

Актуальные направления инновационных процессов в развитии коммерческой недвижимости

Н.Е. Главнова,

студент, Казанский (Приволжский) Федеральный Университет (e-mail: Natali.glavnova@ya.ru)

М.Л. Попов,

канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры менеджмента в социальной сфере, Казанский (Приволжский) Федеральный Университет (e-mail: popov.m.l@mail.ru)

Аннотация. В данной статье раскрываются понятия «коммерческая недвижимость», «инновационные процессы» и рассмотрены направления инновационных процессов по видам коммерческой недвижимости. Актуальными направлениями выступают такие направления как экология, архитектура, строительство, технологии. Проведен анализ востребованности данных направлений по видам коммерческой недвижимости.

Abstract. This article reveals the concepts of "commercial real estate", "innovative processes" and examines the directions of innovative processes by types of commercial real estate. Such areas as ecology, architecture, construction, and technology are relevant areas. The analysis of the demand for these areas by types of commercial real estate has been carried out.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, инновации, технологии, экология, инновационные процессы.

Keywords: commercial real estate, innovations, technologies, ecology, innovative processes.

На современном этапе развития российской экономики основным "двигателем" оказалась строительная отрасль. Рост строительной отрасли обеспечивает рост ряда крупных смежных отраслей, таких как отрасли производства строительных материалов, отделочных материалов, мебельное производство и прочие. При этом важно понимать, что увеличение ввода в эксплуатацию количества жилой недвижимости должно подразумевать и соответствующее обеспечение ее и нежилой, или коммерческой недвижимостью (или, как называют ее профессиональные участники рынка недвижимости, просто "коммерция").

Развитие коммерческой недвижимости также подвержено определенным требованиям рынка, меняющимся тенденциям развития территорий, изменениям предпочтений потребителям и другим параметрам. С этим и связана актуальность применения инновационных процессов в развитии этой отрасли недвижимости. Сама по себе коммерческая недвижимость представляет собой широкий спектр объектов, включающих в себя помещения, здания, сооружения и участки, предназначенные для извлечения прибыли путем сдачи в аренду или осуществления предпринимательской деятельности непосредственно собственником[1].

Благодаря разнообразию видов и функций объектов, этот сегмент играет важную роль в формировании городской среды, предоставляя разнообразные возможности для бизнеса и жизни.

Выделяют четыре вида коммерческой недвижимости: гостиничную, офисную, торговую и складскую.

Гостиничная недвижимость включает в себя гостиницы, отели, мотели и другие объекты размещения, предназначенные для временного проживания гостей. Офисная недвижимость представляет собой здания и помещения, используемые для размещения офисов и рабочих мест сотрудников компаний. Торговая недвижимость – это торговые центры, магазины и другие объекты, предназначенные для розничной торговли. И наконец, складская недвижимость включает в себя склады и помещения, используемые для хранения и распределения товаров.

Коммерческая недвижимость является важным элементом инфраструктуры городов и регионов, способствуя развитию бизнеса, торговли и туризма. Ее состояние и эффективное использование имеют прямое влияние на экономический рост и благосостояние общества. Поэтому развитие данной отрасли и её адекватное управление являются важными задачами для экономического развития каждой страны.

Совсем недавно рынок столкнулся с рядом проблем, но востребованным он быть не перестал. Наоборот, это привело к его адаптации и послужило хорошим толчком в развитии. В настоящее время коммерческая недвижимость находится в достаточно сбалансированном состоянии и пользуется спросом. За счет этого происходит развитие разных направлений инновационных процессов.

К инновационным процессам относится внедрение новых или улучшение уже существующих технологий, подходов или концепций [2]. С целью повышения эффективности использования нежилой недвижимости и обеспечения конкурентоспособности.

Как показывает опыт, развитие инновационной деятельности является основой для формирования конкурентных преимуществ в регионе [3]. Инновации способствуют улучшению качества услуг, повышению эффективности процессов и созданию новых возможностей для развития. Рано или поздно рынок недвижимости может начать испытывать трудности, которые требуют обновления.

Каждое нововведение реализуется по плану инновационного цикла, включающего несколько этапов от идеи до коммерциализации. Коммерциализация нововведений – это внедрение их на рынок. В современных условиях коммерциализация может осуществляться разработчиком самостоятельно или через передачу прав.

Жизненный цикл инноваций состоит из пяти основных этапов: изучение базовых моделей, поиск практических решений, процесс проектирования, разработка и производство, потребление. В числе основных инновационных направлений продукта стоит отметить наличие таких этапов: развитие, начало продаж, расширение торговых площадей, стабилизация продаж и снижение объема развертывания. Чтобы описать инновационные операции необходимо прибегать к использованию четырех этапов: развития, реализации, стабилизации рынка и снижения объемов реализации. Длительность и количество фаз находится в зависимости от особенностей каждого определенного нововведения.

Развитие инноваций влияет на изменение показателей конкурентоспособности предприятий, функционирующих на территории России. Но при всем при этом такие инновации ограничиваются отсутствием ресурсов, недостаточностью квалифицированного персонала и наличием слабой государственной поддержки. Государству необходимо заниматься формированием условий для развития персонала и привлекать

иностранные инвестиции. Также при этом важно наличие налоговых льгот для предприятий, обращающихся к использованию интеллектуальных активов. Должна проводиться обязательная работа по идентификации препятствий и предложению рекомендаций для деятельности предприятий и государственных органов.

Не мало важна государственная поддержка в регионах. Это позволяет в упрощенном и ускоренном режиме осваивать и внедрять что-то новое. И является это, не только возможностью для выживания, но и становление успешным развитием той или иной отрасли. Поддержка со стороны государства может выражаться в форме льготных кредитов, налоговых льгот, грантов на исследования и разработки, а также в создании специальных программ и инструментов для развития инновации.

Например, на сегодняшний день существует действующая программа АО «Российский экспортный центр», которая помогает компенсировать затраты российских организаций на создание новой конкурентоспособной промышленной продукции, научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, а также омоложение существующей продукции для экспорта. У организаций есть возможность для получения поддержки через участие в проекте «Промышленный экспорт». Такой проект преследует цель формирования более высоких показателей конкурентоспособности у продукции и реализация более успешных экспортных операций.

Меры поддержки оказываются на основании конкурса, за счет чего оказывается стимулирование инновационной деятельности. Также в рамках проекта проведена работа по созданию научных центров и технопарков для разработки новых технологий. Рост уровня инновационной активности способствует увеличению производительности и конкурентоспособности предприятия. Для организаций открывается доступ не только к финансовой поддержке, но и к экспертной консультационной информации, за счет чего можно добиться улучшения навыков в международном бизнесе. А в рамках государственного управления такой проект обеспечивает более активное развитие научно-технического потенциала и укрепление положения страны на мировом рынке.

С каждым годом защита окружающей среды становится наиболее популярной. Соответственно развитие экологических инноваций в настоящее время очень актуальная тема, ведь это способствует существенному уменьшению негативного влияния на окружающую среду уже существующими аналогами. К ним можно отне-

сти технологии, систем управления, материалов и методов, способствующих сохранению природных ресурсов и уменьшению загрязнения окружающей среды и т.п.

Начинается все с создания самого здания, использование экологически чистых материалов, которые также обеспечивают долговечность [4]. Сами помещения оснащаются очисткой воздуха, зелеными насаждениями, новой системой обращения с отходами и т.п. Проектирование зелёных торговых центров, офисных зданий и многоквартирных домов становится все более популярным и востребованным в современном мире.

Экологические инновации не только способствуют защите природы, но и создают здоровые и комфортные условия для проживания и работы людей. Они помогают сократить расходы на энергию, улучшить качество воздуха, снизить уровень шума и создать приятную атмосферу внутри помещений.

Как показывает практика на российском рынке - примерно половина объектов, строящихся по «зеленым» стандартам занимают офисы (46%), после идет гостиничная, торговая и складская недвижимость (15%) [5], что показано на рисунке 1.

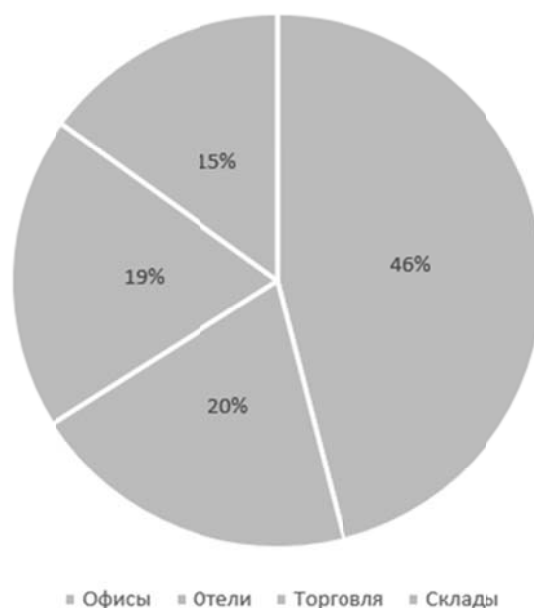


Рис. 1. Анализ востребованности экостроительства по объектам коммерческой недвижимости

Это говорит о том, что современные разработки в области экологически чистого строительства и эксплуатации объектов недвижимости находят широкое применение в различных сегментах рынка.

Если смотреть назад, то в 2013 году было зафиксировано в разы меньше офисной недвижимости по экологическим стандартам. В настоящее время большинство новых офисов класса А строятся с прицелом на получения «зеленого сертификата» [6]. Этот тренд говорит о том, что экологические аспекты становятся все более важными и приоритетными при проектировании и строительстве офисных зданий.

Прогнозируется, что при текущих тенденциях требование к «зеленым» офисам станет обыденным и стандартным явлением в ближайшем будущем. Экологические стандарты будут встроены в процесс проектирования и строительства офисных зданий, а зеленые сертификаты

станут неотъемлемой частью рынка недвижимости.

Гостиничная недвижимость ещё раньше стала тянуться к природе. Сейчас очень востребованы экоотели, ведь помимо туристов, простые жители городов тянутся к уединению с природой. Они также готовы платить за использование экотехнологий и предпочитают именно такие отели, где забота и уважение к природе становится важными критериями выбора места для отдыха [7].

Отели предлагают гостям не только комфортное проживание, но и возможность насладиться чистым воздухом, живописными пейзажами. Они внедряют инновационные технологии для снижения воздействия на окружающую среду, такие как солнечные панели, системы водочистки, утилизация отходов и другие экологические практики. Такие отели становятся не только

местом отдыха, но и площадкой для экологически осознанного ответственного образа жизни.

Экологические требования также коснулись складской сегмент. Как минимум, это уменьшение эксплуатационных расходов, что достигается благодаря использованию солнечных батарей, датчиков света, экологически чистых материалов и т.п. В основном все склады находятся недалеко от населённых пунктов и поэтому очень важно нанесение минимального вреда окружающей среде [8].

Внедрение подобных решений на складах не только способствует снижению. Затрат на энергию и ресурсы, но также улучшает условия труда для сотрудников, например, обеспечивает безопасность хранения товаров. Применение солнечных батарей позволяет сократить зависимость от электросети и использовать возобновляемые источники энергии, что способствует уменьшению выбросов углекислого газа. Датчики света и системы управления освещением помогают оптимизировать энергопотребление и снизить нагрузку на электросеть.

Отметим такие инновации как архитектурно-строительные. Помимо экологически чистых материалов, которые используются при строительстве, на данный момент существуют не ма-

ло тенденция в этом направлении. Отмечают такой прорыв в инновации, как самовосстанавливающие материалы. Инновационные материалы, способные к самовосстановлению, представляют собой новый уровень технологий в строительной отрасли. Они обладают способностью восстанавливать свою структуру и поверхность после механических повреждений, что повышает долговечность и устойчивость зданий к внешним воздействиям. Это не только снижает операционные расходы на обслуживание и ремонт, но и обеспечивает более долгосрочную эксплуатацию объектов недвижимости [9].

Одной из тенденций можно выделить, использование 3D-печати, которая помимо сокращения времени отличается своей способностью создавать разнообразные изогнутые и текстурированные формы, которые ранее были трудно достижимы [10]. Применение 3D-печати в строительстве открывает новые возможности для создания уникальных архитектурных решений, а также повышает точность выполнения строительных работ. Если рассматривать уровень внедрения 3D-печати по отраслям к 2025 году, то строительство находится в числе первых, что показано на рисунке 2.



Рис. 2. Уровень внедрения 3D-печати по отраслям к 2025 году

Это говорит о том, что строительная индустрия активно внедряет инновационные технологии для оптимизации процессов строительства, улучшения качества работ и снижения временных и финансовых затрат. Возможности 3D-печати в строительстве позволяют создавать сложные конструкции, архитектурные элементы и даже целые здания с уникальными формами и дизайном.

На самом деле, это может произвести настоящую революцию в сфере строительства и дизайна. В настоящее время, такие инновации как 3D-печать востребованы в странах США, Китай, Япония и в последнее время Россия.

Без чего уже мы не можем представить современный мир, это технологии. Усовершенствование и разработка новых технологий в коммерческой недвижимости не стоит на месте.

К одному из ярких примеров можно отнести к технологическим инновациям — это система умного дома. Эта интегрированная система автоматизации позволяет управлять различными аспектами жилых и коммерческих помещений. Благодаря «умному дому» владельцы и арендаторы могут контролировать освещение, отопление, кондиционирование воздуха, безопасность и другие параметры.

Помимо этого, хотелось бы отметить проявление интереса к виртуальным турам. Сейчас это популярно как среди жилой, так и нежилой недвижимости. Технологии виртуальных туров позволяют потенциальным покупателям и арендаторам осмотреть недвижимость онлайн, не выходя из дома. Это не только экономит время и упрощает процесс выбора, но также позволяет более детально и объективно рассмотреть объекты [11].

На этом дистанционное взаимодействие не заканчивается. Появление сети передачи данных между устройствами, где можно посмотреть из любой точки, что происходит в офисе или магазине, дистанционно закрыть дверь или отключить электричество. Эти решения не только обеспечивают удобство и комфорт, но также повышают уровень безопасности в зданиях. Владельцы и арендаторы могут наблюдать и управлять различными системами и устройствами в режиме реального времени, что способствует экономии времени, энергии и ресурсов. Это также позволяет оперативно реагировать на любые ситуации и принимать решения дистанционно, что особенно актуально в условиях современного ритма жизни.

Инновационные процессы в коммерческой недвижимости становятся более значимыми в современном мире. Мы находимся только на начальном этапе изменений и каждый день появляются новые технологии и инновационные решения, которые изменяют отрасль недвижимости. Несколько лет назад мы и представить не могли, что определенные вещи сейчас нам кажутся обычными, без которых мы не можем представить свое существование, будут столь широко внедрены и использованы. Стремительное изменение интересов потребителей, за последние годы, приводит к постоянному внедрению новых идей, технологий и подходов к управлению.

Таким образом, инновации играют все более важную роль в развитии коммерческой недвижимости, и их внедрение становится необходимостью для удовлетворения современных потребностей клиентов и обеспечения конкурен-

тоспособности на рынке. Будущее недвижимости зависит от постоянного развития и внедрение новых идей, которые помогут создать современную и устойчивую среду для бизнеса и проживания.

Библиографический список:

1. Этажи журнал. URL: <https://j.etagi.com/ps/chto-takoe-kommercheskaya-nedvizhimost/> (Дата обращения 01.03.2024).
2. Инновационные процессы в сфере управления развитием нежилой недвижимости. URL: <https://studfile.net/preview/10024675/page:37/> (Дата обращения 02.03.2024).
3. Научная статья. Инновации как конкурентное преимущество в развитии региона (на примере Республики Татарстан). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=29005087> (Дата обращения 28.02.2024).
4. Зеленое строительство в России – забота о здоровье и окружающей среде. URL: <https://gectaro.com/blog/tpost/y7jmx2zmo1-zelenoe-stroitelstvo-v-rossii-zabota-o-z> (Дата обращения 02.03.2024).
5. Пандемия задала новые тренды в экостроительстве. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fd3194a9a7947115ccf9d7a> (Дата обращения 14.03.2024).
6. Четыре полезных свойства «зеленого» офиса. URL: <https://trends.rbc.ru/trends/green/61892c439a79474f48aead3f> (Дата обращения 14.03.2024).
7. Факторы повышения конкурентоспособности региона / И. А. Аксенов, Ю. С. Валеева, Э. И. Галимова [и др.]. – Казань : Общество с ограниченной ответственностью "Издательство "КноРус", 2018. – 300 с. – ISBN 978-5-4365-2733-8. – EDN YUEUIH.
8. Валеева, Ю. С. Региональная инвестиционная политика в Российской Федерации / Ю. С. Валеева, Г. Р. Таишева, Н. С. Шарафутдинова // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. – № 29. – С. 9-14. – EDN KVGFBV.
9. Экотехнологии в гостиничном бизнесе: за ними будущее. URL: <https://travelask.ru/blog/posts/14077-ekotehnologii-v-gostinichnom-biznese-za-nimi-budushee> (дата обращения 14.03.2024).
10. Складская недвижимость стремится стать экологичнее. URL: https://newsklad.ru/news.php?news_id=1643 (Дата обращения 14.03.2024).
11. Самовосстанавливающиеся материалы. URL: <https://prof-resurs.ru/news/stroitelstvo/tpost/tindxgi2t1-samovosstanavlivayuschiesya-materiali> (Дата обращения 14.03.2024).
12. Архитектурные тенденции, за которыми нужно следить в 2023 году. URL: <https://moskva.puntogroup.ru/blog/interesnye-stati/9-novykh-arkhitekturnykh-tendentsiy-za-kotorymi-nuzhno-sledit-v-2023-godu-/> (Дата обращения 14.03.2024).
13. Виртуальные туры для недвижимости. URL: <https://vc.ru/marketing/1041336-virtualnye-tury-dlya-nedvizhimosti-6-shagov-razrabotki> (Дата обращения 29.02.2023).