



# Conceptele ESG, mixed-use și eficiența energetică - prioritare pentru investitorii din real-estate

**P**rovocările industriei real-estate în privința dezvoltării unor noi proiecte imobiliare anul viitor sunt multiple, dacă ținem cont că ne aflăm la capătul a doi ani în care actorii din acest domeniu s-au confruntat cu criza sanitară, criza energetică, inflația care a dus la creșterea prețurilor la

materiale, sincopile din lanțurile de aprovizionare și, mai nou, războiul din Ucraina declanșate de Federația Rusă.

Cu toate acestea, zona real-estate a trecut cu bine peste momentele mai dificile, a continuat proiectele demarate în acești ani și dorește să realizeze noi proiecte, în care ansamblurile rezidențiale și ansamblurile office să îmbine

mai multe funcționalități și să le ofere locatarilor cât mai multe servicii de care aceștia au nevoie, fapt care ar ajuta foarte mult și implementarea în realitate a conceptului ESG - investiții de mediu, sociale și de governanță - adică a unui set de standarde pentru comportamentul unei companii utilizate pentru verificarea investițiilor potențiale. Acest aspect

privind respectarea standardelor ESG a fost principala temă de dezbatere a celei de-a opta ediții a SEE Property Forum care a avut loc la București, în 25 octombrie.

Adam Targowski, Group Head of ESG al companiei CTP, care dezvoltă și administrează parcuri industriale și logistice de la Marea Neagră până la Marea Nordului și este activă în 10 țări europene, a

spus: "Conceptul ESG este definit de trei indicatori. Primul se referă la așteptările clienților, care s-ar putea să nu fie atât de puternice precum al doilea indicator care ține cont de banii investiți și de asigurarea viitorului afacerii derulate. În privința celui de-al doilea indicator, trebuie să ne asigurăm că deținem fondurile necesare nu pentru a supraviețui, ci pentru ca business-ul nostru să nu se înece prin apele tulburi prin care trece în aceste momente, așa cum se întâmplă cu multe firme, din păcate. Al treilea indicator se referă la predictibilitatea legislativă. Deci indicatorii ESG sunt: noi și clienții, sustenabilitatea financiară a afacerii pe care o derulăm și predictibilitatea legislativă. (...) Întotdeauna trebuie să existe un echilibru între ceea ce facem acum și ceea ce vom face în viitor. Iar posibilitățile de dezvoltare a business-ului trebuie să fie corelate cu capacitatea de dezvoltare a societății. Investițiile în mediu trebuie să fie corela-

te cu cele sociale, să fie echilibrate cu acestea, mai ales că ele pot fi cuantificate și convertite. Totodată trebuie să avem în vedere cât de volatilă este piața în anumite momente, pentru a ne asigura stabilitatea financiară pentru o perioadă cuprinsă între 20 și 30 de ani de aici înainte".

Claudiu Bisnel, managing partner al Brisk Group, a completat: "Industria construcțiilor este responsabilă de peste 40% din amprenta de carbon la nivel global și de aceea avem o responsabilitate maximă pentru găsirea unor soluții sustenabile, prietenoase cu mediul, integrate în economia circulară, care să ia în considerare toate energiile utilizate în construirea și dezvoltarea unui imobil. Trebuie să ne uităm mai atent la sursele de energie verde, la materialele folosite, care să fie reciclabile, la cum gândim clădirea, cum o construim, cum o exploatăm și cum îi dezvoltăm noi utilități ansamblului realizat".

Acesta a mai spus că zonele rezidențiale și zonele office trebuie să capete noi funcționalități pentru ca utilizarea spațiilor imobiliare să fie la capacitate maximă din toate punctele de vedere, chiar și prin prisma oferirii unor servicii necesare locatarilor și companiilor care își desfășoară activitatea acolo.

## 62.000 metri pătrați construiți, neocupați în București

Hubert Abt, CEO New Work&workcloud 24, a precizat: "Doar un nebun crede că certificarea de astăzi pe care o obține pentru un imobil are de-a face cu ESG. Conceptul ESG nu are nimic de-a face cu certificarea. Poți să ai certificare de performanță energetică și să ai toate informațiile necesare care să îți ofere ideea că întregul sistem al clădirii este, teoretic, operațional, dar te înșeli. Sunt clădiri care, pe dinafară și pe

interior par multifuncționale, dar gândiți-vă la evaluarea riscului investiției și la acoperirea lui, deoarece vedem că 80% din portofoliul imobiliar își va reduce cu 40% valoarea inițială, până la finalul deceniului actual. Și nu vorbim despre clădirile de birouri care sunt ocupate, dar nu sunt utilizate la capacitate maximă, nu îndeplinesc multiple funcțiuni. 62.000 metri pătrați din zona imobiliară din București nu sunt ocupați astăzi, dar nici nu se face o reutilizare a spațiilor respective, dar chiria este plătită de locatari și taxele pe proprietate sunt achitate de către investitori. Avem probleme cu reevaluarea acestor proprietăți, cu recalcularea riscurilor, cu refinanțarea acestor clădiri, cu vânzarea lor. Cred că strategia companiilor din domeniul real-estate trebuie să aibă două puncte în privința finanțării: finanțarea imobilului ca activ și finanțarea investițiilor în energie curată, investiții care să deservea-



scă activul imobiliar complet separat de acesta".

Din conceptul ESG, G (n.r. - guvernanta) reprezintă driverul intern, pe care dacă nu îl avem, nu putem funcționa pe baza unor principii solide, așa cum s-a întâmplat în ultimii 20-30 de ani, a subliniat Bogdan Doicescu, șeful Diviziei Real Estate din cadrul companiei Bog'Art, completând: "Componenta S (n.r. - socială) este ceea ce faci pe plan extern, despre care știm că nu este o problemă de cost, dacă te organizezi foarte bine pentru diferite evenimente, cum ar fi cunoașterea impactului pe care îl are activitatea companiei asupra mediului, precum și politica de implicare a tuturor angajaților în protejarea acestuia. Cred că peste 80% din bani sunt folosiți pentru partea legată de protecția mediului (n.r. - "E" din conceptul ESG), ceea ce înseamnă o folosire subiectivă, și de aceea vedem de mai mulți ani clădiri care sunt certificate ecologic. Practica respectivă ne asigură că respectivele clădiri sunt realizate într-un mod corect, dar adevărul este că cineva trebuie să plătească factura pentru asta, iar acest lucru înseamnă o sumă importantă de bani. (...) De aceea, cred că partea critică privind componenta de mediu din conceptul ESG o reprezintă banii

alocați, iar multe companii aplică superficial criteriile privind protecția mediului cu privire la clădirile construite. Este un lucru care ne va costa scump în viitor și de aceea cred că trebuie să ne concentrăm în prezent pe ceea ce avem de făcut cu adevărat pentru implementarea acestui concept".

## Eficiența energetică a clădirilor, un obiectiv pentru industria real-estate

Sustenabilitatea nu reprezintă doar un trend, ci este o obligație morală de a lucra împreună, toți cei din industria real-estate cu autoritățile și comunitățile locale, a afirmat Angelus Bernreuther, Head of Investor Relationship Management în cadrul companiei Kaufland.

"ESG înseamnă în primul rând realizarea parteneriatului respectiv și reprezintă un concept pe care industria construcțiilor din domeniul real-estate trebuie să îl implementeze deplin. (...) O parte importantă care ar putea ajuta la implementarea acestui concept ar fi utilizarea mixtă a clădirilor de birouri și clădirilor rezidențiale, care să nu fie folosite doar în acest scop, ci să aibă mai multe utilități sau funcționalități. Noi

pledăm pentru conceptul mixed-use al clădirilor office, rezidențiale și chiar al zonelor din preajma arenelor sportive", a spus Angelus Bernreuther.

Acesta a arătat că lanțul de aprovizionare al companiei Kaufland, de fapt al întregului grup Schwartz (care mai deține și compania Lidl) este responsabil de majoritatea emisiilor de carbon prin prisma business-ului derulat, dar că board-ul grupului a luat măsurile necesare pentru reducerea acestor emisii pentru întregul lanț de la producător, mergând la transportator și până la destinatarul mărfurilor respective.

În acest sens, Angelus Bernreuther a menționat că pe lângă finalizarea dotării tuturor spațiilor Kaufland cu becuri led, economice, următorul proiect este amplasarea de panouri fotovoltaice pe toate magazinele deținute, realizarea în parcări a unor stații de încărcare pentru mașinile electrice, stații care să fie alimentate din energia produsă de panourile fotovoltaice - proiect care ar pune în implementare conceptul de mixed-use a zonei real-estate. Mai mult, până în anul 2025, în magazinele Kaufland și Lidl vor fi găsite soluții care să reducă cu 20% deșeurile plastice din activitatea desfășurată.

"Sustenabilitatea este de mai

mulți ani un țel al activității noastre, dar acum vedem că multe lucruri în acest sens vin din partea consumatorilor, a clienților și mai vedem că tot ce se întâmplă în industria real-estate a devenit măsurabil, cuantificabil, mai ales cu privire la reducerea reală a consumului de energie sau mai bine spus utilizarea eficientă a energiei. De aceea, considerăm că este important să continuăm investițiile pentru atingerea obiectivelor incluse de Comisia Europeană în Green Deal", a spus Angelus Bernreuther.

În privința țărilor prevăzute în Green Deal, Sebastian Stan, Sales Manager al E-Mobility Division în cadrul companiei ABB, a arătat că, în acest moment în țara noastră sunt 25.000 de autovehicule electrice, în timp ce o țară cu un număr mult mai mic al populației față de România, Noua Zeelandă, are înregistrate 400.000 de autovehicule electrice.

"Investițiile în e-mobilitate trebuie să fie sustenabile. Din păcate, în România avem surse limitate de putere în zona clădirilor și în zonele industriale, iar provocarea este cum să dezvoltăm cu aceste surse limitate un management dinamic în domeniul energiei. Vedem că sunt sute de stații de încărcare electrică în zona mall-urilor, parcarilor, în stațiile de autobuze, dar ar trebui ca parcurile din zonele rezidențiale și din zonele cu clădiri de birouri să fie transformate pentru a permite încărcarea vehiculelor electrice. Este vorba despre un sistem smart în dezvoltarea imobiliară", a spus Sebastian Stan, care a precizat că ABB va realiza în următorul an 500 de stații de încărcare electrică în țara noastră.

Specialiștii din real-estate au concluzionat că implementarea conceptului ESG este necesară, dar este nevoie de sprijinul autorităților locale - pe partea de legislație, cât și al comunităților locale în care companiile din care fac parte își desfășoară activitatea sau dezvoltă proiecte imobiliare.

