

К. С. Ружников

Магистрант

Сибирско-американский факультет менеджмента

Байкальской международной бизнес-школы

Иркутского государственного университета

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ИРКУТСКА

Аннотация. Рассматривается текущее положение России в области инновационной активности среди мирового сообщества, а также проведен более детальный анализ одного из регионов Российской Федерации – Иркутской области и ее регионального центра г. Иркутска. Определен инновационный потенциал региона, вторичный рынок для внедрения инноваций и основные тенденции развития данного рынка.

Ключевые слова: инновационный потенциал, перспективы, Интернет.

Структура экономик развитых стран в последние десятилетия потерпела ряд серьезных изменений: произошло значительное увеличение доли интеллектуального труда, возросло значение интеллектуальной собственности, в ВВП также увеличилась доля высокотехнологичных отраслей, более того, в разы умножились темпы обновления товаров и услуг [1]. Безусловно, это связано с повышением инновационной активности в этих странах и общему стремлению компаний к новшествам и качественным изменениям [2]. Активность участников инновационного процесса в России представлена на рис. 1.

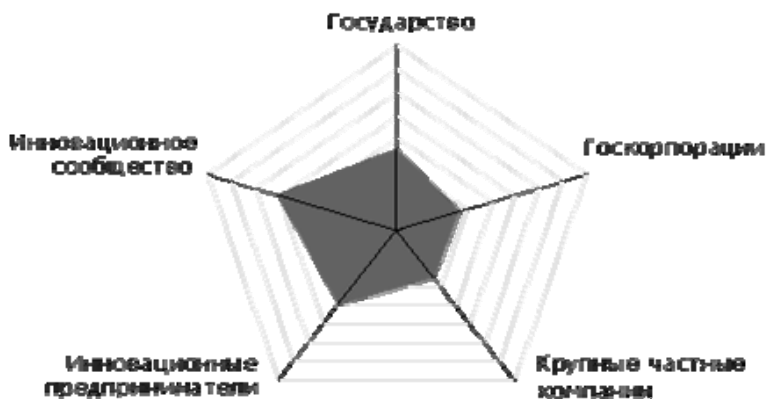


Рис. 1. Активность участников инновационного процесса в России [6]

Однако если рассматривать Россию, то российские предприятия существенно отстают в данном процессе от предприятий других стран, следственно они теряют конкурентоспособность, а также снижается эффективность управления. К основным причинам этого можно отнести слабую восприимчивость к инновациям, отсутствие представления о значении рычага инноваций в экономическом развитии, исключение современных методов управления инновациями из модели управления компанией, а также отсутствие инфраструктуры для развития инновационного бизнеса, инкубаторов, венчурных кафе и информационной поддержки. Кроме того, данное отставание проявляется не только на уровне предприятий, но и на макроуровне развития экономики страны в целом. Согласно последнему рейтингу «Глобальный индекс инноваций 2013», который составлен при участии Международной бизнес школы INSEAD, Корнельского университета и Всемирной организации интеллектуальной собственности, Россия занимает 62-е место среди 142 стран

мира и за последний год потеряла 11 позиций [7]. Однако американское агентство «Bloomberg» в своем рейтинге «50 наиболее инновационных стран в мире – 2014» ставит Российскую Федерацию достаточно высоко на 18-е место, хотя тенденция упадка всё же сохраняется, 4 позиции за последний год [8].

Несмотря на сложившуюся инновационную ситуацию в стране Иркутская область в отличие от остальных 83 регионов России демонстрирует положительную динамику и поднимается на 7 пунктов в «Рейтинге инновационных регионов России – 2013». Эксперты «Ассоциации инновационных регионов России» относят Иркутскую область к категории «средне-сильные инноваторы» и ставят на 27 место в рейтинге [3]. Области удалось значительно улучшить показатели социально-экономических условий инновационной деятельности, а наибольший рост наблюдается у показателя «Число созданных передовых производственных технологий по отношению к численности экономически активного населения». Более того Иркутская область обладает значительной долей организаций, использующих интернет, а это значит, что она соответствует современному дрейфу интеграции интернет-технологий с существующими бизнес-процессами. Такое положение создает предпосылки для создания экономически привлекательных инновационных проектов в новой экономической среде – интернет-экономике.

Согласно итогам 2013 г. Иркутская область вошла в двадцатку наиболее инвестиционно привлекательных регионов Российской Федерации, по мнению аналитиков агентства «Эксперт РА». Это означает, что область обладает средним по России потенциалом, причем данный потенциал растет. Более того, в регионе значительно снизились инвестиционные риски (рис. 2), Иркутской области удалось подняться на 18 позиций в рейтинге и занять 29-е место [6].

Наиболее привлекательными для инвестиций являются природно-ресурсные отрасли (более 70 %), они же обладают наивысшим потенциалом в регионе. Удивительно, но достаточно большую долю имеют услуги и операции с недвижимостью, которая составляет 7,5 % (рис. 3), для примера данная отрасль в Москве составляет 23,5 %. Российский рынок услуг и операций с недвижимостью уже много лет считается высокодоходной сферой бизнеса, объемы которого исчисляются сотнями миллиардов рублей. Инвестиции в недвижимость считаются наиболее популярными среди остальных направлений, а данная отрасль занимает в структуре ВВП почетное 4-е место (10 %). Однако ключевыми игроками на столь большом рынке всё еще выступают физические лица и так, наверное, будет еще достаточно долго, ведь более 85 % жилой недвижимости находится в собственности частных лиц.

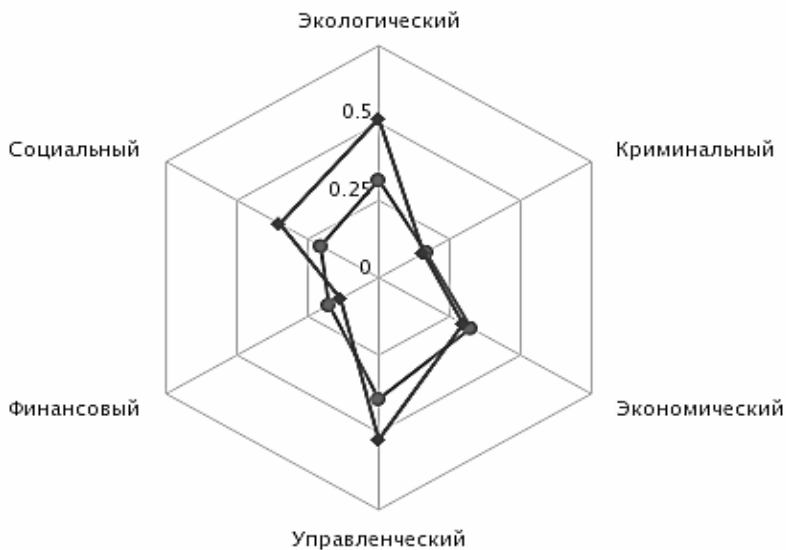


Рис. 2. Распределение частных видов рисков в сравнении со средним по стране [6]



Рис. 3. Основные отрасли инвестирования [6]

Наиболее перспективными для инновационных проектов являются те отрасли, которые обладают наиболее высокой емкостью рынка, так как именно там существует возможность быстрого развития, путем приобретения новых конкурентных преимуществ и повышения эффективности. Рынок жилой недвижимости России имеет хороший иннова-

ционный потенциал развития в сложившейся экономической ситуации, так как рынок придерживается тенденции роста в течение уже 15 лет (рис. 4), а многие крупные игроки находятся в стадии «старения».

Количество введенных в действие жилых домов в 2012 г. (65 млн кв. м) более чем в 2 раза превышает показатели 2000 г. (30 млн кв. м) [5].

На Иркутскую область приходится приблизительно 1,5 % введенных в действие жилых домов. Однако более 90 % этой доли приходится на региональный центр области – г. Иркутск. Итак, к положительным тенденциям развития рынка жилой недвижимости Иркутска можно отнести:

- увеличение интереса к рынку жилой недвижимости (в 4 раза);
- увеличение объемов строящихся жилых площадей;
- улучшение качества строительства, вытеснение мелких игроков с рынка;
- превышение спроса над предложением (22 кв. м на человека);
- значительная доля организаций, активно использующих Интернет.

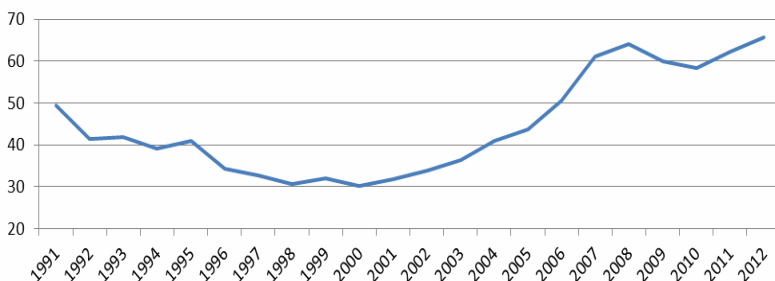


Рис. 4. Динамика ввода в действие жилых домов в Российской Федерации (1991–2012 гг.) [5]

Интернет – наиболее подходящая среда для инноваций в любой сфере, так как он максимально близок к потребителю, а темпы его развития максимальны. Более того, рынок электронной коммерции также растет внушительными темпами, при этом онлайн-рынок России не уступает темпам роста других развитых стран. Нельзя забывать и про то, что информационные и коммуникационные технологии являются ведущими силами развития общества в целом. Следовательно, как и все рынки региона, рынок жилой недвижимости г. Иркутска находится в начальной стадии принятия инновационных проектов. Существенную роль играют социальные и управленческие риски, так как для реализации инновационных проектов крайне необходимы как управленцы, так и социально-лояльная среда.

Список литературы

1. Базилевич А. И. Инновационный менеджмент предприятия / А. И. Базилевич. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2009. – 232 с.
2. Вертакова Ю. В. Управление инновациями: теория и практика / Ю. В. Вертакова, Е. С. Симоненко. – М. : Эксмо, 2008. – 432 с.
3. Иванова О. Рейтинг инновационных регионов России – 2013 [Электронный ресурс] / О. Иванова, А. Сорокина. – URL: <http://www.i-regions.org/upload/nasait.pdf>.
4. Рейтинг инновационного развития субъектов Российской Федерации: аналитический доклад / под ред. Л.М. Гохберга. – М. : Нац. Исслед. ун-т «Высшая школа экономики», 2012. – 104 с.
5. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#.
6. URL: <http://raexpert.ru/ratings/regions/2013/>.
7. URL: http://www.wipo.int/econ_stat/en/economics/gii/.
8. URL: <http://www.bloomberg.com/visual-data/best-and-worst/most-innovative-in-the-world-2014-countries>.