

## Анализ вовлеченности российских девелоперов в реализацию концепции устойчивого развития

**Попова Полина Алексеевна**

Магистр, ORCID: [0009-0000-6568-4093](https://orcid.org/0009-0000-6568-4093), [polinaova1@yandex.ru](mailto:polinaova1@yandex.ru)

Экономический факультет, МГУ имени М.В. Ломоносова, Москва, РФ.

**Кирюшин Петр Алексеевич<sup>1</sup>**

Кандидат экономических наук, SPIN-код РИНЦ: [9391-9721](https://orcid.org/0000-0003-2984-295X), ORCID: [0000-0003-2984-295X](https://orcid.org/0000-0003-2984-295X), [pkiryushin@gmail.com](mailto:pkiryushin@gmail.com)

Экономический факультет, МГУ имени М.В. Ломоносова, Москва, РФ.

### Аннотация

Девелоперские компании имеют высокую ответственность перед обществом за счет особенностей производимого ими продукта: они создают среду обитания для жителей городов, а здания, построенные ими, стоят еще много лет после их возведения, поэтому соответствие девелоперских компаний повестке устойчивого развития имеет особое значение. В данной статье были рассмотрены различные подходы к определению термина «девелопмент», определена сущность зеленого строительства, проанализирована динамика рынка жилой недвижимости. В ходе исследования было рассмотрено, что такое устойчивое развитие компании и как девелоперская компания может стать устойчивой, а также какие шаги сегодня предпринимаются государством и компаниями для реализации этой концепции. Для анализа вовлеченности российских девелоперов в реализацию концепции устойчивого развития было проведено исследование 105 крупнейших из них по объему ввода жилья в 2022 и 2024 годах. Компании были разделены на два сектора в зависимости от степени вовлеченности. Кроме того, было определено, с помощью каких именно практик они следуют повестке устойчивого развития. В результате исследования было показано, что более половины из 105 крупнейших девелоперов в 2022 и 2024 годах так или иначе соответствуют повестке УР. При этом, несмотря на смену 45 компаний в составе топ-105 между 2022 и 2024 годами, степень общей вовлеченности в повестку устойчивого развития за два года увеличилась на 3,8%. Это может служить свидетельством уже сложившегося тренда на устойчивое развитие в девелопменте.

### Ключевые слова

Устойчивое развитие, девелопмент, зеленый ГОСТ, зеленое строительство, строительная отрасль.

### Для цитирования

Попова П.А., Кирюшин П.А. Анализ вовлеченности российских девелоперов в реализацию концепции устойчивого развития // Государственное управление. Электронный вестник. 2026. № 114. С. 72–84. DOI: 10.55959/MSU2070-1381-114-2026-72-84

## Analysis of Russian Developers Involvement in Implementation of the Sustainable Development Concept

**Polina A. Popova**

Master's degree student, ORCID: [0009-0000-6568-4093](https://orcid.org/0009-0000-6568-4093), [polinaova1@yandex.ru](mailto:polinaova1@yandex.ru)

Faculty of Economics, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation.

**Petr A. Kiryushin<sup>2</sup>**

PhD, ORCID: [0000-0003-2984-295X](https://orcid.org/0000-0003-2984-295X), [pkiryushin@gmail.com](mailto:pkiryushin@gmail.com)

Faculty of Economics, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation.

### Abstract

Real estate development companies bear a high level of responsibility to society due to the nature of their product: they create living environments for city residents, and the buildings they construct remain standing for many years after their completion. Therefore, their compliance with the sustainable development agenda is of particular importance. This article examines various approaches to defining the term “development” and outlines the conceptual foundations of green construction, while also analyzing the dynamics of the residential real estate market. It further explores what constitutes a company’s sustainable development and how a development firm can attain such a status, as well as the measures currently being undertaken by both the government and businesses to advance this concept. To analyze the involvement of Russian developers in implementing the sustainable development concept, a study was conducted on the 105 largest companies based on their housing commissioning volume in 2022 and 2024. The companies were divided into two sectors depending on the degree of their involvement. The research also identified specific practices through which they follow the sustainable development agenda. The study revealed that more than half of the 105 largest developers in 2022 and 2024 met the sustainable development agenda in one way or another. Despite the replacement of 45 companies within the top-105 between 2022 and 2024, the overall level of involvement in sustainable development increased by 3.8% over these two years. This may serve as evidence of an already established trend towards sustainable development in real estate development.

### Keywords

Sustainable development, real estate development, green standards, green construction, construction industry.

<sup>1</sup> Корреспондирующий автор.

<sup>2</sup> Corresponding author.

**For citation**

Popova P.A., Kiryushin P.A. (2026) Analysis of Russian Developers Involvement in Implementation of the Sustainable Development Concept. *Gosudarstvennoye upravleniye. Elektronnyy vestnik*. No. 114. P. 72–84. DOI: 10.55959/MSU2070-1381-114-2026-72-84

Дата поступления/Received: 11.10.2025

**Введение**

Сегодня изменение климата и концепция устойчивого развития (УР) стоят на повестке дня во многих странах мира, находя свое отражение в стратегических документах государств и компаний. Особенную актуальность концепция УР имеет по отношению к строительной отрасли, ведь на нее приходится существенная доля негативного влияния на экологию — 34% глобальных выбросов CO<sub>2</sub> и 32% мирового конечного потребления энергии<sup>3</sup>. Прогнозы ООН по урбанизации предполагают, что доля населения, проживающая в городах, вырастет с 55% в 2018 году до 68% к 2050 году<sup>4</sup>. Это влечет за собой разрастание городов и числа построенных зданий. При этом Россия не отстает от общемировых трендов — в нашей стране также наблюдается тренд на урбанизацию<sup>5</sup>. Например, с 2018 по 2023 годы наблюдался ежегодный прирост ввода в эксплуатацию нового жилья. Так, согласно данным Росстата, в 2020 году было введено в эксплуатацию 82 млн кв. м. жилья, затем в результате ежегодного прироста ввода в 2023 были введены рекордные 110,4 млн кв. м., а в 2024 — 107,4 млн кв. м.<sup>6</sup> При этом у нас на строительную отрасль приходится около 21% от всех выбросов парниковых газов<sup>7</sup>. При таком активном развитии строительной отрасли вопрос о внедрении концепции устойчивого развития является чрезвычайно актуальным. При том не только экологических его аспектов, но также и социальных.

Социальный аспект концепции устойчивого развития касается того, как компания относится к внешним и внутренним стейкхолдерам: к партнерам, клиентам, сотрудникам и всем тем, кто сталкивается с ней или ее продукцией. В строительной отрасли, помимо прочего, это выражается в построенных компанией зданиях, ориентированных на удобство и безопасность для разных групп населения.

Важным фактором обеспечения устойчивого развития строительной отрасли является широкое распространение практики устойчивого развития среди девелоперских компаний как инициаторов и организаторов проектов недвижимости, поэтому именно их вовлеченность интересно проанализировать в первую очередь.

**Устойчивое развитие девелоперских компаний**

В российском законодательстве нет четкого определения таких понятий, как девелопмент или девелоперская компания, однако с 90-х годов прошлого столетия они активно входят в научный оборот. При этом существует ряд научных исследований, где рассматриваются определения и походы к девелопменту [Федоркина, Фененко 2017; Долгов, Круглякова 2020].

Многие исследователи определяют девелопмент как вид деятельности, направленный на создание и управление недвижимостью с целью увеличения прибыли. Это может быть как создание нового объекта недвижимости, так и управление старым с целью повышения его стоимости.

<sup>3</sup> Global Status Report for Buildings and Construction 2024/2025: Not just another brick in the wall // UN [Электронный ресурс]. URL: <https://wedocs.unep.org/20.500.11822/47214> (дата обращения: 28.04.2025).

<sup>4</sup> 68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN // UN [Электронный ресурс]. URL: <https://www.un.org/nl/desa/68-world-population-projected-live-urban-areas-2050-says-un> (дата обращения: 01.04.2025).

<sup>5</sup> Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 г. № 3268-р // Правительство России [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/docs/all/144066/> (дата обращения: 01.04.2025).

<sup>6</sup> Строительство // Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 01.04.2025).

<sup>7</sup> Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 г. № 3268-р // Правительство России [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/docs/all/144066/> (дата обращения: 01.04.2025).

Осуществляет этот процесс девелоперская компания, или, как принято говорить, девелопер, который, по сути, является автором и инициатором проекта. М.А. Федотова, Т.В. Тазикина, А.А. Бакулина дают следующее определение девелопмента: он «...представляет собой метод организации инвестиционного процесса, подразумевающий организацию финансирования и осуществления проекта по развитию недвижимости в заданные сроки и в пределах соответствующих ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды» [Федотова и др. 2010, 17]. С.Н. Максимов определяет девелопмент как «деятельность по инициированию, организации и управлению проектов развития недвижимости, осуществляемая предпринимателем-девелопером на свой риск и направленная на получение прибыли» [Максимов 2010, 191]. Некоторые авторы в своем подходе к девелопменту как «особому виду предпринимательской профессиональной деятельности (бизнеса), объединяющему в себе множество других видов деятельности (бизнесов) по созданию и развитию недвижимого имущества и приводящему к качественному изменению последнего, в результате чего происходит возрастание его стоимости»<sup>8</sup> подчеркивают сложную структуру девелоперских компаний.

Устойчивое развитие компании (УРК), в том числе и девелоперской, оценивается по трем ее составляющим: экологической, социальной и управленческой, что соответствует английской аббревиатуре ESG (Environmental, Social and Governance) [ESG: три буквы, которые меняют мир 2022]. К социальному аспекту относятся отсутствие дискриминации внутри компании по какому-либо признаку; достойные условия труда; недопустимость использования детского труда; отношения с клиентами и т. п.; к управленческому аспекту — качественный риск-менеджмент; проработанная стратегия развития; внедрение инноваций; репутация компании; противодействие коррупции и т. п.; к экологическому — снижение негативного влияния компании на окружающую среду; учет вредных выбросов; экологичный продукт компании и т. п. [Там же].

Многие из перечисленных аспектов УРК являются универсальными, однако характерным для строительной отрасли представляется особая ответственность девелоперской компании перед обществом за продукт, который она производит, а именно за здания, ведь они создают искусственную среду обитания для жителей на десятилетия, а иногда и столетия. Согласно данным ООН, около 34% выбросов углекислого газа и 32% потребления энергии в мире приходятся на здания и иные сооружения<sup>9</sup>. Однако в то же время внедрение более социально и экологически ответственного строительства сегодня встречает сопротивление среди девелоперов, так как это может привести к удорожанию строительства, по оценкам — на 10%<sup>10</sup>.

Интерес к более экологичным подходам в строительстве появился в середине 80-х годов прошлого столетия в Европе. Спровоцировал этот интерес во многом мировой энергетический кризис, случившийся в 1973–1974 годах<sup>11</sup>. Он вынудил многие страны задуматься как о снижении энергопотребления, так и о более осмысленной урбанизации, а затем и об экологичном, или зеленом, строительстве. Т. Мещерякова дает следующее определение зеленого строительства: «это возведение зданий и сооружений, влияние на окружающую среду которых минимально» [Meshcheryakova 2022].

В Таблице 1 представлены преимущества зеленого строительства в разрезе практики ESG.

<sup>8</sup> Караваева Н.М., Федоров А.В., Юрасова И.И., Дэви Ю.М. Девелопмент недвижимости. Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2020. С. 10.

<sup>9</sup> Global Status Report for Buildings and Construction 2024/2025: Not just another brick in the wall // UN [Электронный ресурс]. URL: <https://wedocs.unep.org/20.500.11822/47214> (дата обращения: 28.04.2025).

<sup>10</sup> Новостройки по зеленым стандартам будут дороже на 10% // Ведомости [Электронный ресурс]. URL: <https://www.vedomosti.ru/esg/ecology/articles/2022/05/19/922727-novostroiki-po-zelenim-standartam-budut-dorozhe-na-10> (дата обращения: 11.04.2025).

<sup>11</sup> Устойчивое строительство зданий: мировые тренды и перспективы для России // Цифровая библиотека МГИМО в сфере ЦУР [Электронный ресурс]. URL: [https://esg-library.mgimo.ru/publications/ustoychivoe-stroitelstvo-zdaniy-mirovye-trendy-i-perspektivy-dlya-rossii/?utm\\_source=google.com&utm\\_medium=organic&utm\\_campaign=google.com&utm\\_referrer=google.com](https://esg-library.mgimo.ru/publications/ustoychivoe-stroitelstvo-zdaniy-mirovye-trendy-i-perspektivy-dlya-rossii/?utm_source=google.com&utm_medium=organic&utm_campaign=google.com&utm_referrer=google.com) (дата обращения: 11.04.2025).

Таблица 1. Преимущества зеленых зданий<sup>12</sup>

Экологические	Социальные	Управленческие
<p>Сокращение потребления природных ресурсов.</p> <p>Сокращение выбросов CO<sub>2</sub>.</p> <p>Сокращение производства отходов.</p> <p>Увеличение доли перерабатываемых отходов.</p> <p>Защита экосистем от негативного влияния</p>	<p>Улучшение качества жизни людей.</p> <p>Сокращение негативного влияния зданий на человека.</p> <p>Улучшение психологического состояния пользователей здания.</p> <p>Улучшение условий труда.</p> <p>Повышенные требования к комфортности и безопасности здания</p>	<p>Экономия на платежах за электроэнергию и тепловую энергию.</p> <p>Экономия на платежах за воду.</p> <p>Повышение рентабельности инвестиций (ROI).</p> <p>Снижение затрат на эксплуатацию зданий</p>

Устойчивое развитие в недвижимости включает в себя повышение энергоэффективности зданий, использование экологичных материалов и технологий в процессе строительства, стремление повысить качество жизни людей, использующих объект недвижимости, сделать здание более удобным и социально ориентированным. Вместо использования материалов и стратегий, которые увеличивают углеродный след от использования жилых помещений, устойчивое развитие недвижимости направлено на снижение воздействия недвижимости на окружающую среду, начиная от используемых материалов и заканчивая повседневными домашними действиями, которые совершают пользователи здания. Например, здание будет спроектировано и построено таким образом, чтобы жильцам приходилось реже включать свет и меньше отапливать квартиру за счет хорошей теплоизоляции. Это, в свою очередь, может снижать эксплуатационные расходы и деструктивное влияние на окружающую среду. Немаловажным является также умный выбор местоположения для будущего проекта, который позволит минимизировать использование личного транспорта жильцами.

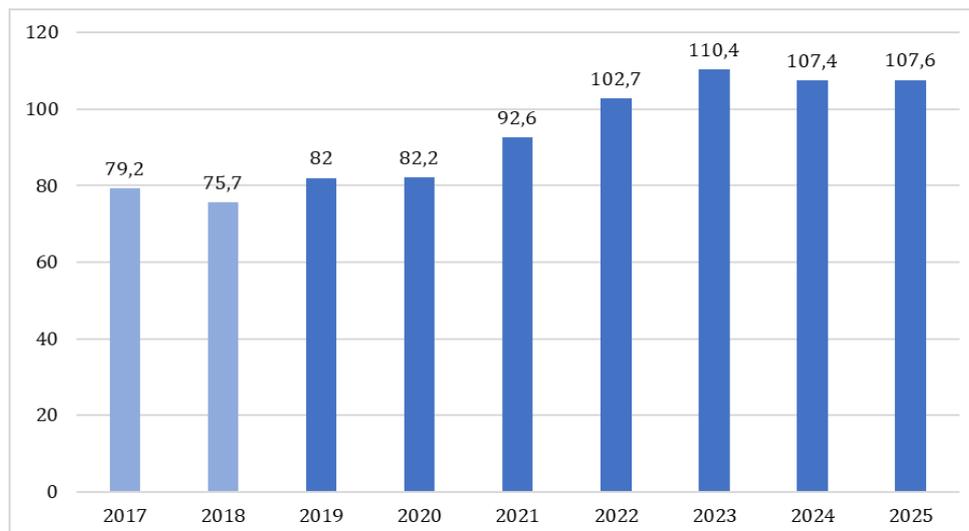
Некоторые исследователи отмечают, что важную роль в устойчивом развитии в недвижимости должна играть проектировка здания с акцентом на изменение поведения человека [Kempeneg et al. 2021] — создание более приближенных к природе дизайнерских решений, акцент на озеленении. Это, по мнению исследователей, должно мотивировать людей в здании больше внимания уделять природе, относиться к ней с большим сочувствием: такие практики, как, например, создание красивых и ярких лестниц на видных местах в зданиях, чтобы привлечь к ним внимание людей и мотивировать их меньше пользоваться лифтом; информирование людей о важности ответственного потребления ресурсов через приложение управляющей компании, вывески в самих домах на доске объявлений или информирование непосредственно на собраниях жильцов. Важным также является внедрение в здания различных умных решений — датчиков движения, систем умного дома и проч.

В попытках объективной оценки экологической эффективности и соответствия критериям устойчивого развития были придуманы так называемые системы зеленой сертификации зданий, например системы BREEAM, LEED, WELL, Green Zoom, а также зеленый ГОСТ Р для многоквартирных домов, который в 2022 году разработал «ДОМ.РФ». Сегодня «ДОМ.РФ» на своем официальном сайте маркирует многоквартирные дома на соответствие 37 обязательным критериям зеленого ГОСТа, и при поиске информации о застройщике на их сайте высвечиваются данные о наличии или отсутствии в его портфеле зеленых и энергоэффективных домов. Это упрощает поиск зеленого жилья потенциальными покупателями, что в перспективе, с учетом введения зеленой ипотеки, может обеспечить поддержку спроса на такое жилье.

<sup>12</sup> Составлено авторами по [Ries et al. 2006; Кадысева и др. 2022; Смирнова 2024].

**Краткий обзор рынка жилой недвижимости и факторов, влияющих на развитие концепции устойчивого развития среди девелоперских компаний в России**

В начале рассмотрим некоторые индикаторы рынка недвижимости в России: динамику объема ввода жилья в эксплуатацию, а также динамику ключевой ставки как одного из важнейших факторов, влияющих на потребительский спрос. Исходя из приведенных на Рисунке 1 данных, можно сделать следующий вывод: к настоящему времени наблюдается ежегодный прирост объема ввода жилья с 2018 по 2023 гг. включительно, а в 2024 году — первый за 5 лет спад ввода. Ввиду удорожания стоимости строительства и заемных средств для застройщиков<sup>13</sup> можно предположить, что мы и в будущем увидим сокращение стартов новых проектов и ввода нового жилья, особенно если стоимость заемных средств долго не будет существенно снижаться.



**Рисунок 1. Динамика объема ввода жилья в России в 2017–2025 гг.<sup>14</sup>**

Если рассматривать динамику ключевой ставки по состоянию на сентябрь каждого года с 2017 по 2024 гг. (Рисунок 2), то мы увидим, что с 2020 года от сентября к сентябрю она ежегодно росла и в 2024 составила 19%. 25 октября 2024 года Банк России поднял ключевую ставку до 21%<sup>15</sup>, а затем три раза подряд снизил, и на сентябрь 2025 года она составила 17%<sup>16</sup>. Однако покупка квартиры в ипотеку все так же остается непозволительной роскошью для большого числа граждан. Это послужило драйвером роста числа сделок недвижимости, приобретаемой в рассрочку<sup>17</sup>.

<sup>13</sup> Банк ДОМ РФ: необходимы меры поддержки запуска новых проектов // ДОМ РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://domrfbank.ru/press/newcommon/bank-dom-rf-neobkhodimy-mery-podderzhki-zapuska-novykh-proektov/> (дата обращения: 17.08.2025).

<sup>14</sup> Составлено авторами на основе: Строительство // Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 01.04.2025).

<sup>15</sup> Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 21,00% годовых // Банк России [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cbr.ru/press/keypr/#:~:text=Совет%20директоров%20Банка%20России%2025,Продолжают%20увеличиваться%20инфляционные%20ожидания> (дата обращения: 17.08.2025).

<sup>16</sup> Ключевая ставка Банка России // Банк России [Электронный ресурс] URL: [https://www.cbr.ru/hd\\_base/keyrate/](https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/) (дата обращения: 21.09.2025).

<sup>17</sup> ЦБ увидел риск дефолтов для россиян при покупке жилья в рассрочку // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/finances/10/02/2025/67a4f5579a79472b422156a5> (дата доступа: 23.04.2025).

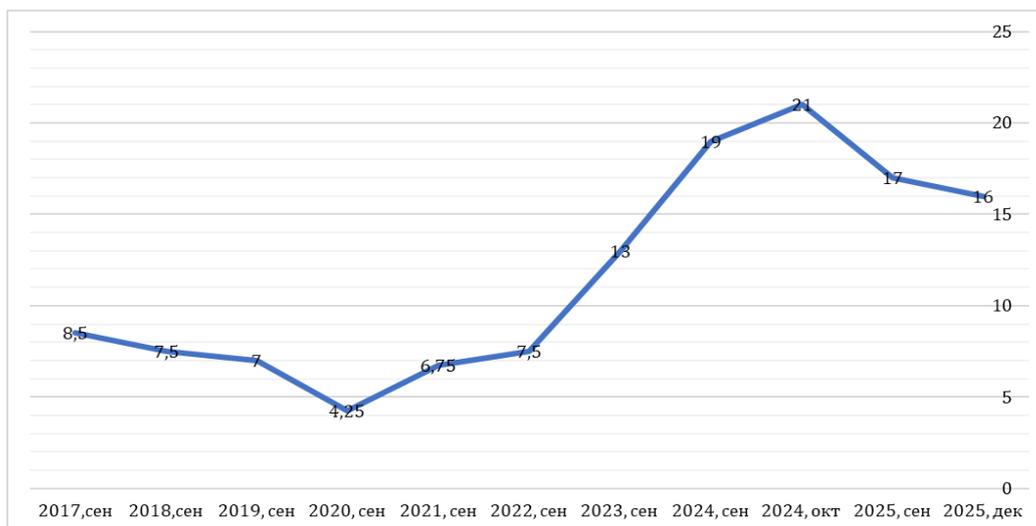


Рисунок 2. Динамика ключевой ставки Банка России в 2017–2025 гг.<sup>18</sup>

Теперь рассмотрим данные о продажах на рынке жилья. Если анализировать массовый сегмент, то в нем наблюдается спад покупательской активности<sup>19</sup> из-за высокой ключевой ставки и отмены части льготных программ. Из основных драйверов спроса для более бюджетного сегмента остались семейная ипотека и IT-ипотека, которые продлили до 2030 года, хотя и ужесточили условия их выдачи<sup>20</sup>. В премиальном сегменте, согласно Forbes<sup>21</sup>, по итогам 2024 года было продано рекордное количество объектов. В дорогих сегментах снижение спроса ощущается меньше. Таким образом, для девелоперских компаний мы видим следующую ситуацию на рынке: увеличение предложения и сокращение спроса<sup>22</sup>, то есть сформировался рынок покупателя. Так как перспектива ипотечного кредитования пока неясна, а мнения экспертов по этому поводу разнятся, то для девелоперских компаний наиболее предпочтительным становится клиент в более дорогом сегменте рынка, где исторически доля ипотечных сделок ниже<sup>23</sup>.

Далее кратко рассмотрим некоторые факторы перехода девелоперских компаний к устойчивому развитию. В 2019 году Россия взяла на себя обязательства, которые были связаны с Парижским климатическим соглашением и Целями устойчивого развития ООН. Кроме того, Россия за последние несколько лет внесла ряд изменений нормативно-правового характера в контексте зеленой повестки и устойчивого развития. Они направлены на раскрытие и полную реализацию стратегии ESG с учетом ее основных принципов. Так, в 2021 году был принят Федеральный закон № 296<sup>24</sup>, который сформировал базу для создания рынка углеродных единиц. После его принятия уже в 2022 году в ходе первых торгов на Мосбирже были реализованы 20 углеродных

<sup>18</sup> Составлено авторами на основе данных ЦБ РФ.

<sup>19</sup> Спад продаж в новостройках крупных городов России составил до 46% // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/678a52a99a794765d585cbcb0> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>20</sup> Семейная ипотека — 2025: условия, документы, нюансы // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/60d066709a79474c9ddb3f7d> (дата обращения: 20.05.2025); Льготная IT-ипотека: новые условия программы для покупки жилья // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/63d9861d9a7947a90304e865> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>21</sup> Инвестиции в дорогую недвижимость: во что вкладываются москвичи // Forbes [Электронный ресурс]. URL: <https://www.forbes.ru/spetsproekt/533551-investicii-v-doroguu-ndvizimost-vo-cto-vkladyvautsa-moskvici?erid=F7NfYUICUeRHUrc26fk> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>22</sup> Эксперты дали прогноз по спросу на новостройки в 2025 году // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/67b46c7b9a794748ed55c3af> (дата обращения: 12.05.2025).

<sup>23</sup> Аналитики заявили о снижении доли ипотеки на новостройки в Москве // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/66447e159a79471a7624850e> (дата обращения: 27.05.2025).

<sup>24</sup> Федеральный закон «Об ограничении выбросов парниковых газов» от 02.07.2021 № 296-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_388992/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388992/) (дата обращения: 20.05.2025).

единиц<sup>25</sup>, а в ноябре 2023 года — 2735 углеродных единиц<sup>26</sup>. В России также принята Стратегия социально-экономического развития России с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года<sup>27</sup>. Вероятно, девелоперские компании смогли бы в будущем реализовать неиспользованные углеродные единицы и участвовать в климатическом рынке.

Для развития более зеленых подходов в строительстве необходимо четкое определение критериев такого строительства. Важным шагом стало утверждение в 2016 году классов энергоэффективности<sup>28</sup>. В зависимости от данного параметра выделяется несколько классов зданий. Фактически под энергоэффективностью здания подразумевается степень того, насколько эффективно здание потребляет тепловую и электрическую энергию во время эксплуатации.

Были разработаны и приняты также различные ГОСТы. Особенно важно отметить уже упоминавшийся зеленый ГОСТ Р 70346–2022 для жилых многоквартирных зданий, который был разработан «ДОМ.РФ»<sup>29</sup>. Он был разработан по примеру таких систем зеленой сертификации зданий, как LEED, DGNB и BREEAM<sup>30</sup>. Выполнение этого ГОСТа является добровольным и позволяет получить маркировку зеленого дома. С его принятием появилось четкое определение критериев на уровне государственного стандарта, которые необходимо соблюсти для того, чтобы многоквартирный дом считался зеленым.

Сегодня также существуют зеленые кредиты, зеленая ипотека и зеленые облигации, которые связаны с инвестированием в те активы, которые ориентированы на сохранение окружающей среды<sup>31</sup>. Зеленую ипотеку можно получить, например, в «Сбере», для ее получения жилой комплекс должен соответствовать классам энергоэффективности А, А+, А++<sup>32</sup>. А таким инструментом, как зеленые облигации, уже начали пользоваться отечественные девелоперы: так, согласно отчету компании LEGENDA, в 2023 году она выпустила таких облигаций на общую сумму около 3 млрд рублей.

Стоит также отметить, что в конце 2024 года отмечался высокий спрос на жилье в энергоэффективных домах. Около 30% ипотечного портфеля банка «ДОМ.РФ» приходится именно на такое жилье<sup>33</sup>.

Итак, несмотря на сложную ситуацию на рынке недвижимости, сегодня существуют предпосылки для перехода девелоперских компаний к устойчивому развитию — это изменившийся рынок, спрос со стороны покупателей на зеленое жилье<sup>34</sup>, созданная правовая база, а также финансовые инструменты и льготы. Спрос же на энергоэффективное жилье растет и, по всей видимости, будет стимулироваться с помощью введения льгот для его строительства и приобретения.

<sup>25</sup> На Мосбирже начали продавать углеродные единицы // РГ [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2022/10/12/torg-zdes-umesten.html> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>26</sup> Первый крупный аукцион по продаже углеродных единиц состоялся на Национальной товарной бирже // Московская Биржа [Электронный ресурс]. URL: <https://www.moex.com/n65746> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>27</sup> Распоряжение Правительства РФ от 29.10.2021 № 3052-р «Об утверждении стратегии социально-экономического развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов до 2050 года» // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/726639341?section=text> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>28</sup> Приказ Минстроя РФ от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» // Министерство Юстиции Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://minjust.consultant.ru/documents/20368?items=1&page=9> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>29</sup> ГОСТ Р 70246–2022 «Зеленые» стандарты. М.: Российский институт стандартизации, 2022.

<sup>30</sup> Там же.

<sup>31</sup> Что такое зеленая ипотека и при чем здесь энергоэффективность // Совкомбанк [Электронный ресурс]. URL: [https://sovcombank.ru/blog/esp/chto-takoe-zelenaya-ipoteka-i-pri-chem-zdes-energoeffektivnost?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://sovcombank.ru/blog/esp/chto-takoe-zelenaya-ipoteka-i-pri-chem-zdes-energoeffektivnost?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F) (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>32</sup> Зеленая ипотека: условия программы в СберБанке // Домклик [Электронный ресурс]. URL: <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/zelyonaya-ipoteka-usloviya-programmy-v-sbere> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>33</sup> Развитие рынка «зеленого» строительства: льготная ипотека и новые стандарты // ТАСС [Электронный ресурс]. URL: <https://tass.ru/obschestvo/22009251> (дата обращения: 20.05.2025).

<sup>34</sup> В России растет доля «зеленого» жилья // РГ [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2025/05/18/vidy-na-prirodu.html> (дата обращения: 17.08.2025).

### Вовлеченность российских девелоперов в концепцию устойчивого развития и практики для ее реализации

Для анализа вовлеченности девелоперов в России в реализацию УР было проанализировано 105 крупнейших девелоперских компаний по объему ввода жилья за 2022 и 2024 года по данным Единого [ресурса](#) застройщиков (ЕРЗ). Определена динамика, степень вовлеченности, а также выявлено, что именно внедрялось для соответствия этой концепции. Стоит отметить, что в данном исследовании не изучалась вовлеченность государственных компаний, таких как, например, Фонд реновации, Фонд ЖСС КО и др., а также компаний, занимающихся исключительно загородной недвижимостью, поэтому такие компании пропускались и заменялись на идущие следом по очередности в рейтинге.

Для данного исследования использовались официальные отчеты компаний, данные «ДОМ.РФ», информация на официальных сайтах девелоперов, интервью с официальными представителями компаний, высказывания официальных представителей компаний на тематических конференциях, публикации в СМИ от лица компаний и их официальных представителей. Соответствие экологическому аспекту оценивалось благодаря информации о зеленых зданиях в портфеле девелопера, размещенной на сайте компании «ДОМ.РФ», а социальному и управленческому аспектам — по всем источникам в открытом доступе, перечисленным выше.

По результатам исследования компании были разделены на два сектора (Рисунок 3):

- **зеленый сектор** — это компании, которые, исходя из представленных критериев, более вовлечены в устойчивое развитие. То есть это те компании, которые внедряют практики, соответствующие всем трем аспектам УР — экологическому, социальному, управленческому, и/или выпускают отчеты по устойчивому развитию, и/или имеют отдельное, ответственное за устойчивое развитие лицо (или специальный отдел), и/или имеют подтвержденный ESG рейтинг;
- **оранжевый сектор** — это компании, которые следуют принципам устойчивого развития частично. Критерием отнесения компаний к этому сектору является то, что они не выпускают отчеты и у них нет ответственного за УР лица/отдела, однако они реализуют некоторые практики УР сразу в двух из трех его аспектов. К таким практикам можно отнести: внедрение экологических подходов в строительстве/зеленая сертификация зданий, согласно данным «ДОМ.РФ»; строительство объектов социальной инфраструктуры; благотворительность; отсутствие дискриминации в компании и др.

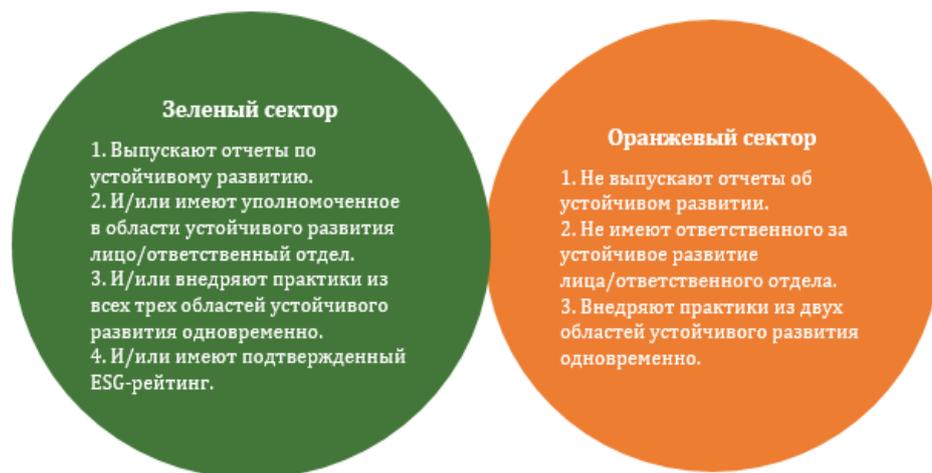


Рисунок 3. Критерии вовлеченности девелоперов в реализацию концепции устойчивого развития — к зеленому и оранжевому секторам<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Составлено авторами.

Для начала рассмотрим результаты за 2022 год, которые представлены на Рисунке 4. Согласно данным, полученным в ходе исследования, всего 66 компаний из рассматриваемых 105 крупнейших девелоперских компаний по объему ввода жилья в 2022 внедряют комплекс мер для соответствия повестке устойчивого развития, что составляет 66,2%. Всего 10 компаний из них были отнесены к зеленому сектору, а 56 компаний — к оранжевому.



**Рисунок 4. Результаты анализа вовлеченности топ-105 девелоперов в реализацию концепции устойчивого развития в 2022 году<sup>36</sup>**

Теперь рассмотрим, как изменились результаты в 2024 году (Рисунок 5). Стоит отметить, что в 2024 году среди 105 крупнейших девелоперов по объему ввода жилья 45 компаний сменились на новые. Среди лидеров соответствия повестке устойчивого развития также оказались 10 компаний, а в оранжевом секторе — 60 компаний. Количество компаний в зеленом секторе не изменилось, хотя некоторые компании и сменились. В оранжевом же секторе их количество изменилось несущественно, увеличившись на 4, хотя 23 компании в этом секторе в 2024 году сменились на новые. Таким образом, среди 105 крупнейших девелоперов в 2024 году 70 компаний соответствуют двум и более аспектам концепции УР.

<sup>36</sup> Составлено авторами.



**Рисунок 5. Результаты анализа вовлеченности топ-105 девелоперов в реализацию концепции устойчивого развития в 2024 году<sup>37</sup>**

За два года произошло несущественное увеличение процента вовлеченных в УР девелоперских компаний среди 105 наиболее крупных по объему ввода жилья за год — с 62,8% до 66,7%. Однако более значимым является тот факт, что среди 105 компаний большая часть так или иначе придерживается принципов УР и их доля сильно не изменилась. При том что в топ-105 сменилось 45 компаний между 2022 и 2024 годами.

Важно отметить, что первая часть исследования проводилась в 2022 году – первой декаде 2023 года, поэтому есть еще некоторые изменения, повлиявшие на анализ за прошедшее время. Во-первых, на официальном сайте «ДОМ.РФ» теперь можно посмотреть, есть ли зеленые/энергоэффективные дома у компании, а также сколько их. Во-вторых, некоторые компании хотя и не попали в зеленый сектор в исследовании, но уже объявили о намерении комплексно внедрять УР в свою деятельность (таких компаний оказалось в настоящее время две, а при проведении исследования в 2022 году таких компаний обнаружено не было). В-третьих, лишь одна компания стала более информационно закрытой (и она из зеленого сектора). Однако, так как первое исследование проводилось уже после введения международных санкций, стоит отметить, что и тогда уже некоторые компании убрали отчеты из общего доступа. В целом можно отметить, несмотря на ограничивающие факторы, интерес к сфере устойчивого развития, исходя из обозначенных критериев, сохранился.

Далее в ходе анализа всех доступных источников, указанных выше, были выделены практики УР, которые сегодня используют российские девелоперские компании — их оказалось более 300. В Таблице 2 представлены некоторые из наиболее интересных практик рассмотренных компаний, реализуемые в 2022 и 2024 годах. В скобках рядом с практикой для примера указана конкретная компания, которая ее внедряет, однако их может быть гораздо больше, но для более удобной иллюстрации ограничимся лишь одной.

<sup>37</sup> Составлено авторами.

Таблица 2. Примеры практик УР девелоперских компаний, реализуемые в 2022 и 2024 гг.<sup>38</sup>

ESG		
Экологический	Социальный	Управленческий
<p>Повышение энергоэффективности домов (модернизация инженерных систем и установка систем учета энергопотребления) («ПИК»).</p> <p>Использование системы проектирования Computational Fluid Dynamics (CFD) («Эталон»).</p> <p>Экологически безопасные строительные материалы («ЛСР».)</p> <p>Зеленая сертификация Green Zoom некоторых объектов (например, «Серебряный фонтан» и «Botanica») («Эталон»).</p> <p>Соответствие некоторых объектов зеленому ГОСТу (LEGENDA).</p> <p>Повышение осведомленности жителей о преимуществах бережливого отношении к ресурсам (на собраниях и через оповещения в приложении компании) («ПИК»).</p> <p>Отказ от люминесцентных и ртутьсодержащих ламп в пользу, например, светодиодных («ПИК»).</p> <p>Выбор локации для проекта с учетом концепции 15-минутного города, где все вблизи («ЛСР»).</p> <p>Осуществляется экологическая экспертиза проектов инженерами-экологами («Эталон»).</p> <p>Строительство по стандартам зеленого ГОСТа («Самолет»).</p> <p>ESG-оценка поставщиков («Самолет»).</p> <p>Выпуск зеленых облигаций (LEGENDA)</p>	<p>Политика нулевого травматизма и нулевой смертности (например, создан индекс безопасности, который помогает определять уровень безопасности объектов и работ на строительных площадках) («Эталон»).</p> <p>Отсутствие дискриминации в области размера выплаты заработной платы и занимаемым должностям по гендерному признаку («ПИК»).</p> <p>Создана горячая линия для сотрудников («ЛСР»).</p> <p>Трудоустройство людей с инвалидностью («ЛСР»).</p> <p>Благотворительность (в 2023 году компания потратила в этих целях 904 млн руб.) («ЛСР»).</p> <p>Льготы на приобретение жилья от компании «Эталон» для сотрудников («Эталон»).</p> <p>Помощь сотрудникам, попавшим в сложную жизненную ситуацию («А101»).</p> <p>Наличие спортивных клубов для сотрудников: хоккейный, беговой, лыжный и футбольный («Донстрой»)</p>	<p>Информационная прозрачность компании (публикация финансовых и нефинансовых отчетов) («ПИК»).</p> <p>Цифровизация закупочной деятельности (все заказы размещаются на собственной электронной торговой площадке (ЭТП)) («ЛСР»).</p> <p>Системы онлайн-мониторинга всех финансов и строительных площадок («ПИК»).</p> <p>ВIM-технологии («ПИК»).</p> <p>Система искусственного интеллекта SOLUT (с помощью датчиков система позволяет оцифровать модель работы рабочего и составить аналитику производительности труда. SOLUT позволила интегрировать полученные данные в карту технологического процесса и создавать характеристику по каждому отдельному сотруднику) («ПИК»).</p> <p>Платформа для координации и контроля строительства CONTRUST на базе ВIM («Эталон»).</p> <p>Реализован подход по обеспечению безопасности ZTSM (zero trust security model) («А101»)</p>

Стоит отметить среди анализируемых компаний наибольшую распространенность таких практик, как ВIM-технологии; зеленое строительство; строительство объектов социальной инфраструктуры; электронный документооборот; льготы для сотрудников для приобретения жилья, строящегося компанией; программы дополнительного образования для сотрудников.

### Заключение

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что переход к устойчивому развитию девелоперских компаний — это тренд, который уже сформировался на рынке и который поддерживается государством. Учитывая, что более экологичные подходы к строительству и более ответственные бренды набирали все большую популярность в последние годы, можно предположить, что далее этот тренд будет сохраняться.

На устойчивость этого направления девелопмента также указывает и создание нормативно-правовой базы для более экологичного строительства, а также фокус Российской Федерации на снижение углеродного следа своей экономики. Более того, развиваются инструменты поддержки, такие как зеленые и социальные облигации, зеленые кредиты и ипотеки. Стоит также отметить, что наблюдается превышение предложения жилья над спросом, что делает потребителя более требовательным к рассматриваемым проектам.

<sup>38</sup> Составлено авторами на основе: Годовой отчет ГК LEGENDA 2022, 2023, 2024; Отчет об устойчивом развитии ГК «ПИК» 2019, 2020; НКР присвоило ESG-рейтинг ПАО «ПИК СЗ» на уровне ESG-BBB // НКР [Электронный ресурс]. URL: [https://ratings.ru/upload/iblock/116/608ztc6a1s76lklzw1917ugiuyw2k1bjv/NCR\\_PIKSZ\\_ESG\\_261224.pdf](https://ratings.ru/upload/iblock/116/608ztc6a1s76lklzw1917ugiuyw2k1bjv/NCR_PIKSZ_ESG_261224.pdf) (дата обращения: 17.08.2025); Годовой отчет ГК «Эталон» 2021, 2022, 2023, 2024; Годовой отчет ГК «ЛСР» 2020, 2022, 2023, 2024; Годовой отчет ГК «А101» 2023, 2024; Годовой отчет ГК «Самолет» 2022, 2023; Отчет об устойчивом развитии ГК «Самолет» 2021; ESG-стратегия до 2030 г. ГК «Самолет»; ESG-презентация ГК «Самолет».

Сегодня некоторые крупнейшие девелоперские компании уже реализуют концепцию устойчивого развития в своей деятельности и своем продукте, что еще больше усиливает их позиции на рынке. Так что другим компаниям нужно повышать потребительскую ценность своего продукта и силу бренда, чтобы быть конкурентоспособными на рынке. Следует учитывать, что со многими компаниями-лидерами в этой отрасли крайне сложно конкурировать ввиду их взаимодействия с государством, доступными финансовыми ресурсами и эффектом масштаба, позволяющим устанавливать цены, которые не могут себе позволить установить другие участники рынка. А поскольку такие девелоперы еще и следуют принципам устойчивого развития, в том числе повышая тем самым потребительскую ценность своего продукта и внедряя передовые технологические решения, конкурировать с ними становится все сложнее.

По результатам проведенного анализа степени и динамики вовлеченности крупнейших российских девелоперских компаний в устойчивое развитие можно сделать следующие выводы: более половины из 105 крупнейших девелоперов за 2022 и 2024 годы так или иначе соответствуют повестке УР и были отнесены к зеленому и оранжевому секторам. При этом степень вовлеченности за два года увеличилась на 3,8%, несмотря на смену почти половины участников рассматриваемого рейтинга. В разрезе двух лет наблюдается стабильный интерес к устойчивому развитию среди крупнейших девелоперских компаний. В совокупности это сигнализирует о том, что это не просто дань моде, а вектор развития отрасли.

#### **Список литературы:**

- Долов М.А., Круглякова В.М. Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2020. № 4. С. 54–64. DOI: [10.17308/econ.2020.4/3193](https://doi.org/10.17308/econ.2020.4/3193)
- Кадысева А.А., Глущенко Е.С., Сидоренко О.В., Гильмутдинов Р.М. Основные направления развития «зеленого» предпринимательства в строительной сфере // Вестник евразийской науки. 2022. Т. 14. № 5. URL: <https://esj.today/PDF/31SAVN522.pdf>
- Максимов С.Н. Управление девелопментом как бизнесом: стратегический аспект // Проблемы современной экономики. 2010. № 3(35). С. 191–195.
- Смирнова Е.Э. Экологические стандарты управления качеством окружающей среды. Санкт-Петербург: СПбГАСУ, 2024.
- Федоркина М.С., Фененко А.С. Девелопмент недвижимости: сущность и особенности понятия // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2017. № 4(41). С. 113–118.
- Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости. М.: КНОРУС, 2010.
- ESG: три буквы, которые меняют мир / под науч. ред. К. И. Головщинского. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2022.
- Kempeneer S., Peeters M., Compennolle T. Bringing the User Back in the Building: An Analysis of ESG in Real Estate and a Behavioral Framework to Guide Future Research // Sustainability. 2021. Vol. 13. Is. 6. DOI: [10.3390/su13063239](https://doi.org/10.3390/su13063239)
- Meshcheryakova T. Development of “Green” Building Standards in the Context of Global ESG-transformation // Proceedings of the International Scientific and Practical Conference “Young Engineers of the Fuel and Energy Complex: Developing the Energy Agenda of the Future” (EAF 2021). Saint Petersburg: Atlantis Press International B.V., 2022. DOI: [10.2991/aer.k.220308.031](https://doi.org/10.2991/aer.k.220308.031)
- Ries R., Bilec M.M., Gokhan N.M., Needy K. The Economic Benefits of Green Buildings: A Comprehensive Case Study // The Engineering Economist. 2006. Vol. 51. Is. 3. P. 259–295. DOI: [10.1080/00137910600865469](https://doi.org/10.1080/00137910600865469)

**References:**

- Dolgov M.A., Kruglyakova V.M. (2020) Development in Construction as an Effective Form of Investment in the Real Estate Market. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika i upravleniye*. No. 4. P. 54–64. DOI: [10.17308/econ.2020.4/3193](https://doi.org/10.17308/econ.2020.4/3193)
- Fedorkina M.S., Fenenko A.S. (2017) Real Property Development: Essence and Peculiarities of the Concept. *Nauchnyy vestnik: finansy, banki, investitsii*. No. 4(41). P. 113–118.
- Fedotova M.A., Tazikhina T.V., Bakulina A.A. (2010) *Development v nedvizhimosti* [Real estate development]. Moscow: KNORUS.
- Golovshchinskiy K.I. (ed.) (2022) *ESG: tri bukvy, kotoryye menyayut mir* [ESG: Three letters that change the world]. Moscow: Izd. dom Vysshey shkoly ekonomiki.
- Kadyseva A.A., Glushchenko E.S., Sidorenko O.V., Gilmutdinov R.M. (2022) The Main Directions of Green Construction Development. *Vestnik yevraziyskoy nauki*. Vol. 14. No. 5. Available at: <https://esj.today/PDF/31SAVN522.pdf>
- Kempeneer S., Peeters M., Compennolle T. (2021) Bringing the User Back in the Building: An Analysis of ESG in Real Estate and a Behavioral Framework to Guide Future Research. *Sustainability*. Vol. 13. Is. 6. DOI: [10.3390/su13063239](https://doi.org/10.3390/su13063239)
- Maksimov S.N. (2010) Management of Development as Business: Strategic Aspect. *Problemy sovremennoy ekonomiki*. No. 3(35). P. 191–195.
- Meshcheryakova T. (2022) Development of “Green” Building Standards in the Context of Global ESG-transformation. *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference “Young Engineers of the Fuel and Energy Complex: Developing the Energy Agenda of the Future” (EAF 2021)*. Saint Petersburg: Atlantis Press International B.V. DOI: [10.2991/aer.k.220308.031](https://doi.org/10.2991/aer.k.220308.031)
- Ries R., Bilec M.M., Gokhan N.M., Needy K. (2006) The Economic Benefits of Green Buildings: A Comprehensive Case Study. *The Engineering Economist*. Vol. 51. Is. 3. P. 259–295. DOI: [10.1080/00137910600865469](https://doi.org/10.1080/00137910600865469)
- Smirnova Ye.E. (2024) *Ekologicheskiye standarty upravleniya kachestvom okruzhayushchey sredy* [Environmental quality management standards]. Saint Petersburg: SPBGASU.