



ESG v realitním sektoru s PlanRadarem



Shrnutí

Udržitelnost je cíl a strategie ESG je způsob, jak ho dosáhnout

V důsledku současné geopolitické, energetické a surovinové krize se zvyšuje tlak na přechod k ESG. Reportování údajů o udržitelnosti, které spadá pod povinné nefinanční výkaznictví, může být výzvou pro podniky, které se snaží přizpůsobit své činnosti zásadám ESG.

Strategie ESG je obzvláště důležitá v reálném sektoru nejen proto, že pomáhá společnostem přilákat investory a být komerčně úspěšnějšími, ale umožňuje také snížit negativní dopad na životní prostředí. Společnosti, které toto momentum využijí, přijmou výzvy a začnou zavádět potřebné procesy k dosažení cílů ESG, budou operovat s vyšší návratností investic.

Budou mít také lepší přístup k levnějším zdrojům financování než společnosti, které budou pokračovat v politice řízení zdrojů tradičním způsobem.

Přečtěte si, jak PlanRadar pomáhá investorům rychleji začlenit strategii ESG do technické inspekce budov a lépe posoudit náklady na rekonstrukci stávajícího portfolia nemovitostí na příkladu energetické náročnosti jako jednoho z klíčových faktorů ESG.



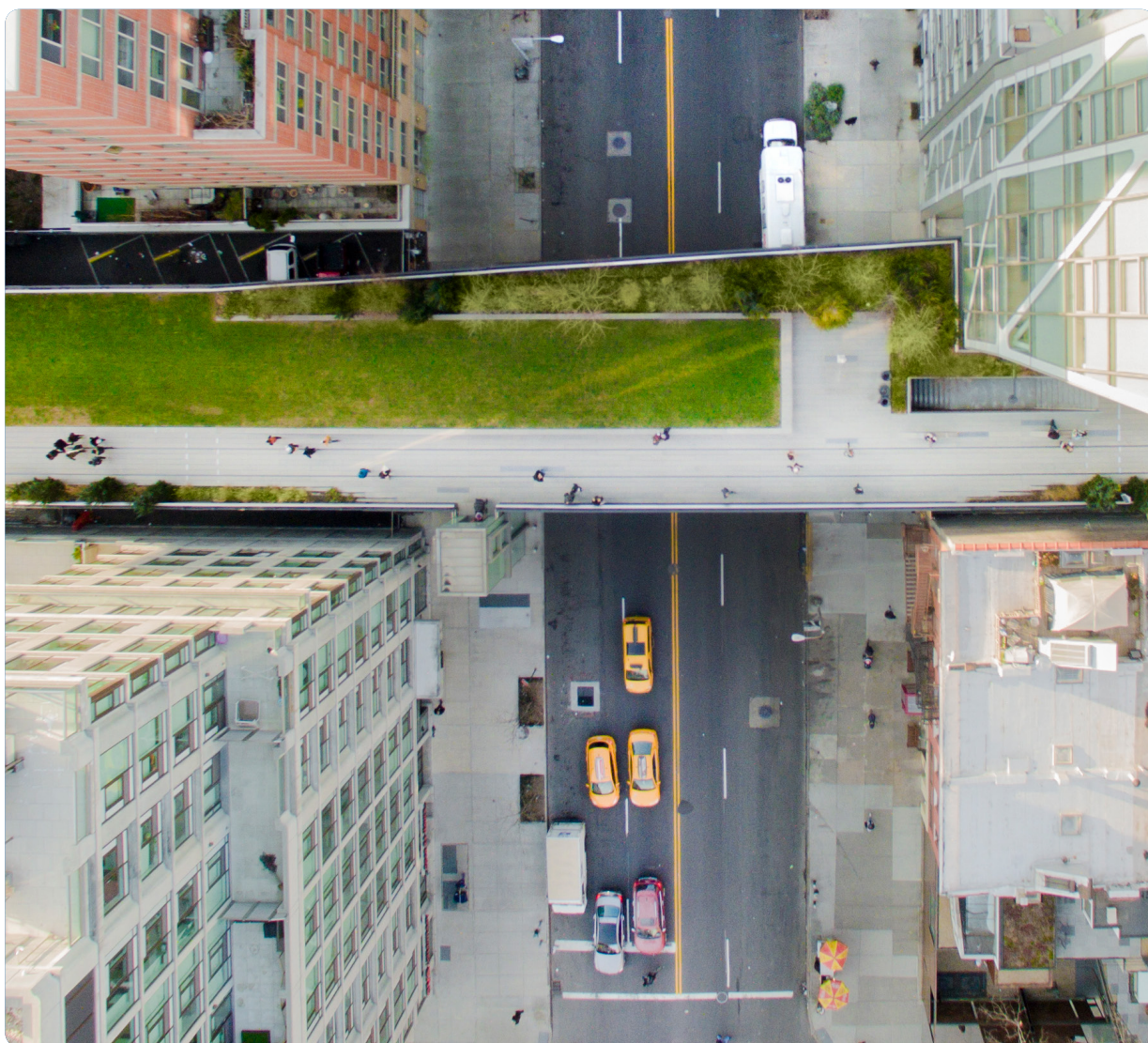
Obsah

Společenská odpovědnost v době klimatických změn	4
ESG - hlavní ukazatel dlouhodobé udržitelnosti	5
Náležitá péče v oblasti ESG - nový standard pro plánování investic	7
Začlenění strategie ESG do procesu technické inspekce budov	8
Digitální řešení pro kvalitní reporting ESG	9
Technická inspekce budov s PlanRadarem	10
Jak zvýšit hodnotu portfolia stávajících nemovitostí?	11
Jak automaticky převádět shromážděná data z oblasti ESG do reportů?	12
Závěrečné poznámky	13
Zdroje	14



Společenská odpovědnost v době klimatických změn

Změna klimatu je považována za riziko pro stabilitu finančního systému a ekonomiky jako celku.¹ Přijetím akčního plánu pro financování udržitelného růstu² v roce 2018 si Evropská komise předsevzala dosáhnout cílů Pařížské dohody o změně klimatu³ a programu OSN pro udržitelný rozvoj a vytvoření nízkouhlíkového oběhového hospodářství s efektivnějším využíváním stávajících přírodních a hospodářských zdrojů. Toho bylo dosaženo sjednocením akčního plánu pro udržitelný růst a zveřejněním opatření pro transparentnost v oblasti ESG.



¹ European Green Deal

² Action Plan on Financing Sustainable Growth

³ Paris Agreement on Climate Change

ESG – hlavní ukazatel dlouhodobé udržitelnosti

Pojem ESG představuje environmentální, sociální a správní kritéria v rámci vytváření udržitelného, etického a sociálně odpovědného podnikání. Celková globální hodnota aktiv v rámci ESG se odhaduje na více než 23 bilionů dolarů.⁴ **V důsledku současné geopolitické, energetické a surovinové krize roste potřeba přechodu na ESG, ale firmy, které se snaží sladit své podnikání s principy ESG, narážejí na komplikace při reportování udržitelnosti, což je povinný aspekt nefinančního výkaznictví.**

Kritéria ESG⁵

Přestože se přístup ESG k problematice udržitelnosti rychle vyvíjí a v poslední době je středem zájmu tuzemských společností (zejména finančních institucí), taxonomie a předpisy jsou stále ještě ve vývoji. **Nicméně ve finančních a podnikatelských kruzích se ESG stává hlavním ukazatelem dlouhodobé udržitelnosti. Reporting za pomoci různých rámců a standardů ESG se řídí obvyklým schématem uplatňování mezinárodně osvědčených a uznávaných metod a postupů řízení rizik v podnikání.** Je třeba zdůraznit, že zavádění postupů ESG není výhradně regulatorní záležitostí. Předvídání finančních dopadů probíhajících firmám přináší realizovatelný obchodní přínos.



⁴ Environmental, Social, and Governance (ESG) Investing: A Balanced Analysis of the Theory and Practice of a Sustainable Portfolio

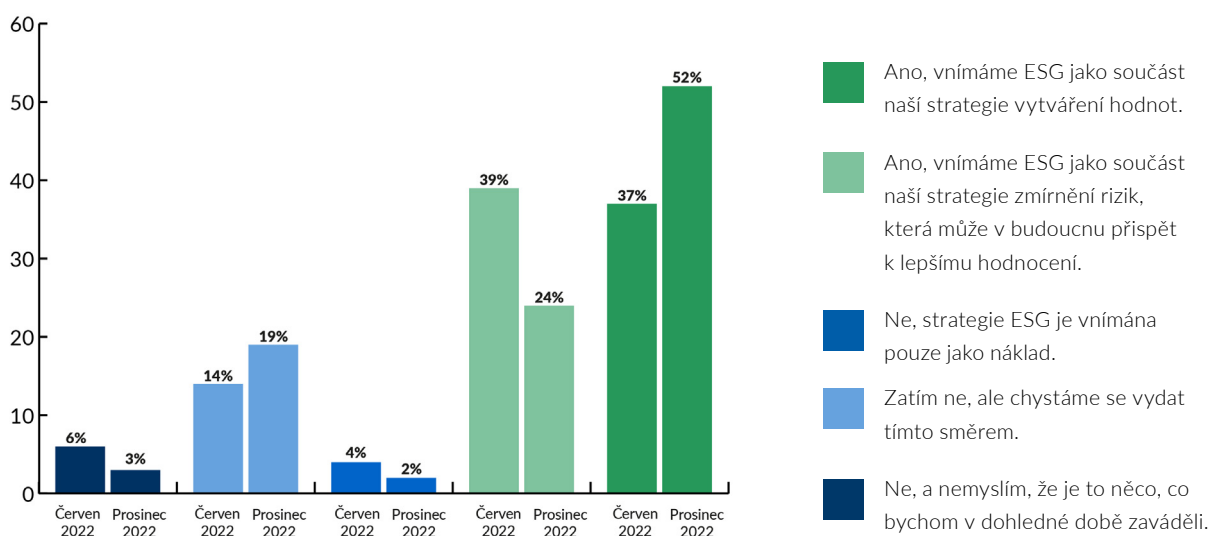
⁵ <https://www.pbz.hr/gradjani/edukacija-o-ulaganju/drustveno-odgovorno-ulaganje.html>

Průzkum ukázal, že většina respondentů (52 %) zavádí ESG jako strategii, která vytváří přidanou hodnotu.⁶

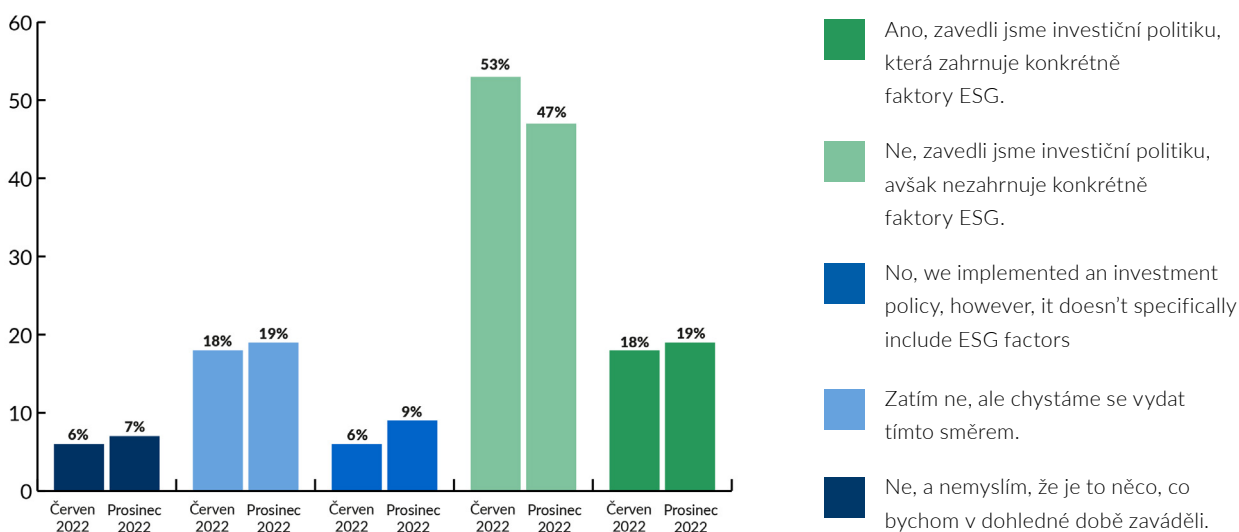
Shromažďování a reportování údajů o ESG je náročným úkolem vzhledem k rozsahu a hloubce těchto standardů, ale jedná se o nezbytnou součást strategie každé společnosti, včetně těch v odvětví stavebnictví.

Za poslední tři roky zažil stavební trh neobvykle mnoho otřesů, kdy oživení po pandemii vytlačila inflace a růst úrokových sazeb. Mění se zdroje financování, přičemž dvě pětiny investorů se spíše obrací k úvěrovým fondům nebo fondům přímého a alternativního dluhového financování, protože financování transakcí pomocí úvěrů od komerčních bank je obtížnější.⁷ **V této souvislosti je strategie ESG v realitním sektoru obzvláště důležitá, protože nejen pomáhá společností přilákat investory a být komerčně úspěšnějšími, ale také řešit otázky životního prostředí.**

Je v rámci vašeho fondu integrována strategie ESG jako jeden z faktorů vytvářejících hodnotu?



Je v rámci vašeho fondu zavedena formální investiční politika, která zahrnuje faktory ESG (E-environmentální, S-sociální, G-správní) a udržitelnosti jako součást úvah při rozhodování o investicích?



⁶ <https://www2.deloitte.com/hr/private-equity-fondovi-2-2023>

⁷ <https://www2.deloitte.com/hr/private-equity-fondovi-2-2023>

Náležitá péče v oblasti ESG – nový standard pro plánování investic

Vzhledem k tomu, že uplatňování strategie ESG nabývá ve světě podnikání stále většího významu, je pro **investory, kteří chtějí činit udržitelná rozhodnutí v oblasti investic do nemovitostí, stále důležitější náležitá péče ověřující faktory ESG.**

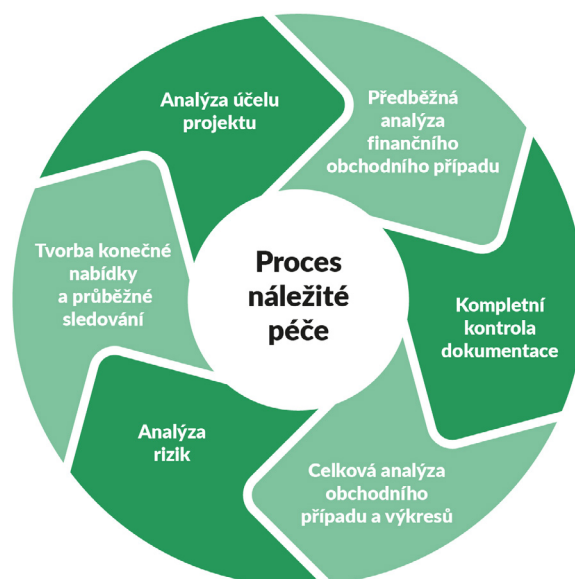
Je v zájmu prodávajícího představit kupujícímu nemovitost v co nejlepším světle, ale co když existují skryté nebo jiné neznámé vady, o kterých by kupující měl vědět předem? Je zcela pochopitelné a logické, že noví majitelé nechtějí riskovat špatnou investicí.

Investice do nemovitostí stojí miliony korun. Nemovitý majetek bývá velmi komplexní a nelze jej jednoduše nahradit jako mnoho jiných předmětů nákupu. Proto s sebou taková investice nese vysoká rizika. Je také všeobecně známo, že investice do nemovitostí se staly jednou z nejčastějších forem praní špinavých peněz. Transakce s nemovitostmi se používají jako způsob, jak dostat nelegálně nabyté peníze do legálního oběhu. Za účelem odhalení a prevence takových transakcí se provádí tzv. náležitá péče neboli hloubková kontrola, která se však většinou zaměřuje na technické, environmentální, právní, obchodní a daňové aspekty nemovitostí.

Provedení náležité péče slouží jako hlavní přednost při vyjednávání o ceně⁸

Cílem technické inspekce budov v rámci náležité péče je odhalit a posoudit možné technické závady, aby bylo možné vypočítat náklady na opravy, renovaci nebo rekonstrukci budovy.

Jedná se o hloubkovou analýzu faktorů, jako je stav stávající budovy, energetická náročnost, historie údržby a oprav, dodržení podmínek pro splnění základních požadavků při výstavbě a údržbě budovy atd. Úkoly se liší v závislosti na kontrolované oblasti. Ve většině případů zákazníci neprovádějí technickou inspekci budov sami. Najímají si na ni odborníky.



⁸ <https://www.realtyafrica.com/about/due-diligence>

Začlenění strategie ESG do procesu technické inspekce budov

Začlenění strategie ESG do procesu technické inspekce budov pomáhá posoudit celkovou hodnotu nemovitosti, snižuje rizika a zvyšuje možnosti návratnosti investice.

Faktory ESG ovlivňují hodnotu nemovitostí, přičemž hloubková technická analýza pomáhá investorům lépe pochopit rizika a příležitosti spojené s těmito faktory.

Problémy v oblasti ESG často vznikají na místní úrovni, například v souvislosti se zeměpisnou polohou nemovitosti, extrémními povětrnostními podmínkami, nedostatkem vody a poměry v komunitě. Analýza dopadu na životní prostředí stanoví potenciální znečištění půdy nebo vody v blízkosti nemovitosti. Analýza sociálních faktorů odhaluje vazbu nemovitosti na okolní objekty a dopad na kvalitu života místních obyvatel. Pro posouzení výnosnosti investice jsou důležité také faktory správy, jako je správa nemovitostí a zákonné požadavky.

Vytvoření komplexní dokumentace o nemovitosti v rámci technické inspekce budov zpravidla vyžaduje mnoho času, avšak díky digitálním řešením může být tento proces mnohem efektivnější. Technologie hrají klíčovou roli při posilování zájmu o ESG a umožňují vytvářet významné změny v obchodních postupech a portfoliích investorů.

Digitální platformy umožňují shromažďovat a vykazovat údaje o ESG, díky čemuž se zvýší transparentnost a lze sledovat dosažené výsledky. Při výběru digitálních platform pro správu dat z oblasti ESG je však třeba pečlivě zvážit jejich výhody a nevýhody a přijmout rozhodnutí, které je pro společnost nejlepší.

Digitální řešení umožňují přesně identifikovat problémy, nesrovnalosti a rizika spojená s nemovitostí, k tomu je však zapotřebí příslušná projektová dokumentace, smlouvy, výkresy a protokoly.



Digitální řešení pro kvalitní reporting ESG

Pro podporu správy dokumentů, evidence údajů, komunikace a technické inspekce budov se stále více klientů spoléhá na PlanRadar. Tento software používá více než 120 000 uživatelů z 65 zemí ze všech odvětví stavebnictví a realitního sektoru a průměrně je na této platformě řešeno 25 000 projektů týdně. PlanRadar je cloudové řešení SaaS (software jako služba) pro stavebnictví a realitní sektor, které pomáhá zajistit kvalitu projektu, zvýšit produktivitu a digitálně propojit účastníky projektu. Výsledkem je výrazné zvýšení efektivity procesů, jakým je například technická inspekce budov. Kromě toho software zajišťuje nižší náklady a snadnější realizaci projektu.

Je k dispozici na počítači a ve všech zařízeních se systémem iOS/Android. Software se používá po celém světě pro různé úkoly ve firmách všech velikostí: řízení závad, stavební dokumentace, reporting, předávání objektů, inventarizace, zajištění důkazů, technická inspekce budov, certifikace nebo přidělování úkolů. Pomocí aplikací pro Android/iOS je možné shromažďovat, dokumentovat a sledovat stavební závady a úkoly v místě jejich výskytu a také komunikovat s ostatními uživateli z různých míst včetně sídla firmy.

PlanRadar používá víceúrovňový bezpečnostní systém:

- TData jsou uložena na zabezpečených serverech AWS (Amazon Web Services) v datovém centru ve Frankfurtu nad Mohanem.
- Data můžete kdykoli stáhnout a uložit do místního úložiště.
- Celý přenos dat je šifrován pomocí protokolu SSL.
- Přístupová práva k interním informacím platformy lze ovládat pomocí robustního systému oprávnění a rolí.



Technická inspekce budov s PlanRadarem

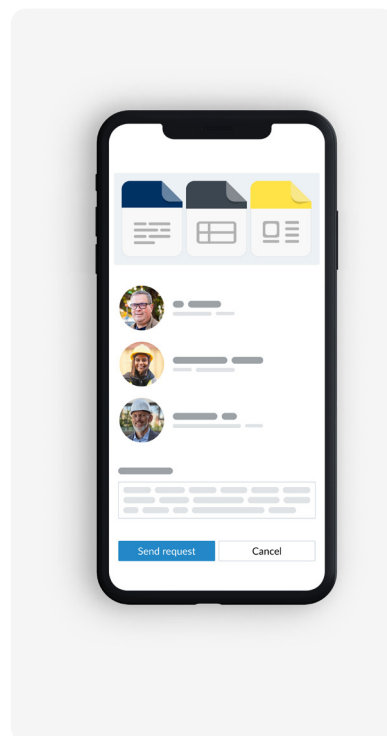
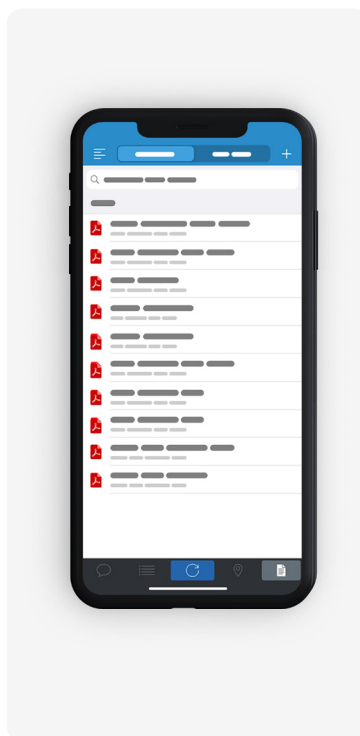
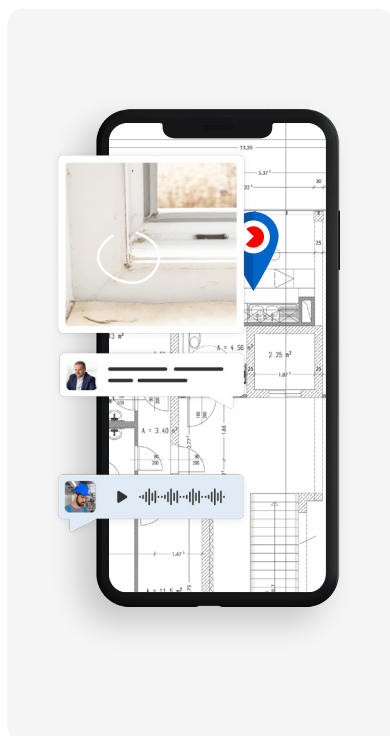
S aplikací PlanRadar se hloubkové zaznamenávání technických údajů o nemovitostech stává snadným úkolem, který lze provádět i na mobilních zařízeních, což vám umožní ušetřit čas a sestavit reporty pouhými několika kliknutími.

PlanRadar využívá sofistikovaný systém přidělování úkolů založený na požadavcích a zjednodušuje tak proces získávání údajů o vlastnostech a parametrech budovy během technické inspekce. Vše lze snadno provést pomocí mobilního zařízení včetně přílohy požadavků, fotografií, částí výkresu, poznámek nebo zvukových záznamů.

Chcete-li vytvořit vysoce kvalitní digitální reporty, stačí do požadavku přidat příslušnou dokumentaci, jako jsou strategické dokumenty, rozvahy a seznam odpovědností. Uložená data o stavbě jsou v reálném čase sdílena s partnery klientů, kteří se podílejí na projektu.

S PlanRadarem zvládnete rychle posoudit rizika a náklady a tyto informace můžete okamžitě sdílet s příslušným dodavatelem. PlanRadar navíc umožňuje rychlejší vyhodnocení udržitelnosti a energetické náročnosti budovy, což zlepšuje koordinaci a pomáhá investorům činit informovaná rozhodnutí o investicích založená na strategii ESG.

PlanRadar umožňuje rychlejší hodnocení rizik ESG na mobilních zařízeních



Jak zvýšit hodnotu portfolia stávajících nemovitostí?

Pokud investor vlastní portfolio s významným počtem stávajících nemovitostí, měl by věnovat zvláštní pozornost jejich údržbě. Například **investoři s portfoliem komerčních nemovitostí (s vícero nájemníky) často zvažují účinné strategie pro zvýšení hodnoty nemovitostí.**

Obvykle se jedná o renovaci celých budov nebo určitých prvků s cílem zvýšit jejich hodnotu, včetně zlepšení energetické náročnosti, která je klíčovým faktorem ESG. **Současné předpisy v České republice vyžadují, aby při výstavbě nových objektů, stejně jako prodeji či pronájmu stávajících budov, byly dodrženy velmi specifické energetické normy.**

Vyhláška o energetické náročnosti budov upravuje využívání obnovitelných zdrojů energie a stanovuje minimální požadavky na tepelnou izolaci obálky budovy (střechy, stěn, oken) a účinnost systémů vytápění, chlazení a větrání.

Software PlanRadar umožňuje rychlý odhad nákladů na rekonstrukci a přestavbu budov a pomáhá investorům při informovaném rozhodování. V rámci důkladné prohlídky nemovitosti lze jeho pomocí zaznamenat různé závady, jako jsou poškozená okna, opotřebované vodovodní potrubí nebo poškozené prvky fasády. Na základě analýzy PlanRadaru obdrží investoři podrobnou zprávu s návrhem řešení pro rekonstrukci konkrétních částí nemovitosti a zlepšení její energetické náročnosti.

Po zvážení nákladů a přínosů jednotlivých možností mohou investoři učinit informované rozhodnutí ohledně řešení těchto nedostatků, což vede jednak ke zvýšení návratnosti investic a nájemcům komerčních budov to navíc přinese nižší provozní náklady a komfortnější pracovní prostředí.

Díky intuitivnímu a uživatelsky přívětivému prostředí využívá systém PlanRadar již celá řada firem z oblasti stavebnictví, renovací a rekonstrukcí. Všichni, kteří jsou do projektu zapojeni, mají komplexní přehled o průběhu projektu, od pořizování fotografií poškozených částí budovy až po generování reportů o stavebních pracích, nákladech, službách, úkolech a dalších podstatných detailech. Software navíc umožňuje přímou komunikaci mezi odpovědnými osobami, čímž zajišťuje bezproblémovou spolupráci a okamžité vyjasnění jakýchkoli problémů či otázek. Další výhodou softwaru je možnost vytvářet dokumentaci na mobilních zařízeních kdykoli a odkudkoli.

Jak automaticky převádět shromážděná data z oblasti ESG do reportů?

PlanRadar automaticky převádí všechna shromážděná data do komplexních reportů, čímž nabízí několik výhod.

- Zjednodušené a urychlené provádění technické inspekce budov
- Identifikace osob porušujících povinnosti s okamžitým předáním příslušných informací
- Snadné vytváření podrobných záznamů a stavební dokumentace pomocí několika kliknutí

Klienti si mohou sami určit formu a obsah reportů. Konečným výsledkem jsou přehledné výkazy, které lze jednoduchým kliknutím exportovat do souborů PDF nebo Excel. Funkce softwaru pro automatické reportování navíc zajišťuje neustálou dostupnost podrobné analýzy stavu budov. Tyto funkce poskytují klientům jasnou představu o výhodách a nevýhodách zvažované investice do nemovitosti. Přenos dat v reálném čase usnadňuje rychlé posouzení stavu nemovitosti a okamžité sestavení reportů o objektu.

Investoři tak mohou činit informovaná rozhodnutí ohledně výnosnosti plánovaných investic nebo získat přehled o výši investic nutných ke splnění nejen požadavků ESG. **Podrobnější přehled o aktuálních datech zaručuje výrazné zlepšení výnosnosti, transparentnosti a kontroly nad procesem výstavby v průběhu celého životního cyklu nemovitosti.**



Závěrečné poznámky

Trh s nemovitostmi zažívá výrazný růst, přičemž zvyšování cen láme rekordy. Transparentnost faktorů ESG umožňuje investorům, partnerům nebo třetím stranám posoudit, zda činnosti daného subjektu podporují cíle udržitelnosti nebo přinejmenším nezpůsobují významné škody. Podniky stále častěji volí spolupráci výhradně s partnery, kteří pozitivně přispívají k cílům udržitelného rozvoje.

Investiční memorandum by mělo zahrnovat všechna rizika ESG, strategie jejich zmírňování, související náklady a předpoklady zjištěné v rámci procesu náležité péče. Abyste měli jistotu, že bude vždy k dispozici nejnovější verze údajů o nemovitostech, doporučujeme využívat profesionální digitální platformu, jakou je PlanRadar. Tato platforma podporuje investory ve všech fázích realizace stavebních projektů, od stanovení a plánování projektu až po údržbu nemovitosti.

Při rozhodování o investici do nemovitostí zjednodušuje PlanRadar integraci strategie ESG do technické inspekce budov. Usnadňuje vytváření komplexní dokumentace k nemovitosti, transparentní evidenci údajů o zákaznících a transakcích a v důsledku toho zvyšuje celkovou efektivitu podnikání. Ve fázi údržby nemovitostí umožňuje PlanRadar transparentní sledování stavu budov a generování reportů jak o faktorech ESG, tak i nákladech na údržbu nemovitostí. Tento přístup zajišťuje dlouhodobé zhodnocení nemovitosti, spokojenost nájemníků a celkové zvýšení hodnoty dané společnosti.

K seznámení nových uživatelů se základními funkcemi postačí jediné krátké školení o používání systému PlanRadar. Toto školení obvykle trvá přibližně hodinu, během které si uživatelé osvojí software a zvládnou jej pak bez problémů používat.



Aplikaci si můžete zdarma vyzkoušet, když se zaregistrujete [zde](#)

30denní verze zdarma

Zdroje

[https://mingor.gov.hr/UserDocsImages/Istaknute%20 teme/Zeleni%20plan/Europski%20zeleni%20 plan%20HR%20\(pdf\).pdf](https://mingor.gov.hr/UserDocsImages/Istaknute%20 teme/Zeleni%20plan/Europski%20zeleni%20 plan%20HR%20(pdf).pdf)

<https://www.sciencedirect.com/book/9780128186923/environmental-social-and-governance-esg-investing#book-description>

<https://www.pbz.hr/gradjani/edukacija-o-ulaganju/drustveno-odgovorno-ulaganje.html>

<https://www2.deloitte.com/hr/hr/pages/press/articles/povjerenje-fondova-rizicnog-kapitala.html>

<https://www.investeurope.eu/industry-standards/responsible-investment/>

https://cdn.intechopen.com/public/Whitepaper_2021_ESG_Due_Diligence_Report.pdf

<https://www.unpri.org/introductory-guides-to-responsible-investment/an-introduction-to-responsible-investment-real-estate/5628.article>

https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_09_88_2093.html