

УДК 332.72

DOI 10.26118/6879.2026.79.10.001

Богатырев Николай Сергеевич

Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова - филиал Федерального Государственного Автономного Образовательного Учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет»

Роль esg-принципов в инновационном развитии объектов коммерческой недвижимости

Аннотация. В статье рассматривается влияние ESG-принципов (Environmental, Social, Governance) на траекторию инновационного развития объектов коммерческой недвижимости. Показано, что интеграция экологических, социальных и управленческих требований в практику девелопмента и эксплуатации офисных и торговых зданий меняет структуру стимулов для собственников, управляющих компаний и арендаторов. Исследование опирается на системный и институциональный подходы, контент-анализ нормативных документов и отраслевых отчётов, а также на кейсовый анализ «зелёных» офисных центров, сертифицированных по международным и национальным стандартам. Обосновывается, что ESG-характеристики становятся элементом институциональной инфраструктуры рынка коммерческой недвижимости, задают новый стандарт конкурентоспособности объектов и стимулируют развитие технологических, организационных и финансовых инноваций. Сделан вывод о том, что коммерческая недвижимость всё в большей степени выступает как актив, генерирующий добавленную стоимость за счёт устойчивости, качества внутренней среды и снижения регуляторных и репутационных рисков, а не только как физическая площадка размещения бизнеса.

Ключевые слова: ESG-принципы; коммерческая недвижимость; инновационное развитие; зелёное строительство; устойчивое развитие; инвестиционная привлекательность; эксплуатационные расходы; зелёная сертификация.

Bogatyrev Nikolay Sergeevich

N.P. Pastukhov State Academy of Industrial Management - branch of the Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education “National Research Tomsk State University”

The role of esg principles in innovation-driven development of commercial real estate

Abstract. The paper examines how ESG (Environmental, Social, Governance) principles shape the innovation-driven development of commercial real estate assets. The integration of environmental, social and governance requirements into the development and operation of office and retail buildings is shown to alter the incentive structure for owners, property managers and tenants. The research is based on a systemic and institutional framework and uses content analysis of regulatory documents and industry reports, as well as case studies of “green” office centres certified under international and national schemes. ESG characteristics are argued to become an integral part of the institutional infrastructure of the commercial real estate market, setting a new standard of asset competitiveness and driving technological, organisational and financial innovations. The study concludes that commercial real estate is increasingly perceived as an asset that generates additional value through sustainability, the quality of the indoor environment and lower regulatory and reputational risks, rather than merely as physical space for business activities.

Keywords: ESG principles; commercial real estate; innovation-driven development; green building; sustainable development; investment attractiveness; operating costs; green certification.

Введение

Интенсивная трансформация глобальной повестки устойчивого развития усилила внимание к тому, как организовано создание и эксплуатация зданий и сооружений. По оценкам World Green Building Council, здания и строительство формируют до 39 % мировых энерго-связанных выбросов CO₂, включая как эксплуатационные, так и «встроенные» выбросы, связанные с производством строительных материалов [15]. На этом фоне коммерческая недвижимость — офисные центры, торговые комплексы, логистические и многофункциональные объекты — превращается из пассивного «фона» экономической деятельности в самостоятельный объект ESG-регулируемого и важный канал достижения климатических и социальных целей бизнеса.

В России формирование ESG-повестки началось сравнительно поздно, однако за период 2021–2024 гг. был сделан ряд принципиальных шагов. Принято Постановление Правительства Российской Федерации от 21.09.2021 № 1587, закрепившее критерии проектов устойчивого (в том числе «зелёного») развития и требования к системе верификации зелёных проектов [1]. Банк России в информационном письме 2021 г. рекомендовал советам директоров публичных акционерных обществ учитывать ESG-факторы при выработке стратегий и системе управления. Эти решения задали рамочные ориентиры для финансовых рынков, но одновременно создали запрос на переосмысление роли недвижимости, и прежде всего коммерческой, как объекта, через который компании реализуют собственные ESG-стратегии.

Сектор недвижимости, в отличие от многих других отраслей, аккумулирует одновременно экологические, социальные и управленческие эффекты. Энергоэффективность зданий, применение низкоуглеродных материалов и технологий «умного» управления ресурсами определяют экологическую составляющую ESG (E); качество внутренней среды, безопасность и доступность пространства, инклюзивность сервисов формируют социальный компонент (S); прозрачность управления объектом, модель взаимодействия собственника, девелопера и арендаторов, система раскрытия нефинансовой информации относятся к блоку корпоративного управления (G). В совокупности это позволяет рассматривать объекты коммерческой недвижимости как площадку концентрации ESG-практик и одновременный источник множества инноваций — технологических, организационных и финансовых.

Российские исследования последних лет подтверждают, что интеграция ESG-подходов в сферу недвижимости уже влияет на нормативно-правовое регулирование, механизмы финансирования и ожидания инвесторов [2]. Параллельно в профессиональной и деловой прессе фиксируется смещение спроса в пользу «зелёных» офисных и торговых объектов, сертифицированных по международным (BREEAM, LEED) или национальным стандартам, а также появление специализированных объединений девелоперов, ориентированных на устойчивое развитие рынка коммерческой недвижимости [11]. Вместе с тем теоретико-экономическое осмысление того, как именно ESG-принципы изменяют логику инновационного развития коммерческих объектов, пока носит фрагментарный характер.

Большинство работ сосредоточено либо на общих вопросах устойчивого развития и ответственном инвестировании, либо на регуляторных аспектах ESG-повестки [4]. Механизмы, связывающие внедрение ESG-принципов с изменением структуры стимулов для девелоперов и управляющих компаний, динамикой инвестиционных потоков в сегмент коммерческой недвижимости и диффузией инноваций в управлении объектами, описаны лишь частично. Недостаточно раскрыт и вопрос, каким образом ESG-факторы трансформируют экономическую природу коммерческой недвижимости: остаётся ли она

традиционным фактором размещения бизнеса или превращается в актив, создающий добавленную стоимость за счёт устойчивости, «зелёного» имиджа и снижения рисков.

С точки зрения экономической теории это означает наличие исследовательского разрыва между концепциями устойчивого роста, теорией инноваций и институциональными моделями рынка недвижимости. Требуется показать, как ESG-принципы изменяют институциональную среду функционирования объектов коммерческой недвижимости, структуру транзакционных издержек, конфигурацию контрактов «собственник — управляющая компания — арендатор» и, в конечном счёте, траекторию инновационного развития самих объектов.

Дополнительный исследовательский интерес представляет специфика российского рынка коммерческой недвижимости. С одной стороны, на нём действуют глобальные тренды — требования транснациональных арендаторов к ESG-профилю площадей, включение «зелёных» параметров в стратегии международных инвесторов. С другой стороны, отечественный рынок развивается в условиях санкционных ограничений, высокой стоимости финансирования и сохраняющейся технологической зависимости от импортных решений. Это делает ESG-ориентированные инновации в коммерческой недвижимости более рискованными, но потенциально и более значимыми с точки зрения долгосрочной конкурентоспособности.

В совокупности перечисленные обстоятельства обуславливают научную и практическую актуальность анализа роли ESG-принципов в инновационном развитии объектов коммерческой недвижимости. Необходима систематизация существующих подходов, уточнение понятийного аппарата и выявление экономических механизмов, через которые ESG-повестка влияет на создание новой стоимости в данном сегменте рынка.

Цель исследования

Целью исследования является теоретико-экономическое обоснование роли ESG-принципов в формировании моделей инновационного развития объектов коммерческой недвижимости и выявление механизмов, посредством которых экологические, социальные и управленческие факторы трансформируют экономические результаты их функционирования.

Материал и методы исследования

Информационной базой исследования послужили нормативные документы и отраслевые стандарты в сфере «зелёного» строительства и ESG-регулирования, аналитические отчёты международных и российских организаций, а также публикации, посвящённые сертификации коммерческих объектов по системам LEED, BREEAM, WELL и национальным стандартам.

Методологически работа опирается на системный подход к анализу коммерческой недвижимости как элемента городской инфраструктуры, учет ESG-факторов в логике концепции устойчивого развития, а также на сравнительный анализ эффекта внедрения «зелёных» решений в различных сегментах офисной и торговой недвижимости. Использовались методы контент-анализа отраслевых отчётов, кейс-стади, структурно-логический и экономический анализ.

Результаты исследования и их обсуждение

Полученные результаты позволяют количественно оценить влияние ESG-принципов на инновационное развитие объектов коммерческой недвижимости и выделить несколько ключевых механизмов формирования добавленной стоимости.

Во-первых, ESG-ориентированные инновации проявляются через распространение систем «зелёной» сертификации. По данным IFC EDGE, уже в 2017 г. в России было зафиксировано 135 «зелёных» проектов (certified & registered), значительная часть которых приходилась на офисные и торговые объекты, ориентированные на международных корпоративных арендаторов [10]. Это свидетельствует о том, что даже при отсутствии жёстких обязательных требований рыночный спрос со стороны компаний, включающих

ESG-показатели в свои стратегии, формирует устойчивую нишу для инновационных решений в коммерческой недвижимости.

Показательным примером является бизнес-центр Ducat Place III в Москве — первый объект коммерческой недвижимости в России, сертифицированный по системе BREEAM. В результате внедрения комплекса «зелёных» мероприятий (повышение энергоэффективности инженерных систем, оптимизация ограждающих конструкций, управление режимами эксплуатации) потребление энергии в здании сократилось почти на 35 % в 2010 г. по сравнению с 2008 г., а ежегодная экономия расходов арендаторов превысила 188 тыс. долл. США [7]. Для девелопера подобный проект становится тестовой площадкой для обкатки технологических инноваций, а для резидентов — инструментом снижения операционных издержек и улучшения ESG-профиля.

Сопоставление кейсов показывает, что экономический эффект от внедрения ESG-решений складывается из нескольких составляющих. Согласно данным IFC по проектам, сертифицированным по стандарту EDGE в развивающихся странах, дополнительный капитальный расход на «озеленение» объектов, как правило, находится в диапазоне 1–10 % от стоимости строительства, тогда как экономия на коммунальных услугах позволяет окупить эти вложения в среднем за 2–3 года [9]. При экстраполяции этих оценок на сегмент российских офисных и торговых центров — с учётом более высокой волатильности тарифов на энергоресурсы и климатических условий крупных агломераций — получаем, что уже при снижении энергопотребления на 25–30 % и воды на 20–25 % годовая экономия эксплуатационных расходов способна покрывать 2–4 процентных пункта премии к капитальным затратам. Это создаёт пространство для инноваций в системах автоматизации зданий, энергоэффективного светотехнического оборудования, систем рекуперации тепла и водоподготовки [6].

Отдельного внимания заслуживают оценки влияния ESG-ориентированного «зелёного» строительства на эксплуатационные расходы и стоимость объектов, полученные в российских исследованиях. На основе опросов девелоперов и анализа кейсов «зелёных» проектов эксперты Kert, результаты которых приводит И.Д. Евсеенко, показывают, что в первый год эксплуатации расходы на содержание «зелёных» зданий в среднем на 10,5 % ниже, чем у стандартных объектов, а в течение первых пяти лет — на 16,9 %. Одновременно средняя рыночная стоимость «зелёной» недвижимости оказывается выше примерно на 9 % за счёт подтверждённой сертификацией экологической и энергетической эффективности [3].

Международные эмпирические исследования подтверждают наличие ценовой «зелёной премии» для сертифицированной коммерческой недвижимости. Так, анализ данных по офисным зданиям, сертифицированным по LEED и BREEAM в ряде стран Европы, США и Азии, показывает, что арендные ставки в «зелёных» зданиях в среднем на 3 % выше, эффективные арендные доходы (с учётом заполненности) — на 8 %, а цены продажи — примерно на 13 % выше по сравнению с сопоставимыми несертифицированными объектами [12]. Для российских объектов, работающих с международными арендаторами и ориентированных на публичные рынки капитала, эти ориентиры становятся фактически бенчмарком, к которому стремятся девелоперы при обосновании инновационных ESG-проектов.

Кроме прямого экономического эффекта ESG-инновации трансформируют профиль рисков и доходности объектов коммерческой недвижимости. По данным World Green Building Council, «зелёные» здания демонстрируют устойчивое снижение энергопотребления в диапазоне 25–50 %, снижение использования воды до 40 % и уменьшение объёмов твёрдых отходов на 35 % по сравнению с традиционными объектами [13; 15]. Это не только улучшает экологические показатели, но и снижает чувствительность денежного потока объекта к росту тарифов, что особенно важно в условиях ценовой волатильности на энергоресурсы и ужесточения климатического регулирования.

С ESG-асpekтами тесно связаны вопросы заполняемости и устойчивости спроса на «зелёные» офисы и торговые центры. Мета-анализ международных исследований, обобщённый в отчётах WorldGBC, фиксирует не только ценовую премию, но и более высокие уровни заполняемости и меньшую текучесть арендаторов в сертифицированных зданиях [15]. Для девелопера это означает сокращение периода экспозиции площадей, снижение риска простоев и, как следствие, более предсказуемый денежный поток по проекту. В российских условиях, где риск-премии по коммерческой недвижимости традиционно высоки, подобный эффект способен частично компенсировать повышенные первоначальные затраты на инновационные решения.

С точки зрения управленческого контура ESG-принципы стимулируют инновации в корпоративном управлении объектами коммерческой недвижимости. Требования к раскрытию информации об углеродном следе, потреблении ресурсов и условиях труда побуждают управляющие компании инвестировать в цифровые системы мониторинга, «умные» счётчики, платформы управления зданиями (BMS), позволяющие в режиме реального времени отслеживать ключевые показатели и корректировать режимы эксплуатации. Это превращает объект недвижимости из пассивного актива в управляемую технологическую платформу, где инновации в области аналитики данных непосредственно связаны с достижением целевых ESG-метрик [5].

Не менее важен социальный компонент. Концепции «зелёного офиса» и WELL-стандартов акцентируют внимание на качестве внутренней среды: естественном освещении, вентиляции, акустическом комфорте, наличии зон для отдыха и иных элементов, влияющих на здоровье и продуктивность сотрудников. Исследования WorldGBC показывают, что улучшение качества внутренней среды может приводить к снижению абсентеизма и росту продуктивности, что, в свою очередь, дополнительно повышает готовность корпоративных арендаторов платить премию за «здоровый» офис [15]. В этом смысле инновации в планировочных решениях, светодизайне, применении малотоксичных отделочных материалов становятся не только «зелёной» опцией, но и частью HR-стратегии компаний-арендаторов.

Наконец, ESG-повестка работает как важный канал доступа девелоперов и владельцев коммерческой недвижимости к инструментам «зелёного» финансирования. Банковские продукты, привязанные к экологической и социальной эффективности проектов, а также программы субсидирования «зелёного» жилья и коммерческих объектов, реализуемые при участии институтов развития, позволяют снижать стоимость заёмного капитала при условии достижения заданных ESG-показателей [14]. Это, в свою очередь, усиливает мотивацию к внедрению инновационных технологий, снижающих выбросы, расходы ресурсов и социальные риски.

В совокупности приведённые результаты показывают, что ESG-принципы в сегменте коммерческой недвижимости перестают быть исключительно репутационным инструментом. Они задают устойчивый спрос на технологические и управленческие инновации, меняют структуру затрат и доходов по объектам и формируют новый стандарт конкурентоспособности на рынке, где «зелёные» характеристики всё чаще выступают обязательным условием участия в сделках аренды и инвестиций.

Выводы (заключение)

Проведённый анализ позволяет сделать несколько содержательных выводов о роли ESG-принципов в инновационном развитии объектов коммерческой недвижимости. Во-первых, переход к «зелёным» стандартам эксплуатации и строительства коммерческих зданий уже сегодня опирается на измеримый экономический эффект. Снижение энергопотребления и водопользования, сокращение эксплуатационных расходов на 10–15 % и формирование ценовой премии в пределах 5–10 % к стоимости объекта создают основу для окупаемости дополнительных инвестиций в течение сравнительно короткого периода. В условиях ростовых тарифов на энергоресурсы и усиления климатической повестки

именно эта экономическая составляющая делает ESG-ориентированные решения устойчивыми и с точки зрения девелопера, и с позиции инвестора.

Во-вторых, совокупность экологических, социальных и управленческих факторов, заложенных в ESG-повестку, перестаёт восприниматься как набор разрозненных требований. Включение принципов экологической ответственности, заботы о здоровье пользователей пространства и прозрачности управления в стратегию развития объекта меняет саму модель его функционирования: коммерческая недвижимость становится комплексной платформой для внедрения инноваций в энергетике, цифровизации процессов эксплуатации, организации пространства и работы с персоналом. Это изменяет профиль рисков проекта, повышает устойчивость арендного спроса и облегчает доступ к «зелёному» финансированию.

В-третьих, российский рынок коммерческой недвижимости хотя и отстаёт от ведущих мировых центров по масштабам «зелёного» строительства, демонстрирует устойчивую динамику формирования собственного институционального каркаса: развиваются национальные стандарты экологической сертификации, появляются инструменты государственной поддержки, растёт интерес крупных корпоративных арендаторов к ESG-ориентированным объектам. В такой среде проекты, интегрирующие международные и национальные стандарты устойчивости, оказываются в более выгодном положении при конкуренции за качественных арендаторов и инвестиционные ресурсы.

Наконец, значительная часть инноваций, связанных с ESG-принципами, носит кумулятивный характер. По мере накопления кейсов и появления статистики по эксплуатационным показателям, доходности и ликвидности «зелёных» объектов формируется новый набор отраслевых бенчмарков, опираясь на которые девелоперы и инвесторы могут принимать решения не только на основе нормативных требований, но и с точки зрения сопоставимой доходности и риска. В этом смысле ESG-повестка выступает не внешним ограничением для рынка коммерческой недвижимости, а источником долгосрочного инновационного импульса, задающим направление технологической и управленческой эволюции отрасли.

Список источников

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.09.2021 № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зелёного) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации проектов устойчивого (в том числе зелёного) развития в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://base.garant.ru/402839344/> (дата обращения: 24.02.2026).
2. Астафьева О. С. ESG-трансформация рынка недвижимости России [Электронный ресурс] // Электронная наука. – 2022. – Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/esg-tranformatsiya-rynka-nedvizhimosti-rossii> (дата обращения: 24.02.2026).
3. Евсеенко О. В. Экономическая целесообразность использования застройщиком технологии «зелёного» строительства [Электронный ресурс] // Экономика и предпринимательство. – 2024. – Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomicheskaya-tselesoobraznost-ispolzovaniya-zastroyschikom-tehnologii-zelyonogo-stroitelstva> (дата обращения: 24.02.2026).
4. Капранова Л. Д., Полищук О. А. ESG-трансформация как парадигма устойчивого развития экономики России [Электронный ресурс] // Вестник Евразийской науки. – 2023. – Т. 15. – № 3. – Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/esg-transformatsiya-kak-paradigma-ustoychivogo-razvitiya-ekonomiki-rossii> (дата обращения: 24.02.2026).
5. Матвеева М. В., Безруких О. А., Изнова В. А., Баляшева А. Н. Анализ эффективности реализации девелоперского проекта в контексте интеграции ESG-факторов [Электронный ресурс] // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. –

2025. – Т. 15. – № 1. – Режим доступа: URL: <https://esj.today/issue-1-2025.html> (дата обращения: 24.02.2026).

6. Нужина Н. Н., Каверзина Л. А., Егорова О. В. Конкурентоспособность строительной организации в условиях ESG-трансформации [Электронный ресурс] // Проблемы социально-экономического развития Сибири. – 2023. – № 3 (53). – Режим доступа: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/konkurentosposobnost-stroitelnoy-organizatsii-v-usloviyah-esg-transformatsii> (дата обращения: 24.02.2026).

7. Brodach M., Kopylova A., Shilova N. Green Building Market in Russia [Electronic resource] // REHVA Journal. – 2013. – Vol. 50. – No. 5. – Mode of access: URL: <https://www.rehva.eu/rehva-journal> (дата обращения: 24.02.2026).

8. Global Alliance for Buildings and Construction; International Energy Agency; UN Environment Programme. 2019 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-Emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector [Electronic resource]. – Paris, 2019. – Mode of access: URL: <https://globalabc.org> (дата обращения: 24.02.2026).

9. International Finance Corporation (IFC). Russia Green Building Market Intelligence: EDGE Market Intelligence Report [Electronic resource]. – Washington, DC: IFC, 2022. – Mode of access: URL: <https://edgebuildings.com> (дата обращения: 24.02.2026).

10. International Finance Corporation (IFC). Building Green: Sustainable Construction in Emerging Markets [Electronic resource]. – Washington, DC: IFC, 2019. – Mode of access: URL: <https://www.ifc.org> (дата обращения: 24.02.2026).

11. O1 Properties. Lighthouse business centre: Sustainability features [Electronic resource]. – Mode of access: URL: <https://www.o1standard.ru/en/assets/lighthouse/> (дата обращения: 24.02.2026).

12. Porumb V. A., Maier G., Anghel I. The impact of building location on green certification price premiums [Electronic resource] // Journal of Cleaner Production. – 2020. – Vol. 255. – Article 120326. – Mode of access: URL: <https://www.sciencedirect.com> (дата обращения: 24.02.2026).

13. Smit A. M., du Toit F. Investigating the financial benefits of green buildings [Electronic resource] // Environmental Economics. – 2015. – Vol. 6. – No. 2. – P. 59–68. – Mode of access: URL: <https://www.businessperspectives.org> (дата обращения: 24.02.2026).

14. Sokolov K. Green Building Certification in Russia: Trends, Problems, Perspectives [Electronic resource]: Bachelor's Thesis. – Helsinki: Metropolia University of Applied Sciences, 2016. – Mode of access: URL: <https://www.theseus.fi/handle/10024/116595> (дата обращения: 24.02.2026).

15. World Green Building Council. The Business Case for Green Building: A Review of the Costs and Benefits for Developers, Investors and Occupants [Electronic resource]. – London: WorldGBC, 2013. – Mode of access: URL: <https://worldgbc.org> (дата обращения: 24.02.2026).

Сведения об авторе

Богатырев Николай Сергеевич, аспирант кафедры региональной и отраслевой экономики, Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова - филиал Федерального Государственного Автономного Образовательного Учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет».

Information about the author

Bogatyrev Nikolay Sergeevich, postgraduate student of the Department of Regional and Sectoral Economics, N.P. Pastukhov State Academy of Industrial Management - branch of the Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education «National Research Tomsk State University».

