

## ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ESG-НЕДВИЖИМОСТЬ

**Россоха Е.В.,**

*кандидат экономических наук, доцент,*

**Французова А.М.,**

*Белорусский государственный технологический университет, г. Минск*

Сертификация ESG-недвижимости открывает доступ к программам государственной поддержки и льготного финансирования, что делает инвестиции в ESG-недвижимость более привлекательными. Финансовые учреждения все чаще предлагают сниженные процентные ставки и специальные условия для проектов, соответствующих ESG-критериям. Это позволяет не только снизить первоначальные расходы, но и обеспечивает более высокую окупаемость инвестиций.

Кроме того, растущее внимание со стороны общественности к вопросам экологии и устойчивого развития формирует спрос на ESG-недвижимость. Арендаторы, выбирая пространство для работы или проживания, всё чаще отдают предпочтение объектам, обладающим сертификацией. Понимание этого тренда побуждает застройщиков интегрировать экологические практики на всех этапах проектирования и строительства.

Инвестирование в сертификацию ESG-недвижимости ставит и решает три основные задачи ESG-стратегии:

**E (Environmental):** отношение к окружающей среде, экологичность. Снижение вредных выбросов в окружающую среду. Контроль всего жизненного цикла объекта;

**S (Social):** социальное благополучие, охватывающее как социум в целом, так и развитость инфраструктурной среды;

**G (Governance):** экономика и управление. Экономия энергоресурсов и повышение качества проектирования, строительства и эксплуатации.

Таким образом, сертификация ESG-недвижимости становится не просто преимуществом, а необходимостью в условиях современного рынка. Стремление к устойчивому развитию и ответственность перед обществом и природой становятся определяющими факторами, которые закладывают основу для успешных бизнес-стратегий и создания здоровой городской среды.

Преимуществами сертификации объектов ESG-недвижимости для инвестора являются:

- 1) снижение рисков;
- 2) повышение рентабельности инвестиций;
- 3) формирование имиджа: наглядность ответственности застройщика;
- 4) коммерческая недвижимость высокого класса (A+, A, A-);
- 5) устойчивость проекта в долгосрочной перспективе;
- 6) получение «зеленого» финансирования.

Сертифицированные объекты ESG-недвижимости являются конкурентными и не уступают один другому по темпам развития. Внедряемые решения формируют не только комфортный микроклимат и качественную среду объекта, но и обеспечивают экономию энергоресурсов.

С целью выяснения уровня проникновения ESG-факторов в системы сертификации (оценки) недвижимости авторами выполнен сравнительный анализ наиболее известных и используемых в мире систем ESG-оценок, а именно:

**BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)** – метод экологической оценки и рейтинговая система зданий (Великобритания, 1990 г.). BREEAM используется для унификации подходов как к строительству, так и к проектированию с учетом ESG, здравоохранения и достижения целей «Net Zero»;

**LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)** является наиболее широко используемой в мире рейтинговой системой «зеленого» строительства (США, 1998 г.). Система рейтинга охватывает такие вопросы, как справедливость, здоровье, экосистемы и устойчивость;

**Well (WELL Building Standard)** – стандарт (США, 2013 г.), ориентированный на улучшение здоровья и благополучия людей посредством искусственной среды;

DGNB (Deutsche gesellschaft fur nachhaltiges bauen, Немецкий совет по устойчивому строительству) является популярной европейской системой сертификации устойчивости зданий (Германия, 2007 г.). Оценка основана на трех основных парадигмах: оценка жизненного цикла недвижимости, целостный подход, ориентация на производительность;

ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые» (Российская Федерация, 2022 г.) разработан в целях создания комфортных и экологически безопасных условий проживания граждан в многоквартирных жилых зданиях. Стандарт предлагает конкретные критерии в области «зеленого» строительства и жилищно-коммунального хозяйства для строительства и эксплуатации «зеленых» многоквартирных жилых зданий [1].

Таким образом, инвестиции в объекты ESG-недвижимости позволяют лучше управлять потенциальными рисками в связи с постепенным переходом к концепции устойчивого развития и низкоуглеродной экономике. Компании с растущими показателями в области охраны окружающей среды, социальной ответственности и управления, выигрывают, так как имеют дополнительные инвестиционные возможности (за счет сниженных процентных ставок и специальных условий для проектов, соответствующих ESG-критериям). Также спрос на акции компаний, придерживающихся ESG-принципов, будет возрастать среди инвесторов, а, следовательно, их стоимость – увеличиваться.

### Литература

1. Россоха Е.В., Французова А. М. ESG-вектор в развитии жилой недвижимости Республики Беларусь // Труды БГТУ. Сер. 5, Экономика и управление. – 2024. – № 1 – (280). – С. 128–133. DOI: 10.5206512520-6877-2024-280-16.



## ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ КАК ФАКТОР ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО СУВЕРЕНИТЕТА СТРАНЫ \*

Русак Е.С.,

кандидат экономических наук, доцент,

Академия управления при Президенте Республики Беларусь, г. Минск

В условиях геополитической и геоэкономической трансформации, введения международных санкций со стороны недружественных государств возникает необходимость реализации чрезвычайно актуальной сегодня политики импортозамещения с целью обеспечения технологического суверенитета.

В Беларуси – стране с малой открытой экономикой по многим товарам преобладает импорт, превышая экспорт по удельному весу во внешнеторговом обороте и темпам роста (см. таблицу).

Оборот внешней торговли товарами Республики Беларусь

Таблица

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023
Внешнеторговый оборот товарами, млн долл. США	72 432	61 946	81 772	76 837	82 932
Удельный вес импорта, %	55,2	52,9	51,1	50,06	51,96
Темп изменения импорта по отношению к 2019 г., %	100,0	105,85	105,85	97,44	109,16
Сальдо, млн долл. США	-6 522	-3 588	-1 798	-99	-3 252
Удельный вес импорта по странам СНГ, %	33,22	29,73	31,71	31,0	29,32

Источник [1].

\* Исследование выполнено в рамках договора с БРФФИ №Г23-110 от 02.05.2023 (номер гос. рег. 20231097).