



BAROMETR PINK: wpisanie celów zrównoważonego rozwoju w strategię firm sektora real estate to dziś działanie „must have”

2021-07-28

Transformacja globalnej ekonomii w kierunku zrównoważonej gospodarki nabiera rozpędu. Branża nieruchomości odgrywa kluczową rolę w tym procesie, a inwestorzy w coraz większym stopniu biorą pod uwagę czynniki ESG przy wycenie aktywów. Ok. 1/3 emisji CO2 pochodzi z budynków. A według najnowszych danych opublikowanych na The World Economic Forum branża budowlana odpowiedzialna jest za ok. 10 proc. światowej emisji gazów cieplarnianych.

Elementy strategii firm związane z aspektami dot. społeczeństwa, środowiska i ładu korporacyjnego, do tej pory postrzegane jako działania wizerunkowe, dziś stają się czynnikami, które mogą zdecydować o ich być albo nie być. Na polskim rynku, także wśród członków PINK, mamy już wiele dobrych przykładów działań i płynących z nich lekcji, które mogą posłużyć innym podmiotom za drogowskazy dla pozostałych na drodze do zdefiniowania swoich celów zrównoważonego rozwoju”,

mówi Agnieszka Jachowicz, Dyrektor operacyjny w Stowarzyszeniu Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

SDG punktem wyjścia dla budowy zrównoważonej strategii i doboru aspektów ESG

ESG (Environmental + Social + Governance) to nic innego jak zestaw norm dotyczących działalności firmy, które społecznie świadomi inwestorzy wykorzystują do sprawdzania potencjalnych inwestycji. Kryteria środowiskowe biorą pod uwagę to, jak firma radzi sobie z wyzwaniami dotyczącymi wpływu na ekosystem, ograniczaniem wpływu na klimat. Kryteria społeczne badają, w jaki sposób firma zarządza relacjami z pracownikami, dostawcami, klientami i społecznościami, w których działa. A te związane z ładem korporacyjnym dotyczą procedur, przywództwa w spółce, struktury wynagrodzeń kadry kierowniczej, audytów, kontroli wewnętrznych i praw akcjonariuszy.

W 2015 r. wszystkie państwa członkowskie ONZ przyjęły „Agendę 2030 na rzecz zrównoważonego rozwoju”, która stanowi wspólny plan na rzecz pokoju i dobrobytu dla ludzi i planety, teraz i w przyszłości. W jej centrum znajduje się 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju (SDGs), które są wezwaniem do działania wszystkich krajów, a co za tym idzie i działających na globalnych i lokalnych rynkach podmiotów i organizacji. Uznają one, że położenie kresu ubóstwu i innym niedostatkom musi iść w parze ze strategiami, które poprawiają stan zdrowia i edukacji, zmniejszają nierówności i pobudzają wzrost gospodarczy, przy jednoczesnym przeciwdziałaniu zmianom klimatycznym i pracy na rzecz ochrony zasobów naturalnych. Dobór aspektów ESG, które są priorytetowe dla firmy czy organizacji przełoży się na realizację obranych celów SDG.

Dla branży nieruchomości najbardziej naturalnym celem jest 11, związany ze zrównoważonymi miastami i społecznościami. W Skanska kierujemy się także tymi dotyczącymi czystej i dostępnej energii (7), działaniom na rzecz klimatu (13) oraz przywracania i utrzymania bioróżnorodności (15). Dokładnie zmapowaliśmy też różne aspekty ESG pod kątem wagi dla interesariuszy oraz realnego wpływu jaki na nie mamy jako firma, co pomaga w nadawaniu priorytetów działaniom. Określiliśmy i monitorujemy także bardzo konkretny cel klimatyczny – do 2030 roku zamierzamy zredukować naszą emisję CO₂ o -50% w porównaniu z 2015 rokiem. A do 2045 będziemy firmą klimatycznie neutralną. Do końca 2020 roku osiągnęliśmy już 34% redukcji własnych emisji”,

mówi Adam Targowski, Environmental Director w Skanska CDE

ESG w branży nieruchomości staje się standardem, a w mojej opinii mają na to wpływ trzy czynniki. Po pierwsze zmiana świadomości i oczekiwań najemców – międzynarodowe korporacje posiadające własną politykę ESG wymagają więcej w zakresie zrównoważonego rozwoju od właścicieli nieruchomości i naturalnie wskazują kierunek działania. O ile, z moich obserwacji, w sektorze biurowym jest to już na porządku dziennym, o tyle w sektorze handlowym ten kierunek zmian również mocno przybiera na sile. Po drugie istotne są zmiany zachowań konsumenckich – według ostatnich badań aż 53% millenialsów twierdzi, że zdecydowało się na zakup produktów lub usług od firmy, która podejmuje działania na rzecz zrównoważonego rozwoju, a nie od firmy konkurencyjnej, która nie jest znana z takich rozwiązań. I na koniec wpływ na powszechność ESG w branży nieruchomości mają również rynki finansowe. Eksperci prognozują, że wolumen nowego „zielonego” finansowania osiągnie w tym roku poziom o 30% wyższy niż w 2020 r.”,

mówi Anna Borkowska, Senior Asset Manager w Atrium European Real Estate

Kapitał woli zielone

Wg danych zebranych przez Arcadis już prawie 90% inwestorów twierdzi, że zmieniło swoje procesy decyzyjne pod kątem ryzyka ESG, a 2/3 z nich jest przekonanych, że ocena aktywów w oparciu o ESG stanie się standardem w ciągu 5 lat.

Nie ulega wątpliwości, że ESG wpływa, a za chwilę będzie jeszcze mocniej, na sposób pozyskania i realizacji transakcji dotyczących nieruchomości. Z jednej strony prowadzone są działania legislacyjne na poziomie międzynarodowym, ale też i poszczególnych krajów dążące do uregulowania i doprecyzowania działań z zakresu ESG. Z drugiej, aspekty te wprowadzane są do strategii poszczególnych firm, w tym także inwestorów. W efekcie każda transakcja będzie poddawana procesowi due diligence także pod kątem ESG, a polityki firm nieruchomościowych dot. pozamaterialnych aspektów działalności będą miały bezpośrednie przełożenie na długoterminową wartość aktywów”,

mówi Joanna Plaisant, Strategic Partnership and Sustainability A. Director, Arcadis

Akcjonariusze Skanska oczekiwania odnośnie do postępów w realizacji celów ESG stawiają od dawna i coraz wyraźniej. Mamy jasną strategię w tym zakresie, nasze inwestycje poddajemy analizie takich ratingów jak MSCI czy CDP i współpracujemy z wiodącymi organizacjami działającymi w obszarze ESG. W efekcie doprowadziliśmy do sytuacji, w której na poziomie korporacyjnym nasz dług centralny w 2020 r. był w całości zabezpieczony przez zielone instrumenty finansowe”,

komentuje Adam Targowski, Environmental Director w Skanska CDE

Obserwujemy zdecydowany wzrost zainteresowania tematem ESG wśród naszych inwestorów. Wielu z nich na etapie planowania inwestycji magazynowej zwraca się do nas po poradę w zakresie najlepszych rozwiązań, które zoptymalizują ich procesy logistyczne i przybliżą do osiągnięcia zakładanych celów w zakresie także SDG”,

dodaje Emilia Dębowska, Senior Marketing and Sustainability Manager w Panattoni Europe

Regulacje „in progress”...

Nie ma jasno określonych, jednoznacznych przepisów regulujących działania firm w kierunku zrównoważonego rozwoju i ich ocenę w zakresie ESG. Aktualnie bazujemy przede wszystkim na Dyrektywie NFRD oraz tzw. Taksonomii UE.

– Dyrektywa NFRD

Obecnie obowiązkowe raportowanie ESG wynika z dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/95/UE z dnia 22 października 2014 r. zmieniającej dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy (NFRD), która została wdrożona do polskiego porządku prawnego przez nowelizację ustawy o rachunkowości z 2017 r. Obowiązki sporządzania odrębnego oświadczenia na temat informacji niefinansowych nałożony został na duże spółki giełdowe oraz z sektora finansowego (tj. zatrudniających powyżej 500 osób oraz przekraczające 85 mln zł sumy aktywów bilansu lub 170 mln zł przychodów ze sprzedaży towarów i produktów rocznie).

– Dyrektywa CSRD

W kwietniu br. został opublikowany projekt kolejnej dyrektyw dotyczącej sprawozdawczości niefinansowej – w sprawie raportowania zagadnień zrównoważonego rozwoju (CSRD), która ma zastąpić dotychczasową dyrektywę NFRD. Przewidywane zmiany dotyczą m.in.:

- objęcia obowiązkami sprawozdawczymi wszystkich dużych przedsiębiorstw i spółek notowanych na rynkach regulowanych (z wyłączeniem mikroprzedsiębiorstw);
- wymogu zewnętrznego audytu przedstawianych informacji;
- stworzenia jednolitych europejskich standardów raportowania ESG;

- cyfrowego oznaczania danych w celu zapewnienia możliwości odczytu maszynowego i wprowadzenia do europejskiego pojedynczego punktu dostępu.

Dyrektywa ma mieć zastosowanie od dnia 1 stycznia 2023 r.

Propozycja dyrektywy stanowi jeden z elementów pakietu dotyczącego zrównoważonego finansowania, obok propozycji aktu delegowanego do tzw. Taksonomii UE oraz zmian do dyrektywy w sprawie rynków instrumentów finansowych II (MiFID II) oraz dystrybucji ubezpieczeń (IDD).

– Taksonomia UE

Jest to rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram usprawniające zrównoważone inwestycje. Taksonomia UE stanowi narzędzie mające ułatwić przedsiębiorstwom i inwestorom podejmowanie decyzji inwestycyjnych w kierunku bardziej zrównoważonych działań gospodarczych, prowadząc do stworzenia jednolitego systemu klasyfikacji działalności gospodarczych jako zrównoważonych środowiskowo. Wyróżniono tam 6 celów środowiskowych:

- łagodzenie zmian klimatu;
- dostosowanie do zmian klimatu;
- zrównoważone użytkowanie i ochrona zasobów wodnych i morskich;
- przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym;
- zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola;
- ochrona i przywracanie różnorodności biologicznej i ekosystemów.

Aby uznać daną działalność gospodarczą za zrównoważoną środowiskowo musi ona spełniać następujące kryteria:

- zapewniać znaczący wkład do co najmniej jednego z sześciu powyższych celów środowiskowych;
- wykazywać „brak znaczącej szkody” dla innych celów środowiskowych;
- zgodność z kryteriami technicznymi;
- zgodność z minimalnymi gwarancjami dotyczącymi zabezpieczenia społecznego i zarządzania.

W ramach wspomnianego pakietu został przedstawiony akt delegowany stanowiący pierwszy zestaw technicznych kryteriów w zakresie dwóch pierwszych celów środowiskowych (łagodzenie zmian klimatu i dostosowanie do zmian klimatu). Akt ma obowiązywać od 1 stycznia 2022 r.

Jesteśmy przekonani, że kraje członkowskie UE będą przenosić wytyczne w zakresie ESG na grunt lokalnych regulacji. Na razie jedynym krajem, który wprowadził podatek od śladu węglowego jest Szwecja. Zaowocowało to redukcją emisji CO2 o 25% bez wpływu na wynik ekonomiczny. Ten przykład pokazuje, że branża nieruchomości musi patrzeć na długoterminową wartość swoich aktywów także pod względem ich wpływu na środowisko”,

komentuje Joanna Plaisant, Strategic Partnership and Sustainability A. Director, Arcadis

Wyzwania stojące przed rynkiem nieruchomości w drodze do realizacji celów zrównoważonego rozwoju

Eksperti PINK zgodnie mówią o największych wyzwaniach związanych z prowadzeniem polityki i działań nakierowanych na realizację pozafinansowych celów przez firmy z sektora nieruchomości.

- Po pierwsze brak jest jeszcze jednolitych standardów i ratingów.

Dziś ESG w branży jest megatrendem, za kilka lat ma szansę i powinno stać się standardem. Aspektów, które mogą być brane pod uwagę w ocenie działalności firm jest kilkaset, co mocno na wstępie komplikuje temat. A ponadto nie ma jednego standardu ani ratingu, który pozwoliłby przekrojowo mierzyć i porównywać działania różnych podmiotów w drodze do realizacji zrównoważonych celów. Z naszych obserwacji wynika, że np. standardem najczęściej wybieranym przez rynek nieruchomości jest GRI. Giełda Papierów Wartościowych z kolei w 2019 r. uruchomiła index WIG-ESG bazujący na rankingu Sustainalytics. Firmy, które dopiero rozpoczynają budowanie strategii i mechanizmów kontroli działań ESG mogą łatwo zagubić się we wszystkich możliwościach i trudno im będzie bez doradcy ocenić ich wartość”,

mówi Joanna Plaisant, Strategic Partnership and Sustainability A. Director, Arcadis

· Długi cykl życia projektu inwestycyjnego w sektorze nieruchomości w odniesieniu np. do celu neutralności klimatycznej UE w 2050 r.

Aspekt klimatyczny jest stosunkowo najlepiej zdefiniowany, mierzalny i z pewnością będzie jednym z pierwszych, które zostaną wprowadzone do tego, co roboczo nazywamy „ESG due diligence”. Jednak wyzwaniem jest cykl życia projektu, który dla budynku biurowego trwa przyjmijmy 4 lata od pomysłu do zakończenia budowy. My chcemy być neutralni klimatycznie w 2045 r., co oznacza, że na drodze do tego celu możemy przeprowadzić 6 takich cykli, 6 kroków implementując konieczne zmiany. Wiemy, jak poradzić sobie z wieloma zagadnieniami dotyczącymi dekarbonizacji, ale na część wciąż nie znamy odpowiedzi. Jednocześnie prowadząc inwestycję deweloperską nie możemy wprowadzać zbyt wielu zmian na raz, żeby nie mnożyć ryzyk. Także dla firm, które jeszcze nie rozpoczęły prac np. nad strategią dekarbonizacji, teraz jest na to najwyższa pora”,

komentuje Adam Targowski, Environmental Director w Skanska CDE

Dla wszystkich głównych grup interesariuszy rynku budowlanego – od rządu i samorządów, przez architektów, deweloperów, producentów i wykonawców aż po zarządców, instytucje finansowe i naukowe – opracowaliśmy w ramach działań PLGBC mapę dekarbonizacji sektora. Wskazaliśmy w niej kroki i ramy czasowe dla każdej z nich, aby w 2050 r. budownictwo neutralne klimatycznie mogło być standardem. Zaproponowaliśmy także, aby raportowanie ESG stało się dla podmiotów działających w sektorze standardem i pomogło w monitorowaniu postępów w realizacji strategii dekarbonizacji”,

mówi Alicja Kuczera, Dyrektor Zarządzająca PLGBC

· Obalenie mitów dotyczących zrównoważonego budownictwa

Zajmowaliśmy się projektowaniem biurowca V. Offices w Krakowie, który uzyskał 98,9% punktów podczas certyfikacji BREEAM. Jest to drugi najwyższy wynik w historii tego standardu. Zredukowaliśmy pobór energii o 37%, emisję CO₂ o 34%, a zużycie wody o ponad 57%. I to udało nam się osiągnąć we współpracy ze świadomym inwestorem, bez niesamowitych rozwiązań, realizując bez przekroczenia zakładany budżet. Dziś już mitem jest, że zrównoważone budownictwo musi być drogie”,

przekonuje Wojciech Witek, współzałożyciel Iliard i członek zarządu Reesco Hospitality

Nie ulega wątpliwości, że w ciągu nadchodzących lat temat ESG będzie przedmiotem wielu kolejnych dyskusji, zmian legislacyjnych, a przede wszystkim świadomego i głębokiego działania ze strony podmiotów także z rynku nieruchomości. Spektrum aspektów, którymi należy się zająć jest szerokie, a kolejne rządy państw i międzynarodowe struktury będą wyznaczać coraz mocniejsze ramy postępowania. Im szybciej i rzetelniej każda z firm się tym tematem zajmie, tym łatwiej będzie jej funkcjonować w dłuższej perspektywie i tym większe korzyści dla społeczeństwa i środowiska osiągnie.



Tomasz Podolak



Linkleaders

tomasz.podolak@linkleaders.pl

+48 501 151 553

Facebook: <https://www.facebook.com/linkleaders/>

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/linkleaders-communication-&-consulting/>

 DOCX	20210727_BAROMETR PINK_ESG.docx	Download
	AFI V. Offices_Iliard Architecture & Interior Design.jpg	Download
	ESG-2.png	Download