

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2023, Том 15, № s6 / 2023, Vol. 15, Iss. s6 <https://esj.today/issue-s6-2023.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/21FAVN623.pdf>

5.2.4. Финансы (экономические науки)

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Мезенцев, И. И. Анализ влияния ESG факторов на стоимость девелоперских проектов / И. И. Мезенцев, С. В. Плясова // Вестник евразийской науки. — 2023. — Т. 15. — № s6. — URL:

<https://esj.today/PDF/21FAVN623.pdf>

**For citation:**

Mezentsev I.I., Plyasova S.V. Analysis of the influence of ESG factors on the cost of development projects. *The Eurasian Scientific Journal*. 2023; 15(s6): 21FAVN623. Available at: <https://esj.today/PDF/21FAVN623.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.)

УДК 338

**Мезенцев Илья Игоревич**

НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», Москва, Россия  
«Экономический» факультет  
Аспирант  
E-mail: imezzentsev@gmail.com

**Плясова Светлана Владимировна**

НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», Москва, Россия  
Доцент кафедры «Оценочной деятельности и корпоративных финансов»  
Кандидат экономических наук, доцент  
E-mail: splyasova@synergy.ru

## **Анализ влияния ESG факторов на стоимость девелоперских проектов**

**Аннотация.** Данная статья посвящена анализу влияния ESG-факторов на стоимость девелоперских проектов. Актуальность исследования связана, с одной стороны, с достаточно большой включенностью направлений устойчивого развития (далее — ESG) в деловое сообщество, в том числе, и российское. С другой стороны, очевидно, что в геополитическом плане в России все очень сильно изменилось в последние годы, в том числе, по вопросам ориентации на глобальные рынки капитала, что порождает множество дискуссий о применимости и востребованности ESG-подходов в РФ сейчас. Однако, РФ продолжает придерживаться курса на выполнение условий ESG, а запрос правительства РФ на технологическое совершенствование девелоперских проектов как часть курса на импортозамещение требует необходимости поиска возможностей учета ESG-факторов и одновременно получения прибыли от данных проектов. В ходе исследования автору удалось ответить на вопросы: почему в принципе «зеленые» технологии так хорошо ложатся на повестку девелоперских проектов, почему их там очень логично применять, почему сертификация для объектов строительства в рамках данных проектов является очень эффективной. Автор исследования утверждает, что повестка дня в области устойчивого развития — это тот случай, когда денежные потоки встречаются с целями экологии, и делает вывод, что, казалось бы, ужесточение требований к реализации девелоперских проектов должно привести к удорожанию этих проектов и нецелесообразности их реализации, однако, приведенный анализ показал, что продуманная политика государства, его финансовых структур и нацеленность промышленного сектора на соблюдение повестки устойчивого

развития, — в своей совокупности будут способствовать исключительно положительному влиянию ESG-факторов на стоимость девелоперских проектов.

**Ключевые слова:** девелоперский проект; устойчивое развитие; ESG-факторы; «зеленые» технологии; «зеленые» инвестиции; нефинансовая отчетность; экономический рост

## Введение

Актуальность исследования связана, с одной стороны, с достаточно большой включенностью направлений устойчивого развития (далее — ESG) в деловое сообщество, в том числе, и российское. Данные направления активно обсуждаются на уровне крупных, а особенно публичных, корпораций. Более того, в последние годы в России существует практика того, что уже несколько десятков крупных компаний добровольно публикует нефинансовую отчетность, которая так или иначе связана с целями ESG, системой ее показателей, тем или иным ее стандартом.

С другой стороны, очевидно, что в геополитическом плане в России все очень сильно изменилось в последние годы, в том числе, по вопросам ориентации на глобальные рынки капитала, что порождает множество дискуссий о применимости и востребованности ESG-подходов в РФ сейчас.

Однако, РФ продолжает придерживаться курса на выполнение условий ESG, а запрос правительства РФ на технологическое совершенствование девелоперских проектов как часть курса на импортозамещение требует необходимости поиска возможностей учета ESG-факторов и одновременно получения прибыли от данных проектов.

Представленная актуальность определила направленность исследования на изучение вопросов того, какие из ESG-факторов стоит учитывать при оценке влияния стоимости и инвестиционной привлекательности девелоперских проектов.

Цель исследования: проанализировать влияние ESG-факторов на стоимость девелоперских проектов.

Объект исследования: ESG-факторы.

Предмет исследования: влияние ESG-факторов на стоимость девелоперских проектов.

## 1. Методы и материалы

Методы исследования, позволившие раскрыть его содержание: системный анализ, синтез, обобщение, сравнение, графический метод.

Для достижения данной цели в работе были поставлены следующие задачи:

- изучить сущность и цели устойчивого развития;
- определить, каким образом ESG-факторы реализуемы в девелоперских проектах;
- выяснить, насколько «зеленые» технологии применимы к девелоперским проектам;
- проанализировать, возможности ESG-факторов в области снижения стоимости девелоперских проектов.

Теоретическую основу исследования составили публикации следующих авторов: А.М. Платонов, С.А. Паньшин [1], Н.В. Фадейкина, Л.В. Шеховцова [2], S.G. Sternik, Sh.M. Khoshimov, Су. Niu [3] и др.

Информационной базой исследования послужили научные труды отечественных ученых, аналитические данные, материалы научных конференций, Интернет-ресурсы (официальные сайты).

## 2. Результаты и обсуждения

25 сентября 2015 г. в Нью-Йорке 193 государства-члена ООН, в том числе Российская Федерация, приняли повестку дня в области устойчивого развития и решили, что будут всячески стремиться достигать те цели устойчивого развития, которые были впервые обозначены в этом документе [4].

На рисунке 1 представлены цели устойчивого развития (далее — ЦУР), распределенные по ESG.



*Рисунок 1. Цели устойчивого развития, распределенные по ESG (составлено автором)*

Как видно из рисунка 17, некоторые цели ESG относятся к социуму, некоторые к управлению, некоторые к охране окружающей среды. Есть цели, которые включают в себя как социальные, так и экологические аспекты и т. д., и есть цель «Партнерство в интересах устойчивого развития», которая несет в себе общую триединую концепцию. Причем, данные цели ESG предусматривают решение 169 задач, которые раскрываются показателями [5].

Теперь попытаемся понять, каким образом ESG-факторы реализуемы в девелоперских проектах. Для этого рассмотрим принципы функционирования девелоперского проекта с учетом ESG-факторов на рисунке 2.



*Рисунок 2. Принципы функционирования девелоперского проекта с учетом ESG-факторов (составлено автором)*

Согласно рисунку 2 можно выделить три главных принципа функционирования девелоперского проекта с учетом ESG-факторов:

Первый принцип — привлечение инвестиций и реализацию проектов, отвечающих ЦУР (резидентная политика). Под ней можно понимать такую политику, которая предполагает принятие в девелоперский проект таких резидентов, которые верифицированы как «зеленые», имеют высокий ESG-рейтинг и их деятельность относится к приоритетным отраслям, предусмотренным ESG.

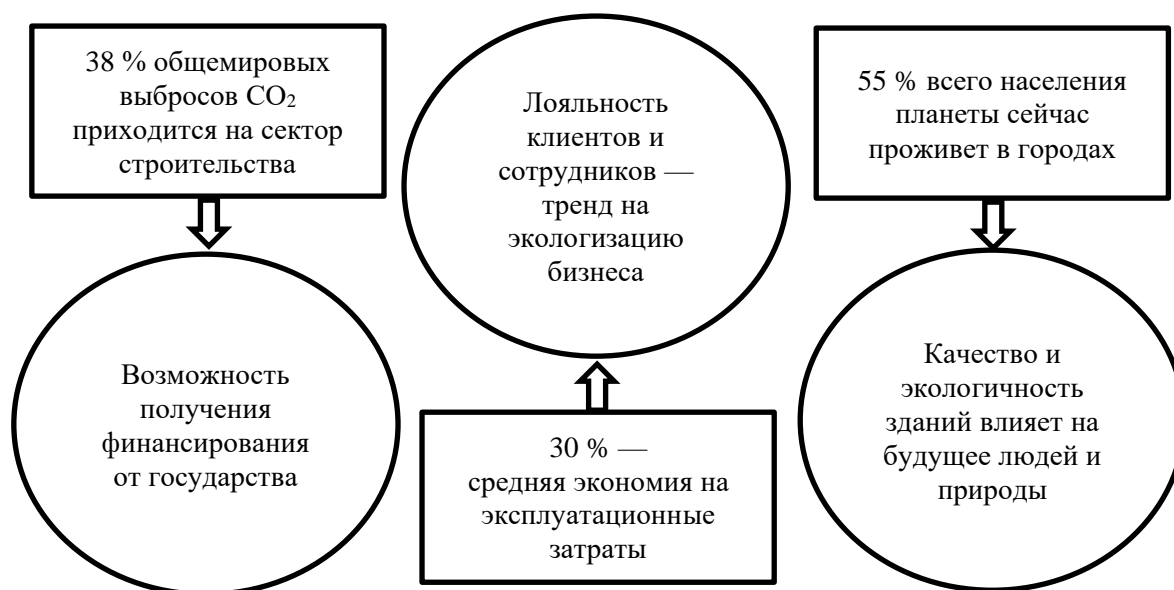
Второй принцип — внедрение стандартов ESG и раскрытие нефинансовой отчетности. Согласно данному принципу, руководство девелоперского проекта ежегодно должно раскрывать свою нефинансовую отчетность, включающую ESG-данные, отчет об устойчивом развитии, а также стратегию устойчивого развития данного проекта.

Третий принцип — распространение принципов ESG за пределы девелоперских проектов. Реализация данного принципа девелоперским проектом позволит заявить о том, что руководители проекта придерживаются принципов устойчивого развития не только внутри себя, но и готовы делиться данным опытом с окружающими сообществами [6].

Тренд на «экологическое строительство» в настоящее время набирает обороты по причинам, представленным на рисунке 3.

Из рисунка 3 очевидно, что чем больше в рамках девелоперского проекта удастся сократить энергозатраты на его строительство, тем экологичнее будет данное строительство, тем больше будет финансовая экономия.

Поэтому на примере индустриального проекта обозначим, почему в принципе «зеленые» технологии так хорошо ложатся на повестку девелоперских проектов, почему их там очень логично применять, почему сертификация для объектов строительства в рамках данных проектов является очень эффективной.



*Рисунок 3. Причины актуальности «экологического строительства» (составлено автором)*

Во-первых, сами индустриальные здания, не считая тех индустриальных технологий, которые должны находиться в этих зданиях, по своей сути достаточно простые объекты, и у них несложные требования к внутреннему пространству, внутренней среде, сниженные требования по комфортности и т. д. В таких инфраструктурных объектах не так сильно отслеживается уровень температуры, влажность воздуха и воздухообмен и др.

Во-вторых, как правило, инфраструктурные объекты находятся на некотором удалении от основных мощностей по теплоснабжению, поэтому проектом предусматривается строительство собственных котельных с более эффективным и современным оборудованием, рассматриваются возможности применения альтернативных источников энергии.

В-третьих, технологии строительства индустриальных объектов предусматривают, как правило, сборные конструкции, которые позволяют часть строительных работ проводить фабричным методом, за счет строительства происходит в более сжатые сроки, а это значит, что за этот период производится меньшее количество отходов, что важно для ESG [7].

Повестка дня в области устойчивого развития — это тот случай, когда денежные потоки встречаются с целями экологии. И современные тенденции таковы, что любой инвестор сегодня стремится «озеленить» свой портфель, поскольку у рынка есть ожидания, что те компании, которые не будут этого делать, а целиком и полностью полагаться на «грязное» производство, будут постепенно устаревать, и стоимость их будет падать.

Более того, в настоящее время идет проработка вопроса «зеленого» финансирования проектов на законодательном уровне. Так, постановлением правительства № 1587 от 21 сентября 2021 г.<sup>1</sup> была введена таксономия «зеленых» проектов, позволяющая на государственном уровне прорабатывать инфраструктуру для активного финансирования «зеленого» строительства.

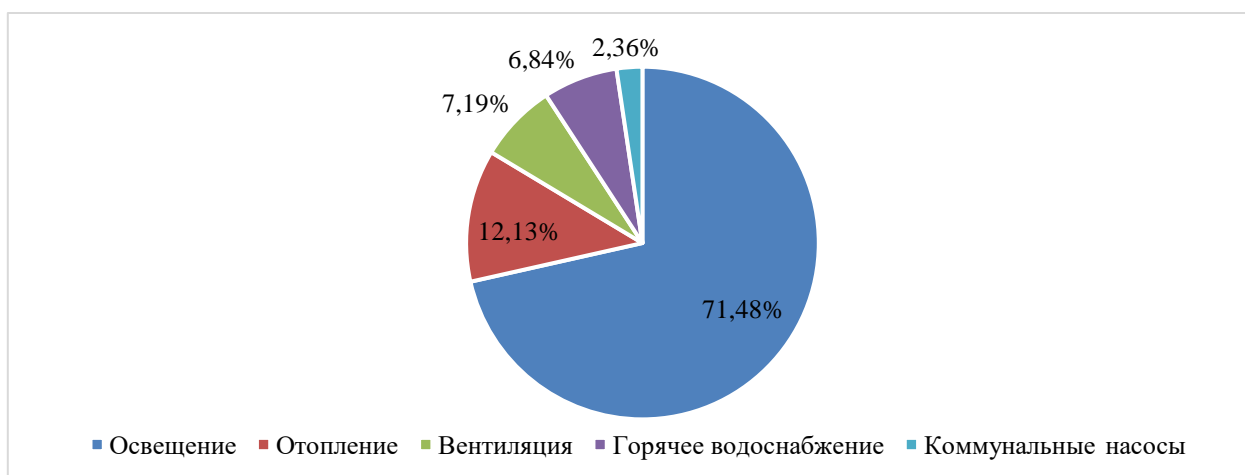
<sup>1</sup> Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации инструментов финансирования устойчивого развития в РФ: постановление Правительства РФ от 21 сентября 2021 г. № 1587 (ред. от 30 декабря 2023 г. N 2415) // Собрание законодательства РФ от 4 октября 2021 г. № 40 ст. 6818.

Помимо того, что «зеленое» строительство позволяет соответствовать современным мировым трендам, а также получать дополнительные источники финансирования, нужно отметить, что применение «зеленых» технологий в девелоперских проектах способствует также снижению операционных расходов, а именно следующих:

1. Плата за коммунальные услуги, поскольку снижается потребление ресурсов.

В частности, энергомоделирование, предвещающее реализацию девелоперского проекта, позволяет определить энергобаланс проектируемого здания, его энергопотребление и заблаговременно разработать меры по экономии энергопотребления в данном проекте, чтобы получить максимальную финансовую отдачу.

Например, большую часть энергопотребления круглосуточного складского помещения составляет освещение, поскольку свет там будет гореть постоянно (рис. 4).



**Рисунок 4.** Энергопотребление круглосуточного складского помещения (разработано автором)

Поэтому любые меры, связанные с оптимизацией освещения на складе, будут сразу давать очень хороший экологический эффект и хорошую экономию, что будет положительно отражаться на балансе проекта.

2. Расходы на техническое обслуживание, т. к. замедляется устаревание активов, достигается преимущество для страхования активов, а также исключается возможность получения штрафов за несоблюдение «зеленых» нормативов, в т. ч. в случае ужесточения законодательства в будущем [8].

Любой девелоперский проект, проходя стадии разработки концепции, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию предполагает получение прибыли [9]. Однако, из представленного выше анализа очевидно, что для современных девелоперских проектов важен не просто рост выручки, а то, чтобы этот рост осуществлялся пропорционально экологическим и социальным показателям, которых удастся достичь в рамках данных проектов. Для контроля этого, как уже указывалось выше, руководство девелоперского проекта ежегодно должно подавать нефинансовую отчетность о системе управления устойчивым развитием в рамках проекта. Очевидно, что данная отчетность, выступая в разных аспектах, может оказывать влияние на стоимость девелоперских проектов:

1. Отчетность как инструмент повышения эффективности проекта:
  - развитие процессов управления нефинансовыми аспектами деятельности;
  - повышение качества управленческой отчетности и принятия решений;
  - управление рисками устойчивого развития.

2. Отчетность как инструмент управления имиджем и репутацией:
  - поддержание имиджа и деловой репутации компании;
  - управление внешними коммуникациями;
  - преимущество перед конкурентами.
3. Отчетность как инструмент развития партнерства:
  - выстраивание доверительных долгосрочных отношений с заинтересованными сторонами;
  - привлечение и удержание персонала;
  - создание новых возможностей для бизнеса.
4. Отчетность как инструмент привлечения капитала:
  - повышение позиции компании в ESG-рейтингах;
  - соответствие ожиданиям инвесторов и акционеров;
  - презентация стратегии и результатов компании инвесторам и акционерам [10].

Так, нефинансовая отчетность о системе управления устойчивым развитием в рамках девелоперского проекта косвенным образом позволяет повышать стоимость данного проекта.

Таким образом, анализ влияния ESG-факторов на стоимость девелоперских проектов прямо и косвенно указал на то, что «зеленые» технологии достаточно применимы к данным проектам и рекомендуются в современных условиях ориентации мирового сообщества на повестку устойчивого развития.

### Выводы

Любой девелоперский проект, проходя стадии разработки концепции, проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию предполагает получение прибыли. При этом в рамках современных девелоперских проектов обязательным требованием стало ориентирование на ESG-факторы. Поэтому очевидно, что их задача усложнилась, теперь важен не просто рост прибыли, а то, чтобы этот рост осуществлялся пропорционально экологическим и социальным показателям, которых необходимо достичь в рамках данных проектов.

Казалось бы, ужесточение требований к реализации девелоперских проектов должно привести к удорожанию этих проектов и нецелесообразности их реализации. Однако, приведенный анализ показал, что продуманная политика государства, его финансовых структур и нацеленность промышленного сектора на соблюдение повестки устойчивого развития, — в своей совокупности будут способствовать исключительно положительному влиянию ESG-факторов на стоимость девелоперских проектов.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Платонов, А.М. Методологический подход к обоснованию поэтапных транспортно-логистических экосред девелоперских проектов / А.М. Платонов, С.А. Паньшин // Логистика и управление цепями поставок. — 2023. — Т. 20, № 1(106). — С. 26–60. — EDN CR10PU.

2. Фадейкина, Н.В. Обоснование применения интеграционного подхода к использованию единой инструментальной платформы проведения финансового и бизнес-анализа в целях оценки финансовой целесообразности реализации девелоперских проектов / Н.В. Фадейкина, Л.В. Шеховцова // Сибирская финансовая школа. — 2020. — № 4(140). — С. 68–72. — EDN VCKLDN.
3. Sternik, S.G. Strategy of Chinese development companies in the Russian market / S.G. Sternik, Sh.M. Khoshimov, Cy. Niu // Real Estate: Economics, Management. — 2021. — №. 4. — С. 65–69. — EDN DGKLSZ.
4. Жеребцова, О.В. Энергоэффективные девелоперские проекты как инструмент для достижения целей устойчивого развития / О.В. Жеребцова // Журнал правовых и экономических исследований. — 2022. — № 1. — С. 185–190. — DOI 10.26163/GIEF.2022.94.73.025. — EDN NPIGKN.
5. Волков, А.Н. Разработка смягчающих мер для сдерживающих факторов девелоперских проектов / А.Н. Волков // Вопросы устойчивого развития общества. — 2020. — № 3-2. — С. 483–488. — DOI 10.34755/IROK.2020.98.33.092. — EDN LBPULN.
6. Бакрунов, Ю.О. Разработка алгоритма управления девелоперским проектом и методики оценки эффекта от его реализации / Ю.О. Бакрунов // Сметно-договорная работа в строительстве. — 2021. — № 12. — С. 27–35. — DOI 10.33920/str-01-2112-04. — EDN DUGOZZ.
7. Голощапова, Л.В. Перспективы инвестиций в нежилые помещения в Москве / Л.В. Голощапова, Л.О. Прозоров, Д.И. Кан // Современные технологии управления. — 2022. — № 2(98). — EDN ESUFHP.
8. Долгов, М.А. Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости / М.А. Долгов, В.М. Круглякова // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. — 2020. — № 4. — С. 54–64. — DOI 10.17308/econ.2020.4/3193. — EDN PSDWQF.
9. Бакрунов, Ю. Классификация и выбор источников финансирования девелоперских проектов / Ю. Бакрунов // International Independent Scientific Journal. — 2021. — № 30. — С. 25–29. — EDN QHKTKS.
10. Бакрунов, Ю.О. Актуальные проблемы финансирования девелоперских проектов / Ю.О. Бакрунов, А.А. Плетнева // Экономика и предпринимательство. — 2021. — № 7(132). — С. 659–664. — DOI 10.34925/EIP.2021.132.7.115. — EDN ZDWQAF.



**Mezentsev Ilya Igorevich**

Moscow Financial and Industrial University «Synergy», Moscow, Russia  
E-mail: imezzentsev@gmail.com

**Plyasova Svetlana Vladimirovna**

Moscow Financial and Industrial University «Synergy», Moscow, Russia  
E-mail: splyasova@synergy.ru

## **Analysis of the influence of ESG factors on the cost of development projects**

**Abstract.** This article is devoted to analyzing the influence of ESG factors on the cost of development projects. The relevance of the study is connected, on the one hand, with the fairly large inclusion of sustainable development areas (hereinafter referred to as ESG) in the business community, including the Russian one. On the other hand, it is obvious that geopolitically in Russia everything has changed very much in recent years, including with regard to orientation towards global capital markets, which gives rise to many discussions about the applicability and relevance of ESG approaches in the Russian Federation now. However, the Russian Federation continues to adhere to the course of fulfilling ESG conditions, and the request of the Russian government for technological improvement of development projects as part of the course towards import substitution requires the need to find opportunities to take into account ESG factors and at the same time make a profit from these projects. In the course of the study, the author was able to answer the questions: why, in principle, «green» technologies fit so well on the agenda of development projects, why it is very logical to use them there, and why certification for construction projects within these projects is very effective. The author of the study argues that the sustainable development agenda is a case where cash flows meet environmental goals, and concludes that it would seem that tightening the requirements for the implementation of development projects should lead to more expensive projects and the impracticality of their implementation. However, the above analysis showed that the well-thought-out policy of the state, its financial structures and the focus of the industrial sector on compliance with the sustainable development agenda will, in their totality, contribute to the exclusively positive impact of ESG factors on the cost of development projects.

**Keywords:** development project; sustainable development; ESG factors; green technologies; green investments; non-financial reporting