

УДК 347.214.2: 502.17

Е.В. Россоха, С.А. Манжинский
(БГТУ, г. Минск)

ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОНЦЕПЦИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Одним из ключевых трендов развития мировой экономики нынешнего времени является стремление к устойчивому развитию. В соответствии с ней рынок недвижимости, как составляющая часть экономики страны, также предъявляет и адаптирует требования концепции «устойчивость» к участникам бизнес-процессов создания и эксплуатации недвижимости. Необходимость этого обусловлена тем, что недвижимость в ведущих странах мира является значимым потребителем ресурсов. Например, в США на недвижимость приходится 70% энергопотребления, 40% потребления сырьевых ресурсов.

Анализ понятийного аппарата в сфере недвижимости показывает, что и в терминологии появляются новые элементы: «зеленое здание», «устойчивая недвижимость», «умный дом (город)», «пассивный дом» и т.д.

В связи с этим появляется необходимость обосновать практический инструментальный рынок недвижимости для оценки его субъектов и объектов по критериям устойчивого развития.

Поскольку устойчивое развитие – это «развитие, отвечающее запросам нынешнего времени без ухудшения условий жизни и удовлетворения запросов будущих поколений» и проявляется в 3-х компонентах: экономическом, экологическом и социальном – необходимо обосновать показатели, измеряющие «устойчивость» недвижимости. На основе анализа ведущих рейтинговых систем оценки использования недвижимости (LEED и GRESB) нами предлагается следующие требования и критерии:

- экономика. Сокращение затрат по содержанию и рост денежных потоков на протяжении всего жизненного цикла недвижимости;
- экология. Экономия и рациональное использование истощаемых ресурсов (земельных, водных, энергетических, атмосферных, материальных), сокращение загрязнения и повышение качества окружающей среды;
- социальность. Создание условий для гармоничного развития людей (здоровье, комфорт и т.п.), повышение уровня инноваций и дизайна.

Реализация вышеприведенной системы показателей позволит повысить инвестиционную привлекательность Республики Беларусь и привлечь новые технические решения и управленческие технологии.