

Жизненный цикл глобальных трендов и управление недвижимостью: от радужных перспектив до токсичного забвения.

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

Современная жизнь каждого отдельного человека, организации, страны и всего мира в целом, постоянно находится под воздействием непрерывно возникающих и уходящих глобальных политико-экономических трендов. Как правило, инициатором и проводником таких трендов является ООН, которая, как уже очевидно, попала под полное влияние группы недружественных стран, преследующих исключительно собственные интересы в мировом конкурентном противостоянии.

К таким глобальным трендам, на наш взгляд, можно отнести:

- Внедрение инструментов системы менеджмента качества (изначально предполагалась как защитный инструмент европейского рынка от конкуренции китайского импорта. Инициатор – ЕС);
- Внедрение инструментов борьбы с глобальным потеплением (изначально рассматриваемой как инструмент конкурентной борьбы с со странами, добывающими и перерабатывающими природные ресурсы. Инициатор – США);
- Внедрение инструментов зеленого энергоперехода (очевидно рассматриваемого как инструмент конкурентной борьбы со странами, добывающими природные энергоресурсы. Инициатор – США);
- Внедрение принципов и инструментов ESG (очевидно рассматриваемых как инструмент нефинансового регулирования финансового рынка в интересах транснациональных финансовых компаний);
- Внедрение принципов и технологий Умного города/дома (очевидно рассматриваемых как инструмент обеспечения преимущества в технологической конкуренции в интересах глобальных технологических компаний).

На наш взгляд, все перечисленные выше тренды, как и многие другие, имеют практически одинаковые этапы жизненного цикла:

1. Поиск и формулировка идеи, препятствующей развитию конкурентных экономик и/или создания преимуществ собственной экономике.
2. Оформление идеи как глобальной проблемы, которую необходимо решать глобально.
3. Привлечение к этой идее возможно большего количества «союзников», разделяющих точку зрения инициаторов.
4. Утверждение идеи в качестве действующей программы на уровне глобального сообщества, как правило/желательно ООН.
5. Активное внедрение утвержденной идеи с постепенным переносом существенных издержек на конкурентов.
6. Признание недостаточной эффективности идеи в «своей» экономике, сворачивание ее реализации на фоне активного продвижения в «чужих» экономиках.
7. Обеспечение как можно более продолжительного бремени издержек реализации идеи в «чужих» экономиках, как правило, за счет деятельности подготовленных агентов влияния.
8. Забвение в целом идеи в «своей» экономике, продолжение использования отдельных элементов, показавших свою полезность как инструмента поддержания конкурентоспособности.

По каждому из перечисленных выше глобальных трендов есть достаточная фактологическая база, иллюстрирующая сформулированные этапы жизненного цикла. В настоящем материале в качестве примера мы рассмотрим совсем «свежий» пример глобального ESG-тренда.

Краткая история ESG

В 1987 году ООН ввела в жизнь понятие «устойчивое развитие». Новая идея экологичности вступила на первый этап своего жизненного цикла «Поиск и формулировка идеи, препятствующей развитию конкурентных экономик и/или создания преимуществ собственной экономике»

В 2004 году в отчете Финансовой инициативы Программы ООН по окружающей среде под названием «Выигрывает тот, кому не все равно» впервые была предложена идея ESG. В подготовке отчета приняли участие 20 финансовых организаций из 9 стран с общим объемом активов под управлением более \$6 трлн. Реализован второй этап жизненного цикла ESG-идеи – «Оформление идеи как глобальной проблемы, которую необходимо решать глобально».

В отчете были представлены руководящие принципы и рекомендации о том, как лучше интегрировать экологические и социальные принципы, а также вопросы корпоративного управления (ESG) в управление активами, брокерские услуги по ценным бумагам и другую работу, связанную с инвестированием, например, анализ бизнеса компаний.

Благие намерения авторов идеи формулировались так:

«Компании, которые лучше работают над ESG повесткой, могут увеличить акционерную стоимость, например, за счет надлежащего управления рисками, прогнозирования действий регулирующих органов или доступа к новым рынкам, в то же время способствуя устойчивому развитию общества, в которых они работают. Более того, такая работа может оказать сильное влияние на репутацию и бренд, которые становятся все более важной частью стоимости компании»

В 2005 году ООН (с подачи инициаторов) представила «Принципы ответственного инвестирования», которые позволили бы институциональным инвесторам и финансовым организациям включить ESG-принципы в методологию оценки целесообразности инвестиций в ту или иную компанию.

В 2006 году «Принципы ответственного инвестирования» подписали уже 63 участника. ESG-идея перешла на третий этап жизненного цикла – «Привлечение к идее возможно большего количества «союзников», разделяющих точку зрения инициатора»

В 2015 году ООН утвердила план «Целей в области устойчивого развития», который содержит 17 пунктов глобальных преобразований для «улучшения благосостояния и защиты планеты». Таким образом реализовался 4 этап жизненного цикла ESG-идеи «Утверждение идеи в качестве действующей программы на уровне глобального сообщества, как правило ООН»

В 2020 году число подписантов «Принципов ответственного инвестирования» выросло до более чем 3000 с активами под управлением на сумму более \$100 трлн, что соответствует пятому этапу жизненного цикла ESG-идеи – «Активное внедрение утвержденной идеи с постепенным переносом существенных издержек на конкурентов».

ESG-идею начинают пропагандировать как панацею для улучшения жизни на нашей планете и называют трендом столетия. Тем, кто не спешит нести издержки по созданию организационных структур для внедрения ESG-принципов, не готов нести издержки по

получению ESG-рейтингов и т.д. – начинают жестко намекать на то, что эти издержки в современном прогрессивном обществе неизбежны. Очень быстро намеки преобразовывались в жесткие требования и условия для получения финансовых ресурсов. Особенное «усердие» в навязывании ESG-практик проявляют банки и инвестиционные компании – те, кто предоставляет экономике финансовые ресурсы.

Таким образом, ESG-тренд ставится действительно глобальным и по текущим анализам начинает стремительно расширяться, навязывая себя в качестве условия для получения финансирования. Лидерами внедрения становятся глобальные инвестиционные компании, в том числе «инвестор №1 в мире» BlackRock, управляющий активами более чем на \$9 трлн.

Ничего не предвещало проблем для ESG-апологетов. В 2022 году общие активы ESG-фондов, то есть инвестирующих в бизнес с ответственным отношением к окружающей среде, общественным проблемам и корпоративному управлению, достигли рекордных \$2,5 трлн. Главы крупных компаний убедительно говорили, что социально ответственный бизнес приносит больше прибыли, чем обычный.

И в этот момент торжества ESG-идеи, как как гром среди ясного неба, появилась новость: инвесткомпания BlackRock, главный инициатор внедрения ESG в области инвестирования, начала сокращать вложения в устойчивое развитие - если в 2021 году она поддержала почти половину ESG-инициатив акционеров по всему миру, то год спустя — 22%, а в 2023 году — всего лишь 7%. Другие компании также перестают использовать некогда популярный термин в своих отчетах.

Финансовые издания середины 2023 года начали давать такие заголовки: *«Прощай, ESG: западные компании отказываются от токсичного направления», «Проекты в области ESG теряют популярность у инвесторов» и т.п.*

Как оказалось, большую часть инвестиционных проектов, построенных на концепции сохранности окружающей среды и социальной ответственности бизнеса (ESG), инвесторы посчитали чрезмерными и надуманными, а самое главное - экономически не целесообразными ввиду существенных дополнительных издержек.

В свою очередь руководство компании BlackRock пояснило, что большая часть предложений были слишком амбициозными и затратными, с низкой экономической эффективностью и не способствовали повышению стоимости активов, поэтому и не получили поддержки инвесторов. При этом позицию инвесторов BlackRock оперативно поддержало рейтинговое агентство S&P, которое в 2023 году отказалось от балльной оценки ESG-рисков в рейтингах для получения финансирования.

Таким образом, жизненный цикл ESG-идеи перешел на шестой этап «Признание недостаточной эффективности идеи в «своей» экономике, сворачивание ее реализации на фоне активного продвижения в «чужих» экономиках». На фоне сворачивания несущих существенные издержки ESG-подходов в «своих» экономиках, глобальные игроки продолжают активную пропаганду таких подходов в «чужих» экономиках. Или просто не мешают «чужим» экономикам продолжать инициативно нести ненужные существенные издержки.

В качестве примера «чужой» экономики можно привести российскую, где до сих пор силами крупных банков продолжается энергичное навязывание экономически устаревшей повестки.

Например, один из российских крупнейших банков «чтобы быть в мировом тренде» провозгласил «ESG как главный тренд столетия», в рамках которого сформулировал 45 задач собственной ESG-политики «устойчивого развития». Для внедрения ESG-политики в российскую экономику банк разрабатывает и предлагает новые ESG-продукты и услуги – то

есть проактивно нагружает российскую экономику, как теперь выясняется, бременем обязательных и неэффективных, по мнению мировых инвестлидеров, дополнительных издержек для получения финансовых услуг.

Можно еще долго приводить примеры ESG-деятельности российских банков (публикаций в открытых источниках и СМИ очень много), которая находится на подъеме и соответствуют 7 этапу жизненного цикла ESG-идеи «Обеспечение как можно более продолжительного бремени издержек реализации идеи в «чужих» экономиках, как правило, за счет деятельности подготовленных агентов влияния»

С учетом вышесказанного, на наш взгляд, есть все основания утверждать, что в ближайшие несколько лет тема ESG в ее первоначальном смысле будет тихо свернута, прежде всего в экономиках «недружественных стран». При этом безусловно будут сохранены ее отдельные локальные элементы, которые способствуют повышению конкурентоспособности участников рынка.

В заключение краткого экскурса в историю ESG-тренда можно отметить, что уже сегодня начали появляться жесткие мнения о том, что модель ESG была задумана и реализована как инструмент, который глобалисты и правительства будут использовать, чтобы принудить компании к выгодной им управляемой модели капитализма. «Разоблачение» ESG-тренда стало поводом для смены названия модели завоевания конкурентоспособности «своей» экономики: старт получил новый глобальный тренд - «инклюзивный капитализм».

ESG в отрасли управления недвижимостью

После краткого рассмотрения жизненного цикла ESG-идеи, попробуем спрогнозировать его влияние на отрасль управления корпоративной недвижимостью в ближайшей перспективе.

Если выполнить ретроспективный анализ заголовков статей, докладов, книг, диссертаций в области управления корпоративной недвижимостью (Facilities Management), за последние 5-6 лет, в том числе по актуальным репозиториям научных работ, то тематике ESG будет посвящена достаточно существенная часть публикаций.

С одной стороны, это можно объяснить понятным желанием авторов показать свою прогрессивность и приверженность глобальным трендам – это весьма полезно для карьеры. При этом никто из авторов не задается вопросом относительно природы возникновения очередного тренда, его основных интересантов и будущих перспектив - следуя общепринятому мировоззрению менеджмента «надо улавливать текущие сигналы и быть в теме» здесь и сейчас. Поэтому следует ожидать существенного снижения интереса исследователей к месту и роли ESG-методик в предметной области управления недвижимостью. Тем более, что на подходе уже виден контур «инклюзивного капитализма» и других глобальных трендов, которые вероятно тоже надо будет «внедрять» в систему менеджмента.

С другой стороны, дисциплина «управление корпоративной недвижимостью» оперировала принципами ESG-идеи задолго до ее появления. И очевидно, что такая работа будет продолжена и после потери интереса к этой экономически неэффективной идее.

Вернемся к ESG-принципам в отрасли управления корпоративной недвижимостью. Как мы уже отмечали в предыдущих работах, в части критерия экологичности корпоративная недвижимость является источником выбросов CO₂ (углеродный след), 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 корпоративного управления портфели недвижимости требуется 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 содержание ESG-принципов, как инструментов повышения эффективности, в части недвижимости составляет, по сути, современную повседневную область деятельности дисциплины Управления корпоративной недвижимостью (Facilities Management).

Поэтому после постепенного «отхода» от глобального ESG-тренда для отрасли управления корпоративной недвижимостью практически ничего не изменится, она продолжит выполнять свою основную функцию, вероятно с сократившимся объемом уже ненужной отчетности и ненужных издержек.