

Поповиченко І. В.

*доктор економічних наук, професор,
професор кафедри економіки, менеджменту та підприємництва
Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*

DOI: <https://doi.org/10.36059/978-966-397-337-1-34>

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРИНЦИПІВ ЗЕЛЕНОЇ ЕКОНОМІКИ В БУДІВНИЦТВІ НА ОСНОВІ КОНЦЕПЦІЇ КОМПЛЕКСНОЇ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЖИТТЄВОГО ЦИКЛУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Проект будь-якого об'єкту нерухомості на стадії прийняття рішення щодо доцільності інвестицій з будь-яких джерел (державних, комунальних, приватних) та прогнозу оцінки економічної ефективності потребує виконання декількох видів проектного аналізу – технічного, комерційного, організаційного, соціального, екологічного. Очевидно, що економічна ефективність є синергетичним підсумком / наслідком технічних, комерційних, організаційних, соціальних та екологічних рішень та факторів. Також відомо, що часто на практиці забезпечення високого рівня економічної ефективності відбувається за рахунок послаблення уваги до значущості решти видів аналізу, а саме, технічного, соціального, екологічного. В результаті фінансово-економічна ефективність, як прибуток на інвестований в проект капітал, досягається за рахунок нехтування чи недостатньої уваги до екологічних наслідків, які, в свою чергу, значною мірою пов'язані із соціальними факторами та якістю життя людей.

Ідеологією та механізмом реалізації стратегічного, соціально та екологічно відповідального управління проектами та об'єктами нерухомості є концепція оцінки та управління вартістю всього життєвого циклу об'єктів нерухомості – від проектного задуму до утилізації. В зарубіжній практиці ця концепція відома як Life Cycle Costing – LCC, Whole Life Appraisal – WLA [1; 2].

Досвід розвинутих країн світу демонструє, що інвестиційні та конструктивні будівельні рішення, прийняті на стадії проектування та будівництва, мають враховувати умови та потреби експлуатації протягом всього терміну життя об'єкта нерухомості. Недалекоглядним є розглядати лише окупність капітальних витрат, коли з часом можна досягти значної економії коштів та позитивного екологічного ефекту під час експлуатації та обслуговування цього об'єкта нерухомості, яким би він не був (житло, громадська будівля, промисловий об'єкт інженерна споруда та ін.). Комплексна оцінка всього життєвого циклу є інструментом, який враховує як вартість, так і ефективність протягом

усього терміну експлуатації об'єкта та передбачає збалансування капітальних витрат із майбутніми експлуатаційними витратами та витратами на технічне обслуговування, незалежно від виду об'єкта нерухомості. Саме такий підхід до проектування, будівництва та експлуатації об'єктів нерухомості відповідає принципам зеленої економіки та циркулярної (кругової) економіки, як її органічної складової частини.

Очевидно, що для реалізації концепції LCC, WLA в проектуванні, інвестуванні та будівництві об'єктів нерухомості на засадах зеленої економіки запорукою дотримання принципів зеленої та циркулярної економіки є комплексне, системне використання результатів технічного, комерційного, організаційного, екологічного та соціального аналізу задля якісної оцінки фінансово-економічної ефективності проекту з врахуванням інтересів всіх стейкхолдерів цього проекту на протязі всього його життєвого циклу.

Чимось схожим на концепції LCC, WLA в часи Радянського Союзу було програмно-цільове управління. На поверхні цей метод передбачав чітке планування, встановлення конкретних цілей і централізоване управління для досягнення цих цілей. Однак цей підхід часто не давав очікуваних результатів через декілька причин:

Відсутність реальної мотивації. В умовах централізованої економіки, де держава володіла засобами виробництва та ресурсами, не було достатніх стимулів для індивідуальних підприємців та організацій. Економічна система не дозволяла вільно розпоряджатися прибутком та стимулювати рівень підприємництва.

Бюрократизація та централізація. Центральне планування та рішення, прийняті на верхніх рівнях влади, могли бути неадекватними та такими, що не враховують конкретних реалій на місцях. Як наслідок – неефективний розподіл ресурсів та проблеми з координацією.

Неадекватні показники та звітність. У контексті програмно-цільового управління важливо мати чіткі та вимірні показники, щоб оцінювати прогрес та успіхи. Однак часто показники були спотворені для підтримки видимості досягнення цілей, що могло призвести до недостатньої та недостовірної інформації про реальну ситуацію.

Обмеження інформації та інновацій. Централізована система призводила до обмеженого обміну інформацією та ідеями між різними структурами та організаціями на горизонтальному рівні, що перешкоджало впровадженню інновацій та адаптивності у випадку зміни умов.

Політичні чинники. Мета програмно-цільового управління у СРСР часто була не лише економічною, а й політичною, що могло негативно вплинути на реалізацію планів та їх ефективність.

Здавалося б, що централізована планова економіка має сприяти впровадженню ідеології LCC, WLA, оскільки держава та всі зацікавлені стейкхолдери, підпорядковані державі, що називається, знаходяться «в одному човні» під керуванням з єдиного центру і не має бути проблем з організацією та координацією. Але, саме через причини, перелічені вище, та через відсутність зацікавленості відповідальних приватних власників, через відсутність ефективних механізмів державно-приватного партнерства та, взагалі, через відсутність приватної власності, як такої, програмно-цільове управління в умовах соціалістичного устрою суспільства та планової економіки виправдало себе лише у 1930-ті та 1940-і роки під час індустріалізації в СРСР, що на певному проміжку часу призвело до зростання виробництва важкої промисловості та науково-технічного потенціалу. Також централізоване планове управління забезпечувало можливість мобілізації ресурсів на вирішення пріоритетних національних завдань, але ефективність їх використання часто залишалася поза увагою централізованих органів державного управління. В той же час не завжди ураховувався технологічний прогрес та ігнорувалися світові економічні тренди. Стан екології, як наслідок індустріалізації та подальшого розвитку промисловості, також залишався поза увагою.

Характеристика програмно-цільового управління наведена тут для розуміння ментальних причин труднощів впровадження концепцій LCC, WLA саме в постсоціалістичних країнах. Але ж саме концепції LCC, WLA розглядаються нами як ідеологічна та методологічна база реалізації принципів зеленої та циркулярної економіки в будівельній галузі.

Таким чином, і концепція програмно-цільового управління, і концепції LCC, WLA спрямовані на оптимізацію управління витратами та ресурсами. У плановій економіці програмно-цільове управління найпоширеніше, оскільки держава цілком контролює економічні процеси. У ринковій економіці більш актуальним стає використання LCC, WLA оскільки підприємства та споживачі ухвалюють рішення на основі комерційних факторів. Вибір концепції залежить від характеру економічної системи, рівня централізації, ролі держави та пріоритетів в управлінні ресурсами.

У дослідженні [3] запропонована модель стійкого розвитку країни, яка основана на філософії та принципах зеленої економіки. Як ключові компоненти цієї моделі сталого розвитку автори розглядають:

- відновлювану енергію;
- стійкий транспорт;
- стале будівництво та енергозбереження;
- управління водними ресурсами;
- поводження з відходами;

- управління земельними ресурсами та стійкі міста;
- збереження та ефективне управління екосистемами.

Всі перелічені компоненти слід розглядати інтегровано та системно, а стале будівництво та енергозбереження, як основа матеріального виробництва, має виступити інтегруючим фактором через впровадження концепцій LCC, WLA.

Список використаних джерел:

1. Flanagan R., Jewell C., Norman G. Whole life appraisal for construction / John Wiley and Sons, 2005. 182 p.
2. Dhillon B.S. Life Cycle Costing Fundamentals. CRC Press, 2009, 224 p. DOI: <http://doi.org/10.1201/9781439816899>
3. Ospanova, A., Popovychenko, I., & Chuprina, E. (2022). Green Economy – Vector of Sustainable Development. *Problemy Ekorozwoju Problems of Sustainable Development*, 17(1), 171–181. DOI: <https://doi.org/10.35784/pe.2022.1.16>