

## ВЛИЯНИЕ «ЗЕЛЕНОГО» ФАКТОРА СПРОСА НА ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

*Аннотация.* Показано место и значение «зеленого» фактора в системе факторов спроса на жилье на первичном рынке недвижимости, уточнено определение понятия «спрос», рассмотрены минимальные требования к проектам, строительству и эксплуатации, позволяющие относить жилье к категории «зеленое», показана неоднозначность влияния «зеленого» фактора на стоимость и продажи жилья, обозначены основные причины роста спроса и продаж на «зеленое» жилье на первичном рынке недвижимости.

*Ключевые слова:* «зеленое» жилье, спрос на жилье, проблема продаж жилья, «зеленые» стандарты, искомые ценности потребителей жилья.

N.G. Novikova

## INFLUENCE «GREEN» DEMAND FACTOR OF DEMAND ON HOUSING SALES IN PRIMARY REAL ESTATE MARKET

*Keywords:* The place and importance of the «green» factor in the system of demand factors for housing in the primary real estate market is shown, the definition of the concept of «demand» was clarified, the minimum requirements for projects, construction and operation were considered, allowing housing to be classified as «green», the ambiguity of the influence of the «green» factor on the cost and sales of housing is shown, the main reasons for the growth in demand and sales for «green» housing in the primary real estate market are identified.

*Keywords:* «green» housing, demand for housing, the problem of housing sales, «green» standards, sought-after values of housing consumers.

### Введение

Жилищное строительство является драйвером экономики, поскольку дает импульс к развитию многих смежных отраслей, оно имеет большое социальное значение, но также является отраслью вредно воздействующей на окружающую среду. По некоторым данным > 42 % глобальных выбросов CO<sub>2</sub> приходится на сферу строительства<sup>1</sup>. Все это определяет решения, государства по обеспечению стабилизации и созданию условий для устойчивого развития в сфере жилищного строительства, в том числе и с учетом принципов «зеленого строительства». Имеются ввиду программные установки принятые в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года<sup>2</sup> (далее Стратегия), ряд на-

<sup>1</sup> Зеленое строительство: что это такое и как оно развито в России URL:<https://www.sberegaem-vmeste.ru/publications/zelyonoe-stroitelstvo-chto-eto-takoe-i-kak-ono-razvito-v-rossii>.

<sup>2</sup> Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р.

циональных проектов, в том числе «Жилье и городская среда», льготная ипотека (семейная, IT, сельская, дальневосточная и арктическая )<sup>1</sup>.

Условия развития жилищного строительства в конечном счете находят свое отражение в экономике застройщиков (девелоперов), в развитии конкуренции между ними, качестве жилья и справедливости рыночных цен.

Очевидно, что здоровая экономика застройщиков возможна только на основе регулярных продаж, поэтому исследование вопросов спроса на жилье, влияющих на него факторов, в том числе «зеленого», а также проблемы продаж являются актуальными направлениями исследования.

Ситуация с продажами на первичном рынке недвижимости в нашей стране весьма неоднозначная. При том что одни застройщики жилья озабочены лишь поиском наиболее финансово эффективной стратегии продаж, под которой преимущественно понимают определение оптимальных сроков и объемов вывода своей продукции на рынок, другие имеют много непроданного жилья, ввиду отсутствия спроса, что подрывает устойчивость их развития в условиях проектного финансирования и эскроу счетов, создает предпосылки банкротства. В своем выступлении 11 апреля 2023 года на совещании по экономическим вопросам Президент РФ Владимир Путин отмечал: «на рынке недвижимости начинают возникать определенные дисбалансы: происходит так называемое затоваривание, что в дальнейшем может привести к сокращению стройки»<sup>2</sup>. Разумеется, процесс затоваривания имеет неравномерный характер по регионам, застройщикам и периодам времени. Так, в значительной мере, проблема затоваривания за три последних года была частично решена. Рост продаж жилья на первичном рынке наблюдался с начала 2023 года. До лета 2024 года он был достаточно высоким и имел не только потребительский, но инвестиционный характер. Однако по мере повышения ключевой ставки и удорожания ипотечного кредитования специалисты уже сегодня наблюдают постепенное снижение спроса и, соответственно, продаж на первичном рынке жилой недвижимости<sup>3</sup>. В этих условиях исследование вопроса возможности перехода застройщиков на «зеленые» стандарты и строительство на их основе экожилья является актуальным. Является ли «зеленое» жилье синонимом более дорогого жилья для каждого уровня оценки степени соответствия «зеленым» стандартам или нет? Каков потенциал роста продаж экожилья с учетом его возможно повышенной стоимости? Способен ли переход на строительство «зеленого» жилья оживить его продажи и стабилизировать положение застройщиков? Вот те вопросы, которые сегодня все еще требуют своего ответа.

---

<sup>1</sup> Какие льготные программы ипотеки останутся доступны россиянам в 2024 году URL:<https://realty.rbc.ru/news/65a57ec59a7947355f83af5f>.

<sup>2</sup> URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/70897/videos>.

<sup>3</sup> Грачев Е. Держат на высоте: полная стоимость ипотеки превысила 23 %. Какие банки подняли ставки и как это повлияет на рынок недвижимости. URL:[https://iz.ru/1766005/evgenii-grachev/derzhat-na-vysote-polnaia-stoimost-ipoteki-prevysila-23?utm\\_source=mail\\_json](https://iz.ru/1766005/evgenii-grachev/derzhat-na-vysote-polnaia-stoimost-ipoteki-prevysila-23?utm_source=mail_json).

## **Цель и задачи исследования**

Целью настоящей статьи является рассмотрение влияния «зеленого» фактора на стоимость жилья, спрос и продажи на первичном рынке недвижимости.

Для достижения поставленной цели в статье поставлены и решены следующие основные задачи:

1. Рассмотрено место и значение «зеленого» фактора среди факторов, влияющих на спрос, а, следовательно, и на продажи жилья на первичном рынке жилой недвижимости.

2. Рассмотрен «зеленый» ГОСТ и представлены его минимальные требования, выполнение которых необходимо для отнесения жилья к категории «зеленое» жилье.

3. Исследовано влияние применения принципов «зеленого» строительства на стоимость жилья на первичном рынке жилой недвижимости и продажи «зеленого» жилья.

## **Методы исследования**

При проведении исследования влияния «зеленого» фактора на спрос и продажи на первичном рынке жилой недвижимости были использованы общенаучные методы исследования: научное описание, научный анализ, научный синтез, научное обобщение, метод нахождения и установления причин явлений.

## **Полученные результаты**

Сущность понятия «спрос» рассматривалось в работах [1–3]. Так Астафьев С.А. и Саенко И.А. определяют спрос как отношение между ценой пользования объектами жилой недвижимости, расположенных в конкретном месте и характеризующихся количественными и качественными характеристиками объектов (потребительские характеристики), которые люди имеют желание и возможность приобрести [1]. Зачастую рассматривая спрос, авторы показывают его отдельные виды, например, реализованный, потенциальный, потребительский, инвестиционный и т.п. [1; 2], некоторые ограничивают понятие «спрос» только платежеспособностью населения [3]. Более точным с позиции интересов застройщика в обеспечении стабильного успешного функционирования представляется следующее определение спроса. Спрос на жилье – это то количество квартир определенной комнатности, места дислокации и иных характеристик, в том числе экономических условий продажи и эксплуатации, которое может быть продано целевой аудитории по одной из возможных цен, представленных на рынке за определённый период времени.

Исследование факторов спроса на первичном рынке жилой недвижимости, проводимые учеными в последние годы [1–5], позволило установить, что все факторы, рассматриваемые авторами можно подразделить на 3 большие группы: макро– (уровень экономики в целом), мезо– (уровень региона и микро-(уровень строительной организации, в частности организации-застройщика). При этом хотелось бы отметить, что понимая «фактор (от лат. factor – делающий, произво-

дящий) – как причину, движущую силу какого-либо процесса, явления, определяющую его характер или отдельные его черты<sup>1</sup>, здесь и далее в состав факторов спроса считаем необходимым включить критерии выбора жилья потребителями, которые обычно рассматриваются учеными в отрыве от традиционного подхода к пониманию факторов спроса на первичном рынке жилой недвижимости [4; 5]. С учетом этого, к числу наиболее значимых факторов, влияющих на спрос, сегодня относят следующие: 1) Поддержка государством адресных направлений льготной ипотеки, правительственных программ Комфортная городская среда, арендное жилье, пилотных проектов «зеленого» строительства и др. (политические макрофакторы регуляторики) – положительно влияют на спрос на первичном рынке жилой недвижимости; 2) рост ставки рефинансирования, рост стоимости ипотечных кредитов, средний показатель которой сегодня достигает 23 % с учетом всех обязательных платежей<sup>2</sup>, снижение реальных доходов населения и др. (экономические макрофакторы) – отрицательно влияют на спрос на первичном рынке жилой недвижимости; 3) сокращение рождаемости, повышение мобильности населения, дистанционные формы занятости, развитие экотренда («зеленый» фактор) и др. (социально-демографические факторы); 4) развитие цифровых технологий, развитие ресурсосберегающих, в том числе энергосберегающих технологий в строительном производстве и т.п. (технологические макрофакторы) – положительно влияют на спрос; меры по реализации государственных программ с учетом социально-демографических особенностей и технологических возможностей на уровне регионов на базе имеющегося ресурсного потенциала (мезофакторы); 5) качество анализа рыночных возможностей, в том числе понимание ценностей, искомых целевыми потребителями в свете последних тенденций, например, стремление потребителей к экожилью, знание основ управления продажами, умение организовать стратегический процесс и обеспечить реалистичность принимаемых стратегий, их взаимосвязь с рыночной политикой и т.п. (микрофакторы). Таким образом мы видим, что «зеленые» факторы входят в состав социально-демографических макрофакторов. Экотренд постепенно захватывает все слои общества.

Для точного понимания сущности «зеленого» жилья рассмотрим основные положения «зеленого» ГОСТа принятого в конце сентября 2022 года Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандартом)<sup>3</sup> для «создания комфортных и экологически безопасных условий проживания граждан в многоквартирных жилых зданиях»<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Большой энциклопедический словарь. URL: <https://gufo.me/dict/bes/%D0%A4%D0%90%D0%9A%D0%A2%D0%9E%D0%A0>.

<sup>2</sup> Грачев Е. Держат на высоте: полная стоимость ипотеки превысила 23%. Какие банки подняли ставки и как это повлияет на рынок недвижимости. URL: [https://iz.ru/1766005/evgenii-grachev/derzhat-na-vysote-polnaia-stoimost-ipoteki-prevysila-23?utm\\_source=mail\\_json](https://iz.ru/1766005/evgenii-grachev/derzhat-na-vysote-polnaia-stoimost-ipoteki-prevysila-23?utm_source=mail_json).

<sup>3</sup> «ГОСТ Р 70346-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 09.09.2022 № 900-ст).

<sup>4</sup> Там же.

При его разработке была учтена мировая практика разработки рейтинговых систем оценки «зеленых» зданий. Всего ГОСТом Р 70346-2022 предусмотрено 87 «зеленых» критериев, каждый из которых описывается рядом «зеленых» параметров/требований. Эти критерии распределены между 10-ю категориями, которые подразделяются на обязательные и добровольные «зеленые» критерии по проектированию, строительству, эксплуатации и утилизации «зеленых» многоквартирных жилых зданий.

Рейтинговая оценка степени соответствия многоквартирного жилого дома этому ГОСТу имеет 3 уровня: «удовлетворительно», «хорошо» и «отлично». Для каждой из оценок предусмотрено определённое минимально необходимое количество баллов, которые можно набирать только по обязательным критериям. Рассмотрим минимально необходимые критерии, достижение которых позволяет относить жилье к категории «зеленое» жилье. Каждый критерий оценивается в один балл (табл.).

#### Обязательные критерии для получения оценки «удовлетворительно»\*

Категория	«Зеленый» критерий и примеры «зеленых» параметров (в скобках)
1. Архитектура и планировка участка	1.2 Участок строительства. (наличие результатов инструментального анализа загрязнения почвы, воды и воздушного бассейна и др.)
	1.6 Декоративные растения (посадочные материалы соответствуют ГОСТу)
	1.15 Предчистовая отделка квартир (ровность стен, отсутствие щелей и т.п.)
2. Организация и управление строительством	2.1 Ответственное строительство (генеральный подрядчик и заказчик сертифицированы и др.)
3. Комфорт и качество внутренней среды	3.1 Визуальный комфорт (требования к освещенности квартир и др.)
	3.2 Качество воздуха (наличие вентиляции и др.)
	3.4 Качество воды (минимизация риска микробного заражения и др.)
	3.5 Тепловой комфорт (оптимальные нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха)
4. Энергоэффективность и атмосфера	4.9 Класс энергоэффективности (не ниже А)
5. Рациональное водопользование	5.1 Вода питьевого качества (вода питьевого качества по ГОСТ Р 51232, в том числе с использованием дополнительных систем очистки водопроводной воды)
	5.5 Контроль сточных вод (сточные воды отводятся в централизованные сети водоотведения и др.)
6. Материалы и ресурсоэффективность	6.3 Экологичные материалы (доля экологически сертифицированных строительных материалов и конструкций, использованных при строительстве, составляет не менее 10 %; доля экологичных материалов и конструкций, не содержащих токсичных компонентов, которые можно переработать после вывода здания из эксплуатации, должна быть не менее 10 %)



Категория	«Зеленый» критерий и примеры «зеленых» параметров (в скобках)
7. Отходы производства и потребления	7.3 Площадки для сбора отходов (расположение согласно ГОСТ Р 56195)
8. Экологическая безопасность территории	8.5 Плодородный слой (складирование и последующее применение плодородного слоя)
9. Безопасность эксплуатации здания	9.1 Доступность здания (велосипедные дорожки, тротуары, парковки, освещение)
10. Инновации устойчивого развития	Обязательных критериев не предусмотрено

\* Составлена автором по материалам «ГОСТ Р 70346-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 09.09.2022 № 900-ст).

Согласно ГОСТу баллы, получаемые по обязательным критериям, не могут быть заменены на баллы, получаемые по добровольным критериям.

В скобках (колонка 2 табл.) приведены некоторые примеры параметров, по которым оценивается каждый критерий.

Следует отметить отсутствие обязательных критериев в категории 10 «Инновации устойчивого развития» (см. табл.). На сегодняшний день эта категория содержит только добровольные критерии, например, 10.1. Изменение климата; 10.2. Высочайший класс энергоэффективности; 10.3 Альтернативные источники энергии и др.

Рассмотрим каким образом применение принципов «зеленого» строительства может повлиять на стоимость жилья на первичном рынке жилой недвижимости. Обобщая мнения экспертов можно назвать следующие основные принципы «зеленого» строительства: ресурсосбережение, где особенно выделяют энергосбережение, использование возобновляемых источников энергии, управление отходами и выбросами, создание здоровых и комфортных условий для проживания и работы.

Мнения экспертов по стоимости «зеленого» жилья расходятся. По мнению большинства экспертов, эكوстроительство повышает себестоимость и, соответственно, стоимость жилья. В связи с этим застройщики требуют дотаций. Так проведенный в 2024 году опрос 20-ти ведущих строительных компаний показал, что 75 % респондентов отметили высокую стоимость «зеленых» технологий<sup>1</sup>. Разброс мнений экспертов по величине превышения стоимости «зеленого» здания относительно аналога, существенный называются цифры и 3 % и 30 %<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Зеленое строительство: что это такое и как оно развито в России <https://www.sберегаem-vmeste.ru/publications/zelyonoe-stroitelstvo-cto-eto-takoe-i-kak-ono-razvito-v-rossii>.

<sup>2</sup> «Зеленое» строительство: сколько стоят экодума и чем они лучше традиционных <https://tass.ru/nedvizhimost/12198827>.

Есть также и эксперты, утверждающие, что «зеленое» жилье более экономично чем традиционное, как на этапе проектирования, так и на этапе строительства. В качестве основного направления экономии рассматривается ресурсоэффективность достигаемая на основе применения новых материалов и технологий. Некоторые технологии и материалы позволяют сократить объемы стен, их вес, скорость сборки, снизить затраты на логистику и на этой основе снижать себестоимость и стоимость жилья. Здесь имеются ввиду SIP – структурированные изоляционные панели, ЛСТК – легкие стальные конструкции, полиуретан, пенополистерол взамен минеральной ваты и др. [6]. В России с 1 августа начал действовать ГОСТ Р 71392-2024 «Зеленые» стандарты. «Зеленое» индивидуальное жилищное строительство. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации. Примечательно, что по мнению некоторых экспертов его использование не повлечет удорожание частных домов<sup>1</sup>.

Интересно, что в США где «зеленое» жилье на 10–30 % дороже аналогов, повышенную стоимость объясняют исключительно с позиции интересов потребителей будущей экономией на коммунальных платежах, продолжительностью срока службы зданий, и трендом на владение экожильем<sup>2</sup>.

## Выводы

«Зеленый» фактор усиливает свое влияние на спрос, а, следовательно, окажет положительное влияние на продажи жилья на первичном рынке жилой недвижимости и конкурентоспособность тех застройщиков, которые первыми перейдут на «зеленые» стандарты. Основные причины такого влияния следующие: 1) введение «зеленого» ГОСТа Р 70346-2022 и развитие государственной регуляторики в части стимулирования «зеленого» строительства; 2) стремление застройщиков к повышению своей конкурентоспособности на основе применения «зеленых» технологий и материалов; 3) стремление потребителей к получению как минимум 3-х видов искомых ценностей: здоровье, экономия (льготы по ипотеке, страхованию и налоговые льготы которые возможно в будущем составят направления регуляторики), экономия на эксплуатационных расходах и за счет большего срока службы экзданий; возможность приобщиться к экотренду.

«Зеленое» строительство может как повышать себестоимость возведения жилых зданий, так и снижать. Это зависит от следующих причин: 1) выбранного по ГОСТу Р 70346-2022 уровня оценки соответствия проекта/жилья «удовлетворительно», «хорошо», «отлично». Чем выше оценка, на которую претендует застройщик, тем выше стоимость проекта и строительства; 2) от дислокации объекта строительства и его удаленности от экологически чистых местных материалов и производств; 3) от доступности «зеленых» технологий.

---

<sup>1</sup> Эксперт: нацстандарт зеленого ИЖС не повысит стоимость частных домов в РФ <https://realty.ria.ru/20240726/ekspert-1962106137.html>.

<sup>2</sup> «Зеленое» строительство: сколько стоят экодума и чем они лучше традиционных <https://tass.ru/nedvizhimost/12198827>.

## Список использованной литературы

1. Астафьев С.А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости / С.А. Астафьев, И.А. Саенко // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – №4. – С. 29–32.
2. Огородникова Т.В. Учет цикличности рынка недвижимости при принятии инвестиционных решений / Т.В. Огородникова, Б.М. Бедин, А.А. Соломеин // Известия Байкальского государственного университета. – 2023. – Т 33. – № 1. – С. 57–65.
3. Платежеспособный спрос и уровень доступности жилья на рынке недвижимости Москвы / Ю.Н. Богданова, Ж.А. Хоркина // Промышленное и гражданское строительство. – 2020. – № 11. – С. 63–68.
4. Плетнева, Н.Г. Вызовы и тенденции развития жилищного строительства в «эпоху беспорядка» / Н.Г. Плетнева, Д.В. Сбитнева // Теоретическая экономика. – 2021. – № 11. – С. 116–121. – URL: <http://www.theoreticaleconomy.ru> (дата публикации: 30.11.2021).
5. Киппа О.В. Исследование потребительских предпочтений при строительстве / покупке индивидуального жилья на территории Хабаровска и Хабаровского района / О.В. Киппа, И.Ю. Полякова // Научно-техническое и экономическое сотрудничество стран АТР в XXI веке : материалы конф. – 2023. – С. 479–483.
6. Иванкина Е.В. «Зеленое» строительство как инструмент сокращения бюджета строительства объекта жилой недвижимости / Е.В. Иванкина, Д.В. Солин // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : сб. трудов конф. (г. Москва, 10–14 апр. 2014 г.). – С. 224–232.

## Информация об авторе

*Новикова Надежда Григорьевна* – доктор экономических наук, профессор, кафедра менеджмента и сервиса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [ngn777@mail.ru](mailto:ngn777@mail.ru).

## Author

*Nadezhda G. Novikova* – D.Sc. in Economics, Professor, Department of Management and Service, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: [ngn777@mail.ru](mailto:ngn777@mail.ru).