

УДК 332.83

## ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПЕРЕХОДА ОТ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО К ЭНЕРГОПРИБЫЛЬНОМУ ЖИЛЬЮ

А.Б. Асылбаев

Анализируется концепция перехода от энергоэффективного жилья к энергоприбыльному. Отмечена положительная перспектива энергоприбыльного жилья для повышения качества жизни населения.

*Ключевые слова:* жилье; качество жизни; энергодоходный дом ( $\Xi_{\text{дд}}$ ); энергорасходный дом ( $\Xi_{\text{рд}}$ ); энергоприбыльный дом ( $\Xi_{\text{пд}}$ ); энергоэффективное жилье.

## THE ECONOMIC OFFER OF TRANSITION FROM POWER EFFECTIVE TO POWER PROFITABLE HABITATION

A.B. Asylbaev

The idea of transition of the concept from power effective to power profitable habitation is described. The positive prospect of power profitable habitation for improvement of quality of life of the population is given.

*Key words:* habitation; quality of life; power profitable house ( $P_{\text{ph}}$ ); power consumable house ( $P_{\text{ch}}$ ); power lucrative house ( $P_{\text{lh}}$ ); power effective habitation.

Сегодня активно обсуждается проблема энергоэффективности жилья, в основном с технической точки зрения: как сделать, чтобы дом мало потреблял энергии и был теплым. Необходимы системный подход к исследованию проблемы энергоэффективности и формирование новой концепции.

С точки зрения экономики в целом объект недвижимости можно рассматривать как благо и как источник дохода (рисунок 1).

Под понятием “благо” в экономической теории подразумевается любой объект потребительского выбора, способный доставить определенное удовлетворение потребителю (повысить уровень его благосостояния). Благами могут служить как предметы, так и действия (в данном случае объекты недвижимости и услуги, оказываемые на рынке недвижимости). Отметим, что при этом нет различия между благами материального и нематериального характера.

Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться с точки зрения прямого и косвенного источников дохода. Жилье как объект купли-продажи является прямым источником дохода, а жилищное строительство – косвенным, он стимулирует развитие проектной деятельности, промышленности строительных материалов, способствует строительству объектов инфраструктуры, дорожному строительству, развитию городского транспорта, сферы торговли и услуг<sup>1</sup>.



Рисунок 1 – Сущностные характеристики объектов недвижимости

<sup>1</sup> Асаул А.Н. и др. Экономика и управление недвижимостью: учеб. для вузов / А.Н. Асаул, Г.В. Кумсков, М.Т. Касымова, А.Б. Асылбаев, К.Н. Ниязалиева. Бишкек: Айат, 2012. 428 с.

Обратимся к исходной позиции анализа. Жить в собственном доме всегда убыточно, так как это сопряжено с немалыми расходами. Здесь не имеется в виду коммерческое жилье, сдаваемое в аренду.

Есть простая формула в экономике:

$$D - P = \Pi, \quad (1)$$

где D – доход, P – расход, П – прибыль.

Глядя на эту формулу, можно определить, что жилье находится только в системе расходов и доходов не приносит, значит, прибыль отрицательная. Следует, что проживание в своем доме убыточно для семьи (относительно только самого жилья и при прочих равных условиях). Исходя из этих позиций предлагаем сформировать новый подход, целью которого является стремление к тому, чтобы проживание в собственном доме приносило прибыль. То есть необходимо перейти от мысли, что проживание в собственном доме несет не только затраты, но и прибыль семье; жить в собственном доме становится прибыльно; дом сам себя оправдывает и приносит прибыль.

Вернемся к энергоэффективности. Предлагаем экономическую формулу использовать для определения энергоэффективности жилья. Для этого введем новые показатели: энергодоходный дом ( $\mathcal{E}_{\text{дд}}$ ); энергорасходный дом ( $\mathcal{E}_{\text{рд}}$ ); энергоприбыльный дом ( $\mathcal{E}_{\text{пл}}$ ).

Подставляя данные в формулу (1), получим целевое условие концепции развития от энергоэффективности дома к его энергоприбыльности. В математической формуле она выглядит так:

$$\mathcal{E}_{\text{дд}} - \mathcal{E}_{\text{рд}} = \mathcal{E}_{\text{пл}}. \quad (2)$$

Данная формула раскрывает новые подходы к понятию “жилье”. Жилье можно классифицировать как энергорасходное, энергодоходное и энергоприбыльное. Современное жилье повсеместно можно классифицировать как энергорасходное. Рассмотрим с помощью формулы концепцию энергоэффективности дома сегодня. Программа энергоэффективности дома направлена на снижение энергозатрат, при этом утверждается, что эти затраты окупаются с уменьшением расходов на энергию. Утверждение абсолютно правильное, но оно представляет одну из многочисленных моделей перехода экономики от энергоэффективности к энергоприбыльности дома. С точки зрения предложенной формулы (2) энергоэффективность дома – это всего лишь энергорасходы, равные нулю. При  $\mathcal{E}_{\text{рд}} = 0 \Rightarrow$  получаем энергоэффективность дома  $\mathcal{E}_{\text{дд}}^{\text{пл}}$ . В этой формуле минимальное количество моделей развития ситуации достигает двенадцати.

$$\mathcal{E}_{\text{дд}} \begin{pmatrix} \uparrow \\ 0 \\ \downarrow \end{pmatrix} - \mathcal{E}_{\text{рд}} \begin{pmatrix} \uparrow \\ 0 \\ \downarrow \end{pmatrix} = \mathcal{E}_{\text{пл}}$$

где  $\mathcal{E}_{\text{дд}} (\uparrow)$  – дом приносит доход от продажи энергии государству;

$\mathcal{E}_{\text{дд}} (0)$  – нет дохода;

$\mathcal{E}_{\text{дд}} (\downarrow)$  – доходы дома снижаются от продажи энергии;

$\mathcal{E}_{\text{рд}} (\uparrow)$  – расходы на энергетическое содержание дома увеличиваются;

$\mathcal{E}_{\text{рд}} (0) = \mathcal{E}_{\text{эф.д}}$  – расходы на энергию этого дома равны нулю;

$\mathcal{E}_{\text{рд}} (\downarrow)$  – расходы на энергию этого дома сокращаются;

$\mathcal{E}_{\text{пл}}$  – энергоприбыльный дом (может со знаком “-”, “+”);

$-\mathcal{E}_{\text{пл}}$  – жилье приносит убытки;

$+\mathcal{E}_{\text{пл}}$  – жилье приносит прибыль.

Комбинация этих значений и приводит к минимальному наличию двенадцати моделей. Но нельзя утверждать, что все они эффективны, да и их количество может меняться в зависимости от переменных величин. Важно отметить, что мы не критикуем модель энергоэффективности домов, а предлагаем ее расширить и продвинуть к дальнейшему исследованию. В итоге будут созданы альтернативные варианты, которые смогут улучшить качество жизни населения.

На сегодняшний день в обществе действует следующая модель:

$$\mathcal{E}_{\text{дд}} (0) - \mathcal{E}_{\text{рд}} (\uparrow) = -\mathcal{E}_{\text{пл}}$$

согласно которой проживание в собственном доме не приносит доходов. Доходы дома равны нулю, а расходы на энергетическое содержание его увеличиваются, и жить в таком доме убыточно.

На основании новой идеи общество должно устремиться к другой модели:

$$\mathcal{E}_{\text{дд}} - \mathcal{E}_{\text{рд}} = +\mathcal{E}_{\text{пл}}$$

согласно которой проживание в доме приносит доход. В этой модели доходы дома увеличиваются, а расходы с учетом его энергоэффективности сведены к нулю, и проживание в нем приносит прибыль.

Энергоэффективность дома стремится к нулевым затратам на энергию. В этом смысле предложенная концепция ограничена, то есть мы добились, что расходы на энергию дома свелись к нулю, а что дальше? Человек добился нулевых расходов на энергию, но дом имеет возможность накапливать и увеличивать энергию. Вот здесь и возникает

вопрос: куда ее девать? Именно в этой ситуации собственнику дома надо дать юридическую и техническую возможность продавать энергию государству или другим собственникам. Как решить эту проблему большой важности и сложности с юридической и экономической точек зрения? Технически это возможно, и в Европе имеются электросчетчики не только потребления энергии, но и ее предложения. Думаем, и для учета других энергоносителей имеются такие же счетчики. Уравновешенная ценовая политика и налаженная система продажи энергии приведут к стимулированию жильцов жить выгодно для себя через выработку энергии и ее продажу. Таким образом,

население будет стремиться строить энергоприбыльные дома. Концепция энергоэффективного дома будет решаться в системе концепции энергоприбыльности дома.

В заключение отметим, что концепция энергоэффективности домов – это первый шаг в обеспечении граждан энергоприбыльными домами. Энергоприбыльность дома, в свою очередь, не конечная концепция. Она имеет свое продолжение с точки зрения чистоты и экологичности энергоэффективности домов. Поэтому перспективы перехода от концепции энергоэффективного дома к концепции энергоприбыльного дома огромны, но пока не исследованы. Данное направление улучшит качество жизни населения.