

Resumen ejecutivo

Deepki, la empresa de inteligencia de datos ESG, ha encuestado a 250 gestores de fondos de pensiones europeos en el Reino Unido, Alemania, Francia, España e Italia, con unos activos bajo gestión combinados de 402 000 millones de €.



Resultados principales

- El 68 % de los fondos de pensiones europeos prevé incrementar la asignación a activos inmobiliarios comerciales a lo largo de los tres próximos años, constituyendo los factores ESG una motivación importante.
- El 79 % de los fondos de pensiones europeos prevén que los activos inmobiliarios con buenas credenciales ESG (medioambiental, social y de gobernanza) generen mejores rentabilidades o "valor ecológico" a lo largo de los próximos cinco años.
- El 64 % afirma que solo entre el 21 % y el 30 % de los activos inmobiliarios comerciales de su fondo cuentan con unas credenciales ESG sólidas. Otro 19 % afirmó que esta cifra ascendía a entre el 11 % y el 20 %.
- El 23 % prevé que la mayoría de sus activos inmobiliarios comerciales alcancen la neutralidad de carbono en un plazo de entre seis y diez años, y otro 15 % que precisen entre 11 y 15 años.
- El 80 % de los fondos de pensiones europeos considera que los gestores de activos están adoptando un enfoque holístico en materia de ESG y centrándose adecuadamente en factores sociales y de gobernanza.
- El 64 % describe como bueno o muy bueno el enfoque de su fondo de pensiones en factores sociales mientras que el 57 % afirma lo mismo de su enfoque medioambiental. El 63 % de los encuestados afirma que el enfoque de su fondo en la gobernanza es bueno o muy bueno.
- El 62 % prevé que factores sociales tales como la rehabilitación de espacios públicos, una vivienda social y asequible y la seguridad en el lugar de trabajo sean los que más valor generen a lo largo de los próximos tres años.
- El 53 % de los encuestados señala la falta de datos de calidad como principal obstáculo mientras que el 47 % señala que la capacidad para diseñar una estrategia a partir de tales datos supone un problema.
- El 37 % prevé que el "brown discounting" repercuta negativamente sobre los activos en entre un 31 % y un 40 %, y el 24 % en entre un 21 % y un 30 %, devaluándose en gran medida los activos inmobiliarios de bajo desempeño.

Introducción

Se precisa una inversión superior a 5 billones de \$ para descarbonizar el medio ambiente edificado y garantizar que el sector inmobiliario pueda cumplir con su compromiso de lograr la neutralidad de carbono para 2050.

Los fondos de pensiones desempeñarán un papel fundamental en la captación de este significativo importe dado que diseñan estrategias de inversión a largo plazo que satisfacen sus compromisos medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) al tiempo que generan valor para sus miembros.

Nuestro estudio revela que los activos inmobiliarios comerciales ya suponen una clase fundamental de activos para los fondos de pensiones europeos, y se prevé que las asignaciones se incrementen a lo largo de los tres próximos años dado que los responsables clave de la toma de decisiones reconocen que la propiedad está intrínsecamente relacionada con los tres pilares de la inversión ESG.

Así lo confirman la mayoría de fondos de pensiones europeos, que afirman que los activos inmobiliarios ecológicos generarán mejores rentabilidades a lo largo de los próximos cinco años.

Dicho esto, la asignación a activos inmobiliarios comerciales como parte de una estrategia de inversión responsable no está exenta de retos.

Los fondos de pensiones europeos admiten que la mayoría de sus asignaciones de activos inmobiliarios presentan credenciales ESG deficientes y más de uno de cada diez prevé que la mejora no llegue hasta transcurridos 15 años. Asimismo, dos quintos afirman que el "brown discounting" está provocando que sus activos inmobiliarios se deprecien.

Los encuestados afirman también que sigue existiendo la falta de datos adecuados que ayuden a informar sus inversiones inmobiliarias así como la falta de un conocimiento y una experiencia adecuados sobre el mercado.



Asignaciones a activos inmobiliarios

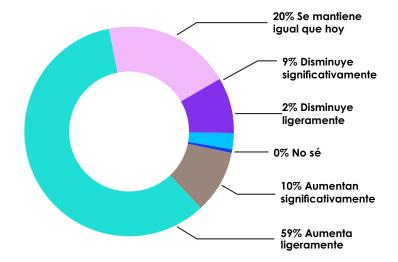
Los fondos de pensiones europeos han confiado mucho en los activos inmobiliarios comerciales como un proveedor fiable de rentabilidades a largo plazo, al tiempo que ofrecen beneficios de diversificación y protección frente a la inflación.

Casi la mitad (el 46 %) de los fondos de pensiones europeos que respondieron a la encuesta asigna entre el 21 % y el 25 % de su fondo a activos inmobiliarios comerciales nacionales. Un 24 % asigna entre el 16 % y el 20 % a esta clase de activos.

Más de dos tercios (el 68 %) de los encuestados prevén que estas asignaciones se incrementen en los próximos tres años y, si bien los motivos tradicionales para la asignación a activos inmobiliarios siguen siendo impulsores clave, el ESG constituye también un factor motivador.

Si se trata de citar motivos que justifiquen el incremento de las asignaciones a activos inmobiliarios comerciales, el 57 % afirma que la clase de activos actúa como cobertura frente a la inflación (57 %); el 52 % señala

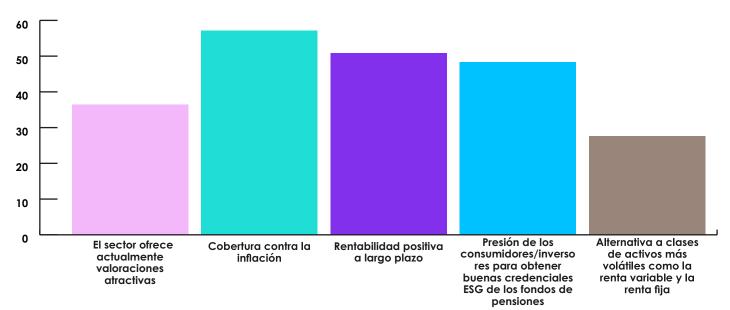
¿Cómo es probable que cambie la asignación a sus activos inmobiliarios comerciales del mercado local/doméstico en los próximos tres años?



las rentabilidades positivas a largo plazo (51 %); mientras que el 48 % menciona la presión ejercida por los inversores para que se obtengan unas buenas credenciales ESG (48 %).

Sin embargo, el estudio revela que el sector tendrá que mejorar sus características de inversión responsable si el objetivo es que los fondos de pensiones confíen en esta clase de activos como parte de su estrategia de ESG.

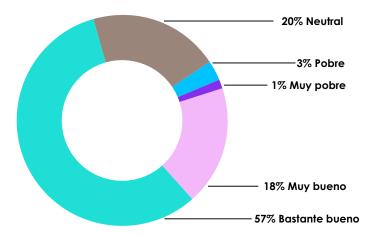
Si tiene previsto aumentar su asignación a activos inmobiliarios comerciales, ¿cuáles son las principales razones?



Algo menos de un quinto (el 18 %) de los gestores de fondos de pensiones calificaron el desempeño ESG de su sector inmobiliario comercial nacional - evaluación de la conciencia colectiva de una empresa sobre los factores ambientales, sociales y de gobernanza - como "muy buena" y un 57 % como "bastante buena" a lo largo de los últimos tres años.



¿Cómo califica el rendimiento ESG de su sector inmobiliario comercial local/doméstico (Medio Ambiente, Social y de Gobierno Corporativo es una evaluación de la conciencia colectiva de una empresa para los factores sociales y medioambientales) en los últimos 3 años?



Katie Whipp, responsable de Deepki Reino Unido, afirma:

El papel del sector inmobiliario en las estrategias de inversión de los fondos de pensiones europeos será todavía más importante en años venideros dado que los inversores institucionales reconocen la función que desempeña esta clase de activos a la hora de ayudarles a alcanzar sus objetivos ESG.

Ruta hacia la neutralidad de carbono

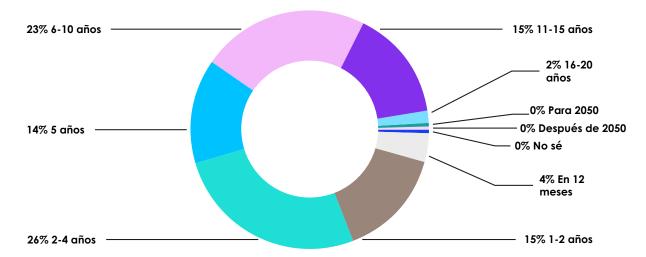
El medio ambiente edificado es responsable del 40 % de las emisiones mundiales de carbono, y hallazgos de nuestro estudio revelan que todavía queda mucho por hacer para que un inmueble pueda considerarse neutro de carbono.

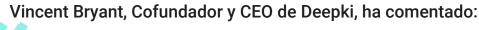
Por ello, los inversores institucionales desempeñarán un papel fundamental a la hora de ayudar al sector a alcanzar la neutralidad de carbono para 2050.

Cerca de dos tercios (el 64 %) de los gestores de fondos de pensiones europeos afirman que solo entre el 21 % y el 30 % de los activos inmobiliarios comerciales de su fondo cuentan con unas credenciales ESG sólidas. No llega a un quinto (el 19 %) sitúa esta cifra en entre el 11 % y el 20 %.

Hay pesimismo acerca de que el sector inmobiliario comercial vaya a alcanzar la neutralidad de carbono para 2030. No llega a un cuarto (el 23 %) prevé que la mayoría de sus activos inmobiliarios comerciales alcance este objetivo en un plazo de entre seis y diez años y otro 15 % que precise entre 11 y 15 años. Algo más de un cuarto (el 26 %) tiene una visión más optimista, previendo alcanzar este objetivo en entre dos y cuatro años, y un 15 % en entre uno y dos años.

La gran cantidad de legislación europea encaminada a limitar el cambio climático y a animar a los inversores a actuar responsablemente – incluido el Reglamento sobre Divulgación de Finanzas Sostenibles y la Taxonomía Ecológica Europea – pueden acelerar la senda del cambio.







Cada vez más sociedades inmobiliarias y fideicomisos inmobiliarios se están comprometiendo con la neutralidad de carbono, pero nuestro estudio revela el complejo reto al que se enfrenta el sector con numerosos edificios en déficit en materia de buen desempeño ESG. Mi principal preocupación ya no es la falta de concienciación o comprensión, sino la subestimación del trabajo necesario para conseguirlo.

Dimensión social

En los últimos años, el riesgo del cambio climático ha elevado las cuestiones medioambientales a la categoría de prioridad para los inversores. Sin embargo, el 80 % de los encuestados de nuestro estudio afirma que los gestores de activos están adoptando un enfoque holístico en materia de ESG y están centrándose adecuadamente en factores sociales y de gobernanza, a pesar del mayor protagonismo del cambio climático y las emisiones de carbono.

Casi dos tercios (el 62%) prevé que factores sociales tales como la rehabilitación de espacios públicos, una vivienda social y asequible y la seguridad en el lugar de trabajo sean los que más valor generen en los activos inmobiliarios comerciales a lo largo de los próximos tres años.

Un cuarto (el 24 %) prevé que factores medioambientales tales como la eficiencia energética, el consumo de agua y los materiales sean los que más valor generen, y el 12 % prevé que la gobernanza sea el más influyente. Esto incluye el cumplimiento de los reglamentos, la retribución, la diversidad y acciones de lucha contra la corrupción.

Los factores sociales también triunfaron sobre el medio ambiente en lo que al enfoque de los fondos se refiere. El cincuenta por ciento de los encuestados describió el desempeño medioambiental como bueno o muy bueno. Cerca de un quinto (el 18 %) lo describió como bajo. Por contra, el 43 % describió el enfoque en los factores sociales como muy bueno, y el 21 % como bueno. Solo el 12 % lo describió como bajo.



Vincent Bryant, Cofundador y CEO de Deepki, añade:

La pandemia de la Covid ha puesto de relieve los factores sociales, ya que las empresas han trabajado duro para garantizar que los espacios de trabajo y vida constituyeran un entorno saludable y seguro para sus ocupantes.

Riesgos y retos

Recopilar datos relevantes y de calidad sobre credenciales ESG del sector inmobiliario comercial es el mayor reto al que se enfrentan los fondos de pensiones europeos en lo que a mejora del ESG se refiere.

Más de la mitad (el 53 %) de los encuestados señala la falta de datos de calidad como principal obstáculo mientras que el 47 % señala que la capacidad para diseñar una estrategia a partir de tales datos supone un problema.

La falta de datos se complica aún más por las exigencias de cumplimiento impuestas sobre los planes de pensiones de demostrar que han recopilado los datos ESG necesarios.

Algomás de un cuarto (el 29%) afirma carecer internamente de las habilidades necesarias para mejorar las credenciales ESG de sus activos inmobiliarios comerciales, lo que sugiere que el sector tiene que hacer algo más para apoyar a los inversores en el desarrollo de sus estrategias de inversión responsable.

¿Qué desafíos principales se plantean a la hora de garantizar que los activos inmobiliarios comerciales de los fondos de pensiones puedan mejorar sus credenciales ESG?

Desafíos de mejora del desempeño ESG de los activos inmobiliarios comerciales

1.	Recopilación de datos de calidad	53%
2.	Capacidad para desarrollar una estrategia a partir de los datos	47%
3.	Preocupaciones en materia de cumplimiento respecto de la recopilación de datos	44%
4.	Comprensión/análisis de los datos	41%
5.	Coherencia entre los distintos gestores de activos	40%
6.	Datos incompletos	36%
7.	Mediciones/comparativas	34%
8.	Poca experiencia internae	29%
9.	Colaboración con gestores de activos para mejorar el desempeño ESG de los activos	28%
10.	Conocimientos/habilidades/experiencia del fideicomisario	22%
11.	Coste del cumplimiento ESG	17%
12.	Equilibrio entre las exigencias de desempeño a corto plazo y las inversiones a largo plazo y mejora de las credenciales ESG	6 %
13.	Regulación	1%



Emmanuel Blanchet, Co-founder and COO of Deepki, says:

Para llegar a comprender el desempeño ESG de un activo inmobiliario hay que partir de buenos datos y esto supone un verdadero reto para muchos planes de pensiones. La demanda de los fondos europeos con inversiones inmobiliarias significativas crece rápidamente porque necesitan experiencia y apoyo a la hora de recopilar los datos adecuados, analizarlos y diseñar estrategias para alcanzar la neutralidad de carbono.

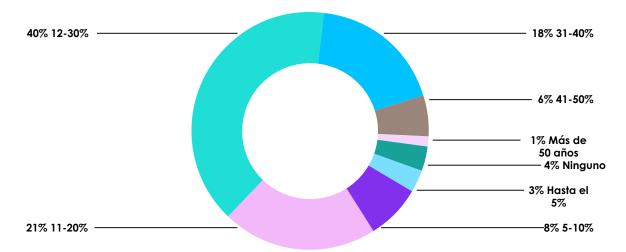
Los encuestados también detectaron un riesgo creciente de "brown discounting" respecto de los activos inmobiliarios comerciales que revela un bajo cumplimiento ESG y un riesgo de mantenimiento diferido que podría precisar un desembolso de capital adicional para obtener mejoras.

En el último año, dos quintos de los fondos de pensiones afirmaron que el "brown discounting" había derivado en una depreciación de entre el 21 % y el 30 %. Otro 21 % fue testigo de una caída del valor de los activos de entre el 11 % y el 20 %.

Algo menos de un quinto (el 18 %) fue testigo de una fuerte depreciación de entre el 31 % y el 40 %, destacando el interés creciente por el riesgo climático y la resiliencia, las emisiones de carbono y la salud de los ocupantes.

Al menos dos tercios (el 62 %) de los fondos de pensiones europeos prevén un incremento del "brown discounting". Más de un tercio (el 37 %) prevé que este repercuta negativamente sobre los activos en entre un 31 % y un 40 %, y el 24 % en entre un 21 % y un 30 %, devaluándose en gran medida los activos inmobiliarios de bajo desempeño.

¿Qué depreciación del valor está viendo actualmente en términos de "brown discounts" para los activos inmobiliarios comerciales que demuestran claramente la obsolescencia o el riesgo de mantenimiento diferido que puede requerir un desembolso de capital adicional para mejoras en comparación con hace 12 meses?





Emmanuel Blanchet, Co-founder and COO of Deepki, continues:

El valor de los activos inmobiliarios comerciales con bajo desempeño ESG se está viendo significativamente afectado por el "brown discounting" y nuestro estudio sugiere que la devaluación resultante va a ser incluso más pronunciada. Como consecuencia, estamos siendo testigos de cómo crece drásticamente la demanda de nuestra tecnología a medida que los propietarios y gestores asumen el desafío de la neutralidad de carbono para proteger sus activos.

Conclusión

Los activos inmobiliarios comerciales están ejerciendo un impacto positivo demostrado en las carteras de los inversores en sus esfuerzos por diseñar estrategias responsables.

Existen evidencias de que los factores sociales y de gobernanza no están desempeñando un papel secundario en las consideraciones medioambientales, y que los fondos de pensiones europeos se muestran optimistas acerca de la aportación ESG de los activos inmobiliarios comerciales.

No obstante, el estudio también destaca una serie de obstáculos a la hora de mejorar en materia de ESG.

Cabe destacar que habrá que solucionar la falta de datos para que los inversores puedan tomar decisiones con toda la información necesaria y habrá que hacer un esfuerzo conjunto por incrementar la concienciación y el conocimiento sobre cuestiones ESG clave para el sector inmobiliario comercial.

Es responsabilidad de todo el sector inmobiliario garantizar el cumplimiento de sus objetivos de neutralidad de carbono y asumir sus responsabilidades con las personas y comunidades en las que opera.

