

금융/리츠팀

이경자
Analyst
kyungja.lee@samsung.com

대체투자 (OVERWEIGHT)

부동산의 ESG, 선택이 아닌 필수

- ESG가 기업의 존속을 결정하기도 하며 ESG는 선택이 아닌 생존 전략
- ESG 투자의 3%를 차지하던 부동산 섹터에도 ESG 중요성 확대, 주로 환경에 집중
- 부동산이 ESG를 준수할 경우 운용 비용이 감소하고 자산가치의 프리미엄으로 작용하며 그린본드 등 자금조달 비용이 낮아지며 경제적 효용성 상승

WHAT'S THE STORY

생존을 위한 ESG: 환경(Environment), 사회적 책임(Social Responsibility), 지배구조(Governance)를 일컫는 ESG가 기업과 자산의 비재무적 요소가 아닌 재무적 요소가 되고 있다. 신용평가기관이 ESG를 주요요소로 고려하여 기업의 존속을 결정하기도 하는 등, ESG는 이제 선택이 아닌 생존전략이다. 2014년 18조달러였던 글로벌 ESG 투자는 2030년 100조달러에 이를 전망으로 ESG 투자는 대세가 되었다. ESG 투자의 대부분은 주식과 채권 등 전통 자산이고 부동산 비중은 3%에 불과하나, 부동산 자산군에도 ESG 요구가 거세지고 있다.

ESG 기준에 미달하는 부동산 투자 제약: 최근 급격한 기후변화로 에너지 소비의 40%를 차지하는 주체이자 기후변화의 악영향을 가장 크게 입는 부동산에 ESG 중 E(환경)의 중요성이 커지고 있다. 부동산에는 미국의 LEED, 영국의 BREEAM 등 다양한 건축물 인증제도가 있어 타 자산군 대비 환경측면의 정량화가 용이하며 ESG 전략을 활용한 부동산 투자에 가장 일반적인 방식이기도 하다. 건축물 중에서도 전력 다소비 업종인 데이터센터와 물류센터 위주로 그린 인증을 취득하거나 건물 내 재생에너지 전환이 주로 시도되고 있다. 운용사들은 ESG 기준에 미달하는 부동산 투자는 배제하기 시작했으며 이는 유럽 연기금이나 블랙스톤, 브룩필드 등 북미의 대형 부동산 운용사에서 강화되고 있다.

그린빌딩과 그린본드: 부동산이 ESG를 준수하려는 이유는 글로벌 스탠다드에 부합하기 위함도 있지만 경제적 효용성이 높아지고 있으며, 나아가 자산 가치의 프리미엄 형성이 가능해지기 때문이다. 그린빌딩은 운용비용 감소가 가능하며, 임차율과 임대료에 압도적 성과를 보임으로써 프리미엄을 인정받는다. 442개 글로벌 리츠를 분석한 결과 GRESB 점수가 1% 증가할 때 리츠의 ROA는 1.3%, ROE는 3.4% 증가했다. 340개 유럽 사모 부동산펀드 기준 GRESB 점수가 10p 높아질 때 연간 수익률은 34bp 높아졌다. 더불어 그린본드는 일반 채권금리보다 저리에 자금조달이 가능하다.

ESG에 힘쓰는 리츠: ESG가 부동산 투자전략의 트렌드가 됨에 따라 연관 상품과 지수개발이 늘고 있다. 최근 개발된 'FTSE-EPRA-NAREIT' 그린 지수나 'Nikkei ESG-리츠' 지수는 ESG 기준에 맞는 리츠 비중을 높게 설계한 지수들이다. 글로벌 리츠들은 ESG 기준을 만들고 운영성과를 보고한다. 미 상위 시가총액 100개 리츠의 51%가 탄소배출량을 공시할 정도로 인식의 전환이 빨라지고 있다. ESG 우수 리츠는 전력 다소비 업종에 속한 데이터센터 리츠로 전력소비의 대부분을 재생에너지로 전환한 에퀴닉스, 가장 많은 그린빌딩 인증을 보유한 보스턴프로퍼티스, 최근 연이어 그린본드 발행에 성공한 아센다스 리츠 등이다. 리츠는 환경 이슈에 대응하지 못할 경우 재무적 영향이 주주 배당 하락으로 즉시 나타나므로 ESG는 리츠의 밸류에이션에 주요소가 될 것이다. 아직 미진한 한국 부동산 업계의 ESG를 위해 가장 시급한 것은 부동산별 정보 추적과 ESG 평가에 용이한 요소가 될 그린인증의 취득이다.

EXECUTIVE SUMMARY

PART 01 생존을 위한 ESG

환경(Environment), 사회적 책임(Social Responsibility), 지배구조(Governance)를 일컫는 ESG가 기업과 자산의 비재무적 요소가 아닌 재무적 요소가 되고 있다. 신용평가기관이 ESG를 주요요소로 고려하여 기업의 존속을 결정하기도 하는 등 ESG는 이제 선택이 아닌 생존전략이다. 2014년 18조달러였던 글로벌 ESG 투자는 2030년 100조달러에 이를 전망으로 ESG 투자는 대세가 되었다. ESG 투자의 대부분은 주식과 채권 등 전통자산이고 부동산 비중은 3%에 불과하나, 부동산 자산군에도 ESG 요구가 거세지고 있다.

PART 02 ESG 기준에 미달하는 부동산 투자 제약

급격한 기후변화로 에너지 소비의 40%를 차지하는 주체이자 기후변화의 악영향을 크게 입는 부동산에 ESG 중 E(환경)의 중요성이 커지고 있다. 부동산에는 미국의 LEED, 영국의 BREEAM 등 다양한 건축물 인증제도가 있어 타 자산군 대비 환경측면의 정량화가 용이하며 ESG 전략을 활용한 가장 일반적인 부동산 투자방식이기도 하다. 건축물 중에서도 전력 다소비 업종인 데이터센터와 물류센터 위주로 그린 인증을 취득하거나 건물 내 재생에너지 전환이 시도되고 있다. ESG 기준에 미달하는 부동산 투자가 배제되기 시작했으며 유럽 연기금이나 블랙스톤 등 대형 운용사 중심으로 강화되고 있다.

PART 03 그린 빌딩과 그린 파이낸스

부동산이 ESG를 준수하려는 이유는 글로벌 스탠다드에 부합하기 위함도 있지만 경제성 효율성이 높아지고 있으며, 나아가 자산 가치의 프리미엄 형성이 가능해지기 때문이다. 그린빌딩은 운용비용 감소가 가능하며, 임차율과 임대료에 압도적 성과를 보임으로써 프리미엄을 인정받는다. 442개 글로벌 리츠를 분석한 결과 GRESB 점수가 1% 증가할 때 리츠의 ROA는 1.3%, ROE는 3.4% 증가했다. 340개 유럽 사모 부동산펀드 기준 GRESB 점수가 10p 높아질 때 연간 수익률은 34bp 높아졌다. 더불어 그린본드는 일반 채권금리보다 저리에 자금조달이 가능해 부동산의 ESG 확대에 기폭제가 될 것이다.

PART 04 ESG에 힘쓰는 리츠

ESG가 부동산 투자전략의 트렌드가 됨에 따라 연관 상품과 지수개발이 늘고 있다. 최근 개발된 'FTSE-EPRA-NAREIT' 그린 지수, 'Nikkei ESG-리츠' 지수는 ESG 기준에 맞는 리츠 비중을 높게 설계한 지수들이다. 글로벌 리츠들은 ESG의 운영성과를 보고하며 미 상위 시가총액 100개 리츠의 51%가 탄소배출량을 공시한다. ESG 우수 리츠는 전력소비의 대부분을 재생에너지로 전환한 에퀴닉스, 최대의 그린빌딩 인증을 보유한 보스턴프로퍼티스, 연이어 그린본드 발행에 성공한 아센다스 리츠 등이다. 리츠는 환경 이슈에 대응하지 못할 경우 재무적 영향이 주주 배당 하락으로 즉시 나타나므로 ESG는 리츠의 밸류에이션에 주요소가 될 것이다. 아직 미진한 한국 부동산 업계의 ESG를 위해 가장 시급한 것은 부동산별 정보 축적과 ESG 평가에 용이한 요소인 그린인증의 취득이다.

REPORT

CONTENTS

01	ESG, 선택이 아닌 필수	4p
	생존을 위한 ESG 각국의 ESG 정책과 상품 ESG 평가 방법	
02	부동산에도 ESG 바람이	10p
	기후변화 부동산의 ESG 평가 방법 GRESB, 가장 보편적인 부동산 ESG 평가 기준 부동산/인프라 운용사 사례 ESG 투자의 성과	
03	그린 빌딩과 그린 파이낸스	20p
	예고된 규제 부동산의 ESG 방법 ① 디지털 기술을 활용 부동산의 ESG 방법 ② 재생에너지를 활용 경제적으로도 이득 한국의 ESG 부동산 그린 파이낸스, 자금 조달 비용을 낮추는 방법	
04	ESG에 힘쓰는 리츠	30p
	ESG 리츠 증가 ESG 우수 리츠	

ESG, 선택이 아닌 필수

생존을 위한 ESG

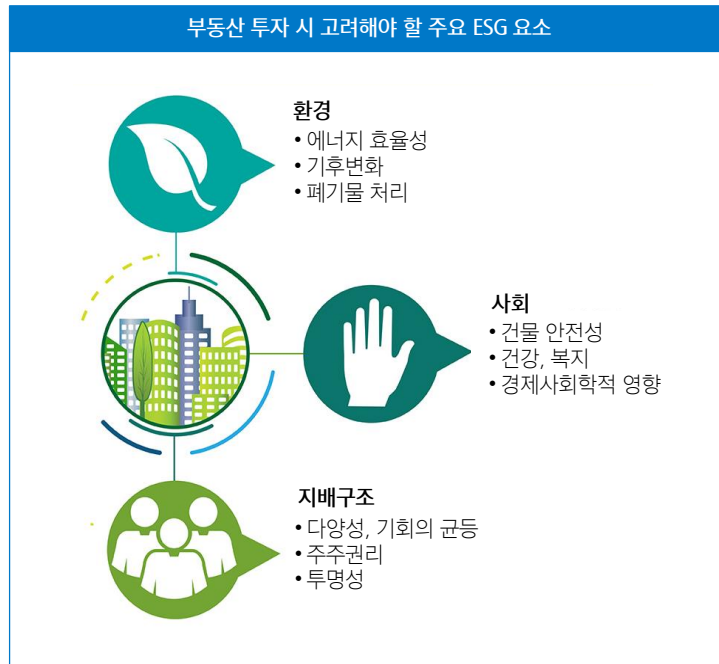
2019년 11월, 무디스는 엑슨모빌의 등급 전망을 '안정적(stable)'에서 '부정적(negative)'로 조정하며 'ESG 관련 우려는 화석연료 산업군에서 두드러지며 규제기관과 투자자들의 압력에 놓여 있다'고 언급했다. ESG 평가가 엑슨모빌 등급 전망 하향의 주요인 중 하나였다고 밝힌 셈이다. 이어 92년만에 다우 지수에서도 퇴출되는 등 저탄소 경제에 적응하지 못한 엑슨모빌의 사건은 채권과 주식시장에 충격을 줬다. 그간 우리가 어렵듯이 인식하던 ESG의 중요성을 깨닫게 하는 사례가 되었으며 이제 주식과 채권 뿐 아니라 부동산을 포함한 대체투자 시장에서도 이러한 변화가 빨라지고 있다.

ESG는 비재무적인 요소인 환경(Environment), 사회적 책임(Social Responsibility), 지배구조(Governance) 등 기업이나 비즈니스의 사회적 가치를 측정하는 요소다. 비재무적 요소였지만 ESG 리스크가 기업과 자산의 손익에도 영향을 끼치기 시작하며 이제 ESG 기준은 재무적 요소가 되어가고 있다. 최근 주요 신용기관들이 신용등급 평가에 있어 ESG를 주요요소로 고려하기 시작하며 ESG는 기업의 생사를 결정하는 요인이 되고 있다.

올해는 그 어느 때보다 ESG에 대한 관심이 높아졌는데 당장 2021년이면 파리기후협약 발효에 따른 새로운 국제적 기후체제가 시작되고 이에 맞춰 주요국들이 탄소중립을 선언하는 추세다. 파리기후협약을 탈퇴하고 동떨어진 움직임을 보이던 미국도 조 바이든이 대통령으로 당선되며 이에 동참할 것으로 예상된다. 그러나 ESG가 갑자기 부상한 주제는 아니다. 1950년대, '미국 전기 노동자 협회'가 운용 자금을 주택 프로젝트에 투자하거나 '유나이티드 광산 근로자 조합'이 의료 시설에 투자한 것 등이 ESG의 초기 실전 사례다. 1970년대 남아공의 탄압 정권(Apartheid regime) 사례는 ESG가 직접적으로 영향력을 행사한 사례다. 미국의 레온 설리번 목사는 1971년 'Sullivan Principles'이라는 윤리 강령을 설립하고 이에 위배되는 남아공 기업에 투자한 미국 기업을 조사했다. 이를 토대로 미국 정부는 남아공의 많은 기업들에게 투자금지 조치를 취한 결과 탄압 정권이 퇴출되었다. 2006년 UN의 PRI 주도로 '책임투자 원칙'이 제정되고 이에 서명하는 글로벌 연기금이 늘어나며 ESG 투자의 시발점이 되었다.

최근 글로벌 운용업계에서 ESG의 중요성이 확대되며 이를 의무적으로 고려하는 기관들이 늘고 그 기준도 엄격해지고 있다. 한국 역시 비록 초창기지만 올 들어 ESG 전략을 운용 포트폴리오에 적용하는 사례가 늘고 있다. 상장사 대상으로 ESG 등급을 평가하기 시작했으며, 기업들은 GRI 가이드라인에 기반한 '지속가능경영 보고서'를 발간하기 시작했다. 부동산 역시 ESG에 의거한 투자판단의 중요성이 부상하고 있다. 한국은 아직 부동산 투자에 있어 ESG 전략을 활용하는 사례가 많지 않지만 미국 CalPERS, 네덜란드 ABP, 캐나다 CPPIB 등 글로벌 주요 연기금은 부동산 투자 시 ESG 기준을 고려하고 있다. 주로 부동산의 에너지 효율, 자원 소모량 등 E(환경)에 초점이 맞춰져 있다.

그림 1. 부동산의 ESG



자료: NAREIT, 삼성증권

표 1. 글로벌 주요 연기금의 ESG 관련 투자원칙 및 전략

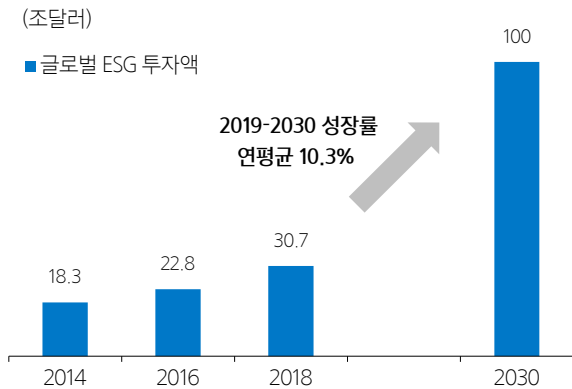
기관	관련 내용
CalPERS (캘리포니아주 공무원연금)	1984년부터 '기업지배구조 개선 프로그램' 추진, 1987년부터 매년 집중감시대상 기업을 발표하는 'Focus list' 도입 2013년 'Investment Beliefs' 수립, 책임투자 관련 정책을 최상위 원칙으로 명시 2017년 '5개년 지속 가능한 투자전략 계획'- '펀드의 지속가능성' 부문에서 투자 결정에 ESG를 고려 부동산 투자 시 에너지 효율, 자원 사용, 공정 임금 및 급여 등을 고려
ABP (네덜란드 공무원연금)	투자정책서의 10가지 투자원칙 중 하나로 ESG가 중요한 고려사항임을 언급 'ABP Responsible Investment Policy'를 수립해 ESG 분석과 투자배제 기준에 대한 구체적 가이드라인 제공 Vision 2020에서 책임투자 및 지속가능성 언급, 이와 연계하여 2020년까지 구체적인 책임투자 목표 제시 부동산, 인프라 투자에 지속가능지수 벤치마크를 도입해 책임투자 적용
CPPIB (캐나다 공적연기금)	기금 내 Sustainable investing group 설치, 전사적으로 ESG 요소와 관련된 투자 분석 지원 및 연구 수행 ESG 성과에 근거하기보다는 ESG를 투자 분석에 통합(integrated). 주식, 사모펀드 투자 시 ESG 요소 고려 최근 기후 변화 관련 투자에 집중, 지배구조/전략/위험관리/측정치표 등 네 가지에 대해 기업측에 권고 부동산 투자 시 Sustainable investing group이 ESG 요인 평가, 투자 과정 상 실사와 모니터링에 이를 적용
GPIF (일본 국민연금)	최상위 투자원칙에 스튜어드십 책임준수와 그 예시로 ESG에 대한 설명을 명시 2017년 주식뿐 아니라 채권, 부동산 등 모든 자산군에 스튜어드십 이행여부/ESG를 측정하도록 수정 일본 주식에 대해 3가지 ESG 지수를 선정, 이 지수를 추종하는 패시브 투자(주식 포트폴리오의 3% 규모)

자료: 한국금융연구원, 삼성증권

각국의 ESG 정책과 상품

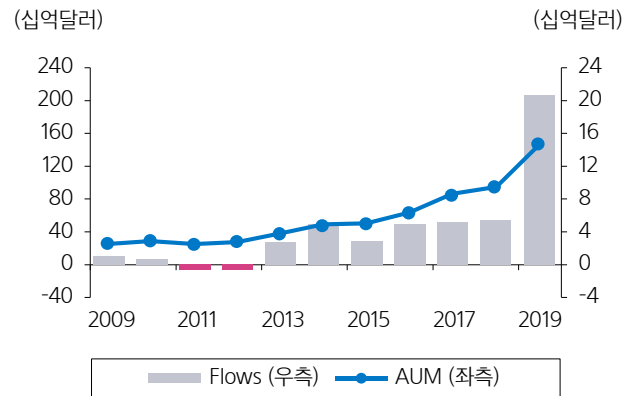
ESG라는 단어를 자주 듣게 됐지만 대부분은 ESG 투자의 실효성에 의문을 가지고 있다. 비재무적 가치라는 ESG가 경제적 이득과는 거리가 멀다는 인식이 여전하기 때문이다. 그럼에도 최근 글로벌 ESG 투자는 빠르게 늘고 있으며 관련 펀드의 수익률도 벤치마크를 상회하는 모습이다. 글로벌 지속가능 투자 연합(Global Sustainable Investment Alliance, GSIA)에 따르면 2018년 글로벌 ESG 투자 규모는 30.7조 달러로 2014년 18.3조달러에서 4년만에 2배 남짓 증가했고, 2030년에는 100조달러에 이를 전망이다. 올해 코로나19를 겪으며 ESG에 대한 중요성이 더욱 강조되며 2분기 말 글로벌 '지속 가능한 펀드' 유입액은 71억달러에 달했다. 글로벌 주식시장 시가총액이 73조달러라는 점에서 비재무적 요소인 ESG를 고려하는 투자가 오히려 메인스트림이 되기 시작했다.

그림 2. 글로벌 ESG 투자액



자료: GSIA, 삼성증권

그림 3. 지속 가능한 펀드 유입 자금 규모 추정치



자료: Morningstar Direct Data, 삼성증권

유럽의 ESG 투자액은 1.1조유로로 글로벌 ESG 투자의 50%를 차지, 가장 활발한 움직임을 보인다. 금융 위기를 거치며 공적자금의 중요성이 부각돼 일찍이 책임투자가 발전한 영향이다. 유럽은 자산운용업에 요구하는 기준도 가장 까다롭다. 2018년 EU집행위원회가 제출한 '지속가능 금융' 관련 법안은 자산운용사의 공시 의무를 ESG 중심으로 더욱 강화한다는 내용을 담고 있다. Mercer가 유럽 12개국, 927개 기관 투자자 대상으로 진행한 설문조사 결과 불과 2년 전에는 40%만이 ESG투자를 고려했지만 2019년에는 55%, 2020년에는 89%가 ESG 위험을 고려한다고 답변, ESG는 필수적인 투자전략이 되었음을 시사한다.

표 2. 유럽이 발의한 '지속가능 금융'에 포함된 자산운용사의 공시 의무

대상	내용
1 금융사 정책	지속 가능성 리스크를 투자 의사결정에 반영하는 방법에 대해 정책을 웹사이트에 게재 - 의사결정 과정에서 지속가능성 요인의 부정적 영향을 고려하는지 여부 - 실사 정책, 지속가능성 리스크 요소의 식별과 우선순위 결정 방법
2 상품설명서	- 투자 전 공시자료는 투자결정 과정에서 지속가능성 리스크를 고려할 방법 - 수익률에 미칠 지속가능성 리스크 영향 평가
3 지속가능한 목적성 투자 상품	- ESG 속성의 평가, 특성, 모니터링 방법론, 지속가능 투자의 영향 공시 - 해당 상품이 지속가능 투자지수를 사용할 경우 인덱스가 투자 목적을 반영하는 방식
4 각 상품	- 2022년까지 지속가능성 리스크를 고려하는지 여부와 방법 공시, 미공시 경우 이유 명시

자료: EU집행위원회, 삼성증권

유럽 다음으로 ESG 투자 비중이 높은 곳은 미국으로 35%를 차지한다. 유럽은 스웨덴, 노르웨이, 네덜란드 등 각국 연기금 중심으로 책임투자가 보편화된 반면 미국은 블랙록과 뱅가드 등 대형 운용사의 ETF 중심으로 ESG 투자가 확대되고 있다. 그간 미국은 'S'와 'G'에 집중된 ESG 투자를 실천해 왔다. 비록 트럼프 행정부는 파리협약에서 탈퇴했지만 주정부와 지방정부는 연방정책과 별도로 부동산에 환경 기준을 강화해 왔다. 9개 동부지역 주들이 탄소배출권 거래제 의정서를 이행하고, 캘리포니아주가 2030년까지 재생에너지에서 전기의 50%를 확보한다는 계획 등이 그 사례다.

아시아는 아직 ESG 투자 비중이 높지 않으나, 최근 일본이 빠르게 ESG 투자를 늘리고 있다. 2014년 스투어드십 코드 도입과 2015년 일본공적연금(GPIF)의 UN PRI 서명 이후, ESG 투자 규모는 2016년 5.7만 엔에서 2018년 23.2만엔으로 단숨에 4배 늘었다. 현재 운용자산 151조엔 중 5.7조엔(3.7%)은 ESG 자산에 투자되며 그린본드에 4천억엔이 투자된다.

그림 4. 일본 GPIF의 ESG 투자 방식

ESG Integration 규모 (ESG 요소를 고려한 투자자산)	ESG 지수를 추종하는 운용 자산 규모	그린본드 투자규모	PRI 평가등급 (전략 및 지배구조)
151조엔	5.7조엔	0.4조엔	A+

자료: GPIF, 삼성증권

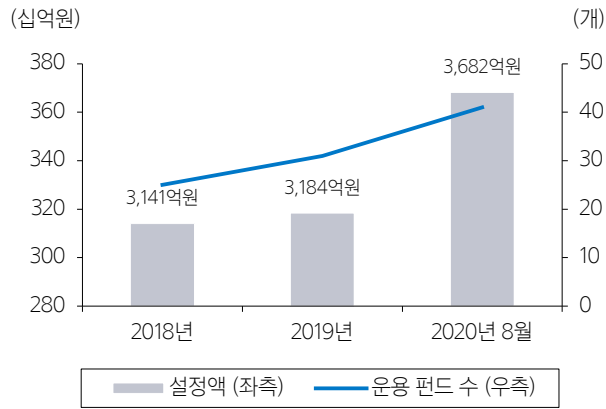
국내 ESG 펀드의 순자산 규모가 2020년 2월 기준 3,869억원으로 2년 전 1,451억원 대비 크게 늘어났지만 글로벌 펀드와는 격차가 크다. 국내 ESG 펀드의 97% 이상이 연기금과 공제회를 통해 투자되고 있으며 2018년 7월, 국민연금의 스투어드십 코드 도입 발표 이후 국민연금이 ESG 투자를 주도하고 있다. 반면 공모펀드의 움직임은 거의 없었으나 최근 이에 특화된 펀드들이 조성되는 추세다. 국내 역시 기존 ESG 투자가 사회적 책임과 기업의 지배구조에 관련된 비중이 컸다면, 코로나19를 겪으며 환경에 초점을 맞춰지고 있다는 점이 특징적이다.

표 3. 국내 주요 연기금의 ESG 투자 규모

(천억원, %)	2015	2016	2017	2018	2019	
국민연금	총 운용 규모	5,123	5,583	6,216	6,388	6,983
	책임투자 규모	69	64	69	267	270
	비중	1.3	1.1	1.1	4.2	3.9
사학연금	총 운용 규모	128	139	158	160	207
	책임투자 규모	1	2	1	1	1
	비중	0.9	1.5	0.6	0.8	0.6
공무원연금	총 운용 규모	52	65	80	88	89
	책임투자 규모	1	0	1	1	2
	비중	2.1	0.6	0.9	1.1	1.8
우정사업본부	총 운용 규모	1,091	1,120	1,168	1,257	1,301
	책임투자 규모	1	1	2	1	10
	비중	0.1	0.1	0.1	0.1	0.7

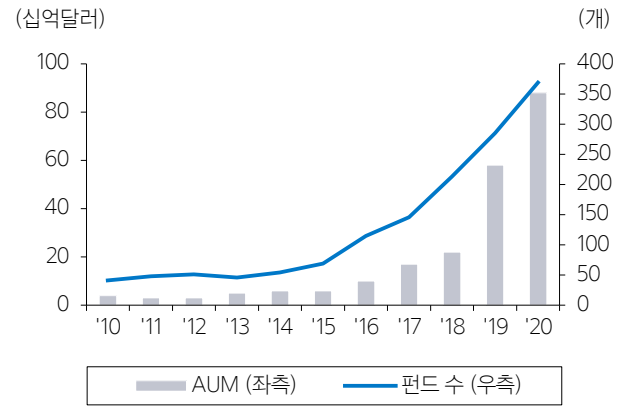
자료: 각 기관, 삼성증권

그림 5. SRI 펀드 설정액 - 국내는 주로 S와 G 중심의 ESG 투자



자료: 에프앤가이드, 삼성증권

그림 6. ESG에 투자하는 글로벌 ETF/ETP AUM 추이

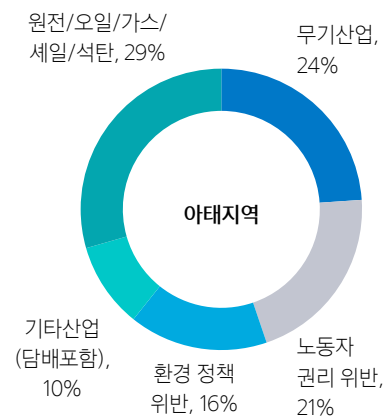


자료: ETFGI, 삼성증권

ESG 평가 방법

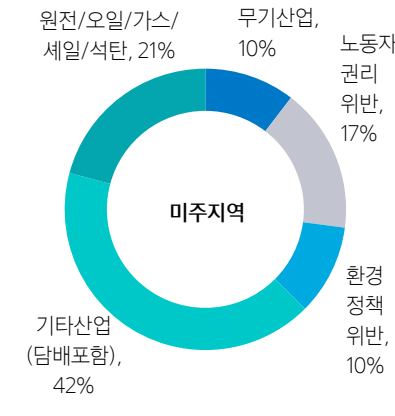
주요 기관들의 네거티브 스크리닝 사례에서 최근 ESG 투자의 트렌드를 파악할 수 있다. 2020년 8월 MIRA가 운용자산 20조달러 이상의 글로벌 150개 기관투자자를 대상으로 한 조사에서 투자 결정 시 가장 적극적으로 제외하는 요소는 화석연료 사용과 환경정책 위반이었다. 이 비중이 아태지역은 45%, 환경 규제가 엄격한 EMEA(유럽, 중동, 아프리카) 지역은 58%에 육박했다. 미국은 31%이었는데 당시 트럼프 행정부의 특성 상 유럽 대비 환경 인식은 다소 낮은 대신 담배 등 건전하지 못하다고 인식되는 산업을 배제하는 비중이 42%로, 사회적 책임이나 지배구조를 좀더 신경 쓰는 분위기다.

그림 7. 글로벌 운용사들이 투자 의사결정 시 적극적으로 제외하는 요소들



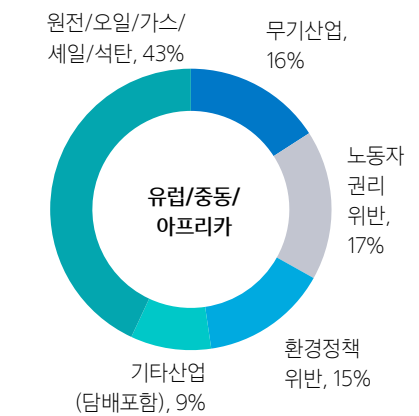
자료: MIRA (2020년 8월), 삼성증권

그림 8. 네거티브 스크리닝 사례



자료: MIRA (2020년 8월), 삼성증권

그림 9. 네거티브 스크리닝 기준

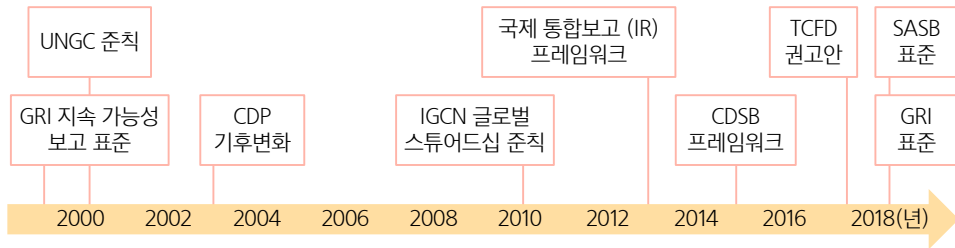


자료: MIRA (2020년 8월), 삼성증권

대체로 ESG 투자 실천을 위해 기본적으로 요구하는 사항은 ESG 관련 공시다. EU, 영국, 싱가포르, 남아공, 대만 등은 상장기업의 ESG 공시를 의무화하고 있다. EU와 영국은 최근 금융안정위원회(FSB)에서 발표한 '기후변화 관련 재무정보공개'(TCFD, Task force on climate-related financial disclosure)의 권고안에 따라 사업보고서에 기후변화 관련 재무정보 공시를 법으로 강제한 반면, 미국은 이 법안이 2019년

7월 부결되며 기업 지배구조와 환경에 관해 일부 정보만 공개하고 있다. 국내는 일부 기업들이 자체적으로 글로벌 지속가능보고 기준인 'GRI(Global reporting initiative standards)'를 참고해 지속가능 경영 보고서를 발간하나, 일반적인 이슈 기재에 그치고 있다.

그림 10. ESG 공시에 대한 국제적 추진 상황



자료: 딜로이트 사회적가치전략센터(CSII), 삼성증권

표 4. 주요국 ESG 정보공개제도 도입 현황

국가	연기금 규제	스튜어드십 코드	기업의 ESG 공시 관련 제도
미국	X	O	기후변화, 지배구조 분야에 대해서만 공시 의무 존재
영국	O	O	EU 비재무정보 공개 지침을 2018년부터 적용, TCFD 의무 반영
프랑스	O	O	사회, 환경, 지속가능성의 3개 분야에 걸쳐 비재무정보 공시 의무화
일본	X	O	정부와 증권거래소가 온실가스 배출량, 지배구조 등에 공시 의무 부여
호주	O	O	정부와 증권거래소가 ESG 리스크 등 관련 공시 의무 부여
한국	O	O	지배구조 의무공시, 환경/사회정보에 대해서는 자율공시 촉진 방침

자료: PRI, 한국사회책임투자포럼, 삼성증권

부동산에도 ESG 바람이

부동산의 ESG 평가 방법

최근 급격히 진행된 기후변화의 영향으로 부동산의 ESG는 주로 환경에 집중돼 평가되고 있다. 2020년 3월 GPIF, ABP, USS 등 글로벌 주요 연기금의 CIO들은 '지속 가능한 자본시장의 결의'라는 제목의 성명서를 발표했다. 기후변화가 투자대상 기업이나 자산에 위험요소를 밝히며 연기금들이 단기 수익률에만 초점을 맞춘다면 포트폴리오에 최대 리스크인 기후변화를 관리하지 못할 것이라고 강조했다. 글로벌 연기금들이 기후변화 위험을 강조하는 이유는 기후변화가 가져올 '경제적 손실'에 있다. ESG 투자가 단순히 환경 보호라는 대의명분을 위해서만은 아니다. 연금 운용자로서 투자자산이 기후변화 이슈에 대응하지 못하면 관련 비용이 늘어나며 투자자산 가치가 훼손되고, 이는 스튜어드십 위반으로 귀결된다.

기후변화로 인해 다양한 자산군 중, 부동산이 입을 영향이 가장 막대하고 직접적이다. 기후변화의 주범은 이산화탄소이고 건물은 이산화탄소를 가장 많이 배출하는 주범이다. UN에 따르면 전세계 건물들은 전세계 에너지의 40%, 물의 25%, 자원의 40%, 전기의 60%를 소모한다. 또한 건물들은 탄소 배출량의 28%를 차지한다. 부동산이 기후변화의 요인 중 하나기도 하지만 기후 변화는 다시 부동산 시장에 악영향을 미친다. 대표적인 것이 이상 기후 현상 반복에 따른 부동산과 인프라의 유지 비용 증가다.

건물이 가장 많은 에너지를 소비하는 주체이고 환경 변화의 영향을 가장 많이 받는 만큼, 건물을 효율적으로 만들고 투자해야 함은 당연하다. 더구나 'With 코로나' 시대에는 안전한 건물의 필요성도 높아질 것이라 향후 건축물의 환경적 규제가 더욱 강화될 것이다. 부동산 투자 측면에서는 기후변화가 야기할 자산별 리스크를 파악해 투자 원칙을 세워야 한다.

국내의 ESG 평가시스템은 주로 기업지배구조에 집중돼 사회적 책임과 친환경 경영에 대한 관심도는 선진국 대비 뒤쳐져 있다. 최근에는 글로벌 환경규제 강화로 환경 전략을 적용하기 용이한 대체투자의 ESG에 관심이 늘고 있다. ESG가 활용되는 대체투자 분야는 재생에너지, 친환경 인프라, 그린 빌딩, 지속 가능한 농업 등 다양하다. 이 중 현재 가장 투자가 활발한 섹터는 재생에너지이며 부동산 투자 사례도 늘고 있다. 부동산의 경우 그린빌딩 위주의 포지티브 스크리닝 방식이 주로 활용될 전망이다.

부동산 섹터에서 친환경 경영을 위해서는 에너지 효율성 제고, 탄소배출 감소 등의 노력이 필요하다. 여기에는 기술, 즉 부동산의 디지털화가 주요 역할을 할 것이다. 기술 혁신으로 건물 운영의 스마트 관리를 통해 에너지 소비를 최적화할 수 있으며, 친환경 건자재는 건축물의 에너지 소비를 줄일 수 있다. 사회적 가치의 실천 예시는 카지노, 알코올, 담배, 무기 등과 관련된 산업의 임차인을 제한하는 것으로 투자자의 요건에 맞춰 적용되고 있다. 지배구조 측면에서는 이해관계자 개입 여부를 고려하나, 부동산 업계에서 아직 이행하기 힘든 부분이다. 부동산 운용/관리 측면에서 PM사 등 협력사와의 관계에 있어 일부 적용되겠지만 일반 기업과 달리 중요도는 떨어진다.

ESG 중 환경 측면에서 부동산은 타 자산군보다 앞서 있다. 일반 기업들은 ESG를 준수하고 있음을 알리기 위해 GRI 기준을 참고해 '지속가능 경영 보고서'를 정기적으로 발간하고 있다. 이를 통해 기업의 ESG 관련 공시 수준은 향상됐지만 매우 일반적인 이슈만 기재하고 있어 기업간 비교가 어렵고 개별 기업의 기후위험을 표준화하거나 영향을 정량화하는 것은 매우 어렵다.

반면 부동산 업계에는 다양한 건축물 인증제도가 있어 환경에 관한 한 정량화가 비교적 용이하다. ESG 전략을 활용하는 부동산 투자에서 가장 일반적인 방식은 건축물에 대한 친환경(그린빌딩) 인증 제도를 받은 부동산에 투자하는 것이다. 1990년에 도입돼 가장 오래된 건축물 인증제도인 영국의 BREEAM, 미국의 LEED, 일본의 CASBEE 등은 모두 친환경 건물의 지속 가능성을 인증한다. 이들 인증제도는 공신력이 높아 싱가포르의 신축 건축물은 모두 LEED 인증 획득을 요구할 정도다. 건축물 인증제도를 기반으로 CDP, GRESB, GRI 등 글로벌 비영리기구들은 기업 혹은 자산의 ESG를 평가하는데 나름의 표준화된 기준을 제공하고 있다.

표 5. 각국 친환경 건축물 인증제도 비교

제도	국가	운영기관	도입 시기	운영성격
LEED	미국	USGBC	1998년	의무적(일부), 가장 널리 사용됨
BREEAM	영국	BRE	1990년	자율적, 세계 최초의 인증제, 유럽 중심 70개국 사용
CASBEE	일본	정부	2001년	자율적
GBCC	한국	국토부, 환경부	2002년	의무적(일부)

자료: 각국 정부, 삼성증권

표 6. 글로벌 ESG 평가 기준

ESG 기준 내용	
CDP	The Carbon Disclosure Project (탄소정보공개 프로젝트) • 2000년 설립된 영국 비영리기구로 전세계 기관투자자를 대신해 주요 상장기업에게 환경 관련 정보를 공개하도록 요청
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark: ESG benchmark for real assets • 부동산&인프라 자산 위주의 ESG 제도
GRI	Global Reporting Initiative • 지속가능보고서 작성에 대한 가이드라인을 제공하는 국제기구

자료: 삼성증권

GRESB, 가장 보편적인 부동산 ESG 평가 기준

다양한 ESG 평가 기준 중에서도 부동산 업계에서 가장 많이 활용되는 기준은 ‘GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)’다. 부동산의 ESG 성과를 평가하는 벤치마크로 2009년부터 매년 전 세계 부동산을 대상으로 지속가능성을 평가하고 있다. 2020년 GRESB 벤치마크에는 1,200개 이상의 부동산/인프라/리츠/펀드 등이 포함돼 있으며 자산규모는 5.3조달러(2019년 4.5조달러)에 이른다. 그 중 부동산은 4.8조달러 규모의 64개국 9.6만개 자산이, 인프라는 5,760억달러 규모의 40개국 자산이 편입돼 있어 표본의 방대함에 기반해 신뢰도가 높다. 글로벌 자산운용사들은 GRESB에 있어 합당한 점수에 못 미치는 부동산 투자를 배제하기 시작했다.

GRESB 평가 항목은 관리 시스템, 정책과 공시, 대수선 등이고 평가 시 용이하게 활용되는 기준은 BREEAM과 LEED 등 각국의 친환경 건축물 인증 취득 여부다. 국내에서는 물류센터 전문개발 기업인 ‘켄달스퀘어 로지스틱스 프로퍼티스’와 ‘이지스자산운용’이 운영하는 ‘이지스 오토웨이’ 빌딩이 GRESB의 5 Star 등급을 받았다. GRESB를 통해 안정적 투자회사 혹은 부동산이라는 것이 확인되면 펀드 조성에도 긍정적 효과를 누릴 수 있다.

표 7. GRESB 평가 체계: 평가항목과 ESG 간 연관성

(%)	E	S	G
Management	0	35	65
Performance	89	11	0
Development	73	21	6

자료: GRESB (2020), 삼성증권

표 8. GRESB 평가 체계: 평가항목 별 세부 구성요소

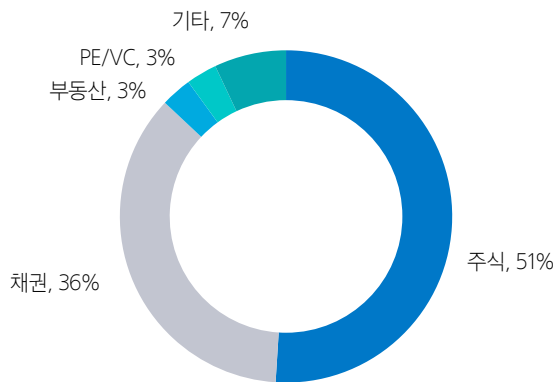
평가항목	세부 요소	점수	항목 비중 (%)	전체 비중 (%)
Management	Leadership	7	23	7
	Policies	4.5	15	5
	Reporting	3.5	12	4
	Risk Management	5	17	5
	Stakeholder Engagement	10	33	10
	Total	30	100	30
Performance	Risk Assessment	9	13	9
	Targets	2	3	2
	Tenants & Community	11	16	11
	Energy	14	20	14
	GHG	7	10	7
	Water	7	9.50	7
	Waste	4	5.50	4
	Data Monitoring & Review	5.5	8	6
	Building Certifications	10.5	15	11
Total	70	100	70	
Development	ESG Requirements	12	17	12
	Materials	6	9	6
	Building Certifications	13	19	13
	Energy	14	20	14
	Water	5	7	5
	Waste	5	7	5
	Stakeholder Engagement	15	21	15
	Total	70	100	70

참고: 최대 합산점수는 100점, 각 요소 별 점수는 최대 획득 가능 점수

자료: GRESB (2020)

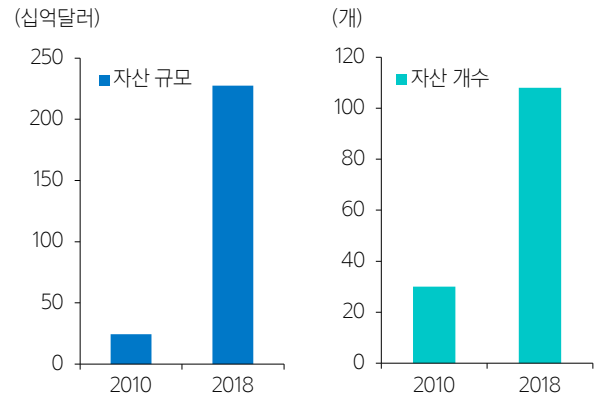
글로벌 ESG 투자자산 중 부동산의 투자 비중은 3%로 매우 낮지만, 이제 부동산 평가방식으로 ESG를 적용하는 사례가 늘고 있다. 글로벌 상업용 부동산 시장의 45% 이상을 차지하는 미국의 경우 ESG 전략을 사용하는 부동산 운용사와 리츠는 2010년 30개, 자산 규모 244억달러에서 2018년 각각 108개, 2,274억달러로 급증했다. 미국의 부동산 회사들은 대개 2030년경까지 ESG 목표 일정을 잡아놓고 있기에 향후 10년은 ESG 트렌드가 강하게 전개될 것이다.

그림 11. ESG 투자자산 비중



자료: GSIA, 삼성증권

그림 12. 미국 부동산 회사/리츠의 ESG 전략 자산



자료: US SIF, 삼성증권

다음은 글로벌 주요 운용사별로 부동산을 비롯한 대체투자 자산의 ESG 전략을 살펴보았다.

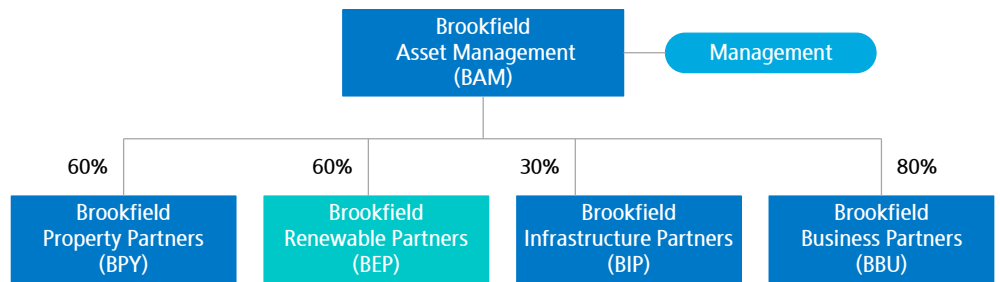
부동산 운용사 사례 ① 브룩필드

캐나다의 브룩필드는 글로벌 최대 규모의 부동산/인프라 특화 운용사로, 주로 부동산의 친환경 기술에 투자하는 방식으로 ESG 투자를 실천한다. 브룩필드 그룹은 브룩필드 재생에너지, 브룩필드 인프라스트럭처, 브룩필드 프로퍼티 등 다양한 자회사를 통해 500여개 자산에 3천억달러를 투자하고 있다.

브룩필드의 오피스와 리테일 포트폴리오는 높은 환경 기준에 부합하는 자산들로 구성된다. 이는 투자자의 요구와도 일치하며 임대료 상승 및 운영비용 절감 효과를 발휘한다. 3~4년 전 브룩필드는 신규 개발 건의 100%가 LEED 골드 등급 기준에 부합하는 그린빌딩으로 지어질 것이라고 밝혔다. 그 결과 브룩필드의 북미 오피스 포트폴리오는 52개의 LEED, 42개 에너지 스타, 50개의 BOMA 360프로그램 인증을 획득했으며 호주와 유럽에서는 29개의 NABERS, 7개의 그린스타, 4개의 BREEAM 등 각국에 부합하는 그린빌딩 인증을 보유함으로써 높은 환경 규제를 충족시키고 있음을 입증한다.

신중국에서도 이 같은 투자 원칙을 지키고 있다. 브룩필드 프로퍼티가 개발한 인도의 'Park city'는 A급 오피스 단지로, 'Indian green building council'에 의해 인증 받았고 100개 이상의 EV 충전시설, 태양광 시설 등을 보유하고 있다. ESG 전략은 인프라 운용에서도 나타나고 있는데 2019년 브룩필드가 투자한 재생에너지 비즈니스는 전년대비 탄소배출량을 20% 감축하는 성과를 거뒀다. 브라질 전력 송전탑인 'Quantum'은 5,400km 이상의 송전선을 개발했는데 이 송전선이 공급하는 전력의 75%가 재생에너지다.

그림 13. 브룩필드 계열사 구조



자료: 브룩필드 그룹, 삼성증권

표 9. 브룩필드의 환경성과

항목	단위	2019	2018	2017
고용인 수	FTE2	1,343	1,309	1,093
물 사용량	m ³	24,129	22,526	21,909
폐기물	metric tons	236	210	200
매립된 폐기물 비중	-	47%	50%	58%
가스 배출량(Scope 1 Direct)	mtCO2e	312	300	247
가스 배출량(Scope 2 Indirect)	mtCO2e	1,034	1,314	1,258
가스 배출량(Scope 3 Category 6)	mtCO3e	3,840	4,224	3,346

자료: 브룩필드, 삼성증권

부동산 운용사 사례 ② 블랙스톤

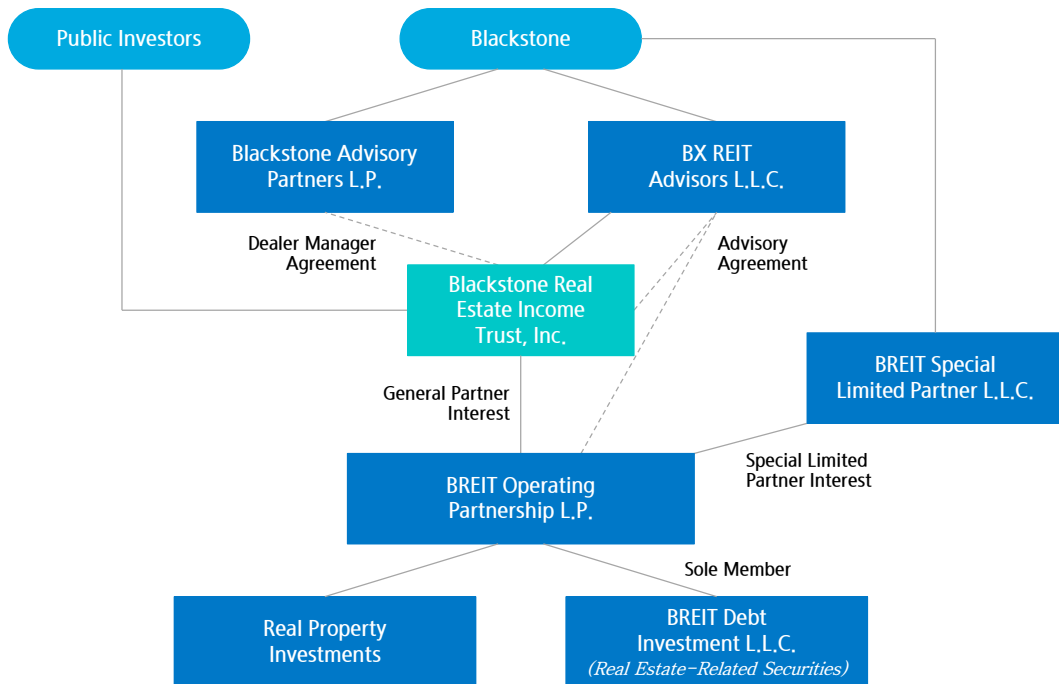
블랙스톤은 지난 10년간 부동산 분야에서 가장 빠르게 영역을 확장해 왔으며 지난 4년 연속 글로벌 부동산 운용사 1위를 차지했다. 2019년 말 부동산 운용규모는 NAV 기준 2007년 상장 시점 대비 8배 늘어난 1,630억달러, 부동산 대출을 포함한 AUM은 3,250억달러에 이른다. 블랙스톤은 크게 Opportunistic 전략과 코어 전략 유형의 펀드를 통해 부동산에 투자하며 ESG는 주로 코어 전략 펀드에서 구현된다.

블랙스톤 그룹은 다양한 자회사의 펀드를 통해 부동산을 투자하는데 계열사 중 블랙스톤 부동산 파트너스(BREP)는 Opportunistic 펀드로 단기 수익을 겨냥한다. 1994년 1차 BREP 펀드 출범 후 연평균 15%의 수익을 거두기도 했다. 코어펀드 전략은 계열사 'BREIT'를 통해 안정적 임대소득을 창출하는 부동산을 중심으로 운용된다. NAV 기준 462억달러로 배당을 포함해 연평균 10%의 수익을 시현해 왔다.

블랙스톤은 최근 탄소배출을 줄이기 위한 구체적인 목표를 제시했다. 자산 매입 후 3년간은 탄소 배출량의 15%를 줄이고, 2021년부터 추진되는 모든 신규 투자에 적용할 계획이다. 이를 위해 프랑스의 에너지 관리회사인 '슈나이더 일렉트릭'과 진행 상황을 모니터링한다. 탄소배출량 목표를 숫자로 제시한 것은 부동산 자산운용사로서는 최초이며, 기술로 부동산 ESG를 실천하는 혁신적 사례기도 하다.

블랙스톤은 환경 투자는 초기 비용이 들지만 장기적으로 상당한 경제적 이득을 가져다 준다고 언급했다. 블랙스톤이 2008~2018년 소유했던 힐튼 호텔은 탄소배출량 30%, 폐기물 32%, 에너지와 물 사용량을 22% 줄여 보유기간에 10억달러 이상의 비용을 줄였다. 라스베이거스의 코스모폴리탄 호텔에서는 에너지 소비를 18% 줄여 6년간 180만달러의 비용을 절감함으로써 친환경 부동산의 경제적 이득을 입증했다. 미국 물류센터와 맨해튼 주거 개발 프로젝트 'Stuyvesant town'에 태양광 패널을 설치해 적극적인 그린 빌딩 전략을 실천하기도 한다.

그림 14. 블랙스톤 그룹



자료: 블랙스톤 그룹, 삼성증권

인프라 운용사 사례- ③ 블랙록

2020년 초, 블랙록의 '래리핑크' CEO는 연례서한에서 '기후변화를 고려해 포트폴리오를 변경하겠다'고 밝히며 2020년 가장 적극적으로 ESG 투자를 시작했다. 시장이 블랙록의 ESG 행보에 주목한 이유는 블랙록이 글로벌 최대의 ETF 운용사기 때문이다. 블랙록은 2019년 미국 ETF 시장 내 점유율 39%의 최대 운용사로, 현재 25개의 ESG 테마 ETF를 운용 중이며 ESG ETF의 AUM은 3,470억달러에 이른다. Screened/Aware/Advanced로 ESG 투자 전략을 구분해 편입 기준을 달리하고 있다.

1분기 말 블랙록의 '지속가능한 투자 플랫폼'에서 커버하는 주식과 대체투자 규모는 1,100억달러로, ESG 투자 비중이 16%에 이른다. 주로 재생에너지 기업 투자, 그린본드, 순환경제 전략 등이 사용되었다. 최근에는 유럽 최초의 기후 관련 인덱스 'EMU index'를 추적하는 국채 ETF 'SECD'를 출시했는데 기후 관련 리스크에 포커스를 맞춰 유로존 각국 IC등급의 국채에 투자를 진행한다.

매출의 25%가 석탄발전을 통해 창출되는 기업을 2020년 상반기까지 포트폴리오에서 제거하고, 자회사를 통해 북미와 유럽의 재생에너지 기업인 'Terraform power' 지분 38%를 인수하는 등 적극적인 포트폴리오 조정을 통해 ESG에 대비하고 있다. ESG 리스크를 측정하기 위해 'Carbon beta'라는 자체 밸류에이션 툴을 개발해 자신들의 포트폴리오에 탄소가격 시나리오별 스트레스 테스트를 한다.

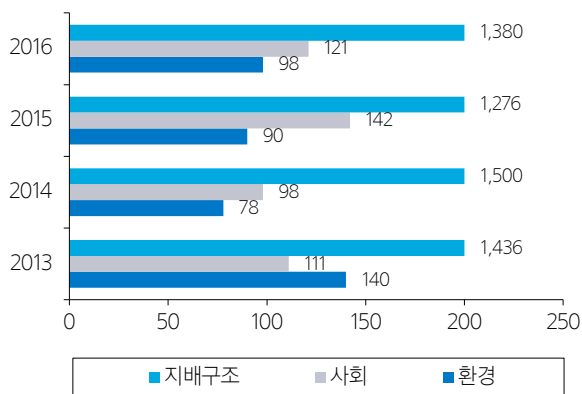
블랙록은 포트폴리오 관리 외에도 피투자 기업에게 ESG 준수를 요구하거나 좀더 적극적인 투표(voting)로 ESG에 참여한다. 블랙록이 기업에 했던 ESG 관련 요구 사례는 [표 10]과 같다. 블랙록은 2013년 이후 경영관여 활동 중 지배구조 관련 비율이 매년 80% 이상일 정도로 유독 지배구조와 관련된 활동을 많이 해 왔다. 최근에는 환경에 관련된 활동을 늘리며 기업에게 기후리스크 공시를 요구하며 이에 부응하지 못할 경우 이사 선임에 반대한다. 이 차원에서 블랙록은 2020년 하반기부터 탄소 집약도가 높은 110개 기업을 공개하고 이들의 경영활동에 개입할 것이라고 밝혔다. 이 중 베트남 등에 3개 석탄발전 투자를 계획한 한국전력이 언급되기도 했다. 블랙록은 향후 한국전력의 기후 리스크와 관련해 공시를 강화하도록 요구할 계획이다.

표 10. 블랙록의 적극적인 ESG 요구 사례 - 모두 이사회/경영진 선임에 반대표

기업	ESG 구분	내용
엑스모빌	E (환경)	• TCFD와 SASB 권고안 기준으로 기후리스크 관련 공시 요구 • 엑스모빌은 2018년 'Energy and carbon summary'를 발표했으나 명확한 온실가스 감축목표 미 제시
포툼 (핀란드 에너지 기업)	E (환경)	• 2020년 초, 석탄발전 사업 확대, 이를 장기 주주이익에 부합하지 않은 행위로 판단
타이스푸드 (미국 포장식품업체)	S (사회적책임)	• 공급망(supply chain)의 지속가능성을 둘러싼 회사의 정보 공개 정책과 노동조건 불만족

자료: 블랙록, 삼성증권

그림 15. 블랙록 경영관여 활동 추이 (회)



자료: 블랙록, 삼성증권

그림 16. 블랙록의 ESG 투자자산

투자 전략 및 자산	ESG, 임팩트 투자		스크리닝 투자	
	2019년	전년대비	2019년	전년대비
Long-term	90	+40	548	+114
Active				
주식	7	+1	31	+15
채권	24	+2	159	+31
인덱스&ETF				
주식	39	+21	274	+53
채권	5	+4	65	+20
Multi-Asset	10	+10	16	-6
대체투자	5	+2	3	+1
현금성 자산	7	+7	9	-3
총계	97	+47	557	+111

자료: 블랙록, 삼성증권

ESG 투자의 성과

ESG 투자가 늘고 있는 가장 분명한 이유는 ESG 투자가 가져다 주는 사회적 이점뿐 아니라 경제적 이점도 증명되고 있기 때문이다. 2019년 글로벌 ESG 펀드의 35%는 수익률 상위 25%를 차지했고 2020년 초 코로나19로 인한 시장 하락기, 블랙록 등 주요 운용사의 ESG펀드는 시장을 outperform한 것으로 나타났다. ESG가 위기에만 강한 것은 아니었다. 하버드 경영대학원의 ‘조지 세라페임’ 교수팀이 지난 21년간 2천개 이상 미국 기업을 대상으로 연구한 결과 ESG투자는 시장 침체기뿐 아니라, 장기적으로도 시장을 outperform해 온 것으로 나타났다. 코로나19 이후 상반기 유럽 전체 펀드 시장에서 2020조원의 자금이 이탈했지만 ESG펀드에는 오히려 20조원이 유입된 이유도 이러한 장기 성과에 기반한다.

ESG펀드의 양호한 수익률에는 환경 오염 이슈가 적은 IT기업의 투자 비중이 높았던 영향도 있었지만, 석탄 등 비 환경적인 에너지 업종의 투자를 최소화한 것이 주된 이유였다. 비 환경적 업종의 비용 리스크가 커지고 기업의 존속마저 어려워지는 사례가 늘고 있기 때문이다. 금융권들도 기후변화에 악영향을 주는 기업들에게 페널티를 부과하기 시작했다. 정유와 화학 등 환경오염 산업에 ‘좌초자산(stranded asset)’이라는 이름을 붙여 투자를 배제할 뿐 아니라, 아예 금융사의 자금 지원을 막기도 한다. 최근 석탄관련 기업이 낮은 ESG 점수로 인해 금융기관 대출 제재를 받으며 법정관리에 들어간 사례도 있다. 장기적으로는 안정적인 인력과 공급망을 확보한 ESG 등급이 높은 기업에 집중 투자했는데 이들이 궁극적으로는 좋은 실적을 보였다.

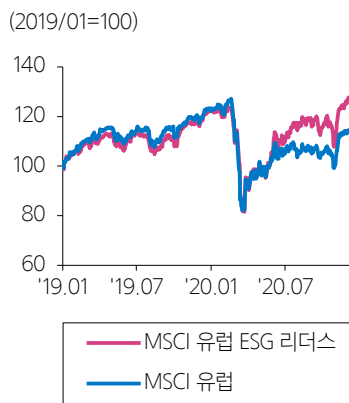
2019년부터 일본, 싱가포르, 유럽 모두 ESG 지수는 벤치마크를 상회해 왔다. iEdge SG ESG 리더스 지수는 올 들어 STI 지수와 유사한 성과를 보였지만 ESG 지수에 편입된 Sheng Siong, Keppel DC리츠, Mapletree logistics trust, Starhub, Singapore Exchange 등 상위 5개 종목은 특히 양호한 성과를 보였다. 싱가포르 ESG 지수에는 리츠 비중이 유난히 높는데, 국가적 차원에서 ESG를 강력하게 추진하며 주로 그린빌딩에 집중돼 있기 때문이다. 싱가포르의 신축 건축물은 LEED 인증을 의무화하는 등 규제에 기반해 최대의 디벨로퍼인 캐피탈랜드는 포트폴리오의 97%가 그린인증 받은 친환경 빌딩이다.

그림 17. MSCI 일본 ESG 리더스 지수



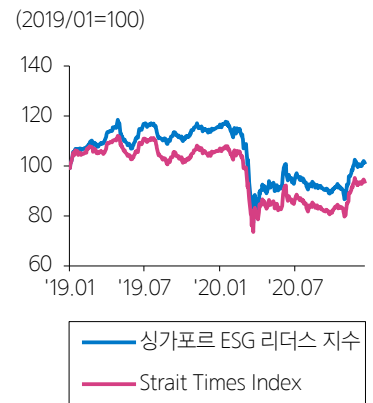
자료: Bloomberg, 삼성증권

그림 18. 유럽 ESG 리더스 지수



자료: Bloomberg, 삼성증권

그림 19. 싱가포르 ESG 지수



자료: Bloomberg, 삼성증권

대체로 환경 친화적 건물의 임대료는 더 높고, 노후화 속도는 더 느렸으며 세입자 만족도는 더 높은 것으로 나타난다. 지난 2년간 글로벌 부동산 시장에는 3조달러의 자본이 유입됐는데 투자의 주역인 기관 투자자들이 이러한 기준을 먼저 도입함으로써 운용 성과의 차별화가 나타날 것이다. 유럽 기반의 부동산 운용사를 대상으로 2016년 ULI가 실시한 조사에 따르면 기후변화가 부동산에 미치는 영향은 비환경적 부동산에 대한 페널티, 비용 증가, 그린 건축물의 프리미엄 등이 꼽혔다. 모두 부동산 가치를 결정짓는 경제적 요소들이다. 대부분의 국가들이 환경 규제를 강화하고 임차인과 투자자의 니즈도 이를 따라가며 점점 부동산 소유주나 운용사는 환경 성과를 비즈니스 전략의 하나로 편입할 수밖에 없다.

친환경 빌딩

부동산의 ESG 방법 - 재생에너지 활용

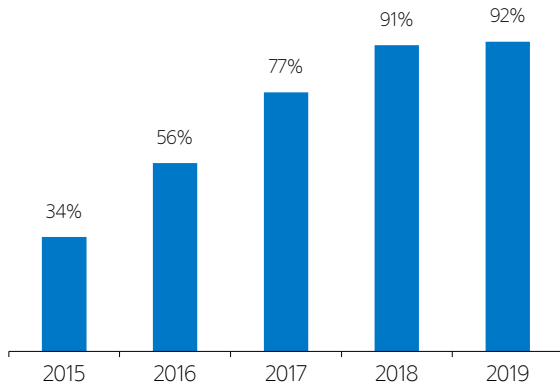
부동산의 ESG를 실천하기 위해 글로벌 리츠 혹은 부동산 투자회사들이 최근 가장 주력하는 방법은 건물 내 연료가 될 에너지원의 전환이다. 화석연료의 가격은 상승하고 리스크는 커지는 반면, 재생에너지 발전원은 보조금 등 경제적 혜택 역시 존재하므로 장기적으로 경제적 이득이 가능하다. 이러한 노력은 전력 소비량이 많은 건물 중에서도 데이터센터와 같은 전력 다소비 업종에 속한 건물에서 집중적으로 논의되고 있다.

글로벌 최대의 데이터센터 리츠이자 코로케이션 기업인 에퀴닉스는 2030년 자사 데이터센터가 사용할 전력을 100% 청정 에너지에서 만들어진 전력으로 충당하겠다는 계획을 발표하고 추진하고 있다. 이를 위해 자사 이니셔티브뿐 아니라 정책 입안자, 비즈니스 파트너와도 이를 위한 논의와 협력을 하고 있다. 에퀴닉스는 그린파워 리포트를 통해 정기적으로 자신들이 얼마나 에너지를 소비하고 재생에너지 활용도를 높이는지 공시하고 있으며 2019년 소비전력 5,740GW 중 무려 5,250GW의 재생에너지를 조달, 사용했다. 미국 내 100%, 아시아의 75%, EMEA 지역 99%의 데이터센터가 재생에너지로 운영되고 있다. 그 결과 2015년부터 에퀴닉스의 데이터센터 개수는 2배가 되었음에도 재생에너지 비중은 33.5%에서 92%로 늘린 상황이다. 그 외에도 데이터센터는 그린빌딩으로 짓고 있어, EMEA 지역 데이터센터는 94%가 인증을 받았고 신축 데이터센터는 전량 LEED 인증을 취득하고 있다.

싱가포르 최대의 리츠인 아센다스 리츠는 34개 보유 부동산에 'BCA 그린마크'라는 친환경 인증을 받아 싱가포르 리츠 중 가장 많은 그린 인증을 취득했다. 그 요인으로는 연간 10,000MW의 태양광 에너지를 생산할 수 있는 6개의 싱가포르 부동산을 보유하고 있으며 전기차 채택을 장려하기 위해 8개 부동산에 40개 충전소를 제공하는 등 청정 에너지 사용 보급에 힘쓰고 있기 때문이다.

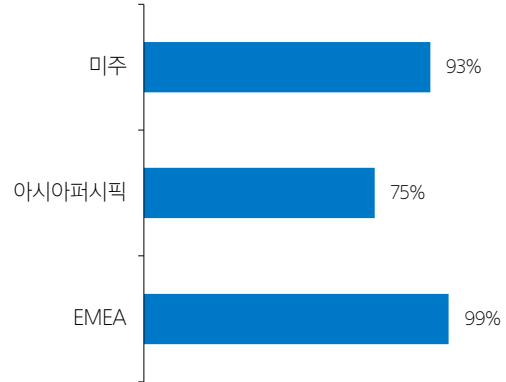
일본 역시 건물의 재생에너지 사용을 추진하고 있다. 이토추상사는 2020년 1월, 도쿄 미나토구 본사에서 사용하는 전력을 전부 재생에너지로 충당하겠다고 밝혔다. 이토추상사는 2019년부터 글로벌 재생에너지 사업을 적극적으로 확장하는 동시에, 실제 자신들의 건물 운영부터 재생에너지 사용을 구현함으로써 ESG를 실천한다. 이 경우 단기적으로 전기요금이 10% 이상 오르는 부담은 있으나 거세지는 ESG 요구압력을 감안하면 장기적인 리스크 비용 절감 효과가 더 클 것이다. 이토추의 자회사 상장리츠인 Advance Residence Investment Corporation 역시 GRESB에 참여하고 DBJ 그린빌딩 인증 15개 부동산(포트폴리오의 6%)을 보유하고 있으며 물류리츠인 Itochu advance logistics Investment corporation은 포트폴리오의 56%를 DBJ그린빌딩 인증을 획득한 자산으로 구성하고 있다.

그림 20. 에퀴닉스의 데이터센터 재생에너지 사용 비중



자료: 에퀴닉스, 삼성증권

그림 21. 에퀴닉스의 데이터센터 지역별 재생에너지 비중



자료: 에퀴닉스, 삼성증권

경제적으로도 이득

당장 실현 가능한 그린빌딩의 경제적 이점은 운영비용의 감소다. 비용 절감 효과는 인도에 설립된 그린 호텔의 사례에서 쉽게 알 수 있다. 에너지 효율 시스템 구축 이후 연 1.2만달러의 유틸리티 비용을 절감했고 미래 비용 절감분을 감안할 경우 에너지 효율 시스템 구축비용인 2.7만달러를 제외하고도 약 9.7만달러의 부동산 가치 상승분이 있는 것으로 분석되었다.

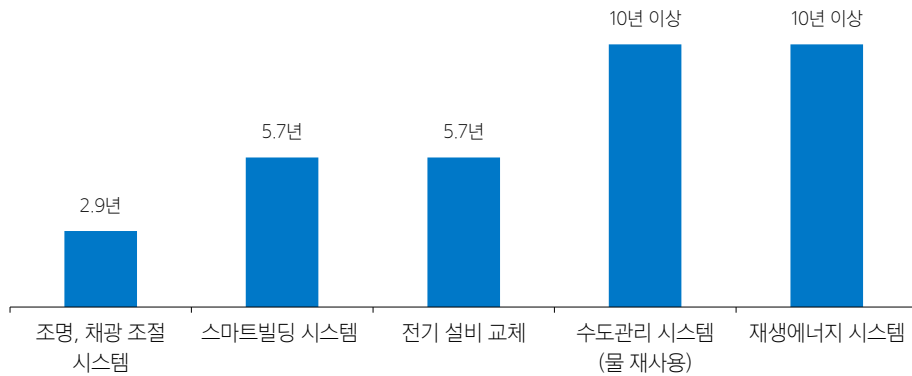
2017년 UNI가 조사한 노후빌딩의 시설 교체로 인한 비용 절감 효과는 아래와 같다. 조명과 스마트빌딩 시스템, 전기설비 교체는 투입자본 회수기간이 빠른 반면 물과 에너지를 재사용하는 재생에너지 시스템은 비교적 회수기간이 길다. 그린빌딩으로 전환하기 위해 단기적으로는 성능 좋은 건자재를 활용한 리모델링이 늘어날 것이며 장기적으로는 에너지를 재활용하는 시스템을 통해 건물이 에너지를 생산할 수 있도록 하는 것이 그린빌딩의 궁극적 목표다.

표 11. 인도에 설립된 그린 호텔의 비용절감 사례

(연간, USD)	일반 호텔	그린 호텔	
수익			순이익 동일
객실	503,029	503,029	
기타	3,595	3,595	
총이익	506,624	506,624	
공실률 35% (가정)	177,318	177,318	
순이익	329,305	329,305	
영업비용			영업비용 절감
전기요금	18,766	10,450	
가스요금	5,447	2,850	
기타	177,171	177,171	
총비용	201,384	190,471	자산가치 상승
NOI	127,921	134,834	
Cap rate	8.75%	8.75%	
자산가치	1,461,958	1,586,678	
에너지효율성 효과		124,720	+9.7 만 USD
에너지절감 비용		27,680	
에너지효율성 효과 (Net)		97,040	

자료: Green Buildings, IFC (2019)

그림 22. 친환경 시스템으로 교체 후 투입자본의 평균 회수 기간



자료: ULI (2017), 삼성증권

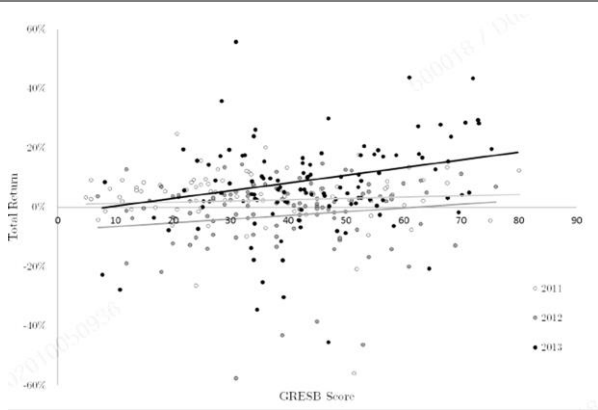
그린빌딩 요건을 충족함으로써 높은 GRESB 등급을 받은 리츠는 재무적으로도 양호한 성과를 보였다. 2015년 캠브리지 대학의 연구에 따르면 442개 이상의 글로벌 리츠에 대해 GRESB 점수와 재무지표를 분석한 결과 GRESB 점수와 리츠의 ROA나 ROE는 뚜렷한 양의 상관관계를 보였다. GRESB 점수가 1% 증가할 때마다 리츠의 ROA는 1.3%, ROE는 3.4% 증가했다. 340개의 유럽 사모 부동산펀드를 대상으로 조사한 2011~2015년 펀드 성과와 GRESB 점수도 대체로 양의 상관관계를 보여, GRESB 점수가 10p 높아질 때 연간 펀드 수익률은 약 34bp씩 높아졌다. 이는 단지 해당 부동산의 운영비용이 낮았기 보다 임대료나 자산가치 상승에서 비 환경적 건물 대비 높은 성과를 보였기 때문이다.

표 12. GRESB 점수와 ROE, ROA 관계

		2011	2012	2013	2014
Non-GRESB	ROA	3.2	3.6	3.7	3.3
GRESB	ROA	3.6	2.7	3.1	3.7
Non-GRESB	ROE	6.0	7.6	6.6	7.5
GRESB	ROE	7.9	6.3	7.0	8.5
Non-GRESB return index (RI)	(%)	-0.55	7.48	2.77	4.13
GRESB return index (RI)	(%)	-2.44	6.16	4.21	4.08

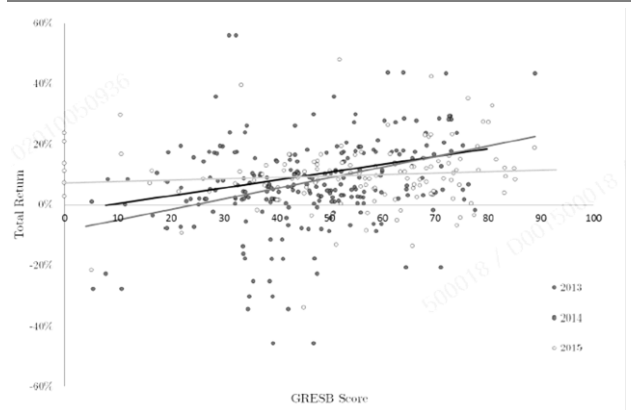
자료: University of Cambridge, Carbon War Room (2015), 삼성증권

그림 23. GRESB 점수와 유럽 부동산펀드 성과 (2011~2013)



자료: GRESB, TIAS, NREV (2017), 삼성증권

그림 24. GRESB 점수와 유럽 부동산펀드 성과 (2013~2015)



자료: GRESB, TIAS, NREV (2017), 삼성증권

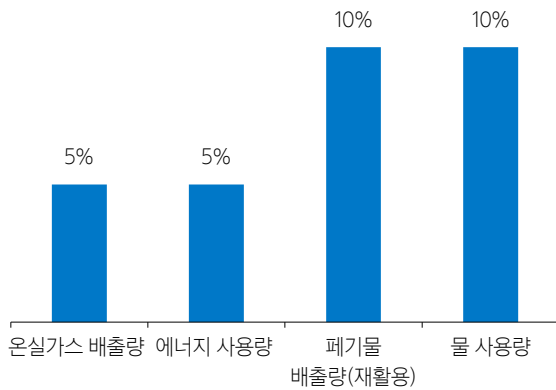
단기적으로는 비용 절감의 경제적 효익을, 장기적으로는 그린빌딩의 프리미엄으로 매각가치가 상승하는 경제적 효익을 가져다 준다. 글로벌 연기금/운용사들이 부동산 투자에 있어 일정 비중을 ESG 투자로 제한함에 따라 ESG 요건에 부합하는 건물들은 cap rate가 낮더라도 매수가 늘어나는 프리미엄 현상이 확산될 것이다. 한국 부동산 업계에서도 글로벌 트렌드와 그린뉴딜 정책이 부합해 향후 10년간은 ESG를 고려한 부동산 투자가 뚜렷해질 것이다. 이는 국내 그린정책의 대부분 목표가 2030년을 기준으로 설정되었음을 감안한 것이다.

한국의 ESG 부동산

국내에서도 ESG를 준수한 건물이 나타나고 있다. 이지스자산운용이 운영하는 ‘이지스 오토웨이 타워’는 대표적인 ESG 건물이다. 오토웨이 타워는 2019년 GRESB 평가에서 아시아 지역 비상장 오피스 부문 1위, 글로벌 상위 8%에 해당하는 성과를 거뒀으며, GRESB 최고 등급인 ‘5 Star’를 획득했다. 또한 미국 그린빌딩 위원회에서 개발, 시행하고 있는 친환경 건축물 인증제도인 LEED의 Gold 등급 인증을 획득했다. 이 오피스는 실시간 에너지진단 웹서비스(Soft-BEMS)를 이용해 건물의 에너지 소비 절감을 통한 탄소 배출량 절감을 실천한다.

최근 국내 부동산 투자에 있어 해외 연기금도 블라인드 펀드의 약정에 ESG 조건을 내세우는 사례가 늘고 있다. 이지스자산운용은 이 같은 투자 트렌드에 부응하기 위해 자체적으로 ESG 정책을 수립하고 향후 운용할 부동산 중 그린빌딩으로 관리할 건물에 한해 GRESB 평가를 받을 계획이다.

그림 25. 이지스 오토웨이 타워의 절감 목표치



자료: 이지스자산운용

그림 26. 이지스 오토웨이 전경



자료: 이지스자산운용

올해 국내 주요 물류센터인 부천로지스틱스파크와 고양로지스틱스파크는 환경분야 공인인증기관인 International WELL Building institute(IWBI)로부터 아태지역 물류센터로서는 최초의 WELL Gold 등급, LEED 등급을 획득했다. 에너지 절약과 재활용 시스템이 도입된 물류센터다. ESR켄달스퀘어 로지스틱스는 단순히 물류센터의 대형화나 개발에만 집중한 것이 아니라 기획부터 시행까지 지속 가능한 물류센터 공급에 심혈을 기울이는 것으로 평가된다. 이를 인정받아 ESR켄달스퀘어 로지스틱스 프로퍼티스는 2018년 GRESB 5 Star를 획득했고, 올해 상장될 ESR켄달스퀘어리츠의 기초자산은 모두 ESG 기준에 준수하는 자산을 편입했다. 향후 국내 부동산 운용업계에도 ESR 운용 니즈에 적극적으로 부합하는 사례가 늘어나고 가치 평가에 반영될 것이다.

그린본드, 자금 조달 비용을 낮추는 방법

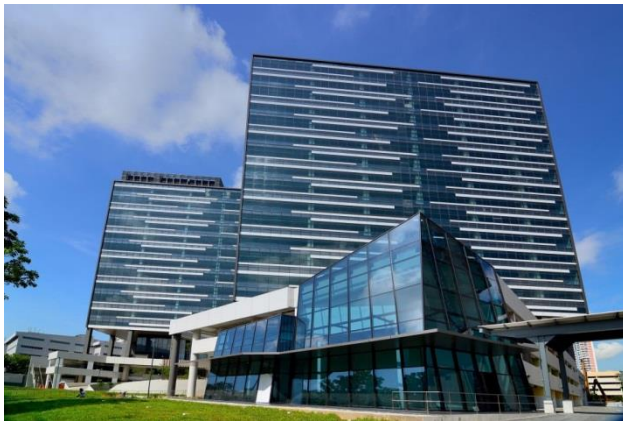
그린본드는 그린 프로젝트에 사용될 자금을 모집할 경우에 한해 발행되는 채권이다. 2007년 유럽투자 은행(EIB)이 발행한 8억달러의 그린본드에서 시작돼, 2019년 그린본드 시장은 2,500억달러로 300% 이상 증가했다.

그린빌딩 기준에 따라 발행된 최초의 그린본드는 2015년 5월 ANZ 은행에서 발행된 6억달러의 채권으로 호주와 뉴질랜드, 아시아 일부의 그린빌딩과 재생에너지 대출에 사용되었다. 이후 80개 이상의 그린본드가 그린빌딩과 연계 발행되었으며 현재 그린본드의 1/4를 차지한다. 통상 ‘Climate bonds standards’(기후채권 인증제도)에 따라 인증되면 그린빌딩 연계 채권 발행이 용이하다. 장기적으로 그린빌딩과 관련된 그린본드는 그린본드 시장의 40%를 차지할 것으로 전망된다.

싱가포르에서 가장 많은 그린 포트폴리오를 구축하고 있는 아센다스 리츠는 2020년 그린본드 발행 혹은 차입한 자금을 투자하고 관리하는 기준인 ‘그린 파이낸스 프레임워크’를 개발하고 이 기준에 따라 자금을 조달한다. 이 기준하에 발행된 채권은 그린빌딩, 재생가능 에너지, 에너지 효율, 폐기물 관리 등 그린 프로젝트에 사용된다. 이는 아센다스의 ESG 전략에 있어 가장 중요한 vehicle이다.

지난 8월, 아센다스 리츠는 1억SGD 규모의 그린본드를 발행한데 이어, 9월에는 3억SGD 규모의 그린 후순위 영구채 발행에 성공했다. 아시아에서 최초의 부동산 그린 영구채였으며 57개 기관으로부터 7.2억SGD의 자금이 몰렸다. 이번 영구채 발행의 기초자산은 2개의 오피스동과 3층짜리 리테일로 구성된 Aperia 빌딩으로 그린마크 플래티늄 등급을 획득했다. 아센다스 리츠는 향후 자금 조달과 부동산 개발 등에서 더 많은 ESG 전략을 활용할 계획이다.

그림 27. 아센다스가 그린채권을 발행한 싱가포르 Aperia



자료: 아센다스리츠

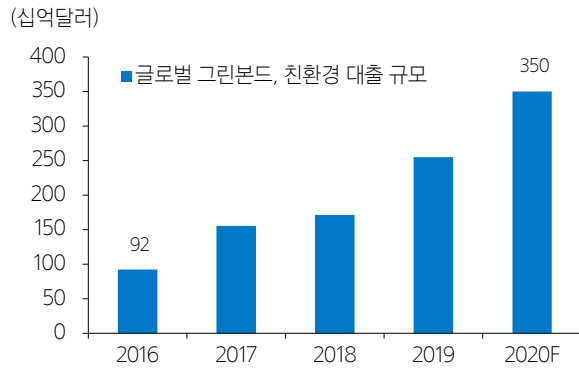
그림 28. 그린본드 요건

- 1 그린본드란 채권발행자가 정의하는 방식으로 환경적으로 지속 가능한 활동을 추진하는 프로젝트를 의미(재생에너지, 청정 운송수단, 에너지 효율, 농업과 임업을 포함한 지속가능한 토지 사용, 지속가능한 폐기물 관리와 식수를 포함한 지속 가능한 물관리, 생물의 다양성 보전, 기후변화 적응)
- 2 프로젝트의 평가와 선정 과정이 함께 진행되어야 함
- 3 발행기관 내에서 그린본드 관리과정이 추적되어야 함
발행자는 최소 연1회 사용과정을 보고해야

자료: GSA, 삼성증권

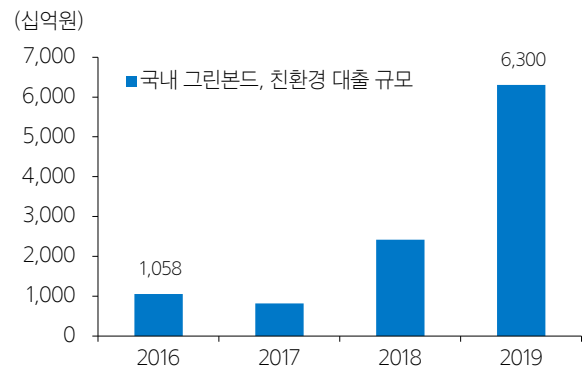
국내에서는 LG화학이 전기차 배터리 투자 목적으로 15.6억달러의 그린본드 발행에 성공했지만 국내 그린본드 시장은 초창기다. 그간 공기업이 주로 해외에서 발행하는 것이 일반적이었으나 작년부터 민간기업의 국내 원화 발행사례도 늘고 있다. 그린본드는 최근 대체로 3%대의 저리에 발행되므로 발행사(기업) 입장에서 이득이다. 환경에서 나아가, 사용목적을 확대한 ESG 채권시장도 성장세다. 포스코는 작년 7월 글로벌 철강회사 중 처음으로 5억달러의 ESG 채권을 전기차 배터리 소재 신사업과 재생에너지 목적으로 발행했다. 그린본드 시장이 성장하면 막대한 자금이 필요한 ESG 부동산과 인프라 등 대체투자 시장의 성장도 역시 용이해지는 기폭제 역할을 할 수 있다.

그림 29. 글로벌 그린본드 발행액



자료: 국제기후채권기구(CBI), 삼성증권

그림 30. 국내 그린본드 발행액



자료: KDB미래전략연구소, 삼성증권

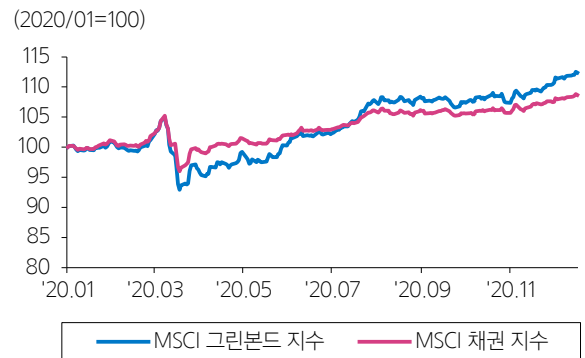
그린본드는 발행사 입장에서만 유리한 것이 아닌, 경제적 이득을 바탕으로 투자자의 관심이 높아지고 있다. 2019년 골드만삭스는 2019년 파리 외곽의 'River Quest' 빌딩의 CMBS에 투자했다. 이 빌딩은 'BREEAM'의 'Very good' 등급을 받은 오피스로 골드만삭스의 대표적 그린본드 투자 사례다. 이처럼 탄소저감 사업에 투자를 늘리고 싶어하는 투자자의 수요가 높아지고 있어 유통시장에서도 가격이 상승하고 있다. 올 들어 그린본드의 인덱스펀드 성과가 일반채권 인덱스펀드보다 우수함이 이를 입증한다. 국내의 ESG채권 투자사례는 미약하지만 국민연금 등 주요 연기금이 해외 연기금들처럼 일정 규모 이상을 ESG 채권에 투자할 경우 국내 ESG 채권 시장도 성장이 예상된다.

그림 31. 그린본드 발행 인증기관



자료: 국제기후채권기구(CBI)

그림 32. 그린본드와 일반 채권의 지수 비교



자료: Bloomberg, 삼성증권

표 13. 주요 연기금 그린본드/ESG채권 투자 사례

기관	항목	세부내용
캐나다 CPIB	그린본드 투자 및 발행	재생에너지(풍력, 태양광)/수자원/그린빌딩 세 가지 분야에 투자하는 채권을 그린본드로 정의 저탄소경제를 실현하기 위해 향후 재생에너지에 30억달러 이상을 추가로 투자할 것을 발표 2018년 6월 연기금 최초로 그린본드를 발행, 2019년, 2020년에도 각각 10억유로, 5.1억유로 규모의 유로 표시 그린본드 발행, 발행자금은 재생에너지 및 그린빌딩 관련 포트폴리오 확장에 사용
일본 GPIF	ESG 채권/그린본드 투자	2017년 ESG 채권에 대한 투자를 시작. 2020년 3월 기준 ESG 채권 총 투자액은 4,440억엔 15개 이상의 전세계 국제개발은행, 정부금융기관(그린본드 발행기관)과 파트너십 체결

자료: 언론기사 정리, 삼성증권

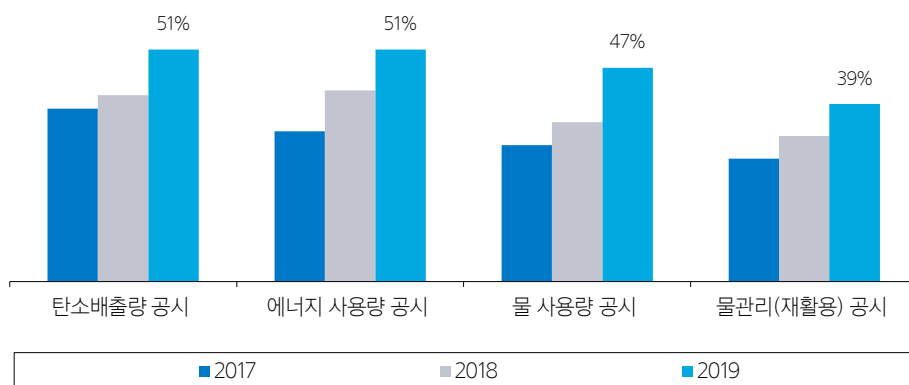
ESG에 힘쓰는 리츠

ESG 리츠 증가

기관투자자들이 ESG를 실천하는 부동산 투자를 확대함에 따라 관련 상품과 지수개발이 늘어나는 추세다. 이는 주로 유동성이 풍부하고 상품화가 용이한 상장리츠 중심으로 이뤄진다. 2017년 미국 운용사 'Vert'는 ESG 부동산을 중심으로 한 펀드 'Global Sustainable Real Estate Institutional Class'를 출시했다. 온실가스 감축, 그린빌딩 인증 등을 바탕으로 리츠의 점수를 매기고 화석연료 산업과 관련 있는 리츠는 포트폴리오에서 제외하는 운용전략이다. 2019년 'FTSE Russell'은 기존의 리츠 지수에 지속가능성을 적용한 'FTSE-유럽 부동산협회(EPRM)-미국리츠협회(NAREIT)' 그린 지수를 발표했는데 친환경 성과가 높은 리츠의 가중치를 높게 설계했다. 최근 일본의 Nikkei는 GRESB 등급에 따라 ESG 성과를 고려하는 'Nikkei ESG-REIT' 지수를 개발했다. 이 같은 상품에 투자함으로써 ESG 기준에 맞춰 상장리츠의 투자가 용이해진다는 장점이 있다.

기후변화에 대한 위기 의식이 고조되며 글로벌 리츠 대부분 ESG 기준을 만들어 운영하고 있다. 가장 기본적인 방법은 ESG 준수 여부를 투명하고 상세하게 보고하는 것으로, 일반적으로 탄소 배출량과 에너지 사용량 두 가지를 보고한다. 2018년 25개 리츠가 탄소배출량을 보고했지만 2019년에는 31개로 늘었다. 에너지 사용량을 공개한 리츠는 2018년 25개에서 2019년 31개로 증가, 시가총액 기준 리츠의 51%가 관련 정보를 보고하기 시작했다. 물 사용량과 폐기물 관리보고도 크게 늘어, 모든 항목에서 공개 비중이 10~12% 증가했다. NAREIT 협회 회원들의 58%는 기후변화 위기를 핵심 비즈니스 프로세스에 반드시 고려하며 35%는 기후변화와 관련된 리스크 측정을 매년 수행한다.

그림 33. 항목별 환경성적을 보고한 리츠 비중 (상위 100개 리츠 중)



자료: NAREIT, 삼성증권

2020년 6월 NAREIT에 따르면 상위 100개 리츠 중 89%가 ESG 관련 정보를 공개하며 조만간 모든 리츠가 ESG 관련 정보를 필수적으로 공시할 전망이다. CDP, GRESB, GRI 등 각각의 ESG 제도에 따라 정보를 공개하는 리츠의 비중은 아래와 같다.

표 14. ESG 제도에 따라 정보를 공개하는 리츠 시가총액 비중

ESG 제도	리츠 비중	제도 내용
CDP	67%	The Carbon Disclosure Project(탄소정보공개 프로젝트): 2000년 설립된 영국 비영리기구, 전세계 기관투자자를 대신해 주요 상장기업에게 환경 관련 정보를 공개하도록 요청
GRESB	53%	Global Real Estate Sustainability Benchmark - ESG benchmark for real assets; 부동산&인프라 자산 위주의 ESG 제도
GRI	52%	Global Reporting Initiative - 지속가능보고서 작성에 대한 가이드라인을 제공하는 국제기구

자료: NAREIT, 삼성증권

리츠는 환경 이슈에 대응하지 못할 경우 그 영향이 주주 배당으로 바로 드러나므로, 일반적인 부동산 대비 더 적극적인 ESG 대응방안을 수립하고 실천하고 있다. 일례로 건물의 에너지를 화석에너지에서 재생에너지로 전환할 경우 화석연료의 가격은 상승하고 리스크는 커지는 반면, 재생에너지 발전원은 보조금 등 경제적 혜택을 활용할 수 있으므로 장기적으로 리츠의 배당을 늘릴 수 있다. 2019년 NAREIT 회원사들이 ESG와 관련해 대비하고 있다고 밝힌 항목은 다음 7가지다.

표 15. NAREIT 회원사 대상 ESG 대비 사례 조사 (2019년 말 기준)

항목	내용
1 기후위기 측정과 공시	58%의 회원사들은 기후변화 위기를 핵심 비즈니스 프로세스에 고려한다고 응답 35%의 리츠는 기후변화와 관련된 리스크 측정을 매년 수행한다고 응답 7개 미국 리츠가 TCFD의 공식 지지자로 참여. 회원사의 19%는 2019년 연간 리포팅 시기에 구체적인 기후 위기 혹은 장기적인 복원 목표를 공개
2 환경정책과 관리 시스템과 공시	회원사의 98%는 GRESB의 설문조사에 환경 이슈 관련 정책이 수립돼 있다고 응답 에너지, 물 사용량을 데이터 혹은 EMS(환경관리시스템)을 이용해 모니터링하는 리츠가 대다수
3 그린빌딩 비중 증가	리츠 소유 자산 중 2,000개 이상이 친환경 인증을 보유. 이는 6억SF 이상 (2018년에는 5.75F) Top 100 리츠 중 78%가 친환경 인증 건축물을 포트폴리오 내 보유 친환경 인증 건축물은 기존 건축물 대비 23% 높은 임대점유율, 8% 높은 임대 수익, 31% 높은 매각차익 획득 가능 (투자자, 입주자에게 매력적이기 때문)
4 온실가스 감축	2019년 나레이츠 회원사 서베이에 따르면, 58%가 전년대비 온실가스 배출량을 감축
5 에너지 효율 향상과 재생에너지 사용	2019년 기준 23%의 리츠가 자산(시설물) 내 재생에너지를 사용 (2018년 18%, 전세계 태양광/풍력/수력/바이오연료 발전량은 전체 발전량의 26% 차지)
6 폐기물 감축 및 재활용	리츠는 2018년과 비교해 31% 더 많은 폐기물을 매립지에서 전환함 회원사의 48%가 폐기물 감축 및 관리 관련 정책을 마련해 시행 중이라고 응답 적절한 폐기물 관리는 비용 효율성을 높이고 부동산 섹터의 장기적인 가치를 상승시킴 (매립 방식의 비용은 생각 이상으로 높음)
7 물 절약과 사용량 측정	87%의 리츠가 자산별 물 사용 절약을 위한 조치를 취했다고 응답 44%가 물 사용을 절감했다고 응답함

자료: NAREIT, 삼성증권

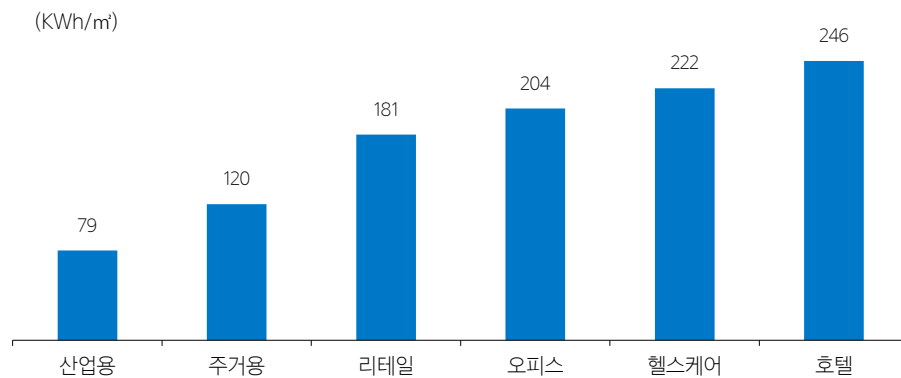
ESG 우수 리츠

2019년 9월, MSCI ESG research가 선정한 ‘Best 50 ESG 기업’에는 다수의 리츠도 포함됐는데 데이터센터 리츠인 에퀴닉스가 2위, 물류리츠인 프로로지스가 3위, 헬스케어리츠인 Healthpeak properties가 44위에 꼽혔다. 전기 소모량이 가장 많은 데이터센터 리츠가 ESG 기업으로 꼽힌 것은 의외다. 에퀴닉스는 조직간 연결성을 강화함으로써 사회적 이슈에 기여하고, 2030년 데이터센터가 소모할 전력량의 100%를 재생에너지로 충당하겠다는 계획 하에 실행 방안을 수립하고 있다는 점이 좋은 평가를 받았다.

하위 섹터별로 평균 에너지 사용량은 산업용이 가장 낮고, 호텔과 헬스케어 등 집단 거주시설이 높은 것으로 나타난다. ESG 요건이 강화됨에 따라 향후 호텔과 헬스케어 리츠는 투자자 기반 확대를 위해 에너지 절감에 대한 노력이 동반되어야 할 것으로 판단된다.

[표 21]은 ESG 우수 기업으로 선정된 리츠와 실천 사례다. 부동산은 대부분 환경에 치중하고 있으나, 일반 기업의 속성과 유사한 미국 리츠는 사회적 책임과 지배구조에서도 ESG를 실천하고 있다.

그림 34. 부동산 유형별 평균 에너지 사용 집약도 (KWh/m²)



자료: NAREIT, 삼성증권

향후 부동산의 밸류에이션에 있어 ESG는 주요 평가기준으로 작용할 것이다. 이를 위해 가장 시급한 것은 자산별로 충분한 ESG 관련 데이터 공시다. 기준이 명확하지 않은 상황에서 쉽지 않은 일이다. 비교적 용이한 데이터가 될 수 있는 그린인증도 아직 적은 수의 자산만이 그린인증을 받고 있는데다, 이 인증마저 엄청나게 다양하고 복잡하다. 최근 유럽에서는 이에 대한 인증 통합 작업에 대해서도 고려하고 있다. 대부분의 국가들이 2030년을 목표로 탈탄소, 혹은 ESG의 의미 있는 성과를 내는 원년으로 삼고 있다는 점에서 향후 10년간 이 같은 움직임이 활발해질 것이다. 국내 부동산 업계 역시 이에 대한 대비가 필요하며 자산별 정보 축적이 선행되어야 한다.

표 16. 미국 리츠의 주요 ESG 사례

리츠	구분	소주제	내용
보나도리얼티	E(환경)	기후변화 위기 측정&복원	<ul style="list-style-type: none"> 7년 연속 GRESB Green star 획득, 미국에서 LEED 인증 건축물을 가장 많이 소유한 회사 SASB, TCFD, GRESB, GRI에 따라 투자자에게 상세하고 투명한 ESG 정보 공개
보스턴 프로퍼티스	E(환경)	기후변화 위기 측정 &복원	<ul style="list-style-type: none"> 에너지, 물 사용량 및 탄소배출 감축 16.5억달러의 그린본드 발행. 2019년 GRESB 평가에서 Top 4%를 기록 가장 높은 5-Star (상대등급), 8년 연속 Green Star (절대등급) 획득 최근 120만SF 규모의 콜로라도 센터에 3.7MW의 리튬이온배터리 ESS 설치 실내용 ESS 중 미국 최대 사이즈이며, 그리드 방식으로 에너지 효율성 향상 시간대별 수요에 따라 전력을 공급할 수 있어 도심 지역에서 중요한 피크 수요 대응 및 Brownout(전압/전류가 부족한 상태) 가능성 감소
호스트 호텔 &리조트	E(환경)	환경 관리 시스템/보고	<ul style="list-style-type: none"> 2025년까지 온실가스/에너지/물/폐기물 관련 공격적인 감축 목표 설정 강력한 EMS(2014년 ISO 14001 인증 획득)를 구축, 환경 이슈에 대해 체계적인 측정 및 대응
에퀴닉스	E(환경)	환경 관리 시스템/보고	<ul style="list-style-type: none"> 목표는 글로벌 포트폴리오 에너지원의 100%를 청정/재생에너지로 조달하는 것. 'Green power reports'를 제공해 고객이 에너지 사용/탄소배출량을 모니터링할 수 있도록 함
페더럴 리얼티	E(환경)	친환경 건축물	<ul style="list-style-type: none"> 이해관계자들과의 협력 - REBA (Renewable Energy Buyers Alliance) 이사회 일원으로서 재생에너지 부트캠프에 교육자로 참여 최근 Pike&Rose(1,700만SF 규모의 복합 시설)이 LEED Neighborhood Development(건물뿐 아니라 지구/인근지역 인프라 전체를 고려한 친환경 인증)을 최초로 획득. 해당 시설물은 35만kWh 규모의 태양광 구조물, 친환경 조경, 대규모 옥상농장, 대체 교통 수단(공유자전거, 전기차 충전소, 인근 지하철역, 버스 노선 등) 보유 지역 내 랜드마크로 자리잡으며 지난 4년간 방문객 수가 연평균 250% 증가
사이먼 프로퍼티	E(환경)	온실가스 감축	<ul style="list-style-type: none"> 리테일 섹터 내 ESG 선두주자. 6년 연속 GRESB Green Star 획득, CDP 리더십 5년 연속 획득. 최근 SBT에 기반해 2035년까지 공격적인 환경 영향 감축목표 설정 2020년 지속가능성 목표의 일환으로 전기차 충전소(EVCs)를 모든 관련 자산에 설치 2019년 기준, 총 740개 충전소를 115개 자산에 설치 (Level 3 고속충전 및 테슬라 충전소 포함)
JBG SMITH	E(환경)	에너지 효율 향상 & 재생에너지 사용	<ul style="list-style-type: none"> 2024년까지 에너지 사용 집약도를 20% 이상 낮추는 것을 목표로 함 Tenant Service Center(TSC)와의 협력을 통해 에너지 사용을 실시간으로 모니터링 ASHRAE(미국냉난방공조기술자협회)의 레벨 2.3 에너지 진단 제도를 도입 - Energy Star 점수 등을 변수로 모델링. 엔지니어들은 에너지 절약을 통해 연간 15만달러가 절감될 것이며 초기 투자비용 중 75만달러가 절감될 것으로 예측
브룩필드 프로퍼티스	E(환경)	에너지 효율 향상 & 재생에너지 사용	<ul style="list-style-type: none"> Stonestown Galleria는 대표적인 ESG 관련 자산. 최근에는 에너지 효율이 높은 기술을 HVAC 설비에 적용, 실시간 에너지 데이터 수집 및 모니터링, 승강기 개선 작업에 활용 2014년 이후 해당 건물의 지속적인 에너지 효율 개선 작업을 통해 14%의 초과 수익을 달성; 83%의 그리드 조달 전력 사용 감축. 3,900개 이상의 태양광 패널 설치 (연간 1,500만kWh 이상 발전), 1,800개 이상의 조명을 LED로 업그레이드 등
SL그린 리얼티	E(환경)	폐기물 감축	<ul style="list-style-type: none"> 총 2,100만SF 규모의 빌딩 공간에 걸쳐 지속가능한 폐기물 관리 프로그램 운영. 2025년까지 50%의 재활용률을 달성하는 것이 목표 SLG의 지속가능성 팀은 입주자부터 관리인까지 연간 10만명 이상의 이해관계자들에게 재활용 교육을 제공. 사내 폐기물 재활용 체계는 매년 진단 후 향상됨
아발론베이	S(사회)	이해관계자 참여를 통한 가치 창출	<ul style="list-style-type: none"> 자연재해 구호 및 대비를 위한 지속적인 기부, 자원봉사 프로그램 등
아메리칸타워	S(사회)	이해관계자 참여를 통한 가치 창출	<ul style="list-style-type: none"> 인도, 나이지리아, 가나, 멕시코 등 신흥국에 'Digital Villages'를 구축해 디지털 교육 제공
프로로지스	S(사회)	이해관계자 참여를 통한 가치 창출	<ul style="list-style-type: none"> 2018년 'Community Workforce Initiative (CWI)' 설립, 영어/수학/디지털 스킬/기술적 역량 및 관리자 역량 등 직업교육 제공. 현재까지 920명 이상이 교육에 참여 중이거나 이수했으며 물류 분야에서의 고용 기회 개방 향후 5년간 25,000명 이상을 온/오프라인으로 교육하는 것이 목표
벤티스	G(지배구조)	임직원 건강 및 안전 향상	<ul style="list-style-type: none"> 산업 내 가장 우수한 건강 관련 복지 혜택 제공. 산업 재해 0건 발생을 연간 목표로 설정
에퀴티 레지덴셜	G(지배구조)	임직원 건강 및 안전 향상	<ul style="list-style-type: none"> 임직원 건강 증진 프로그램 운영
듀크 리얼티	G(지배구조)	임직원 건강 및 안전 향상	<ul style="list-style-type: none"> 사내 다양성 증진 프로그램 운영
킬로이 리얼티	G(지배구조)	ESG 성과와 보수 연계	<ul style="list-style-type: none"> ESG 성과와 임원 보수 연계

자료: NAREIT, 삼성증권

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 12월 21일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 12월 21일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

신뢰에 가치로 답하다

삼성증권



삼성증권주식회사

서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 지점 대표번호: 1588 2323 / 1544 1544

고객 불편사항 접수: 080 911 0900



MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability Indices**
In Collaboration with RobecoSAM