

ESG 房地产投资者调查

2023年 第三季度

一项独特的研究调查,就ESG如何影响房地产投资决策提供了宝贵的见解

knightfrank.com.cn/research



监管要求、信息披露与企业承诺正在推动变革

ESG已成为投资决策中的关键考量因素。

为了解ESG对资本市场的具体影响，我们采访了45位投资者，其资产管理总规模高达近3,000亿英镑

监管要求

环境、社会和公司治理 (ESG) 在所有资产类别中都备受关注，房地产领域也不例外。众所周知，全球约40%的碳排放来自建筑环境，因此诸多法规都在致力减少该行业所产生的隐含碳和运营碳。

英国最低能源效率标准 (MEES) 要求，从2023年4月1日起，非住宅建筑必须达到能源性能证书 (EPC) E级评级后方可出租，并建议其到2027年最低达到C级、到2030年最低达到B级。通过分析EPC数据，我们估计目前共有70%的商业空间尚

未获得B级评级，其中办公楼市场受此标准的影响尤其显著，79%的办公空间均未能达到EPC B级。如果上述标准正式施行，那么大多数商业空间都需要采取节能措施以期达标。

欧盟各地也即将实施类似法规。欧盟《建筑能效指令》(European Performance of Buildings Directive) 提出了相似目标，要求非住宅建筑到2030年最低达到EPC D级、所有建筑到2050年实现净零排放。不过，各国的执行力度与具体要求都有所差异。例如，荷兰要求自2023年1月1日起，

所有办公楼最低应达到EPC C级。最新可用数据显示，当地10%的办公楼尚未达到标准，评级仅为EPC D级或低于D级；30%的办公楼缺少能效标签，必须遵循要求进行整改，否则将面临罚款。

信息披露

除了能效监管要求之外，强制性和自愿性信息披露制度、资产搁浅风险管理需求以及融资能力风险同样是需要考虑的因素。例如，英国规定自2022年4月起，员工数量超过500人和营业额达到5亿英镑的所

五大要点



100%

所有受访投资者均表示会采用绿色租约，36%的受访者将员工薪酬与ESG目标相联系。



77%

77%的受访投资者新购房产设有最低环境认证标准。在关注EPC评级的受访者中，超过50%的投资者要求房产至少达到B级。



74%

74%的受访投资者正在使用CRREM (碳风险房地产监测) 分析工具以分析现有投资组合，并且超过半数的投资者要求将CRREM分析纳入购房尽职调查。



58%

58%的受访投资者积极寻求购买ESG表现欠佳的资产，然后对其进行改造/升级和重新定位。



44%

44%的受访投资者持有或正在开发符合澳大利亚国家建筑环境评级系统 (NABERS) 评级的建筑。

有实体,均必须遵循气候相关财务信息披露工作组 (TCFD) 的要求报告相关指标。

企业承诺

业主的目的在于将建筑成功租出,而如今租户倾向于选择更加健康的可持续建筑。这是由于租户自身在ESG方面有所要求和

承诺,同时期望吸引和留住人才。我们最新的《(你)我空间》报告调查了全球300多位租户,几乎所有受访者均表示,ESG策略与承诺将影响其未来三年的房地产决策。

3,000 亿英镑

受访投资者资产管理总规模

调查简介

2023年6月,我们调查了解了45位投资者的ESG及房地产投资举措,重点关注英国与欧洲地区。

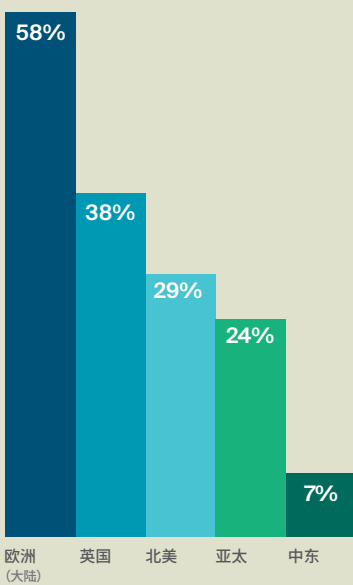
本次调查受访者所管理的资产总额高达近3,000亿英镑。在这些受访者中:

- 从投资者类型上来看,受访者中包括64%的投资经理、16%的上市房地产公司以及13%的基金公司,其余部分包括私人投资者、私募股权集团、私有房产公司以及地方政府。
- 四分之三的受访者关注“核心增强”(Core Plus)型投资,56%的受访者追求“核心”(Core)型投资,51%的受访者制定了“增值”(Value-add)型商业计划。
- 60%的受访者表示办公楼是其重点关注领域。
- 约62%的受访者在欧洲各地进行投资,仅五分之一的受访者专注于英国地区。

- 受访者持有的资本来自全球各地。当问及资金来源地时,58%的受访者表示其资金来自欧洲大陆,38%表示来自英国,29%表示来自北美,24%表示来自亚太地区。
- 40%的受访投资者资产管理规模达到或超过100亿英镑。

跨国资本

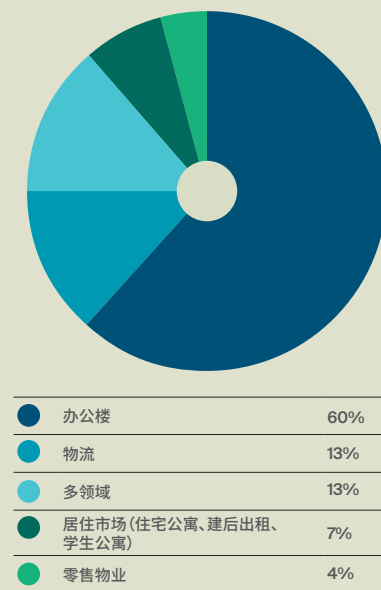
问:您的资金主要来自哪些国家/地区?



资料来源:莱坊研究部

办公主导

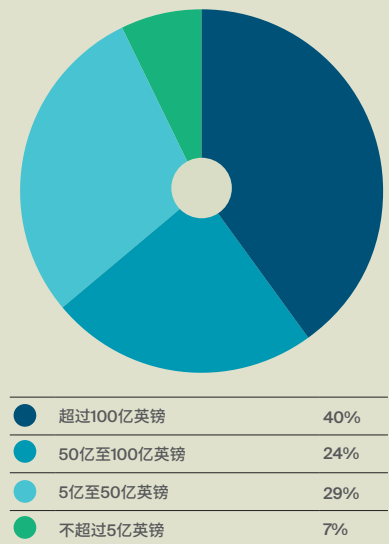
问:您主要关注哪些领域?



资料来源:莱坊研究部

实力雄厚

问:在包括英国在内的整个欧洲地区,您所管理的资产总价值约为多少?



资料来源:莱坊研究部

注:调查结果呈现的数据代表选择每个答案的受访者在回答相应问题的受访者中所占比例,实际并非所有受访者都回答了全部问题。鉴于结果经过四舍五入处理且存在“其他”选项,因此各项比例相加之和可能不等于100%。

提升期望

改善房产表现是重中之重.....

四分之三的受访投资者表示,其希望通过房地产翻新和再利用以提高现有投资组合的质量。此外,58%的受访者有意购买ESG表现欠佳的资产,然后对其进行改造和升级。部分投资者为此推出了“影响力基金”。莱坊资本市场团队与投资者开展定期合作,主动

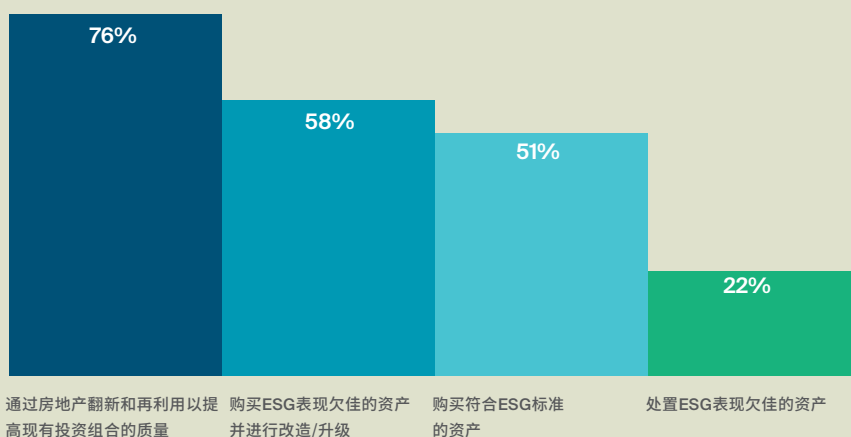
寻找可供购买的此类资产,其所有者往往缺乏改善ESG表现的意愿、能力或资金。不足四分之一的受访投资者准备处置表现欠佳的资产,转而投资表现较好的ESG资产,但在“核心”型投资者中该比例上升至40%。

.....到2030年实现净零排放是普遍目标

在已制定净零排放目标的投资者中,其中之一已实现目标,41%承诺到2030年实现目标,15%预计到2040年实现目标,其余投资者则将目标实现期限定为2050年。我们认为,这种雄心勃勃的短期目标将加剧可持续“核心”型资产溢价。全球四分之三的国家及地区(包括英国和欧盟成员国)承诺、提议或立法要求到2050年实现净零排放,由此可见将时间定为2030年的投资者其目标领先于大多数国家。我们的调查结果明确表明,房地产将在企业的净零排放旅程中发挥关键作用。

聚焦提升房产质量

问:您主要关注房地产领域的哪些ESG相关问题?(请选择所有适用选项)



资料来源:莱坊研究部

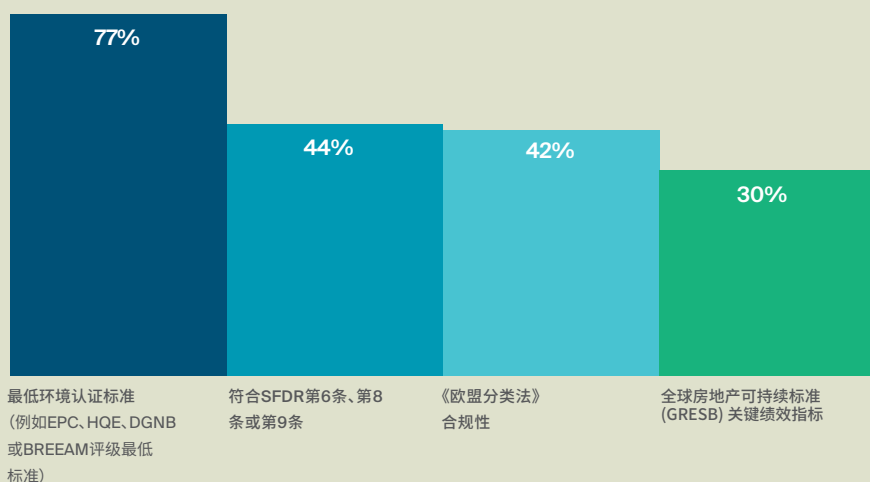
最低环境认证标准是新购房产的关键ESG指标.....

77%的受访投资者定有最低环境认证标准。在关注EPC评级的受访者中,超过50%的投资者要求房产至少达到B级,这是英国拟定从2030年开始应用的建筑最低能效等级。同样,47%的投资者要求房产达到英国建筑研究院环境评估方法(BREEAM)“优秀”或“杰出”评级。此现象表明了房产市场的持续分层,在办公楼领域尤其如此,为了吸引机构投资者,房产必须具备一定的可持续性。

我们之前的研究表明,在伦敦市中心位置,持有BREEAM评级的办公楼能够享有更高的租金与销售溢价。在我们的房产样本中,达到“优秀”评级的建筑可以实现10.5%的销售溢价,相比之下未获评级的同类建筑仅能实现4.7%的租金溢价。

着眼关键认证指标

问:请选择您评估新购房产ESG表现时所考量的关键指标



资料来源:莱坊研究部

44%

的受访投资者表示其持有或正在开发符合NABERS评级的建筑

然而,达到“杰出”评级的建筑可以实现12.3%的租金溢价,比例远高于前者。

.....44%的受访投资者要求新购房产符合《可持续金融信息披露条例》,42%的投资者要求其符合《欧盟分类法》

ESG报告可涵盖《欧盟分类法》合规性、CRREM (碳风险房地产监测) 分析以及EPC Pathway报告,纳入投资者资产收购尽职调查流程,其重要性正逐渐发展至与建筑调查不相上下。如今,投资者普遍要求房产符合SFDR或《欧盟分类法》,尤其体现出ESG报告的日趋重要。

约四成受访投资者持有或正在开发符合NABERS评级的建筑.....

NABERS UK体系相对较新,用于对英国办公楼的能源效率进行评级,鉴于该体系在投资者中日益普及,我们预计其覆盖范围将在未来几年内继续扩大。44%的受访投资者表示其持有或正在开发符合NABERS评级的建筑,其中四分之三表示仅专注于英国市场。NABERS创始于澳大利亚,可以衡量建筑在12个月内的能效,

并将其能耗与整个行业的平均水平进行比较,从而授予一星至六星的评级(六星为最佳水平)。

展示实际能效可能会使建筑实现增值。我们之前的研究发现,在墨尔本和悉尼,NABERS评级达五星以上的优质办公楼与未获评级的同类建筑相比,前者

售价高出17.9%。GreenBookLive的数据显示,英国地区现有25座建筑已获得NABERS评级,其中22座经NABERS UK性能设计(NABERS UK Design for Performance)评为节能新建筑,其余3座获授NABERS UK节能办公楼(NABERS UK Energy for Offices)评级。

监管要求概览

《可持续金融信息披露条例》(SFDR)于2021年生效,对资产管理公司和金融机构起到强制性作用,其中概述了不同可持续性风险下的ESG披露要求。SFDR将金融产品分为以下三种类型:

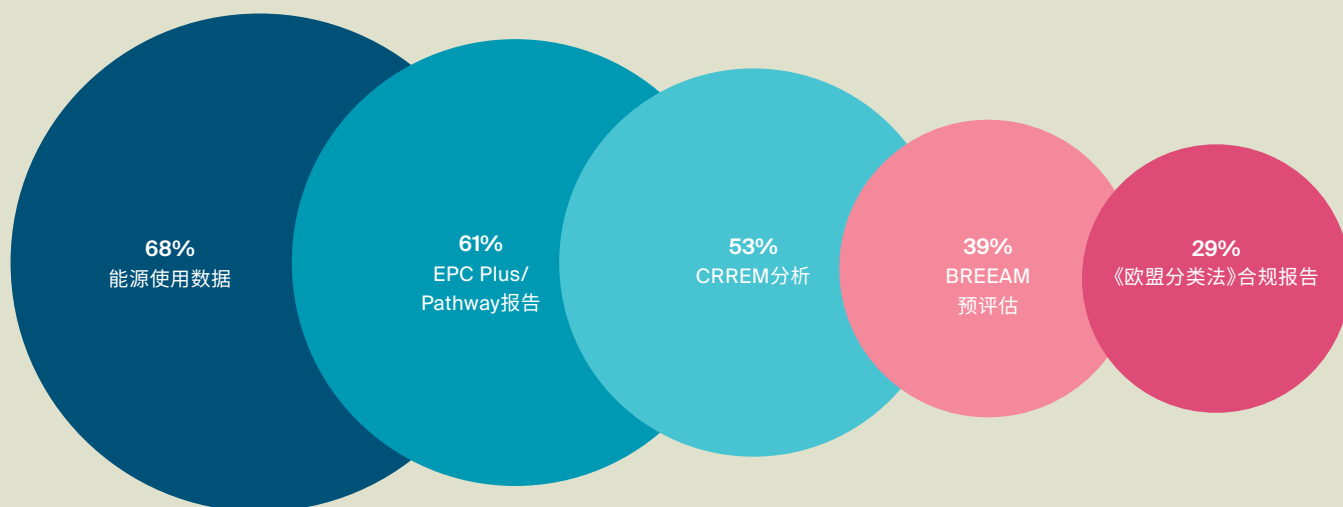
- 如第6条所述可能存在ESG考虑因素,但没有积极考虑或追求相应目标的金融产品;
- 如第8条所述有利于社会和/或环境,但不将可持续投资作为核心目标的金融产品;以及
- 如第9条所述设有可持续投资目标或减碳目标的金融产品。

《欧盟分类法》于2022年生效,适用于员工数量超过500人的所有实体,意在可对可持续经济活动作出定义。可持续经济活动必须为分类法中列出的六个环境目标中的至少一个作出贡献,同时不会对任何其他环境目标造成重大损害,并且还需遵守最低社会保障要求。《欧盟分类法》就此提供了明确的专业筛选标准以进行评估。

目前,英国正在商讨制定自身的可持续披露要求,遵循类似于SFDR的模式划定三种类型的金融产品,分别为关注可持续性的产品(Sustainable Focus)、改善可持续性的产品(Sustainable Improvers)以及影响可持续性的产品(Sustainable Impact)。预计2023年早些时候,英国政府将征询公众对于制定《英国绿色分类法》(UK Green Taxonomy)的意见。

开展尽职调查

问:如果您现在计划购买某座建筑,您需要以下哪些文件?(请选择所有适用选项)



资料来源:莱坊研究部



碳价的差异

略超四分之一的受访投资者实施了内部碳价/影子碳价,以帮助过渡至净零排放。该机制旨在为碳排放设定理论(影子)或实际成本,从而激励碳减排。部分开发商/投资者承诺将资金用于翻新建筑、支持可再生能源投资以及抵消碳排放。

自2023年5月以来,英国碳价持续处于每吨50英镑至60英镑(t/CO2)之间,政府近期的碳市场改革促使碳价在撰写本文时降至40英镑左右,欧盟碳价(通过碳排放交易体系进行交易)目前处于80欧元至90欧元之间。然而,受访者所反馈的价格范围更加广泛。根据已披露内部碳价的受访者所述,碳价从每吨25英镑到150英镑不等,可见业内对此似乎暂未达成共识。

**25英镑至
150英镑**

每吨碳价

.....能源使用数据对于新房产购置愈益重要

近70%的受访投资者会在购置建筑前要求卖方提供能源使用数据。广泛应用NABERS评级或许能在某种程度上直观展现建筑性能,但投资者则希望在尽职调查中通过评估能源使用数据以进行验证,这种方法相对而言更加直接。

超过60%的受访者表示,为应对未来即将出台的法规条例,其需要借助EPC Plus/Pathway报告以了解所需采取的措施(如有),进而满足拟定的最低评级要求。此类评估能够作为分析工具,帮助投资者了解使建筑达到监管标准所需的资本支出。

多数投资者应用CRREM分析

74%的受访投资者目前使用CRREM分析,根据能源和排放数据以及监管要求分析评估资产敞口、搁浅风险等因素。投资者能够借此设计和实施合适策略,从而最大限度降低风险,朝向净零排放目标迈进。此外,超过半数的受访者要求在购置新房产

之前进行CRREM分析,以了解该资产对整体投资组合表现的影响。

九成受访者已制定社会目标.....

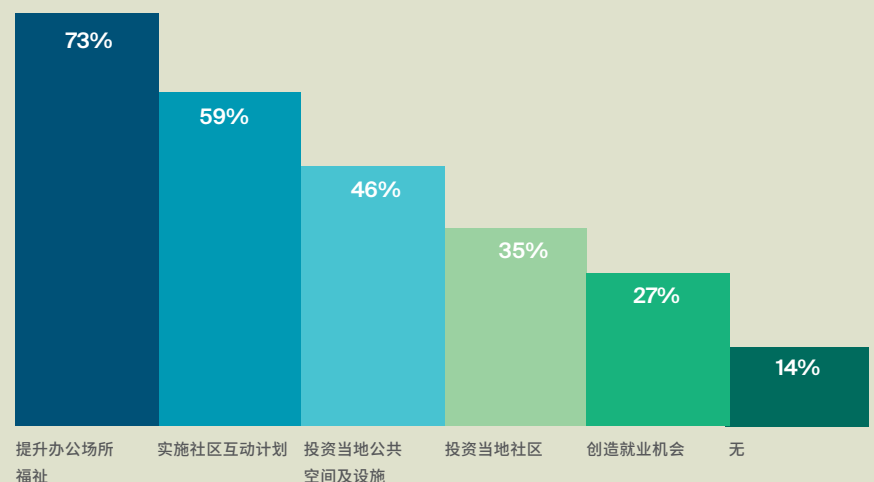
73%的受访投资者致力提升办公场所福祉,近60%的投资者有意实施社区互动计划,46%的投资者正在寻求投资当地公共空间及相应设施。其中可能包括有益身心健康的便利设施,例如自行车配套设施和支持网络,根据莱坊最新《(你)我空间》研究,受访租户预计其员工对这两者都有所需求。

.....多数受访者已组建内部专家团队

87%的受访投资者表示其拥有内部专职ESG团队,其中44%表示该团队人数不少于五人。资产管理规模与团队的组建息息相关,资产管理规模达到或超过100亿英镑的所有受访投资者均已组建内部ESG团队,而在资产管理规模介于5亿至50亿英镑的投资者中该比例则降至77%。专业化团队或将发挥重要作用,可能会更加细致地开展关于新房产购置和房产处置报告的

福祉是首要社会目标

问:您是否已设定社会目标?(请选择所有适用选项)



资料来源:莱坊研究部

87%

的受访者拥有内部专职ESG团队

ESG尽职调查。

……七成受访者正在培训员工以期实现ESG目标

当问及实现ESG目标的公司治理体系时,70%的投资者表示正在对员工开展培训,59%正通过业主/租户论坛邀其参与可持续发展计划,38%表示其已将员工薪酬与ESG目标相联系。

所有受访投资者均表示会使用绿色租约以帮助实现ESG目标

优质建筑合伙人(BBP)将绿色租约定义为“包含附加条款的标准形式租约,此类条款规定了业主与租户需针对环境绩效开展的管理及改善工作”。

如今,绿色租约作为实现ESG目标的方

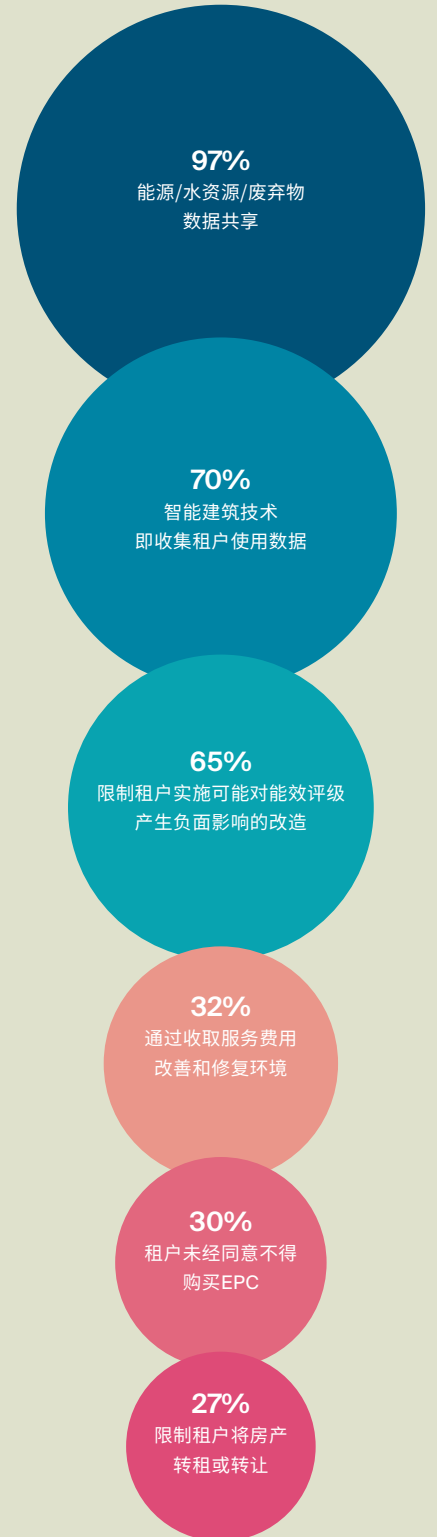
法之一受到了投资者的认可,或将在整个行业内日益普及并逐渐标准化。当问及此类租约所包含的条款时,97%的受访者选择了能源/水资源/废弃物数据共享,这是BBP所建议的最低要求。约七成受访者希望借助智能建筑技术帮助收集数据和提高能效,例如安装监测及自动系统以管理供暖、制冷与照明。近三分之二的受访者选择了限制租户实施可能对能效评级产生负面影响的改造。

展望未来

如今,市场倾力追求净零排放,监管与租赁要求日益增加,促使房地产投资者愈发关注建筑能效。大多数投资者都在努力改善投资组合中的现有房产,同时购置新建筑所需关注的条款也在持续增多,包括能源使用数据、EPC Plus/Pathway报告以及CRREM分析等要素。随着净零排放目标实现期限临近,监管要求收紧以及行业专业知识不断迭代,此类条款可能还将持续发展演进。

智能共享

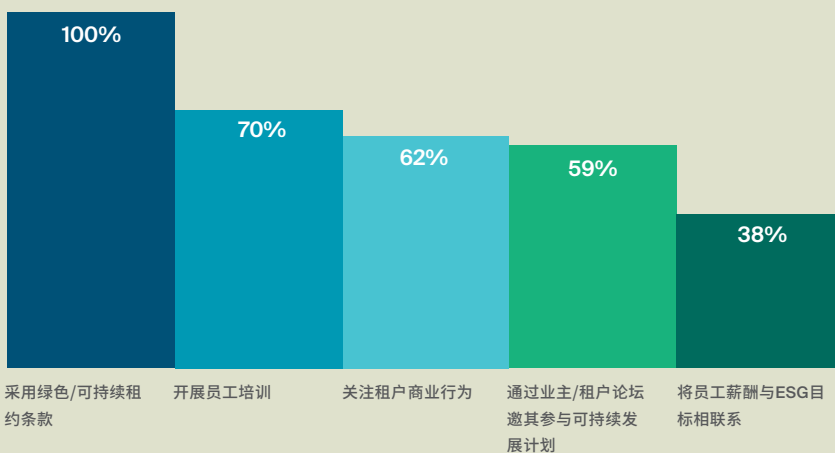
问:您会在租约中纳入以下哪些绿色/可持续性条款?



资料来源:莱坊研究部

支持举措

问:为实现ESG目标,您实施了以下哪些举措?(请选择所有适用选项)



资料来源:莱坊研究部

近期报告



活跃资本



(你)我空间



可持续发展系列
(第一版)



房地产行业的ESG量化

通过我们专门的行业时讯系列了解全球房地产市场的最新动态

在线注册

研究咨询



Flora Harley
ESG研究部主管
+44 20 7861 1436
flora.harley@knightfrank.com



Victoria Ormond, CFA
资本市场研究部主管
+44 20 7861 5009
victoria.ormond@knightfrank.com

投资者咨询



Kate Horton
合伙人, 伦敦资本市场部
+44 20 7861 1334
kate.horton@knightfrank.com



Richard Stewart
合伙人, 欧洲资本市场部
+44 20 7861 1217
richard.stewart@knightfrank.com

ESG咨询



Jonathan Hale
ESG咨询部主管, 英国及欧洲
+44 7861 1181
jonathan.hale@knightfrank.com



Harriet Hix
ESG咨询部顾问, 英国及欧洲
+44 20 7861 5504
harriet.hix@knightfrank.com



张浚桦
大中华区ESG副董事
+852 2846 7417
jackie.cheung@hk.knightfrank.com

中国内地
+86 21 6032 1779
sh.info@cn.knightfrank.com