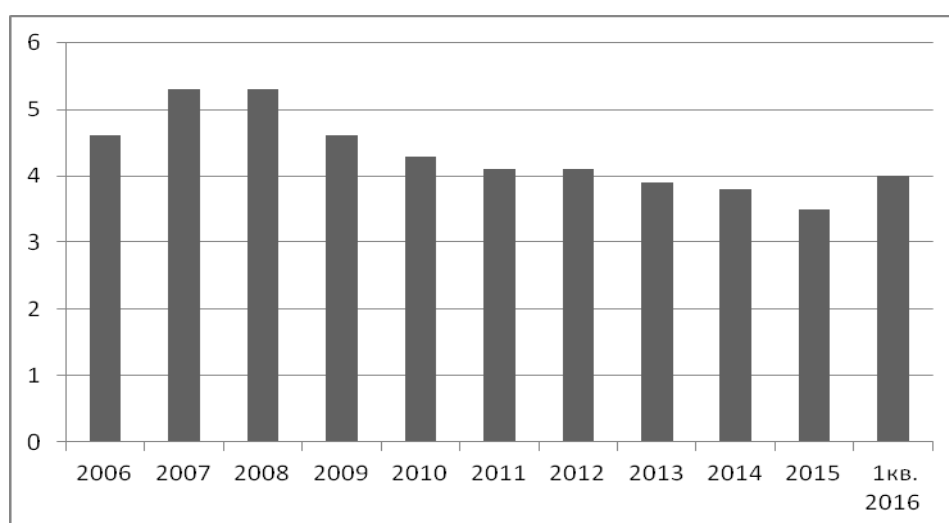


Рис. 3 – Динамика индекса доступности приобретения жилья в России¹

¹ Составлено по данным Фонда «Института экономики города» - [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.urbanecomics.ru/> (дата обращения 01.10.2016)

Несмотря, на увеличение доли семей, которые могут позволить себе ипотечное кредитование, значение показателя является невысоким. В 2015 году только 30,8% семей смогли приобрести жилую недвижимость с помощью ипотечного кредитования (рисунок 4).

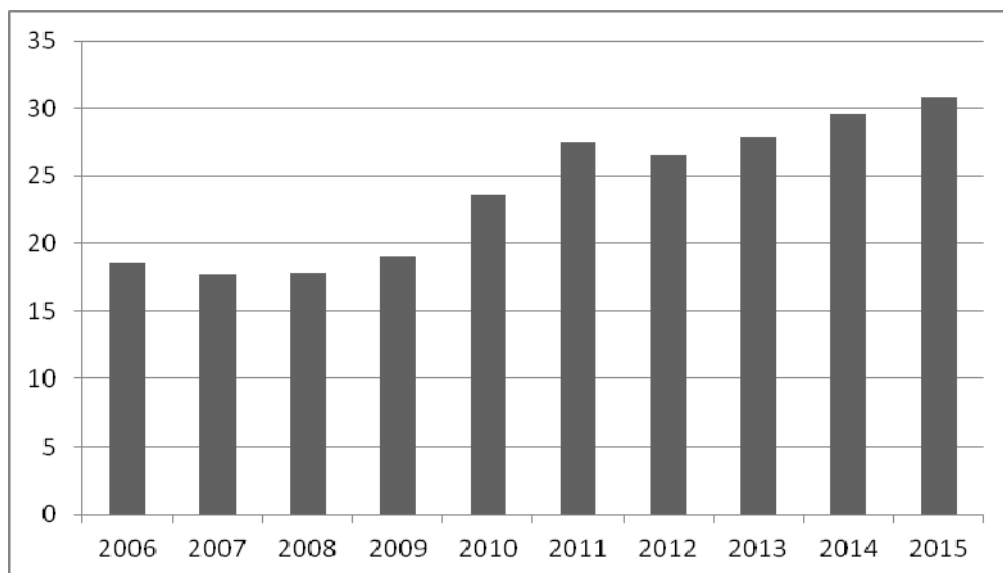


Рис. 4 – Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье с помощью заемных средств²

Многообразие вышеуказанных проблем объясняется тем, что эффективный механизм управления таким сложным объектом, как рынок жилой недвижимости, не найден. В этой связи, переориентация рынка на инновационный тип развития становится приоритетной задачей.

Инновации в сфере жилой недвижимости являются конечным результатом инновационной деятельности в виде усовершенствованных или новых объектов жилой недвижимости, необходимых для решения практических жилищных проблем и качественно отличающихся от существующих аналогов в строительстве и эксплуатации жилой недвижимостью.

Стройиндустрия играет доминирующую роль в экономике любого государства, но, несмотря на это, в мировом рейтинге значительно отстает от инновационно активных отраслей. Строительство зависит от инновационной продукции других отраслей промышленности: материально-техническая база строительства, машиностроение, металлургия, химическая промышленность и

² Составлено по данным Фонда «Института Экономики города» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.urbanecomics.ru/> (дата обращения 01.10.2016)

др. Строительство объектов жилой недвижимости является достаточно консервативным по сравнению со строительством объектов коммерческого и производственного назначения.

На примере развитых стран заметно, что производство меняется стремительными темпами, но требования потребителей к жилой недвижимости в существенных чертах меняются медленно. Новые решения, внедряющиеся в жилищное строительство, далеко не всегда воспринимаются позитивно. Людям необходимо проживать в безопасном, комфортном и достаточно уютном жилье. В значительной степени это и определяет требования, которые должны соблюдаться при внедрении инноваций в жилищную сферу (рисунок 5).



Рис. 5 – Основные требования к инновационным технологиям и решениям применительно к жилой недвижимости³

Предъявляемые требования формируют определенные инновационные ограничения, обусловленные спецификой жилой недвижимости. Однако это не значит, что данная сфера не нуждается в инновациях, напротив – необходимо осуществлять планомерное стимулирование инновационной активности.

³ Сайфутдинова Р.В. Особенности оценки инноваций в сфере жилищного строительства// Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость.-2013- № 2 (5)

Именно с помощью инноваций возможно улучшение качественных характеристик жилой недвижимости и снижение стоимости строительства и эксплуатации.

Современные российские тенденции показывают, что спрос формируется только на те инновации, которые позволяют удешевлять и уменьшать сроки строительства. Мировая практика в инновационной сфере также нацелена на экономию средств, но при этом тесно связана с решением экологических проблем. В развитых странах при внедрении инноваций конечной целью является улучшение стандартов жизни, комфортности проживания, повышение функциональности и ресурсосбережения. Реализуемые на российском рынке инновации носят прикладной характер, направлены на решение текущих проблем компаний, но их результатов и количества недостаточно для того, чтобы вывести российскую экономику на новый уровень и сделать ее по-настоящему инновационной⁴.

В Россию нередко инновационные разработки поступают из-за границы, затем отечественными и зарубежными производителями адаптируются под реальные условия, и уже после осуществляется налаживание собственного производства и реализация инноваций. Анализ статистических данных показывает, что в России затраты на разработку инновационных продуктов значительно выше, чем за рубежом, а поступления от использования данных продуктов ниже на 16%⁵. И только строительные компании Москвы и Санкт-Петербурга наиболее приближены к мировому уровню, а многочисленные мелкие компании отдаленных регионов технологически отстают на десятки лет.

За последние годы удельный вес организаций, участвующих в инновационной деятельности, практически не изменился и на 2014 г. составил 9,7% от общего числа организаций. При этом, затраты на технологические инновации стабильными темпами растут и в 2015 г. уже составили 762 774,1 млн. руб. Кроме того, происходит сокращение числа организаций, которые

⁴ Чиркунова Е.К. Динамика показателей эффективного функционирования рынка жилья в России и Самарской области // Научное обозрение. 2015. № 9. С. 273-277.

⁵ Загайнова Н.Л. Современные проблемы инновационной деятельности в строительстве: теория, практика // Экономика и банки.- 2013.- № 2.

выполняют исследования и разработки, но их численность в секторах науки и высшего образования, наоборот, с каждым годом увеличивается.

Главным субъектом активизации инновационных решений в сфере жилой недвижимости является государство. Основными направлениями инновационной государственной политики являются: правовое регулирование, организационное обеспечение и финансирование.

Нормативно-правовая база регулирования инноваций обширна, но не является завершенной, поскольку постоянно адаптируется к текущим задачам.

На федеральном уровне утверждаются основные законодательные акты, регулирующие инновационную деятельность. К основным документам в сфере инноваций можно отнести: Стратегию инновационного развития России до 2020 года, Стратегии социально-экономического развития федеральных округов и субъектов РФ, отраслевые стратегии.

Постановления и распоряжения определяют функции органов исполнительной власти и государственных ведомств в части регулирования инновационной деятельности.

Программы и документы определяют формы и порядок формирования инфраструктурной поддержки, виды льгот и другие косвенные механизмы поддержки. В рамках разработки и реализации целевых программ формируются возможности для осуществления целого ряда инноваций на рынке жилой недвижимости, начиная с использования новой техники и технологий и, заканчивая инновационными экспериментами.

Инструкции о порядке ведения статистической отчетности по инновационной деятельности (использование объектов промышленной собственности, патентование и пр.) учитываются предприятиями всех форм собственности, кроме малых и совместных. В наиболее мобильном сегменте предпринимательства, малом бизнесе, государственными статистическими органами практически не наблюдается развитие инноваций, а следовательно, и не контролируется.

Организационное обеспечение инновационной деятельности должно

создать условия для формирования структур инновационного обеспечения. На территории страны организационные формы развития инноваций весьма разнообразны: венчурные фонды, гарантийные фонды, инновационные фонды, бизнес-инкубаторы, инжиниринговые центры, кластеры, наукограды, наукопарки, отраслевые центры, технико-внедренческие особые экономические зоны, технопарки, технополисы, центры поддержки предпринимательства, центры трансферта технологий и др. В регионах страны создаются практически все виды структур инновационного развития, которые находятся в установленной технологической и экономической взаимосвязи.

Но при этом федеральные институты инновационного развития поддерживают только определенные региональные научные проекты. По сложившейся ситуации понятно, что поддержку чаще получают регионы, которые исторически обладают высоким инновационным потенциалом. В остальных регионах, предприятия которых вынуждены применять инновации в силу высокой конкуренции на внутреннем и внешнем рынке, необходимо создавать собственные структуры, содействующие региональному инновационному развитию – региональные институты инновационного развития.

Государственная финансовая поддержка при проведении инновационной политики на рынке жилой недвижимости играет важную роль, которая, как правило, реализуется за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации, предоставленных в форме кредитов, субсидий, субвенций. Государственное финансирование можно подразделить на два вида:

– прямое – выделение денежных средств непосредственно из бюджета или распределение через специальные внебюджетные фонды;

– косвенное – предоставление налоговых льгот и привилегий субъектам инновационной деятельности. Налоговые льготы являются наиболее активно используемым инструментом поддержки и стимулирования инновационной активности.

Наиболее действенным направлением стимулирования и поддержки

инновационной деятельности является предоставление малым, средним и крупным компаниям на конкурсной основе грантов по приоритетным направлениям их инновационной деятельности. Такой инструмент стимулирует поиск новых направлений исследования. Строительный комплекс является основным источником притока капитала и развития смежных отраслей, поэтому должна создаваться отлаженная система грантов для малого и среднего бизнеса.

На основе мирового опыта можно сделать вывод, что одним из эффективных методов финансового стимулирования инновационной активности является государственно-частное партнерство (ГЧП). Активное использование механизмов ГЧП началось в зарубежных странах. По данным Going Global. The world of public private partnerships, основными лидерами по применению ГЧП в мире считаются Великобритания, Австралия и Скандинавские страны⁶. Во многих странах Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) на проекты ГЧП приходится значительная доля государственных бюджетов на развитие науки и технологий. Объединение ресурсов и интересов бизнеса, населения и государства, которое может осуществляться в разнообразных формах и на различных уровнях взаимодействия, можно рассматривать в качестве важнейшего средства рациональности использования ресурсов, повышения эффективности производства и решения многообразных задач. Сущность ГЧП в инновационной сфере заключается в согласовании интересов государства, общества и бизнеса, а также координации процесса доведения научных разработок до инноваций. Данное партнерство является формализованной кооперацией государственных и частных структур, специально создаваемых для достижения конкретных целей. При надлежащей организации и соответствующем правовом оформлении ГЧП выгодно и для государства, и для бизнеса, и для общества. Механизм государственно-частного партнерства

⁶ Going global. The world of public private partnerships [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: <http://www.cbi.org.uk/pdf/goingglobal0707.pdf>.

может быть одной из форм привлечения и стимулирования бизнеса к решению масштабных общенациональных программ.

В настоящее время в нашей стране любой коммерческий проект с участием государства принято считать ГЧП. Причем, частный партнер рассматривается в качестве ключевого субъекта, который берет на себя большую часть обязательств и рисков. Однако, такое распределение должно осуществляться по принципу передачи обязательств и рисков тем, кто имеет наибольший опыт эффективного управления ими. Суть ГЧП как раз и заключается в достижении наибольшего синергетического эффекта от данного партнерства. Если для частного сектора главным преимуществом является значительная экономия средств (от 10 до 30%) за счет наиболее рационального их использования, то государство может гарантировать возвращение инвестиций, что делает его привлекательным партнером даже при небольших показателях эффективной прибыльности проектов.

Помимо задач, стоящих перед государством при стимулировании инновационной активности в строительном секторе, большое значение приобретают факторы, сдерживающие развитие инновационной деятельности на рынке жилой недвижимости (таблица 1)⁷.

Таблица 1

Факторы, сдерживающие развитие инновационной деятельности на рынке жилой недвижимости

№ п/п	Наименование факторов	Описание (обоснование) факторов
1	2	3
1	Общэкономические	- снижение доходов населения - высокий уровень инфляции - санкции - падение цен на нефть - понижение курса российской валюты

⁷ Рудык Н. В. К вопросу о сущности инноваций [Электронный ресурс] // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально- гуманитарные и экономические науки: сборник статей / под ред. М.И. Бальзанникова, К.С. Галицкова, А.А.Шестакова; СГАСУ. – Электронные текстовые и графические данные (3,99 Мбайт). – Самара, 2016. –С.259-263. Корнилова А.Д. Стимулирование инновационно-инвестиционной активности в Самарском регионе // Научное обозрение.2014.№ 9 (3).-С. 987-990. Асаул А.Н., Заварин Д.А., Иванов С.Н. Основные препятствия развитию инновационной активности в инвестиционно-строительной сфере //Фундаментальные исследования.2015.№ 4.-с.180-184

1	2	3
2	Демографические	- снижение численности населения - продолжение старения населения
3	Административные	- несовершенство нормативно-правовой базы в области инновационной деятельности в сфере жилищного строительства - административные барьеры - налоговая нагрузка на предпринимателей. - неразвитость кластера производства строительных материалов на строительном рынке
4	Финансовые	- неблагоприятный инвестиционный климат - высокие ставки по ипотечному кредиту
5	Рыночные	- низкий платежеспособный спрос на инновации - длительные сроки окупаемости нововведений
6	Инфраструктурные	- сложность взаимодействия между заинтересованными участниками инновационного процесса - недостаток возможностей для кооперирования со строительными и научными организациями
7	Предпринимательские	- недостаточный уровень квалификации персонала - моральный и физический износ оборудования - малоэффективные методы организации труда - недостаток собственных денежных средств предприятий - отсутствие у предприятий единой политики в области охраны интеллектуальной собственности и продвижения своих товаров и технологий на рынок
8	Рисковые	- высокие технологические риски, связанные с процессами и материалами - неопределенность поведения и реакции конкурентов
9	Региональные	- разница между нормативной стоимостью и фактической себестоимостью жилой недвижимости -отсутствие маневренного жилищного фонда, предназначенного для временного заселения граждан -высокая стоимость проведения и подключения коммуникаций к строящимся объектам
10	Природно-климатические	- климатическая зона - рельеф местности - растительность

По итогам проведенного анализа и мнению экспертов, основными факторами, сдерживающими внедрение инноваций на рынке жилой недвижимости, являются недостаток собственных средств организаций и несовершенство нормативно правовой базы. Исходя из полученной информации, можно провести оценку состояния инновационной деятельности на рынке жилой недвижимости с применением метода стратегического планирования – SWOT-анализа.

**SWOT-анализ инновационной деятельности на рынке жилой
недвижимости**

Внутренний потенциал	Внешние возможности
<ul style="list-style-type: none"> - Сформированная инновационная инфраструктура - Сеть высших учебных заведений, научно-исследовательских, проектно-конструкторских, технологических институтов и научно-исследовательских центров, формирующих научный потенциал и обеспечивающая страну квалифицированными трудовыми ресурсами. - Развитая инфраструктура рынка жилой недвижимости: - Востребованность инновационной строительной продукции в рамках подготовки и проведения матчей Чемпионата мира по футболу в 2018 г. 	<ul style="list-style-type: none"> - Государственно-частное партнерство; - Импортозамещение в связи с введением санкций - Появление социальных жилищных программ
Внутренние проблемы	Внешние ограничения
<ul style="list-style-type: none"> - Замедление роста строительства в связи с кризисными явлениями - Недостаточное использование инновационных технологий предприятиями стройиндустрии - Тяжелое финансово-экономическое состояние отдельных предприятий. - Недоступность ипотечного кредитования для большей части населения - Неблагоприятный инвестиционный климат 	<ul style="list-style-type: none"> - Общеэкономическая ситуация - Климатические условия - Устаревшая нормативно-правовая база в сфере строительства - Административные барьеры. - Низкий уровень развития деловой инфраструктуры - Неудовлетворительный кадровый состав предприятий - Низкая производительность труда - Отставание российской строительной отрасли от зарубежных компаний - Непонимание строительными организациями преимуществ от внедрения инноваций - Отсутствие у предприятий единой политики в области охраны интеллектуальной собственности и продвижения своих товаров и технологий на рынок - Неразвитая финансовая инфраструктура

Повышение инновационной активности является одним из главных факторов в рыночной экономике, способствующих росту производительности труда, сокращению безработицы и инфляции. В современных условиях

развитие экономики страны во многом обусловлено эффективностью использованных инноваций. Переход российской экономики на инновационный путь развития должен сопровождаться повышением уровня жизни населения, а в частности улучшением его жилищных условий. Данный процесс зависит от характеристик рынка жилой недвижимости, его современных механизмов и тенденций развития. Рынок жилой недвижимости выполняет роль своеобразного «локомотива» инновационного развития, так как призван создавать необходимые условия для активизации инновационной деятельности в других секторах экономики.

Результаты проведенного SWOT-анализа инновационной деятельности на рынке жилой недвижимости позволяют своевременно вносить изменения в стратегию его развития как на федеральном, так и на региональном уровнях, оптимизировать построение системы управления на предприятиях строительной отрасли.

Библиографический список

1. Асаул А.Н., Заварин Д.А., Иванов С.Н. Основные препятствия развитию инновационной активности в инвестиционно-строительной сфере // *Фундаментальные исследования*. – 2015. – № 4. – с.180-184
2. Загайнова Н.Л. Современные проблемы инновационной деятельности в строительстве: теория, практика // *Экономика и банки*. – 2013. – № 2.
3. Корнилова А.Д. Стимулирование инновационно-инвестиционной активности в Самарском регионе // *Научное обозрение*. – 2014. – № 9 (3). – С. 987-990.
4. Рудык Н.В. Щеголева Е.П., Корнилова А.Д., Щеголева И.П., *Управление недвижимостью: учебное пособие*. [Электронный ресурс]. ООО «Издательство АС-Гард». Самара, 2016. – 120 с.
5. Рудык Н. В. К вопросу о сущности инноваций [Электронный ресурс] // *Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки: сборник статей / под ред.*

М.И. Бальзанникова, К.С. Галицкова, А.А.Шестакова; СГАСУ. – Электронные текстовые и графические данные (3,99 Мбайт). – Самара, 2016. – С.259-263.

6. Сайфутдинова Р.В. Особенности оценки инноваций в сфере жилищного строительства// Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2013. – № 2 (5).

7. Чиркунова Е.К. Динамика показателей эффективного функционирования рынка жилья в России и Самарской области // Научное обозрение. – 2015. – № 9. С. 273-277.

8. Going global. The world of public private partnerships [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: <http://www.cbi.org.uk/pdf/goingglobal0707.pdf>.