

Colliers: Criteriile ESG, tot mai importante pentru investitori imobiliari, banci și chiriași în procesul de luare a deciziilor. Evaluarea continua a performanței a devenit esențială pentru proprietarii care vor să aibă impact pozitiv



Principiile de mediu, sociale și de guvernare (ESG) nu mai sunt doar o tendință sau un cuvânt la moda, ci sunt pe cale să devină o normă pe piața imobiliară din România. Într-o perioadă marcată de o conștientizare sporită a problemelor de mediu și de o supraveghere legislativă accentuată, domeniul imobiliar se afla într-un moment de cotitură. Toți cei implicați trebuie să se reorienteze către performanțe ESG măsurabile și cuantificabile. Consultanții Colliers subliniază că acele clădiri care nu sunt sustenabile și nu reușesc să îndeplinească noile criterii ESG vor avea șanse reduse de a atrage chiriași importanți, de a obține credite bancare sau de a atrage interesul unor investitori de renume.

„Sectorul imobiliar se afla într-un moment decisiv în îndeplinirea cerințelor impuse de principiile ESG. În condițiile în care anul 2023 a fost înregistrat drept cel mai calduros an din istorie la nivel mondial, inițiativele pentru acțiuni corporative și guvernamentale privind atenuarea schimbărilor climatice au atins cote fără precedent, plasând cerințele ESG în centrul atenției tuturor părților interesate. Unul dintre principalii factori care determină această schimbare este evoluția peisajului legislativ. Începând cu 1 ianuarie 2024, Directiva UE privind raportarea în materie de sustenabilitate corporativă (CSRD) impune marilor companii listate cu peste 500 de angajați, să raporteze în conformitate cu reguli stricte de sustenabilitate. Aceste reglementări acoperă o gamă largă de criterii ESG, de la emisiile de gaze cu efect de seră la drepturile omului și biodiversitate. Evaluarea ESG prealabilă devine o practică standard în deciziile de investiții și în selecția proprietăților, în timp ce chiriașii iau tot mai mult în considerare aspectele ESG atunci când își aleg viitoarele sedii”, explică **Tamara Dogariu**, *Senior Sustainability Consultant | ESG Strategic Advisory*, contextul în care investitorii, bancile și chiriașii exercită o presiune din ce în ce mai mare asupra pieței imobiliare pentru a se alinia la cerințele ESG.

„Având în vedere presiunile tot mai mari, accentul se îndreaptă către performanțe ESG măsurabile și cuantificabile. Este crucial ca părțile interesate să prioritizeze investițiile în digitalizare și automatizare pentru a măsura emisiile de gaze cu efect de seră, precum și pentru a implementa strategii de reducere a consumului de energie. În contextul apropiat al anului 2030, imperativul de a reduce emisiile cu 55% pentru a respecta pachetul de reglementări UE "Fit for 55" și limita de încălzire globală de 1,5°C prevăzută de Acordul de la Paris, devine tot mai stringent, evidențiind necesitatea decarbonizării sectorului imobiliar. Având în vedere faptul că peste 80% din clădirile actuale se vor afla încă în uz în anul 2050, modernizarea și reconversia construcțiilor existente pentru eficiența energetică sporită și sustenabilitate devin esențiale pentru a face față urgenței climatice”, completează **Roxana Isopescu**, *Senior Sustainability Consultant | ESG Strategic Advisory*.

În acest context, certificările verzi continuă să fie un punct de referință în peisajul în continuă schimbare al

reglementarilor ESG, evidențiind un angajament ferm al dezvoltatorilor și proprietarilor față de practicile sustenabile în mediul construit. Investițiile în certificările verzi reprezintă o componentă importantă care sprijină demersul de conformare la reglementările ESG riguroase, consolidând credibilitatea și atractivitatea pentru toate părțile interesate.

România a înregistrat încă un an de succes în 2023 în ceea ce privește certificările LEED, BREEAM, WELL și Access4you, reflectând o evoluție semnificativă în diversele sectoare industriale, logistice, de retail și de birouri. Fața de anii anteriori, incluzând perioada pre-pandemică, când majoritatea certificărilor verzi erau obținute de clădirile de birouri, tipologia acestora a devenit mai echilibrată și mai diversificată în 2022 și 2023. Aproximativ 40% din certificările verzi (inclusiv cele care adresează sănătatea și starea de bine a ocupanților), au fost obținute pentru proiecte de birouri, care rămân în continuare principala categorie. Totodată, în jur de 33% din certificări au fost pentru proiecte industriale, în timp ce peste 20% au fost pentru sectorul de retail.

Departamentul ESG Strategic Advisory din cadrul Colliers, cu echipa dedicată de specialiști LEED, BREEAM, WELL, EDGE și Access4You, și-a dezvoltat portofoliul de servicii dedicate angajamentelor de mediu, sociale și de guvernanta (ESG), oferind consultanța pentru certificarea clădirilor sustenabile, calculul amprentei de carbon, dezvoltarea strategiilor de decarbonizare „Net Zero Carbon”, definirea strategiilor ESG pentru domeniul imobiliar, de evaluare și consultanța conform Taxonomiei UE și audituri energetice pentru clădiri. În cei 13 ani de activitate în acest segment de business, echipa ESG a Colliers a oferit consultanța în vederea certificării conform standardelor internaționale în domeniul sustenabilității pentru mai mult de 240 de proiecte din România, care totalizează mai bine de 6,7 milioane de metri pătrați.