

УДК 332.85

Е.Ю. СОСНИНА,

соискатель

ГОУ ВПО «Казанский государственный технологический университет»

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ИННОВАЦИОННЫМ ПРОЦЕССОМ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рынок жилой недвижимости рассматривается как система, которая нуждается в преобразовании и развитии. Актуальной становится модернизация рынка жилой недвижимости путем внедрения и активации в нем инновационной деятельности. Управление инновационным процессом на рынке жилой недвижимости должно быть направлено на комплексное и последовательное решение целого ряда задач, связанных с поиском нетрадиционных решений в области организации и управления, с целью сбалансированного развития.

В связи с переходом на инновационный путь развития экономики особое внимание в последнее время стало уделяться совершенствованию инновационных процессов в области науки и техники, материального производства и менеджмента. Наибольшую актуальность, приобретают задачи обеспечения устойчивой и долговременной динамики инновационных процессов [1].

Инновационный процесс имеет сложный, многоаспектный характер и представляет собой единый поток взаимосвязей. Все этапы инновационного процесса параллельны и последовательны между собой, между тем каждый этап четко структурирован и служит основой для поступательного движения для следующего этапа. При интеграции этапов в единое целое обеспечивается эффективность инновационного процесса. Особую значимость приобретает стыковка этапов, обеспечивающая непрерывность, гибкость и динамизм всего инновационного процесса. Он способствует повышению уровня эффективности и качественному развитию экономической системы, в которой он функционирует.

Система, которая нуждается в преобразовании и развитии – российский рынок жилой недвижимости. Инновационная реорганизация экономической системы в России обусловили пересмотр подходов к управлению жилищным рынком и механизмов его функционирования. В современных условиях возрастает роль экономически развитого рынка жилой недвижимости

как важнейшего элемента национальной рыночной системы. В жилой недвижимости заключена колоссальная стоимость национального богатства, что находит отражение в структуре валового национального продукта.

Поступления от операций с жилой собственностью, сборы от налогов на недвижимость и сделок с ней формируют часть доходов бюджетов всех уровней. В 2009 г. перечислено налоговых платежей на сумму 992,4 млн рублей. Большая часть поступлений в бюджетную систему РФ приходится на налог на доходы физических лиц (55%), на втором месте – налоги на совокупный доход (12,2%), земельный налог и налог на имущество (8,4%) [2]. Более того, Российский Минфин, до конца 2010 года, вносит поправки в Налоговый кодекс о введении нового налога на недвижимость взамен двух существующих (на землю и недвижимое имущество). Величина выплат государству возрастет в 15–20 раз по сравнению с существующим налогом. Внедрение новации запланировано на 2013 г., годовая ставка налога составит 0,1% к рыночной цене жилой недвижимости.

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 [3].

Следует подчеркнуть важное значение рынка жилой недвижимости для любой функционирующей

Таблица 1

Динамика инвестиций в жилую недвижимость в РФ [4]
(в фактически действовавших ценах)

Наименование	Годы				
	2005	2006	2007	2008	2009
Млн рублей					
Инвестиции в жилую недвижимость	1581,4	2879,9	3971,0	4838,9	7820,2
В процентах к итогу года					
Инвестиции в жилую недвижимость	10,5	14,7	14,5	12,3	24,0

щей рыночной системы. В современной России именно рынок жилой недвижимости представляется центральным звеном всей рыночной экономики страны.

В связи с этим актуальным направлением развития рынка жилой недвижимости является модернизация путем внедрения и активации в нем инновационной деятельности. Экономическое развитие рынка жилой недвижимости понимается как инновационный процесс смены старых, отживших способов управления – новыми, более рациональными и эффективными. Управление инновационными процессами позволит перейти на качественно новый уровень развития рынка недвижимости и повысить эффективность его функционирования, путем создания организационных изменений, направленных на рост конкурентоспособности.

Несмотря на многообразие инструментов, способствующих качественному и эффективному развитию рынка жилой недвижимости, в настоящее время уровень развития рынка жилой недвижимости не соответствует предъявляемым к нему требованиям. Среди основных проблем можно выделить:

– низкая обеспеченность жилой площадью населения, что вызвано в первую очередь дефицитом жилищного строительства (рис. 1).

Уровень обеспеченности жильем населения в России на конец 2009 г. составил 22,37 кв. м, что на 1,5% выше аналогичного периода предшествующего года, но в 1,5 раза меньше, чем в среднем по Европе. Для сравнения: в Германии подобный показатель составляет 35 кв. м на человека, в Швеции – 40, в США – 70 [5].

– высокая доля ветхого и аварийного жилья в России, по состоянию на 2009 г. составила 101,6 млн кв. м, увеличившись по сравнению с

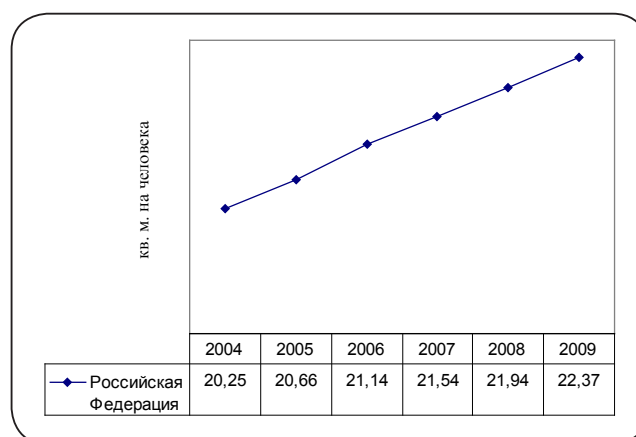


Рис. 1. Площадь жилища, приходящаяся в среднем на одного жителя в РФ, кв. м

Источник: расчеты автора

2000 г. более чем в 1,5 раза. Возросла и его доля в общей площади жилищного фонда за этот период – с 2,4 до 3,2%. Значительную часть жилищного фонда составляют дома, построенные 40 и более лет назад, имеющие высокий (свыше 30%) процент износа;

– недоступность жилья, характеризующаяся необусловленными темпами прироста цен на жилье. За период с 2003 по 2009 гг., прирост на первичном рынке составил 320%, на вторичном 417% (рис. 2), которые выше темпов инфляции в несколько раз. Данный фактор значительно снижает развитие жилищного рынка. Это объясняется высокой коррумпированностью и монополизированностью жилищного рынка. Из-за многочисленных бюрократических согласований возрастают транзакционные издержки, становятся высокими инвестиционные затраты, все это отражается на стоимости квадратного метра жилья. Отсутствие государственного контроля за рыночным ценообразованием приводит к несбалансированности цен на жилищном рынке и

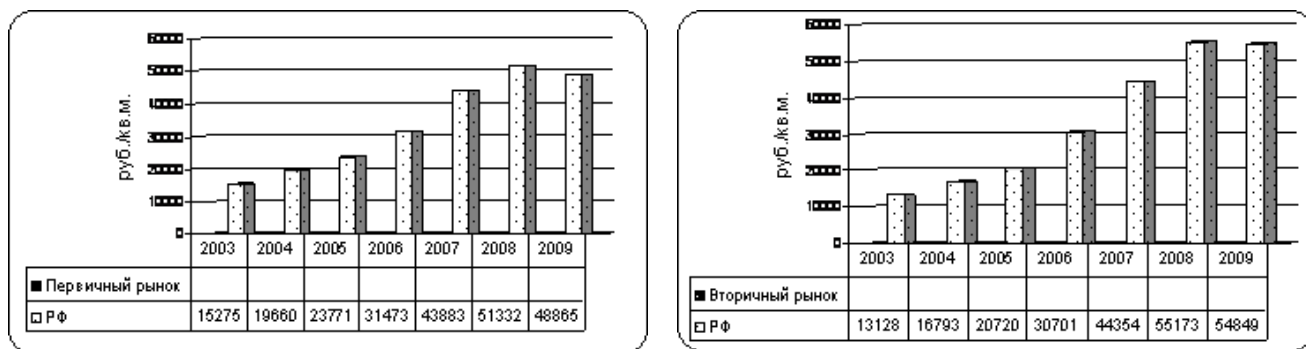


Рис. 2. Среднегодовые цены на первичном, вторичном рынках жилья
(на конец периода; тыс. рублей за 1 кв. м общей площади)

Источник: расчеты автора

усугубляет и без того нестабильное экономическое положение на нем;

– мировой экономический кризис, произошедший осенью 2008 года, повлек за собой спад в развитии и функционировании рынка жилой недвижимости, замедлились темпы строительства, приостановили работу ипотечные программы.

Многообразие аспектов решения жилищной проблемы в России объясняется тем, что эффективный механизм управления таким сложным объектом, как жилищный рынок, не найден. В этой связи, переориентация рынка жилой недвижимости на инновационный тип развития становится приоритетной задачей. Выделение в структуре экономики инновационной сферы обуславливает появление новой системы взглядов на управление. Инновационное развитие рынка жилой недвижимости базируется на инновационных процессах. В основе инновационного процесса на рынке жилой недвижимости лежит целенаправленный и непрерывный процесс поиска, более рациональных и эффективных методов управления рынком жилой недвижимости. Управ-

ление инновационным процессом на рынке жилой недвижимости будет направленно на комплексное и последовательное решение целого ряда задач, связанных с поиском нетрадиционных решений в области организации и управления, направленных на сбалансированное развитие рынка жилой недвижимости и повышение его конкурентоспособности, за счет использования государственных и рыночных инструментов.

Список литературы

1. Новиков В.С. Инновации в туризме. – М.: Академия, 2007. – С. 92.
2. Социально-экономические показатели Российской Федерации в 1992–2009 гг. (приложение к статистическому сборнику «Российский статистический ежегодник. 2009»). – URL: <http://www.gks.ru>
3. Быстров А.В. Недвижимость / под ред. И.С. Радченко. – М.: Гросс Медиа, 2005. – С. 8–9.
4. Видовая структура инвестиций // Министерство экономического развития Российской Федерации. Мониторинг. Июнь, 2010 год. – URL: <http://www.economy.gov.ru>
5. Тихонова Н.Е., Акатнова А.М., Седова Н.Н. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России // Социологические исследования. – 2007. – №1. – С. 71–81.

В редакцию материал поступил 26.10.10

Ключевые слова: инновационный процесс, этапы инновационного процесса, рынок жилой недвижимости, управление.