



ESG – HLAVNÍ CÍLE A DOPADY NA REALITNÍM TRHU



Ing. Lukáš Zych | Sustainability Consultant & Energy Specialist, Grinity

Lukáš Zych je odborník v oblasti udržitelnosti, energetické náročnosti budov, modelování tepelné pohody a návrhů fotovoltaických systémů. Zároveň je držitelem certifikátu Technik diagnostik termografie, kategorie 1. V poslední době se intenzivně zaměřuje na problematiku ESG, výpočty uhlíkové stopy a optimalizace spotřeb energií.

ESG – HLAVNÍ CÍLE A DOPADY NA REALITNÍM TRHU

Vývoj samotného konceptu ESG má hlubokou historii. V posledních letech však v souvislosti s klimatickou krizí a vývojem legislativy toto téma stále více rezonuje nejen ve světě investic a byznysu. ESG obsahuje tři klíčové aspekty, které společně tvoří hodnotící rámec potenciálních investic. Jsou jimi: životní prostředí (Environmental), sociální zodpovědnost (Social) a správa společnosti (Governance)

VÝVOJ LEGISLATIVY

Do první kategorie Environmental se řadí dopady činností společnosti na životní prostředí, změny klimatu, ochranu přírody a další. Kategorie Social se týká sociálních zásad společnosti, jako je ochrana práv zaměstnanců, jejich vzdělávání a rozvoj, genderové otázky, rozdíly v odměňování žen a mužů či podpora místních komunit. Poslední kategorií je Governance. Ta představuje způsoby a zásady, jakými je společnost vedena. Hodnotí rizika korupce a opatření k jejich omezení, férové odměňování managementu, etický kodex a transparentnost.

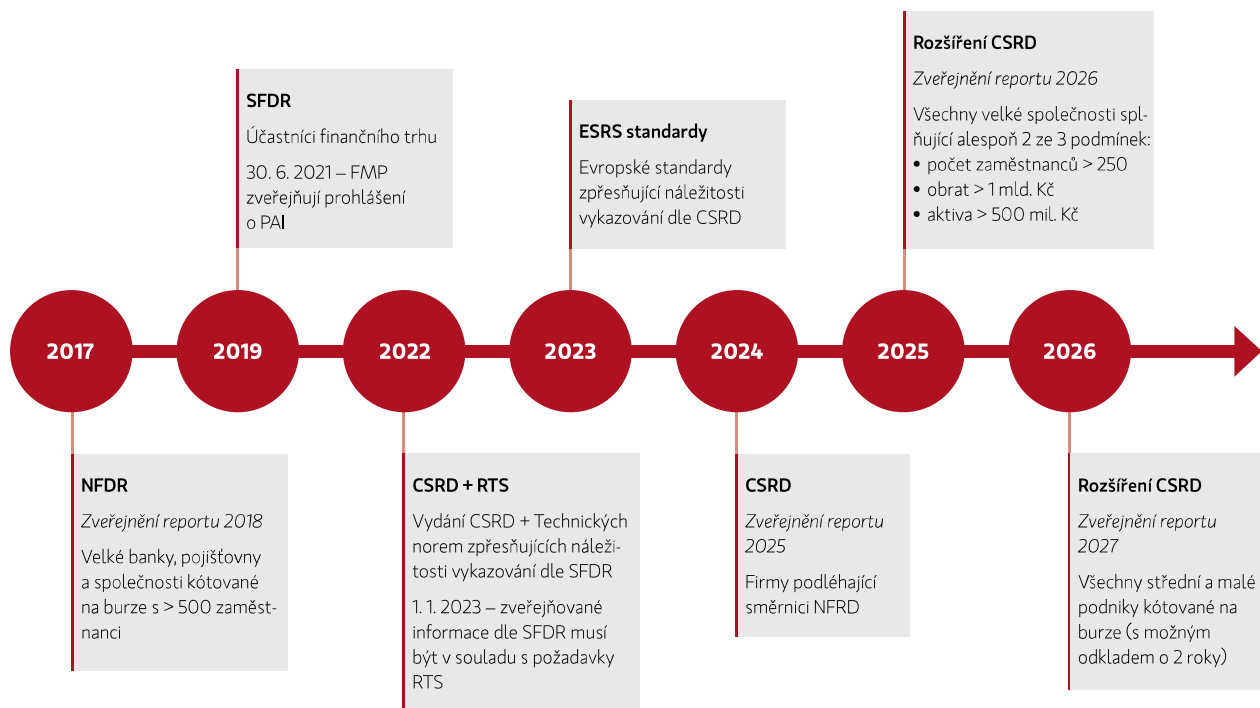
ESG je stále silnější téma - jak pro investory, tak pro financující banky i nájemníky.

Marek Bečička, Generali Investments CEE

Prvním krokem v oblasti legislativy, který vnesl strategii do praxe, je zavedení povinnosti zveřejňování nefinančních dat. S tím přišla směrnice NFRD (Non-Financial Reporting Directive), která ustanovila povinnost transparentního vykazování již za rok 2017, a týkala se jen podniků veřejného zájmu a kótovaných společností s více než 500 zaměstnanci.

Aktualizovanou verzí směrnice NFRD je Směrnice o podávání zpráv podniků o udržitelnosti CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). CSRD rozšiřuje okruh společností s reportovací povinností – pro rok 2025 se týká společností s více než 250 zaměstnanci a obratem nad 1 mld. Kč nebo aktivy vyššími než 500 mil. Kč. Společnosti zveřejňující report již za rok 2024 také musí nově informace vykazovat v souladu s tzv. ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Tyto standardy jsou hlavním návodem pro nefinanční reportování určující podobu, a především obsah ESG reportu společností.

SCHEMA



Navíc je důležité počítat i s tím, že povinnost se bude vztahovat také na osoby samostatně výdělečně činné a malé či střední podniky, pokud jsou součástí dodavatelského řetězce společnosti, které se reportování již týká. Tyto závazky bude potřeba začlenit do obchodních smluv s obchodními partnery a dodavateli.

ZELENÉ INVESTICE

Směrnici CSRD dále doplňuje nařízení SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), které můžeme chápat jako nástroj pro banky usnadňující posouzení „zelenosti“ dané investice. SFDR se týká účastníků finančního trhu, jako jsou banky, investiční fondy, pojišťovny nebo finanční poradci, kteří pak na základě těchto informací danou investici, například realitní projekt, vykazují. A pokud nebude nastavená kritéria splňovat, budou velmi zvažovat, zda ji do svého portfolia vůbec zařadí. Vyplatí se tedy již nyní sázet na udržitelná řešení a inovace.

Developeři dnes již staví téměř výhradně zelené budovy, nájemci zavádí ESG principy do svých interních postupů a investoři mají v hledáčku kvalitní nemovitosti, kde zelený certifikát je dnes jedním z hlavních faktorů pro nákup nemovitosti.

Kamila Breen, Cushman & Wakefield

Je potřeba zdůraznit, že účelem směrnic není vytvoření konkrétních cílů a následná penalizace za jejich neplnění. Cílem je vytvoření jednotného rámce pro transparentní vykazování ekonomické činnosti, resp. jejich nefinančních ukazatelů. Společnosti tím nutí zamyslet se nad dopady své činnosti v širším kontextu, a umožňuje jim tak snáze identifikovat klíčové oblasti jejich byznysu důležité z pohledu řízení rizik v krátkodobém i dlouhodobém horizontu. Zároveň jim dává prostor pro vytvoření vlastní strategie, jak se s těmito riziky vypořádat.

Pro developery to znamená nutnost rychlé adaptace, pokud doposud na výzvy spojené s ESG nereagovali. Realitní projekty musí nově odpovídat i standardům udržitelnosti. Je na místě zaměřit se na kvalitní projekty s dlouhou živostí a jednoduchou údržbou, na odol-

né materiály, flexibilitu a modulárnost staveb a jejich demontovatelnost, včetně principů cirkularity. Samozřejmostí je dnes požadavek na maximální snížení energetické náročnosti, instalace energeticky účinných, funkčních a opravitelných technologií nebo využití obnovitelných zdrojů energie. Návrhy musí rovněž v maximálním rozsahu zahrnovat plochy pro zeleň a integrovat prvky modro-zelené infrastruktury pro podporu biodiverzity, redukce ničivých dopadů přívalových dešťů a zmírnění efektu tepelného ostrova. Ideálním a dnes velmi oblíbeným trendem jsou například rekultivace brownfieldů.

VYPLATÍ SE TO?

Snaha o transformaci byznys modelu ve smyslu udržitelnosti nejen ekonomické, ale i environmentální a sociální totiž umožňuje společnostem efektivněji řídit rizika, pružněji reagovat na poptávku na trhu a tlak ze strany legislativy a finančních subjektů, a celkově zvyšuje výkonnost investičního portfolia. V rámci realitního trhu se trend udržitelnosti projevuje již delší dobu, a to především stále se rozšiřujícími environmentálními certifikacemi. Změna filozofie a převzetí zodpovědnosti za skutečnost, že sektor stavebnictví je jedním z největších producentů emisí skleníkových plynů, také může pozitivně ovlivnit vnímání firemního brandu. Především pak tyto činnosti přispívají k dostupnějšímu a výhodnějšímu financování. Banky a finanční instituce patří mezi první s povinností nefinančního vykazování a již nyní optimalizují svá portfolia směrem „zelených investic“.

Poroste zájem o investice do kvalitních nemovitostí, které jsou ekonomicky efektivní z hlediska spotřeby energií.

Zdenka Klapalová, Knight Frank

A proč tedy implementovat ESG do firemní strategie a věnovat pozornost zpracování nefinančních dat nebo souladu s taxonomií EU? Počátek hledejme ve změně klimatu a s ní spojených dopadech na životní prostředí a podnikání. Kvůli závažnosti a snahám o zmírnění tohoto jevu se Evropa v pařížské dohodě zavázala ke snižování vyprodukovaných emisí, které mají vliv na změnu teplot a s ní spojené projevy klimatické změny, mezi které se řadí např. extrémní letní horka, vyschlé krajinné oblasti, ničivé lesní požáry a zároveň častější povodně.

Aby EU těmto cílům dostála, nutně musí přenastavit fungování ekonomiky tak, aby zvýhodnila investice do zelených produktů, a stimulovala tak chování na realitním trhu ve prospěch udržitelnosti a dekarbonizace. To tedy znamená jediné – kdo se rychle neadaptuje a nerozšíří svou obchodní strategii o aspekty ESG, může být v konečném důsledku významně znevýhodněn jak ve smyslu přístupu k financování, tak ve smyslu konkurenceschopnosti v dodavatelském řetězci a na trhu obecně.