

Подкорытова Елена Владимировна,

аспирант,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Платонов Анатолий Михайлович,

доктор экономических наук, профессор,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

ВЛИЯНИЕ ESG-ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА ЭФФЕКТИВНОСТЬ РОССИЙСКИХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ: МНОЖЕСТВЕННЫЙ РЕГРЕССИОННЫЙ АНАЛИЗ

Аннотация:

В данной статье проводится множественный регрессионный анализ для исследования влияния ESG-показателей на эффективность деятельности российских девелоперских компаний. Используя данные по 32 компаниям за пятилетний период, в модели учитываются как прямые ESG-метрики, так и производные переменные, полученные через тематическое моделирование отчетов по устойчивому развитию. Результаты исследования демонстрируют положительное влияние ESG-показателей на финансовую эффективность девелоперов, подчеркивая значимость интеграции устойчивых практик в стратегическое управление и операционную деятельность в секторе недвижимости.

Ключевые слова:

ESG, отчетность в области устойчивого развития, девелоперские компании.

В современном бизнес-ландшафте концепция ESG (Экология, Социальная ответственность и Корпоративное управление) набирает всё большую актуальность, внося фундаментальные изменения в стратегическое планирование и операционную деятельность компаний. Особенно важное значение ESG приобретает в девелоперском секторе, где интеграция устойчивого развития в бизнес-процессы может способствовать не только экологической и социальной гармонии, но и финансовой устойчивости.

В российском контексте, с одной стороны, рынок недвижимости демонстрирует уникальные вызовы в плане экологического регулирования и социальной ответственности, с другой – предоставляет возможности для инноваций и развития устойчивого бизнеса. Как указывают некоторые зарубежные авторы [1], применение ESG-стандартов может стимулировать девелоперов к более ответственному подходу к застройке, однако вопрос о финансовом отражении этих стандартов остаётся открытым. Другие работы указывают на сложность и двусмысленность связи ESG и финансовых результатов, особенно в краткосрочной перспективе [2, 3].

Поэтому в рамках девелоперского сектора возникает ряд вопросов: растущее давление со стороны регуляторов и инвесторов заставляет компании все активнее включаться в практики устойчивого развития; специфика отрасли, связанная с высокими инвестициями в инфраструктуру и долгосрочным циклом проектов, может усложнять реализацию подобных инициатив и оценку их воздействия на финансовые показатели.

Вышеперечисленные факторы побуждают к более глубокому анализу и пониманию того, как отдельные элементы ESG взаимодействуют с отраслевыми особенностями и какие факторы способствуют или препятствуют положительному эффекту от ESG-интеграции. Поэтому в данной статье анализируется связь между внедрением принципов устойчивого развития и прибыльностью российских девелоперских компаний. Используя данные о 32 фирмах за пятилетний период с 2019 по 2023 год, были построены регрессионные модели со случайными и фиксированными эффектами, чтобы оценить, существует ли связь между рассматриваемыми показателями, а также направленность связи между ними.

В качестве зависимой переменной в моделях рассматривался логарифм чистой прибыли для стабилизации дисперсии и сокращения влияния выбросов. Наличие отчета по ESG в определенном году (ESG_report) послужило основным регрессором, отвечающим за часть, связанную с уровнем устойчивого развития фирмы. Также использовались контрольные переменные «возраст» Age и «размер» Size как логарифм активов.

Для более обширного анализа, также была проанализирована информация об устойчивом развитии фирм из нефинансовых или годовых отчетов за рассматриваемый период. С помощью тематического моделирования данных отчетов в среде разработки RStudio были получены 4 темы (социальная – ESG_S, экологическая – ESG_E, корпоративное управление – ESG_G, остальное – ESG_N), чья сумма в долях равна 100%. Доли первых трех, напрямую связанных с концепцией ESG, вошли в модель в качестве независимых переменных [4]. Результаты моделирования представлены в Таблице 1 ниже.

Таблица 1 – Результаты регрессионного моделирования

Объясняемые переменные	Ожидаемое влияние (гипотеза)	Модель с фиксированными эффектами	Модель со случайными эффектами
AGE		0,1859	0,0008
SIZE		0,0739	0,5532***
ESG_REPORT	+	1,6465**	1,8326**
ESG_S	+	0,2398***	0,1442*
ESG_E	+	-0,1717***	-0,1684***
ESG_G	+	-0,0148	0,1253
_CONS		-2,1664	-5,9581***

Модель со случайными эффектами оказалась лучше модели с фиксированными эффектами по критерию Акаике, а также значимости основных регрессоров. Показатель R-квадрат (Overall) равен 0.5620, что означает, что около 56.2% вариации логарифмированной прибыли объясняется включенными в модель переменными.

Исходя из полученного результата можно сделать вывод о том, что компании, выпустившие отчет по ESG, в среднем показывают на 183.26% более высокую прибыль по сравнению с компаниями, не выпустившими такой отчет, при прочих равных условиях.

При увеличении доли социальной темы в отчете (ESG_S) на 1% ожидается, что прибыль увеличится примерно на 14,42%. Увеличение доли экологической темы в отчете (ESG_E) связано со снижением прибыли на 16,84% и является статистически значимым, что указывает на потенциально отрицательное влияние экологических инициатив на прибыль. Увеличение доли темы по корпоративному управлению (ESG_G) связано с увеличением логарифма прибыли на 0.1253, но это изменение не является статистически значимым, что указывает на неопределенность этой связи.

Основываясь на коэффициентах и их значимости, можно сделать вывод, что внедрение ESG-практик в деятельность девелоперских компаний положительно связана с увеличением прибыли. Это может отражать тенденцию, что компании, заботящиеся о своём воздействии на общество и окружающую среду, также могут применять более ответственные и возможно более эффективные практики управления, что в свою очередь может способствовать финансовому успеху.

Тем не менее, когда мы рассматриваем конкретные компоненты ESG, результаты становятся более дифференцированными. Конкретно, показатель ESG_E, коэффициент которого статистически значим и отрицателен, может указывать на то, что инвестиции в экологические инициативы в краткосрочной перспективе уменьшают прибыль среди российских компаний-девелоперов. Это может быть связано с начальными затратами на экологические программы или изменения в операционной деятельности. Однако следует отметить, что долгосрочные эффекты могут быть другими, и инвестиции в экологию могут в итоге привести к положительным результатам через улучшение репутации компании, снижение рисков или увеличение эффективности.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Pivo G., McNamara, P. Responsible property investing and company performance // Property Management, 33(5), 404-433, 2015.
2. Margolis J. D., Walsh J. P. Misery loves companies: Rethinking social initiatives by business // Administrative Science Quarterly, 48(2), 268-305, 2003.
3. Edmans A. Does the stock market fully value intangibles? Employee satisfaction and equity prices // Journal of Financial Economics, 101(3), 621-640, 2011.
4. Das R., Zaheer M., Dyer C. LDA for topic models with word embeddings // In Association for Computational Linguistics and International Joint Conference on Natural Language Processing, Vol. 1, 2015.

Podkorytova Elena V.,

phd student,

department of economics and management of construction and real estate market,

Graduate School of Economics and Management,

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin

Yekaterinburg, Russian Federation

Platonov Anatoliy M.,

doctor of economics, professor,

department of economics and management of construction and real estate market,

Graduate School of Economics and Management,

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin

Yekaterinburg, Russian Federation

IMPACT OF ESG INDICATORS ON THE EFFICIENCY OF RUSSIAN DEVELOPMENT COMPANIES: MULTIPLE REGRESSION ANALYSIS

Abstract:

This article conducts multiple regression analysis to study the impact of ESG indicators on the performance of Russian development companies. Using data from 32 companies over a five-year period, the model considers both direct ESG metrics and derived variables obtained through topic modeling of sustainability reports. The study results demonstrate the positive impact of ESG indicators on the financial performance of developers, highlighting the importance of integrating sustainable practices into strategic management and operations in the real estate sector.

Keywords:

ESG, sustainability reporting, development companies.