Марина СЛУЦКАЯ,
директор подразделения
«Устойчивое развитие»
АО «Банк ДОМ.РФ»

Евгения ЛИБЕФОРТ,
руководитель
подразделения
«Инфраструктурные
облигации» АО «ДОМ.РФ»

ДОМ.РФ — двигатель повестки устойчивого развития в жилищном строительстве и ЖКХ

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ESG-ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ ДОМ.РФ

Внедрение ESG-подходов при реализации проектов как жилищного, так и инфраструктурного строительства активно начало развиваться с 2021 года, когда постановлением Правительства РФ (от 21.09.2021 №1587) была принята национальная зеленая таксономия, закрепляющая подходы к зеленому строительству — строительство экологичных зданий и сооружений в соответствии с национальными стандартами и реализация проектов, направленных на повышение энерго- и теплоэффективности действующих сооружений.

На основе зеленой таксономии и международных подходов разрабатываются и внедряются инструменты зеленого финансирования. При этом и у населения появляется больший интерес к энергоэффективному, экономному в эксплуатации и экологичному жилью. Для застройщиков и девелоперов ESG-подходы преимущественно связаны со строительством жилья с учетом экологической и социальной ответственности.

ДОМ.РФ как Единый институт развития в жилищной сфере (далее ДОМ.РФ) активно участвует во внедрении ESG-подходов при реализации проектов жилищного и инфраструктурного строительства, а также в финансовой сфере. Среди направлений работы:

- развитие мер поддержки жилищного строительства,
- разработка и внедрение зеленых государственных стандартов жилищного строительства,

• внедрение зеленого проектного финансирования и иных механизмов,
• выпуск социальных облигаций.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОСТИЖЕНИЯ ДОМ.РФ В ОБЛАСТИ ESG В 2021 ГОДУ

• Разработка проекта зеленого ГОСТ Р для многоквартирных домов. Национальный стандарт создается Минстроем России совместно с АО «ДОМ.РФ», уже прошел стадию публичного обсуждения, идет финальный этап согласования и утверждения документа.

• В Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) ДОМ.РФ уже осуществил маркировку энергоэффективных многоквартирных зданий.

• Реализация проектов социальной аренды жилья для отдельных категорий граждан.

• ДОМ.РФ, выступая оператором госпрограмм поддержки граждан и застройщиков, запустил механизм секьюритизации льготных ипотечных программ социальной направленности. Размещен первый в России выпуск социальных ипотечных ценных бумаг (ИЦБ).

• Банк ДОМ.РФ по итогам 2021 года вошел в топ-3 рейтинга организаторов ESG-выпусков. Также банк стал лауреатом премии Cbonds Awards как организатор выпуска «Социальных облигаций года», ДОМ.РФ — как их эмитент.

• Создано подразделение по устойчивому развитию в структуре ДОМ.РФ. Задачей подразделения является продвижение повестки устойчивого развития как внутри Института развития, так и среди застройщиков и финансовых организаций.

• Правлением принята политика ДОМ.РФ по устойчивому развитию.

• Подготовлен обзор «Энергоэффективное жилищное строительство в Российской Федерации».

ОПЫТ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ИНОСТРАННЫХ ИНСТИТУТОВ РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

В мире ESG-финансирование уже многие годы является одним из важнейших направлений развития как банков и иных финансирующих организаций, так и зарубежных институтов развития в жилищной сфере. Многие из них внедряют зеленые и социальные подходы в свои ключевые продукты — ипотеку и ипотечные ценные бумаги.

Механизм зеленых ипотечных кредитов можно рассмотреть на примере Fannie Mae. Американский финансовый институт — лидер рынка финансирования зеленого и социального строительства, крупнейший в мире эмитент зеленых и социальных ипотечных ценных бумаг. У Fannie Mae действует несколько программ льготного ипотечного кредитования для экологичных многоквартирных домов: Green Building Certification Pricing на покупку квартир в домах, которые имеют зеленый сертификат LEED, BREEAM, ENERGY STAR и Green Rewards на капитальный ремонт дома при условии сокращения потребления воды и энергии на 30%. Также Fannie Mae запустил аналогичные программы для индивидуальных жилых домов — HomeStyle Energy, которые позволяют получить льготный ипотечный кредит по ставке на 10 б. п. ниже стандартной и увеличить размер кредита на 5% от стандартной суммы.

Другим важным направлением ESG-повестки иностранных институтов развития в жилищной сфере является выпуск зеленых и социальных ипотечных ценных бумаг (ИЦБ). В основе таких инструментов лежат «зеленые» и социальные ипотеки, описанные выше. Примером зеленых ИЦБ являются бумаги Freddie Mac, выпускаемые под залог индивидуальных жилых домов, прошедших энергоэффективный капитальный ремонт или имеющих высокий рейтинг энергоэффективности.

Наконец, многие институты развития выпускают зеленые и социальные облигации. Среди них бумаги Japan Housing and Finance Agency для финансирования программы энергоэффективного капитального ремонта Flat 35 S и социальные облигации Freddie Mac для финансирования строительства доступного жилья в США.

С опорой на лучшие практики зарубежных институтов развития ДОМ.РФ также активно развивает ESG-повестку в жи-

лищном строительстве в России с учетом национальной специфики.

ОПЫТ ДОМ.РФ В ESG-ФИНАНСИРОВАНИИ: ВЫПУСК СОЦИАЛЬНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ВЫПУСК СОЦИАЛЬНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Соблюдение зеленых стандартов не ограничивается экологическими вопросами. Речь идет о комплексном подходе к формированию комфортной и здоровой среды жизнедеятельности человека, к установлению четких и понятных параметров, позволяющих измерить и классифицировать с этой точки зрения различные жилые объекты. Здесь важны и социальная составляющая, и фактор управления. В сфере девелопмента отдельные компании добровольно придерживаются этого подхода.

ДОМ.РФ активно развивает финансовые инструменты, соответствующие принципам ESG по существующим российским и международным подходам, для целевого направления средств в ESG-проекты.

«ДОМ.РФ является одним из лидеров по числу выпусков социальных облигаций в России: в рамках группы размещено три выпуска социальных облигаций. Важно, что мы планируем наращивать эту и иные компетенции, связанные с устойчивым развитием, в партнерстве с органами власти, Банком России и застройщиками. Так, ООО “ДОМ.РФ Ипотечный агент” планирует в текущем году выпустить первый в стране “зеленый” выпуск ипотечных облигаций», — отметила автор статьи Марина Слуцкая.

СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ И ВЫПУСК СОЦИАЛЬНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Развитие рынка ИЦБ входит в число основных задач ДОМ.РФ и является одним из ключевых инструментов достижения показателей национальных целей развития страны на период до 2030 года и национального проекта «Жилье и городская среда».

Выпуск ИЦБ ДОМ.РФ позволяет банкам привлечь ресурсы, необходимые для выдачи новых кредитов на приобретение жилья, что является важным фактором развития рынка ипотечного жилищного кредитования.

В 2021 году размещено 11 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ на сумму 403 млрд рублей. По состоянию на конец 2021 года в обращении находилось 39 выпусков объемом 857 млрд рублей, а объем эмиссии накопленным итогом составил 1.3 трлн рублей.

В 2021 году ДОМ.РФ запустил механизм секьюритизации льготных программ социальной направленности. Размещен первый в России выпуск социальных ИЦБ ДОМ.РФ объемом 5.35 млрд рублей.

Эмиссия ИЦБ ДОМ.РФ — это выпуск, верифицированный в качестве социального и соответствующего принципам социальных облигаций Международной ассоциации рынков капитала. ДОМ.РФ также утвердил концепцию социальных облигаций с ипотечным покрытием.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ С ПОМОЩЬЮ ОБЛИГАЦИЙ

Облигации для финансирования инфраструктуры — новый механизм, позволяющий инвесторам (застройщикам, регионам, концессионерам, частным партнерам) привлекать долгосрочное внебюджетное финансирование на строительство инфраструктуры по льготной ставке в рамках развития жилищного строительства и городской среды, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2020 №2459.

«Финансируя на льготных условиях строительство инфраструктуры, мы способствуем не только увеличению объемов ввода новой жилой недвижимости, но и повышению качества и комфорта городской среды, развивая таким образом и рынок ответственного финансирования. Механизм инфраструктурных облигаций делает возможным участие частных инвесторов в строительстве школ, детских садов, поликлиник, больниц, инженерных коммуникаций и прочей инфраструктуры, необходимой для качественных и современных домов», — отмечает Александр Аксаков, директор по инфраструктурным облигациям ДОМ.РФ.

Инструмент дает возможность развивать инфраструктуру в регионах в условиях недостаточной финансовой прочности проектов и содействует качественному

улучшению жилищных условий. Цели выпусков облигаций непосредственно связаны с реализацией ЦУР ООН №9 «Создание стойкой инфраструктуры, содействие всеохватной и устойчивой индустриализации и инновациям».

На середину мая 2022 года 14 займов в 8 регионах России одобрены для получения финансирования в рамках механизма инфраструктурных облигаций. Общий объем финансирования по данным проектам составит ~27.9 млрд рублей, планируемый ввод жилья — более 2.2 млн м^2.

Для финансирования этих и одобряемых в начале 2022 года проектов были размещены 2 выпуска облигаций на общую сумму 20 млрд рублей.

Выпуски в соответствии с методологией выражения независимого заключения о соответствии принципам социальных облигаций согласно стандартам ICMA подтверждены агентством «Эксперт РА». Облигации имеют наивысшее кредитное качество, подтвержденное рейтингом «AAA(RU)» от агентства АКРА. Оба выпуска вошли в сегмент «национальных и адаптационных проектов» сектора устойчивого развития Московской биржи, первый был признан «Лучшим размещением социальных облигаций» на премии Cbonds Awards — 2021.

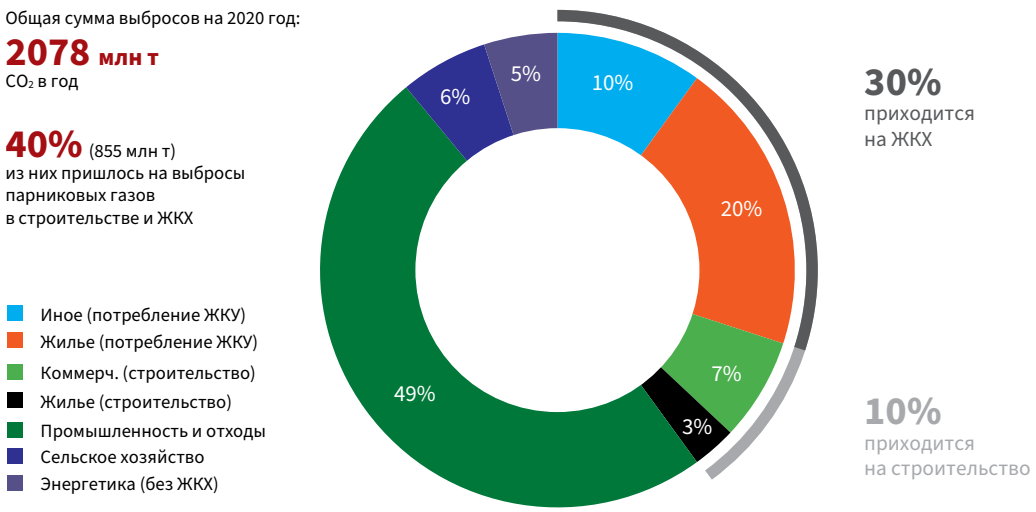
РОССИЙСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ДЛЯ ЗЕЛЕНЫХ ДОМОВ

Углеродный след в жилищном строительстве и секторе ЖКХ в России

Жилой фонд — один из существенных источников выбросов парниковых газов. По оценке Международного энергетического агентства, общий объем выбросов парниковых газов в России составил 2078 млн т CO_2-эквивалента в 2020 году, из них около 855 млн т (40%) приходится на сектор ЖКХ и жилищное строительство: 30% выбросов приходится на обслуживание зданий, дополнительно около 10% приходится на строительную сферу, в том числе при производстве цемента и иных строительных материалов (Рисунок 1).

При этом в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» в период с 2020-го по 2030 год планируется введение более 1 млрд м^2 жилья, что окажет влияние на увеличение выбросов парниковых газов

Рисунок 1. Выбросы парниковых газов в России (по источникам выбросов)
Источник: UNEP, IEA



как на этапе строительства, так и от электроэнергетики, водо- и теплоснабжения, потребляемых жилым фондом.

В Российской Федерации около 25% жилищного фонда МКД составляют дома массовых серий 1950–1970-х годов, в среднем класса энергоэффективности «D», которые имеют потенциал повышения показателя на 20–40%. При вводе жилья класса энергоэффективности «B» объем ежегодного выброса парниковых газов в сфере ЖКХ от его эксплуатации снижается относительно «стандартного» «D» приблизительно на 30%.

Важность повышения экологичности и энергоэффективности жилищного сектора также была отмечена проектом «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года». В рамках данной стратегии планируется совершенствование правовой базы в области зеленого строительства, внедрение технологий для повышения энергоэффективности существующих зданий, финансовое стимулирование применения зеленых технологий в строительстве.

РАЗРАБОТКА НАЦИОНАЛЬНОГО ЗЕЛЕНОГО СТАНДАРТА ГОСТ Р ДЛЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

В 2021 году Минстрой России совместно с ДОМ.РФ выступил разработчиком национального ГОСТ Р «“Зеленые” стандарты. Здания многоквартирные жилые “зеленые”. Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации». Стандарт был подготовлен при участии Банка России, Сбербанка, ключевых застройщиков и профильных ассоциаций. ГОСТ Р будет носить добровольный характер. Одним из его обязательных критериев является соответствие как минимум очень высокому классу энергоэффективности здания (A, A+ и A++).

При разработке национального зеленого стандарта мы учитывали передовую международную практику проектирования, строительства и эксплуатации экологичных зданий по BREEAM (Великобритания), LEED (США) и DGNB (Германия).

ГОСТ Р будет утвержден уже в текущем году и станет основой для рейтингования экологичного жилья. Оценка многоквартирных жилых зданий предполагается при проектировании после получения положительного заключения экспертизы, а также уже построенного дома в течение одного года после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

ГОСТ Р состоит из системы зеленых критериев, которая характеризует объект строительства на всех этапах его жизненного цикла.

Понимаем, что достижение зеленых стандартов строительства несет в себе повышенные затраты для застройщиков как при возведении здания, так и при проектировании. Однако идеология зеленых технологий во всем мире заключается в том, что на первоначальном этапе они, по оценкам экспертов, примерно на 5–10% могут увеличить расходы на капитальное строительство, но при этом принесут до 50–60% экономии на последующих стадиях жизненного цикла проекта, прежде всего за счет снижения расходов на ЖКХ и ремонт здания. При этом важно понимать, что выгоды приобретают как государство, которое получает возможность сократить выбросы парниковых газов за счет меньшего потребления ресурсов и выполнить за счет этого принятые международные обязательства, так и граждане, живущие в лучших экологических условиях и снижающие свои затраты на коммунальные платежи.

На сегодняшний день соответствие зеленым стандартам — это, прежде всего, индивидуальный выбор застройщиков,

В ГОСТ Р ПРОИЗВОДИТСЯ ОЦЕНКА ПО 10 КАТЕГОРИЯМ

1. Архитектура и планировка участка.
2. Организация и управление строительством.
3. Комфорт и качество внутренней среды.
4. Энергоэффективность и атмосфера.
5. Рациональное водопользование.
6. Материалы и ресурсоэффективность.
7. Отходы производства и потребления.
8. Экологическая безопасность территории.
9. Безопасность эксплуатации здания.
10. Инновации устойчивого развития.

16% домов

В ЕИСЖС относятся к зеленым проектам, то есть соответствуют 6 критериям ГОСТ Р (4332 здания из 27 869 по данным ЕИСЖС)

стимулирующие меры на государственном уровне пока еще не приняты. Однако массовый переход к зеленому строительству маловероятен без преференций. Рассчитываем, что в перспективе на рынке жилищного строительства России будут применяться такие финансовые стимулы, как зеленая ипотека и зеленое проектное финансирование.

Мы рассчитываем, что внедрение ГОСТ Р может стать основой для финансового стимулирования развития зеленого строительства в России, а также важным драйвером достижения углеродной нейтральности строительной отрасли и повышения энергоэффективности жилых зданий.

Также видим огромный потенциал в поощрении перехода на более высокий класс энергоэффективности и энергосбережения в сфере строительства индивидуальных жилищных застроек и при капитальном ремонте введенных МКД, в связи с чем ДОМ.РФ планирует инициировать разработку соответствующих зеленых стандартов.

Единая информационная система жилищного строительства — база данных зеленых, а также соответствующих критериям высокой энергоэффективности жилых зданий.

Мы уже ведем работу по интеграции зеленого стандарта МКД в цифровые платформы ДОМ.РФ. В частности, в Единой информационной системе жилищного строительства (далее — ЕИСЖС) многоквартирные жилые здания маркируются в соответствии с несколькими критериями проекта ГОСТ Р: класс энергоэффективности А, А+ и А++, детские и спортивные площадки, озеленение территории, благоустройство территории, безбарьерная среда для маломобильных лиц, площадки под контейнеры для сбора твердых отходов. Объекты, соответствующие этим критериям, получили зеленую маркировку. На апрель 2022 года около 16% от общего числа домов, построенных и строящихся в рамках 214-ФЗ, соответствуют шести критериям. Учитывая, что в ГОСТ Р заложено более 80 критериев, действительно зеленых домов по нацстандарту будет существенно меньше. Именно поэтому важно развивать повестку ESG в строительстве.