УДК 332.83

Медовый А.Е.[1]
Медовый В.В.[2]

ИНСТРУМЕНТЫ «ЗЕЛЕНОЙ» ЭКОНОМИКИ В СТРАТЕГИЯХ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

Аннотация. В статье рассматриваются основные проблемы экотехнологий на рынке недвижимости. Анализируются вопросы государственной политики в области стратегических решений на рынке недвижимости на основе экологического подхода. Предлагается проект основных направлений «зелёного» строительства, существенно влияющими на рынок недвижимости, и согласуемый с генеральным природоохранным курсом ООН. Благодаря развитию рыночных отношений, появляются новейшие современные виды недвижимости, распространяются инновационные разработки, возникают интегрированные формы и новые субъекты рыночных отношений с учетом экозащитных тенденций в рыночной экономике.

Ключевые слова: экотехнологии, «зеленая» экономика, экологизация, ресурсоэффективность.

Medovy A.E.
Medovy V.V.

TOOLS OF "GREEN" ECONOMY IN STRATEGIES OF DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET OF RUSSIA

Abstract. In article the main problems of ecotechnologies in the real estate market are considered. Questions of state policy in the field of strategic decisions in the real estate market on the basis of ecological approach are analyzed. The project of the main directions of "green" construction, significantly affecting the real estate market, and coordinated with a general nature protection course of the UN is offered. Thanks to development of a market relationship, there are newest modern views of the real estate, innovative developments extend, there are integrated forms and new subjects of a market relationship taking into account eco-protective tendencies in market economy.

Keywords: ecotechnologies, "green" economy, greening, efficiency of resources.

В настоящее время «зелёная» экономика может быть обозначена как новый вектор устойчивого развития как страны в целом, так и отдельных отраслей экономики; её ключевыми инструментами признаны инновационные «зелёные» технологии – это те, основой которых является инновационная логистика, энергосбережение, ресурсосбережение, экодевелопмент[3] и пр., способствующие развитию экономики, но без ущерба для экологии. Поэтому отнести «зелёную» экономику к какому-либо ведомству не представляется воз-

[1] *Медовый Александр Ефимович*, доктор экономических наук, профессор кафедры экономики и менеджмента Института сервиса и технологий Донского государственного технического университета, президент Международной академии финансовых технологий, гл. редактор Международного научного журнала «Актуальные проблемы экономики, социологии и права, г. Пятигорск, E-mail: Finteh1@narod.ru

Alexander Medovy, Doctor of Economics, professor of department of economy and management of Institute of service and technologies of the Don state technical university, president of the International academy of financial technologies, hl. editor of the International scientific magazine "Urgent problems of economy, sociology and right, Pyatigorsk, E-mail: Finteh1@narod.ru

[2] *Медовый Валерий Вячеславович*, кандидат экономических наук, доцент, зав. кафедрой экономики и менеджмента Института сервиса и технологий Донского государственного технического университета, г. Пятигорск

Valery Medovy, Candidate of Economic Sciences, associate professor, department chair of economy and management of Institute of service and technologies of the Don state technical university, Pyatigorsk.

[3] Экодевелопмент – строительство недвижимости с использованием экологических подходов.

можным – решения могут быть использованы в любой сфере [1].

Для перехода к «зелёной экономике» зарубежной практикой предлагается широкий спектр инструментов:

- ценообразование, соответствующее принципам устойчивого развития;
- политика государственных закупок, направленная на поощрение производства экопродукции и использование методов производства, соответствующих принципам устойчивого развития [2];
- реформирование систем «экологического» налогообложения;
- рост государственных инвестиций в инфраструктуру (строительство энергоэффективных зданий), соответствующую принципам устойчивого развития и природный капитал для целей его поддержания и по возможности увеличения;
- программная государственная поддержка исследований и разработок, связанных с созданием экотехнологий;
- социальные стратегии;
- обучение и подготовка специалистов.

Особое значение имеет поддержка государства, в частности, Президентом РФ был подписан нормативно-правовой документ, обозначивший проведение в 2017 году Года экологии в России [3]. Направленность на «зелёную» составляющую заявлена как стратегическая и в докладе «Стратегия-2020: Новая модель роста – новая социальная политика» [4]. В нём подчеркивается, что содержание федеральной политики развития страны должна составить стратегия «зеленого» роста, определяющая интеграцию социально-экономического и экологического развития в виде «зеленой» экономики.

В кризисные периоды в экономике, особенно в мировом масштабе, многие государства разрабатывают антикризисные программы, экологический компонент которых достаточно объёмен. Например, США и Канада выделяют по 11% от общего объема антикризисных мер на «зеленые» инвестиции [5], Китай – 38%, Южная Корея – 79% [6]. Причём каждая из стран может выбирать приоритетные структуры для направления «зелёных» инвестиций.

Полагается, что в российских условиях одним из целесообразных стратегических решений является рынок недвижимости. На сегодняшний день он считается одним из самых перспективных и стремительно развивающихся. Стратегия развития рынка недвижимости должна учитывать глобальные изменения в формате предоставления услуг, необходимости приблизить их к потребителю. Аналитики в области недвижимости предрекают дальнейший рост цен во многих сегментах:

- строящегося жилья;
- вторичного рынка;
- рынка коммерческой недвижимости.

Принятие на вооружение комплексных стратегий обеспечит устойчивую платформу для реализации государственной политики в области экологически-ориентированного роста [7]. Качественно выверенная стратегия отчасти будет залогом успеха программы социально-экономического развития Российской Федерации (2015-2020 годы).

Несмотря на то, что рынок недвижимости один из наиболее значимых, социально важных и перспективных в структуре российской экономики, предложения «зелёных» объектов стали появляться чуть более пяти лет назад. Например, бизнес-центр «Дукат Плейс III» (г. Москва) сертифицирован по британскому стандарту устойчивого строительства BREEAM, завод по производству крепежных изделий SKF (г. Тверь) – сертифицирован по американскому стандарту LEED. Но уже сейчас можно обозначить как тенденцию: по обоим мировым стандартам устойчивого строительства сертифицированы объекты в ИЦ «Сколково», объекты олимпийской инфраструктуры в Сочи, более двадцати жилых массивов.

Фактически указанные системы сертификации являются одним из инструментов эко-девелопмента, своего рода рейтинговой системой для оценки показателей объекта недвижимости на этапах проектирования, строительства и эксплуатации. Диверсифицированная структура систем сертификации, учитывающая различные критерии, позволяет оценить ресурсоэффективность здания для обеспечения его обитателей соответствующим уровнем комфорта и функциональности. При этом уровень присвоенного сертификата

зависит от множества факторов, среди которых качество внутренней среды помещений, используемые технологии и инновации при строительстве, материалы и пр. Градация сертификатов позволяет классифицировать и сопоставлять здания по уровню энергоэффективности. Сертификация содействует достижению поставленных перед государством целей в энергосекторе, а именно – сокращение потребления энергии в зданиях. Получение соответствующего сертификата – одно из конкурентных преимуществ компании-субъекта рынка недвижимости ввиду того, что по оценкам аналитиков спрос со стороны девелоперов и крупных компаний-арендаторов на объекты «зелёной» недвижимости (особенно в коммерческом секторе) ежегодно растет на 14–16%.

Наличие сертифицированных зданий даёт толчок для развития экологического девелопмента как инновационного подхода к градостроительству, предусматривающего осуществление предпринимательской деятельности, связанной с созданием объекта недвижимости или его реконструкцией, что приводит к увеличению его стоимости благодаря учету экологических требований и использованию технологических схем и технологий без вредного воздействия на экосистему.

Доказано, что для комплексного развития экологического девелопмента необходимы разработка собственных национальных «зелёных стандартов», стимулирующая государственная поддержка, направленная на широкое внедрение «зелёного строительства». Закон должен определять основные принципы общественных отношений в сфере «зелёного строительства»; создание системы национальных стандартов сертификации объектов недвижимости, а также аккредитации компетентных органов [8].

Следовательно, в систему специфических принципов управления экологически устойчивым развитием можно отнести:

- практичность;
- комплексность и системность;
- гибкость;
- периодичность;
- соответствие;
- эффективность;
- значимость для развития.

Необходимо применение финансовых инструментов для привлечения инвестиций в сектора «зеленой экономики»; предоставление государственных субсидий для реализации данных проектов; развитие секторов «зелёной экономики» с использованием форм государственно-частного партнёрства; содействие сотрудничеству с международными финансовыми организациями, финансирующими программы по энергоэффективности. К организационно-управленческим инструментам в рамках стратегий развития рынка относимы:

- создание Совета по развитию «зелёной экономики», чёткое разграничение функций и полномочий;
- координация деятельности и межведомственное сотрудничество;
- правовое обеспечение;
- выработки и принятия Государственной концепции развития «зелёной экономики».

Приоритетными направлениями развития «зелёной» экономики в большем масштабе являются следующие:

- развитие инфраструктуры и городской мобильности;
- реализация концепции «умных» городов;
- развитие «зелёного» строительства;
- снижение энергоёмкости ВВП, повышение энергоэффективности, в том числе за счёт внедрения экотехнологий и материалов (конструкционных и теплоизоляционных), с применением вторичных ресурсов и нетрадиционных источников энергии;
- применение инновационных экоматериалов;
- повышение потенциала использования возобновляемых источников энергии.

К числу перспективных технологических и технических решений можно отнести следующие:

1) применение теплонасосных систем теплохладоснабжения, использующих тепло грунта и грунтовых вод (как в комплексе «Экопарк-Фили», энергоэффективном доме в микрорайоне Никулино-2, теплонасосной станции на РТС-3 г. Зеленограда и др.);

2) рекуперация и утилизация «сбросного» тепла вентиляционных выбросов жилых и об-

щественных зданий. Примером реализации подобных систем рекуперации «сбросного» тепла вентиляционных выбросов в климатических условиях средней полосы могут служить экспериментальные «тёплые» дома в микрорайоне Куркино (г. Москва);

3) новые технические решения системы горячего водоснабжения здания. В инновационной системе ГВС с проточными электроводонагревателями вода подогревается до требуемой температуры (те же 38–40°С) непосредственно перед точкой водоразбора.

По мере внедрения новых технических решений и получения данных о технической и экономической эффективности примененных технологических и технических решений должны быть внесены изменения в строительные нормативы, а достигнутые результаты включены как требования по энергоэффективности в тендерную документацию на массовое строительство объектов жилой недвижимости.

Экологизация объектов рынка недвижимости тесно связана с рассмотренными проблемами «зелёной» экономики[1]. Стратегическая задача «зелёного» строительства [9] – ориентировать бизнес и власть на сохранение экологической безопасности, ресурсосбережение и энергоэффективность; при повышении благосостояния людей, обеспечении социальной справедливости существенно снижать риски для окружающей среды и ее деградации.

«Зелёное строительство» определяется как совокупность мер, структурированных соответствующими стандартами проектирования и строительства с целью увеличения эффективности использования природных ресурсов с одновременным уменьшением негативного влияния зданий на окружающую среду и на жизнедеятельность человека [10, 11].

Экологический подход должен быть основой архитектурного проектирования, иными словами архитектурный объект – любого уровня – регион, город, микрорайон или здание – должен быть рассмотрен только как система, элементом которой также является природное окружение. Новые экологически чистые материалы, чистые технологии, способы утилизации отходов – далеко не полный их перечень [12]. В рамках экологического подхода выполнено следующее:

- разработаны принципы «зелёного» строительства;
- созданы системы для оценки проектов зданий с учетом ряда экологически ориентированных факторов (например, уровня потребления воды и электричества, качества строительных материалов и оборудования, использования возобновляющихся источников энергии);
- утверждены специальные программы, которые содержат набор обязательных к соблюдению рекомендаций, при этом к государственным зданиям выдвигаются более суровые требования.

Основными направлениями «зелёного» строительства, существенно влияющими на рынок недвижимости и согласуемыми с генеральным природоохранным курсом ООН, являются:

1. Ресурсоэффективность и более чистое производство;
2. Предотвращение тотального загрязнения биосферы неизвестными ей ранее новыми химическими соединениями;
3. Стимулирование инвестиций в механизмы развития экологически чистых технологий;
4. Привлечение к работе по международным и национальным проектам высококвалифицированных экспертов, постановка экологического образования и воспитания молодежи.

Благодаря развитию рынка, появляются новейшие современные виды недвижимости, распространяются инновационные разработки, возникают интегрированные формы и новые субъекты рыночных отношений. Одновременно, учитывается и социальная направленность: уточняются объемы финансирования государственных жилищных программ, пересматривается поддержка частного сектора в строительстве зданий эконом-класса и социального жилья.

[1] «Зелёное» строительство – это система экологически ориентированного строительства, обеспечивающего улучшение качества жизни, здоровую среду обитания для людей в широком понимании.

Таким образом, можно заключить, что направленность экономики на развитие отрицательно влияет на сохранность природной среды; сама основа рыночных отношений формирует антагонизм экономики и экологии: с экономической точки зрения не эффективно применять экозащитные технологии, финансировать природоохранные мероприятия. Изменить ситуацию могут тенденции в спросе – например, рост заинтересованности потребителей в экотоварах или объектах, построенных с использованием экотехнологий. Или государство, которое в противовес требованиям рынка, встанет на защиту интересов населения. Тогда значимость приобретают фундаментальные научные изыскания, экспериментальное проектирование и строительство инновационных зданий, на которых должны быть отработаны экотехнологии и технические решения, а также обучены и подготовлены кадры для проектирования, монтажа и сервисного обслуживания.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ануфриев В.Н. Повышение конкурентоспособности регионов и предприятий за счет «зелёной» экономики//Вестник УрФУ. – 2014. – №3. – С. 134–145.
2. Пахомова Н.В. Структурные преобразования в условиях формирования «зеленой» экономики//Проблемы современной экономики. – 2012. – №3. – С. 65–67.
3. Латухина К. Президент РФ Владимир Путин подписал указ о проведении в 2017 году в России Года экологии // Российская газета. – 2015. – 5 января.
4. Стратегия-2020: Новая модель роста — новая социальная политика. – М.: Дело, 2013. – С. 7.
5. Захарова Т.В. Зеленая экономика и устойчивое развитие России//Вестник ТГУ (г. Томск). Экономика. – 2015. – №2. – С. 117–125.
6. Бобылев С.Н. Приоритеты развития и «зелёная» экономика//На пути к устойчивому развитию России. – 2012. – №60. – С. 20.
7. Липина С.А. Зеленая экономика. Глобальное развитие. – М.: Проспект, 2016. – С. 171.
8. Тагаева Т.О. Эффективность экологических конкурентных ограничений в российской экономике//Материалы РАН. – Новосибирск, 2015. – С. 170–180.
9. Лукашевич О.Д. «Зелёная» экономика и «зелёное» строительство // Материалы Третьей Всероссийской науч.-практ. конф., 25–26 февраля 2013 г. –Томск.: ТГАСУ, 2013. – С. 11–17.
10. Шкиперова Г.Т. Оценка влияния климатических изменений на экономику российских регионов//Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2014. – №34. – С. 43–50.
11. Сальмурзаева И.Д. Влияние экологии на развитие экономики России // ECONOMICS. – 2016. – №8. – С. 40–42.
12. Ильичев В.А. Биосферная совместимость: технология внедрения инноваций. Города, развивающие человека. – М.: Либроком, 2011. – 240 с.