**Francesca Postolache, Partener PwC Romania**

**Toate tranzacțiile imobiliare ar putea fi influențate de standardele de eficiență energetică, în următorii 10 ani**

Investitorii imobiliari spun că eficiența energetică a devenit un criteriu important în tranzacțiile imobiliare, aceștia calculând încă de la început cât i-ar costa să aducă o clădire la emisii de carbon aproape zero, reiese din raportul “Emerging Trends in Real Estate 2021”, realizat de PwC.

Mai mult, ei sunt de părere că în următorii 10 ani toate tranzacțiile imobiliare ar putea fi influențate de standardele de eficiență energetică, în contextul în care țintele climatice ambițioase ale statelor vor aduce reglementări mai stricte în domeniu, care se vor adăuga la presiunile în creștere din partea investitorilor și chiriașilor.

Ignorarea acestei probleme implică riscul de a avea un „activ blocat” care nu respectă reglementările și pentru care nu vor exista cumpărători sau chiriași. Astfel că, modernizarea clădirilor existente și aplicarea unor standarde mai stricte în cazul clădirilor noi vor fi obligatorii.

**Situația în Europa. Reglementări**

Potrivit unui raport realizat de Comisia Europeană în 2020, peste 85% din stocul de clădiri al UE (peste 220 de milioane de unități) au fost construite înainte de anul 2001, iar majoritatea nu sunt eficiente din punct de vedere energetic. În general, clădirile sunt responsabile pentru aproximativ 40% din consumul total de energie al UE, dar și pentru 36% din emisiile de carbon din energie.

Uniunea Europeană a lansat Pactul Verde (Green Deal), un set de politici care prin urmărește reducerea emisiilor de carbon cu cel puțin 55% până în 2030, comparativ cu 1990, și atingerea neutralității climatice până în 2050. Pentru atingerea acestui obiectiv este necesar ca țările membre UE să aplice reglementări mai stricte. Pentru a atinge obiectivul stabilit până în 2030, UE ar trebui să reducă emisiile de gaze cu efect de seră ale clădirilor cu 60%, consumul final de energie cu 14% și consumul de energie pentru încălzire și răcire cu 18%.

În Europa, sunt țări care au introdus reglementări pentru eficiență energetică. Spre exemplu, în Marea Britanie, dacă o clădire comercială nu are standardele minime de eficiență energetică aceasta nu poate fi închiriată. Olanda va introduce o reglementare similară pentru clădirile de birouri. Totodată, Germania a introdus o taxă pe carbon pentru clădirile care au emisii mai mari decât limitele impuse. Taxa este în prezent destul de mică și dacă nu va avea efectul scontat, este de așteptat să crească.

Și în Asia, China și Singapore sunt așteptate reglementări mai stricte în domeniul imobiliar, care ar urma să ajute statele în atingerea țintelor de mediu.

**Modernizarea clădirilor vechi sau construcția altora noi**

Principala discuție în jurul decarbonării în imobiliare se poartă în prezent în jurul modului de măsurare și contabilizare a emisiilor de carbon.

Potrivit Organizației Națiunilor Unite (ONU) și EIA (Energy Information Administration) SUA, aproximativ 74% din carbonul emis în timpul ciclului de viață al unei clădiri provine din construcția și demolarea acesteia și doar 25% din operațiunile sale. Dar, în timp ce emisiile din operațiuni pot fi reduse, cele din construcție rămân.

Având în vedere și estimările că 80% din clădirile care vor exista în 2050 au fost deja construite, eficiența energetică a acestora ar avea un impact mai mare asupra atingerii obiectivelor de reducere a emisiilor, decât dezvoltarea de clădiri noi.

În ceea ce privește emisiile din construcțiile noi, producătorii de materiale investesc masiv în cercetare și dezvoltare pentru a reduce amprenta de carbon a acestora, statele introduc noi standarde în construcții, iar dezvoltatorii fac trecerea la utilizarea energiei regenerabile și investesc în sisteme AI de monitorizare a consumului de energie.