

УДК 332.1

M.A. Liubarskaia, K.V. Glazkov

**INCREASING REGIONAL ENVIRONMENTAL AND ENERGY EFFICIENCY THROUGH PROMOTING CERTAIN CONCEPTS IN THE REAL ESTATE MARKET**

The article is devoted to the consideration of current issues of sustainable development of the real estate sector in the region. The author substantiates the need to form market demand for real estate with a high level of environmental friendliness and energy efficiency, which will contribute to increasing the level of the corresponding types of efficiency in the region. The scientific novelty of the study lies in the proposed approach to the use of social advertising and the formation of an order for the construction industry to build real estate that meets modern requirements for sustainable development. This includes the use of local materials and energy-saving technologies, involving local communities in the discussion and implementation of construction projects and ensuring consistency with the development strategy of the territory as a whole.

**Keywords:** region, environmental efficiency, energy efficiency, development strategy, real estate market.

М.А. Любарская<sup>1</sup>, К.В. Глазков<sup>2</sup>

**ПОВЫШЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ И ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЧЕРЕЗ ПРОДВИЖЕНИЕ ОПРЕДЕЛЁННЫХ КОНЦЕПЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Статья посвящена рассмотрению актуальных вопросов устойчивого развития сферы недвижимости в регионе. Авторы обосновывают необходимость формирования спроса на рынке на объекты недвижимости с высоким уровнем экологичности и энергоэффективности, что будет способствовать повышению уровня соответствующих видов эффективности в регионе. Научная новизна исследования заключается в предложенном подходе к использованию социальной рекламы и формированию заказа строительной отрасли на возведение объектов недвижимости, отвечающих современным требованиям устойчивого развития, включая использование местных материалов и энергосберегающих технологий, вовлечение местных сообществ в обсуждение и реализацию проектов строительства и обеспечение согласованности со стратегией развития территории в целом.

**Ключевые слова:** регион, экологическая эффективность, энергетическая эффективность, стратегия развития, рынок недвижимости.

DOI: 10.36807/2411-7269-2025-1-40-91-94

Современные подходы к региональному развитию предполагают учёт тенденций устойчивости, эффективности и инклюзивности [1]–[3]. Эти понятия относятся как к экономической составляющей, так и к экологической, социальной и энергетической. До настоящего времени развитие сферы недвижимости в регионах происходило достаточно стихийно на основе предложения объектов, возводимых на территории частными строительными организациями. В общем русле повышения устойчивости представляется целесообразным переход к согласованной со стратегией устойчивого развития территории концепции, более активному вовлечению органов власти и местных сообществ в этот процесс и продвижению использования хорошо зарекомендовавших себя на рынке местных строительных материалов и энергоэффективных технологий и оборудования с использованием методов бенчмаркинга.

<sup>1</sup> Любарская М.А., профессор кафедры экономики, 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

<sup>2</sup> Глазков К.В., аспирант, Автономная некоммерческая организация высшего образования "Российский новый университет", г. Москва

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

E-mail: glazkov-garant@mail.ru

По данным Всемирного совета по экологическому строительству за 2019 г., на долю зданий приходится 39% мировых выбросов CO<sub>2</sub>, связанных с потреблением энергии, при этом 28% приходится на эксплуатацию построенных объектов недвижимости и 11% на выбросы, связанные с потреблением энергии в процессе строительства и производства строительных материалов [4]. Принимая во внимание такую значительную долю выбросов CO<sub>2</sub> от объектов недвижимости, национальным и региональным органам власти необходимо занять более активную позицию в отношении продвижения энергоэффективных концепций на рынке. В научных публикациях продолжают дебатов о том, в какой степени регулирование в отношении энергетической эффективности и экологичности объектов недвижимости должно быть обусловлено директивами "сверху вниз", а в какой инициативами "снизу вверх".

Если обратиться к европейскому опыту, то следует отметить, что правительства Шотландии, Великобритании, Нидерландов и Франции были пионерами в установлении минимальных стандартов энергоэффективности на рынке коммерческой недвижимости. В рамках единых европейских политических инициатив эти четыре национальных правительства в разное время, начиная с 2009 г., ввели инновации в области экологической политики, затронувшие требования к уровню экологичности и энергоэффективности объектов недвижимости, которые выводились на рынок и предполагали сдачу в аренду помещений, в основном, коммерческих [4].

Движущей силой установления стандартов энергоэффективности для объектов недвижимости стала идея о том, чтобы инициировать проведение мероприятий владельцами и/или пользователями этих объектов по внедрению приборов учёта, утеплению ограждающих конструкций и установке более энергоэффективного оборудования, что в конечном итоге приведёт к снижению выбросов парниковых газов на уровне отдельной территории и страны в целом [5]. Однако можно также теоретически предположить и практически наблюдать многочисленные побочные результаты и эффекты. Ожидаемые улучшения в фонде построенных объектов недвижимости, очевидно, приводят к более высококачественному, но также и более дорогому рынку этих объектов. В зависимости от наличия и уровня субсидий из регионального или национального бюджета владельцы и/или пользователи неизбежно несут некоторые краткосрочные прямые и косвенные расходы, связанные с требуемым повышением уровня энергоэффективности объектов. В краткосрочной перспективе введение таких мер вызывает снижение предложения и спроса на объекты недвижимости в целом, что, в свою очередь, негативно отражается на их доступности и ценах. Список потенциальных долгосрочных преимуществ, связанных с более высокой энергоэффективностью выводимых на рынок объектов недвижимости обширен и включает, среди прочего, высокую репутацию, повышенный спрос со стороны арендаторов и инвесторов, улучшение качества внутренней среды помещений и последующее повышение удовлетворённости владельцев и/или пользователей.

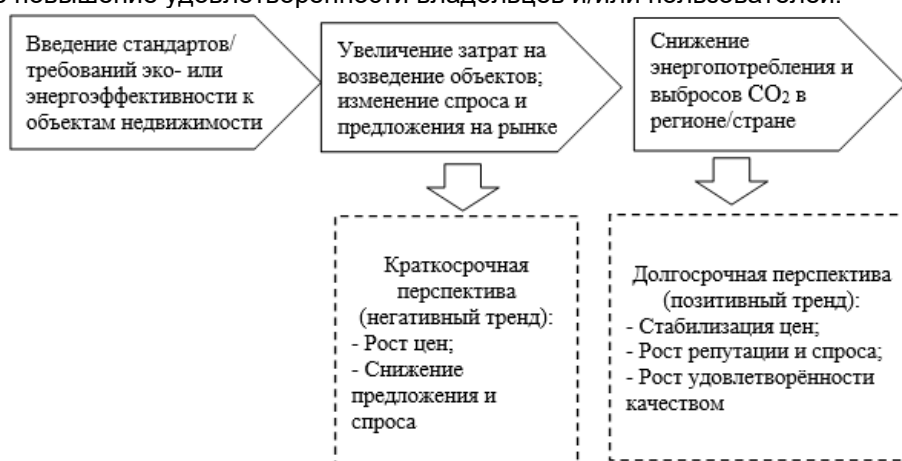


Рисунок 1 – Преимущества и недостатки введения требований экологичности и энергоэффективности к объектам недвижимости в стране или регионе

Представляется целесообразным обратиться к разработке и реализации мер, позволяющих нивелировать сложности краткосрочного периода после введения требований или стандартов экологической и энергетической эффективности объектов недвижимости [6], [7]. Одним из возможных направлений, в котором активное участие могут при-

нять органы власти как на национальном, так и на региональном уровне, является продвижение определённых концепций на рынке объектов недвижимости методами бенчмаркинга и социальной рекламы.

Бенчмаркинг широко используется для сравнения и продвижения лучших продуктов, услуг и технологий в различных отраслях, но преимущественно в сфере торговли и сервиса. Применение этого инструмента для выбора и продвижения определённых типов объектов недвижимости, особенно при поддержке региональных и национальных органов власти, пока ещё остаётся недостаточно изученным. В данном случае речь должна идти о тщательно отобранных моделях и концепциях, которые могут предоставить исследователям и практикам инструменты для понимания преимуществ, получаемых на разных уровнях, от выведения на рынок более экологичных и энергоэффективных объектов. Сравнительный анализ устойчивости концепций строительства объектов недвижимости включает их сопоставление по параметрам локальности используемых при строительстве материалов и рабочей силы, показателям энергетической эффективности ограждающих конструкций и оборудования, потребительским характеристикам эргономичности планировок. Этот процесс сравнения с показателями других концепций полезен для выявления, адаптации и внедрения передовых подходов к улучшению устойчивости объектов недвижимости [8].

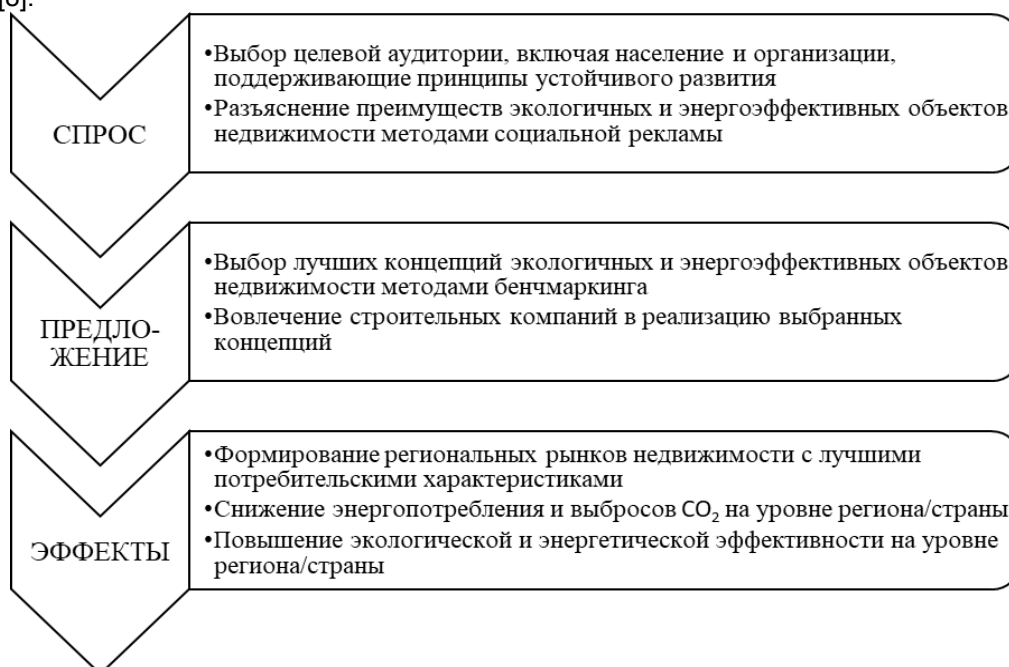


Рисунок 2 – Эффекты от формирования спроса и предложения на объекты недвижимости с высокой экологической и энергетической эффективностью

Процесс сравнительного анализа с большей вероятностью будет стимулировать и направлять устойчивую практику, если он основан на справедливых и разумных сравнениях, учитывающих такие особенности, как местные ресурсные и законодательные ограничения, чтобы поставить всех участников рынка недвижимости в равные условия.

С развитием информационных технологий и социальных сетей, желание потребителей иметь персонализированные продукты стало всё активнее привлекать внимание частных продавцов, которые начали корректировать стратегии производства и маркетинга, чтобы поощрять индивидуализацию и собирать информацию о потребителях для более целевых акций. Проведённое китайскими учёными исследование [9] показало, что, когда спрос на персонализированные продукты низкий, а спрос на стандартные продукты высокий, для обеих сторон цепочки поставок наиболее выгодно принять решение о разработке стратегии продвижения на рынке продуктов, ориентированных на определённую целевую аудиторию, включая создание спроса на эти продукты путём предоставления широкого спектра информации о них и разъяснения их преимуществ. Этот подход может быть применён в отношении продвижения на рынке недвижимости концепций строительства энергоэффективных и экологичных жилых и общественных зданий. Изначально целевой группой для создания спроса на эти объекты могут стать потенциальные владельцы и/или пользователи, поддерживающие идеи устойчивого развития и корпоративной

социальной ответственности. Как только определённый уровень спроса будет сформирован, строительные компании будут стремиться удовлетворить этот спрос, и на рынке появится больше таких объектов. Изначально они предсказуемо будут выше по цене, но их эксплуатация будет менее затратной, что позволит создать им хорошую репутацию на рынке и спрос на них. Социальная реклама поможет поддержать работу рыночных механизмов, а централизованное принятие решений о той информации, которая будет продвигаться, сделает рекламную кампанию более прозрачной и эффективной. Проведение общественного обсуждения выбранных концепций также является перспективным инструментом. В результате регион получит преимущества в виде использования местных материалов и рабочей силы, снижения углеродного следа как от строительной деятельности, так и от эксплуатации объектов. В дальнейшем всё это приведёт к повышению региональной экологической и энергетической эффективности.

#### Список использованных источников

1. Воеводина Е.В. Репутационные механизмы формирования доверия в инклюзивной экономике // Вестник экономики, права и социологии. – 2024. – № 3. – С. 192-196.
2. Любарская М.А. Теоретические и практические аспекты низкоуглеродного развития экономики // Экономический вектор. – 2021. – № 2(25). – С. 100-104.
3. Чекалин В.С., Любарская М.А. 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.
4. McAllister P., Nase I. Minimum energy efficiency standards in the commercial real estate sector: A critical review of policy regimes // Journal of Cleaner Production. – 2023. – № 393. – С. 136-143.
5. Шеина С.Г., Гиря Л.В., Швец А.Е., Ларин Н.С. Методы повышения энергоэффективности на этапе строительства жилых зданий повышенной этажности // Современные тенденции в строительстве, градостроительстве и планировке территорий. – 2022. – Т. 1. – № 1. – С. 17-23.
6. Wang X., Ye Q., Du Y., Zhou M. Effect of building energy efficiency standards on carbon emission efficiency in commercial buildings // Chinese Journal of Population, Resource and Environment. – 2024. – № 22. – Т. 3. – С. 250-257.
7. Galvin R. Policy pressure to retrofit Germany's residential buildings to higher energy efficiency standards: A cost-effective way to reduce CO<sub>2</sub> emissions? // Building and Environment. – 2023. – № 237. – С. 110-123.
8. Du B., Yuan J., Shu W., Shen Y. Optimal product customization and cooperative advertising strategies in supply chain with social influence // Procedia Computer science. – 2023. – № 221. – С. 991-999.
9. Gasso V., Barber A., Moller H., Bayonne E., Oudshoorn F., Sorensen C. Benchmarking for locally tuned sustainability: The case of energy and water use in New Zealand vineyards // Environmental and Sustainability Indicators. – 2024. – № 11. – С. 105-114.