

Warszawa, 16.11.2023r.

BAROMETR PINK: Rzeczoznawcy nieruchomościowi potrzebują standardów ESG

Uwzględnienie kwestii ESG w wycenach nieruchomości komercyjnych staje się tematem tym bardziej palącym, że zarówno inwestorzy, jak i rzeczoznawcy muszą brać pod uwagę coraz więcej czynników wynikających, m.in. z Porozumienia Paryskiego, Europejskiego Zielonego Ładu, czy pakietu Fit for 55. Na rynku brakuje jednak standardów, które stanowiłyby istotne wsparcie we włączaniu aspektów ESG do wyceny nieruchomości. Mimo to inwestorzy już teraz premiuje zrównoważone budynki, a kwestie ESG nabrały istotnego znaczenia i zaczynają być traktowane na równi z danymi komercyjnymi.

Wpływ ESG na praktykę wycen nieruchomości był tematem webinaru Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych i RICS. W wydarzeniu wzięli udział przedstawiciele RICS, TEGOVA, ULI Poland, CBRE, Cushman & Wakefield, EPP, G City Europe i Padma Group. Uczestnicy zgodzili się, że na rynku, i nie dotyczy to tylko Polski, brakuje standardów, które pomogłyby rzeczoznawcom nawigować w zmieniającym się ekosystemie regulacyjno-prawnym i które wskazywałyby, w jaki sposób powinni oni uwzględniać aspekty ESG w wycenach nieruchomości.

*Jednym z głównych wyzwań na rynku nieruchomości jest mnogość regulacji środowiskowych i tempo wprowadzania zmian. Dlatego rynek potrzebuje wytycznych, które będą łączyły przepisy unijne z lokalnymi regulacjami prawnymi, co jest tym ważniejsze, że znajdujemy się teraz na etapie transformacji, a proces zmian związanych ze zrównoważonym rozwojem będzie długotrwały. To rodzi potrzebę odpowiedniej edukacji i przygotowania standardów, które wskażą rzeczoznawcom, w jaki sposób kwantyfikować aspekty ESG w procesie wyceny, a inwestorom – jak powinni podejść do budowania i modernizowania swoich portfeli nieruchomości – komentuje **Agnieszka Jachowicz, Członek Zarządu Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych.***

Aktualnie ważnym wsparciem dla rynku są dokumenty i wytyczne opracowywane przez organizacje branżowe: "Red Book – A Risk Management Framework", który przygotował RICS, "Praktyczne Standardy Wycen" TEGOVA oraz "Transitions Risk Management Guidelines", przygotowany przez ULI Poland.

*Na rynku dostępnych jest już wiele informacji i danych dotyczących „zielonych wskaźników budynków – ułatwieniem dla wszystkich zainteresowanych byłoby otwarte udostępnianie tych informacji uczestnikom rynku, w tym bankom i rzeczoznawcom, być może na wzór brytyjskiego tzw. Schematu komercyjnych kredytów zabezpieczonych, (ang. Commercial Secured Lending Framework) w opracowaniu których RICS odegrała wiodącą rolę – dodał **Ben Elder FRICS, globalny dyrektor ds. wycen RICS.***

*ESG daje całkiem nowe spojrzenie na tradycyjny, dotychczasowy sposób przygotowania wycen. Rzeczoznawcy już teraz dużo miejsca poświęcają na przygotowanie opisów charakterystyki energetycznej i analizę zielonych certyfikatów, które istotnie wpływają na wartość nieruchomości. Pamiętajmy jednak, że wiele kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem wykracza poza obszar kompetencji rzeczoznawców, a sam rynek potrzebuje edukacji. Tym bardziej, że nie wszystkie działania ESG można już dziś odzwierciedlić w wycenie. Niemniej jednak ważne, aby firmy o nich informowały. To buduje dobre praktyki na rynku i przygotowuje nas do dalszych zmian – komentuje **Marta Woźniak, Associate Director, CBRE.***



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Co ważne legislacja, która bezpośrednio wpływa na praktyki i strategie związane ze zrównoważonym rozwojem, nadal ewoluuje, a wiele regulacji jest wciąż w trakcie przygotowania.

*Przykładem jest unijna dyrektywa EPBD, która będzie wprowadzała minimalne normy efektywności energetycznej i konieczność podwyższenia klasy energetycznej budynków. Nieruchomości komercyjne będą musiały osiągnąć klasę E do 2027 roku, a klasę D do 2030 roku. To bardzo niedaleki horyzont czasowy. Skutkować to może brakiem możliwości obrotu czy finansowania nieruchomości, które nie osiągną zakładanych poziomów. Innym istotnym tematem jest dekarbonizacja nieruchomości. Rynek nie tylko nie uznał jeszcze kosztów działań związanych z dekarbonizacją, ale też kosztów wynikających z opóźnienia i zaniechania takich procesów. To przyczynia się również do kreowania tzw. carbon bubble, czyli sztucznego utrzymania wartości nieruchomości na wyższym poziomie. Wciąż nie mamy wystarczających danych, aby ryzyko związane z dekarbonizacją w pełni odzwierciedlić w wycenie – mówi **Ilona Otoka, Senior ESG Consultant, Cushman & Wakefield.***

Temat ESG nie pozostaje też bez wpływu na banki i instytucje finansujące. Jak zauważył Bartosz Silczak, Menedżer Zespołu Analiz Ryzyka ESG w Banku Gospodarstwa Krajowego, podmioty te już teraz dostosowują do tych zmian swoje struktury, tworząc specjalne jednostki zajmujące się zrównoważonym rozwojem, które analizują, czy i jak inwestorzy z sektora real estate wpisują się w trajektorię zielonej transformacji.

*Dla banków niezwykle użytecznym narzędziem jest taksonomia unijna określająca, które inwestycje można uznać za zrównoważone, a dalej wliczyć do wskaźnika zielonych aktywów. Instytucje finansujące już teraz premiuje tych inwestorów, którzy wdrażają założenia ESG do swoich strategii, tak by strumień kapitału płynął do zrównoważonych, zielonych nieruchomości – podsumowuje **Bartosz Silczak.***

*Wspaniale jest widzieć, jak wszyscy główni interesariusze, w tym dostawcy wycen nieruchomości, uczestnicy sektora finansowego, organy regulacyjne, a także organizacje technologiczne, akademickie i inne organizacje o podobnych poglądach współpracują. Ich głównym celem jest włączenie wymogów ESG do wycen i samego procesu wyceny. RICS ma zaszczyt przejąć przewodnictwo w niektórych z najważniejszych inicjatyw, w tym w opracowaniu „Listy danych ESG do wycen nieruchomości” – dodała **Anna Orcsik, odpowiedzialna w RICS za partnerstwa strategiczne w Europie Środkowo-Wschodniej i Europie.***

O Stowarzyszeniu PINK

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PINK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą - deweloperzy, inwestorzy, asset menedżerowie i zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz usług finansowych.

Publikacje Stowarzyszenia PINK dostępne są na stronie: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

Kontakt dla mediów:

Beata Szauer

PR SPECIALIST

beata.szauer@triplepr.pl

www.triplepr.pl

tel. +48 796 360 912

PINK BAROMETER: Property valuers need ESG standards

The inclusion of ESG issues in commercial property valuations is becoming an even more pressing topic as investors and valuers alike have to take into account an increasing number of factors arising from, among others, the Paris Agreement, the European Green Deal or the Fit for 55 package. However, there is a lack of standards in the market that provide significant support for the inclusion of ESG aspects in property valuations. Despite this, investors are already placing a premium on sustainable buildings and ESG matters have become important and are starting to be treated on a par with commercial data.

The impact of ESG on property valuation practice was the topic of a webinar organised by the Polish Chamber of Commercial Real Estate (PINK) and RICS. The event was attended by speakers from RICS, TEGOVA, ULI Poland, CBRE, Cushman & Wakefield, EPP, G City Europe and Padma Group. Participants agreed that the market, and this is not only true for Poland, lacks standards that would help valuers navigate the changing regulatory and legal ecosystem and which would indicate how they should consider ESG aspects in property valuations.

One of the main challenges in the real estate market is the multitude of environmental regulations and the pace of change. Therefore, the market needs guidelines that combine EU rules with local regulations, which is all the more important as we are now in a phase of transition and the process of change connected with sustainability will be a long one. This leads to the need for appropriate education and the preparation of standards that will show valuers how to quantify ESG aspects in the valuation process, and investors how they should approach the construction and modernisation of their property portfolios - commented **Agnieszka Jachowicz, Member of the Board of the Polish Chamber of Commercial Real Estate.**

Currently, important support for the market is provided by documents and guidelines developed by industry organisations: "Red Book - A Risk Management Framework", which was prepared by RICS, "Practical Valuation Standards" by TEGOVA and "Transitions Risk Management Guidelines" drawn up by ULI Poland.

There is already a lot of information and data in the market regarding the 'green credentials' of buildings – an easy win for all concerned would be for that information to be shared openly between market participants including Banks and Valuers perhaps along the lines for the UK's Commercial Secured Lending Framework which RICS took the lead in developing – added **Ben Elder FRICS, RICS Global Head of Valuation.**

ESG provides a whole new perspective on the traditional, legacy way of preparing valuations. Valuers already spend a lot of time preparing energy performance descriptions and analysing green certificates, which have a significant impact on property values. However, let us remember that many sustainability issues are beyond the remit of valuers and the market itself needs education. All the more so as not all ESG measures can already be reflected in a valuation today. Nevertheless, it is important that companies report on them. This builds good practices in the market and prepares us for further changes,' – commented **Marta Woźniak, Associate Director, CBRE.**



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Importantly, legislation that directly influences sustainability practices and strategies is still evolving and many regulations remain in the pipeline.

*An example is the EU EPBD, which will introduce minimum energy efficiency standards and the need to upgrade the energy class of buildings. Commercial properties will have to achieve Class E by 2027 and Class D by 2030. This is a very short time horizon. This could result in the inability to market or finance properties that do not reach the levels set. Another important topic is the decarbonisation of real estate. Not only is the market still to recognised the costs of decarbonisation measures, but also the costs resulting from delaying and abandoning such processes. This also contributes to the creation of the so-called carbon bubble, i.e. artificially maintaining property values at a higher level. We still do not have sufficient data to fully reflect the risks associated with decarbonisation in valuations" – said **Ilona Otoka, Senior ESG Consultant, Cushman & Wakefield.***

The ESG topic is also not without its impact on banks and financing institutions. As noted by Bartosz Silczak, Manager of the ESG Risk Analysis Team at Bank Gospodarstwa Krajowego, these entities are already adapting their structures to these changes, creating special sustainability units to analyse whether and how real estate investors fit into the green transformation trajectory.

*For banks, an extremely useful tool is the EU taxonomy that determines which investment projects can be considered sustainable and further count towards the green asset index. Funding institutions are already awarding a premium to those investors who implement ESG assumptions into their strategies, so that the capital stream flows to sustainable, green properties, concluded **Bartosz Silczak.***

*It is great to see all the major stakeholders incl valuation service providers, financial sector participants, regulators as well as tech, academia and other like-minded organisations working together with the main objective of embedding ESG requirements into valuations and the valuation process. RICS is honoured to take the lead on some of the most important initiatives, including the development of the „ESG Data List for real estate valuations”, added **Anna Orcsik, responsible for strategic partnerships in CEE and across Europe, RICS.***

About the PINK Association

The Polish Chamber of Commercial Real Estate brings together representatives of all sectors and services of the commercial real estate market in one organisation, enabling them to exert a real influence on the surrounding economic, political and social environment. The PINK Association is both their representative and a platform for the exchange of experience, knowledge and cooperation. Working with other organisations, it promotes good practice in the commercial property market. Members of the Association include - developers, investors, asset managers and property managers, design companies and construction consultants, real estate consultants and legal, tax and financial services consultancies.

PINK Association publications are available at: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

Contact for media:

Beata Szauer

PR SPECIALIST

beata.szauer@triplepr.pl

www.triplepr.pl

tel. +48 796 360 912