

УСТОЙЧИВЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: БАЛАНС ЭКОНОМИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

А.И. Чигрина, канд. экон. наук, доц.

Гродненский государственный университет имени Янки Купалы, Республика Беларусь

В статье рассматривается возможность развития коммерческой недвижимости в контексте повестки устойчивого развития. Обосновывается необходимость учета принципов устойчивого развития для всех субъектов рынка, что в итоге позволит сформировать синергетический эффект для экономики в целом.

Ключевые слова: устойчивое развитие, коммерческая недвижимость, ESG принципы, зеленые здания, социальная ответственность.

Еще древнегреческие философы впервые высказали мысли об ограниченности природных ресурсов, необходимости сдерживать бесконтрольный рост потребления. Английский священник и экономист Томас Роберт Мальтус в начале XVIII века высказал гипотезу о том, что рост населения происходит в геометрической прогрессии, а рост производства продуктов питания и ресурсов – в арифметической. В долгосрочной перспективе это может привести к негативным последствиям: голоду, войнам и даже революциям.

В 1983 году ООН созвала Всемирную комиссию по окружающей среде и развитию, которая и утвердила термин «устойчивое развитие» (sustainable development), объяснив его через связь поколений.

Термин «устойчивое развитие» исследуется различными авторами (Брундтланд Г., Солоу Р., Стиглиц Д., Георгеску-Роеген Н., Калашник Н., Трубникова О., Шилова Е., Дохолян Н., Шульна Ю. и др.), что позволило выделить несколько подходов:

1) как комплекс мер, направленных на удовлетворение потребностей человека без нанесения ущерба будущим поколениям. В этом случае первоочередной задачей становится определение текущих потребностей и коррекция их таким образом, чтобы ограничить их бесконтрольный рост;

2) как баланс между тремя основными составляющими: экономическим ростом, социальной ответственностью и экологическим балансом. В этом случае необходимо идентифицировать социальные и экологические факторы, влияющие на экономический рост, т.к. экономический рост должен осуществляться без причинения ущерба экологии и социальной справедливости;

3) как целенаправленное воздействие на развитие общества, обеспечивающее экономический рост с одновременным ограничением негативного воздействия на окружающую среду.

Выбранный подход влияет на методологию исследования, однако неизменным остается необходимость поиска баланса между экономическим ростом, социальной ответственностью и экологическим балансом. Происходящие в мире процессы не позволяют делать вывод об успешной реализации устойчивого развития. В 2015 году государства-члены Организации Объединенных Наций согласовали Повестку дня в области устойчивого развития на

период до 2030 года, в которой было предложено 17 целей устойчивого развития. Однако необходимо констатировать тот факт, что мир находится далеко от реального их достижения. Растущие мировые конфликты, повышение стоимости жизни, усиливающийся разрыв между бедными и богатыми, ухудшение экологии лишь свидетельствуют о негативных тенденциях. Конечно, для каждой страны существует своя специфика, которая накладывает особенности на возможности достижения целей. Географические, социально-экономические и институциональные особенности развития стран влияют на важность восприятия и реагирования на различные цели устойчивого развития. Есть то, что совпадает во всех странах – это наличие объектов недвижимости, которые используются либо для проживания, либо для коммерческих целей.

Проблемы устойчивого развития рынка коммерческой недвижимости, реализация ESG повестки при инвестировании в коммерческую недвижимость, необходимость имплементации принципов устойчивого развития по всей цепочке создания стоимости исследуются учеными. В частности, Э. В. Ковалева, С.Р. Кириллов отмечают, что развитие рынка коммерческой недвижимости является одним из условий широкомасштабной модернизации экономики, формирования благоприятного инвестиционного климата страны, ее интеграции в мировую экономику [1]. О. Петроковская отмечает, что коммерческая недвижимость, включая жилую (сдающаяся в аренду), торговую, офисную и гостиничную недвижимость, становится все более важной в экономическом и пространственном развитии городов по мере сокращения расходов местных бюджетов. Инвесторы в объекты коммерческой недвижимости забирают на себя функцию по формированию инфраструктуры. Экономическая целесообразность коммерческой недвижимости видится в ее положительном влиянии на экономику города, включая формирование валового внутреннего продукта, налоговых поступлений, участие в развитии инфраструктуры. Эффективность использования земель под коммерческую недвижимость определяется критериями, связанными с устойчивым развитием города и стабильностью инвестиций. Важна также экологическая безопасность, включающая соблюдение экологического законодательства и мер по предотвращению негативного воздействия на окружающую среду [2].

Существует мнение, что коммерческая недвижимость может оказывать исключительно негативное влияние на устойчивое развитие, с чем автор данной статьи не согласен. Вопрос об участии коммерческой недвижимости в реализации повестки устойчивого развития следует рассматривать шире, нежели упрощенный подход к ней как к просто объектам, используемым для организации бизнеса.

Устойчивое развитие коммерческой недвижимости подразумевает интеграцию экологических, социальных и экономических факторов.

Критериям устойчивого развития должны соответствовать разработанные стратегии управления каждым конкретным объектом коммерческой недвижимости и инвестиционные стратегии инвесторов, которые только планируют строить новые или реконструировать устаревшие объекты коммерческой недвижимости. Развитие коммерческой недвижимости – это часть механизма комплексного развития территории. Комплексное развитие территорий позволяет перезагрузить неэффективно используемые территории. Глава государства А.Г. Лукашенко неоднократно подчеркивал необходимость равномерного развития территорий, определения в качестве основы страны сел, малых и средних городов. В своем выступлении на V Всебелорусском народном собрании 22 июня 2016 г. он отметил важность устранения

разрывов между городом и селом, столицей и регионом. В 2022 г. на Совещании о завершении строительства проблемных объектов в Минске, Президентом Республики Беларусь опять была затронута проблема развитие городской инфраструктуры в столице и строительство новых объектов, причем с соблюдением всех стандартов и обязательств, ликвидация долгостроев.

Устойчивые стратегии управления объектом коммерческой недвижимости должны включать внедрение устойчивых практик, обеспечивающих энергосбережение и сокращение негативного влияния на окружающую среду. Управление объектом коммерческой недвижимости должно позволить сократить углеродный след.

Стратегии инвестирования в новое строительство или реконструкцию старых, ликвидацию долгостроев необходимо направить на реализацию проектов, реализующих подход «зеленого строительства». Актуальна проблема реконструкции старых зданий, учитывая экологические стандарты. «Зеленые» здания – это здания, сконструированные и построенные с учетом требований устойчивого развития. Они включают в себя такие функции, как возобновляемые источники энергии, энергоэффективные системы и экологически чистые материалы для снижения воздействия на окружающую среду и потребления ресурсов. Устойчивая архитектура направлена на создание зданий, которые являются энергоэффективными, минимизируют отходы и способствуют благополучию их жильцов. Этого можно достичь с помощью инновационного дизайна, использования устойчивых материалов и интеграции технологий возобновляемой энергии. «Зеленые» здания способствуют более экологически сознательной и ресурсоэффективной застроенной среде.

Особенностью рынка коммерческой недвижимости является большое количество субъектов, принимающих участие в его функционировании. Реализация принципов устойчивого развития должна учитывать интересы всех субъектов, способствовать достижению их баланса интересов всех участников: механизм управления рисками для банков, расширение возможностей финансирования проектов, сокращение нагрузки на застройщиков в части создания инфраструктуры. Субъектное структурирование рынка позволяет распределить участие каждого субъекта в обеспечении целей устойчивого развития и реализации ESG принципов.

Экономической комиссией Организации Объединенных Наций были выделены 10 принципов устойчивого развития рынков недвижимости: создание взаимосвязанной законодательной основы, развитие эффективного земельного регистра и кадастра, обеспечение эффективности предоставляемых услуг на рынке недвижимости, создание условий для развития надежных рынков недвижимости, внедрение качественного управления, обеспечение устойчивого финансирования, прозрачности и прогрессивных финансовых продуктов, проведение надлежащей оценки имущества, предоставление социального жилья, обучение и повышение квалификации сотрудников [3].

В 2019 г. ЕЭК ООН представила новый документ «Основы политики для устойчивых рынков недвижимости». Основой его формирования выступили Цели устойчивого развития ООН на период до 2030 г., Новая программа развития городов, Стратегия устойчивого жилищного строительства и управления земельными ресурсами в регионе ЕЭК ООН и Женевская хартия ООН по устойчивому жилищному строительству [4]. Было сформулировано 12 принципов устойчивого развития рынков недвижимости:

- 1) продвижение сектора недвижимости и городской экономики как одного из основных факторов инклюзивного и устойчивого экономического роста;
- 2) создание поддерживающей системы регулирования путем интеграции региональных и международных норм и стандартов в национальное законодательство;
- 3) улучшение управления для создания здорового, прозрачного, профессионального и устойчивого сектора недвижимости;
- 4) экологизация сектора недвижимости для поддержки качества жизни людей и здоровой окружающей среды;
- 5) интеграция рынков недвижимости в разумную и устойчивую городскую деятельность;
- 6) повышение эффективности работы земельных регистров и кадастров для прозрачного управления землей и имуществом;
- 7) повышение качества жизни людей путем инвестирования в реконструкцию и обновление государственного и частного жилья, включая ландшафтное, историческое и культурное наследие;
- 8) финансирование кредитования и правила инвестирования;
- 9) укрепление потенциала финансовых учреждений для обеспечения доступа к финансовым услугам для продуктов недвижимости;
- 10) сопровождение оценки имущества на основе прозрачных критериев оценки активов в соответствии с международными стандартами;
- 11) содействие социальному жилью и доступному жилью в целях социальной сплоченности, сокращения неравенства и инклюзивности;
- 12) поддержка обучения и мероприятий по наращиванию потенциала для повышения эффективности услуг в сфере недвижимости.

По нашему мнению, необходимо разделить принципы устойчивых рынков в отношении жилой и коммерческой недвижимости в силу различий в их проектировании, использовании и финансировании. Удельный вес жилой недвижимости выше (около 70 %), однако степень участия в экономике коммерческой недвижимости гораздо значительнее. Коммерческая недвижимость формирует экономическое пространство. Экономически эффективное использование объекта коммерческой недвижимости предполагает максимизацию прибыли и получение стабильного потока денежных средств собственником объекта, получение достаточного объема прибыли пользователями объекта коммерческой недвижимости, получение стабильного дохода бюджетом в виде налога на недвижимость и земельного налога. Коммерческая недвижимость является движущей силой развития стран с любым типом экономики и уровнем экономического развития, что объясняется наличием связи между ним и всеми остальными секторами экономики. Коммерческая недвижимость – это не просто строительство очередного объекта, это способ формирования разнообразной и многофункциональной городской среды. Это предполагает создание и мест отдыха, и кластеров, в которых появлялись бы новые бизнесы.

Города не должны просто расти в ширину, инвестиции необходимо концентрироваться на развитии уже существующих регионов, вместо того чтобы создавать новую никому ненужную в будущем недвижимость, строить недвижимость только ради того, чтобы ее строить и освоить деньги, а направить средства и усилия на раскрытие потенциала территории. Устойчивое развитие и коммерческая недвижимость имеют прямую связь между собой.

Цифровая трансформация рынка коммерческой недвижимости может способствовать успешной реализации указанных принципов. Согласно Международному Валютному Фонду (МВФ), цифровизация представляет широкий спектр новых возможностей использования информационных технологий в бизнес-моделях и продуктах, что способствует трансформации экономики и социальных связей. Под цифровым сектором МВФ понимаются информационно-коммуникационные продукты и услуги, онлайн-платформы, а также деятельность, которая становится возможной благодаря применению онлайн-платформ, например, совместное пользование или шеринговая экономика, что также может быть актуально для коммерческой недвижимости [5].

Функционирование устойчивого рынка коммерческой недвижимости позволит:

- 1) привлечь инвестиции, что будет способствовать экономическому росту и созданию дополнительных рабочих мест;
- 2) сократить затраты на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости, так как устойчивые здания потребляют на 25% меньше энергии и на 11% меньше воды, что делает такие объекты более привлекательными для инвесторов и арендаторов;
- 3) обеспечить более высокое качество жизни в силу улучшения условий работы и ведения бизнеса, что повышает удовлетворенность бизнесменов и арендаторов;
- 4) стимулировать использование ресурсосберегающих технологий и материалов, что поможет сохранить природные ресурсы и уменьшить негативное воздействие на окружающую среду;
- 5) сокращение риска инвестирования в коммерческую недвижимость за счет высоких показателей ESG (экологические, социальные и управленческие), что привлекает больше инвесторов.

Стимулирование устойчивого рынка коммерческой недвижимости будет способствовать экономическому росту, обеспечивать улучшение социальных условий, защищать окружающую среду, формируя синергетический эффект для страны.

Список использованных источников

1. Ковалева, Э.В. Прямые иностранные инвестиции в коммерческую недвижимость России / Ковалева Э.В., Кириллов С.Р. – Вопросы экономики и права. – 2012. - № 3. – с. 235-242.
2. Petrakovska, O. The role of commercial real estate to the urban sustainable development / Petrakovska O., Tati Y. – 2014. – DOI: 10.3846/ENVIRO.2014.129.
3. Основы политики для устойчивых рынков недвижимости. Принципы и рекомендации для развития сектора недвижимости страны [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/policy.framework.r.pdf>. – Дата доступа: 15.09.2024.
4. Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets [Электронный ресурс]. – United nations publication. – Режим доступа: https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/2019_Policy_Framework_for_Sustainable_Real_Estate_Markets.pdf. – Дата доступа: 23.10.2023.
5. International Monetary Fund (IMF). Measuring the Digital Economy [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.imf.org/en/Publications/Policy-Papers/Issues/2018/04/03/022818-measuring-the-digialeconomy#:~:text=The%20digital%20sector%20covers%20the,such%20as%20the%20sharing%20economy.> – Дата доступа: 30.10.2023.