

Эксплуатация корпоративной недвижимости как инструмент реализации принципов ESG

Е. Тарасевич, FRICS, к.т.н., д.э.н.
Научный руководитель НПЦ «Интехнедвижимость»

«Капитализм 2.0» неизбежен

За последние 15 лет в глобальной повестке дня все выше восходит «зеленое солнце» нового «Капитализма 2.0» – от общих разговоров про устойчивое развитие (*sustainable development*) законодатели финансового мироустройства перешли к конкретным инструментам его реализации.

Глобальные инвесторы и банки, регуляторы рынка и потребители уже оказывают беспрецедентное давление на организации для того, чтобы они соответствовали не только хорошим финансовым показателям, но и показателям устойчивого развития. Другими словами, финансированием обеспечиваются только те, кто соответствует установленным критериям устойчивого развития, в том числе, и работающим в отрасли недвижимости.

Масштаб «зеленого» финансирования не оставляет сомнений в его серьезных намерениях. По состоянию на 2018 год «зеленые» инвестиции в активы под управлением глобальных инвесторов выросли на 64% по отношению к 2014 году и составили более 25% (\$30 триллионов) всех мировых инвестиций в активы.

В ближайшей перспективе процесс будет ускоряться и влиять на все большую часть мировой экономики, в том числе, и на отечественную экономику – независимо от того, как мы относимся к навязыванию новой повестки дня «зеленого капитализма». Россия подписала Климатическое соглашение и не только должна будет его выполнять, но уже приступила к выполнению.

Пока еще небольшая часть российской экономики (в основном инвестиционно-банковский сектор), которая связана с зарубежным финансированием, уже в полной мере включилась в гонку за соответствие новым требованиям – иначе зарубежное финансирование для них будет невозможно. Но уже в ближайшем будущем эти «форейторы зеленой повестки» начнут предъявлять (и уже предъявляют) аналогичные требования к российским организациям, которые являются их клиентами, в том числе, к владельцам портфелей корпоративной недвижимости.

Таким образом, процесс устойчивого развития запущен с опорой на финансовое давление, поэтому отечественным предприятиям и организациям нужно быть вполне готовыми к работе в новой реальности.

Управление устойчивым развитием

Для того, чтобы любой процесс давал эффективный результат, им необходимо управлять, а, как всем известно, управлять можно только тем, что можно измерять.

Для процесса устойчивого развития степень достижения заданного «зеленого» уровня определяется тремя критериями, уровень соответствия которым отражает то, насколько

предприятие или организация соответствует требованиям «зеленого финансирования» в новом «Капитализме 2.0»

В качестве таких критериев определены экологические и социальные критерии, а также критерии корпоративного управления. В англоязычно терминологии совокупность этих критериев получила уже общеизвестное наименование ESG (*Environmental, Social and Governance*).

Экологические критерии (*Environmental*) определяют, насколько компания заботится об окружающей среде, по параметрам выброса парниковых газов, загрязнения окружающей среды и использования природных ресурсов, соблюдение экологических законов. Эффективная ESG-стратегия предполагает борьбу с операционными расходами, такими как потребление сырья, воды или углерода.

Социальные критерии (*Social*) отражают отношение компании к персоналу, поставщикам, клиентам и партнерам по таким параметрам, как здоровье работников, безопасность и вредные условия труда, профессиональное развитие работников, использование детского и рабского труда, соблюдение прав человека, ответственность перед клиентами за качество товаров. Эффективная ESG-стратегия помогает компании в привлечении и удержании компетентных сотрудников, повышении мотивации персонала, повышении производительности труда.

Управленческие критерии или критерии корпоративного управления (*Governance*) связаны с эффективностью руководства, обоснованностью оплаты труда руководителей, правами акционеров, качеством аудита, противодействию мошенничеству и коррупции.

Таким образом, ESG-критерии сегодня являются инструментарием в руках идеологов «зеленой повестки», которые поставили задачу переустройства глобальной экономики в соответствии со своими интересами. Образно говоря ESG-критерии это «кран» на мировом «резервуаре финансово-инвестиционных ресурсов», который можно открыть или закрыть тем, кому эти ресурсы необходимы для развития (предыдущим «краном» была система менеджмента качества, создающая конкурентные преимущества для западной экономики).

Не будем далее приводить результаты использования ESG-принципов, которых уже достигли некоторые крупные транснациональные компании и которые являются главными выгодоприобретателями от внедрения «Капитализма 2.0». При желании можно познакомиться с этими результатами без особых проблем, так как сегодня за рубежом практически нет изданий, которые не публикуют победные релизы о достижениях в устойчивом развитии.

От концептуального уровня принципов устойчивого развития спустимся на практический уровень.

Устойчивое развитие и отрасль эксплуатация недвижимости

Современная статистика говорит о том, что отрасль недвижимости в целом превосходит все остальные отрасли в части потребления энергоресурсов. По оценкам исследователей в мировом масштабе здания потребляют почти 36% всей энергии и генерируют 39% выбросов CO₂

Статистические данные по США показывают, что:

- здания потребляют 42% всех энергоресурсов, в том числе 72% электричества;
- на обеспечение энергозатрат зданий потребляется 68% угля и 55% газа;
- здания генерируют почти 50% выбросов CO₂.

Другими словами, объекты недвижимости являются как существенным источником препятствий для реализации устойчивого развития, так и мощным источником потенциальных решений по повышению уровня соответствия ESG-критериям для тех владельцев недвижимости, которые планируют привлекать «зеленое» финансирование.

Вернемся к ESG-критериям и применим их к управлению корпоративной недвижимостью.

В части критерия экологичности корпоративная недвижимость является источником выбросов CO₂, может загрязнять окружающую среду отходами, в том числе опасными, потребляет природные ресурсы – воду, газ, уголь. В процессе строительства недвижимость потребляет более широкий перечень природных ресурсов – инертные, дерево, металл, углеводороды и т.д.

В части достижения социального критерия недвижимость в целом создает среду, в которой живут и работают люди. Соответственно эта среда должна быть здоровой, обеспечивать безопасность пребывания и такое качество рабочих мест, которое должно не только удовлетворять их пользователей, но и способствовать повышению производительности труда.

В части критериев корпоративного управления портфели недвижимости требуются принятия эффективных решений руководителями, постоянный мониторинг оперативной ситуации с эксплуатационными характеристиками, а также первоочередное внимание со стороны внутреннего и внешнего мошенничества и коррупции, так как отрасль управления недвижимостью считается одной из наиболее коррупциогенных.

Таким образом, очевидным является факт того, что перечисленное выше содержательное современное наполнение ESG-критериев в части недвижимости составляет, по сути, современную повседневную область деятельности дисциплины *Facilities Maintenance Management*, или Управления эксплуатацией корпоративной недвижимости. Другими словами, для организаций, имеющих портфели корпоративной недвижимости, практически весь потенциал устойчивого развития на основе ESG-критериев сконцентрирован в руках тех, кто непосредственно управляет эксплуатацией корпоративной недвижимости.

Управление эксплуатацией недвижимости на основе ESG-критериев

Если подумать о том, что же реально формирует фактологическую базу для управления устойчивым развитием организаций-владельцев портфелей корпоративной недвижимости на основе ESG-критериев, то ответ очевиден – данные эксплуатации недвижимости.

Именно эксплуатационные данные могут помочь понять, как используют энергоресурсы пользователи здания, какие работы по эксплуатации необходимо выполнять и с какими издержками, каковы уровни расхода ресурсов эксплуатации и объемы удаляемых отходов. Знание этих и других данных эксплуатации позволяет не только принимать управленческие решения в реальном времени, но и фокусироваться при этом на реализации экологических, социальных и управленческих критериев устойчивого развития.

Таким образом, современное управление эксплуатацией недвижимости и реализация ESG-критериев образует симбиоз отношений, которые основываются на управлении устойчивым развитием и улучшении эксплуатации.

Применение ESG-критериев к эксплуатации недвижимости раскрывает существенные внутренние резервы и возможности организации, в том числе, за счет:

- сокращения издержек;
- уменьшения потерь ресурсов;
- улучшения самочувствия пользователей;
- продления ожидаемого срока жизни активов;
- принятия решений на основе объективных данных;
- лучшего и более быстрого выполнения эксплуатационных потребностей пользователей. снижения перерывов в их работе;
- уменьшения углеродного следа;
- прозрачности процессов управления эксплуатацией, которая увеличивает лояльность и доверие пользователей, а также предотвращает внутрикорпоративное мошенничество и коррупцию

Цифровые технологии для управления эксплуатацией на основе ESG-критериев

После того, как мы установили, что для реализации критериев устойчивого развития необходимы эксплуатационные данные недвижимости, остается обсудить, как эти данные собрать, обработать и представить для тех, кто принимает решения.

Если попробовать выбрать какое-то одно универсальное ИТ-решение из общепринятого классификатора категорий решений, то мы приходим к выводу, что категории такого стандартного решения не существует. И это объективная реальность, которая отражает существенную разнородность данных и многофункциональность, необходимые для оценки ESG-критериев.

Фактически все данные эксплуатации, которые необходимы для управления на основе ESG-критериев, можно разделить на технические и управленческие.

К техническим относятся данные, которые формируются различными датчиками, приборами учета, а также прочими устройствами, относящимися в том числе, к технологии «умного дома». Данные с таких устройств обычно собираются и обрабатываются ИТ-решениями, относящимися к категории инженерной диспетчеризации (*BMS – Building Management System*).

К управленческим относятся данные, которые формируются в процессе планирования, организации и выполнения работ по эксплуатации, в том числе, данные по учету расхода энергоресурсов. Такие данные формируются и обрабатываются решениями категории CAFM/IWMS, которые специализированы на интегрированном управлении корпоративной недвижимостью.

Таким образом, именно эти две (IWMS+BMS) категории объектно-ориентированных (в отличие от документо- или процессно-ориентированных) решений при их взаимодействии обеспечат получение всех данных для создания полного цифрового двойника объекта недвижимости, которые также необходимы и для современного ESG-управления корпоративной недвижимостью.

Резюме

Для реализации современных требований к устойчивому развитию на основе ESG-критериев у отечественных владельцев корпоративной недвижимости фактически есть как инструментарий в виде решений категории IWMS и BMS, так и понятные направления обработки данных эксплуатации, которые необходимы для принятия управленческих решений на основе ESG-критериев. Поэтому предусмотрительных претендентов на «зеленое финансирование» и «зеленую репутацию» новая реальность врасплох не застанет.