

УДК 332.63

Росоха Е.В.  
кандидат экономических наук, доцент  
Белорусский государственный технологический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

Французова А.М.  
аспирант  
Белорусский государственный технологический университет,  
г. Минск, Республика Беларусь

### **Декарбонизации объектов недвижимости на основе интеграции ESG-принципов (Росоха Е.В., Французова А.М.)**

**Аннотация.** Проведен анализ процессов декарбонизации объектов жилой недвижимости в контексте выполнения целей Парижского соглашения и интеграции ESG-принципов. Результаты исследования демонстрируют, что интеграция ESG-принципов на всех этапах жизненного цикла объектов недвижимости является условием создания ее устойчивой стоимости в условиях перехода к низкоуглеродной экономике.

**Ключевые слова:** декарбонизация, ESG-принципы, зеленая недвижимость, Парижское соглашение, углеродная нейтральность, устойчивое развитие.

Парижское соглашение задало глобальные рамки для декарбонизации мировой экономики. Актуальность обусловлена глобальной тенденцией на низкоуглеродное развитие и формирование новой парадигмы в управлении активами, где ESG-факторы становятся ключевыми драйверами стоимости объектов недвижимости.

Интеграция ESG-принципов в объекты недвижимости приводит к снижению операционных затрат, повышению их рыночной стоимости, привлекательности для инвесторов, улучшению имиджа, а также к созданию благоприятной и безопасной среды проживания. Ключевые эффекты от интеграции ESG-принципов в объекты недвижимости представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Ключевые эффекты интеграции ESG-принципов.

<b>№ п/п</b>	<b>Преимущество</b>	<b>Эффекты (оценка)</b>	<b>Временной горизонт</b>
1.	Снижение операционных затрат	До 30% экономии на энергопотреблении	Краткосрочный (от 1 до 3 лет)
2.	Увеличение стоимости активов	5-15% к стоимости «зеленых» активов	Среднесрочный (от 3 до 5 лет)

№ п/п	Преимущество	Эффекты (оценка)	Временной горизонт
3.	Доступ к «зеленому» Финансированию	Снижение ставок по «зеленым» кредитам на 0,5-1,5%	Среднесрочный
4.	Повышение устойчивости	Снижение рисков	Долгосрочный (от 5 лет и выше)

Внедрение ESG-принципов оказывает влияние также на инвестиционную привлекательность объектов недвижимости. Сравнительная характеристика объектов с высоким и низким уровнем углеродным следом представлена в таблице 2.

Таблица 2 – Сравнительная характеристика объектов с высоким и низким уровнем углеродным следом

	Объекты с высоким углеродным следом	Объекты с низким уровнем выбросов
Характеристика	<ul style="list-style-type: none"> <li>– чаще подвержены амортизации и обесцениванию;</li> <li>– могут быть исключены из инвестиционных портфелей;</li> <li>– рискуют потерять арендаторов, ориентированных на ESG-стандарты;</li> <li>– требуют дополнительных вложений для приведения к нормативам.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– выигрывают в глазах арендаторов и инвесторов;</li> <li>– соответствуют требованиям фондов устойчивого развития;</li> <li>– имеют конкурентное преимущество на рынке;</li> <li>– менее подвержены регуляторным и климатическим рискам.</li> </ul>

Внедрение ESG-принципов на протяжении всего жизненного цикла объектов недвижимости стало ключевой тенденцией, обусловленной регуляторными требованиями, рыночными предпочтениями и необходимостью устойчивого развития.

Стимулирование декарбонизации в сфере жилой недвижимости осуществляется при помощи следующих инструментов:

1. Сертификация зданий и «зеленые» стандарты.

Международные системы сертификации (LEED, BREEAM, DGNB) обеспечивают независимую оценку соответствия объекта ESG-критериям. В России утвержден национальный «зеленый» стандарт многоквартирных домов (ДОМ.РФ совместно с Минстроем России). Системы сертификации предоставляют доступ к международному финансированию и повышают доверие инвесторов. Например, LEED-сертифицированные здания получают на 31% больше за ставку по арендной плате [1].

Строительство и эксплуатация объектов жилой недвижимости в рамках «зеленых» стандартов обусловлена не только вопросом окружающей среды, но и экономическо-управленческой целесообразностью. Для банков и инвестфондов, финансирующих проекты, соответствие недвижимости ESG-стандартам

является положительным маркером качества и долгосрочного ROI (Return On Investment, возврата инвестиций).

## 2. «Зеленая» премия и финансирование.

Ключевая цель проведения «зеленой» премии заключается в популяризации экологизации посредством отбора и демонстрации лучших практик в области сокращения выбросов парниковых газов и снижения углеродного следа. Признание на уровне премии повышает репутацию компаний среди потребителей и инвесторов, демонстрируя их приверженность экологическим и социальным стандартам, что способствует увеличению клиентской базы и лояльности.

Например, по оценке агентства «Эксперт РА» [2], полученной по результатам опроса банков, за период с 2023 года по 2024 год объём портфеля ESG-кредитов вырос в два раза и составил 5,5 трлн рублей. При этом доля зелёных кредитов в общем объёме составила 41,5%. К примеру, за соответствие объекта ESG-критериям, скидка по кредиту составляет 1-2%, еще 3,5% – за строительство домов в отдельных регионах. Таким образом, максимально может быть просубсидировано 5,5% от ставки по кредиту.

Таким образом, декарбонизация становится не только инструментом устойчивого развития, но и экономическим фактором, напрямую влияющим на рыночную стоимость, ликвидность и инвестиционную привлекательность недвижимости.

Стоит отметить и сохраняющуюся проблематику, связанную с регуляторной фрагментарностью в контексте отсутствия единых (глобальных) стандартов ESG-отчетности, что значительно затрудняет сравнение и оценку эффективности на международном уровне. Также, декарбонизация существующих объектов недвижимости требует значительных инвестиций в реновацию и модернизацию, что значительно затрудняет реализацию в краткосрочной перспективе.

## Список использованных источников

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.

2 ESG, декарбонизация и зелёные финансы России. Ежегодный доклад [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://infragreen.ru/content/files/2025/03/INFRAGREEN\\_ESG\\_Green\\_finance\\_Russia\\_160325.pdf](https://infragreen.ru/content/files/2025/03/INFRAGREEN_ESG_Green_finance_Russia_160325.pdf). – Дата доступа: 01.09.2025.