

НОВІТНІ ТЕХНОЛОГІЇ УПРАВЛІННЯ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯМ ПІДПРИЄМСТВ: СИНКРЕТИЗМ «GREEN LEASE» ТА «SURVEYING»

NEW TECHNOLOGIES OF ENERGY CONSERVATION OF ENTERPRISES: SINKREATISM «GREEN LEASE» AND «SURVEYING»

У статті досліджено процес синкретизації концептів «Green Lease» та «Surveying» в формуванні стратегії управління енергозбереженням на будівельних підприємствах. В результаті проведеного системного аналізу, запропоновано вивчати стратегію управління енергозбереженням будівельного підприємства як частину енергетичної стратегії регіону. Інкорпоровано економіко-функціональний метод реалізації стратегії управління енергозбереженням на будівельних підприємств, де обґрунтовано структуру регіональної стратегії енергозбереження з урахуванням доцільності її інтеграції в комплексні стратегії соціально-економічного розвитку регіону. Розроблено модель формування стратегії управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості, що включає в себе пропозиції як для загальної політики регіону, так і для окремих будівельних підприємств. У рамках реалізації інноваційної, інвестиційної, ринкової та функціональної стратегій представлено основні вектори розвитку будівельних підприємств з урахуванням концептів управління енергозбереженням, циклічності розвитку ринку комерційної нерухомості, девелоперів, варіантів фінансування. Представлено стратегію розвитку будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості Київського регіону, де визначено мету, предмет, об'єкт, завдання, інструментарій, очікувані результати від її реалізації. Розроблено концептуальну модель формування стратегії управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості. На основі цієї модифікації систематизовано основні вектори розвитку будівельних підприємств: концепти управління енергозбереженням, циклічність розвитку ринку комерційної нерухомості, учасники, варіанти фінансування, в рамках реалізації 4-х стратегій: інноваційної, інвестиційної, ринкової та функціональної. Доведено, що формування структури системи управління енергозбереженням має реалізуватись на основі аналізу конкурентних переваг регіону в розрізі компонент «Environmental ecomotics»: соціальної, економічної, екологічної. За результатами такого оцінювання в стратегічному блоці системи управління енергозбереженням формуються цільові установки, які розробляються і обґрунтовуються на базі всіх наявних інструментів стратегічного аналізу: SWOT-аналізу, матриці BCG, багатокритеріальної оцінки і т.д.

Ключові слова: «Green Lease», «Surveying», синкретизм, енергозбереження, стратегія, управління, підприємство, комерційна нерухомість.

The article is devoted to the process of synthesizing the concepts of «Green Lease» and «Surveying» in shaping the strategy of energy saving management at construction enterprises. As a result of the system analysis, it is proposed to study the strategy of energy saving management of the construction company as part of the energy strategy of the region. The economic-functional method of realization of the energy saving management strategy at the construction enterprises is incorporated, where the structure of the regional energy saving strategy is justified, taking into account the expediency of its integration into integrated strategies of socio-economic development of the region. A model for forming a strategy for energy saving management of construction enterprises in the commercial real estate market is developed, which includes proposals for both the general policy of the region and for certain construction enterprises. Within the framework of the implementation of innovative, investment, market and functional strategies, the main vectors of the development of construction companies are presented taking into account the concepts of energy saving management, cycles of development of the commercial real estate market, developers, financing options. The strategy of development of construction enterprises in the market of commercial real estate of the Kiev region is presented, where the purpose, object, object, tasks, tools, expected results from its realization are defined. The conceptual model of formation of strategy of management of energy saving of construction enterprises in the commercial real estate market is developed. On the basis of this modification, the main vectors of development of construction companies are systematized: concepts of energy saving management, cyclical development of commercial real estate market, participants, financing options, within the framework of implementing four strategies: innovative, investment, market and functional. It is proved that the formation of the structure of the energy saving management system should be realized on the basis of analysis of the competitive advantages of the region in the context of the components of the "Environmental economics": social, economic, and environmental. According to the results of such assessment, the strategic unit of the energy saving management system is developing target facilities that are developed and substantiated on the basis of all available strategic analysis tools: SWOT-analysis, BCG matrix, multi-criteria assessment, etc.

Keywords: «Green Lease», «Surveying», syncretism, energy saving, strategy, management, enterprise, commercial real estate.

Вступ. Синкретизм концептів «Green Lease» та «Surveying» обумовлено трансформацією наукової парадигми управління енергозбереженням, як на підприємстві, так і на ринку комерційної нерухомості. Натепер, в практично-прикладному аспекті актуалізується проблематика використання новітніх технологій управління енергозбереженням, як на підприємствах, так і на об'єктах комерційної нерухомості, адже за оцінками експертів в будівництві зосереджено значний потенціал у сфері підвищення рівня енергоефективності.

На проблемі якісної ідентифікації ієрархії цілей та пріоритетів соціально-економічного, галузевого розвитку для України, їх ефективної гармонізації з європейськими наголошує В. М. Геєць, підкреслюючи важливість запровадження стратегічного планування та управління в енергетиці [3, С. 53]. Проблематику реалізації заходів енергозбереження на підприємствах у своїх працях досліджували провідні вітчизняні науковці: С. В. Войтко [2], В. В. Микитенко [6], О. В. Кириленко [4], Т. В. Сак [8] та ін.

Постановка завдання. Метою статті є розробка моделі формування стратегії управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості з врахуванням положень концептів «Green Lease», «Surveying».

Методологія. Теоретичним, науково-методичним базисом дослідження стали методи наукового пізнання, загальнонаукові принципи, напрацювання у сфері управління енергозбереженням підприємств. Для розв'язання поставлених завдань у статті використано концептуальні положення «Green Lease» та «Surveying».

Результати дослідження. Значущість будівництва в економіці з використанням енергоефективних технологій на засадах «Environmental Economics», «Green Lease», «Surveying» є пріоритетним, як фактор зниження енергозалежності країни, зменшення негативного впливу на оточуюче середовище, розвитку соціальної та економічної сфери, збільшення відрахувань до бюджету. Вивчення регіональних особливостей будівельного ринку демонструє особливий дефіцит в комерційній нерухомості, що підтверджує актуальність обраної теми.

Одним з трендів розвитку світової економіки в сфері управління комерційною нерухомістю є активне поширення в науці і практиці концепції «Surveying». Потреба в ефективному регулюванні розвитку ринку нерухомості як ключового сектора національної економіки будь-якої країни зумовило виникнення самостійної професійної сфери діяльності у вигляді сервеїнга.

Вивчення міжнародного досвіду показує, що застосування професійного підходу до управління нерухомістю надає можливість значно підвищити рівень його ефективності в інтересах усіх стейкхолдерів (власників, орендарів, держави та суспільства в цілому). Такий концептуальний підхід щодо управління нерухомістю має назву «Surveying».

Концепцію «Surveying» можна інтерпретувати сьогодні як сукупність юридичних, технічних, економічних і управлінських експертиз нерухомості, проведення яких забезпечує отримання максимального ефекту від її використання [1].

Також в практично-прикладному векторі сервеїнгова діяльність реалізує такі функції, як: розробка стратегії та програми управління об'єктом нерухомості, імплементація цієї програми, контроль за процесом її реалізації; вибір підрядних організацій; укладення з ними договорів на утримання, обслуговування та надання комунальних послуг, контроль виконання договірних зобов'язань і якості наданих житлово-комунальних послуг.

Виникає потреба у організації процесів розвитку нерухомості, впровадження сучасних енергозберігаючих технологій, з метою підвищення рівня її енергоефективності. Тому, пропонуємо для вирішення цієї проблематики синкретизм концептів «Surveying» та «Green Lease», що надасть можливість притягти плідній співпраці між власниками комерційної нерухомості та орендарями в контексті реалізації енергоефективних заходів в будівлі.

Адже, «зелена оренда» - це загальний термін, який відноситься до стратегії підприємства, що формалізує обов'язки між орендарями та орендодавцями щодо заходів енергозбереження в будівлі. «Green Lease» є одним з інструментів, які можуть бути використані для підвищення рівня

енергоефективності комерційної нерухомості та забезпечує реалізацію зобов'язань між орендодавцем та орендарем будівлі в контексті мінімізації негативного впливу на навколишнє середовище [5; 10-12].

Отже, за результатами проведеного дослідження практики діяльності сервісних компаній зроблений висновок про те, що вони динамічно розвиваються, зі значним досвідом роботи в сферах комерційної нерухомості, які надають різні послуги на всіх фазах життєвого циклу об'єкта нерухомості, забезпечуючи при цьому одержання максимального прибутку для своїх клієнтів та інвесторів. Управління об'єктами нерухомості на основі концепції «Surveying» є проблемною, інноваційною та активно розвивається в провідних країнах світу.

В сучасних реаліях енергозбереження та енергоефективність є важливим фактором активізації процесів модернізації реального сектору економіки, що надає можливість прискорити темпи зростання виробництва в галузях економіки, знизити собівартість продукції, що випускається і покращити її якість, а також підвищити конкурентоспроможність підприємств, виробничо-комерційна діяльність яких орієнтована на раціональне використання енергоресурсів. Інкorporація сучасних управлінських технологій в систему енергозбереження підприємства, надасть можливість підвищити рівень конкурентоспроможності і зміцнити становище суб'єкта господарської діяльності на ринку за рахунок оптимізації споживання енергоресурсів, можливості постійного поліпшення галузевих програм енергозбереження та енергоефективності.

О. В. Кириленко розрізняє поняття «енергетична стратегія» як процес формування генерального перспективного напрямку розвитку підприємства у сфері енергозбереження на основі визначення якісно нових цілей, узгодження внутрішніх можливостей підприємства з умовами зовнішнього середовища та розроблення комплексу енергозберігаючих заходів, які забезпечують його реалізацію [4].

Стратегія енергозбереження підприємства – це довгостроковий якісно визначений план розвитку підприємства у сфері енергозбереження, спрямований на раціональне та економне використання енергетичних ресурсів під час виробництва продукції, виконання робіт, надання послуг; досягнення стратегічних цілей енергетичної політики.

З метою уникнення перешкод на шляху реалізації державної політики з енергоефективності доцільно як пріоритет визначити впровадження енергоефективних заходів і на регіональному рівні. Наприклад, стратегія розвитку Київської області на період до 2020 року розроблена на підставі Закону України «Про стимулювання розвитку регіонів», з урахуванням Державної стратегії регіонального розвитку України на період до 2020 року, затвердженої постановою [9], відповідно до Порядку розроблення, проведення моніторингу та оцінки реалізації регіональних стратегій розвитку, затвердженого постановою [7].

Реалізація Стратегії полягатиме у формуванні комплексної системи завдань, які базуючись на розумінні поточної ситуації та рівні розвитку усієї області, її міст та районів зможуть забезпечити досягнення стратегічного бачення та створення регіону сталого розвитку, у якому гармонійно поєднуюватимуться інноваційна промисловість, екологічне господарство, висока якість людського капіталу та безпечне довкілля [9]. У зв'язку з цим в рамках нашого дослідження нами була розроблено концептуальну модель формування стратегії розвитку будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості, що включає в себе пропозиції як для загальної політики регіону, так і для окремих будівельних підприємств. Координатором стратегії в запропонованому нами варіанті виступає Міністерство регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ.

Мета стратегії розвитку будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості Київського регіону:

- забезпечення ефективного управління розвитком ринку комерційної нерухомості, спрямованого на створення системи будівництва і обслуговування комерційної нерухомості, що відповідає наступним характеристикам:
- високе технічне оснащення будівлі, надійні і ефективні конструктивні рішення;
- якісні і екологічні будівельні та оздоблювальні матеріали;
- автономні системи водо-, енерго- і теплопостачання;
- високий рівень систем вентиляції та кондиціонування;
- інфраструктура будинку і сервісні послуги;
- система безпеки «Smart house».

У реальному секторі економіки Стратегія спрямована на створення оновленого потенціалу потужностей і матеріально-технічної інфраструктури на основі інноваційних енергозберігаючих технологій, архітектурно-будівельних систем, конструктивних рішень для будівництва, реконструкції та технічного переозброєння підприємств, будівель і споруд, інженерних мереж. Для реалізації мети розвитку будівельних підприємств комплексу визначені наступні стратегічні пріоритети:

1. Інвайроментальний розвиток будівництва комерційної нерухомості для забезпечення реалізації проектів своєчасного і повного задоволення попиту населення, бізнес-спільноти.

2. Розвиток промисловості будівельних матеріалів на основі кращої міжнародної практики для підвищення його конкурентоспроможності на ринку будівельних матеріалів і конструкцій.

3. Формування потенціалу розвитку будівельних підприємств на основі підвищення рівня ефективності управління енергозбереженням, впровадженні інформаційних технологій і практичної взаємодії з суміжними галузями.

Одним з прикладів успішної реалізації концепції «зеленої» оренди в рамках якої були впроваджені вищенаведені стандарти є найбільший

забудовник торговельних центрів в Сполучених Штатах (володіє і управляє більш ніж 17 мільйонами квадратних футів торговельних площ) компанія «Pyramid» [5; 13].

Для реалізації стратегії зеленого лізингу, «Pyramid» спочатку працювала з внутрішнім середовищем, вимагала, щоб всі орендарі простору отримали LEED для комерційних інтер'єрів (LEED-CI) сертифікації. Компанія врахувала різноманіття профілів використання енергії для підприємств у торговельному центрі, а також критерії LEED, що забезпечують гнучкість для різних видів бізнесу. Така гнучкість особливо важливо, адже орендарі приміщень у торговельному центрі мають різні види діяльності. Стратегія успіху реалізації концепції «зеленої» оренди складається з наступних блоків:

Стратегічний блок 1: Запросити до дискусії.

Стратегічний блок 2: Консультування орендарів на кожному етапі впровадження заходів з енергоефективності .

Стратегічний блок 3: Використання найефективніших підходів до енергозбереження [5; 13].

На рисунку представлено концептуальну модель формування стратегії управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості. На основі цієї модифікації систематизовано основні вектори розвитку будівельних підприємств: концепти управління енергозбереженням, циклічність розвитку ринку комерційної нерухомості, учасники, варіанти фінансування, в рамках реалізації 4-х стратегій: інноваційної, інвестиційної, ринкової та функціональної.



Рисунок - Концептуальна модель формування стратегії управління енергозбереженням на ринку комерційної нерухомості (Запропоновано автором)

На рівні інноваційної стратегії передбачається вибір сучасного концепту реалізації енергоефективних заходів. В рамках інвестиційної стратегії доцільно вибрати один з джерел фінансування: власні кошти; залучення приватних інвесторів; муніципальні облигації. Реалізуючи функціональну стратегію, доцільно визначитися з виконавцем. Нами були запропоновані найперспективніші будівельні компанії, на яких ми вибудовуємо пілотні проекти в рамках реалізації обґрунтованої нами Стратегії: ТОВ «УКРБУД ДЕВЕЛОПМЕНТ», ТОВ «KAN Development», ТОВ «Gelios», «ДБК-ЖИТЛОБУД».

Однак, виконавцем може бути будь-який інший забудовник. Крім того, можлива варіативність учасників: забудовник, забудовник + інвестор, забудовник + міська адміністрація, забудовник + інвестор + міська адміністрація.

При цьому проводити оцінку ефективності енергозберігаючих заходів варто на основі застосування нормативних показників споживання ресурсів, що надають можливість встановити оптимальний розподіл всіх ресурсів, які потребують для забезпечення функціонування даного суб'єкта господарської діяльності відповідно до темпів зростання в галузі, що надасть можливість виробити рекомендації з модернізації економіки регіону в цілому.

Формування системи управління енергозбереженням має реалізуватись на основі аналізу конкурентних переваг регіону в розрізі компонент «Environmental economics»: соціальної, економічної екологічної. За результатами такого оцінювання в стратегічному блоці системи управління енергозбереженням виокремлюються цільові установки, які розробляються і обґрунтовуються на базі всіх наявних інструментів стратегічного аналізу: SWOT-аналізу, матриці BCG, багатокритеріальної оцінки і т.д. Зокрема, отримані результати надають можливість визначити ключові фактори успіху (КФУ) управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості, досягнення яких сприятиме зростання їх економічної конкурентоспроможності та соціальної ефективності.

Виходячи з набору КФУ, сформовані державні та муніципальні пріоритети в блоці програмування і планування (таблиця), що мають бути основою в комплексній цільовій програмі. Для ефективного реалізації проектів енергозбереження в будівництві за допомогою технологій бізнес-планування застосовується регулювання розвитку територіального будівельного комплексу, прозорі механізми виділення земельних ділянок під будівництво, забезпечення необхідної інформаційної інфраструктури обліку та реєстрації комерційної нерухомості, контролю ціноутворення.

Таблиця - Стратегія управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості: цілі, завдання, інструментарій

Ключові блоки системи управління енергозбереженням	Стратегія управління енергозбереженням	
	Цілі, завдання	Інструментарій
Розробка і управління стратегією енергозбереження	Стимулювання обсягів будівництва в регіоні, реалізація низки енергоефективних програм на засадах сучасних концептів «Green Lease» та «Surveying»	Стратегічний аналіз конкурентного ринкового середовища, галузевої структури регіонального будівельного комплексу, Система BSC; технології KPI; матриця Томпсона-Стрикленда
Програмування та планування	Розробка комплексних програм розвитку регіонального ринку нерухомості, розвитку системи обліку та реєстрації	Бізнес планування; методи регламентації бізнес-процесів і заходів щодо відповідальних виконавців
Управління бюджетуванням	Зменшення собівартості будівництва житла, що фінансується державними і муніципальними бюджетами	Методи: таргет-костинг; функціонально-вартісний аналіз бюджетних витрат на розвиток ринку нерухомості
Управління проектами та інноваціями	Скорочення термінів реконструкції та реновації наявного житлового фонду	Інноваційний менеджмент; методи оптимізації на основі мережевого моделювання
Управління результатом і розвитком	Підвищення якості і термінів експлуатації житла	Енергозберігаючі технології; стандарти і регламенти технічної експлуатації

(Запропоновано автором)

Цілі функціонування блоку бюджетування системи управління енергозбереженням мають бути пов'язані в першу чергу з мінімізацією бюджетних витрат при одночасному збереженні встановлених якісних параметрів послуг, що надаються. У зв'язку з цим, в рамках даного блоку доцільно комплексне впровадження механізмів обліку та контролінгу витрат і собівартості (таргет-костинг, функціональна і процесна калькуляція), а також прозорого і гнучкого ціноутворення на послуги, що надаються.

Разом з тим, базисом постійного вдосконалення і оперативної адаптації системи управління енергозбереженням є блоки управління проектами та інноваціями, а також управління результатом і розвитком. Ключові завдання їх використання - це постійний моніторинг, розробка і впровадження сучасних інструментів і механізмів менеджменту. У нашому випадку, безперервне поліпшення закладено з одного боку на технологічному рівні через застосування новітніх енергозберігаючих технологій. З іншого боку, важливо приділити особливу увагу формуванню механізмів, спрямованих на мотивацію працівників до енергозбереження.

Висновки. Таким чином, узагальнення, систематизація і аналіз специфіки сучасного розвитку теорії та практики концепції «Surveying» в

світовій економіці, показали, як ефективність, проблемність, так і перспективність застосування сервейнгового підходу для управління ринком комерційної нерухомості України в контексті реалізації заходів енергозбереження та енергоефективності з врахуванням положень концепції «Green Lease».

Системний аналіз синкретизму концептів «Green Lease» та «Surveying», надав можливість запропонувати вивчати стратегію управління енергозбереженням будівельного підприємства як частину енергетичної стратегії, що представлено блок-схемою взаємодії стратегій енергозбереження на засадах цих концептів. В рамках проведеного дослідження пропонуємо з метою уникнення ризику конфліктних ситуацій між орендарем та орендодавцем впроваджувати створення сервейнгових компаній на ринку комерційної нерухомості задля реалізації проектів енергозбереження та вирішення всіх фінансових проблемних питань.

Представлено стратегію розвитку будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості Київського регіону, де визначено мету, предмет, об'єкт, завдання, інструментарій, очікувані результати від її реалізації. Розроблено концептуальну модель формування стратегії управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості. На основі цієї модифікації систематизовано основні вектори розвитку будівельних підприємств: концепти управління енергозбереженням, циклічність розвитку ринку комерційної нерухомості, учасники, варіанти фінансування, в рамках реалізації 4-х стратегій: інноваційної, інвестиційної, ринкової та функціональної.

Доведено, що формування структури системи управління енергозбереженням має реалізуватись на основі аналізу конкурентних переваг регіону в розрізі компонент «Environmental economics»: соціальної, економічної, екологічної. За результатами такого оцінювання в стратегічному блоці системи управління енергозбереженням формуються цільові установки, які розробляються і обґрунтовуються на базі всіх наявних інструментів стратегічного аналізу: SWOT-аналізу, матриці BCG, багатокритеріальної оцінки і т.д. Зокрема, отримані результати надають можливість визначити ключові фактори успіху (КФУ) управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості, досягнення яких сприятиме зростання їх економічної конкурентоспроможності та еколого-економіко-соціальної ефективності.

Література:

1. Баронин С. А. Сервейинг в строительстве: опыт и перспективы развития: монография / С. А. Баронин [и др.]; под общ. ред. д.э.н., проф. С. А. Баронина. Пенза: ПГУАС, 2013. 188 с.
2. Войтко С. Системний аналіз енергетичної безпеки країн: аспект використання відновлювальних джерел енергії / С. Войтко // Економічний форум : науковий журнал. – Луцьк : ЛНТУ, 2013. – Вип. 4/2013. – С. 29–34

3. Геєць В.М. Розвиток та взаємодія економічної та енергетичної політики в Україні / В.М. Геєць // Вісник НАН України. – 2016. – № 2. – С. 46–53.
4. Кириленко О.В. Енергозбереження – стратегія розвитку / О.В. Кириленко // Діловий вісник. – 2010. – № 2.– С. 8–11
5. Куліков П. М. Управління енергозбереженням на будівельних підприємствах: теорія, методологія, практика : Монографія / П. М. Куліков, М. М. Климчук. – Івано-Франківськ, вид-во «Фоліант», 2017. – 365 с. – Бібліогр.: С. 327-366.
6. Микитенко, В. Енергоефективність національної економіки: соціально-економічні аспекти [Текст] / В. Микитенко // Вісник НАН України. – 2006. – № 10. – С. 17-26.
7. «Про схвалення Енергетичної стратегії України на період до 2035 року «Безпека, енергоефективність, конкурентоспроможність» розпорядження Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2017 р. № 605-р <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=250250456>
8. Сак Т.В. Стратегія енергозбереження підприємства: сутність, чинники, етапи формування / Т.В. Сак // Економіка та управління підприємствами. - 2016. - №11. – С. 494-497.
9. Стратегія розвитку Київської області на період до 2020 р. [Електронний ресурс] : https://docs.wixstatic.com/ugd/bcf654_2be5fc5fe6b043a3b8c2f1b45
10. Brooks M. (2008) Green Leases and Green Buildings www.realpac.ca
11. Economidou M. Overcoming the split incentive barrier in the building sector / M. Economidou // European Commission – Joint Research Centre – Institute for Energy and Transport Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2014 – 33 pp.
12. Green Leasing An Effective Tenant / Landlord Strategy for Energy Efficiency// A Better City (ABC), 2014 – 20 pp.
13. Pyramid Companies Implements Green Leasing to Promote Energy Efficiency in Tenant Retail Space. // Energy efficiency & renewable, 2014-p.1-2.