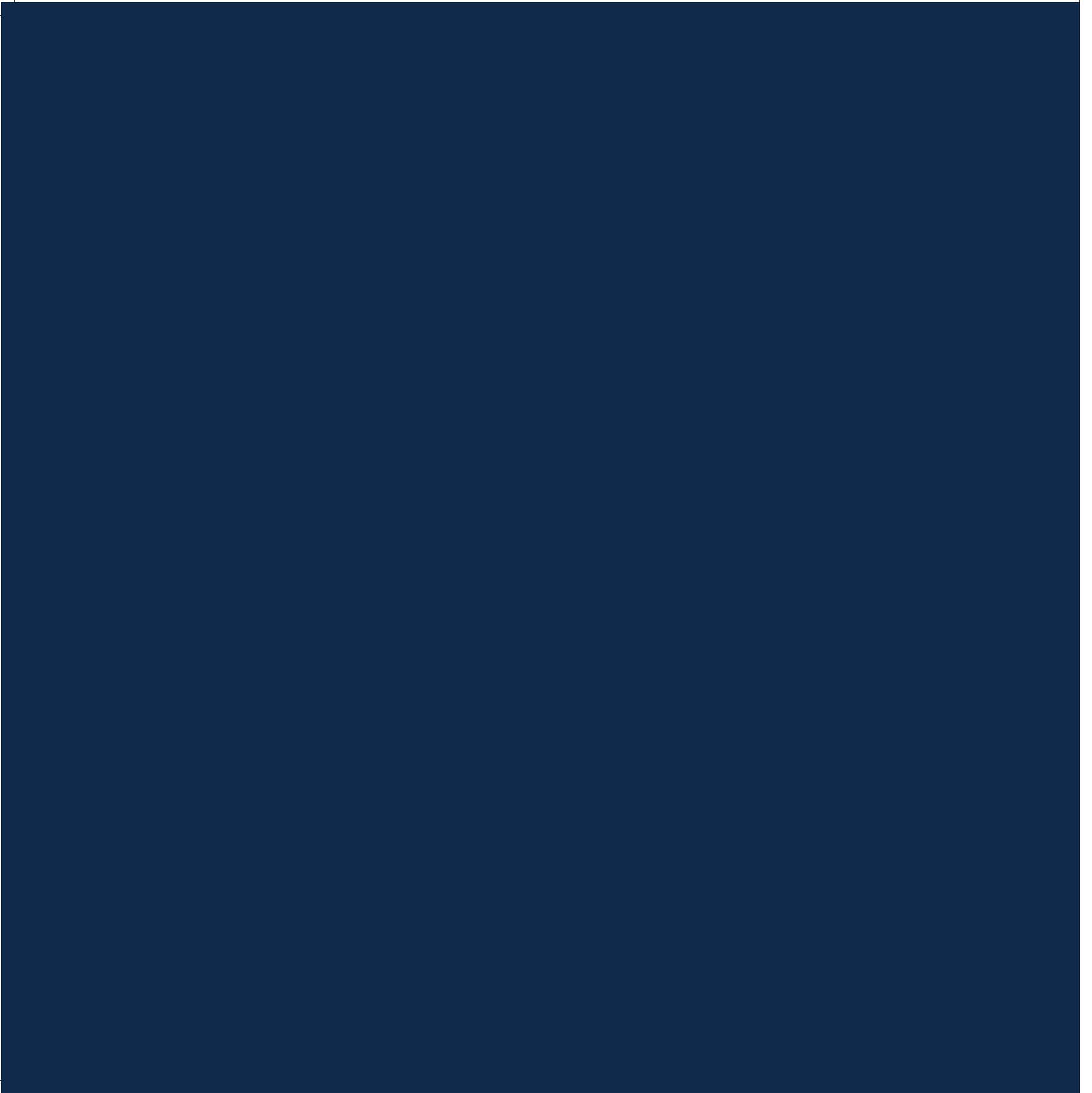


ENCUESTA SOBRE
LA ADOPCIÓN DE
LOS CRITERIOS
ESG EN EL SECTOR
INMOBILIARIO



ÍNDICE

4	PRESENTACIÓN
6	CONOCIMIENTO E IMPORTANCIA DEL ESG
8	NIVEL DE ADOPCIÓN DE LOS CRITERIOS ESG
10	GESTIÓN DE LOS ASPECTOS ESG
13	COMPONENTE AMBIENTAL: IMPLEMENTACIÓN
15	COMPONENTE SOCIAL: IMPLEMENTACIÓN
17	COMPONENTE DE GOBERNANZA: IMPLEMENTACIÓN

3

ESG EN EL
SECTOR
INMOBILIARIO



NOVIEMBRE 2021

PRESENTACIÓN

4

ESG EN EL
SECTOR
INMOBILIARIO



NOVIEMBRE 2021

El presente informe forma parte de las iniciativas puestas en marcha con motivo del 30 aniversario del Círculo Inmobiliario que este año celebramos, y tiene su origen en la creciente importancia de los criterios medioambientales, sociales y de buen gobierno (ESG, en sus siglas en inglés) en la toma de decisiones de las empresas de prácticamente todos los sectores económicos y de manera particular del sector inmobiliario.

Ante una tendencia que viene consolidándose de forma paulatina en los últimos años, el Círculo Inmobiliario, con la colaboración de Deloitte, se propuso realizar una encuesta pionera para conocer la situación actual en esta materia en las empresas inmobiliarias.

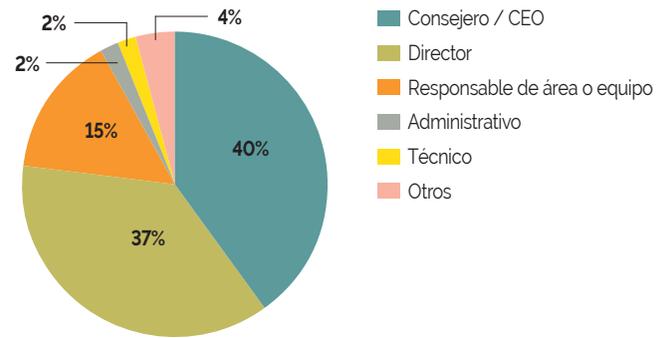
Para ofrecer una visión lo más completa posible sobre esta temática, la encuesta recoge preguntas enfocadas al impacto actual de las diferentes dimensiones ESG en las empresas, el grado de preocupación con éstas y sus objetivos de implantación a corto plazo. El cuestionario busca analizar las principales motivaciones para la integración de los criterios ESG, por quién están siendo dirigidos, así como las principales dificultades que surgen durante su implantación. Finalmente, pone foco en las medidas concretas de cada una de las dimensiones y como éstas afectan a la consecución de objetivos del negocio.

El cuestionario fue diseñado para ser respondido por la alta dirección o por la persona responsable de ESG, responsable de Sostenibilidad o cargo similar.

Gráfico 1. Sector de actividad de las compañías entrevistadas



Gráfico 2. Perfil profesional de los entrevistados

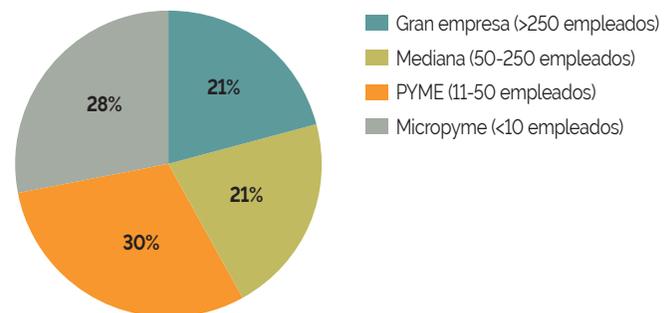


Finalmente, el estudio ha contado con la colaboración de 168 profesionales. Por sectores de actividad, la representación más numerosa corresponde a empresas promotoras (32%), seguidas de las consultoras inmobiliarias (23%) y los propietarios de activos (20%). En una proporción menor se encuentran inversores (11%), estudios de arquitectura e ingeniería (8%), financiadores (7%), empresas instaladoras (1%), despachos de abogados (2%) y constructoras (5%), entre otros. Al tratarse de una pregunta multirespuesta, la suma de porcentajes es mayor que 100.

En cuanto al perfil de los encuestados, un 40% de los participantes eran CEOs o consejeros, un 37% directores, un 15% responsables de equipo y el 8% restante, técnicos, administrativos y otros. (GRÁFICOS 1 Y 2)

Por tamaño de empresa, el 30% de los encuestados pertenecen a compañías de entre 11 y 50 empleados, un 28% a empresas de 10 o menos empleados, un 21% a empresas de 50 a 250 empleados, y el 21% restante a grandes empresas con más de 250 empleados. (GRÁFICO 3)

Gráfico 3. Tamaño de las empresas entrevistadas



CONOCIMIENTO E IMPORTANCIA DEL ESG

6

ESG EN EL SECTOR INMOBILIARIO



NOVIEMBRE 2021

El interés por los aspectos medioambientales, sociales y de gobierno, lo que hoy conocemos como ESG, ha ido in crescendo hasta el punto de que la necesidad de realizar una gestión adecuada de los mismos por parte de las empresas se considera relevante para lograr los objetivos de negocio. Así se deduce de los resultados de la encuesta, que denotan su relevancia también creciente en el sector inmobiliario: el 88% de los encuestados afirma que sus organizaciones se sienten significativa o medianamente preocupadas por estos aspectos. Adicionalmente, el 65% cree que el ESG tiene un impacto positivo en los objetivos de las compañías, ayudando a la consecución de los mismos. (GRÁFICOS 4 Y 5)

Este creciente interés ha venido impulsado principalmente por las demandas de inversores y accionistas (el 32% de los encuestados afirma que son la principal motivación de su compañía para avanzar en aspectos ESG). Mientras, el 16% opina que son las nuevas oportunidades de negocio asociadas las que hacen avanzar a sus compañías en

Gráfico 4. ¿Está su organización preocupada por la gestión de los aspectos ESG?

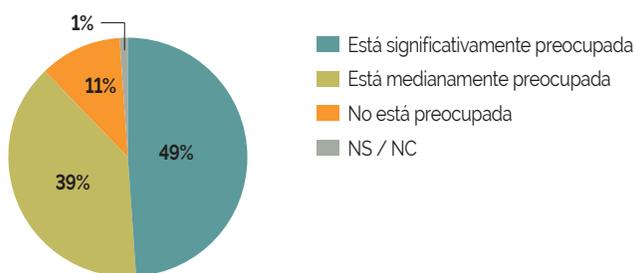
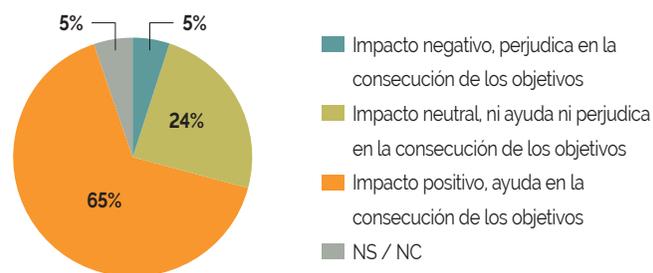


Gráfico 5. ¿Qué impacto tiene el ESG en los objetivos de las compañías?



esta cuestión. No es en todo caso descartable la presión tanto de la sociedad como de los empleados como motor de impulsión del ESG en el sector inmobiliario, pues un 12% lo ven como la principal motivación. **(GRÁFICO 6)**

El nivel de conocimiento y gestión de aspectos ESG es, según la encuesta, el siguiente: el 21% de los encuestados afirma tener un nivel de conocimiento avanzado de la temática ESG, por un 46% con un conocimiento medio y un 28% con un conocimiento básico. Solo el 4% de los encuestados afirma no tener prácticamente ningún conocimiento en materia de ESG. **(GRÁFICO 7)**

Si bien el término ESG tradicionalmente suele relacionarse con aspectos ambientales, el peso de los factores sociales y de gobierno, fruto de las tendencias sociales y presión normativa, empieza a equiparar la importancia atribuida a las tres dimensiones dentro de nuestro sector. Los resultados del estudio determinan que la dimensión ambiental sigue siendo considerada la más relevante para los encuestados (43%), seguida de cerca de la dimensión social (29%) y de gobierno (23%). **(GRÁFICO 8)**

Gráfico 6. ¿Cuál cree que es la principal motivación de su compañía para avanzar en aspectos ESG?

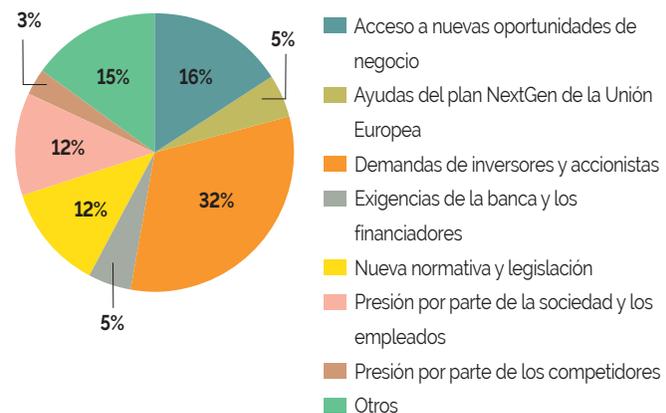


Gráfico 7. Nivel de conocimiento en materia de ESG

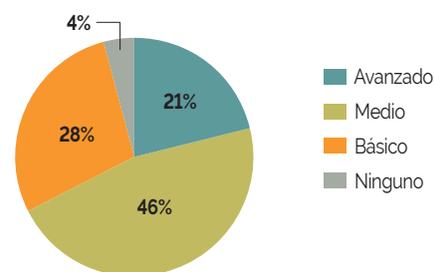
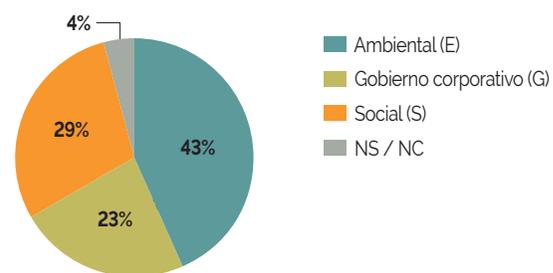


Gráfico 8. Dentro de las tres dimensiones ESG, ¿cuál considera que es la más importante?



NIVEL DE ADOPCIÓN DE LOS CRITERIOS ESG

La encuesta muestra que, en el actual entorno empresarial, las compañías no solo se preocupan por su crecimiento económico, sino también por el papel que deben desempeñar en las comunidades en las que operan. En este sentido, el 65% de los encuestados en nuestro estudio reconocen tener establecidos requerimientos ESG de algún tipo en sus compañías. Sin embargo, solo el 46% ha comenzado ya con su puesta en marcha. **(GRÁFICOS 9 Y 10)**

Por otro lado, la encuesta revela que el 29% de aquellos que aún no han puesto en marcha la gestión de aspectos ESG lo harán en los próximos seis meses. **(GRÁFICO 11)**

A largo plazo, los encuestados identifican el cambio climático, las emisiones, la edificación sostenible, la economía circular y la gestión de residuos como los temas que previsiblemente serán más relevantes. **(GRÁFICO 12)**

8

ESG EN EL
SECTOR
INMOBILIARIO



NOVIEMBRE 2021

Gráfico 9. ¿Existen requerimientos en su compañía sobre la gestión de aspectos ESG?

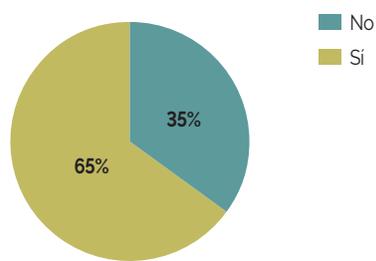


Gráfico 10. ¿En caso de que sí existan requerimientos sobre la gestión de aspectos ESG, ¿se han puesto en marcha?

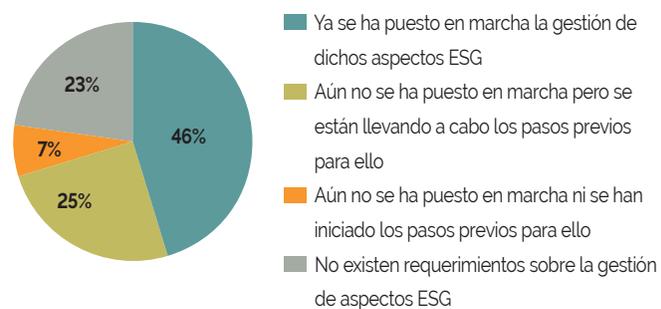


Gráfico 11. ¿En caso de no haberse puesto aún en marcha la gestión de aspectos ESG ...

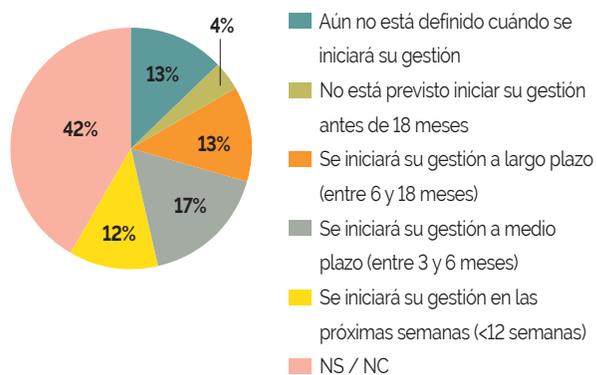


Gráfico 12. Teniendo en cuenta el Green Deal 2050 de la UE, temas que serán más relevantes en esa fecha



GESTIÓN DE LOS ASPECTOS ESG

10

ESG EN EL
SECTOR
INMOBILIARIO



NOVIEMBRE 2021

Una muestra más de la especial relevancia que se está dando a los aspectos ESG en las compañías inmobiliarias es que el 60% de los encuestados señala que quien dirige y supervisa la implementación de estas cuestiones es el Comité de Dirección o el propio CEO. Cabría concluir que esto permite incorporar los criterios ESG de manera estratégica, y no como objetivo independiente a perseguir por un equipo especialista dentro del conjunto total de objetivos de la organización. **(GRÁFICO 13)**

En líneas generales, la mayoría de las compañías encuestadas ya disponen de políticas sociales, de conducta, igualdad y/o no discriminación (aproximadamente un 65%). Adicionalmente, en torno al 42% de ellas cuentan también con una política de sostenibilidad o de medio ambiente. **(GRÁFICO 14)**

De hecho, varios temas que pertenecen a la dimensión social de ESG (ética e integridad, seguridad y salud e igualdad) se encuentran entre los mencionados por los

Gráfico 13. Dentro de su compañía, ¿quién dirige y supervisa los aspectos ESG?

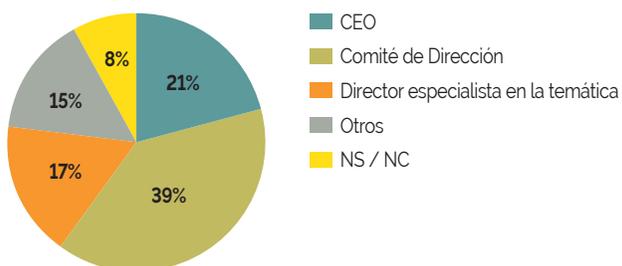


Gráfico 14. ¿De qué políticas y planes dispone su compañía?



Gráfico 15. Temas relacionados con aspectos ESG que considera más maduros y trabajados en su compañía



Gráfico 16 ¿De qué políticas y planes no dispone su compañía pero sí preve tener en los próximos 12 meses?

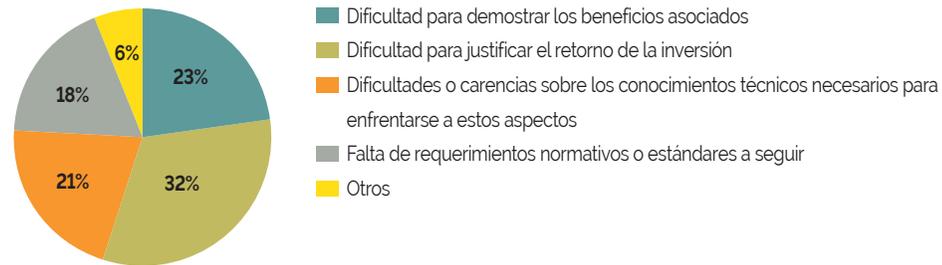


encuestados como más maduros a día de hoy, ranking en el que también se incluye a la edificación sostenible. (GRÁFICO 15)

Es especialmente relevante la evolución que se espera en la gestión de aspectos específicos del ESG. Si bien solo el 29% de las compañías encuestadas cuentan con un plan estratégico al respecto, el 40% de las que no disponen aún de él espera implementarlo en los próximos doce meses. Semejante es la situación de los planes de neutralidad en carbono, solo un 19% de las compañías cuentan ya con ellos, pero el 35% de las que no disponen aún de él espera implementarlo en los próximos doce meses. (GRÁFICO 16)



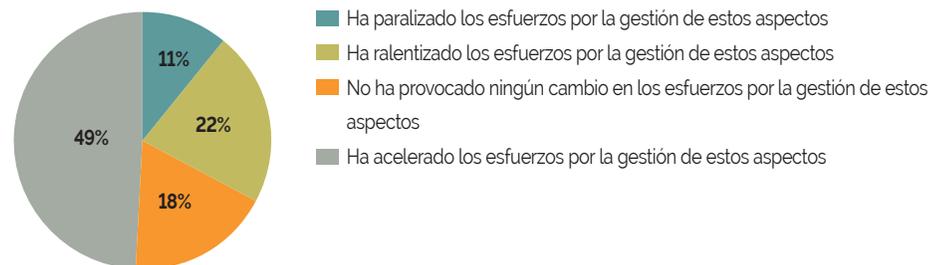
Gráfico 17. ¿Cuál piensa que es la mayor dificultad a la hora de abordar la gestión de los aspectos ESG?



Sin embargo, la gestión del ESG no está exenta de retos. Así, las principales problemáticas identificadas a la hora de abordarla son las dificultades para justificar tanto sus beneficios como el retorno de su inversión (55%), la falta de conocimientos técnicos específicos (21%) y la falta aún de requerimientos normativos (18%). (GRÁFICO 17)

A pesar de todo, uno de los efectos de la pandemia de la Covid 19 ha sido precisamente acelerar los esfuerzos en la gestión de los aspectos ESG (49% de los entrevistados) frente a quienes los han ralentizado o paralizado (22% y 11%, respectivamente). (GRÁFICO 18)

Gráfico 18. ¿Qué efecto considera que ha tenido la crisis del COVID en la gestión de aspectos ESG?



COMPONENTE AMBIENTAL: IMPLEMENTACIÓN

El inmobiliario es probablemente uno de los sectores económicos que más ha interiorizado el reto ambiental. Para hacer frente a los desafíos que plantea, se está haciendo una apuesta clara por edificios que sean capaces de mantener el equilibrio ambiental del entorno y que, a su vez, tengan la capacidad de adaptarse a los retos futuros.

El parque edificado participa activamente en la emisión de gases de efecto invernadero durante todo su ciclo de vida. Por ello, la reducción de estas emisiones resulta imprescindible para la obtención de modelos de ciudad sostenibles. No obstante, y aunque la mayoría de las compañías encuestadas aspiran a ser neutras en carbono en 2030, en la actualidad son muy pocas las que han establecido protocolos específicos para ello, según los resultados de la encuesta. Así, solo la mitad de los encuestados ha implantado medidas que les permitirán alcanzar la neutralidad climática antes de 2030 (39%), o bien reconocen ser ya neutros (11%). (GRÁFICO 19)



Gráfico 19. ¿Cuándo se espera que su compañía sea neutra en carbono?

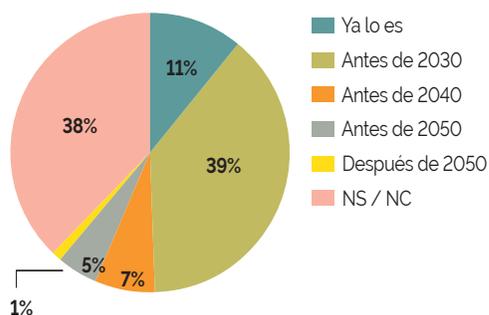
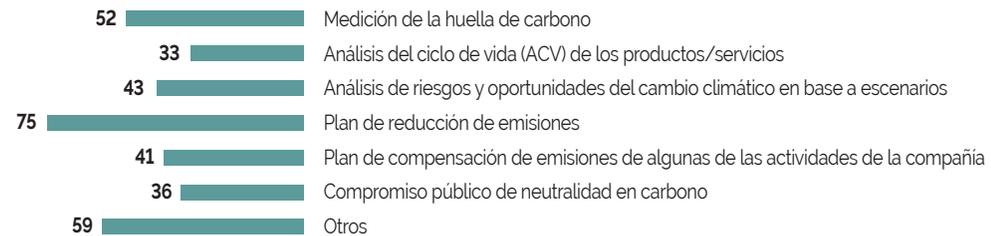




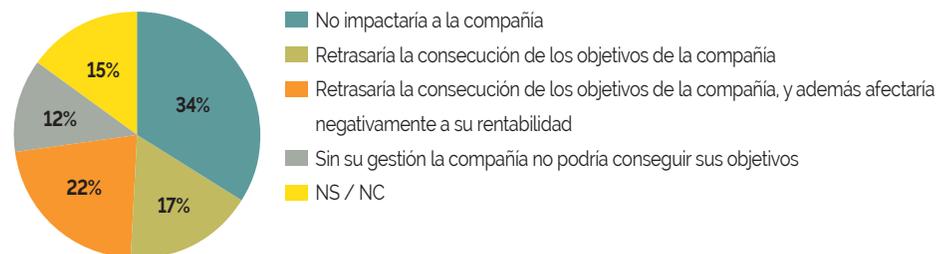
Gráfico 20. Medidas en materia de cambio climático ya implementadas en su compañía o previstas en el próximo año



En este sentido, las dos principales medidas que las empresas encuestadas tienen previsto acometer en el corto plazo son establecer un plan de reducción de emisiones (45%) y medir la huella de carbono de la compañía (31%). **(GRÁFICO 20)**

No obstante, pese a la relevancia de las emisiones derivadas de la edificación, todavía un 34% de los encuestados considera que la no gestión de la neutralidad en carbono y otros gases de efecto invernadero no impactaría negativamente a sus empresas. **(GRÁFICO 21)**

Gráfico 21. Neutralidad en carbono y gases de efecto invernadero, ¿cómo cree que podría llegar a afectar a su compañía la NO gestión de estos temas?



COMPONENTE SOCIAL: IMPLEMENTACIÓN

En el plano social se está experimentando un cambio de mentalidad, más patente en las generaciones más jóvenes, en el que destacan una mayor conciencia por la salud, el bienestar y el medio ambiente, un uso intensivo de la tecnología, la demanda de servicios sociales de calidad y equitativos y unas altas exigencias éticas. Este cambio se refleja también en nuestros entornos urbanos: los ciudadanos son cada vez más activos en reivindicar ciudades sostenibles, inclusivas y justas, que respeten el entorno y mejoren la calidad de vida de sus habitantes.

Dentro de este cambio de paradigma, las empresas pueden contribuir directa o indirectamente al desarrollo de la sociedad mediante el modelo de negocio y su propia cadena de valor. De acuerdo con la encuesta, entre las medidas sociales más frecuentes a día de hoy se hallan el apoyo a iniciativas sociales (51%), la redacción e implantación de códigos de conducta (43%), la política de marketing y publicidad responsable (39%) y el análisis de riesgos ESG de la cadena de valor (36%). (GRÁFICO 22)

15

ESG EN EL
SECTOR
INMOBILIARIO



NOVIEMBRE 2021

Gráfico 22. Medidas sociales ya implementadas en su compañía o previstas en el próximo año

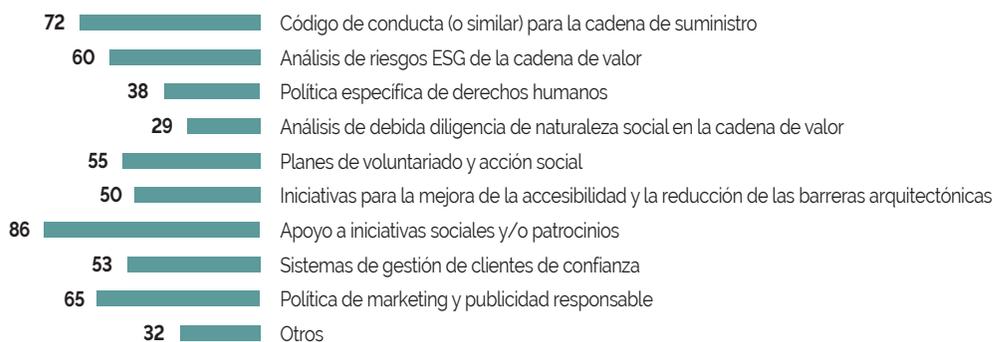


Gráfico 23. Impacto positivo en la comunidad, ¿cómo cree que podría llegar a afectar a su compañía la NO gestión de este tema?



Gráfico 24. ¿Cuál es el orden de magnitud de las contribuciones realizadas por su compañía a proyectos de acción social, o similares, durante el último año fiscal?

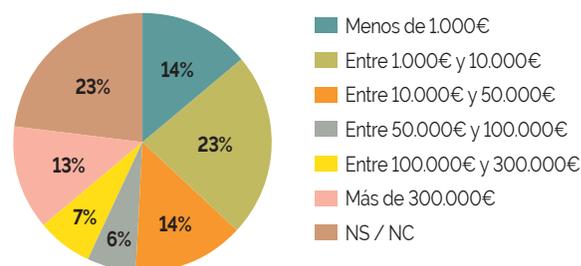


Gráfico 25. Creación y mantenimiento de empleo de calidad, ¿cómo cree que podría llegar a afectar a su compañía la NO gestión de este tema?



Además, una gran mayoría de los encuestados piensa que no generar un impacto positivo en la comunidad tendría efectos sobre el cumplimiento de los objetivos de su compañía: para el 20% impediría alcanzarlos y para el 48% los retrasaría. (GRÁFICO 23)

Para mejorar su impacto, el 77% de las compañías encuestadas han manifestado que realizan contribuciones directas a proyectos de acción social. (GRÁFICO 24)

Por último, la componente social del ESG no se enfoca solo de puertas hacia afuera de las compañías, sino también hacia adentro. Casi el 75% de las compañías entrevistadas ven fundamental una política de creación y mantenimiento de empleo de calidad para alcanzar o no

retrasar la consecución de los objetivos de negocio. Probablemente, este dato guarde relación con una de las mayores preocupaciones actuales en nuestro sector: la escasez de talento para hacer frente a los retos de los próximos años. (GRÁFICO 25)

COMPONENTE DE GOBERNANZA: IMPLEMENTACIÓN

El componente de gobernanza en el ámbito inmobiliario se centra en la gestión, evaluación y control de todos los procesos y agentes involucrados en los proyectos con el fin de lograr un desarrollo de negocio sostenible en todas sus áreas y fases de desarrollo. El enfoque de gobernanza se materializa con la puesta en marcha de estrategias que permitan la generación de valor a corto y largo plazo para los agentes internos y externos, identificando necesidades, dando respuesta a sus demandas y comunicando de forma transparente, bajo un modelo de gobernanza sólido.

Dentro de la puesta en marcha de estas estrategias, la mayoría de los encuestados han implementado ya en su compañía, o prevén hacerlo en los próximos 12 meses, políticas de ciberseguridad (54%) y de sostenibilidad (51%), mientras que un 43% ha impulsado formación específica en materia de ESG para sus Comités de Dirección. (GRÁFICO 26)

Dentro del alcance de la gobernanza se encuentran las buenas prácticas profesionales, y es que son las compañías las que deben trabajar por desterrar de su actividad cualquier mala práctica relacionada con su desempeño o el de sus profesionales. Las empresas que potencian la ética, la responsabilidad y la honestidad de los individuos y

17

ESG EN EL
SECTOR
INMOBILIARIO



NOVIEMBRE 2021

Gráfico 26. Medidas en materia de gobierno corporativo ya implementadas en su compañía o previstas en el próximo año

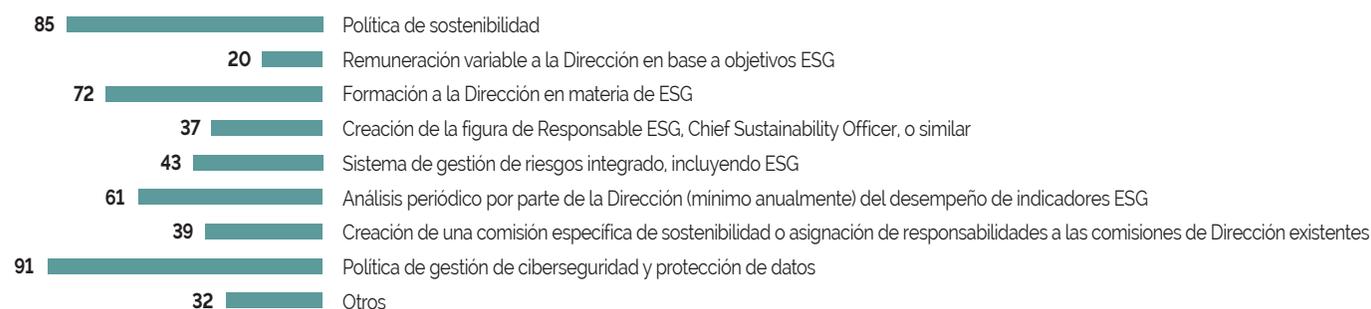


Gráfico 27. Transparencia, ética y corrupción, ¿cómo cree que podría llegar a afectar a su compañía la NO gestión de estos temas?



Gráfico 28. Ciberseguridad y protección del dato, ¿cómo cree que podría llegar a afectar a su compañía la NO gestión de estos temas?



su negocio tendrán mejor reputación, imagen, controlarán mejor sus riesgos y a largo plazo serán más competitivas que las que se aparten de estas tendencias. En el caso de los profesionales encuestados, más del 50% considera que en sus empresas sería imposible conseguir los objetivos si no se tuvieran en cuenta los factores de la transparencia, ética y anticorrupción. **(GRÁFICO 27)**

La tendencia creciente hacia la sensorización de los activos inmobiliarios implicará un crecimiento exponencial de la cantidad de datos a gestionar. El empleo de procedimientos y herramientas que mejoren la capacidad de recopilación, análisis e interpretación de los datos será fundamental para avanzar en materia de ESG.

Del mismo modo, puede conllevar un aumento de la vulnerabilidad de los datos de las partes interesadas. Este riesgo no es menor en el sector inmobiliario, donde el aumento de edificios inteligentes, smart cities o la digitalización de procesos administrativos, entre otros, hacen que la información privada de los usuarios esté más expuesta que nunca.

Una gran mayoría de las empresas entrevistadas parece ser consciente de todo ello: el 87% de los expertos consultados asume que sin la gestión de la ciberseguridad y la protección de datos sería imposible, o al menos se retrasaría, la consecución de objetivos de su empresa. **(GRÁFICO 28)**

La relevancia de todos los aspectos ligados a la componente de gobernanza no es baladí, y aunque a día de hoy es considerada la menos relevante de las tres, su evaluación y reporte es sin duda necesario.

CÍRCULO INMOBILIARIO

C/ Alcalde Ángel Arroyo, 4 y 6. 28904 Getafe - Madrid

+34 91 506 03 61

administracion@circuloinmobiliario.org



**Círculo
Inmobiliario**
30º ANIVERSARIO

Patrocinadores:

ARNAIZ

 **arpada**

asefa seguros
Una empresa del Grupo Asegurador BMA

HOUSERS
SMART INVESTMENT

 **Lignum
Tech**

 **ST**
Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

Partners:

Deloitte.

PLANNER
EXHIBITIONS

 **ST**
Consultores

Colaboradores:

ALANTRA

 **hi**
Real Estate

lantania

MARCO
INFRAESTRUCTURAS

 **Paviprint**
TUBOS CONCRETO

PORCELANOSA
PARTNERS