

54% dos investidores prevêem mudar estratégia de carteira para o ESG, segundo estudo

6 de Dezembro, 2021

83% dos investidores prevê uma procura crescente por parte de arrendatários no que diz respeito a edifícios sustentáveis e 54% afirma que mudará a sua estratégia de carteira para o ESG (Environmental, Social e Governance). Esta é a conclusão de dois estudos divulgados pela consultora imobiliária CBRE.

Nos relatórios "[Guia ESG para ocupantes: Agenda ambiental, social e de governança na ocupação de um imóvel](#)", dedicado a ocupantes, e "[ESG & Imobiliário: 10 principais factos que os investidores necessitam saber](#)", direcionado a investidores, a CBRE identifica as dez considerações de ESG mais importantes para os investidores imobiliários e analisa as últimas tendências, inovações e requisitos regulatórios do setor, assim como oferece um guia com considerações e ações em ESG que deverão ajudar o setor a contribuir para um futuro mais sustentável.

Factos para os Investidores

Com o ESG a desempenhar um papel mais importante no modo como as empresas operam, os investidores começam a incorporar as considerações ESG em todas as fases do ciclo de vida do imóvel, da *due diligence* às aquisições, e do arrendamento à gestão de ativos, refere a CBRE, tendo os estudos com base.

As metas de poupança de energia e carbono zero são o novo normal. Com as emissões a aumentarem, há uma "pressão crescente" sobre proprietários, operadores e ocupantes de edifícios para que reduzam a sua pegada de carbono. Embora, os esforços para a redução de carbono possam não gerar retornos de investimento mais elevados, desempenharão um papel importante na preservação do valor patrimonial à medida que os ocupantes evitam, cada vez mais, imóveis com um desempenho ambiental inferior ao padrão. "Os 'arrendamentos verdes' (*green leases*) entre proprietários e inquilinos, com vista ao cumprimento de determinados objetivos ambientais, tornar-se-ão uma ferramenta mais comum para que os investidores possam monitorizar e impulsionar o desempenho ambiental dos seus ativos imobiliários", refere a consultora.

Outro facto, segundo os relatórios, é que fosso entre o "*green premium*" e o "*brown discount*" no arrendamento está a aumentar: "Há evidências suficientes de que os edifícios verdes geram rendimentos mais elevados do que os imóveis não verdes comparáveis, indicando um potencial considerável para um '*brown discount*' em imóveis com um desempenho ambiental relativamente menor". O impacto ao nível das receitas para os investidores é que os "eco-edifícios geram rendas e valores de capital mais elevados", ao mesmo tempo que "incorrem em menores custos mensais de exploração e manutenção", indicam os relatórios.

De acordo com Cristina Arouca, diretora de Research da CBRE, “as considerações retiradas destes estudo ajudarão os líderes do imobiliário corporativo a descobrir oportunidades para avançar em direção a um futuro mais sustentável. Estas oportunidades existem em cada um dos estágios de vida de um imóvel, e só podem ser alcançadas de forma otimizada quando coordenadas através de um espectro amplo de todas as partes interessadas. Embora as considerações ambientais sejam as mais óbvias, também exploramos o impacto social que os líderes do imobiliário corporativo podem causar através das suas organizações”.

Guia e considerações para ocupantes

De acordo com o World Green Building Council, os edifícios são atualmente responsáveis por 39% das emissões globais de carbono relacionadas com a energia: 28% da energia resultante da utilização do edifício (aquecimento, arrefecimento e energia elétrica) e os restantes 11% provenientes de materiais e construção. O foco na redução é fundamental e, em última análise, a eliminação do mesmo, à medida que o parque imobiliário cresce em todo o mundo e o carbono incorporado – em particular o gerado antes do ativo ser ocupado – se torna um fator importante.

Para a CBRE, ao longo da vida de um imóvel, os ocupantes têm diferentes momentos de decisão, nos quais têm oportunidade de realizar ações que melhorem as suas metas ESG. Para tal, devem utilizar a metodologia “Planear – Transacionar – Construir – Gerir – Medir” para desenvolver as considerações ambientais que devem ter em mente durante a ocupação do imóvel, muitas das quais com implicações contínuas e a jusante do ativo.

Segundo Bernardo Freitas, Diretor de Sustentabilidade da CBRE, “a abordagem que propomos (Planear, Transacionar, Construir, Gerir, Medir) contém recomendações de ação específicas para cada fase da ocupação de um edifício, na perspetiva do ocupante. Nem todas serão aplicáveis em todas as ocasiões e, mesmo quando o forem, é importante manter a flexibilidade para adaptar as ações a cada conjunto único de circunstâncias. As recomendações reforçam ainda mais a necessidade de uma precisão de medição que avalie as características de custo-benefício de diferentes ações, quando as restrições de recursos impedem a realização de todas”.

Para desconstruir o ESG e abordar o impacto da sustentabilidade na atividade imobiliária, a CBRE organiza, no próximo dia 14 de dezembro, pelas 10 horas, o *webinar* “ESG – A Call to Action for the Real Estate Industry”, com as inscrições a poderem ser feitas [aqui](#).