Pranešimas spaudai

2024 m. rugpjūčio 21 d.

**NT vystytojams nėra kada atsikvėpti: kelią skinasi nauja metodologija**

**Renkantis nekilnojamąjį turtą (NT) Lietuvos gyventojams rūpi ne vien jo kaina, vieta ar plotas. Daugiau nei pusei respondentų (55 proc.) svarbu, kad NT vystytojai turėtų išsikeltus aiškius tvarumo tikslus, rodo reprezentatyvi „Spinter tyrimai“ apklausa. Pasak tvarumo eksperto, nors NT industrija viena pirmųjų Lietuvoje savanoriškai ėmėsi tvarumo principų įgyvendinimo, vis dar atsiliekame nuo kitų Europos šalių.**

Apklausos metu šalies gyventojų klausta, kiek jiems svarbu, kad NT vystytojas, iš kurio planuotų rinktis būstą, turėtų išsikeltus aiškius tvarumo tikslus – aplinkosauginius, socialinius ir valdysenos. 13 proc. respondentų NT vystytojo tvarumas yra labai svarbu, 42 proc. – greičiau svarbu.

„Tvarumas skirtingose rinkose bei pramonės šakose, tarp jų ir NT, įgauna formą ir aiškesnį apibrėžimą dėl griežtėjančių Europos Komisijos (EK) išleistų reglamentų bei investuotojų lūkesčių. Vis dėlto, pokytis nėra vienpusis – keičiasi ir visuomenės branda, supratimas apie pastatus, jų poveikį žmonėms, miesto formavimui ir ateities kartoms. Tą matome ir iš apklausos duomenų – NT tvarumu labiausiai domisi respondentai, turintys aukštąjį išsilavinimą, didmiesčių gyventojai“, – komentuoja „Vesta Consulting“ įkūrėjas ir vadovas Evaldas Savickis.

**Tvarumas vertinamas vis platesne apimtimi**

Pašnekovo teigimu, NT vystytojai Lietuvoje buvo vieni pirmųjų, kurie ėmėsi savanoriškai į rinką įvesti tvaraus vystymo principus. Tam didelę įtaką turėjo šalyje veiklą pradėjusios Skandinavijos kapitalo NT vystymo bendrovės.

„Jau prieš 10-12 metų pažangūs NT vystytojai Lietuvoje pradėjo projektuoti ir statyti tvaresnius pastatus, atitinkančius pasaulyje plačiai naudojamus bei pripažintus pastatų tvarumo standartus BREEAM ar LEED. Per šį laikotarpį NT rinkos dalyviai, nuo projektuotojų iki statybinių medžiagų gamintojų ir rangovų, gerai įsisavino pastatų tvarumo principus ir sėkmingai diegia juos į savo vidinius procesus, projektavimo, statybos bei gamybos standartus. O tai iš esmės pradėjo keisti ir visą NT sektorių“, – sako E. Savickis.

Įsitvirtinusius tvarumo principus NT rinkoje atspindi ne tik išskirtinė pastatų architektūra, bet ir inžineriniai bei technologiniai sprendimai, žalumo ir bioįvairovės principų diegimas į naujų ar renovuojamų pastatų aplinką.

Pasak E. Savickio, pastatų sertifikavimas pagal tvarumo standartus (BREEAM, LEED, WELL ir kt.) seniai nebėra naujiena – tai tampa nusistovėjusia praktika Baltijos šalių NT rinkoje. Vis dėlto ir šioje srityje yra pokyčių.

„Stebime naują tendenciją Baltijos šalių rinkose – tvarumas yra vertinamas vis platesne apimtimi. Patys instituciniai investuotojai, svarstantys apie investavimą į NT įmonės naujų projektų vystymą, rūpinasi ne tik pastato, tačiau ir bendrovės tvarumu. Jau nebeužtenka parodyti, kad bendrovės kuriamas produktas yra tvarus ir atitinka tvarumo standartus, būtina atskleisti ir pagrįsti informaciją apie pačios bendrovės valdymo kultūrą, sprendimų priėmimo principus, įdiegtus standartus, politikas ir strateginius tikslus“, – vardina jis.

Investuotojams vis labiau rūpi, kaip organizacija valdo rizikas – verslo tęstinumo, socialines, geopolitines, klimato kaitos ir kt., kas kuruoja tvarumo ir aplinkosaugines, socialines bei valdysenos (angl. ESG) veiklas, kaip užtikrinamas atitikimas EK reglamentams bei direktyvoms (CSRD, SFDR, Taksonomijos ir kt.). Tai yra visai kito lygio įsipareigojimai ir informacijos atskleidimai, kas reikalauja brandaus organizacijos valdymo ir planavimo.

**Kelią skinasi nauja metodologija**

Dėl augančių reikalavimų atskleisti su tvarumu susijusią informaciją NT rinkoje pamažu įsitvirtina GRESB metodologija, skirta įvertinti NT sektoriuje veikiančių įmonių tvarumo lygį ir atlikti lyginamąją analizę (angl. benchmark).

„GRESB tampa labai svarbiu instrumentu NT bendrovėms, kuris puikiai suderintas su privalomaisiais Europos komisijos išleistais ESG atskleidimo reglamentais bei direktyvomis. Šį standartą vis dažniau renkasi ir Lietuvos bei kitų Baltijos šalių NT įmonės, kad atskleistų su tvarumu susijusią informaciją ir stiprintų savo reputaciją bei konkurencingumą tarp kitų rinkos dalyvių“, – teigia „Vesta Consulting“ vadovas.

Tačiau dar yra kur pasistengti, pastebi jis. Praėjusiais metais daugiau kaip 2 tūkst. NT įmonių visame pasaulyje nusprendė atskleisti savo ESG rezultatus ir siekti GRESB įvertinimo. Didžioji dalis, daugiau kaip 1 tūkst. NT įmonių, yra registruotos Europoje, tuo tarpu iš JAV buvo 433 įmonės, iš Australijos – 134, Japonijos – 135.

„Jungtinė Karalystė tvirtai užėmė lyderės poziciją Europoje – net 285 šios šalies NT įmonės atskleidė ESG rodiklius. Kiek mažesnės apimtys Vokietijoje (115 įmonių) ir Italijoje (95). Tuo tarpu Baltijos šalių NT vystytojų statistika yra gana kukli – Lietuvoje ESG rodiklius atskleidė tik 2 įmonės, Estijoje – 1, o Latvijoje – nė viena“, – vardina E. Savickis.

Pašnekovo teigimu, priežastis paprasta: Baltijos šalys yra gana mažos ir nepatrauklios dėl savo rinkos dydžio didiesiems NT investuotojams, veikiantiems globalioje rinkoje ir reikalaujantiems ESG duomenų iš potencialiai investuojamų subjektų. Vis dėlto, situacija po truputį keičiasi, įsitikinęs jis: „Lietuvos NT vystytojai pradeda domėtis GRESB standartu. Tėra laiko klausimas, kada dauguma šalyje veikiančių NT vystytojų privalės atsigręžti į šią metodologiją.“

Balandžio 17-25 d. „Spinter tyrimų“ vykdytos apklausos duomenimis, NT vystytojo išsikelti tvarumo tikslai visiškai nesvarbūs 11 proc., greičiau nesvarbūs – 15 proc. respondentų. Į klausimą negalėjo atsakyti 19 proc. apklaustųjų. Apklausoje dalyvavo 1015 respondentų nuo 18 iki 75 metų amžiaus.