

ESG-КОМПЛАЕНС И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**ESG-COMPLIANCE AND REAL ESTATE VALUATION****Горелов Д.В.**, аспирантВоронежский государственный
лесотехнический университет имени
Г.Ф. Морозова, Воронеж, Россия**Яковлева Е.А.**, д.э.н., профессорВоронежский государственный
лесотехнический университет имени
Г.Ф. Морозова, Воронеж, Россия**Gorelov D.V.**, PhD studentVoronezh State University of Forestry and
Technologies named after G.F. Morozov,
Voronezh, Russia**Yakovleva E.A.**, Doctor of Economics,Professor Voronezh State University of Forestry
and Technologies named after G.F. Morozov,
Voronezh, Russia

Аннотация: в статье исследуется влияние внедрения ESG-принципов на работу компаний в сфере девелопмента. Интегрируя в свою работу ESG-повестку застройщики стремятся улучшить качество жизни и внести свой вклад в защиту окружающей среды. При оценке недвижимости все большее значение получают энергоэффективность, экологичность и функциональность. Кроме того, рассмотрены недавно внедренные стандарты зеленого строительства для многоквартирных и индивидуальных домов. Соблюдение ESG-принципов отражается в оценке недвижимости с учетом снижения эксплуатационных расходов из-за снижения расходов на электроэнергию, повышения устойчивости спроса, ввиду роста привлекательности для инвесторов и прогнозируемости денежных потоков, привлечения арендаторов и сокращения периодов простоя, снижения рисков изменения климата и новых экологических требований.

Abstract: The article examines the impact of the introduction of ESG principles on the work of companies in the field of development. By integrating the ESG agenda into their work, developers strive to improve the quality of life and contribute to environmental protection. Energy efficiency, environmental friendliness and functionality are becoming increasingly important when evaluating real estate. In addition, recently implemented green building standards for apartment and individual houses were reviewed. Compliance with ESG principles is reflected in the valuation of real estate, taking into account lower operating costs due to lower energy costs, increased demand sustainability, increased attractiveness to investors and predictable cash flows, attracting tenants and reducing downtime, reducing the risks of climate change and new environmental requirements.

Ключевые слова: ESG-принципы, устойчивое развитие, оценка недвижимости

Keywords: ESG principles, sustainable development, real estate valuation

Принципы устойчивого развития, соединяющие экологию, социальную ответственность и корпоративное управление (ESG-принципы), активно внедряются компаниями во многих странах мира. В том числе Российская Федерация не стала

исключением. Российский бизнес становится более устойчивым, снижая риски и осознавая новые возможности, которые появляются в ответ на новую конфигурацию вызовов.

По результатам исследования E+Change и Ipsos в России в 85% опрошенных компаниях уже успешно развивается система управления устойчивым развитием. Среди ESG-инициатив, реализованных в 2024 году, лидируют проекты социальной направленности, 86% компаний запустили продукты или сервисы, соответствующие принципам устойчивого развития полностью или частично, 84% опрошенных компаний, готовы к увеличению ESG-бюджетов или будут стремиться к их сохранению на прежнем уровне [1].

Новый стандарт отчетности об устойчивом развитии разработан Министерством экономического развития Российской Федерации во исполнение поручений Президента Российской Федерации и реализации Стратегии социально-экономического развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года. Отличительной особенностью нового стандарта выступает включение показателей социального вклада, отражающих корпоративное волонтерство и благотворительные инициативы. Раскрытие данных опирается на такие принципы как своевременность, полнота, рациональность, полезность и ясность. Раскрытию подлежат, во-первых, 75 показателей устойчивого развития, а именно экономические, экологические, социальные и управленческие, во-вторых, 45 показателей, демонстрирующих вклад организации в достижении национальных целей развития РФ. Отчетность об устойчивом развитии требует проведения независимой внешней оценки и заверения. Нефинансовая отчетность должна быть опубликована не позднее 60 дней с момента раскрытия годовой финансовой отчетности или консолидированной финансовой отчетности. Применение стандарта возможно на добровольной основе и закрепляет практику составления и раскрытия информации об устойчивом развитии [2].

ESG-принципы и стратегии приобретают все большее значение для строительной отрасли. Это в немалой степени связано со значительным ущербом, который наносит строительная отрасль окружающей среде. Негативное воздействие на окружающую среду оказывается по всей технологической цепочке. На подготовительном этапе строительной площадки происходит вырубка леса и кустарника, выжигание почвы кострами и, следовательно, повреждение почвенного слоя, деградация почвы из-за ее уплотнения, эрозии и потери растительности. Загрязнение воды возникает в результате сброса сточных вод со строительных площадок в водотоки. Загрязнение воздуха зависит от работающих транспортных средств и другого строительного оборудования, образующих пыль, твердые частицы и парниковые газы. Подготовка строительных площадок наносит ущерб всем компонентам экосистемы, вызывая обезлесивание и потерю среды обитания для животных и растений.

Еще одна проблема связана с ограниченными площадями участков для нового строительства. Поэтому прибегают к сносу старых и аварийных зданий, что порождает увеличение масштабов строительного мусора, который нуждается в утилизации или переработке. Современные технологии позволяют дать вторую жизнь древесине, железобетону, пластику, стеклу, кирпичу и т.д. Утилизация отходов на строительных

площадках, сортировка и повторное использование строительных отходов предотвращает образование свалок.

В концепции устойчивого развития и ESG-перехода снижение негативного влияния строительной отрасли на окружающую среду связано с зеленым строительством, использующим экологически чистые материалы, сокращением отходов и повышением уровня энергоэффективности. Проекты возобновляемой энергии, рециклинг воды и образующихся отходов помогут снизить риск нанесения ущерба окружающей среде в результате строительства.

В период с 2022 г. по 2024 г. введены зеленые стандарты для многоквартирных домов и индивидуального жилищного строительства, которые призваны решать задачи экологичности и энергоэффективности зданий. Соответствие определенным критериям дает возможность получить статус «зеленого» здания. Кроме того, создается комфортное жилое пространство вокруг домов, что повышает качество и уровень жизни граждан. Применение «зеленых решений и стандартов» положительно влияет на качество жилья и увеличивает срок службы зданий. Высокий класс энергоэффективности (B, A, A+, A++) позволяет оптимизировать расход тепло и электроэнергии, что сокращает затраты на оплату коммунальных услуг [3].

Факторами, оказывающими влияние на устойчивость строительства, выступают энергоэффективность, определяемая использованием солнечных панелей, систем рекуперации тепла, применение экологически чистых материалов с низким уровнем токсичности и выбросов углекислого газа, водосберегающих технологий, в том числе установок сбора дождевой воды, устойчивое местоположение и комплексное развитие территорий, снижающие зависимость от автомобильного транспорта [4].

В долгосрочной перспективе ESG-факторы влияют на стоимость недвижимости, в том числе и на стоимость земельных участков, предназначенных под строительство. Здания с высокими ESG-рейтингами будут приносить доход их владельцам, в том числе обеспечивать высокий арендный доход. Операционные затраты снижаются за счет снижения затрат на потребление энергии, что повышает привлекательность инвестиций в строительство подобных зданий. Инвесторы заинтересованы в выборе объектов с высокими рейтингами устойчивости, поскольку это снижает степень риска и повышает уверенность в получении дохода в будущем. В целом соблюдение ESG-требований при строительстве объектов недвижимости влечет за собой рост их инвестиционной привлекательности. Деятельность застройщиков продуцирует около 39% общемирового объема выбросов углекислого газа и 40% потребления энергии. Ответственное потребление связывается с выбором зданий для проживания или аренды с высоким экологическим рейтингом [5].

При оценке недвижимости в контексте устойчивости возможно использование одного из трех подходов. Первый подход основан на учете затрат, связанных с улучшением объекта недвижимости, накопленной амортизации, морального старения и оценочной стоимости земельного участка. Однако метод оценки, опирающийся на расчет затрат, не следует рассматривать как основной при оценке недвижимости в контексте устойчивости. В следующем подходе сопоставляются рыночные цены, по которым продаются аналогичные объекты недвижимости. В силу недостаточной информационной прозрачности сделок и ESG-характеристик объектов недвижимости достаточно трудно оценить насколько факторы

устойчивости учитываются в рыночном ценообразовании. Третий подход основан на оценке доходности, при котором учитывается потенциальный доход от аренды объекта недвижимости, вероятности и продолжительность неиспользования объекта, расходы собственника на содержание. Оценивается разница между чистым доходом владельцев и рыночными ценами. В условиях возрастающей восприимчивости арендаторов и инвесторов к проблемам устойчивости объекты с высокими ESG-рейтингами становятся более востребованными, что безусловно отражается в ставках арендной платы. Энергоэффективные здания с низкими операционными затратами имеют преимущества как для инвесторов, так и для арендаторов. Со стороны арендаторов имеется устойчивый спрос и поэтому промежутки времени, в которые объект недвижимости остается незанят, сокращаются. Для арендаторов немаловажным фактором становится то, что текущие коммунальные расходы относительно невысокие.

В долгосрочном периоде для инвесторов дисконтированные денежные потоки также зависят от ESG-факторов. Исходя из цены приобретения объекта недвижимости можно провести сравнительный анализ денежных потоков для различных вариантов ESG-комплаенса. Рассчитанная внутренняя норма доходности данного объекта недвижимости сравнивается с другими объектами.

Ставка дисконтирования зависит от временной стоимости денег и рисков, которые зависят от будущих денежных потоков и операций объекта. Здания с невысокими показателями устойчивости дисконтируются по более высокой ставке ввиду более высоких рисков дополнительных капитальных затрат, налоговых отчислений, низкого спроса арендаторов и соответственно длительного периода простоя. С помощью метода дисконтирования денежных потоков можно определить инвестиционную привлекательность объекта на период владения и момент продажи следующему владельцу. Поэтому важно не только текущее состояние объекта, но и его востребованность на рынке через много лет. В условиях усиления значимости требований устойчивости ставка конечной капитализации для неустойчивых зданий будет выше, что в будущем спровоцирует снижение остаточной стоимости и текущей стоимости объекта.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Официальный сайт РБК Тренды - Как развивается ESG-туризм в России. – URL: <https://trends.rbc.ru/trends/green/65b9fc3e9a794732c4b34a17>
2. Официальный сайт «Российская газета» - Как ESG-принципы влияют на выбор путешественников. – URL: <https://rg.ru/2024/03/04/kak-esg-principy-vliiaut-na-vybor-puteshestvennikov.html>
3. Москвитина, Е. И. Экология, кадры, государство: «диагностика» и управление / Е. И. Москвитина, Д. К. Овсянникова, Е. А. Пондо // Вопросы инновационной экономики. – 2023. – Т. 13, № 1. – С. 39-58. – DOI 10.18334/vinec.13.1.117473.
4. Подкорытова Е. В. Анализ ESG-отчетности девелоперских компаний в России методом тематического моделирования / Е. В. Подкорытова, А. М. Платонов // Весенние дни науки:

сборник докладов Международной конференции студентов и молодых ученых (Екатеринбург, 20–22 апреля 2023 г.). – Екатеринбург: Издательство Издательский Дом «Ажур», 2023. – С. 913-916.

5. Зотова А.В. Сопоставление ESG-стратегии и ЭКГ-рейтинга / А.В. Зотова // Профессорский журнал. Серия: Экономические науки. – 2024. – №4 (4). – С.36-39.

REFERENCES

1. The official website of RBC Trends - How ESG tourism is developing in Russia. – URL: <https://trends.rbc.ru/trends/green/65b9fc3e9a794732c4b34a17>
2. The official website of Rossiyskaya Gazeta - How ESG principles influence the choice of travelers. – URL: <https://rg.ru/2024/03/04/kak-esg-principy-vliiaut-na-vybor-puteshestvennikov.html>
3. Moskvitina, E. I. Ecology, personnel, state: "diagnostics" and management / E. I. Moskvitina, D. K. Ovsyannikova, E. A. Pondo // Issues of innovative economics. – 2023. – Vol. 13, No. 1. – pp. 39-58. – DOI 10.18334/vinec.13.1.117473.
4. Podkorytova E. V. Analysis of ESG-reporting of development companies in Russia by the method of thematic modeling / E. V. Podkorytova, A.M. Platonov // Spring Days of Science: collection of reports of the International Conference of Students and Young Scientists (Yekaterinburg, April 20-22, 2023). – Yekaterinburg: Azhur Publishing House, 2023. – pp. 913-916.
5. Zotova A.V. Comparison of ESG strategy and ECG rating / A.V. Zotova // Professorial Journal. Series: Economic Sciences. – 2024. – №4 (4). – Pp.36-39.