



Анализ эффективности реализации девелоперского проекта в контексте интеграции ESG-факторов

М.В. Матвеева¹, О.А. Безруких^{2✉}, В.А. Изнова³, А.Н. Балышева⁴

^{1,2,3}Иркутский национальный исследовательский университет, Иркутск, Россия

⁴Московский государственный строительный университет, Москва, Россия

Аннотация. Актуальная повестка стратегического развития строительной отрасли требует не отдельного применения и соблюдения экологического законодательства, а включает в себя комплексное внедрения системы ESG (Environmental, Social, and Governance) на всех этапах жизненного цикла девелоперского проекта. Это становится актуальным в связи с растущим вниманием общества к вопросам экологии, социальной ответственности и эффективного управления. Включение ESG-концепции в актуальную повестку девелоперского бизнеса России обусловлено направленностью концепции стимулировать существенные, качественные, экономические и технологические преобразования во всех бизнес-процессах застройщика, обеспечивая постоянное соблюдение целей устойчивого развития на протяжении всего жизненного цикла проекта. Придерживающееся данной концепции обеспечат своему бизнесу в стратегическом позиционировании экономический и технологический суверенитет. На основании этого в статье проведена ESG-оценка компании ООО СЗ «КСИ-Строй» с применением методики АКРА. После полученных результатов оценки, авторами были сформулированы рекомендации по внедрению концепции в бизнес-процессы девелоперских компаний. С целью определения экономической эффективности внедрения ESG-концепции была проведена оценка ее влияния на стоимость девелоперских проектов. Результаты доказали целесообразность применения ESG-концепции на всех этапах жизненного цикла девелоперского проекта, отраженную в увеличении будущей стоимости проекта.

Ключевые слова: устойчивое развитие, социальная ответственность, энергоэффективность, ESG-факторы, девелоперская компания

Для цитирования: Матвеева М.В., Безруких О.А., Изнова В.А., Балышева А.Н. Анализ эффективности реализации девелоперского проекта в контексте интеграции ESG-факторов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2025. Т. 15. № 1. С. 85–96. <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2025-1-85-96>. EDN: GXLNMV.

Original article

Performance analysis of a development project through the integration of ESG factors

Maria V. Matveeva¹, Olga A. Bezrukih^{2✉}, Veronika A. Iznova³, Anna N. Balysheva⁴

^{1,2,3}Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russia

⁴Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia

Abstract. The current agenda of strategic development of the construction industry involves the comprehensive implementation of ESG (Environmental, Social, and Governance) systems at all stages of the life cycle of a development project, rather than a separate application and compliance with environmental legislation. This is increasingly important due to the growing public attention to environmental issues, social responsibility, and effective management. The ESG concept is aimed at stimulating substantial, qualitative, economic, and technological transformations in all business processes of the developer, thus ensuring continuous compliance with sustainable development goals throughout the entire life cycle of the project. Following this concept, the development business in Russia

will be provided with economic and technological sovereignty in strategic positioning. Accordingly, this paper performs an ESG assessment of the ООО SZ “КСИ Строй” company using the ACRA methodology. On the basis of the results obtained, recommendations on implementing the ESG concept in the business processes of developer companies are provided. The economic efficiency of the ESG concept implementation was assessed in order to determine its impact on the cost of development projects. The results prove the expediency of applying the ESG concept at all stages of the life cycle of development projects, which will increase the future value of the project.

Keywords: sustainable development, social responsibility, energy efficiency, ESG factors, development company

For citation: Matveeva M.V., Bezrukikh O.A., Iznova V.A., Balysheva A.N. Performance analysis of a development project through the integration of ESG factors. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate*. 2025;15(1):85-96. (In Russ.). <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2025-1-85-96>. EDN: GXLNMV.

ВВЕДЕНИЕ

Девелоперский бизнес в последние пять лет столкнулся с рядом вызовов внешней среды, к которым можно отнести рост себестоимости строительства, увеличение ставки кредитования, сдерживание развития ипотечных программ и рядом других проблемных аспектов, которые требуют формирования стратегии адаптации, анализ потенциалов роста, а также выбор актуальных инструментов по изменению ключевых бизнес-процессов компании. Одним из таких инструментов является интеграция ESG-факторов (Environmental, Social and Governance) в стратегию компании в целом и в частности относительно отдельных процессов жизненного цикла девелоперского проекта [1]. На сегодняшний день фокус управленческих действий ведущих девелоперских компаний России направлен не только на анализ результатов финансовой деятельности (EBITDA, рентабельность собственного капитала, финансовая автономность и др.), но и сконцентрирован на соблюдении принципов социальной, экологической ответственности и обеспечении качества операционного и стратегического менеджмента.

Актуальность данного исследования обусловлена востребованностью со стороны девелоперских компаний включения ESG-принципов в жизненный цикл строительного проекта.

Целью данного исследования является оценка ESG-рейтинга компании ООО СЗ «КСИ-Строй» и анализ мер, предпринятых строительной компанией для учета экологических, социальных и управленческих факторов при осуществлении своей деятельности, в том числе при строительстве жилого комплекса «Пятый Элемент» в г. Иркутске.

МЕТОДЫ

Вопросы исследования ESG-концепции в

целом и отдельных компонентов концепции рассматриваются российскими и зарубежными исследователями [2–7]. В исследованиях обосновывается необходимость включения ESG-концепции в бизнес-процессы компаний, рассматриваются глобальные тенденции по переходу компаний реального сектора экономики на устойчивое развитие и доказывается эффективность перехода на рассматриваемую концепцию, что подтверждается ростом стоимости бизнеса и в целом финансовой отдачей для фирмы с точки зрения не только стоимости, но и прибыльности. При этом необходимо отметить, что большая часть научных исследований фокусируется на таких отраслях как геология и разведка недр, транспорт, промышленность, финансы и кредит. Строительная отрасль находится на начальном этапе применения в своей деятельности принципов ESG-концепции, что подтверждает необходимость проведения исследования рейтинга компаний данной отрасли, с целью анализа результирующих показателей и выстраивания стратегии по применению принципов устойчивого развития в деятельности девелоперского бизнеса.

Для проведения оценки деятельности ООО СЗ «КСИ-Строй» на основе концепции устойчивого развития в статье использована методология компании АКРА [8].

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Экологическая повестка выходит на первый план на уровне органов власти, бизнеса, населения и была актуальной в России задолго до появления концепции ESG, а решение экологических проблем было и остается одной из национальных целей.

В целом, ESG-тематика сформировалась более десяти лет, в особенности на территории Запада в ответ на ухудшающееся состояние окружающей среды. В 1980-х гг. появилась

теория устойчивого развития, которая раскрывает появление ESG-критериев и нескольких систем экологической сертификации зданий [9]. Термин ESG и его значение был представлен в научной работе в 2004 г. 20 финансовыми учреждениями в ответ на призыв Генерального секретаря Организации Объединенных Наций Кофи Анана. Включение принципов ESG-концепции в бизнес-процессы девелоперской компании требует кардинального пересмотра структуры отдельных операционных действий и включение оценок экологических, социальных и управленческих рисков в стратегию компании. Важным терминологическим аспектом является тот факт, что аббревиатура ESG часто используется как обобщенное описание, охватывающее инвестиционные стратегии, которые включают в себя в разной степени элементы как социальных, так и экологических целей [10]. Интеграция принципов ESG в корпоративные бизнес-процессы повышает организационную устойчивость к спектру факторов риска. Эмпирические данные свидетельствуют о том, что инвесторы ощущают корреляцию между соблюдением принципов ESG и снижением риска, специфичного для конкретной фирмы. Кроме того, принятие принципов ESG облегчает доступ к более рентабельному инвестиционному капиталу. Эти наблюдения подтверждаются научными исследованиями, при этом, отмечается повышенная стабильность фирм, демонстрирующих превосходные показатели ESG в периоды экономической нестабильности и системного кризиса. Это говорит о том, что интеграция ESG может функционировать как механизм смягчения подверженности

системному риску и повышения долгосрочной финансовой устойчивости компании [11]. Кроме того, исследователями доказано о наличии корреляции между ESG-рейтингом компании и ее стоимостью.

Данное положение прослеживается в следующих двух аспектах. Пересмотр работ в рамках жизненного цикла девелоперского проекта, с точки зрения включения отдельных элементов ESG-принципов, увеличивает ежегодные денежные потоки, генерируемые от объекта капитального строительства, что в свою очередь увеличивает стоимость девелоперской компании [13, 14].

Также увеличение стоимости девелоперской компании возможно получить за счет косвенного влияния ESG-принципов через создание уникального торгового предложения, позиционирование компании на рынке труда и создание у потребителей нужного восприятия конечной продукции и услуг компании [15, 16].

В аспекте каждого девелоперского проекта является стратегически важной задачей определение взаимосвязи между ростом стоимостью бизнеса и высоким рейтингом ESG [17, 18]. Использование отдельных элементов ESG-концепции в России берет свое начало в 70-х гг. прошлого века.

На сегодняшний день применение рассматриваемой концепции является актуальной повесткой для ведущих российских компаний [19]. В табл. 1 представлен перечень отечественных компаний в разных отраслях промышленности, которые придерживаются ESG-принципов и активно внедряют их в свою деятельность.

Таблица 1. ESG-рейтинг российских компаний на 01.01.2024 г.

Table 1. ESG-rating of Russian companies as of 01.01.2024

Место в рейтинге	Компания	Отрасль	Подотрасль	E-rank	S-rank	G-rank	ESG-рейтинг
1	СберБанк	Финансовая	Банки	2	1	4	2,3
2	ФосАгро	Химическая	Агрохимикаты	5	3	2	3,3
3	Полюс	Металлургическая и горнодобывающая	Драгоценные металлы	1	2	14	5,7
4	Татнефть	Нефтяная промышленность	Добыча газа и нефти	13	5	6	24
5	Роснефть	Нефтяная промышленность	Добыча газа и нефти	4	22	5	10,3

По данным рейтинга можно сделать вывод о том, что на данный момент лидируют финансовая отрасль и отрасли, связанные с добычей полезных ископаемых. Необходимо отметить, что всего четыре из 160 компаний в данном

рейтинге – компании, представляющие строительную отрасль. К ним относятся ПАО «Группа компаний «Самолет»», ООО «Компания «Эталон»», ПАО «Группа ЛСР» и ПАО «Группа компаний «ПИК»», рейтинговые

оценки которых представлены в табл. 2. По данным табл. 2 можно сделать вывод о том, что в компаниях ПАО «Группа компаний «Самолет»» и ООО «Компания «Эталон»» худший показатель в факторе экология (60 и 53 – наивыс-

шие оценки, что свидетельствует о наибольших рисках), а в компаниях ПАО «Группа ЛСР» и ПАО «Группа компаний «ПИК»» худшие показатели в социальном факторе (72 и 149 – наивысшие результаты).

Таблица 2. ESG-рейтинг строительных компаний на 01.01.2024 г.

Table 2. ESG-rating of construction companies as of 01.01.2024

Место в рейтинге	Компания	Отрасль	Подотрасль	E-rank	S-rank	G-rank	ESG-рейтинг
52	ПАО «Группа компаний «Самолет»»	Строительство	Строительство	60	47	43	50
53	ООО «Компания «Эталон»»	Строительство	Строительство	53	51	49	51
59	ПАО «Группа ЛСР»	Строительство	Строительство	49	72	56	59
134	ПАО «Группа компаний «ПИК»»	Строительство	Строительство	134	149	120	134

Анализ отраслевых отчетов показывает наличие значительного отставания строительной отрасли по темпам и масштабам внедрения принципов ESG по сравнению с другими отраслями. В строительной отрасли экологическое измерение ESG демонстрирует относительно слабую интеграцию, что отчасти объясняется ограниченным историческим прецедентом для разработки и распространения практик нефинансовой отчетности.

Дополнительные препятствия включают значительные затраты, связанные с принятием ESG, охватывающие не только обучение сотрудников и модернизацию инфраструктуры, но и фундаментальную реструктуризацию бизнес-процессов и динамики цепочки создания стоимости, что требует высоких капиталовложений на всех этапах жизненного цикла проекта строительства.

Рассмотрим уровень применения ESG-концепции на примере региональной девелоперской компании ООО СЗ «КСИ-Строй». Компания основана в 2006 г., имеет опыт строительства и проектирования жилых, офисных и промышленных объектов на территории Иркутской области. Так, жилой комплекс «Онегин» занял первое место в шестом городском архитектурном конкурсе «Градостроительство 2015». Также были построены жилые комплексы «Глазковский», «Приморский», «Солнечный берег», «Кумир». Были построены муниципальные объекты, такие как Иркутский областной колледж культуры, Гимназия № 44, школы № 21 и № 3, Усольская городская больница. ООО СЗ «КСИ-СТРОЙ» входит в группу

«Сибинструмент» – крупнейшего оптового поставщика в Восточной Сибири и на Дальнем Востоке, имеющим филиалы в семи крупнейших городах.

При проведении оценки, согласно методике АКРА, на первом этапе проводится анализ перечня показателей устойчивого развития в области экологии, социальной ответственности, а также качества управления.

Для компании ООО СЗ «КСИ-Строй» использованы показатели, приведенные в табл. 3 [8].

При проведении оценки были использованы следующие источники информации:

1. Информация из открытых источников: сведения о приросте сотрудников с 2022 г., социальных инвестициях, соотношении женщин и мужчин в организации, опыт работы в компании и др.

2. Справочники наилучших доступных технологий для различных отраслей.

3. Европейская таксономия «зеленых» технологий или схожие источники в других юрисдикциях.

4. Сведения из отраслевых публикаций и открытых источников, а также информация, размещенная на сайтах компаний отрасли, в которой оперирует оцениваемое лицо (статистики о заработной плате и качественном составе строительных компаний на территории России, отчеты министерства в строительной отрасли за 2022 и 2023 г., статьи, касающиеся «зеленых» технологий и ESG-концепции). Итоги данного исследования представлены в табл. 3

Таблица 3. Итоговые оценки деятельности ООО СЗ «КСИ-Строй»
Table 3. Final assessments of the activities of LLC SD "KSI-Stroy"

Блок	Фактор	Оценка	Вес	Взвешенная оценка в рамках этапа	Итого	Вес этапа в рамках блока	Взвешенная оценка в рамках блока
Экология	Образование отходов	3	16,70 %	0,501	2,672	50 %	1,3
	Водопотребление	4	16,70 %	0,668			
	Выбросы вредных веществ	4	16,70 %	0,668			
	Выбросы парниковых газов	3	16,70 %	0,501			
	Энергопотребление	1	16,70 %	0,167			
	Сбросы сточных вод	1	16,70 %	0,167			
Социальная ответственность	Текущий состав кадров	3	16,70 %	0,501	2,839	50 %	1,4
	Заработная плата	2	16,70 %	0,334			
	Гендерный состав	4	16,70 %	0,668			
	Травматизм	2	16,70 %	0,334			
	Смертельный травматизм	1	16,70 %	0,167			
	Социальные инвестиции	5	16,70 %	0,835			
Управление	Независимость СД	2	14,30 %	0,286	2,002	50 %	1,0
	Стабильный состав СД	1	14,30 %	0,143			
	Опыт работы членов СД в отрасли	1	14,30 %	0,143			
	Концентрация акционерной собственности	1	14,30 %	0,143			
	Раскрытие информации	3	14,30 %	0,429			
	Стратегия управления	2	14,30 %	0,286			
	Структура управления	4	14,30 %	0,572			

Рассмотрим детально полученные оценки по каждому из блока методики. Блок «Социальная ответственность» имеет наихудший результат – 1,4, что говорит о наибольшем риске из всех блоков. Это обусловлено следующими показателями: текущий состав кадров (3 балла), гендерный состав (4 балла), социальные инвестиции (5 баллов). Наилучший показатель 1,0 у блока «Управление». Этому поспособствовали следующие критерии: независимость совета

директоров (2 балла), стабильный состав совета директоров (1 балл), опыт работы членов совета директоров в отрасли (1 балл). Промежуточный результат – 1,3 у блока «Экология», что вызвано влиянием таких факторов как: сбросы сточных вод (1 балл), водопотребление (4 балла), энергопотребление (1 балл), выбросы вредных веществ (4 балла). На втором этапе методики анализируются подходы компании к управлению рисками, с выставлением

от 1 (свидетельствует о максимальных действиях компании по минимизации рассматриваемого риска) до 5 (свидетельствует о минимальных действиях компании по минимизации рассматриваемого риска) [8].

В открытых источниках отсутствует информация об экологических рисках и рисках социальной ответственности, поэтому были поставлены оценки 5 – ни один из критериев не выполняется для отраслевых экологических и социальных рисков. Риск корпоративного управления равен 3, так как не выполняются 2 и 4 критерии – отсутствие верхнеуровневого документа по управлению данным риском и не представление информации субъекту оценки.

На следующем этапе проводится оценка страновых и региональных рисков. Компания работает только на территории одной страны – России, поэтому страновой риск определяться не будет.

В результате анализа региональных рисков в блоке «Экология», проводимого с использованием рангового подхода, оцениваемому лицу выставляется 3 балла (отношение расходов Иркутской области к валовому региональному продукту (ВРП) составляет 4,4 %). Уровень показателя «Региональные социальные риски» – 3 балла, определен исходя из отношения социальных расходов региона к уровню ВВП в Иркутской области [20].

Согласно отчету Министерства финансов Иркутской области, за 2023 г. ВРП равен 2203,3 млрд руб., а социальные расходы из него составляют 165,2 млрд руб. То есть отношение социальных расходов к ВРП равно 7,5 %. Региональные риски управление показали 4 балла.

Полученное значение было определено исходя из двух факторов с весом 50 %. К первому фактору относится индекс восприятия коррупции региона – 3 балла (Россия находится на 141 месте согласно Corruption Perceptions Index). Второй фактор – уровень привлекательности региона – 5 балла (по оценке рейтингового агентства «Эксперт», Иркутская область имеет уровень привлекательности С – наименьшая из возможных оценок).

Итоговая оценка равняется 3,4 баллам, что соответствует уровню ESG-11 (ESG-E) – приемлемая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления (табл. 4).

С целью повышения оценки и более комплексного внедрения ESG-концепции, компании рекомендуется проводить следующие мероприятия:

1. Регулярно публиковать отчетность о своей деятельности.
2. Организовать деятельность комитета по инвестициям, в том числе социальным.
3. Внедрять технологии информационного проектирования в бизнес-процессы компании, с целью оптимизации сроков строительства, организационно-технологического проектирования и внедрению энергоэффективных технологий, в том числе на этапе проектирования, при создании цифровой информационной модели здания [21]. При этом необходимо отметить, что даже поэтапное внедрение ESG-принципов в бизнес-процессы компании может быть сопряжено с рядом вызовов, перечень которых отражен в табл. 4.

В табл. 5 представлены ESG-оценка для компании ООО СЗ «КСИ-Строй».

Таблица 4. Перечень вызовов при внедрении ESG-концепции в бизнес-процессы девелоперской компании

Table 4. List of challenges in implementing the ESG concept in the business processes of a development company

Перечень проблем	Описание
Дополнительные затраты	Внедрение ESG-концепции в отдельные строительные проекты может потребовать дополнительных расходов, к которым можно отнести, например, приобретение энергоэффективного оборудования [22]. При этом, покупка дорогостоящего оборудования требующего высоких капитальных затрат экономически эффективно в долгосрочной перспективе
Соппротивление изменениям со стороны сотрудников и подрядчиков	Соппротивление изменениям происходит при любых трансформационных процессах и возникает по причине отсутствия стратегического видения со стороны персонала и подрядчиков
Недостаток компетенций и опыта	На этапе внедрения концепции, а также на первых этапах реализации, требуется привлечение внешних экспертов компаний по сопровождению процесса интеграции концепции в бизнес-процессы девелоперской компании

Таблица 5. ESG-оценка для компании ООО СЗ «КСИ-Строй»
Table 5. ESG assessment for the company LLC SD "KSI-Stroy"

Блок	Фактор	Оценка	Вес	Взвешенная оценка в рамках этапа	Итого	Вес этапа в рамках блока	Взвешенная оценка в рамках блока	Итого	Вес блока в рамках ESG- концепции	Взвешенная оценка в рамках ESG- концепции	Итого
Экология	Образование отходов	3	16,70 %	0,501	3,0	50 %	1,5	3,803	33,30 %	1,27	3,4
	Водопотребление	4	16,70 %	0,668							
	Выбросы вредных веществ	4	16,70 %	0,668							
	Выбросы парниковых газов	3	16,70 %	0,501							
	Энергопотребление	1	16,70 %	0,167							
	Сбросы сточных вод	3	16,70 %	0,501							
	Отраслевые экологические риски	5			40 %			2	3,7195	33,30 %	1,24
Региональные экологические риски	3			10 %			0,3				
Социальная ответственность	Текущее кадров	3	16,70 %	0,501	2,8	50 %	1,4	3,7195	33,30 %	1,24	3,4
	Заработная плата	2	16,70 %	0,334							
	Гендерный состав	4	16,70 %	0,668							
	Травматизм	2	16,70 %	0,334							
	Смертельный травматизм	1	16,70 %	0,167							
	Социальные инвестиции	5	16,70 %	0,835							
	Отраслевые социальные риски	5			40 %			2	3,7195	33,30 %	1,24
Региональные социальные риски	3			10 %			0,3				
Управление	Независимость СД	2	14,30 %	0,286	2,0	50 %	1,0	2,601	33,30 %	0,87	3,4
	Стабильный состав СД	1	14,30 %	0,143							
	Опыт работы членов СД в отрасли	1	14,30 %	0,143							
	Концентрация акционерной собственности	1	14,30 %	0,143							
	Раскрытие информации	3	14,30 %	0,429							
	Стратегия управления	2	14,30 %	0,286							
	Структура управления	4	14,30 %	0,572							
Риски корпоративного управления	3			40 %			1,2	2,601	33,30 %	0,87	
Региональные риски управления	4			10 %			0,4				

С целью определения эффективности проведения мероприятий по внедрению ESG-концепции определим влияние мероприятий на итоговую стоимость девелоперского проекта [23].

Среди факторов, оказывающих влияние на стоимость девелоперского проекта и показатели эффективности, можно выделить сметную стоимость строительства, инфляцию, уровень ставки кредитования проектного финансирования, цену и темпы продаж [24]. Общедоступным методом включения факторов риска, специфичных для определенного девелоперского проекта, в финансово-экономическую оценку относится определение ставки дисконтирования [25].

В этом контексте ставка дисконтирования представляет собой ожидаемую норму прибыли на инвестированный капитал в альтернативные инвестиционные возможности, демонстрирующие сопоставимый профиль риска. Анализ чувствительности показателей эффективности в зависимости от ставки дисконтирования позволяет проводить более точную оценку экономической жизнеспособности проекта, а также направлен на определение зависимости ставки от включения в проект принципов ESG-концепции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При проведении анализа чувствительности показателей эффективности от ставки дисконтирования для девелоперского проекта, реализуемого компанией ООО СЗ «КСИ-Строй», были сделаны следующие выводы:

1. В расчетном значении несистематических рисков: риск ключевой фигуры в управлении уменьшился с 3 до 1, потому что согласие на использование новых технологий позволяет увеличить конкурентоспособность и эффективность, риски компетентности руководства и доступности капитала изменились с 3 до 2, поскольку следование тенденциям привлекает больше инвестиций в проект, риск перспектив развития отрасли и предприятия снизился с 3 до 2, так как ООО СЗ «КСИ-Строй» уже соответствует требованиям современного строительного сообщества.

2. Премия за риск уникальности объекта повысилась с 3 до 4 %, что связано с использованием «зеленых» технологий.

3. Поправки на дополнительный риск для отрасли: снизился фактор конкуренции в регионе, так как доля «зеленых» домов, находящихся непосредственно в г. Иркутске, от общего числа по Сибирскому Федеральному округу – 12 %, поэтому в сегменте «зеленых» домов конкуренция только формируется. Социальный фактор уменьшился с 6 до 3, а уровень инвестиций с 6 до 4, в том числе из-за пониженной ставки дисконтирования, так как это показатель, что инвестор получит больше прибыли, соответственно, такие проекты привлекут больше внимания инвесторов. Экологический фактор снизился с 7 до 1 из-за следования концепции ESG и «зеленым» технологиям, степень износа основных фондов снизилась с 7 до 3 за счет возможности большего количества средств на амортизацию. Таким образом, можно сделать вывод о том, что ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал будет выше с применением ESG-факторов и этот вариант инвестирования будет наиболее перспективным. Интеграция ESG-концепции в российский девелопмент позволит обеспечить стратегическое видение к повышению долгосрочной устойчивости строительных проектов к новым экологическим нормам и меняющимся ожиданиям инвесторов. Вместе с тем, внедрение методов устойчивого строительства, руководствуясь принципами ESG, может значительно сократить углеродный след новых работ, что является критическим фактором в достижении национальных целей.

ESG-концепция позволяет застройщикам заблаговременно выявлять и решать потенциальные экологические, социальные и управленческие риски, тем самым минимизируя финансовые и репутационные риски компании. Кроме того, применение ESG-принципов способствует внедрению инновационных и ресурсоэффективных строительных технологий, что приводит к улучшению эксплуатационных показателей и снижению затрат на всех этапах жизненного цикла девелоперского проекта.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Albitar K., Hussainey K., Kolade N., Gerged A.M. ESG Disclosure and Firm Performance Before and After IR: The Moderating Role of Governance Mechanisms // *International Journal of Accounting & Information Management*. 2020. Vol. 28. Iss. 3. P. 429–444. <https://doi.org/10.1108/IJAIM-09-2019-0108>.
2. Linnenluecke M.K. Environmental, Social and Governance (ESG) Performance in the Context of Multinational Business Research // *Multinational Business Review*. 2022. Vol. 30. Iss. 1. P. 1–16. <https://doi.org/10.1108/MBR-11-2021-0148>.
3. Zhongfei Chen, Guanxia Xie ESG Disclosure and Financial Performance: Moderating Role of ESG Investors // *International Review of Financial Analysis*. 2022. Vol. 83. P. 1–16. <https://doi.org/10.1016/j.irfa.2022.102291>.

4. Mingyue Fang, Huihua Nie, Xinyi Shen Can Enterprise Digitization Improve ESG Performance? // *Economic Modelling*. 2023. Vol. 118. P. 1–15. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2022.106101>.
5. Измайлова М.А. Реализация ESG-стратегий российских компаний в условиях санкционных ограничений // *МИР (Модернизация. Инновации. Развитие)*. 2022. Т. 13. № 2. С. 185–201. <https://doi.org/10.18184/2079-4665.2022.13.2.185-201>. EDN: BHXXJT.
6. Жукова Е.В. Основные тенденции развития ESG-повестки: обзор в России и в мире // *Вестник Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова*. 2021. Т. 18. № 6. С. 68–82. <https://doi.org/10.21686/2413-2829-2021-6-68-82>. EDN: ESIWVI.
7. Замятина М.Ф., Тишков С.В. ESG-факторы в стратегиях компаний и регионов России и их роль в региональном инновационном развитии // *Вопросы инновационной экономики*. 2022. Т. 12. № 1. С. 501–518. <https://doi.org/10.18334/vines.12.1.114369>. EDN: BBTFVZ.
8. Алиева Г.А. Определение ESG-рейтинга предприятия // *Digital*. 2022. Т. 3. № 2. С. 10–18. EDN: YOJYCA.
9. Зотова А.А. Зарубежный опыт ESG-коммуникаций: «зеленая» повестка в строительстве жилой недвижимости (Германия и Австралия) // *Реклама, PR и дизайн в бренд-коммуникациях. Сб. науч. трудов II Междунар. науч.-практ. конф. (г. Москва, 13–14 апреля 2023 г.)*. М., 2023. С. 139–149. EDN: RIYDXS.
10. Крашенинников М.В. ESG-инвестирование как тренд будущего // *Национальная ассоциация ученых*. 2023. № 86-1. С. 11–16. <https://doi.org/10.31618/nas.2413-5291.2023.1.86.682>. EDN: PUDEZO.
11. Матвеева М.В., Пешков В.В., Козьма М.В. Оценка рисков и возможностей, связанных с ESG-факторами, в инвестиционно-строительных проектах // *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. 2024. Т. 14. № 3. С. 474–486. <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2024-3-474-486>. EDN: ZKPGWH.
12. Spilker G., Nugent N. Voluntary Carbon Market Derivatives: Growth, Innovation & Usage // *Borsa Istanbul Review*. 2022. Vol. 22. P. S109–S118. <https://doi.org/10.1016/j.bir.2022.11.008>.
13. Changhong Zhao, Yu Guo, Jiahai Yuan, Mengya Wu, Daiyu Li, Yiou Zhou et al. ESG and Corporate Financial Performance: Empirical Evidence from China's Listed Power Generation Companies // *Sustainability*. 2018. Vol. 10. Iss. 8. P. 1–18. <https://doi.org/10.3390/su10082607>.
14. Ellili N.O.D. Impact of ESG Disclosure and Financial Reporting Quality On Investment Efficiency // *Corporate Governance*. 2022. Vol. 22. Iss. 5. P. 1094–1111. <https://doi.org/10.1108/CG-06-2021-0209>.
15. Farooq O. Financial Centers and The Relationship Between ESG Disclosure and Firm Performance: Evidence from an Emerging Market // *Journal of Applied Business Research*. 2015. Vol. 31. Iss. 4. P. 1239–1244. <https://doi.org/10.19030/jabr.v31i4.9298>.
16. Диваева Э.А. Условия трансформации ESG-принципов: экономические и социальные аспекты // *Инновации и инвестиции*. 2022. № 1. С. 65–70. EDN: SDTUYL.
17. Xin Deng, Jun-Koo Kang, Buen Sin Low Corporate Social Responsibility and Stakeholder Value Maximization: Evidence from Mergers // *Journal of Financial Economics*. 2013. Vol. 110. Iss. 1. P. 87–109. <https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2013.04.014>.
18. Жукова Е.В. Развитие ESG-подхода к управлению организацией. М.: Русайнс, 2022. 138 с. EDN: VJTUAV.
19. Honghui Chen, Xiayang Wang Corporate Social Responsibility and Corporate Financial Performance in China: An Empirical Research from Chinese Firms // *Corporate Governance*. 2011. Vol. 11. Iss. 4. P. 361–370. <https://doi.org/10.1108/14720701111159217>.
20. Бушкевич Д.А., Пятаева Н.В. Методы повышения ESG-рейтинга компаний строительной сферы // *XXXVI Междунар. Плехановские чтения. Сб. статей участников конф. (г. Москва, 25–27 апреля 2023 г.)*. М., 2023. С. 37–41. EDN: YBOMDV.
21. Кудрявцева В.А., Никишина О.В. Цифровая трансформация как фактор устойчивого развития строительного комплекса // *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. 2022. Т. 12. № 4. С. 492–500. <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2022-4-492-500>. EDN: BXMBZG.
22. Комаров А.К., Розина В.Е., Шустов П.А. Организационно-технологические мероприятия по экономии ресурсов и энергосбережению в процессе проектирования и строительства в зимний период // *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. 2022. Т. 12. № 4. С. 579–588. <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2022-4-579-588>. EDN: FCBMDY.
23. Орлов И.Ю. Основные факторы, влияющие на стоимость девелоперского проекта // *Российское предпринимательство*. 2015. Т. 16. № 12. С. 1821–1836. <https://doi.org/10.18334/rp.16.12.391>. EDN: UABWKV.
24. Ануфриев В.П., Гудим Ю.В., Каминов А.А. Устойчивое развитие. Энергоэффективность. Зеленая экономика. Екатеринбург: Научно-издательский центр ИНФРА-М, 2021. 201 с. <https://doi.org/10.12737/1226403>. EDN: TTQHUG.
25. Нужина И.П., Каверзина Л.А., Егорова О.В. Конкурентоспособность строительной организации в условиях ESG-трансформации // *Проблемы социально-экономического развития Сибири*. 2023. № 3 (53). С. 31–37. <https://doi.org/10.18324/2224-1833-2023-3-31-37>. EDN: TKSGXZ.

REFERENCES

1. Albitar K., Hussainey K., Kolade N., Gerged A.M. ESG Disclosure and Firm Performance Before and After IR: The Moderating Role of Governance Mechanisms. *International Journal of Accounting & Information Management*. 2020;28(3):429-444. <https://doi.org/10.1108/IJAIM-09-2019-0108>.
2. Linnenluecke M.K. Environmental, Social and Governance (ESG) Performance in the Context of Multinational Business Research. *Multinational Business Review*. 2022;30(1):1-16. <https://doi.org/10.1108/MBR-11-2021-0148>.
3. Zhongfei Chen, Guanxia Xie ESG disclosure and financial performance: Moderating role of ESG investors. *International Review of Financial Analysis*. 2022;83:1-16. <https://doi.org/10.1016/j.irfa.2022.102291>.
4. Mingyue Fang, Huihua Nie, Xinyi Shen Can Enterprise Digitization Improve ESG Performance? *Economic Modelling*. 2023;118:1-15. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2022.106101>.
5. Izmailova M.A. Implementation of ESG Strategies of Russian Companies Under Sanctions Restrictions. *MIR (Modernization. Innovation. Research)*. 2022;13(2):185-201. (In Russ.). <https://doi.org/10.18184/2079-4665.2022.13.2.185-201>. EDN: BHXXJT.
6. Zhukova E.V. Key Trends in ESG-Agenda Development: Reviewing The Situation in Russia and The World. *Vestnik of the Plekhanov Russian University of Economics*. 2021;18(6):68-82. (In Russ.). <https://doi.org/10.21686/2413-2829-2021-6-68-82>. EDN: ESIWVI.
7. Zamyatina M.F., Tishkov S.V. ESG Factors in Russian Business and Regional Strategies and Their Role in Regional Innovative Development. *Russian Journal of Innovation Economics*. 2022;12(1):501-518. (In Russ.). <https://doi.org/10.18334/vinec.12.1.114369>. EDN: BBTFVZ.
8. Alieva G.A. Determining the Company's ESG Rating. *Digital*. 2022;3(2):10-18. (In Russ.). EDN: YOJYCA.
9. Zotova A.A. Foreign Experience of ESG Communications: "Green" Agenda in The Construction of Residential Real Estate (Germany and Australia). In: *Reklama, PR i dizain v brend-kommunikatsiyakh. Sbornik nauchnykh trudov II Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii = Advertising, PR and Design in Brand Communications. Collection of Scientific Papers of The II International Scientific and Practical Conference*. 13–14 April 2023, Moscow. Moscow; 2023. p. 139–149. (In Russ.). EDN: RIYDXS.
10. Krashennnikov M.V. ESG Investing as A Trend of the Future. *Natsionalnaya assotsiatsiya uchenykh*. 2023;86-1:11-16. (In Russ.). <https://doi.org/10.31618/nas.2413-5291.2023.1.86.682>. EDN: PUDEZO.
11. Matveeva M.V., Peshkov V.V., Kozma M.V. Assessing Risks and Opportunities Associated with ESG Factors in Investment Projects. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate*. 2024;14(3):474-486. (In Russ.). <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2024-3-474-486>. EDN: ZKPGWH.
12. Spilker G., Nugent N. Voluntary Carbon Market Derivatives: Growth, Innovation & Usage. *Borsa Istanbul Review*. 2022;22:S109-S118. <https://doi.org/10.1016/j.bir.2022.11.008>.
13. Changhong Zhao, Yu Guo, Jiahai Yuan, Mengya Wu, Daiyu Li, Yiou Zhou et al. ESG and Corporate Financial Performance: Empirical Evidence from China's Listed Power Generation Companies. *Sustainability*. 2018;10(8):1-18. <https://doi.org/10.3390/su10082607>.
14. Ellili N.O.D. Impact of ESG Disclosure and Financial Reporting Quality On Investment Efficiency. *Corporate Governance*. 2022;22(5):1094-1111. <https://doi.org/10.1108/CG-06-2021-0209>.
15. Farooq O. Financial Centers and The Relationship Between ESG Disclosure and Firm Performance: Evidence from an Emerging Market. *Journal of Applied Business Research*. 2015;31(4):1239-1244. <https://doi.org/10.19030/jabr.v31i4.9298>.
16. Divaeva E.A. Conditions for The Transformation of ESG Principles: Economic and Social Aspects. *Innovation & Investment*. 2022;1:65-70. (In Russ.). EDN: SDTUYL.
17. Xin Deng, Jun-Koo Kang, Buen Sin Low Corporate Social Responsibility and Stakeholder Value Maximization: Evidence from Mergers. *Journal of Financial Economics*. 2013;110(1):87-109. <https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2013.04.014>.
18. Zhukova E.V. *Development of The ESG Approach to Organizational Management*. Moscow: Rusains, 2022. 138 p. (In Russ.). EDN: VJTUAV.
19. Honghui Chen, Xiayang Wang Corporate Social Responsibility and Corporate Financial Performance in China: An Empirical Research from Chinese Firms. *Corporate Governance*. 2011;11(4):361-370. <https://doi.org/10.1108/14720701111159217>.

20. Bushkevich D.A., Pyataeva N.V. Methods of Increasing the ESG Rating of Construction Companies. In: XXXVI Mezhdunarodnye Plekhanovskie chteniya. Sbornik statei uchastnikov konferentsii = XXXVI International Plekhanov Readings. Collection of Articles by Conference Participants. 25–27 April 2023, Moscow. Moscow; 2023. p. 37–41. (In Russ.). EDN: YBOMDV.
21. Kudryavtseva V.A., Nikishina O.V. Digital Transformation as A Factor in Sustainable Construction Industry Development. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate.* 2022;12(4):492-500. (In Russ.). <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2022-4-492-500>. EDN: BXMBZG.
22. Komarov A.K., Rozina V.E., Shustov P.A. Administrative and Technological Measures to Save Resources and Energy During Design and Construction in Winter. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate.* 2022;12(4):579-588. (In Russ.). <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2022-4-579-588>. EDN: FCBMDY.
23. Orlov I.Yu. Main Factors Affecting the Value of a Development Project. *Russian Journal of Entrepreneurship.* 2015;16(12):1821-1836. (In Russ.). <https://doi.org/10.18334/rp.16.12.391>. EDN: UABWKV.
24. Anufriev V.P., Gudim Ju.V., Aitkali A.A. *Sustainable Development. Energy Efficiency. Green Economy.* Ekaterinburg: Scientific Publishing Center INFRA-M, 2021. 201 p. (In Russ.). <https://doi.org/10.12737/1226403>. EDN: TTQHUG.
25. Nuzhina I.P., Kaverzina L.A., Egorova O.V. Competitiveness of The Construction Organization in The Context of ESG Transformation. *Issues of Social-Economic Development of Siberia.* 2023;3(53):31-37. (In Russ.). <https://doi.org/10.18324/2224-1833-2023-3-31-37>. EDN: TKSGXZ.

Информация об авторах

Матвеева Мария Витальевна,

д.э.н, профессор, профессор кафедры
экспертизы и управления недвижимостью,
Иркутский национальный исследовательский
технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,
e-mail: expertiza@istu.edu
<https://orcid.org/0000-0002-9390-5444>
Author ID: 505831

Безруких Ольга Андреевна,

старший преподаватель кафедры
экспертизы и управления недвижимостью,
Иркутский национальный исследовательский
технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,
✉e-mail: olga.bezrukhikh11@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-2301-3205>
Author ID: 1046586

Изнова Вероника Алексеевна,

аспирант,
Иркутский национальный исследовательский
технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,
e-mail: iznovava@ex.istu.edu

Балышева Анна Николаевна,

магистрант,
Московский государственный
строительный университет,
129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26,
Россия,
e-mail: annabalysheva0@gmail.com

Information about the authors

Maria V. Matveeva,

Dr. Sci. (Econ.), Professor,
Professor of the Department of Expertise
and Real Estate Management,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,
e-mail: expertiza@istu.edu
<https://orcid.org/0000-0002-9390-5444>
Author ID: 505831

Olga A. Bezrukhikh,

Senior Lecturer of the Department
of Real Estate Expertise and Management,
Irkutsk National Research Technical University
83 Lermontov St., Irkutsk 664074,
Russia,
✉e-mail: olga.bezrukhikh11@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0002-2301-3205>
AuthorID: 1046586

Veronika A. Iznova,

Postgraduate Student,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074,
Russia,
e-mail: iznovava@ex.istu.edu

Anna N. Balysheva,

Master's Student,
Moscow State University
of Civil Engineering,
26 Yaroslavskoe Sh., Moscow 129337,
Russia,
e-mail: annabalysheva0@gmail.com

Вклад авторов

Все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.

Contribution of the authors

The authors contributed equally to this article.

Конфликт интересов

Матвеева Мария Витальевна является членом редакционной коллегии журнала «Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость» с 2018 года, но не имеет отношения к решению опубликовать эту статью. Статья прошла принятую в журнале процедуру рецензирования. Об иных конфликтах авторы не заявляли.

Conflict of interests

Maria V. Matveeva has been a member of the Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate" Editorial Board since 2018, but she was not in-volved in making decision about accepting the present article for publication. The article was subjected the Journal's review procedure. The authors did not report any other conflicts of interest.

Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

The final manuscript has been read and approved by all the co-authors.

Информация о статье

Статья поступила в редакцию 16.01.2025.
Одобрена после рецензирования 29.01.2025.
Принята к публикации 30.01.2025.

Information about the article

The article was submitted 16.01.2025.
Approved after reviewing 29.01.2025.
Accepted for publication 30.01.2025.