

VII. ЭКОНОМИКА И ЭКОЛОГИЯ: ПРОБЛЕМЫ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА. ЭКОНОМИКА АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА

УДК 332.85

M.A. Liubarskaia, K.V. Glazkov

DRIVERS FOR CONSIDERATION OF ENVIRONMENTAL AND SOCIAL FACTORS IN THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKETS IN DIFFERENT REGIONS OF THE WORLD

Recent trends in real estate markets in various regions of the world show an increased focus on environmental and social considerations. The purpose of this article is to find answers to the question of why this happens. During the study, the authors executed an analysis of a wide range of modern publications. The scientific novelty is the set of drivers formed by the authors based on the results of the analysis, including the widespread increase in the public importance of sustainable development, global technological innovations, political decisions and legislative initiatives in various countries, as well as public-private partnerships in the development of regional real estate markets in individual countries.

Keywords: real estate, market, region, public-private partnership, university, low-carbon construction.

M.A. Любарская¹, К.В. Глазков²

ДРАЙВЕРЫ УЧЁТА ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ФАКТОРОВ ПРИ РАЗВИТИИ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗЛИЧНЫХ РЕГИОНАХ МИРА

Наблюдающиеся в последнее время на рынках недвижимости в различных регионах мира тенденции показывают усиление внимания игроков к учёту экологических и социальных аспектов. Целью данной статьи является поиск ответов на вопрос, почему это происходит. В ходе проведения исследования авторами сделан анализ широкого спектра современных публикаций. В качестве научной новизны выступает сформированный авторами на основе результатов анализа набор драйверов, среди которых повсеместное повышение общественной значимости устойчивого развития, глобальные технологические инновации, политические решения и законодательные инициативы различных стран, а также государственно-частное партнёрство при развитии региональных рынков недвижимости в отдельных странах.

Ключевые слова: недвижимость, рынок, регион, государственно-частное партнёрство, университет, низкоуглеродное строительство.

DOI: 10.36807/2411-7269-2023-4-35-152-156

Стремление к сбалансированности экологических и социальных показателей при развитии различных сфер постепенно охватывает все регионы современного мира. Именно сбалансированность показателей, интересов, результатов позволяет сделать процесс развития устойчивым [1], [2]. Эта тенденция оказывает влияние на региональные рынки недвижимости, которые занимают важную позицию в экономике. Каждый рынок недвижимости связан с широким спектром социально-экономических аспектов через цепочки добавленной стоимости, вовлечённые в формирование валового регионального и национального продукта.

Результаты проводимых в последнее время исследований [3], [4] показывают, что сбалансированность и устойчивость на рынке недвижимости необходима для обеспечения социальной защищённости граждан и экономической стабильности большого количества предприятий, занимающихся добычей природных ресурсов, изготовлением материалов и оборудования, строитель-

¹ Любарская М.А., профессор кафедры Экономика, доктор экономических наук, профессор; Автономная некоммерческая организация высшего образования "Российский новый университет", г. Москва

Liubarskaia M.A., Professor of the Department of Economics, Doctor of Economics, Professor; Autonomous Non-Profit Organization of Higher Education "Russian New University", Moscow

E-mail: liubarskaya@mail.ru

² Глазков К.В., аспирант; Автономная некоммерческая организация высшего образования "Российский новый университет", г. Москва

Glazkov K.V., Postgraduate; Autonomous Non-Profit Organization of Higher Education "Russian New University", Moscow

E-mail: glazkov-garant@mail.ru

ством. Особое значение устойчивости рынков недвижимости имеет для инвесторов и финансовых институтов.

На международной конференции в Рио-де-Жанейро в 1972 г. впервые заговорили об устойчивом развитии, т.е. развитии без причинения вреда будущим поколениям. С того момента принципы устойчивого развития стали включать в различные стратегии и политики на корпоративном, региональном, национальном и международном уровнях. В понятие устойчивого развития входит ограничение потребления природных ресурсов, повышение энергетической эффективности, снижение выбросов CO₂, сохранение культурного и исторического наследия территорий, рост человеческого капитала.

Одними из первых принципы устойчивого развития в инвестиционно-строительной сфере и жилищной политике стали внедряться в Европейском союзе. Рост общественной важности экологических и социальных факторов сформировал спрос на новую категорию объектов недвижимости, возводимых методами "зелёного" строительства. Эти методы предполагают использование местных строительных материалов, повышение энергетической эффективности как процесса строительства, так и получаемых объектов недвижимости, использование возобновляемых источников энергии, например, солнечных батарей. В 2003 г. в Европейском союзе была принята Директива об энергетической эффективности зданий, ставшая первым шагом в регулировании энергопотребления в строительстве. Далее, как отмечает Б.А. Пугачев [5], в Евросоюзе экологические и энергоэффективные аспекты стали неотъемлемой частью строительной индустрии. Принципы устойчивого развития внедряются на всех этапах проектирования и строительства. Стандарты, такие как "Зелёное здание" (BREEAM), "Устойчивое строительство" (LEED) и другие, оценивают и сертифицируют здания с учётом их энергоэффективности, использования возобновляемых ресурсов, экологической безопасности и управления отходами.

Российские и зарубежные исследователи [6] отмечают негативное влияние сферы строительства и эксплуатации объектов недвижимости на окружающую среду. Например, в Китае, по состоянию на 2020 г., жилищный фонд составил 69,6 млрд кв.м, среди которых 58% приходится на городские жилые дома [7]. С 2016 по 2020 гг. среднегодовой темп роста выбросов углерода от городских жилых зданий составил 3,4%. В 2020 г. выбросы CO₂ от городских жилых зданий достигли 901 млн т. Поскольку такой объём выбросов и его постоянный рост представляют серьёзную угрозу как для качества окружающей среды урбанизированных территорий Китая, так и для всего мира, исследователи подчёркивают необходимость привлечения внимания политиков и принятия мер по изменению ситуации.

Среди факторов, которые стимулируют развитие низкоуглеродного жилищного строительства и появление соответствующих объектов на региональных рынках недвижимости, эксперты называют наличие финансовых преференций [7]. Органы власти могут применять такие инструменты, как государственные субсидии, налоговые льготы и программы кредитования по пониженным ставкам. Однако при использовании всех этих драйверов возникает вопрос, что эффективнее для развития региональных рынков недвижимости: финансовое стимулирование поставщиков или потребителей? Ответ на этот вопрос может стать основой для разработки более эффективной жилищной и инвестиционно-строительной политики с учётом экологических и социальных аспектов. Чтобы изучить эффективность различных подходов к финансовому стимулированию участников региональных рынков недвижимости, китайские исследователи Q. Yao, L. Shao и Z. Chen [7] предложили эволюционную игровую модель в рамках сетей маленького мира, анализирующую эволюционную стабильность системы и её общие преимущества. Результаты моделирования показывают следующее:

1) первоначальные стратегии застройщиков и покупателей жилья существенно влияют на направление развития региональных рынков недвижимости, указывая на то, что предоставление государственных субсидий эффективно только тогда, когда существует начальная готовность обеих сторон, основанная на знаниях технологий и преимуществ использования объектов низкоуглеродного жилищного строительства;

2) субсидирование застройщиков превосходит субсидирование покупателей жилья в ускорении процесса эволюции в сторону низкоуглеродных стратегий;

3) субсидирование застройщиков приводит к более существенному увеличению выгод для правительства.

Даже сам процесс поиска и выбора объектов недвижимости связан с увеличением выбросов CO₂, так как потенциальные покупатели совершают поездки на автомобилях и перелёты в другие регионы, чтобы лично осмотреть объект и принять обоснованное решение.

Достижения в области технологических решений, цифровая трансформация и появление многоканальных методов продвижения глубоко изменили то, как клиенты совершают покупки и взаимодействуют с продуктами и услугами в различных сферах. Эти важные изменения в поведении потребителей превращают людей из покупателей в пользователей, фокусируя внимание на

совокупности качества продукта или услуги с качеством сопутствующего ей сервиса [8]. Например, с развитием технологий стало возможно виртуальное знакомство с объектами недвижимости. Игроки данного рынка могут использовать эту возможность, превратив её в конкурентное преимущество, при этом получив как корпоративные экономические выгоды, так и комплементарные экологические и социальные эффекты.

Поскольку ожидания, ценности, предпочтения, восприятия и эмоции пользователей влияют на их ответы и реакции, важно применять методы для продвижения более экологичных объектов недвижимости. Инновационные технологические решения в сфере недвижимости открыли новые возможности для улучшения пользовательского опыта при принятии решений о приобретении объектов, удовлетворяя потребности клиентов, ищущих интересные объекты. Цифровые инструменты оказали огромное влияние на региональные рынки недвижимости за последние несколько лет. Чтобы приобрести объекты в отдалённом регионе, в частности, с целью инвестирования, в настоящее время не обязательно тратить деньги и время на длительное путешествие. Помочь с оптимизацией временных затрат при покупке недвижимости может один из цифровых инструментов – виртуальная реальность, которая представляет собой фундаментальное технологическое решение, поскольку создаёт интерактивную виртуальную среду, способную имитировать опыт реального мира, позволяя пользователям перемещаться по среде и контролировать свои действия в виртуальном мире. В бизнесе с объектами недвижимости виртуальная реальность позволяет пользователям посещать объекты недвижимости из любой точки мира через Интернет, экономя время и транспортные расходы, прежде чем решить посетить их лично, как для аренды, так и для покупки. В этом видении виртуальная реальность представляет собой важную среду, которая может оказать глубокое влияние на региональные рынки недвижимости, позволяя им решить задачу предоставления более привлекательного пользовательского опыта с экологичными объектами недвижимости. Кампания под девизом "Приобретай экологичное экологично" может стать эффективным драйвером увеличения продаж на региональных рынках недвижимости объектов низкоуглеродного, или "зелёного" строительства. Эти технологии становятся очень популярными на рынках новых индустриальных стран Восточной Азии, включая Южную Корею, Тайвань, Сингапур и Гонконг.

Быстрое экономическое и городское развитие новых индустриальных стран Восточной Азии привлекает внимание учёных с 1980-х гг. Прогресс региона часто объясняется концепцией этатизма развития, которую B.G. Park, R.C. Hill и A. Saito в своём исследовании 2012 г. [9] определили, как идеологию, в которой государство контролирует государственный и частный секторы для достижения экономического прогресса. Идеология предусматривает, что как государственный, так и частный секторы должны следовать указаниям государства по планированию, чтобы обеспечить положение страны в глобальной экономике посредством быстрой индустриализации. Восточноазиатские стратегии девелопмента также тесно связаны с конденсированной урбанизацией – феноменом, который поддерживает экономический рост под руководством государства. Если такие крупные азиатские страны, как Китай и Индия более ориентированы на развитие производства и формирование материального капитала, то Южная Корея, Тайвань, Сингапур и Гонконг ориентированы на формирование капитала знаний и инноваций. В данном аспекте интересен их опыт государственно-частного партнёрства университетов с региональными и местными органами власти при формировании городских пространств с учётом экологических и социальных факторов. При этом возрастает влияние университетов на востребованность тех или иных объектов на региональных рынках недвижимости, включая их экологические и пользовательские характеристики и адаптированность к местным географическим особенностям.

Согласно Oh D.Y. и Shin H.B. [10], в западноевропейских странах функция университетов заключается в улучшении условий производства прибавочной стоимости путём содействия исследованиям и инновациям, а также модернизации рабочей силы. Опыт восточноазиатских стран показывает, что университет как форма социальной инфраструктуры может предложить конкурентное преимущество городу, где он расположен, и помочь привлечь производственный капитал, тем самым способствуя росту региональных рынков недвижимости и повышению их экологичности и социальной адаптации. Несколько учёных-урбанистов, в том числе Wiewel W. и Perry D.C. [11], исследовали разнообразные отношения между университетами и принимающими их городами. Исследования показали, как современные университеты в США становятся частью процесса развития городов, участвуя в изменении структуры рынков недвижимости. Эта деятельность может отражать попытки университетов не только улучшить территории, где они расположены, но и повысить их конкурентоспособность путём активного вмешательства в процесс создания спроса на объекты недвижимости. Тесно связанные с университетом, застройщиками, местными и национальными государственными субъектами студенты также играют роль в преобразовании городских пространств. Недавние исследования показывают, что университеты быстро становятся субъек-

тами предпринимательства в городах, активно мобилизуя влиятельных игроков для реализации проектов реконструкции городских пространств [12].

Взаимодействие университетов с искусственной средой усиливается за счёт наличия дополнительных источников финансирования, которыми они обладают, что способствует растущему интересу университетов к недвижимости. По мере того, как происходит накопление финансовых ресурсов, университеты всё чаще склоняются к инвестированию своих ресурсов в рынки земли и недвижимости ради спекулятивной прибыли. Например, Йельский университет, который управляет вторым по величине целевым фондом в США после Гарвардского университета, владел активами недвижимости на сумму 4,3 млрд долл. в 2008 г., непосредственно перед кризисом ипотечного кредитования [13]. Эта тенденция не ограничивается Йельским университетом. Учитывая, что университеты играют ведущую роль в продвижении идей устойчивости в современном мире, вполне логично, что они играют эту роль и на тех рынках недвижимости, куда они входят как игроки.

Исследования Wiewel W. и Perry D.C. [11] показывают, что университеты необходимо рассматривать не только как субъекты, мобилизованные государством для реализации стратегий пространственной реструктуризации, но и как независимые институты, выходящие за рамки концентрации на функции производителей знаний и инноваций. Сегодня университеты Восточной Азии активно участвуют в проектах развития недвижимости, включая в них учёт экологических и социальных аспектов. По оценкам экспертов, в Китае более 100 университетских городов, и эти проекты рассматриваются как элементы государственно-частного партнёрства, которое мобилизует университеты для содействия быстрому развитию городов [14]. В последнее время университеты также стали играть всё более важную роль в качестве финансового инструмента для сбора средств для содействия проектам повышения экологичности и социальной адаптации городов.

Подводя итог, следует отметить, что в разных регионах мира существует специфика в приоритетности факторов, которые способствуют усилению внимания игроков рынков недвижимости к учёту экологических и социальных аспектов. Среди этих факторов можно выделить повсеместное повышение общественной значимости устойчивого развития, глобальные технологические инновации, политические решения и законодательные инициативы различных стран, а также государственно-частное партнёрство при развитии региональных рынков недвижимости. Выявленные тенденции целесообразно учитывать при формировании региональной инвестиционно-строительной и жилищной политики, а также при разработке соответствующих проектов и программ.

Список использованных источников

1. Мадхаримов У.А. Оценка устойчивого развития и территориальной сбалансированности экономики регионов. – *Universum: Экономика и юриспруденция*. – 2021. – № 9(84). – С. 4-7.
2. Любарская М.А., Чекалин В.С. Развитие "Smart City": Комплементарность ESG-принципов. В сборнике: *Современный менеджмент: проблемы и перспективы*. Сборник статей по итогам XVII национальной научно-практической конференции с международным участием. Санкт-Петербург, 2022. – С. 168-172.
3. Петрова П.М. Анализ стратегических тенденций факторов, влияющих на рынок недвижимости Москвы. *Экономическое возрождение России*. – 2023. – № 2(76). – С. 147-161.
4. Zhao C., Liu F. Impact of housing policies on the real estate market – Systematic literature review. – *Heliyon*. – 2023. – Vol. 9. – Iss. 10. – PP. 207-215.
5. Пугачев Б.А. Современные подходы к проектированию объектов капитального строительства в Евросоюзе: экология и энергоэффективность. – *Экономика строительства*. – 2023. – № 8. – С. 84-90.
6. Кашин М.Д., Набокова Т.Б., Бгашев В.Н. Экологическое взаимодействие высотных зданий и окружающей среды – опыт зарубежных стран. – *Architecture and Modern Information Technologies*. – 2015. – 1(30). – С. 1-8.
7. Yao Q., Shao L., Chen Z. Should Low-carbon subsidies be given to real estate developers or homebuyers? An evolutionary game theory analysis on small-world networks. – *Energy and Buildings*. – 2023. – Vol. 3. – PP. 113-124.
8. Mauri M., Rancati G., Riva G., Gaggioli A. Comparing the effects of immersive and non-immersive real estate experience on behavioral intentions. – *Computers in Human Behavior*. – 2023. – Vol. 150. – PP. 107-118.
9. Park B.G., Hill R.C., Saito A. Locating Neoliberalism in East Asia: Neoliberalizing spaces in developmental states. – Blackwell, Chichester, UK. – 2012. – PP. 1-26.
10. Oh D.Y., Shin H.B. University as real estate developer: Comparative perspectives from the Global East. – *Geoforum*. – 2023. – Vol. 144. – PP. 103-117.

11. Wiewel W., Perry D.C. Global Universities and Urban Development: Case Studies and Analysis. – Armonk, NY. – 2008. – PP. 155-180.
12. Eaton C. Bankers in the Ivory Tower: The troubling rise of financiers in US higher education. – University of Chicago Press, 2022.
13. Eaton C., Habinek J., Goldstein A., Dioun C., Godoy D.G.S., Osley-Thomas R. The financialization of US higher education. – Socio-Economic Review. – 2016. – Vol. 14. – Iss. 3. – PP. 507-535.
14. Li Z., Li X., Wang L. Speculative urbanism and the making of university towns in China: A case of Guangzhou University Town. Habitat. – 2014. – Vol. 44. – PP. 422-431.