

**Устименко А.М.**

інженер,

ТОВ «К. А. Н. Девелопмент», м. Київ

ORCID: 0009-0004-9218-5918

## **СОЦІАЛЬНО ВІДПОВІДАЛЬНИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЯК ОСНОВА СТАЛОГО РОЗВИТКУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ**

***Анотація.** У статті досліджено теоретико-методологічні засади формування соціально відповідального девелопменту як ключової передумови сталого розвитку об'єктів житлової нерухомості в умовах сучасних соціально-економічних трансформацій. Актуальність теми зумовлена зростанням ролі ринку нерухомості у формуванні міського простору, підвищенням суспільних очікувань щодо якості життєвого середовища, а також необхідністю інтеграції принципів сталого розвитку у девелоперську діяльність. Обґрунтовано, що традиційні інвестиційно орієнтовані моделі девелопменту не забезпечують належного балансу між економічною ефективністю, соціальними потребами населення та екологічною безпекою.*

*У роботі розкрито еволюцію підходів до девелопменту нерухомості від традиційного до екологічно орієнтованого та соціально відповідального, що супроводжується трансформацією ролі девелопера у процесах формування міського середовища. Доведено, що за умов соціально відповідального девелопменту девелопер виступає не лише суб'єктом інвестиційної діяльності, а й активним учасником просторового та соціального розвитку територій. Особливу увагу приділено аналізу зростання значущості нефінансових факторів у прийнятті управлінських рішень, зокрема соціальних, екологічних та репутаційних аспектів, які дедалі частіше визначають довгострокову конкурентоспроможність девелоперських проєктів.*

*У статті систематизовано підходи до узгодження Цілей сталого розвитку ООН з ESG-критеріями у сфері житлового будівництва, що дозволяє розглядати їх як взаємодоповнювальні інструменти реалізації принципів соціально відповідального девелопменту. Обґрунтовано, що впровадження ESG-підходу сприяє підвищенню стійкості об'єктів нерухомості, мінімізації інвестиційних і соціальних ризиків, а також формуванню довіри з боку ключових стейкхолдерів.*

*Наукова новизна дослідження полягає у комплексному обґрунтуванні соціально відповідального девелопменту як інтегрованої концепції сталого розвитку житлової нерухомості. Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості їх використання в діяльності девелоперських компаній, органів місцевого самоврядування та при розробленні стратегій сталого розвитку територій.*

***Ключові слова:** соціально відповідальний девелопмент, інновації, інвестиції, стандарти, життєвий цикл будівельного об'єкта, будівельний девелопмент, сталый розвиток, житлова нерухомість, ESG-критерії, цілі сталого розвитку, об'єкт нерухомості, соціально-екологічні критерії.*

**Постановка проблеми.** Домінування моделей економічного зростання, зорієнтованих переважно на короткострокову фінансову доцільність, зумовило необхідність перегляду підходів до розвитку ринку нерухомості в контексті сучасних глобальних викликів. Активізація урбанізаційних процесів, загострення соціальної нерівності, погіршення стану міського середовища та зростання екологічних ризиків актуалізують потребу в інтеграції

соціального виміру в девелоперську діяльність. У цьому контексті соціально відповідальний девелопмент постає не як додатковий елемент, а як системоутворювальна основа сталого розвитку об'єктів нерухомості.

Сучасна парадигма сталого розвитку передбачає збалансування економічних, соціальних та екологічних цілей, що набуває особливої ваги у сфері створення й експлуатації об'єктів нерухомості як довгострокових просторово-

економічних активів. Соціально відповідальний девелопмент забезпечує трансформацію об'єктів нерухомості з ізольованих комерційних проектів у складові цілісного міського та регіонального розвитку, орієнтованого на підвищення якості життя населення, соціальну інклюзію, безпеку та доступність інфраструктури.

Зростання ролі ESG-підходу, принципів корпоративної соціальної відповідальності та вимог до прозорості управління суттєво змінює умови функціонування девелоперських компаній. Соціальний компонент дедалі частіше розглядається як чинник мінімізації інвестиційних та репутаційних ризиків, підвищення довіри з боку стейкхолдерів і забезпечення стабільності грошових потоків у довгостроковій перспективі. Відповідно, ігнорування соціальних наслідків девелопменту може призводити до конфліктів із громадами, регуляторних обмежень та зниження ринкової вартості об'єктів нерухомості.

Особливої актуальності проблематика соціально відповідального девелопменту набуває в умовах структурних трансформацій економіки, відновлення зруйнованих територій та модернізації житлово-комерційного фонду. В таких умовах девелоперська діяльність виконує не лише економічну, а й соціально-інституційну функцію, впливаючи на формування просторової організації територій, рівень соціальної згуртованості та інвестиційну привабливість регіонів.

Отже, дослідження соціально відповідального девелопменту як концептуальної основи сталого розвитку об'єктів нерухомості є науково та практично значущим, оскільки дозволяє обґрунтувати нові підходи до управління девелоперськими проектами, гармонізувати інтереси бізнесу, держави й місцевих громад, а також сприяти реалізації цілей сталого розвитку на мікро- та макрорівнях соціально-економічної системи.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика сталого розвитку у сфері нерухомості набула значного поширення в наукових дослідженнях у зв'язку зі зростанням урбанізаційних процесів, підвищенням антропогенним навантаженням на довкілля та трансформацією соціальних запитів до якості житлового середовища. У науковій літературі нерухомість все частіше розглядається не лише як економічний актив, а як елемент просторово-соціальної системи, що впливає на

довгострокову стійкість міст і територій [4; 9].

Значний масив досліджень присвячено еволюції підходів до девелопменту нерухомості. Ранні роботи зосереджувалися переважно на фінансових та інвестиційних аспектах девелоперської діяльності, зокрема оцінюванні прибутковості, ризиків і ринкової кон'юнктури. Водночас сучасні дослідження фіксують поступовий перехід від традиційної інвестиційно орієнтованої моделі до екологічно орієнтованого, а згодом і соціально відповідального девелопменту, у межах якого акцент робиться на інтеграції економічних, екологічних і соціальних цілей [1; 3].

Окремий напрям наукових досліджень присвячено взаємозв'язку ринку нерухомості з Цілями сталого розвитку ООН. У працях, що аналізують звітність компаній та девелоперів, встановлено, що найбільш релевантними для галузі є цілі, пов'язані зі сталими містами, відповідальним споживанням ресурсів, гідною працею та діями щодо зміни клімату [4; 10]. При цьому наголошується на розриві між декларативною підтримкою ЦСР і реальним рівнем їх упровадження у девелоперських проектах, що зумовлює необхідність удосконалення управлінських і регуляторних механізмів.

Вагоме місце в сучасній науковій дискусії займає концепція ESG як інструмент операціоналізації сталого розвитку у сфері нерухомості. Дослідження доводять, що екологічні, соціальні та управлінські чинники дедалі частіше впливають на інвестиційні рішення, вартість активів і фінансову стійкість компанії у галузі нерухомості [1; 6; 8]. ESG-підхід розглядається не лише як елемент нефінансової звітності, а як складова стратегічного управління життєвим циклом об'єктів нерухомості.

Соціальна складова ESG у працях дослідників трактується як ключовий елемент соціально відповідального девелопменту. У фокусі уваги – питання доступності житла, інклюзивності міського середовища, умов праці у будівельній галузі та взаємодії девелопера з локальними громадами [5; 11]. Наголошується, що саме соціальні параметри девелопменту значною мірою визначають рівень суспільної підтримки проектів та їх довгострокову життєздатність.

Окремі дослідження присвячені економічним наслідкам реалізації соціально відповідальних та сталих практик у девелопменті.

Установлено, що інтеграція ESG-критеріїв здатна сприяти зниженню інвестиційних і репутаційних ризиків, підвищенню вартості нерухомості та покращенню фінансових показників у довгостроковій перспективі, навіть попри зростання початкових витрат на реалізацію проєктів [6; 8].

У регіональних та вітчизняних дослідженнях акцент робиться на ролі соціально відповідального девелопменту в умовах трансформаційної економіки, регіонального розвитку та відновлення територій. Підкреслюється значення девелоперської діяльності як інструменту реалізації державної та муніципальної політики сталого розвитку, а також необхідність адаптації міжнародних підходів ESG і ЦСР до національного інституційного середовища [12; 13-15].

Узагальнюючи наукові підходи, можна констатувати, що соціально відповідальний девелопмент формується як міждисциплінарна концепція, яка поєднує економіку нерухомості, урбаністику, екологічне управління та соціальну політику. Водночас у літературі зберігається потреба у подальших дослідженнях, спрямованих на розроблення методичних інструментів оцінювання соціальної відповідальності девелоперських проєктів і емпіричну перевірку їх впливу на сталий розвиток територій.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Соціально відповідальний девелопмент житлової нерухомості формується на перетині глобальних орієнтирів сталого розвитку та сучасних підходів до корпоративної відповідальності бізнесу. У даному контексті Цілі сталого розвитку ООН визначають стратегічні напрями суспільного та просторового розвитку, тоді як ESG-заходи забезпечують їх практичну імплементацію у діяльності девелопера через систему екологічних, соціальних та управлінських пріоритетів (табл. 1).

Соціальний вимір сталого розвитку у девелоперській діяльності зосереджується на формуванні безпечного, інклюзивного та якісного житлового середовища. Реалізація відповідних цілей пов'язана з урахуванням потреб різних соціальних груп населення, забезпеченням безбар'єрного доступу, належних санітарно-гігієнічних умов, а також розвитком соціальної та рекреаційної інфраструктури. У межах соціально відповідального девелопменту житлові об'єкти розглядаються як чинники підвищення рівня життя, соціальної

стабільності та згуртованості територіальних громад, що відповідає сутності соціальної компоненти ESG-підходу.

Екологічний аспект соціально відповідального девелопменту полягає у мінімізації негативного впливу будівництва та експлуатації об'єктів нерухомості на довкілля. Це досягається шляхом підвищення енергоефективності будівель, раціонального використання матеріальних і водних ресурсів, упровадження відновлюваних джерел енергії та скорочення викидів парникових газів. Включення екологічних рішень у девелоперські проєкти забезпечує довгострокову стійкість житлового фонду та відповідає принципам відповідального споживання і виробництва, що є ключовими складовими екологічного блоку ESG.

Управлінський компонент соціально відповідального девелопменту пов'язаний із забезпеченням прозорості, інституційної відповідальності та дотримання нормативно-правових вимог у процесі реалізації девелоперських проєктів. Відповідальне корпоративне управління передбачає етичну поведінку девелопера, запобігання корупційним практикам, забезпечення відкритості у взаємодії зі стейкхолдерами, а також стратегічне планування життєвого циклу об'єктів нерухомості. Саме управлінська складова створює умови для узгодження комерційних інтересів девелопера з довгостроковими суспільними цілями.

У цілому, поєднання Цілей сталого розвитку з ESG-критеріями формує цілісну методологічну основу соціально відповідального девелопменту, в межах якої житлове будівництво набуває системного соціально-економічного та екологічного значення. Такий підхід дозволяє трансформувати девелоперську діяльність із суто інвестиційного процесу в інструмент сталого розвитку територій, спрямований на створення довгострокової суспільної цінності та підвищення стійкості ринку нерухомості.

Розвиток девелопменту нерухомості відбувався поступово, відображаючи зміну суспільних пріоритетів, економічних умов і уявлень про функції міського простору. На початковому етапі домінувала модель традиційного девелопменту, що ґрунтувалася переважно на інвестиційній доцільності та максимізації фінансового результату. У межах цього підходу житлове будівництво розглядалося як інструмент отримання прибутку, а основними критеріями ухвалення рішень виступали вар-

**Таблиця 1. Досягнення ЦСР ООН через систему ESG-заходів у діяльності девелопера житлової нерухомості**

| Ціль сталого розвитку (ЦСР)                      | Зміст ЦСР у житловому будівництві                       | ESG-компонента              | Прояв ESG-критерію в діяльності девелопера   |
|--|---|-----------------------------|--|
| ЦСР 3 – Міцне здоров'я і благополуччя            | Формування безпечного та здорового житлового середовища | S (Social)                  | Проектування житла з належною інсоляцією, вентиляцією, шумоізоляцією; використання нетоксичних матеріалів; створення рекреаційних і безпечних спільних просторів |
| ЦСР 7 – Доступна та чиста енергія                | Скорочення енергоспоживання та використання ВДЕ         | E (Environmental)           | Впровадження енергоефективних технологій, теплоізоляції, сонячних панелей, теплових насосів; зниження вуглецевого сліду будинку                                  |
| ЦСР 8 – Гідна праця та економічне зростання      | Створення робочих місць і безпечних умов праці          | S (Social) / G (Governance) | Дотримання стандартів охорони праці на будмайданчику, офіційне працевлаштування, соціальні гарантії, відповідальний вибір підрядників                            |
| ЦСР 9 – Інновації та інфраструктура              | Інноваційні технології та надійна інфраструктура        | E / G                       | Використання BIM-технологій, сучасних конструктивних рішень, прозоре управління життєвим циклом проекту  |
| ЦСР 11 – Сталі міста і громади                   | Збалансований міський розвиток і доступне житло         | S (Social)                  | Урахування інтересів місцевої громади, розвиток соціальної інфраструктури, безбар'єрність, інтеграція житла в міський простір                                    |
| ЦСР 12 – Відповідальне споживання і виробництво  | Раціональне використання ресурсів                       | E (Environmental)           | Мінімізація будівельних відходів, повторне використання матеріалів, управління водними ресурсами, вибір матеріалів із тривалим життєвим циклом                   |
| ЦСР 13 – Боротьба зі зміною клімату              | Зменшення кліматичних ризиків                           | E (Environmental)           | Проектування кліматично стійких будівель, озеленення, зелені дахи, зниження викидів CO <sub>2</sub> під час будівництва та експлуатації                          |
| ЦСР 16 – Мир, справедливість та сильні інститути | Прозорість і відповідальне управління                   | G (Governance)              | Дотримання містобудівного та земельного законодавства, антикорупційні практики, прозорі процедури прийняття рішень   |
| ЦСР 17 – Партнерство заради сталого розвитку     | Взаємодія зі стейкхолдерами                             | G / S                       | Співпраця з органами влади, громадами, інвесторами; соціальний діалог і публічна звітність   |

*Розроблено автором*

тість землі, швидкість реалізації проекту та рівень комерційної віддачі. Соціальні та екологічні впливи забудови, як правило, мали другорядний характер і обмежувалися виконанням мінімальних нормативних вимог.

Подальше ускладнення міських систем, зростання екологічних ризиків і підвищення суспільної уваги до якості життєвого середовища зумовили формування екологічно орієнтованого девелопменту. Для цього етапу

характерним є включення екологічних параметрів у процес проектування та будівництва, зокрема через підвищення енергоефективності будівель, раціоналізацію використання ресурсів і зменшення негативного впливу на довкілля. Проте, навіть за умов екологічної модернізації, соціальні аспекти розвитку територій часто залишалися фрагментарними й не інтегрувалися повною мірою у стратегічне планування девелоперських проектів.

Сучасний етап розвитку галузі характеризується переходом до соціально відповідального девелопменту, який передбачає системне поєднання економічних, екологічних і соціальних цілей. У межах цієї парадигми об'єкти нерухомості розглядаються як довгострокові елементи міського середовища, що впливають на просторову організацію, соціальну структуру та якість життя населення. Соціально відповідальний девелопмент орієнтується на потреби територіальних громад, інклюзивність, безпеку, доступність житла та формування повноцінної соціальної інфраструктури, що виходить за межі вузько комерційного підходу.

Зміна моделей девелопменту зумовила трансформацію ролі девелопера у формуванні міського простору. Якщо в традиційній моделі девелопер виступав переважно як інвестор або організатор будівельного процесу, то в умовах соціально відповідального девелопменту він дедалі більше виконує функцію просторового та соціального модератора. Девелопер бере участь у формуванні концепції розвитку територій, взаємодіє з місцевими громадами, органами влади та іншими стейкхолдерами, впливаючи на баланс приватних і суспільних інтересів. Таким чином, девелоперська діяльність стає джерелом не лише економічної, а й соціально-інституційної цінності.

Паралельно з цим спостерігається зростання значущості нефінансових факторів у процесі прийняття управлінських рішень у сфері девелопменту. До таких факторів належать соціальні наслідки реалізації проєктів, репутаційні ризики, екологічна відповідність, ступінь довіри з боку громади та відповідність принципам сталого розвитку. У сучасних умовах саме нефінансові параметри дедалі частіше визначають довгострокову конкурентоспроможність девелоперських компаній, інвестиційну привабливість об'єктів нерухомості та стійкість бізнес-моделей.

Таким чином, еволюція девелопменту від традиційної до соціально відповідальної моделі супроводжується переосмисленням ролі девелопера й розширенням кола критеріїв управлінського впливу. Інтеграція нефінансових факторів у процеси планування та реалізації девелоперських проєктів свідчить про формування нової якості розвитку ринку нерухомості, орієнтованої на досягнення ста-

лого просторового та соціально-економічного результату.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** У ході дослідження обґрунтовано, що сучасний розвиток ринку житлової нерухомості відбувається в умовах зміни парадигм девелоперської діяльності, що зумовлено посиленням глобальних соціальних, екологічних та інституційних викликів. Домінування традиційних моделей девелопменту, орієнтованих переважно на короткострокову фінансову ефективність, виявляється недостатнім для забезпечення довгострокової стійкості міських територій та якості життєвого середовища. Це актуалізує потребу в переході до соціально відповідального девелопменту як системного підходу до формування і розвитку об'єктів житлової нерухомості.

Установлено, що соціально відповідальний девелопмент ґрунтується на інтеграції економічних інтересів девелопера з потребами суспільства та вимогами сталого розвитку. Його концептуальною основою виступає узгодження Цілей сталого розвитку ООН із ESG-критеріями, що дозволяє перевести глобальні орієнтири сталості у площину практичних управлінських рішень. Такий підхід трансформує житлові об'єкти з ізольованих інвестиційних проєктів у складові соціально-економічної та просторової системи розвитку територій.

У результаті дослідження доведено, що еволюція девелопменту від традиційної до соціально відповідальної моделі супроводжується якісною зміною ролі девелопера у формуванні міського простору. Сучасний девелопер дедалі частіше виступає не лише інвестором або організатором будівельного процесу, а суб'єктом, що впливає на просторову структуру, соціальну взаємодію та рівень комфортності міського середовища. Це зумовлює необхідність урахування інтересів місцевих громад, органів влади та інших стейкхолдерів на всіх етапах реалізації девелоперських проєктів.

Особливу увагу в роботі приділено зростанню значущості нефінансових факторів у процесі прийняття управлінських рішень у сфері девелопменту. Обґрунтовано, що соціальні, екологічні та управлінські параметри дедалі більше впливають на довгострокову інвестиційну привабливість об'єктів нерухомості, рівень ризиків та репутаційну стійкість девелоперських компаній. У цьому контексті нефінансові критерії перестають виконувати

допоміжну функцію та перетворюються на один із ключових чинників формування конкурентних переваг на ринку нерухомості.

Зроблено висновок, що впровадження принципів соціально відповідального девелопменту сприяє досягненню синергійного ефекту, за якого економічна ефективність поєднується з підвищенням соціальної цінності та екологічної збалансованості житлової забудови. Такий підхід створює передумови для формування більш стійких, адаптивних і соціально орієнтованих моделей розвитку житлового фонду, що відповідають сучасним викликам урбанізації та трансформації економіки.

Узагальнюючи результати дослідження, можна стверджувати, що соціально відповідальний девелопмент доцільно розглядати як стратегічний напрям розвитку ринку житлової нерухомості, який забезпечує реалізацію принципів сталого розвитку на локальному рівні та водночас підвищує ефективність управління девелоперськими проектами. Подальші наукові дослідження доцільно спрямувати на розроблення методичних підходів до оцінювання рівня соціальної відповідальності девелопменту та формування індикаторних систем його ефективності.

### Література

1. Robinson S., McIntosh M. G. A literature review of environmental, social, and governance (ESG) in commercial real estate // *Journal of Real Estate Literature*. 2022. Vol. 30, № 1–2. P. 5–46. DOI: <https://doi.org/10.1080/09277544.2022.2106639>.
2. Volland N., Saad M. M., Eicker U. Public policy and incentives for socially responsible new business models in market-driven real estate to build green projects // *Sustainability*. 2022. Vol. 14, № 12. Art. 7071. DOI: <https://doi.org/10.3390/su14127071>.
3. De Paola P., Tajani F., Locurcio M., Di Liddo F. Sustainable real estate and resilient cities: Management, assessment and innovations // *Sustainability*. 2022. Vol. 14, № 15. Art. 8984. DOI: <https://doi.org/10.3390/su14158984>.
4. Ionașcu E., Mironiuc M., Anghel I., Huian M. C. The involvement of real estate companies in sustainable development: An analysis from the SDGs reporting perspective // *Sustainability*. 2020. Vol. 12, № 3. Art. 798. DOI: <https://doi.org/10.3390/su12030798>.
5. Chiang K. C. H., Wachtel G. J., Zhou X. Corporate social responsibility and growth opportunity: The case of real estate investment trusts // *Journal of Business Ethics*. 2019. Vol. 155. P. 463–478. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10551-017-3535-1>.
6. Cajias M., Fuerst F., Bienert S. Can ESG add value? Evidence from real estate investment // *Journal of Banking & Finance*. 2021. Vol. 128. Art. 106207. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2021.106207>.
7. Walacik M., Chmielewska A. Real estate industry sustainable solution (environmental, social, and governance) significance assessment—AI-powered algorithm implementation // *Sustainability*. 2024. Vol. 16, № 3. Art. 1079. DOI: <https://doi.org/10.3390/su16031079>.
8. Nguyen H. H., Nguyen H. T. Do the ESG factors truly enhance real estate companies' valuation and performance in uncertain times? // *Journal of Property Investment & Finance*. 2024. Vol. 43, № 2. P. 190–221. DOI: <https://doi.org/10.1108/JPIF-03-2024-0036>.
9. Almusaed A., Almssad A., Yitmen I. Sustainable built environment and its implications on real estate development: A comprehensive analysis // *Integrative Approaches in Urban Sustainability*. IntechOpen, 2024. DOI: <https://doi.org/10.5772/intechopen.114078>.
10. Ifediora C. O., Igwenagu C. L. Identifying environmental, social and governance (ESG) factors as key factors in residential and commercial real estate investment decision // *International Journal of Energy and Environmental Research*. 2024. Vol. 12, № 3. P. 1–19. DOI: <https://doi.org/10.37745/ijeer.13/vol12n3119>.
11. Фещенко В. В., Кравцова Н. М. Соціально відповідальний бізнес як інструмент сталого розвитку економіки України // *Економіка та держава*. 2021. № 3. С. 32–37. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2021.3.32>.
12. Melnyk L. H., Dehtyarova I. B., Kubatko O., Karintseva O., Derykolenko A. Disruptive technologies for the transition of digital economies towards sustainability // *Economic Annals-XXI*. 2019. No. 9–10. P. 22–30. DOI: <https://doi.org/10.21003/ea.V179-02>.
13. Кравченко М. О., Лях В. О. ESG-підхід як інструмент підвищення інвестиційної привабливості будівельних проєктів // *Інвестиції: практика та досвід*. 2022. № 18. С. 41–47. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2022.18.41>.
14. Melnyk L. H., Dehtyarova I. B., Kubatko O., Matsenko O. The formation of the digital society: socio-economic and environmental aspects // *SocioEconomic Challenges*. 2019. Vol. 3, No. 4. P. 102–115. DOI: [https://doi.org/10.21272/sec.3\(4\).102-115.2019](https://doi.org/10.21272/sec.3(4).102-115.2019).
15. *Міцрегіон України. Державна стратегія регіонального розвитку на 2021–2027 роки : затв. постановою КМУ від 05.08.2020 № 695. Київ, 2020.*

### References

1. Robinson, S., & McIntosh, M. G. (2022). A literature review of environmental, social, and governance (ESG) in commercial real estate. *Journal of Real Estate Literature*, 30(1–2), 5–46. <https://doi.org/10.1080/09277544.2022.2106639>
2. Volland, N., Saad, M. M., & Eicker, U. (2022). Public policy and incentives for socially responsible new business models in market-driven real estate to build green projects. *Sustainability*, 14(12), Article 7071. <https://doi.org/10.3390/su14127071>

3. De Paola, P., Tajani, F., Locurcio, M., & Di Liddo, F. (2022). Sustainable real estate and resilient cities: Management, assessment and innovations. *Sustainability*, 14(15), Article 8984. <https://doi.org/10.3390/su14158984>
4. Ionașcu, E., Mironiuc, M., Anghel, I., & Huian, M. C. (2020). The involvement of real estate companies in sustainable development: An analysis from the SDGs reporting perspective. *Sustainability*, 12(3), Article 798. <https://doi.org/10.3390/su12030798>
5. Chiang, K. C. H., Wachtel, G. J., & Zhou, X. (2019). Corporate social responsibility and growth opportunity: The case of real estate investment trusts. *Journal of Business Ethics*, 155, 463–478. <https://doi.org/10.1007/s10551-017-3535-1>
6. Cajias, M., Fuerst, F., & Bienert, S. (2021). Can ESG add value? Evidence from real estate investment. *Journal of Banking & Finance*, 128, 106207. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2021.106207>
7. Walacik, M., & Chmielewska, A. (2024). Real estate industry sustainable solution (environmental, social, and governance) significance assessment—AI-powered algorithm implementation. *Sustainability*, 16(3), Article 1079. <https://doi.org/10.3390/su16031079>
8. Nguyen, H. H., & Nguyen, H. T. (2024). Do the ESG factors truly enhance real estate companies' valuation and performance in uncertain times? *Journal of Property Investment & Finance*, 43(2), 190–221. <https://doi.org/10.1108/JPIF-03-2024-0036>
9. Almusaed, A., Almssad, A., & Yitmen, I. (2024). Sustainable built environment and its implications on real estate development: A comprehensive analysis. In *Integrative approaches in urban sustainability*. IntechOpen. <https://doi.org/10.5772/intechopen.114078>
10. Ifediora, C. O., & Igwenagu, C. L. (2024). Identifying environmental, social and governance (ESG) factors as key factors in residential and commercial real estate investment decision. *International Journal of Energy and Environmental Research*, 12(3), 1–19. <https://doi.org/10.37745/ijeer.13/vol12n3119>
11. Feshchenko, V. V., & Kravtsova, N. M. (2021). Socially responsible business as a tool for sustainable development of Ukraine's economy. *Ekonomika ta derzhava*, (3), 32–37. <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2021.3.32>
12. Melnyk L. H., Dehtyarova I. B., Kubatko O., Karintseva O., Derykolenko A. (2019) Disruptive technologies for the transition of digital economies towards sustainability // *Economic Annals-XXI*. No. 9–10. P. 22–30. DOI: <https://doi.org/10.21003/ea.V179-02>
13. Kravchenko, M. O., & Liakh, V. O. (2022). ESG approach as a tool for increasing the investment attractiveness of construction projects. *Investysii: Praktyka ta dosvid*, (18), 41–47. <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2022.18.41>
14. Melnyk L. H., Dehtyarova I. B., Kubatko O., Matsenko O. The formation of the digital society: socio-economic and environmental aspects // *SocioEconomic Challenges*. 2019. Vol. 3, No. 4. P. 102–115. [https://doi.org/10.21272/sec.3\(4\).102-115.2019](https://doi.org/10.21272/sec.3(4).102-115.2019).
15. Ministry for Communities and Territories Development of Ukraine. (2020). *State strategy for regional development for 2021–2027*. <https://www.minregion.gov.ua>

## SOCIALLY RESPONSIBLE DEVELOPMENT AS THE BASIS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE OBJECTS

**Abstract.** *The article explores the theoretical and methodological principles of forming socially responsible development as a key prerequisite for sustainable development of residential real estate objects in the context of modern socio-economic transformations. The relevance of the topic is due to the growing role of the real estate market in the formation of urban space, increasing public expectations regarding the quality of the living environment, as well as the need to integrate the principles of sustainable development into development activities. It is substantiated that traditional investment-oriented development models do not provide the proper balance between economic efficiency, social needs of the population and environmental safety.*

*The paper reveals the evolution of approaches to real estate development from traditional to environmentally oriented and socially responsible, which is accompanied by the transformation of the role of the developer in the processes of forming the urban environment. It is proven that under the conditions of socially responsible development, the developer acts not only as a subject of investment activity, but also as an active participant in the spatial and social development of territories. Particular attention is paid to the analysis of the growing importance of non-financial factors in making management decisions, in particular social, environmental and reputational aspects, which increasingly determine the long-term competitiveness of development projects.*

*The article systematizes approaches to harmonizing the UN Sustainable Development Goals with ESG criteria in the field of housing construction, which allows us to consider them as complementary tools for implementing the principles of socially responsible development. It is substantiated that the implementation of the ESG approach contributes to increasing the sustainability of real estate, minimizing investment and social risks, as well as building trust from key stakeholders.*

*The scientific novelty of the study lies in the comprehensive substantiation of socially responsible development as an integrated concept of sustainable development of residential real estate.*

*The practical significance of the results obtained lies in the possibility of their use in the activities of development companies, local governments and in the development of strategies for sustainable development of territories.*

***Keywords: socially responsible development, innovations, investments, standards, life cycle of a construction object, construction development, sustainable development, residential real estate, ESG criteria, sustainable development goals, real estate object, social and environmental criteria.***

**Ustymenko A.M.**

Engineer,

LLC "K. A. N. Development", Kyiv