

ФОНДЫ ESG В НЕДВИЖИМОСТИ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

ESG FUNDS IN REAL ESTATE: CURRENT STATUS, PROBLEMS AND
PROSPECTS

УДК 332.72

Катаева Полина Владимировна, студентка 5 курса направления «Экономическая безопасность», ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет»

Polina V. Kataeva, polinakataeva2000@gmail.com

Аннотация

В статье рассматривается понятие ESG-инвестирования недвижимости, его развитие в мире и в России, а также рассмотрены перспективы данного направления с точки зрения экономической эффективности инвестиционного проекта при учете ESG-факторов.

Annotation

The article discusses the concept of ESG real estate investment, its development in the world and in Russia, and also considers the prospects of this direction from the point of view of the economic efficiency of an investment project considering ESG factors.

Ключевые слова: ESG-фонды, ESG-факторы, недвижимость, ESG в недвижимости, инвестирование, устойчивое развитие, зеленая экономика, экология, экологически чистые продукты.

Keywords: ESG funds, ESG factors, real estate, ESG in real estate, investing, sustainable development, green economy, ecology, environmentally friendly products.

«Экологичный» тренд все больше приобретает популярность в обществе. Концепция ESG-инвестирования подразумевает максимальную ориентированность на соблюдение трех основных принципов ответственного инвестирования [4]:

- Экологический – предполагает инвестирование в проекты, отдающим приоритет максимально эффективному использованию и сохранению природных богатств;

- Социальный – затрагивает вопросы неравенства, инклюзивности, разнообразия, трудовых отношений и инвестиций в человеческий капитал и сообщества;

- Управленческий – согласуется с целями устойчивого развития и корпоративного управления, обеспечивает учет социальных и экологических соображений при принятии инвестиционных решений.

Фонд недвижимости ESG – это тип взаимного или биржевого фонда, который инвестирует в строительные кампании с высокими экологическими показателями, социальными практиками и методами управления. По мере роста глобального спроса на экологически чистые продукты растет и необходимость обеспечения ответственного управления инвестициями с использованием таких ответственных инвестиционных стратегий, как фонды ESG. Растет понимание того, что недвижимость может оказывать значительное социальное воздействие либо в форме восстановления общественных пространств (косвенно придавая ценность существующей недвижимости) или доступного жилья, либо посредством инвестиций с экологической направленностью.

Проявлением влияния ESG на инфраструктуру является так называемая инициатива «Умные города», которая относится к городским районам, для

которых разработаны различные инновационные технологические методы. Полученные результаты могут гарантировать, что городская инфраструктура управляется и организуется более эффективно. Большинство из этих методов в настоящее время разработаны таким образом, чтобы рекомендации ESG охватывали всю жизнь города, общественные услуги и ресурсы, оптимизацию энергопотребления, водоснабжения, выявления преступлений и утилизации отходов.

Успешным примером умного города является Дубай, который является технологически инновационным в различных секторах [7]. Несколько примеров:

- Транспорт: разработка первого hyperloop между Дубаем и Абу-Даби и автономных воздушных такси;
- Туризм: проект Oasis Eco Resort, целью которого является строительство устойчивого комплекса посреди пустыни;
- Жилье: проект Martian city, целью которого является строительство домов в пустыне для 600 000 человек в качестве прототипа для 100-летнего плана колонизации Марса;
- Энергетика: мега-солнечный парк с целью превращения Дубая в экологически чистый центр;
- Безопасность: разработка самоуправляемых полицейских машин.

Ожидается, что регулирование, касающееся ESG, должно продолжать расширяться в деталях. На инвесторов, вероятно, повлияет раскрытие правовой и нормативной информации, связанной с ESG, для чего может потребоваться надлежащая консультация экспертов. Кроме того, нет сомнений в том, что мировой рынок недвижимости уже осознает, что принципы ESG являются ключевыми для устойчивых инвестиций. Фактически, устойчивое инвестирование вскоре может стать стандартным способом инвестирования. Чтобы достичь этого, инвесторы в недвижимость должны обеспечить, чтобы управление фондом соответствовало их предполагаемому положительному социальному воздействию.

Идеология ESG появилась в России значительно позже. Данный термин был введен в 2004 году в докладе "Who Cares Wins. Connecting Financial Markets to a Changing World", подготовленном под эгидой Глобального договора ООН по призыву Генерального секретаря ООН Кофи Аннана. Активное внедрение и реализация ESG-программ в России начались, можно сказать, в 2021 году. Тогда было опубликовано Информационное письмо ЦБ РФ от 16 декабря 2021 года № ИН-06-28/96 «О рекомендациях по учету советом директоров публичного акционерного общества ESG-факторов, а также вопросов устойчивого развития» [3], где были введены основные понятия ответственного инвестирования и предложены подходы по учету советом директоров ESG-факторов и связанных с ними рисков и возможностей, а также представлена нормативная база и рекомендации.

Также в 2021 году были обновлены параметры ГОСТ, начало действия которых запланировано на 2023 год. Были сформулированы критерии для признания зданиям статус «зеленый дом» – строение, созданное с учетом ESG-факторов.

ESG-принципы начали внедряться не только в сам процесс строительства, но и в инвестиционные проекты. С 2018 года на Московской бирже начали появляться компании, выпускающие так называемые «зеленые облигации» – ценные бумаги, направленные на финансирование проектов, прошедших независимую и экологическую экспертизу и оцененных по экологическим критериям [5]. В последние годы начали появляться и рейтинговые агентства, работа которых ориентирована на оценку «зеленых инструментов», таких как кредиты и другие долговые обязательства, направленные на создание ESG-проектов.

Так как ESG-направление находится только в начальной стадии развития в России и еще не сформировано до конца, можно выделить следующие перспективы для данного направления:

- Создание полноценной нормативной базы, соблюдение которой будет обязательно для инвесторов и застройщиков;

- Распространение принципов ESG на весь сегмент недвижимости (в настоящее время в России осуществляется только несколько проектов многоквартирных домов, при этом офисные и другие здания все еще не учитывают ESG-факторы в полной мере);
- Рассмотрение и адаптация международных практик для внедрения и реализации ESG-идеологии в России;
- Поддержка инвестиционных проектов с ESG-направленностью.

Литература

1. Agedi Group. ESG фонды для ответственного инвестирования в недвижимость. 2021. [Электронный ресурс]. – URL: <https://agedigroup.com/ru/2021/02/22/fondi-esg-v-nedvigemosti/>
2. Francisco Da Cunha & Filipa Belchior Coimbra. The Impact of Social Good on Real Estate | Deloitte LU. [Электронный ресурс]. – URL: <https://www2.deloitte.com/ce/en/pages/real-estate/articles/the-impact-of-social-good-on-real-estate.html>
3. Астафьева Ольга Сергеевна ESG - ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ // Электронная наука. 2022. №1. [Электронный ресурс]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/esg-tranformatsiya-rynka-nedvizhimosti-rossii>
4. Довбий Ирина Павловна, Кобылякова Влада Валерьевна, Минкин Александр Александрович ESG-ПЕРЕХОД КАК НОВАЯ ПАРАДИГМА ГЛОБАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И УСТОЙЧИВЫХ ФИНАНСОВ // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент. 2022. №1. [Электронный ресурс]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/esg-perehod-kak-novaya-paradigma-globalnoy-ekonomiki-i-ustoychivyh-finansov>
5. Долганов А.В., Долганова Н.А. О РАЗВИТИИ СИСТЕМЫ ЗЕЛЕННОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ // Россия: тенденции и перспективы развития. 2021. №16-1. [Электронный

ресурс]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-razvitii-sistemy-zelenogo-finansirovaniya-v-rossiyskoj-federatsii>

6. Тимонина Ирина Львовна Япония на пути к устойчивому развитию: «зеленое финансирование» // Ежегодник Япония. 2021. №.50. [Электронный ресурс]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/yaponiya-na-puti-k-ustoychivomu-razvitiyu-zelenoe-finansirovanie>

7. Шемякина Т. Ю. ПРИМЕНЕНИЕ ESG-ФАКТОРОВ В ИНВЕСТИЦИОННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ // Вестник ГУУ. 2021. №3. [Электронный ресурс]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-esg-faktorov-v-investitsionnyh-stroitelnyh-proektah>

Literature

1. Agedi Group. ESG funds for responsible real estate investment. 2021. [electronic resource]. – URL: <https://agedigroup.com/ru/2021/02/22/fondi-esg-v-nedvigemosti/>

2. Francisco Da Cunha & Filipa Belchior Coimbra. The Impact of Social Good on Real Estate | Deloitte LU. [electronic resource]. – URL: <https://www2.deloitte.com/ce/en/pages/real-estate/articles/the-impact-of-social-good-on-real-estate.html>

3. Astafyeva Olga Sergeevna ESG - TRANSFORMATION OF THE RUSSIAN REAL ESTATE MARKET // Electronic Science. 2022. No. 1. [Electronic resource]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/esg-tranformatsiya-rynka-nedvizhimosti-rossii>

4. Dovbiy Irina Pavlovna, Koblyakova Vlada Valeryevna, Minkin Alexander Alexandrovich ESG-TRANSITION AS A NEW PARADIGM OF GLOBAL ECONOMY AND SUSTAINABLE FINANCE // Bulletin of SUSU. Series: Economics and Management. 2022. No. 1. [Electronic resource]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/esg-perehod-kak-novaya-paradigma-globalnoy-ekonomiki-i-ustoychivyh-finansov>

5. Dolganov A.V., Dolganova N.A. On THE DEVELOPMENT OF THE GREEN FINANCE SYSTEM IN THE RUSSIAN FEDERATION // Russia: trends and prospects of development. 2021. №16-1. [electronic resource]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-razvitii-sistemy-zelenogo-finansirovaniya-v-rossiyskoy-federatsii>

6. Timonina Irina Lvovna Japan on the way to sustainable development: "green financing" // Yearbook Japan. 2021. No.50. [Electronic resource]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/yaponiya-na-puti-k-ustoychivomu-razvitiyu-zelenoe-finansirovanie>

7. Shemyakina T. Yu. APPLICATION OF ESG FACTORS IN INVESTMENT CONSTRUCTION PROJECTS // Bulletin of GUU. 2021. No. 3. [Electronic resource]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-esg-faktorov-v-investitsionnyh-stroitelnyh-proektah>