

**Дарсавелидзе Илларион Владимирович**  
**Darsavelidze Illarion Vladimirovich**  
Санкт-Петербургский государственный экономический университет  
St. Petersburg State University of Economics  
Программа «Инновационный менеджмент»  
Master program «Innovations management»  
e-mail: larionvd@gmail.com

## **ИННОВАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ НЕДВИЖИМОСТИ INNOVATIONS IN THE REAL ESTATE DEVELOPMENT**

В статье освещаются актуальные проблемы и перспективы внедрения инноваций в строительную отрасль России. Рассматривается девелоперская деятельность и пути ее потенциального развития.

The article raises the question of innovations in the field of real estate development in Russian Federation and ways of its potential development are considered.

*Ключевые слова: строительство, девелопмент недвижимости, инновации, развитие, инновационная деятельность, проблемы, перспективы.*

*Keywords: construction, real estate development, innovations, development, problems, prospects.*

В России, как и во всем остальном мире, все большее распространение получают идеи создания и развития инновационных городов. Катализатором в этом вопросе выступают всеобщее развитие экономики и наличие запроса в обществе на иное, лучшее качество жизни, которое поступательно становится новой нормой человеческого бытия. На данном этапе цивилизационного развития в городскую инфраструктуру внедряется множество инноваций – это и видеонаблюдение за улицами, повышающее безопасность жителей городов, «умное» ресурсоснабжение, позволяющее экономить затраты на отопление помещений, снижающее расходы воды, газа и электроэнергии. Кроме того, это развитие в городах территорий под всевозможные общественные пространства, а также многие иные новшества. Мощным стимулом совершенствования технологий строительства зданий и сооружений стала забота об окружающей среде. В настоящее время некоторые многоэтажные здания используются как своеобразные воздушные фильтры. К примеру, небоскреб Bank of America в Нью-Йорке засасывает грязный воздух, перерабатывает его и отдает в очищенном виде [1].

Подобная эволюция городов немыслима без внедрения инноваций в строительную отрасль. Научно-технологические достижения позволяют применять современные машины и механизмы, облегчающие и

удешевляющие осуществление процесса строительства. Предприятия, занимающиеся девелоперской деятельностью в России, нуждаются в инновационном развитии, причем не только в сфере внедрения технологий, но и в области организационного менеджмента. Наблюдения показывают, что основные проблемы организации, как правило, связаны с управлением персоналом, его совершенствованием и развитием. Разработанные управленческой наукой и апробированные практической деятельностью законы, методы и принципы менеджмента дают основание утверждать, что организация управления девелопментом заключается в эффективном использовании задействованных кадровых ресурсов [2].

Менеджмент строительных компаний, которые планируют остаться на рынке недвижимости после текущего экономического кризиса, уже задумывается о том, с какими конкурентными преимуществами он выйдет к покупателям в недалеком будущем. Несмотря на то, что тема активного внедрения инноваций в строительные процессы на данный момент находится только на начальном этапе развития, вопрос о создании городов будущего и инновационных зданий и сооружений, которые будут их формировать – один из самых значимых для участников рынка девелопмента в России, и все в большей степени приобретает первостепенное значение. На одном из крупнейших ежегодных международных инвестиционных форумов по недвижимости PROESTATE, инновационному развитию отрасли была посвящена целая сессия, участие в которой приняли как представители государственных структур, так и девелоперы [3].

Но если предпосылки для эффективного развития существуют, сам процесс построения инновационных городов проходит не такими быстрыми темпами, как хотелось бы. Причинами является ряд неблагоприятных факторов, мешающих внедрению инноваций в строительной сфере. В первую очередь, это неблагоприятная ситуация в экономике Российской Федерации. Также негативным фактором служит сокращение объемов западных инвестиций в строительную отрасль. Неопределенность на рынке недвижимости настораживает девелоперов, именно поэтому многие из них опасаются братья за передовые проекты и внедрять инновационные подходы в свою деятельность. Кроме того, на данный момент еще не до конца сформированы механизмы эффективного функционирования девелопмента – бизнеса в границах существующего правового пространства. Строительные процессы до сих пор регулируются устаревшими строительными нормами и правилами (так называемые СНиПы), разработанными во времена существования СССР и доставшимися в наследство современной России. Данные нормативные акты технического, экономического и правового характера серьезно за-

трудняют внедрение инноваций в отрасль, ведь большинство инновационных разработок по своим критериям не подходит под эти морально устаревшие стандарты.

Стоит отметить, что в последние годы проводится политика замещения СНИПов на передовой комплект гармонизированных европейских стандартов – Еврокодов, регламентирующих осуществление градостроительной деятельности. Данная инновация способна снизить барьер в торговле проектными услугами и поможет оптимизировать затраты при реализации девелоперских проектов [4]. Помимо этого, Еврокоды отвечают стандартам высшего качества, безопасности и надежности строительства. Немаловажное значение имеет то обстоятельство, что проектирование с учетом европейских норм позволит добиться экономии по материальному обеспечению процессов строительства и облегчит внедрение инновационных технологий и материалов. Однако, в настоящий момент, бюрократия тормозит внедрение Еврокодов в отечественную строительную отрасль. Несовершенная законодательная база мешает плавному замещению устаревших документов в области стандартизации на передовые европейские нормы.

Предпосылкой позитивных перемен в отрасли выступает то, что на сегодняшний день в России уже выпущены несколько нормативных документов, которые обязывают строительные предприятия встать на путь движения вперед к энергоэффективным, нейтральным для окружающей среды и визуально разнообразным зданиям, кварталам и целым городам. Так, 261-й федеральный закон обязывает для всех новостроек и реконструируемых зданий поднять планку энергосбережения на 30 процентов уже в течение 2016 года [5]. Кроме того, уже действует запрет на возведение панельных домов устаревших серий в Московском регионе, который вступил в силу с 1 января 2016 года. Аналогичный законопроект готовят и для Северо-Западного региона. Можно констатировать, что российская строительная отрасль медленно, но неуклонно открывается приходу инноваций.

Начальник управления архитектурного совета Москомархитектуры Евгения Муринец предлагает финансовые преференции для застройщиков, использующих в своих проектах прогрессивные серии. Например, дополнительные преференции предусмотрены постановлением, которое позволяет заказчику проекта или арендатору земельного участка получить скидку в части землепользования, достигающую в совокупности около 10 процентов. Данная поддержка сыграет немаловажную роль на формировании затратной части бюджета проекта. Подобные государственные программы инновационного развития, вкуче с частными ин-

новационными инициативами, внедряемыми самими девелоперами, могут в будущем стать основой для развития всей отрасли.

В силу экономических обстоятельств, в Российской Федерации, во многих отраслях на сегодняшний день инновации не имеют заказчика. В девелопменте абсолютно иная ситуация. Запрос на внедрение передовых технологий, материалов и подходов к управлению в строительной сфере не удовлетворен, хотя именно в ней инновации являются экономически обоснованными. Внедрение новшеств в организацию управления девелопментом не может обойтись без проработки теоретических и практических вопросов развития инноваций. Однако, в связи с тем, что данная деятельность сравнительно недавно пришла на российский рынок, в настоящее время наблюдается нехватка научных исследований теоретических основ организационного менеджмента в девелопменте и управлении строительными инновациями. Именно поэтому, данная сфера требует изучения и проработки новых подходов к осуществлению предпринимательской деятельности, направленных на оптимизацию процессов внедрения новшеств для увеличения прибылей, генерируемых данной отраслью. Это, в свою очередь, будет способствовать улучшению социального качества объектов недвижимого имущества, созданию и развитию инновационных городов по всей стране, которые, безусловно, благоприятно повлияют на жизнь всех граждан России.

#### **Литература:**

1. Сахарова Е. Инновационные технологии: Зеленые небоскребы [Электронный ресурс] // Ведомости. — 2014. — Режим доступа: <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2014/12/02/zelenye-neboskreby>, свободный — Загл. с эк.- рана.
2. Дарсавелидзе И.В. Теоретические основы организации управления в девелопменте [Текст] // Научно-исследовательская работа – 2015.
3. Самборская О. Город от ума [Электронный ресурс] // Лента.Ру. – 2015 – Режим доступа: <http://dom.lenta.ru/articles/2015/10/07/innovations>, свободный — Загл. с эк.- рана.
4. Мягкова-Романова Т. Еврокоды заменят СНИПы [Электронный ресурс] // Деловой Петербург – 2011 – Режим доступа: [http://www.dp.ru/a/2011/04/04/Evrokodi\\_zamenjat\\_SNiPi](http://www.dp.ru/a/2011/04/04/Evrokodi_zamenjat_SNiPi), свободный — Загл. с эк.- рана.
5. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 13.07.2015) Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Текст] – 2015.