

Se discuta tot mai intens despre factorii ESG, dar este România pregatita pentru ceea ce urmeaza? Top 10 aspecte ESG de care Investitorii și Proprietarii trebuie sa țina cont



Până la finalul anului 2050, statele UE trebuie sa-și îndeplinească angajamentul privind emisiile negative, cu un obiectiv intermediar în 2030 de reducere a emisiilor nete cu cel puțin 55% față de 1990, agreat de state și și transpus în anul 2020 în Legea europeana a climei. Speranța tuturor este ca în 30 de ani de acum încolo vom sarbatori sfârșitul unui ciclu de afaceri și vom asista la un nou ciclu de viața într-un mediu mai sanatos.

2020 a fost un an de cumpana pentru investițiile imobiliare, impactate de politicile de mediu, sociale și guvernanta corporativa (ESG). Perturbarile cauzate de pandemia de COVID 19 și de schimbarile climatice, alaturi de confirmarea tot mai evidenta a inegalitații sociale, i-au determinat pe investitori sa se gândeasca la modul în care portofoliile lor pot raspunde riscurilor legate de sustenabilitate.

Deoarece factorii ESG joaca un rol mult mai proeminent în modul în care companiile funcționeaza, investitorii încorporeaza deja considerații ESG în fiecare etapa a ciclului de viața al proprietății, de la analiza due diligence la achiziții, și de la închiriere la administrarea proprietății. Doua treimi dintre investitori au afirmat ca deja au adoptat criteriile ESG în practicile și procesele lor de investiții și înca 28% dintre investitorii europeni au menționat ca iau în considerare sau planifica sa adopte criteriile în viitorul apropiat, conform celui mai recent raport [CBRE ESG Investors 2021](#).

În ciuda celor aproape 2 ani de provocari cauzate de pandemia COVID-19, schimbarile climatice sunt de fapt cele care ar putea cauza perturbarea semnificativa a mediului de afaceri a acestui secol, ținând cont ca 95% din stocul de cladiri existente va fi înca în uz în 2050, iar trei sferturi dintre cladirile europene sunt în prezent ineficiente din punct de vedere energetic.

Companiile chiriașe adopta o atitudine proactiva înca de la începutul procesului de închiriere pentru a se asigura ca pot îndeplini obiectivele de sustenabilitate pe termen lung ale strategiei lor generala de sustenabilitate. În raportul efectuat în 2021 pe tema rolului pe care imobiliarele corporate îl au in agenda ESG, CBRE a observat ca 83% dintre investitorii imobiliari chestionați se așteapta la o creștere a cererii de cladiri sustenabile din partea companiilor chiriașe.

„Domeniul real estate este responsabil pentru aproape 39% din emisiile globale de carbon legate de consumul de energie și joaca un rol esențial în combaterea schimbarilor climatice. Mai mult de un sfert din amprenta de carbon (mai exact 28%) este ceea ce industria numește „carbon operațional” - emisii generate de operațiunile cladirilor (de exemplu, energia utilizata pentru încălzirea, racirea și iluminarea cladirilor). În calitate de property & assets

managers depunem eforturi zilnice pentru ca proprietățile administrate de noi să-și diminueze impactul, colaborând și oferind consultanța specifică proprietarilor. Sustenabilitatea este de câțiva ani deja parte integrantă a serviciilor noastre, echipa consiliind Clienții pentru o gamă largă de măsuri, de la inițiative zilnice punctuale până la investiții structurale majore“, a declarat **Luiza Moraru**, *Head of Property Management CEE & Romania, CBRE*.

În legatură cu recenta mutare a sediului CBRE din România într-una dintre cele mai verzi clădiri de birouri din România, One Tower, parte a proiectului One Floreasca City, primul proiect românesc premiat pentru sustenabilitate cu premiul „Cea mai bună dezvoltare rezidențială sustenabilă” din lume, acordat în cadrul International Property Awards, Luiza Moraru a mai adăugat că „În septembrie 2021, CBRE a semnat Pactul climatic, demonstrând angajamentul nostru de a atinge un nivel Net Zero al amprentei de carbon în 2040, cu 10 ani înaintea obiectivului stabilit prin Acordul de la Paris privind schimbările climatice. Suntem dedicați acestui obiectiv, adeseori până la nivel personal. Schimbările climatice reprezintă nu doar o amenințare pentru afaceri, ci mai ales un pericol direct și personal pentru viața fiecăruia dintre noi!”

Pe măsura ce criteriile ESG se impun, investitorii iau măsuri pentru implementarea schimbărilor, reducerea riscurilor și obținerea de profituri avantajoase.

CBRE Global Research identifică în cel mai recent raport *ESG Investors 2021*, 10 dintre cele mai importante aspecte privind politicile ESG actuale pentru investitorii imobiliari și analizează cele mai recente tendințe din industrie, inovații și cerințe de reglementare din aceste categorii.

„Activitatea de închiriere a birourilor din București din primele nouă luni ale anului 2021 a fost extrem de sensibilă la criza sanitară în curs, declanșată de pandemia COVID-19. „Următorul normal”, „munca hibridă”, „revoluție digitală” au fost noile concepte la care trebuie să se adapteze fiecare companie atunci când își conturează strategiile de dezvoltare. De la începutul anului 2021, în București au fost închiriați aproximativ 189.000 mp, 41% dintre aceștia fiind tranzacționați în trimestrul III. 70% din volumul total tranzacționat în primele nouă luni în București a cuprins proiecte cu certificare verde, marcând un interes semnificativ al pieței. În același timp, factorii ESG au devenit o preocupare majoră pentru investitorii instituționali. Clădirile tranzacționate au fost supuse unor audituri ESG specifice, iar aceste condiții au devenit relevante și pentru condițiile de finanțare”, explică **Mihai Patrulescu**, *Head of Investment Properties, CBRE Romania*.

Din punctul de vedere al mediului ((E)nvironment în acronimul ESG), evenimentele legate de schimbările climatice severe au fost o caracteristică aproape constantă în ultimele 18 luni. Investitorii imobiliari comerciali se gândesc mai mult la asigurarea modului în care portofoliile lor pot trece peste crizele viitoare, iar acest lucru ar trebui să țină cont de obiectivele de economisire a energiei/net-zero, de o închiriere premium a proiectelor imobiliare verzi versus închirierea proiectelor imobiliare poluante, și disponibilitatea/viabilitatea materialelor de construcție verzi.

Domeniul real estate este o clasă de active unică, o componentă integrantă a cartierelor și comunităților ocupate de o gamă largă de utilizatori (inclusiv familii, studenți și companii), care nu pot fi mutate fizic și care influențează valoarea și caracterul proprietăților și utilizările terenurilor din jur. Fiind esențiale pentru sănătatea economică a unei regiuni și pentru productivitatea tuturor celor care le folosesc, proprietățile imobiliare au un impact Social profund (S-ul din ESG) asupra comunităților în care se află, de aceea investitorii ar trebui să țină cont de faptul că locuințele la prețuri accesibile oferă oportunități atractive pentru „investiții de impact” și că sănătatea și bunăstarea influențează design-ul și funcționalitatea clădirilor.

Guvernanța corporativă (G-ul din ESG) acoperă aspecte precum indemnizația de conducere, diversitatea și structura managementului, politicile și practicile legate de prevenirea corupției, plata impozitelor și donațiile politice. Guvernanța corporativă se referă, de asemenea, la valorile unei companii, etica și practici etice. Pe măsura ce guvernele și acționarii solicită o mai mare transparență și raportarea acestor aspecte, investitorii imobiliari vor

trebuie să se asigure că guvernarea lor adeseori depășește respectarea minimă a reglementărilor relevante. De aceea responsabilitatea socială corporativă, studiile de benchmarking și raportarea sunt esențiale pentru o bună guvernare corporativă. Tehnologia este de asemenea vitală pentru atingerea obiectivelor ESG.

Vestea bună este că, pe măsură ce industria continuă să reinventeze viitorul muncii de birou și modul în care aceasta va afecta cererea, proprietarii și investitorii din întreaga lume își intensifică eforturile pentru a respecta politicile ESG.

Investitorii adoptă din ce în ce mai multe măsuri de sustenabilitate în toate etapele ciclului de viață al proprietății, de la achiziții, la închiriere și administrarea proprietății. Numeroși investitori efectuează analiza due diligence ESG cu privire la achizițiile lor potențiale, introducând noi clauze pentru închirierea proiectelor imobiliare verzi și adresează aplicarea CapEx și OpEx către management.

Pe plan operațional, în timp ce cerințele de reglementare sporite reprezintă un factor cheie al adoptării politicilor ESG pe multe piețe, proprietarii stabilesc din ce în ce mai multe strategii și planuri de implementare clare pentru scopurile și obiectivele lor ESG, ceea ce influențează modul în care își gestionează activele. Deși măsuri precum generarea de energie regenerabilă și sistemele de apă reciclată implică investiții inițiale semnificative, nu toate acestea necesită o perioadă de rambursare pe mai mulți ani. Inițiativele care vizează comportamentul uman și gestionarea deșeurilor pot avea un impact considerabil asupra reducerii emisiilor la un cost relativ mic.