

О.М. Ленковец,

доцент кафедры экономической теории экономического факультета
Национального минерально-сырьевого университета «Горный» (г. Санкт-Петербург),
кандидат экономических наук
lo_1@mail.ru

В статье анализируются особенности российского рынка недвижимости в условиях инновационного развития экономики. Автор обращает внимание на то, что управляя проектами, в современных условиях, необходимо учитывать экологическую составляющую. Экологический девелопмент — это направление, которое только зарождается в России и в перспективе может охватить все отрасли экономики, как в производственной, так и в непроизводственной сфере, где необходимо применять новые технологии и инновации. Сформировавшаяся экологическая ситуация требует использования инновационных технологий в строительстве и реконструкции недвижимости, для защиты окружающей среды.

Ключевые слова: экодевелопмент, экоинновации, рынок недвижимости, экология, инновации, инвестиции.

УДК 330.332.142.6 ББК 65.2/4+65.28+65.31

В странах с развитыми рыночными отношениями экодевелопмент — одна из основных тенденций развития рынка недвижимости. В России же экодевелопмент и экоинновации являются новым направлением, стандарты и законы в этой сфере находятся в стадии разработки, а научных публикаций по данной теме крайне мало. Большинство критериев энергоэффективного строительства в нашей стране носят лишь рекомендательный характер, поэтому при проектировании и дальнейшем развитии проектов теме «эко-стандартов» уделяется недостаточно внимания. Вследствие ухудшающейся экологической ситуации, очевидна необходимость инновационного развития рынка недвижимости в России, с учетом экологических стандартов.

Для решения этой проблемы требуется исследование, как теоретических основ понятийного аппарата данной категории, так и выяснение практических вопросов особенности российского рынка недвижимости в условиях инновационного развития экономики, мотивации его основных участников. Необходимо оценить эффективность мер государственного регулирования, направленных именно на устойчивое экономическое развитие, которое обязательно учитывает экологическую составляющую.

Уточняя новые тенденции рынка недвижимости, приведем наиболее распространенное понятие экодевелопмента. Экодевелопмент недвижимости — это строительство и модернизация объектов недвижимости с использованием экологических подходов, материалов, технологий, соблюдением экологических норм и требований при проектировании и строительстве, с закладыванием дружественных окружающей среде решений для всех этапов жизненного цикла объектов [1].

Инновационный путь развития предполагает увеличение инвестиций. Инвестиции в недвижимость выступают в качестве одного из самых важных факторов экономического роста, так как обладают значительным мультипликативным эффектом, распространяющимся как на микро, так и на макроуровне.

Вследствие этого, необходимо определить инновации, влияющие на развитие рынка недвижимости, а также новые технологии ведения бизнеса, которые обеспечивают повышение качества профессиональной деятельности участников рынка недвижимости, способствующие активизации инновационного процесса в отрасли.

Развитие экономики любого государства невозможно без экологической составляющей, что подтверждается международными экспертами. Пренебрежение возможностями данного направления развития, относящегося к числу магистральных, чревато многообразными потерями, которые

выражаются не только в затягивании выхода на траекторию устойчивого экологически безопасного и социально ответственного долгосрочного развития с соответствующим снижением уровня благосостояния нынешних и будущих поколений, но и усиливающейся деградацией окружающей среды [2]. Одним из важных направлений выхода России на новый инновационный уровень должно стать «зеленое» строительство. Игнорирование мировых тенденций в этом аспекте может привести к необратимым последствиям для нашей страны. Срок службы объектов недвижимости исчисляется несколькими десятками лет, а некоторые используются веками — именно эти здания можно считать «зелеными», вследствие возможности использовать их в долгосрочном периоде и приспособлять в зависимости от меняющихся условий и технологий. Девелоперы должны воплощать свои проекты в жизнь, принимая во внимание вероятность внесения изменений в технологии, отвечать за свои проекты и через много лет. Всем известные, так называемые «Хрущевки», выполнили свою задачу на тот момент, население было обеспечено жильем. Но при повышении стандартов качества жилья, увеличении норматива по количеству квадратного метра на человека, трудно провести реконструкцию таких типовых зданий. Опыт западных стран показывает, что пока нет единого мнения о том, что делать с домами первых массовых серий. В некоторых государствах принимают решение об их сносе. Во Франции, Финляндии и странах Скандинавии «Хрущевки» реконструировали с перепланировкой квартир. В Германии проводили капитальный ремонт домов без отселения жильцов или разбивали дом на два отсека, тем самым уменьшая его, но увеличивая территорию вокруг дома, например для гаражей, а старые материалы после сноса использовали для строительства дорог. Именно экодевелопмент и призван решить проблемы настоящего и будущего рынка недвижимости. Необходимо планировать строительство объекта недвижимости так, чтобы впоследствии можно было его реконструировать в соответствии с новыми требованиями.

Анализ влияния инвестиций в недвижимость на развитие социально ориентированной рыночной экономики в современных условиях при инновационном пути развития, диктует необходимость не только выявления общих черт, присущих данной экономической категории, но и определения ее внутреннего строения, необходимость классификации, так как инвестиции в различные элементы недвижимости по-разному влияют на экономический рост.

Недвижимость классифицируется по ряду критериев, что способствует более успешному исследованию этого рынка. Наиболее полная классификация недвижимости приводится в табл. 1.

Таблица 1

Общая классификация недвижимости [3]

Критерии	Виды недвижимости
По характеру использования	– для жилья: дома, коттеджи, квартиры; – для коммерческой и производственной деятельности: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса, фабрики, заводы, склады.
По целям владения	– для ведения бизнеса; – для проживания владельца; – в качестве инвестиций; – в качестве товарных запасов и НЗП (незавершенного производства); – для освоения и развития; – для потребления истощаемых ресурсов.
По степени специализации	– специализированные (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции; музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору; – неспециализированная — вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях.
По степени готовности к эксплуатации	– введенные в эксплуатацию; – требующие реконструкции или капитального ремонта; – незавершенное строительство.
Повоспроизводимости в натуральной форме	– не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых; – воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения.

Можно выделить два основных направления вложения инвестиций: недвижимость производственного назначения и недвижимость потребительского назначения.

При вложениях в недвижимость производственного назначения высока зависимость от внешних факторов: решений местных властей, экологии, экономических факторов, изменений в законодательстве. Но инвестирование в недвижимость производственного назначения, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения такой недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Инвестиции в недвижимость потребительского назначения, например в жилье, наряду с возможностью использования помещений для проживания, обеспечивают прирост средств за счет роста цен на жилье.

Сравнивая новое направление в девелопменте, можно сделать вывод, о том, что в отличие от экодевелопмента, целью девелопера является максимизация его собственного дохода (в том числе и как инвестора). Источником этого дохода является добавленная стоимость, создаваемая в период реализации проекта как разница между стоимостью, созданного в процессе девелопмента объекта, и издержками проекта. В связи с этим, деятельность девелопера должна быть направлена на максимизацию стоимости создаваемого объекта и минимизацию издержек [4]. Существуют данные, о том, что благодаря «системе» девелопмента могут быть получены следующие результаты: «снижение продолжительности строительства 7–25%, сокращение трудоемкости строительства 5–15%, удешевление строительства 10–20%» [5].

Экодевелопмент и девелопмент — это предпринимательская деятельность, каждая из которых имеет свои особенности. Строительство с учетом экологических стандар-

тов увеличивает стоимость объекта, также растут издержки, а девелоперы не заинтересованы в увеличении затрат. По данным британского проектно-технологического бюро, экологичные дома на стадии строительства дороже на 10–15%, но эти дополнительные затраты окупаются уже через четыре года эксплуатации здания за счет экономии на электричестве, отоплении. То есть, несмотря на увеличение стоимости объекта на начальной стадии строительства, девелоперы должны получить выгоду от использования экостандартов, так как при этом добавленная стоимость увеличивается. Но, конечно, для экодевелопмента необходимо провести исследования и расчеты, а также учесть характерные черты российской рыночной экономики. Для решения ряда вопросов, связанных с экодевелопментом в нашей стране, требуется располагать информацией об объеме необходимых инвестиций. Также следует учесть время, затраченное на строительство с учетом экостандартов, рентабельность проектов, сложности при получении документации для разрешения начать проект, условия сдачи проекта при его завершении. Наличие технологий, отвечающих экостандартам, возможность использовать отечественные или зарубежные материалы, их соотношение и стоимость, все это влияет на возможность реализации проекта. Одной из важных для экодевелопмента проблем остается практически полное отсутствие специалистов в данной области, только узкий круг ученых и экспертов интересуется данными вопросами. Необходимо добиться некоторой последовательности при внедрении экодевелопмента в России: «экодевелопмент должен регулироваться экономотворчеством, опираться на экопланирование пространства и экопроектирование сооружений, а также использовать, как инструмент, экомаркетинг» [6].

Инновации являются одним из важнейших факторов экономического развития, но проводить инновации при расточительном отношении к природе нерационально, необходимы экологические инновации, способствующие переходу от сырьевой к инновационной экономике, освоению энергоэффективных, энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий.

Согласно терминологии ОЭСР (от англ. OECD, Organisation of Economic Cooperation and Development), к «зеленым» (экологическим) инновациям (от англ. green innovation, eco-innovation) относят «любые инновации, которые приводят к снижению воздействия на окружающую среду» [7]. В более конкретной трактовке экоиновации — это «создание новых и конкурентных по цене товаров, процессов и систем, которые удовлетворяют потребности людей... с минимальным использованием природных ресурсов... и минимальными выбросами вредных веществ» [8].

Отрасли или направления экономической деятельности, где используют экоиновации, относят к сектору так называемых «чистых технологий» (от англ. cleantech). На данный момент сектор «чистых технологий» включает следующие направления: возобновляемую энергетику и энергоэффективные технологии; управление ресурсами и отходами, рециклинг материалов; природосберегающие методы строительства и строительные материалы (создание экодевелопмента, включая специализированное машиностроение, формирование рынка экологичной продукции и экологических услуг); альтернативный транспорт, логистику и др.

Вкладывать в инновации целесообразно в первую очередь в инфраструктурные проекты, дающие мультипликативный эффект для экономики (стоимость произведенных товаров значительно превышает инвестиции, а значит, инфляция сокращается). Развитие инфраструктуры является также одним из приоритетов инновационного развития.

Рынок недвижимости располагает обширной инфраструктурой, так как в строительстве участвует очень

большое количество отраслей. На рынке недвижимости происходит строительство вспомогательных сооружений, зданий, формирование систем и служб, необходимых для функционирования основных отраслей материального производства и обеспечения условий жизнедеятельности общества. На наш взгляд, рынок недвижимости обладает наибольшей инфраструктурой, а, следовательно, и максимальным мультипликативным эффектом. Высокие темпы роста обеспечивают соответствующий уровень жизни, и как следствие, возрастает спрос на продукцию потребительской сферы, создаются стимулы для развития и данной отрасли, и смежных отраслей народного хозяйства.

Строительство с учетом экологических стандартов применяется в таких сферах деятельности, как разработка площадки, потребление водных и энергетических ресурсов, контроль выбросов, использование нетоксичных стройматериалов — как для фасадных, так и для внутренних работ.

В мире существует несколько стандартов, применяющихся в разных странах: немецкий DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), французский HQE (Haute qualité environnementale), австралийский Grin Star, японский CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency), канадский Green Globe. Наиболее авторитетными в мире являются американский стандарт LEED (The Leadership in Energy and Environmental Design) и самый старейший — британский BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), появившийся в 1990 году.

В России нет своего стандарта. Законодательная база находится в стадии разработки. В «Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года» правительством определены приоритетные задачи по улучшению экологической ситуации в стране: создание экологичных производств, а значит в будущем конкурентоспособных, развитие человеческого капитала, а для этого необходимо улучшать жилищные условия и приводить в соответствие условия труда. Из документа следует, что государство заинтересовано в «зеленом строительстве», но условия для развития экодeвлопмента еще не созданы [9].

В настоящий момент застройщики ориентируются на два существующих стандарта — LEED и BREEAM. Например, LEED применяется для следующих категорий: новое строительство, эксплуатация уже построенных зданий, отделка зданий, школы, коммерческие интерьеры (офисные центры), торговые площади, объекты сферы здравоохранения, жилая недвижимость, развитие загородного домостроения (коттеджные поселки). Система применяется как для новых, так и для находящихся в эксплуатации объектов: модернизация и повышение экологической эффективности существующего фонда зданий, реконструкция существующего жилого фонда, социально-территориальные образования с интегрированными условиями для работы, учебы, проживания и развлечений, прочие виды зданий и сооружений (разработка индивидуальной схемы) [10].

1 марта 2013 года в Российской Федерации принят впервые ГОСТ, учитывающий требования экодeвлопмента, за основу были взяты стандарты LEED и BREEAM. Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 54964-2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости» носит рекомендательный характер, то есть его соблюдение не обязательно. По отдельным данным соблюдение представленного ГОСТа практически невозможно, так как только 20–30% строительных материалов в России соответствуют экологическим требованиям. Можно сделать вывод о том, что в нашей стране при строительстве, все еще ориентируются на мировой опыт применения экостандартов, которые не могут быть адаптированы пол-

ностью и применены на практике. Собственные стандарты находятся в стадии разработки. Однако представленный ГОСТ позволяет проводить дальнейшую работу по созданию единой системы требований к воздействию объектов недвижимости на окружающую среду и на человека.

Стимулирование экономического роста и спроса на недвижимость является важнейшей задачей государства. Инвестиции в недвижимость ведут к росту активности в целом ряде смежных отраслей экономики: в производстве строительных материалов, жилищно-коммунальном хозяйстве, производстве потребительских товаров длительного пользования и другие, в итоге, обеспечивая прирост валового продукта и занятость в стране. Так, исследования, проведенные в Германии в конце XX в., показали, что величина мультипликатора, связывающего инвестиции в жилищное строительство с объемом валового внутреннего продукта (ВВП) страны, составляла около 2,5, т. е. каждая марка, вложенная в жилищное строительство, давала 2,5 марки прироста ВВП [11].

Согласно анализу табл.2, можно сделать вывод о том, что за последние два десятилетия в РФ увеличиваются объемы строительства, но по сравнению с 1990 годом темпы строительства незначительны.

Таблица 2

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в РФ [12]

Годы	Млрд руб. (до 2000 г. — трлн руб.; в фактически действовавших ценах)	В процентах (в сопоставимых ценах)	
		к предыдущему году	к 1990
1992	1,5	64,0	63,0
1995	145,7	93,8	41,3
2000	503,8	113,5	36,1
2001	703,8	110,4	39,9
2002	831,0	102,9	41,0
2003	1042,7	112,8	46,3
2004	1313,6	110,1	50,9
2005	1754,4	113,2	57,7
2006	2350,8	118,1	68,1
2007	3293,3	118,2	80,5
2008	4528,1	112,8	90,8
2009	3998,3	86,8	78,9
2010	4386,1	103,5	81,6
2011	5061,8	105,1	85,8

Россия в цифрах.2012: Крат. Стат. Сб. / Росстат — М., 2012. — с. 256.

На современном этапе Россия отстает в развитии, по сравнению с другими странами. Решение правительства по увеличению к 2020 г. ВВП страны, по сравнению с 2005 г., как минимум в 2,5–3 раза, потребует инвестиций. Приходится констатировать, что при сохранении существующих темпов строительства ситуация на рынке недвижимости понизится до критического уровня. Это приведёт к серьезным ограничениям экономического роста [13].

Сложившиеся обстоятельства могут повлечь за собой замедление процесса выхода из кризиса, подрывающие инновационный путь развития. Вследствие этого, как нам представляется, государственная политика должна быть направлена на инновационный путь развития именно рынка недвижимости.

Предприниматели не желают учитывать экологические стандарты, так как, такое строительство увеличивает стоимость объектов недвижимости на 1 кв. м. При существующем законодательстве, в России не выгодно строить здания и сооружения, проводить модернизацию и реконструкцию с минимальным воздействием на окружающую среду. На

этом основании можно сделать вывод о том, что, имеющиеся ресурсы используются неэффективно и не в полной мере, государству необходимо контролировать и создавать условия для строительства производственных и непроизводственных объектов с учетом экологических стандартов.

В отдельных странах, например, при строительстве экологичных зданий, собственник получает существенное снижение налогов, которые достаточно высоки. Данное строительство регламентировано правовыми актами, поэтому в России очень важно связать экодевелопмент с законодательством. Препятствует структурным изменениям в экономике России положение, когда современная налоговая нагрузка в обрабатывающих отраслях с небольшим экологическим воздействием выше, чем в сырьевых и «коричневых» обрабатывающих отраслях, что не способствует экологизации экономики. Например, по производству машин и оборудования эта нагрузка составляет 11,1%, по строительству — 11,3%, а по металлургии — 3,3%, по производству кокса и нефтепродуктов — 5% [14]. Необходимо внести изменения в налоговую систему с учетом диверсификации и модернизации экономики — максимальные налоги должны быть в природоэксплуатирующих и загрязняющих видах деятельности. В обрабатывающих, перерабатывающих, высокотехнологичных и инфраструктурных секторах нало-

говая нагрузка должна быть минимальна. Таким образом, комплексный инновационный подход заключается в том, что «зеленое» строительство — это более широкое понятие, чем инновации в строительной отрасли.

Сегодня имеются существенные недостатки при внедрении инноваций на рынке недвижимости, а его регулирование неэффективно. Поскольку строительная отрасль в любом регионе входит в перечень отраслей специализации, а при этом большая часть предприятий смежных отраслей для нормального развития строительства создается в регионе, очень важно формирование региональной инвестиционной стратегии. Проблема состоит в том, что сложившиеся параметры рынка недвижимости не отвечают потребностям современной экономики и российского общества. В настоящий момент не использованы многие факторы ускорения экономического роста экономики России. Реализация инновационной политики с расширенным применением экоинноваций и экодевелопмента предполагает использование следующих методов регулирования: налоговое регулирование (стимулирование) строительных компаний; кредитно-денежная политика; экономико-административные меры; рыночные конкурентные методы. Инновационный путь развития сферы недвижимости позволит России выйти из кризиса и достичь устойчивого экономического развития.

Литература

1. Инновационный центр Экодевелопмента ECOESTATE™ <http://www.ecoestate.tv> (дата обращения 12.02.2013).
2. Пахомова Н.В., Рихтер К.К., Малышков Г.Б. Проблемы модернизации и перехода к инновационной экономике // Проблемы современной экономики. — 2012. — №3. — С. 8.
3. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. — Ростов н/Д: Феникс, 2002. — С.9.
4. Максимов С.Н. Девелопмент как способ реализации проектов развития недвижимости // Проблемы современной экономики. — 2012. — № 3. — С. 268–271.
5. Максимов С.Н. Девелопмент недвижимости: Основные аспекты явления // Современные проблемы экономики и управления. — 2012. — №1. [http://economy-and-management.org/Files/1\(01\)2012/Rus/Maximov.pdf](http://economy-and-management.org/Files/1(01)2012/Rus/Maximov.pdf) (дата обращения 22.05.2013).
6. Савин Д.С. Кризис как рубеж для становления экодевелопмента в России // Территория и планирование. — 2009. — №6. <http://terraplan.ru/> (дата обращения 12.06.2013).
7. Green Growth & Eco-Innovation // OECD: Green innovation. URL: http://www.oecd.org/document/37/0,3746,en_2649_34499_40695077_1_1_1_1,00.html (дата обращения 10.02.2013).
8. Reid A., Miedzinski M. Sectoral Innovation Watch in Europe: Eco-Innovation (Final report) // SYSTEMATIC Innovation Panel on ecoinnovation for sectoral innovation watch. 2008. URL: http://www.technopolis-group.com/resources/downloads/661_report_final.pdf (дата обращения 23.05.2013).
9. <http://base.garant.ru/194365/> (дата обращения 15.07.2013).
10. Корягина А.С. Системы сертификации зеленого строительства как инструмент эко-девелопмента и повышения энергоэффективности // Энергоэффективность: технологии, менеджмент, инвестиции: междунар. конф. <http://www.myshared.ru> (дата обращения 27.04.2013).
11. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости) — организация, управление, финансирование. — СПб: Питер, 2002. — 256 с.
12. Россия в цифрах. 2012: Крат. Стат. Сб. / Росстат — М., 2012. — С. 256.
13. Козловский Е.А. Национальная безопасность в свете минерально-сырьевых проблем // Маркшейдерия и недропользование. — 2011. — №4 (июль-август). — С. 10.
14. Бобылев С.Н., Захаров В.М. «Зеленая» экономика и модернизация. Эколого-экономические основы устойчивого развития // На пути к устойчивому развитию России. — 2012. — № 60. — С. 58.