

ОСОБЕННОСТИ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

*Шаропатова А.В., кандидат экономических наук, доцент,
Красноярский государственный аграрный университет,
Сибирский федеральный университет,
Волынец Ю.В.,
Сибирский федеральный университет*

Аннотация: в данной статье представлены особенности инновационной деятельности в системе управления жилой недвижимостью. Рассмотрены различные инновационные технологии для управления жилой недвижимостью. Инновационные системы становятся все более востребованными и развиваются среди потребителей. Разработаны рекомендации для развития инновационной системы. Актуальностью данной темы является снижение эксплуатационных затрат на энергоносители при одновременном повышении уровня комфорта. Объектом исследования является инновационная система управления недвижимостью. Основной идеей инноваций в управлении недвижимостью является совместное использование инфокоммуникационных технологий в повседневной жизни человека. Цель данной работы – определить актуальность инновационной деятельности развития инноваций в системе управления жилой недвижимостью. Для реализации поставленной цели были сформулированы следующие задачи: изучить теоретические основы развития инноваций в системе управления жилой недвижимостью; провести анализ инноваций в системе управления жилой недвижимостью; выявить достоинства условий для развития инновационной деятельности в системе управления жилой недвижимостью; объектом исследования является инновационная система управления недвижимостью; разработать мероприятия по эффективности применения системы инноваций города Красноярска, которые можно также применять и в других городах.

Ключевые слова: умный дом, система, инновации, инновационная деятельность, управление, исследование, жилая недвижимость

С момента появления инноваций в системе управления недвижимостью расширяются возможности повышения комфорта и энергоэффективности недвижимости. Инновации – это изменения в целях реализации и использования новых видов потребительских товаров, новых производственных и транспортных средств, рынков и форм организации в промышленности [1].

А инновационная деятельность в свою очередь – это комплекс научных, технологических, организационных, финансовых и коммерческих мероприятий, направленный на усовершенствование и применение накопленных знаний, технологий и оборудования [2].

Целый ряд исследований посвящен вопросам внедрения процессных и управленческих инноваций в управление объектами жилой недвижимости, разработке региональных программ инновационного развития жилищной сферы, применению программно-целевых подходов, проектного управления и др.

Управление жилой недвижимостью – это осуществление комплекса различных действия по эксплуатации зданий и сооружений. Управление жилым домом предполагает техническое обслужи-

вание и ремонт общего имущества в доме; предоставление коммунальных услуг жильцам; решение вопросов пользования общим имуществом, а также иная деятельность, направленная на создание благоприятных и безопасных условий для проживания граждан [3].

Сущность управления состоит в том, чтобы обеспечить эффективное функционирование жилой недвижимости. Цель же состоит в том, чтобы добиться социальных и экономических интересов жителей, а также общества в целом и государства.

Развитие мира идет вперед огромными шагами и в наше время эффективное управление жилой недвижимостью уже просто становится невозможным без применения инновационных решений.

Управление жилой недвижимостью считается эффективным не только тогда, когда приносит положительный эффект деятельности управляющих компаний, но и повышает безопасность и комфорт проживающих граждан и оптимизирует материальное составляющее.

Требования к инновационным технологиям в системе управления недвижимостью представлены на рис. 1.



Рис. 1. Требования к инновационным технологиям в системе управления недвижимостью

Представленные требования ограничивают инновационные разработки, в связи с особой спецификой жилой недвижимостью. Поэтому необходимо разрабатывать эффективное стимулирование инновационным технологиям.

Управляющие компании в процессе своей жизнедеятельности решают следующие задачи:

- изучения информации по поводу управленческих систем и ее анализ;
- разработка и реализация стратегии и программы управления объектом;

- обеспечение безопасности и комфорта пользования объектом;
- обеспечение гибкой системы обслуживания пользователей на объекте;
- мониторинг состояния объекта по техническим и экономическим параметрам;
- привлечение инвестиций для развития объекта.

Факторы управления жилой недвижимостью можно разделить на внутренние и внешние, которые представлены на рис. 2.



Рис. 2. Факторы, влияющие на управление жилой недвижимостью

В системе управления недвижимостью необходимы такие изменения, как:

- обновление устаревшего оборудования на современное и более эффективное;
- грамотный подбор персонала и переквалификация и обучение уже имеющихся кадров;
- привлечение инвесторов и поддержка государства для внедрения инновационных систем управления.

Применение таких изменений позволяет применять инновационные разработки для управления недвижимостью. Даст возможность заменить устаревшее оборудование на новое высокотехнологичное.

В последние годы принято большое количество

мер по развитию и продвижению рынка управления жилой недвижимостью, как на административном уровне, так и на законодательном. Особенно важно такое развитие для крупных городов с большим количеством жителей. «В то же время, предложение на рынке объектов жилой недвижимости диктуется запросами населения по поводу удовлетворения жилищных потребностей и уровнем получаемых доходов от использования недвижимости её владельцами» [4].

В крупных городах, а также в городе Красноярске наблюдается низкая инновационная активность субъектов управления жилой недвижимостью. Причины представлены на рис. 3.

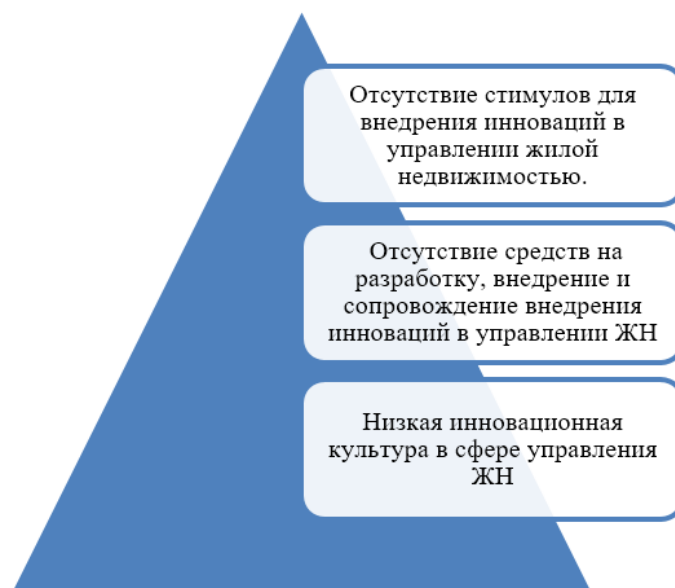


Рис. 3. Причины низкой инновационной активности субъектов управления жилой недвижимостью

Чтобы создавались благоприятные условия для развития инноваций и конкуренции на рынке, нужно проводить различные конкурсы на лучшее управление недвижимостью, учредить статус «Инновационная управляющая компания», а также начать реализовывать все больше проектов управления недвижимостью при помощи инноваций.

Существуют различные инновационные технологии для управления жилой недвижимостью: аутсорсинг, сбалансированная система показателей (ССП), реинжиниринг, бенчмаркинг. Такие технологии способны повышать эффективность деятельности управляющих компаний жилой недвижимости.

Рассмотрим данные технологии немного подробнее:

1) Бенчмаркинг. Целью является сравнение работы управляющих компаний по какому-либо показателю. В основном основой выступают финансовые показатели. В результате данного количественного анализа возможно увидеть перспективные управляющие компании и отслеживать развитие.

2) Реинжиниринг. В недвижимости представляет собой замену или усовершенствование различных технологических систем. А именно: система отопления, электротехническая система и система канализации и водопровода. Смысл реинжиниринга является энергоэффективность здания (солнечные батареи, сбор мусора, вентиляция и др.). И в первую очередь это организация управляющих компаний для эффективной, снижающей затраты и упрощающей управление, для управления жилой недвижимостью. С этим хорошо справляется система «Умный дом».

3) Аутсорсинг. Смысл аутсорсинга является в том, чтобы разделить обязанности управления по характерным группам по желанию заказчика. Комплексный аутсорсинг включает в себя три направления:

- Управление техническим состоянием недвижимости, технический аудит, а также восстановительные работы по случаю аварийных ситуаций.

- Работа с инфраструктурой объекта. В это направление входит хозяйственный менеджмент и организация безопасности, уборка и другое. Здесь обеспечивают хорошую работу существующего объекта.

- Управление отношениями аренды, заключение договоров с арендодателями, их поиск, проведение рекламных компаний и другое.

4) Сбалансированная система показателей является одной из самых перспективных инновационных подходов в управлении жилой недвижимостью. Данная система анализирует стратегию управления организацией, которая в результате измерений и последующей ее оценки эффективности по показателям, учитывает все аспекты деятельности.

Данная методика отражает баланс между краткосрочными и долгосрочными целями, финансовыми и нефинансовыми измерителями, внешними и внутренними направлениями деятельности, основными и вспомогательными параметрами.

Но самой распространенной и развивающейся в последнее время системой управления жилой недвижимостью является система «Умный дом» или ее компоненты.

Система «Умный дом» – это интеллектуальная система управления, которая объединяет в единый комплекс все оборудование, решающее различные

задачи в сфере обеспечения безопасности, жизнеобеспечения, развлечений и связи. Любая система «умный дом» состоит из датчиков, через которые поступает информация, и исполнительных устройств [6].

Одно из самых важных достоинств квартир или домов с такой системой – это комфорт, которым обеспечиваются жители. В комфорт входит управление освещением, климат-контроль, которые позволяют не только облегчить себе жизнь, но и экономить на энергоресурсах.

Важнейшим достоинством системы «Умный дом» является система безопасности от любой непредвиденной ситуации. Когда человек уезжает надолго из своего дома, то система может имитировать его присутствие, как будто о нем никто и не уезжал. Либо наоборот выключит свет, который житель забыл выключить перед отъездом. Если кто-то проникнет в дом, то система сразу же об этом сообщит не только хозяину, но и в соответствующие инстанции. В отъезде не надо будет ни о чем беспокоиться, и можно будет спокойно отдыхать.

В настоящее время представлено огромное количество разнообразия компонентов системы «Умный дом». Соответственно имеется высокая конкуренция, широкий список предпочтений потребителей, большое количество задач и другое.

Также приобретая систему «Умный дом» человек сможет окупить свои затраты на нее в течение 5-8 лет и начнет материально экономить по коммунальным платежам уже в первый месяц использования до 30% [7].

Чтобы система «Умный дом» активно развивалась и увеличивала свою значимость, нужно принимать следующее:

1. Проводить активную рекламу предоставляемых услуг. В рекламе нужно сделать акцент на том, что технологии будущего уже доступны каждому человеку и их установка не составляет проблем;
2. Проводить маркетинговые исследования для того, чтобы получить данные о предпочтениях клиентов и анализировать их;
3. Проводить опросы клиентов, узнавать их

мнение о системе «Умный дом», удобно ли ему, какие есть достоинства и недостатки.

В структуре рынка систем «Умный дом» в России по федеральным округам в 2018 году основную долю рынка составляет Центральный ФО – 52%. Причем Москва и МО составляют в общем объеме рынка 44%. Сибирский Федеральный округ составляет 2,2% [8].

В Красноярске компания «Ростелеком» активно пропагандирует систему «Умный дом», разносят активную рекламу по квартирам, предлагают различные пакеты установки. Большинство крупных компаний в городе может установить систему «Умный дом» в каждом доме. На популярных сайтах возможно купить различные компоненты инновационной системы.

На массовом уровне внедрения инновационной системы Телеком-оператор «Дом.гу» начал оказывать в Красноярске услуги по установке и обслуживанию домофонных панелей. Новейшее оборудование позволяет управлять открытием дверей с мобильного телефона и наблюдать за обстановкой на улице, имеют антивандальную конструкцию. Также очень удобно то, что они подключены к интернету и возможно наблюдать за посетителем, пообщаться с ним и открыть дверь, не смотря на то, дома пользователь или нет. Также доступен архив записей на 7 дней, что может использоваться управляющими компаниями для повышения безопасности территорий. В планах обеспечить такими «умными» домофонами еще 300 домов города.

Также застройщики внедряют в проекты жилых комплексов умные счетчики, которые избавляют жителей от необходимости передавать показания счетчиков самостоятельно. Например, ЖК Преображенский.

Развитие инновационных технологий в управлении жилой недвижимостью протекает медленно и составляет всего 5%. На западе же такой показатель был 5 лет назад. Но в последнее время инновационный рынок активно развивается и предполагается, что наберет популярность, так как инновации обеспечивают комфорт, безопасность, экономят силы и времени, сбережение энергии и семейного бюджета.

Литература

1. Зарипова Г.М. Анализ факторов, оказывающих влияние на развитие системы управления сферы жилищно-коммунальных услуг (на примере республики Башкортостан) // *Современные проблемы науки и образования*. 2015. № 2-2. URL: <http://science-education.ru/ru/article/view?id=21504>
2. Преображенская Е. Г. Повышение эффективности управления жилой недвижимостью в крупном городе на основе применения стратегического подхода // *Проблемы современной экономики (Новосибирск)*. 2013. № 15. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/povyshenie-effektivnosti-upravleniya-zhiloy-nedvizhimostyu-v-kрупnom-gorode-na-osnove-primeneniya-strategicheskogo-podhoda>

3. Преображенская Е.Г. Инновационные подходы в управлении жилой недвижимостью в крупном городе // Актуальные вопросы экономических наук. 2013. № 34. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-podhody-v-upravlenii-zhiloy-nedvizhimostyu-v-krupnom-gorode>
4. Саенко И.А., Шаропатова А.В. Факторы и механизм развития сферы жилищного строительства // Экономика строительства. 2017. № 3 (45). С. 41 – 56.
5. Умный дом: развития тенденции [Электронный ресурс]. <https://econet.ru/articles/117634-umnyy-dom-razvitie-i-tendentsii>
6. Интеллектуальная система «Умный дом» [Электронный ресурс]. https://knowledge.allbest.ru/radio/2c0b65635b2bc78b4c53a89421306c26_0.html
7. «Умные» дома в России: почему одним недоступны, а другим не нужны [Электронный ресурс]. <https://vc.ru/future/41977-umnye-doma-v-rossii-pochemu-odnim-nedostupny-a-drugim-ne-nuzhny>

References

1. Zaripova G.M. Analiz faktorov, оказывающих влияние на развитие системы управления сферы жилищно-коммунальных услуг (на примере республики Башкортостан). *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya*. 2015. № 2-2. URL: <http://science-education.ru/ru/article/view?id=21504>
2. Preobrazhenskaja E. G. Povyshenie jeffektivnosti upravlenija zhiloy nedvizhimost'ju v krupnom gorode na osnove primeneniya strategicheskogo podhoda. *Problemy sovremennoj jekonomiki (Novosibirsk)*. 2013. № 15. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/povyshenie-effektivnosti-upravleniya-zhiloy-nedvizhimostyu-v-krupnom-gorode-na-osnove-primeneniya-strategicheskogo-podhoda>
3. Preobrazhenskaja E.G. Innovacionnye podhody v upravlenii zhiloy nedvizhimost'ju v krupnom gorode. *Aktual'nye voprosy jekonomicheskikh nauk*. 2013. № 34. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-podhody-v-upravlenii-zhiloy-nedvizhimostyu-v-krupnom-gorode>
4. Saenko I.A., Sharopatova A.V. Faktory i mehanizm razvitija sfery zhilishhnogo stroitel'stva. *Jekonomika stroitel'stva*. 2017. № 3 (45). S. 41 – 56.
5. Umnyj dom: razvitija tendencii [Jelektronnyj resurs]. <https://econet.ru/articles/117634-umnyy-dom-razvitie-i-tendentsii>
6. Intellektual'naja sistema «Umnyj dom» [Jelektronnyj resurs]. https://knowledge.allbest.ru/radio/2c0b65635b2bc78b4c53a89421306c26_0.html
7. «Umnye» doma v Rossii: pochemu odnim nedostupny, a drugim ne nuzhny [Jelektronnyj resurs]. <https://vc.ru/future/41977-umnye-doma-v-rossii-pochemu-odnim-nedostupny-a-drugim-ne-nuzhny>

FEATURES OF INNOVATION IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MANAGEMENT SYSTEM

Sharopatova A.V., Candidate of Economic Sciences (Ph.D.), Associate Professor, Krasnoyarsk State Agrarian University, Siberian Federal University, Volynets Yu.V., Siberian Federal University

Abstract: this article presents the features of innovation in the residential real estate management system. Various innovative technologies for managing residential real estate are considered. Innovative systems are becoming more popular and developing among consumers. Recommendations for the development of an innovation system were developed. The relevance of this topic is to reduce operating costs for energy while improving comfort. The object of research is an innovative real estate management system. The main idea of innovations in real estate management is the joint use of information and communication technologies in everyday life. The purpose of this work is to determine the relevance of innovation in the development of innovation in the residential property management system. To achieve this goal, the following tasks were formulated: to study the theoretical foundations of the development of innovations in the residential real estate management system; to analyze innovations in the residential property management system; to identify the merits of the conditions for the development of innovation in the residential property management system; the object of research is an innovative property management system; to develop measures for the effectiveness of the application of the innovation system of the city of Krasnoyarsk, which can also be applied in other cities.

Keywords: smart house, system, innovations, innovative activity, management, research, residential real estate