

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

Петров Константин Сергеевич,

ассистент кафедры ГСХ, ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону;

Анголенко Вероника Станиславовна,

студент, ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону;

Штарёв Роман Максимович,

студент, ДГТУ,

г. Ростов-на-Дону

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РОССИИ

Аннотация. Статья посвящена управлению недвижимостью. Рассмотрены факторы становления рынка, тенденции развития и выявлены проблемы на пути к росту и развитию рынка недвижимости.

Ключевые слова: строительство, недвижимость, рынок недвижимости.

Актуальность управления недвижимостью на данный момент обуславливается тем, что в последнее время быстро увеличивается объем недвижимости, который вовлекают в оборот, а также усложнением его структуры.

В настоящее время существует множество вариантов понятия «управление недвижимостью» и нет единого. Разногласия в этом вопросе возникает вследствие того, что правовое регулирование отношений на рынке недвижимости является неудовлетворительным по следующим причинам:

- Отсутствие современных направлений развития рынка и его сегментов
- Отсутствие четкой системы в разработке и принятии документов на всех уровнях исполнительной и законодательной власти
- Противоречивое содержание нормативных и законодательных актов
- Отсутствие правового статуса риелторов и управляющих недвижимостью [3]

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

На сегодняшний момент исполнительные органы власти не разработали такую стратегию по управлению недвижимостью, которая была применима ко всему рыночному механизму.

Факторами, которые определили начало становления российского рынка недвижимости, являются:

- Проводимые экономические реформы
- Введение института частной собственности
- Массовая приватизация жилья
- Становление механизма рыночного ценообразования на недвижимость и другие.

Несмотря на то, что, несомненно, наблюдаются положительные тенденции развития рынка недвижимости, существуют проблемы на пути его становления, а именно: [6]

1. *Неосведомленность собственника.* Обычно, собственник не думает о том, что можно более эффективно использовать принадлежащую ему недвижимость, а также применять такие технологии управления, которые могут позволить увеличить его рыночную стоимость, а также уровень доходности.

2. *Отсутствие нормативно-правовой базы и наличия специфики отношений собственности после приватизации.* Например, на Западе этапы воздействия на собственность протекают в рамках гражданского законодательства. А в России все управленческие решения должны подкрепляться разработанной правовой моделью.

3. *Нехватка грамотных российских управляющих с опытом в этой сфере.* Зарубежным компаниям, обладающим большим управленческим опытом, чаще всего недостает знаний специфики российского рынка и связей с надзорными органами и компаниями России. А нашим фирмам, наоборот, не хватает мирового опыта в данной сфере деятельности. Однако, спрос на услуги

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

частных управляющих компаний растет так, что спрос начинает превышать предложение на услуги профессиональных управленцев.

4. *Проблема интенсивного введения рыночных отношений в сектор, который создавался не на рыночных принципах.* На структуру рынка, которая выстраивалась по социалистическим принципам накладываются рыночные нормы и правила. Это очень хорошо выражено на примере земельных отношений. [8]

5. *Агентства по ипотечному жилищному кредитованию не получили помощи от государства.*

6. *Медленное становление системы ипотечного кредитования.*

7. *Занижение цены сделки с недвижимостью с целью осуществления финансовых расчетов вне налогового контроля.*

Несмотря на существующие проблемы, рынок недвижимости в России располагает большим потенциалом. Благоприятные условия для развития рынка недвижимости располагают к росту доходов населения, повышению инвестиционного рейтинга России, а также приводят к росту экономических показателей.

Сейчас сегмент недвижимости на российском рынке отстает по некоторым показателям от США и Европы. В нашей стране на данный момент практически отсутствует рынок промышленных объектов, рынок объектов инженерной структуры практически не развит, остаются на низком уровне такие показатели, как обеспеченность жилыми, торговыми и офисными площадями. Пока рынок недвижимости в России лучше всего развит в Москве, в Санкт-Петербурге только начинает свое становление, а о развитии рынка в других регионах страны еще говорить рано.

Рассмотрим способы решения проблем на российском рынке недвижимости.

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

1. Сокращение издержек. Казалось, что проблема с инфраструктурой, хотя бы в новых районах, но будет решена. Так как с быстрым ростом строительства стали быстрее развиваться и новые проекты. Архитекторы вместе с девелоперами разрабатывали мероприятия по обеспечению новых домов всем необходимым, при этом стараясь найти необычное, но в тоже время, экономичное решение. Стали появляться районы, где инфраструктура вводилась одновременно со сдачей домов в эксплуатацию. К примеру, район Куркино на северо-западе Москвы. Там проходил эксперимент по постройке жилого комплекса, обеспеченного всем необходимым. Цели девелоперов достаточно ясны: для повышения стоимости квадратного метра, нужно как можно быстрее развивать инфраструктуру.

2. Сохранение качества. Фирмы, занимающиеся строительством элитных домов, следят за развитием инфраструктуры на своих объектах. Кроме возведения жилищных комплексов, они благоустраивают территорию, обновляют инженерные системы.

3. Корректировка проектов строительства. Большое количество проектов подлежат корректировке. В тех проектах, в которых нельзя менять конструкцию, меняю планировку квартир. На ранних стадиях создания проекта, проводится оптимизация, например, убираются парковки. Целью оптимизации является снижение стоимости для покупателя. А происходит это из-за снижения покупательной способности. Например, в Екатеринбурге изменен проект «Стражи Урала». Было решено заменить офисы, которые были запланированы в проекте, на гостиничные площади.

Можно сделать вывод что, рынок недвижимости в России обладает большим потенциалом для развития. Но для дальнейшего развития и роста, необходимо тщательно проанализировать и решить уже существующие про-

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

блемы, мешающие становлению качественного рынка недвижимого имущества.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Ашнина Ю.А., Борисов А.В., Борисова Н.И. Развитие инфраструктуры современного города: социальные и экономические аспекты // *NovalInfo.Ru*. – 2015. – Т. 2. – № 39. – С. 177-183.
2. Асаул, А.Н., Ерофеев, П.Ю. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, П.Ю. Ерофеев. – СПб.: Питер, 2013. – 240 с.
3. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / И.Т. Балабанов. – СПб. и др.: Питер, 2006. – 206 с.
4. Беляев М.К., Максимчук О.В., Борисова Н.И., Борисова А.В. Анализ и оценка эффективности хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунальной отрасли. Учебно-методическое пособие. – Волгоград, 2006.
5. Беляев М.К., Борисов А.В. Износ как определяющий элемент оценки стоимости промышленных зданий и сооружений // *Вестник гражданских инженеров*. – 2004. – № 1. – С. 181-183.
6. Борисов А.В., Черкесова Э.Н. Основные направления повышения эффективности управления деятельностью предприятия // В сборнике: Социально-экономические проблемы развития строительной отрасли Материалы XXIII внутривузовской научно-практической конференции. – Волгоград: Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. – С. 264-267.
7. Борисова Н.И., Борисов А.В. К вопросу об энергоресурсосбережении и энергоаудите ЖКХ регионов России в новых экономических условиях // *Актуальные проблемы экономики и менеджмента*. – 2014. – № 3 (03). – С. 11-17.
8. Борисова Н.И., Борисов А.В. Проблемы повышения энергоэффективности российских городов в новых инновационных экономических условиях. В сбор-

ИННОВАЦИИ В НАУКЕ: ПУТИ РАЗВИТИЯ

нике: Актуальные проблемы внедрения энергоэффективных технологий в строительство и инженерные системы городского хозяйства // Материалы II Международной научно-практической конференции. – 2015. – С. 13-18.