ZRÓWNOWAŻONE CERTYFIKOWANE BUDYNKI 2024

PLGBC
Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

PLGBC
Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznej

Autorzy
Dawid Franke, PLGBC
Alicja Kuczera, PLGBC

Wykresy
Anita Stasiak

Korekta i opracowanie graficzne
Marta Szczepanik, PLGBC

2 Podsumowanie okresu marzec 2023 - marzec 2024
3 Dane ogólne
5 Poszczególne systemy certyfikacji
8 Certyfikowane budynki nowe i istniejące
10 Podział branżowy certyfikowanych budynków
13 Obiekty magazynowe
15 Budownictwo mieszkaniowe
16 Podział terytorialny certyfikowanych obiektów

Branża budowlana wyraźnie odczuła kryzys gospodarczy wywołany falą nieprzewidzianych zdarzeń – pandemią COVID-19 i zaraz po niej wybuchem wojny w Ukrainie. Znaczący wzrost ceny paliw kopalnych oraz utrudniona dostępność do materiałów pociągnęły za sobą szereg czynników, których skutki były widoczne w ubiegłym roku.

Jak wynika z danych zawartych w niniejszym raporcie, spowolnienie gospodarcze znacząco wpłynęło również na rynek certyfikacji wielokryterialnych obecnych w Polsce. Analiza została sporządzona na podstawie informacji zawartych w bazie budynków certyfikowanych, prowadzonej przez PLGBC pod adresem https://baza.plgbc.org.pl/. Można w niej znaleźć informacje na temat każdego z wprowadzonych do niej obiektów oraz filtrować w dowolny sposób. Tegoroczną odsłonę raportu sporządzono według zmodyfikowanej metodyki, dlatego niektóre z prezentowanych wartości mogą być nieporównywalne do danych opublikowanych w poprzednich raportach. Wynika to z dynamiki rozwoju i faktu certyfikowania poszczególnych budynków w różnych systemach i schematach certyfikacji.

©2024 PLGBC
Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC (Polish Green Building Council) jest organizacją pozarządową, która od 2008 roku realizuje działania dla transformacji budynków, miast i ich otoczenia w takim kierunku, aby sposób ich planowania, projektowania, wznoszenia, użytkowania, modernizowania, rozbierania i przetwarzania był jak najbardziej zrównoważony.

Organizacja wspiera tworzenie zrównoważonych budynków dla wszystkich poprzez:
- powstrzymanie zmiany klimatu oraz adaptację do nowych warunków,
- stosowanie zasad gospodarki o obiegu zamkniętym,
- podnoszenie poziomu dobrostanu, jakości życia i zdrowia społeczeństwa,
- zwiększanie bioróżnorodności.

PLGBC stanowi część globalnej społeczności ponad 80 organizacji *green building councils* skupionych w ramach World Green Building Council.

plgbc.org.pl

PODSUMOWANIE OKRESU MARZEC 2023 - MARZEC 2024

Schładzanie rynku budowlanego zauważalne jest niemal we wszystkich sektorach, co w bezpośredni sposób przekłada się na rynek certyfikacji w Polsce. W poprzednio analizowanym okresie certyfikowana powierzchnia zwiększyła się o ponad 7,7 mln m^2, a obecnie o zaledwie 2,1 mln m^2. W przeciwieństwie do poprzedniego roku, certyfikowano natomiast większą liczbę budynków. Zauważalny jest więc ogólny trend certyfikowania obiektów o znacznie mniejszych powierzchniach niż w ubiegłym roku.

W analizowanym okresie zaobserwowano wyraźny wzrost liczby certyfikowanych budynków w sektorze mieszkaniowym, który wynosi 61% w porównaniu do poprzedniego roku. Certyfikowanych zostało 105 nowych domów, z czego ponad 60% w systemie ZIELONY DOM.

Ponadto w okresie marzec 2023 – marzec 2024:

- 70 ratingów WELL Health & Safety, ważnych do 2023 roku, nie zostało przedłużonych.
- Jeden z certyfikatów DGNB Buildings In-Use nie został przedłużony, a jednocześnie przyznano certyfikat w tym systemie dla innego budynku, dlatego ich liczba nie zmieniła się w ciągu ostatniego roku.
- W certyfikacji ZIELONY DOM przybyło aż 68 budynków (objętych dwoma precertyfikatami).
- Biuro CMS w Varso Tower oprócz ratingu WELL Equity, otrzymało również certyfikat WELL (w pełnej wersji, nie dla wnętrza lub Core & Shell) z oceną Platinum.

MARCIN GAWROŃSKI
Dyrektor Działu Budownictwa Ekologicznego
Sweco Polska
Prezydent **PLGBC**

Od lat obserwujemy wzrost zainteresowania certyfikacją i zapewne ten kierunek dalej będzie się utrzymywał. Oprócz wcześniej obserwowanych sił napędowych, takich jak oczekiwania funduszy inwestycyjnych i najemców, dobry, zrównoważony projekt czy chociażby aspekty marketingowe, dostajemy kolejne argumenty. Systemy oceny budynków to bardzo dobre narzędzia do realizacji strategii ESG oraz pozyskiwania finansowania. Zawierają szereg elementów, które można po niewielkiej transformacji przełożyć np. na kryteria zawarte w standardzie ESRS czy w unijnej Taksonomii. Dają też solidne podstawy do obliczeń śladu węglowego wbudowanego i operacyjnego (będących fundamentami dekarbonizacji), a także aspektów związanych z cyrkularnością i gospodarką o obiegu zamkniętym oraz bioróżnorodnością.

Liczymy, że naprzeciw oczekiwaniom i działaniom sektora budownictwa wyjdą zmiany legislacyjne (np. w obszarze GOZ) i transformacyjne (przede wszystkim energetyka), które pomogą bardziej radykalnie przyśpieszyć proces dekarbonizacji polskich budynków.

ANNA BĄK
Sustainability Team Leader
Arup

Wzrost świadomości środowiskowej inwestorów i wprowadzenie wymagania raportowania ESG zwiększyło zapotrzebowanie na nieruchomości spełniające kryteria certyfikacji. Zauważalny jest wzrost zainteresowania obiektami certyfikowanymi w kilku systemach jednocześnie (np. LEED oraz WELL). Uzyskanie certyfikatu środowiskowego dla obiektu stanowi konkretny dowód na spełnienie określonych standardów zrównoważonego budownictwa. Certyfikaty mogą również pozytywnie wpłynąć na postrzeganie portfeli nieruchomości w kontekście ESG, zwłaszcza w świetle premiowania portfeli z certyfikowanymi nieruchomościami przez systemy oceny, takie jak GRESB.

Obok certyfikatów środowiskowych i ESG, coraz ważniejszym narzędziem w ocenie zrównoważenia inwestycji staje się Taksonomia UE. USGBC oraz BRE opracowały dokumenty, które wykazują, w jakim stopniu LEED i BREEAM wspierają spełnienie wymagań Taksonomii UE. W praktyce oznacza to, że obiekty certyfikowane mogą stanowić atrakcyjne inwestycje z perspektywy zrównoważonego rozwoju i spełniania kryteriów Taksonomii UE.

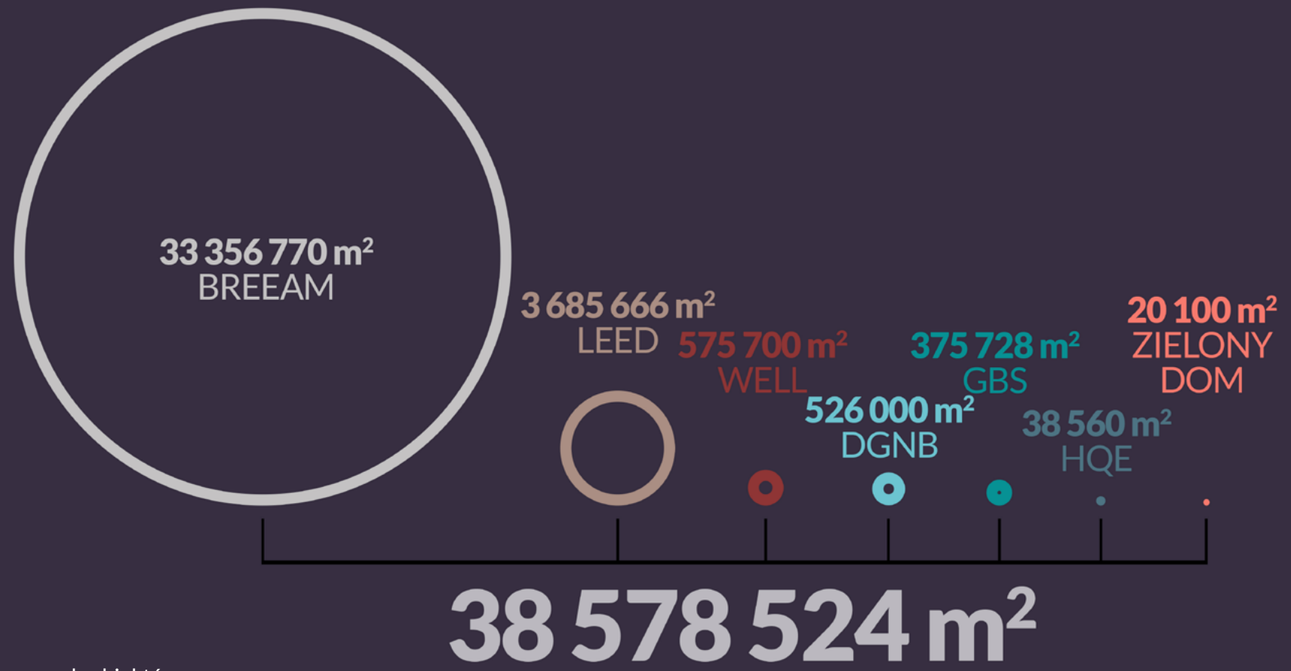
DANE OGÓLNE

POWIERZCHNIA

Spowolnienie gospodarcze można zauważyć również w branży zrównoważonego budownictwa. W marcu 2024 roku certyfikowana powierzchnia wynosiła niemal 38,6 mln m^2 (**Wykres 1**). W porównaniu do ubiegłego roku przybyło nieco ponad 2,1 mln m^2 certyfikowanej powierzchni, co przekłada się na sześcioprocentowy wzrost roczny. Jest to najmniejszy obserwowany w corocznych odsłonach raportu przyrost (w 2023 roku wyniósł on aż 27%).

Niedoścignionym liderem jest system BREEAM, który obecnie stanowi 86% całkowitej certyfikowanej powierzchni. W tym roku jego powierzchnia zwiększyła się o blisko 6%. Natomiast największy roczny wzrost certyfikowanej powierzchni odnotowano w systemie ZIELONY DOM, który wyniósł ponad 50%. Bieżąca analiza wykazała również wzrost o ponad jedną trzecią powierzchni w systemie WELL.

Niepokojąca sytuacja wystąpiła natomiast w systemie DGNB, w którym powierzchnia zmniejszyła się o 7%, co związane jest z przedawnieniem ważności jednego z certyfikatów, który nie został do momentu sporządzania niniejszej analizy odnowiony.



WYKRES 1 Powierzchnia użytkowa certyfikowanych obiektów

ANNA JARZĘBOWSKA
Associate Director,
ESG Consulting
CBRE

CBRE co roku przeprowadza badania, które oceniają wpływ ESG na wartość nieruchomości i opłacalność zielonych certyfikatów. Wyniki tych analiz, przedstawione w raporcie *Strengthening Value Through ESG* (kwiecień 2023), potwierdzają, że znaczenie certyfikacji z roku na rok rośnie, a budynki, które nie poddają się wielokryterialnej ocenie pod kątem zrównoważonego rozwoju, będą tracić na wartości.

40% najemców deklaruje, że jest skłonnych zapłacić więcej za powierzchnie w budynkach certyfikowanych, 18,2% dąży do obniżenia stawek najmu, gdy budynek certyfikatu nie posiada. 20% natomiast deklaruje, że odrzuci opcję budynku bez certyfikacji. Inwestorzy – z uwagi na swoje cele ESG i dążenie do „zazielenienia" portfeli – są jeszcze bardziej restrykcyjni: 47,1% deklaruje rozważenie wyższej ceny, jeśli nieruchomość posiada zielony certyfikat. 28,2% będzie dążyło do obniżenia wartości transakcji, jeśli budynek nie jest certyfikowany. 14,1% inwestorów natomiast nie jest w ogóle skłonnych zainwestować w budynki bez certyfikacji.

Wnioski przedstawione w raporcie *Is Sustainability Certification in Real Estate Worth it?* (listopad 2023) potwierdzają natomiast istotną korelację pomiędzy certyfikatami zrównoważonego rozwoju a wartością rynkową budynków.

BUDYNKI

Obecnie w Polsce jest 2035 certyfikowanych budynków (**Wykres 2**). W przeciwieństwie do powierzchni, w tym zestawieniu odnotowano znaczący wzrost – o 24% – liczby budynków w skali roku (**Wykres 3**), co przekłada się na niemal 400 nowych budynków. Jest to największy obserwowany wzrost w ciągu czterech lat.
Biorąc pod uwagę mały przyrost certyfikowanej powierzchni, można wywnioskować, że w bieżącym okresie częściej wznoszone są i certyfikowane budynki o mniejszych kubaturach.

Potwierdzeniem tego jest również największy wzrost liczby certyfikowanych budynków mieszkalnych, który został odnotowany głównie w systemie ZIELONY DOM. Obecnie jego zasoby wynoszą 95 domów i dzięki temu ZIELONY DOM stanowi już trzeci, pod względem liczby budynków, największy system w Polce.

W powyższym zestawieniu uwzględnione zostały budynki posiadające co najmniej jeden certyfikat w ramach określonego systemu.

Policzono budynki projektowane i wznoszone, jak również budynki istniejące przed nadaniem certyfikatu. Pod uwagę wzięto też budynki precertyfikowane (LEED, WELL i ZIELONY DOM), natomiast wykluczono budynki, które są jedynie zarejestrowane w którymkolwiek z systemów.

WYKRES 2 Liczba certyfikowanych budynków

WYKRES 3 Procentowy przyrost liczby budynków

AGNIESZKA RYLSKA
Członkini Zarządu, Senior Project Manager & Head of Sustainability Department
Go4Energy

Ostatni rok, w świetle odmienianego przez wszystkie przypadki ESG, pokazał, jak ważne jest myślenie o zrównoważeniu od podstaw (czyli koncepcji i projektowania), zwłaszcza w kontekście budownictwa.

Inwestorzy i deweloperzy, którzy od lat podążają świadomą ścieżką w kontekście kreowania swoich inwestycji w sposób zrównoważony, nie muszą mierzyć się z gwałtownymi zmianami w swoich portfelach inwestycyjnych, aby sprostać kryteriom ESG. Standardy takie jak LEED, WELL, BREEAM, DGNB, GBS czy ZIELONY DOM wskazują ścieżkę dla zrównoważonej i odpowiedzialnej nie tylko przyszłości, ale już teraźniejszości budownictwa, która w wielu aspektach wpisuje się w obecne trendy dotyczące szeroko rozumianego ESG. Dzięki temu zarówno inwestorzy, jak i najemcy oraz późniejsi właściciele budynków mogą chwalić się posiadaniem czy użytkowaniem przestrzeni wpisującej się w obecne trendy zrównoważenia oraz starać się np. o preferencyjne warunki finansowania.

Uważam, że znakomitym podsumowaniem ubiegłego roku będzie stwierdzenie, iż ESG w budownictwie, realizowane m.in. poprzez zrównoważone certyfikaty, na pewno nie może być traktowane tylko jako powód wzrostu kosztu inwestycji, ale przede wszystkim jako dźwignia rentowności inwestycji i firm.

POSZCZEGÓLNE SYSTEMY CERTYFIKACJI

BREEAM

System BREEAM jest nadal jednym z najprężniej rozwijających się systemów w Polsce i zarazem przysparzającym najwięcej kłopotów przy sporządzaniu niniejszego raportu. Zdarza się, że jeden budynek i jego powierzchnia są objęte trzema różnymi certyfikatami – BREEAM NEW CONSTRUCTION, IN-USE część 1 i IN-USE część 2. System ten umożliwia również certyfikację określonej powierzchni, która może znajdować się w certyfikowanym wcześniej budynku. Z uwagi na tę zawiłość, na wykresach 4A i 4B przedstawiono dokładny podział budynków i powierzchni certyfikowanych w BREEAM.

WYKRES 4A Certyfikowana powierzchnia BREEAM

BREEAM - POWIERZCHNIA

W BREEAM certyfikowanych jest obecnie ponad 33,3 mln m² powierzchni budynków, natomiast z tej wartości blisko 1,3 mln m² jest objęte kilkoma certyfikatami. Rzeczywista powierzchnia certyfikowana w tym systemie wynosi więc nieco powyżej 32 mln m² (Wykres 4A).
W tym zestawieniu uwzględniono również certyfikowane części budynków.

W BREEAM certyfikowane są obecnie 1683 budynki, natomiast 48 z nich posiada kilka certyfikatów. Dlatego w rzeczywistości ten system obejmuje 1 635 budynków (Wykres 4B).
Zestawienie to nie zawiera budynków, w których certyfikowane są wyłącznie części powierzchni.

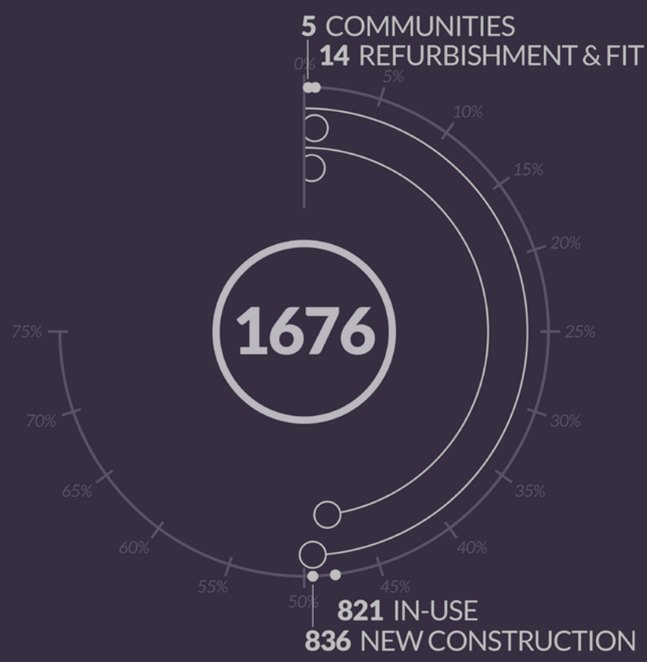
WYKRES 4B Liczba certyfikowanych budynków

BREEAM - CERTYFIKATY

Do tej pory w BREEAM obserwowano roczny wzrost liczby certyfikatów, którego średnie tempo wynosiło około 25% w skali roku. Natomiast obecnie przybyło prawie 210 nowych certyfikatów (**Wykres 4C**), co przekłada się na wzrost o 14% w skali roku (w poprzednim okresie przybyło ponad 270 certyfikatów). Można więc zauważyć znaczący spadek liczby nowych certyfikatów w tym systemie.

Biorąc pod uwagę poszczególne typy certyfikatów, najmniej przybyło certyfikatów IN-USE, bo niecałe 30, podczas gdy w poprzednim okresie było to prawie 130. Dla pozostałych typów certyfikatów średnie roczne tempo wzrostu ich liczby utrzymuje się na niemal stałym poziomie.

Oceny certyfikatów BREEAM od wielu lat pozostają na bardzo wysokim poziomie – połowa budynków posiada ocenę VERY GOOD, a jedna trzecia EXCELLENT (**Wykres 4D**).



WYKRES 4C Rodzaje i liczba certyfikatów BREEAM

WYKRES 4D Oceny certyfikatów BREEAM

MICHAŁ LITEWNICKI
Sustainability & Innovations Manager
CPI Property Group
Członek Zarządu PLGBC

Dane zawarte w raporcie wskazują, że obecnie 30% istniejących certyfikowanych budynków posiada certyfikację w systemach BREEAM In-Use lub LEED Operations and Maintenance (O+M). Tak wysoki wynik jest rezultatem m.in. realizacji przez firmy właścicielskie strategii w obszarze ESG. CPI Property Group również stawia sobie za cel wzrost – obecnie i tak dość dużej – liczby certyfikowanych budynków z portfela grupy. Nasze projekty przechodziły proces certyfikacji 10 lat temu i nadal utrzymują wysokie standardy w zakresie zrównoważonego funkcjonowania. Tego typu budynki można znacznie łatwiej i taniej dostosować do coraz nowszych zielonych wymogów.

Certyfikacja staje się także istotnym warunkiem współpracy z instytucjami finansowymi. Zielone kredytowanie czy pożyczki typu SLL są dostępne jedynie dla podmiotów, które podejmują realne i policzalne działania na rzecz minimalizowania wpływu ich portfela na środowisko.

Z naszego doświadczenia wynika, że odpowiednie zarządzanie budynkami oparte o wyznaczniki ESG oraz konkretne ekologiczne rozwiązania implementowane w projektach istotnie wpływa na jakość portfela, jego wartość, a także atrakcyjność w oczach najemców.

LEED

W systemie LEED sytuacja wyraźnie się poprawiła. W poprzednim okresie analizy odnotowano zaledwie 10 nowych certyfikatów, natomiast obecnie aż 21, co stanowi średni wzrost obserwowany w latach 2018-2021. Wszystkich certyfikatów w systemie LEED jest obecnie 267 (**Wykres 5A**). Ponad połowę nowych certyfikatów stanowią EXISTING BUILDINGS i RECERTIFICATION, natomiast z roku na rok można zauważyć znaczący spadek nowych certyfikatów CORE & SHELL – obecnie przybyły tylko trzy nowe.

W systemie LEED oceny są również na niezmiennym, bardzo wysokim poziomie. Ponad połowę przyznano z oceną GOLD, a blisko 40% z najwyższą oceną PLATINUM (**Wykres 5B**).

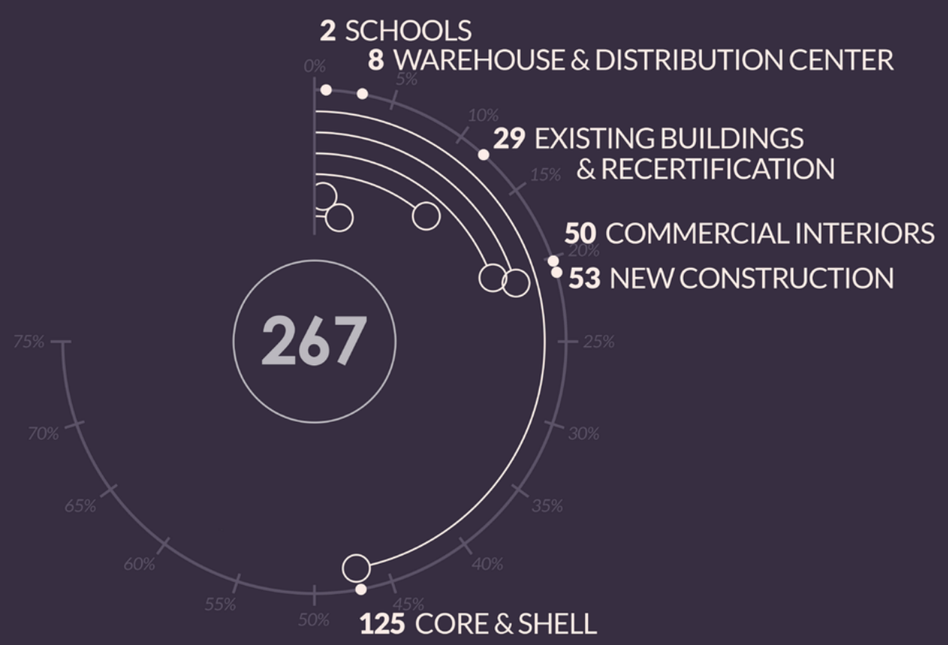
WELL

W analizowanym okresie odnotowano siedem nowych certyfikatów WELL i obecnie liczba wszystkich certyfikatów wynosi 23 – jest to największy wzrost w ciągu trzech ostatnich lat w tym systemie.

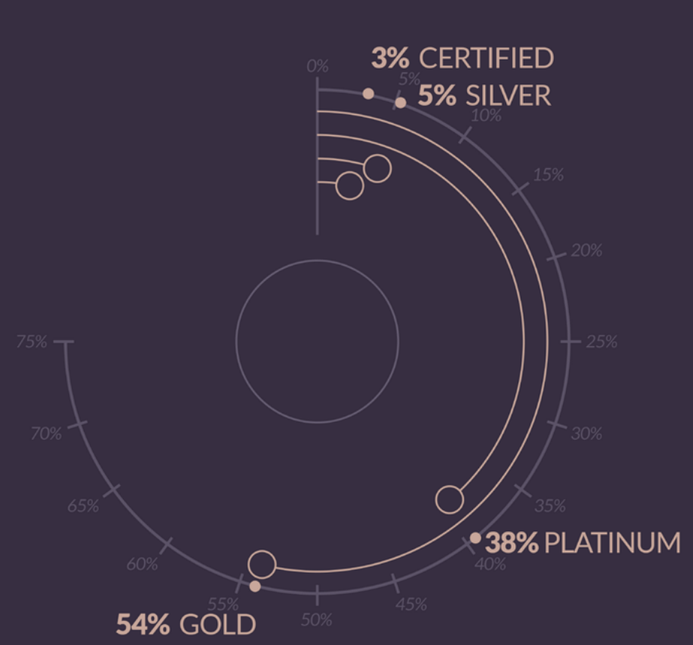
Zestawienie to nie obejmuje oceny bezpieczeństwa WELL Health&Safety, która w tym roku odnotowała bardzo duży spadek – liczba ocen Health&Safety zmniejszyła się o ponad połowę. Wynika to z braku przedłużenia ważności tych ocen, które prawdopodobnie w większości były sporządzane na skutek pandemii COVID-19 (**Wykres 6**).

POZOSTAŁE SYSTEMY

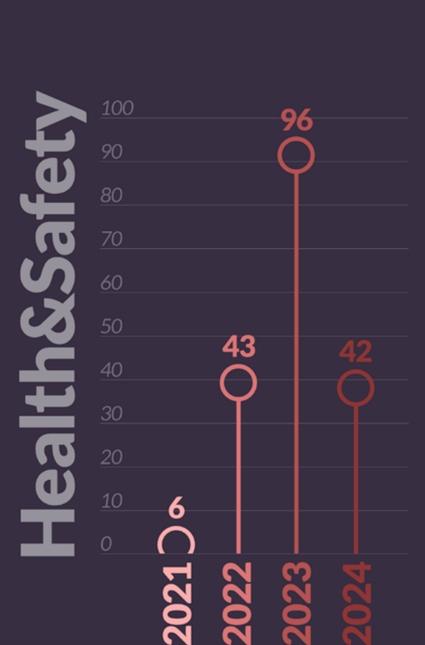
W bieżącym okresie nie odnotowano żadnej nowej certyfikacji w systemie GBS oraz HQE – w 2018 roku nastąpiło zamrożenie tego ostatniego. W systemie DGNB pojawił się co prawda nowy certyfikat, natomiast również jeden stracił ważność, więc ich liczba pozostaje na niezmiennym poziomie. W bieżącym okresie przybyły również dwa nowe precertyfikaty w systemie ZIELONY DOM obejmujące blisko 70 budynków.



WYKRES 5A Rodzaje i liczba certyfikatów LEED



WYKRES 5B Oceny certyfikatów LEED



WYKRES 6 Liczba ocen WELL Health&Safety

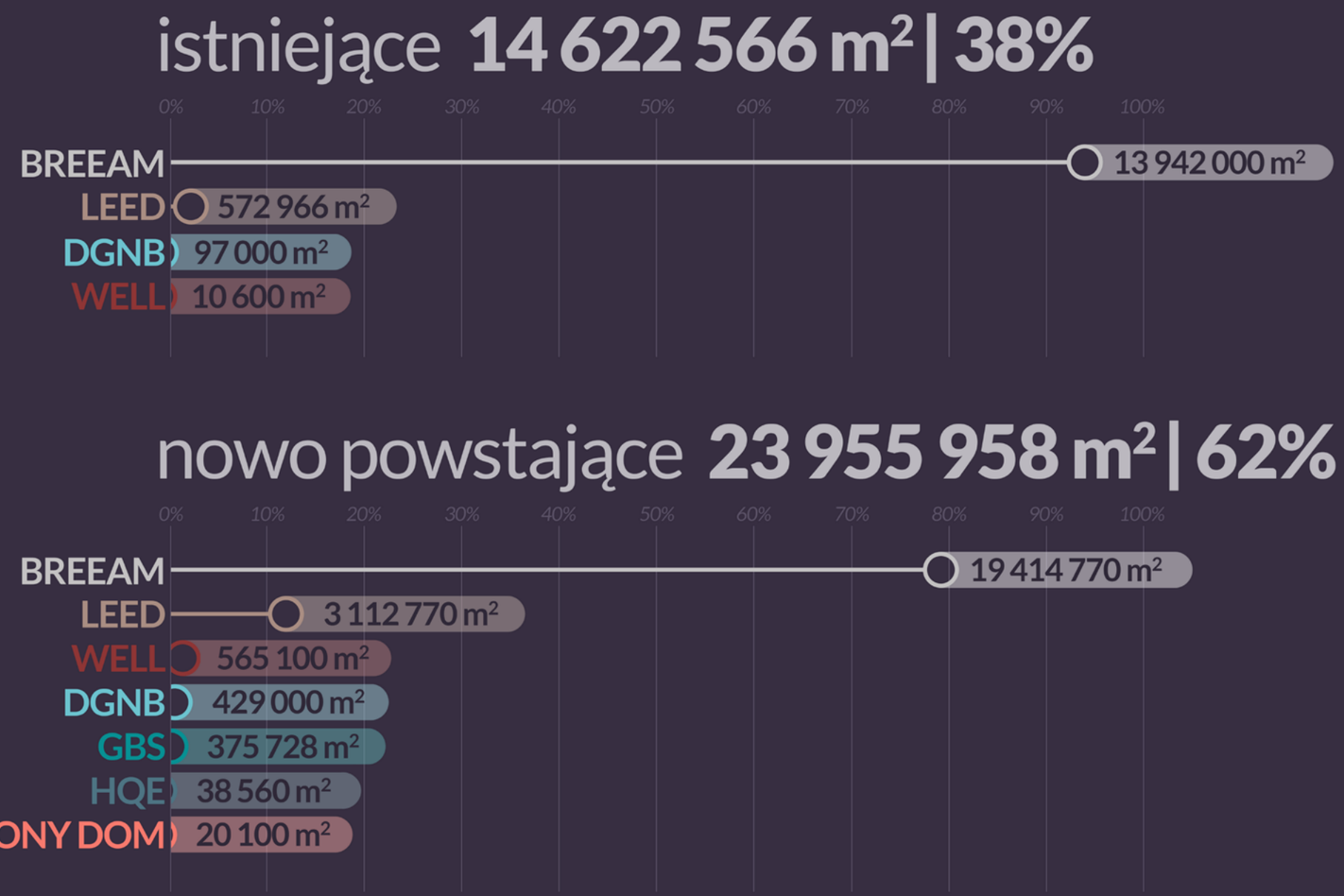
CERTYFIKOWANE BUDYNKI NOWE I ISTNIEJĄCE

Budynki nowo powstające to obiekty, które zostały certyfikowane przed lub świeżo po oddaniu ich do użytkowania. Natomiast budynki istniejące stanowią obiekty, które zostały certyfikowane w trakcie ich użytkowania. Z uwagi na skomplikowanie niektórych systemów, w niniejszym zestawieniu znajduje się 48 budynków, które zostały certyfikowane zarówno jako nowe, jak i istniejące obiekty. Sumaryczna liczba budynków oraz sumaryczna powierzchnia będą się więc różnić od tych prezentowanych na wykresach 1 i 2.

POWIERZCHNIA

Na marzec 2024 roku certyfikowanych jest ponad 38,5 mln m², z czego 86% w systemie BREEAM. W analizowanym okresie odnotowano wyraźne spowolnienie tempa wzrostu certyfikowanych powierzchni, które obecnie wynosi 6% w skali roku (w poprzednich okresach średnie tempo wynosiło około 25%). Największe spowolnienie zaobserwowano w systemie BREEAM ze spadkiem z 30% rocznie do 6%. Co więcej, w systemie DGNB powierzchnia zmniejszyła się o 7% w porównaniu do poprzedniego okresu. Wyjątkami są systemy ZIELONY DOM i WELL, w których roczny wzrost certyfikowanej powierzchni wyniósł odpowiednio 51% i 33%.

Obecnie certyfikowana powierzchnia budynków nowo powstających wynosi ponad 60%, a pozostałą część stanowi powierzchnia certyfikowana już w chwili istnienia budynku (Wykres 7).



WYKRES 7 Powierzchnia użytkowa nowo powstających i istniejących certyfikowanych obiektów

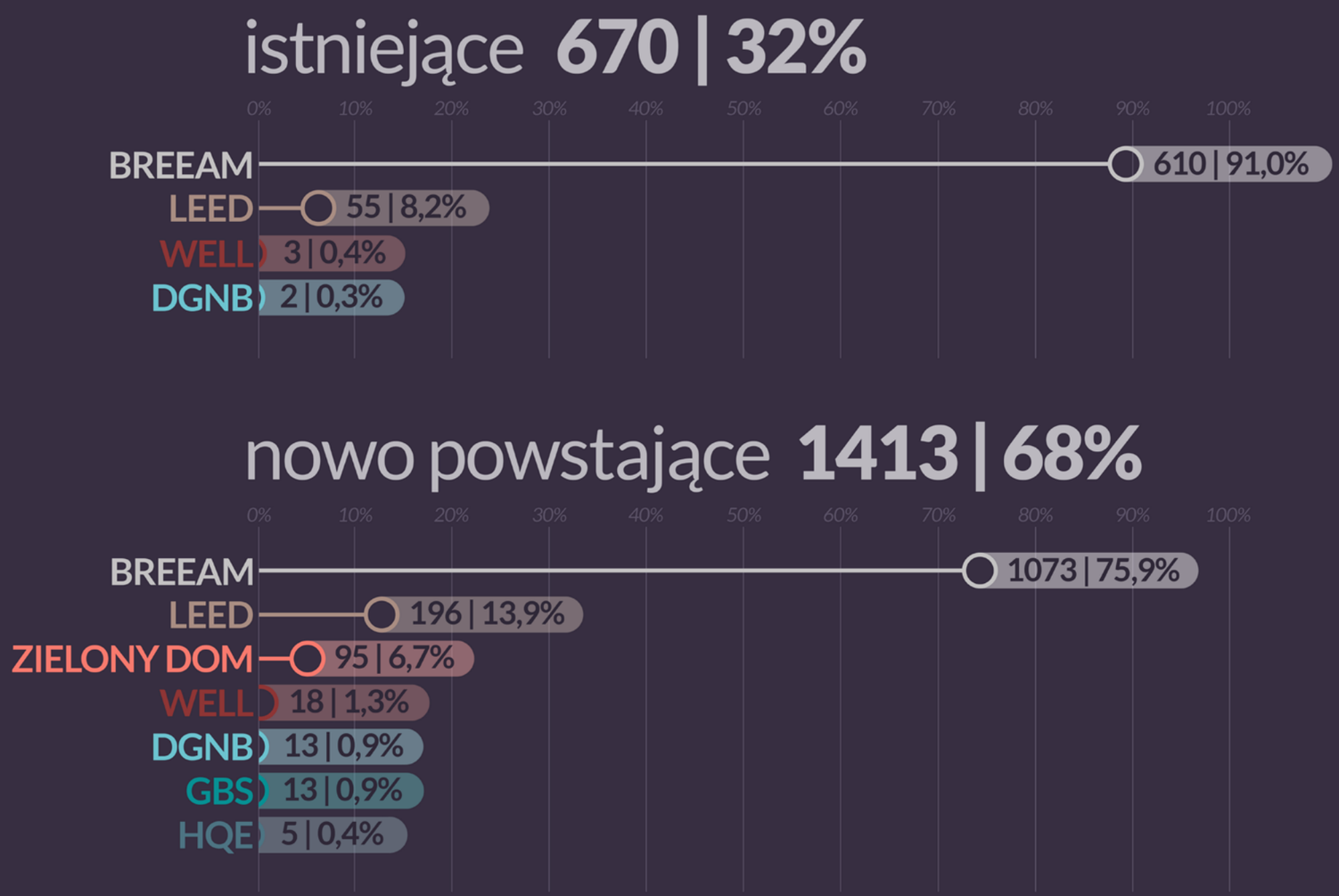
W odniesieniu do poprzedniego okresu, zauważyć można spowolnienie wzrostu powierzchni budynków nowo powstających na korzyść budynków istniejących.

BUDYNKI

W tegorocznej analizie odnotowano znaczący wzrost liczby certyfikowanych budynków wynoszący niemal 450 obiektów. Porównując tę wartość do nowej certyfikowanej powierzchni można wnioskować, że obecnie certyfikuje się głównie mniejsze budynki. Dodatkowo, z uwagi na certyfikację prawie 50 budynków zarówno jako budynki nowo powstające, jak i istniejące, liczba certyfikowanych budynków w tym zestawieniu różni się od wspomnianej na pierwszych stronach raportu. Rozbieżność ta wynika z metodyki niniejszego zestawienia, czyli rozróżnienia budynków na nowo powstające i istniejące.

Nowo powstające budynki stanowią już blisko 70% wszystkich certyfikowanych budynków. Zaobserwować można znaczny roczny wzrost liczby tych obiektów, który wynosi 34% w skali roku, co przekłada się na 361 nowych budynków. Ponad 75% nowo powstałych budynków certyfikowanych jest w systemie BREEAM. Ciekawym przypadkiem jest system ZIELONY DOM, który pomimo swojego debiutu w 2022 roku, obejmuje już niemal 7% tego zestawienia (**Wykres 8**).

Roczny wzrost certyfikacji istniejących budynków utrzymuje się na podobnym poziomie, jak w poprzednim analizowanym okresie i wynosi obecnie nieco ponad 14%. W tym przypadku niezmiennie niemal wszystkie istniejące obiekty podlegają certyfikacji w systemie BREEAM.



WYKRES 8 Certyfikowane budynki nowo powstające i istniejące

PODZIAŁ BRANŻOWY CERTYFIKOWANYCH BUDYNKÓW

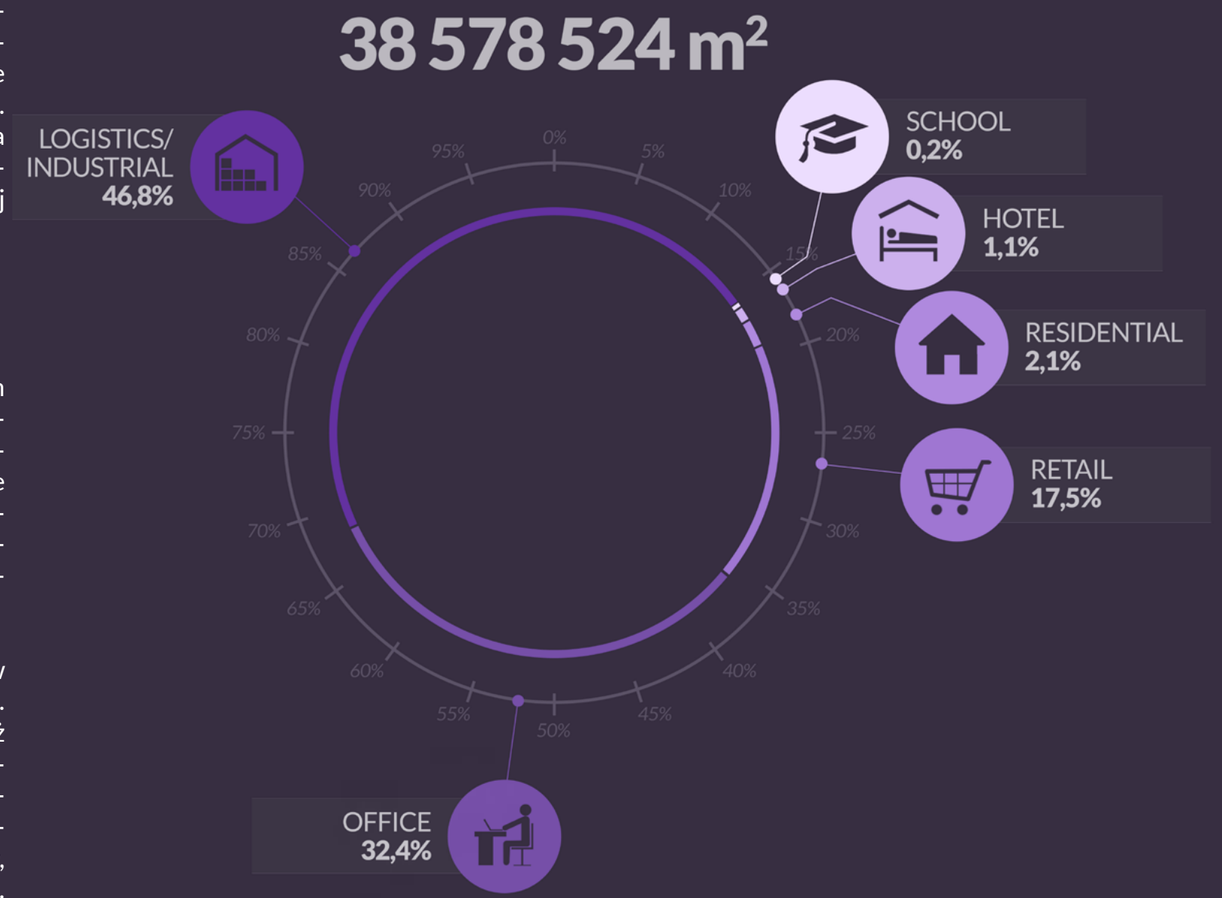
POWIERZCHNIA

W marcu ubiegłego roku certyfikowana powierzchnia obiektów magazynowo-przemysłowych wyprzedziła powierzchnie biurowe, które przez wiele lat wiodły prym w tym zestawieniu. Ten trend wciąż się utrzymuje, a certyfikowana powierzchnia magazynów i budynków przemysłowych zbliża się do objęcia połowy całkowitej certyfikowanej powierzchni (Wykres 9).

BUDYNKI

Podobnie jak w poprzednich latach system BREEAM stanowi większość w niemal wszystkich branżach (Wykres 10). Wyjątkiem jest hotelarstwo, które zdecydowanie częściej certyfikuje budynki w systemie LEED. Można również zaobserwować, że w branży budownictwa mieszkaniowego zaczyna mocno wzrastać udział systemu ZIELONY DOM.

Największy przyrost certyfikowanych budynków odnotował sektor magazynowo-przemysłowy (tj. 209 obiektów) (Wykres 11). Przybyło również ponad 120 certyfikowanych obiektów biurowych, w większości w systemie BREEAM. Istotny wzrost wystąpił również w sektorze mieszkaniowym, który odnotował 105 nowych domów, z czego większość w systemie ZIELONY DOM. Warto podkreślić, że system ZIELONY DOM jest przeznaczony wyłącznie dla budownictwa mieszkaniowego.

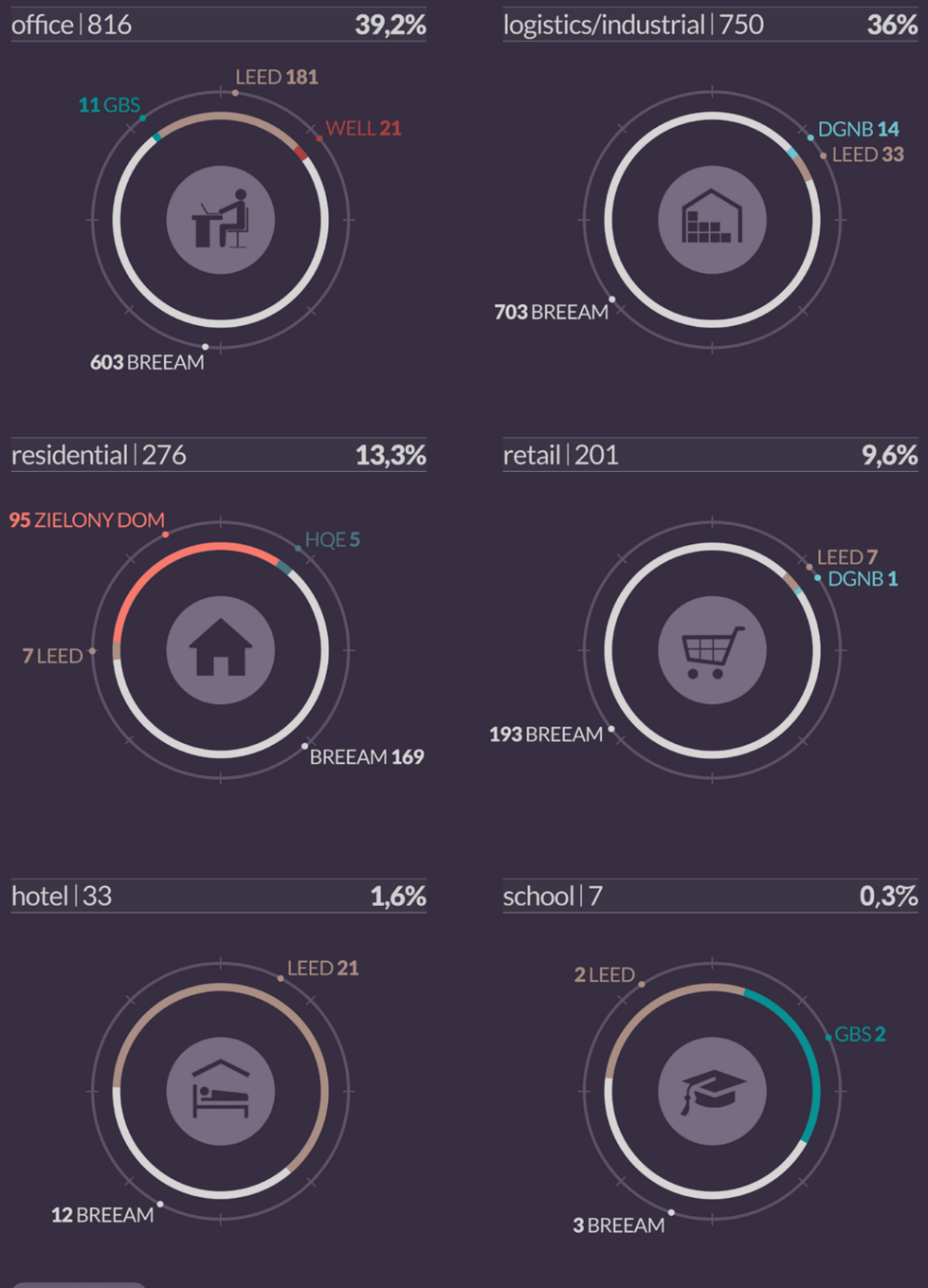


WYKRES 9 Udział powierzchni użytkowej certyfikowanych budynków według branż

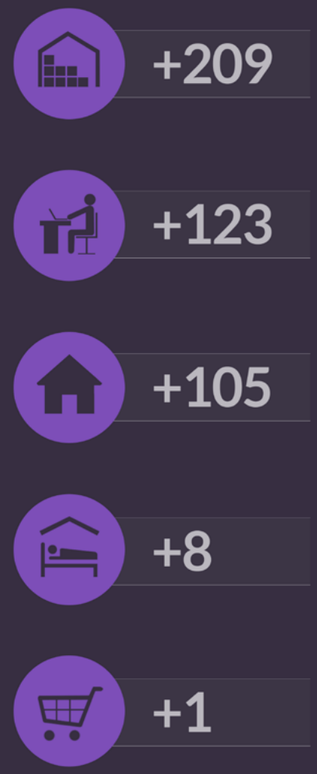
MARCIN CZERNIEWSKI
Development Manager
Prologis Poland Management

Analizując rynek deweloperów powierzchni magazynowych, można stwierdzić, że certyfikat BREEAM stał się standardem. Jest to świetna wiadomość. Klienci otrzymują jasną informację, na ile dany obiekt jest zaprojektowany i wybudowany zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju. Pracownicy otrzymują miejsce przyjazne do pracy i życia, a planeta nieruchomość, która wpisuje się w misję dążenia do zeroemisyjności. Dziesięć kategorii BREEAM traktujemy jako dobrą agendę do rozmów z klientem i potencjalnym użytkownikiem już na etapie planowania inwestycji. Dziś nie da się realizować działań ESG w naszej branży bez odpowiednich certyfikacji środowiskowych.

W Prologis raportujemy swoje działania ESG w tym wymiarze od 17 lat, zaczęliśmy więc znacznie wcześniej niż stało się to modne. Jednym z wielu narzędzi, które wdrożyliśmy jako pierwsi na rynku, jest technika zarządzania środowiskowego zwana oceną cyklu życia (LCA), która jest elementem MAT 01 Life Cycle Impacts w BREEAM.



WYKRES 10 Podział branżowy certyfikowanych budynków



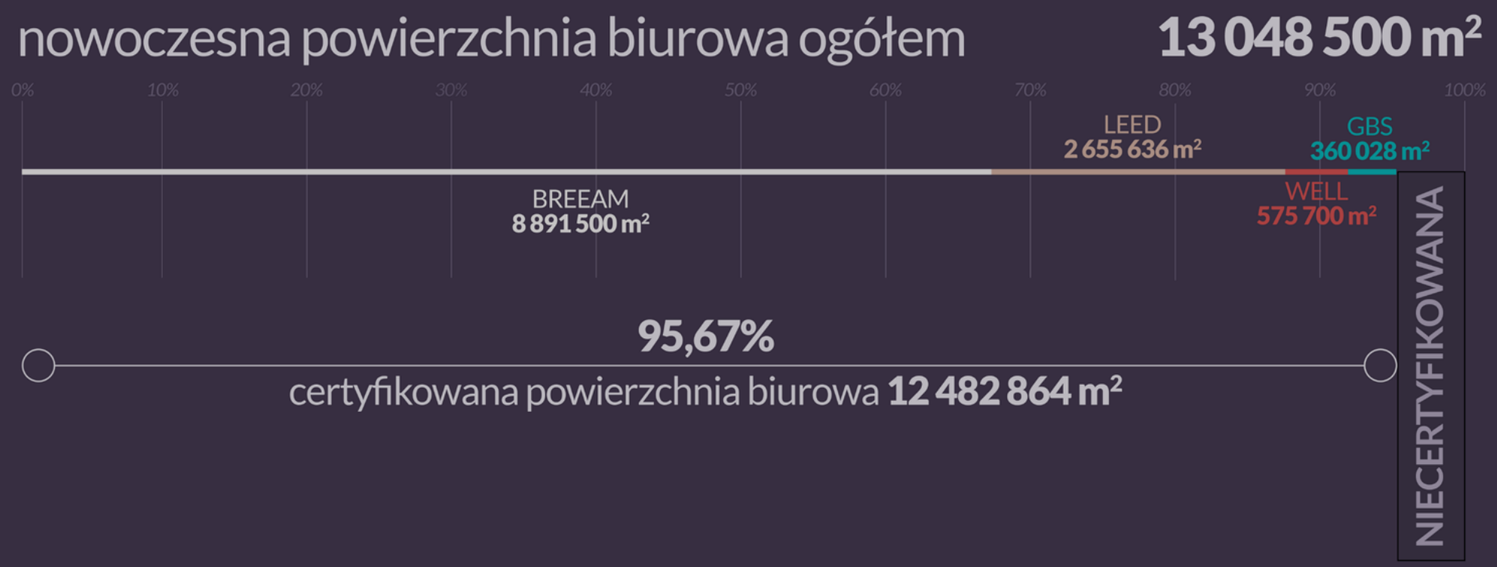
WYKRES 11 Wzrost liczby budynków według branż

ALEKSANDRA DUBRAWSKA
dyrektor ds. zarządzania nieruchomościami
Nhood Services Poland

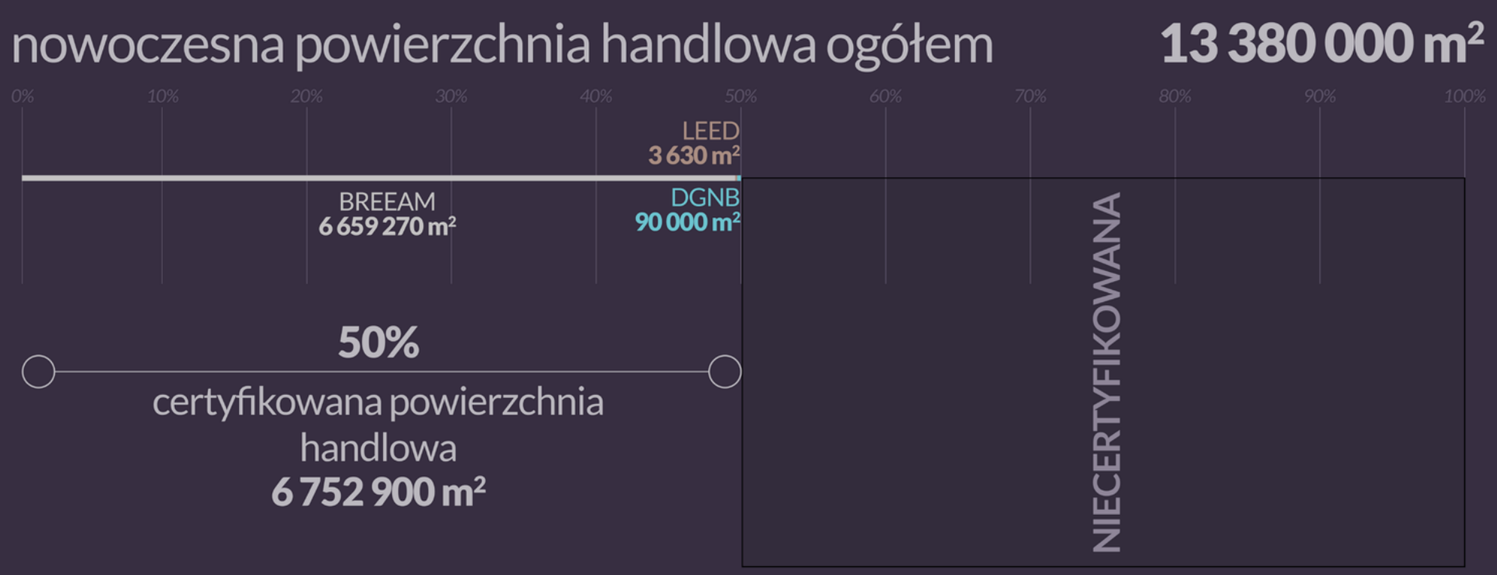
Zarządzając obiektami handlowymi, ubiegamy się o międzynarodowe certyfikaty potwierdzające efektywność usług świadczonych na rzecz właścicieli nieruchomości. W przypadku centrów i galerii handlowych należących do Ceetrus Polska realizujemy proces certyfikacji w systemie BREEAM, w którym oceniane są obszary *Asset Performance* oraz *Building Management*. Obecnie certyfikat BREEAM In-Use posiada 23 z 24 obiektów należących do Ceetrus Polska. Są to w większości nieruchomości o długiej historii i ugruntowanej pozycji na rynku. Dlatego uzyskanie certyfikatów potwierdza ogrom wysiłków podejmowanych przez zespół Nhood Services Poland w przekształcanie budynków w zrównoważone przestrzenie spełniające surowe wymagania certyfikacji BREEAM.

Nowoczesna powierzchnia biurowa na koniec 2023 roku wynosiła niecałe 13,1 mln m² [1], z czego ponad 95% podlega już certyfikacji (**Wykres 12**). Biorąc pod uwagę roczny wzrost tego udziału, można się spodziewać, że w przyszłym roku certyfikowana powierzchnia biurowa będzie równoznaczna z nowoczesną powierzchnią biurową w Polsce.

Z uwagi na przedawnienie się ważności części certyfikatów, całkowita certyfikowana powierzchnia handlowa zmniejszyła się do 6,7 mln m² (**Wykres 13**). Ta wartość stanowi połowę całkowitej nowoczesnej powierzchni handlowej wynoszącej 13,4 mln m² [2].



WYKRES 12 Udział certyfikowanej powierzchni biurowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni biurowej ogółem



WYKRES 13 Udział certyfikowanej powierzchni handlowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni handlowej ogółem

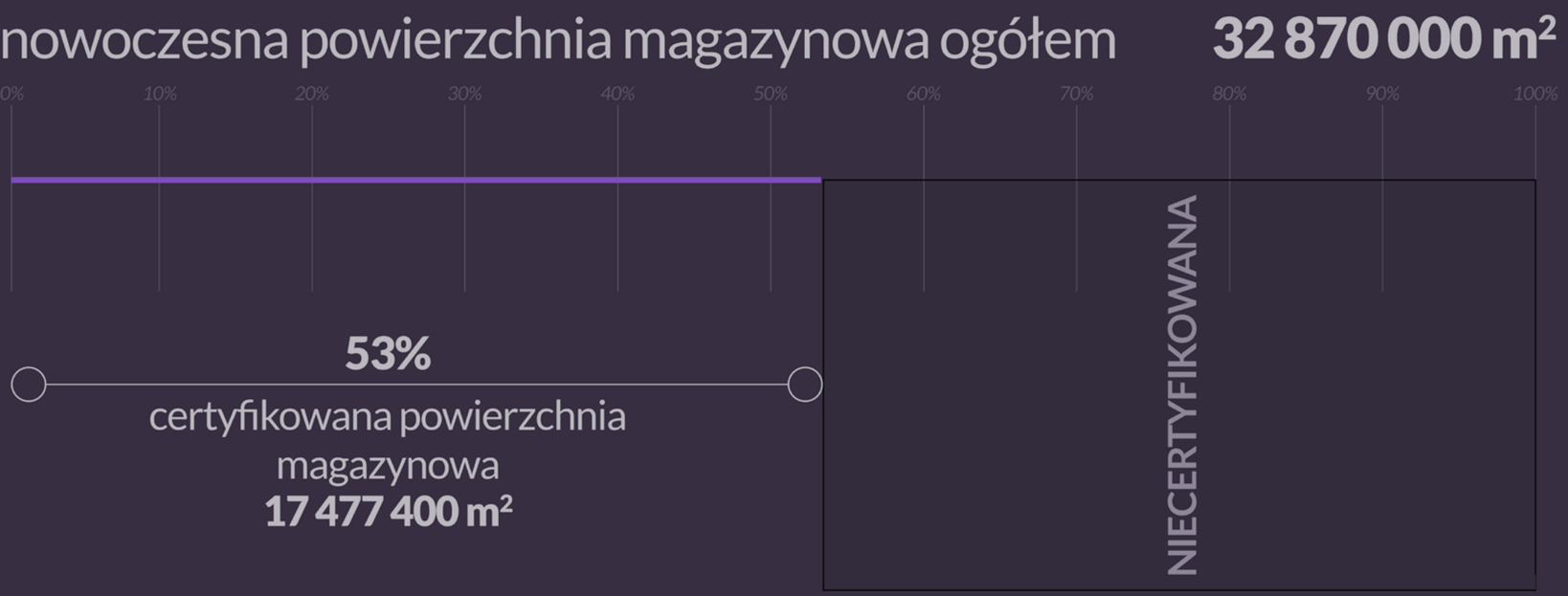
[1] Marcin Kaczmarczyk, Wyraźne Spowolnienie, Forbes 3/2024

[2] 35 obiektów handlowych wybudowano, a kolejnych 14 zmodernizowano w 2023. Dostępne online (20.03.2024 r.): https://inwestycje.pl/nieruchomosci/35-obiektow-handlowych-wybudowano-a-kolejnych-14-zmodernizowano-w-2023/

OBIEKTY MAGAZYNOWE

Sektor magazynowy jako jeden z nielicznych odnotowuje wzrosty powierzchni swoich obiektów. W porównaniu do ubiegłego roku można zauważyć, że całkowita nowoczesna powierzchnia magazynowa wzrosła o ponad 4,5 mln m² i obecnie wynosi 32,8 mln m² [3].

Udział certyfikowanej powierzchni w całkowitej nowoczesnej powierzchni magazynowej utrzymuje się na niemal stałym poziomie i wynosi obecnie 53% (**Wykres 14**).



WYKRES 14 Udział certyfikowanej powierzchni magazynowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni magazynowej ogółem

[3] Rynek magazynowy w Polsce. Dostęp online (20.03.2024 r.): https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-magazynowy-w-polsce

EMILIA DĘBOWSKA
Head of Sustainability
Panattoni
Członkini Zarządu PLGBC

Rok 2023 to nowy etap w certyfikacji budynków, związany nie tylko z jej intensyfikacją, ale także z osiąganiem najwyższych standardów. W Polsce pojawił się pierwszy BREEAM *Outstanding* dla obiektu przemysłowego, przyznany Panattoni Park Szczecin II. Zaraz po nim uzyskaliśmy kolejne dwa – dla Konina i Robakowa. A finalnie, w 2023 roku, Panattoni certyfikowało w kraju 2,5 mln m², zwiększając ocenioną powierzchnię do 9,5 mln m².

Widzimy, że certyfikaty środowiskowe nadal są kluczowe dla inwestorów i banków; pytają o nie także najemcy. Dają mierzalne korzyści w postaci oszczędności energii i wody, ale i zmniejszenia śladu węglowego wbudowanego, pod warunkiem wyznaczania odpowiednich wskaźników efektywności. Stały się wymogiem rynkowym, wraz z charakterystyką energetyczną budynków – ich brak może obniżyć wartość inwestycji. Jednak, w kontekście obowiązujących przepisów i celów środowiskowych UE, są już niewystarczające. Ewoluują, aby sprostać nowym wytycznym w zakresie ESG, i możemy spodziewać się podniesienia kryteriów certyfikacji.

W analizowanym okresie odnotowano wzrost o ponad 1,7 mln m² nowej certyfikowanej powierzchni magazynowej. Stanowi to roczny przyrost wynoszący 11% – nieco poniżej średniego rocznego wzrostu obserwowanego w ubiegłych latach (około 14% rocznie) (**Wykres 15**).

WYKRES 15 Roczny wzrost certyfikowanej powierzchni magazynowej

JERZY WÓJCIK
Chief Executive Officer
JWA

Inwestorzy stawiają na certyfikację zielonych budynków, ale w pierwszej kolejności tych, które obiecują niemal zerową emisję netto, odporność na zagrożenia klimatyczne i skuteczne zarządzanie kwestiami społecznymi, unikając "bladozielonych" budynków, które tylko powierzchownie rozwiązują te kwestie. Preferowane są budynki od samego początku zgodne ze ścieżkami dekarbonizacji, co eliminuje potrzebę przyszłych nakładów inwestycyjnych.

Certyfikaty operacyjne, jak BREEAM *In-Use* czy LEED O+M, są wysoko cenione ze względu na realne powiązanie między zamierzeniami projektowymi a rzeczywistymi wynikami oraz niezależną weryfikację i walidację, jako jedyne takie narzędzie na rynku nieruchomości.

Chociaż istnieje zainteresowanie kwestiami tematycznymi, takimi jak zdrowie, odporność i inteligentne technologie, inwestorzy są podzieleni w kwestii certyfikatów tematycznych i szukają wskazówek dotyczących ich interpretacji.

Odzwierciedla to złożony krajobraz rynku nieruchomości, który wymaga prawdziwych praktyk zrównoważonego rozwoju dostosowanych do długoterminowych celów dekarbonizacji.

MAGDALENA ZIELIŃSKA
ESG Advisor, CEO
Midori Project

Zauważyliśmy większą świadomość deweloperów w kwestii budowania spójnej strategii zrównoważonego budownictwa. Jednym z kluczowych aspektów certyfikacji nowoczesnych magazynów jest efektywność energetyczna, a inwestorzy coraz chętniej myślą o energooszczędnych technologiach czy strategiach minimalizujących zużycie energii i emisję gazów cieplarnianych, co nas bardzo cieszy.

Coraz większy nacisk kładzie się na integrowanie zasad zrównoważonego rozwoju, zarówno na etapie projektowania oraz budowy, jak i eksploatacji magazynów.

W nadchodzących latach, za sprawą Taksonomii i wymagań instytucji finansujących, istotne stanie się raportowanie emisji i należy się do tego mądrze przygotować. Warto byłoby również zwrócić uwagę na wprowadzanie gospodarki wodą deszczową, a także zmniejszanie śladu ekologicznego inwestycji magazynowych oraz promocję gospodarki cyrkularnej.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Rozwój certyfikacji budynków mieszkalnych był już obserwowany w ubiegłym roku, a obecna analiza pokazuje, że wzrost ten jest jeszcze bardziej intensywny. W tegorocznym zestawieniu certyfikowanych jest już blisko 280 takich inwestycji, co stanowi roczny wzrost o ponad 60% (**Wykres 16**). Najwięcej nowych budynków odnotowano w systemie ZIELONY DOM – 68 domów, a następnie BREEAM – 36 domów, oraz jeden w systemie LEED.

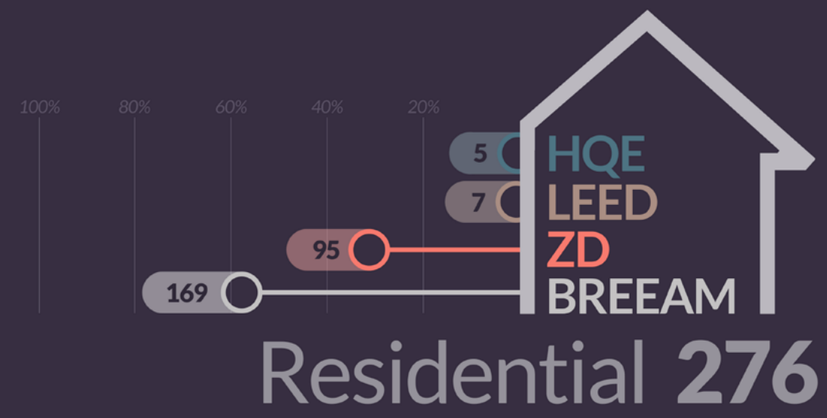
CERTYFIKAT ZIELONY DOM

Certyfikat ZIELONY DOM jest pierwszym polskim wielokryterialnym systemem oceniającym inwestycje mieszkaniowe pod kątem budownictwa zrównoważonego. Skierowany jest przede wszystkim do sektora inwestycji deweloperskich. Certyfikatem mogą być objęte budynki wielorodzinne, jednorodzinne oraz budynki mieszkalne na wynajem. Certyfikat ZIELONY DOM to dokument potwierdzający, że budynek spełnia określone kryteria dotyczące efektywności energetycznej, zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych oraz minimalizacji negatywnego wpływu na środowisko. Jest to rodzaj wyróżnienia dla budynków, które zostały zaprojektowane i zbudowane z myślą o ochronie środowiska i oszczędności zasobów naturalnych, z jednoczesnym zapewnieniem komfortu użytkownikom.

Certyfikat ZIELONY DOM może być przyznany na trzech poziomach: Standard, Premium i Prestige, w zależności od stopnia spełnienia określonych standardów zrównoważonego budownictwa. Proces uzyskania tego certyfikatu może wymagać przeprowadzenia odpowiednich analiz dla budynku oraz spełnienia szeregu kryteriów dotyczących izolacji termicznej, zużycia energii, wykorzystania odnawialnych źródeł energii, jakości powietrza wewnątrz budynku i wielu innych.

Posiadanie certyfikatu ZIELONY DOM jest istotne dla właścicieli budynków zarówno z perspektywy ekologicznej, jak i ekonomicznej, ponieważ może przyczynić się do obniżenia kosztów eksploatacji poprzez redukcję zużycia energii oraz zwiększyć atrakcyjność nieruchomości na rynku.

CERTYFIKAT ZIELONY DOM



WYKRES 16 Liczba certyfikowanych budynków mieszkalnych w poszczególnych systemach

DARIUSZ HUTA
Dyrektor Biura Zarządzania Projektami
Unidevelopment

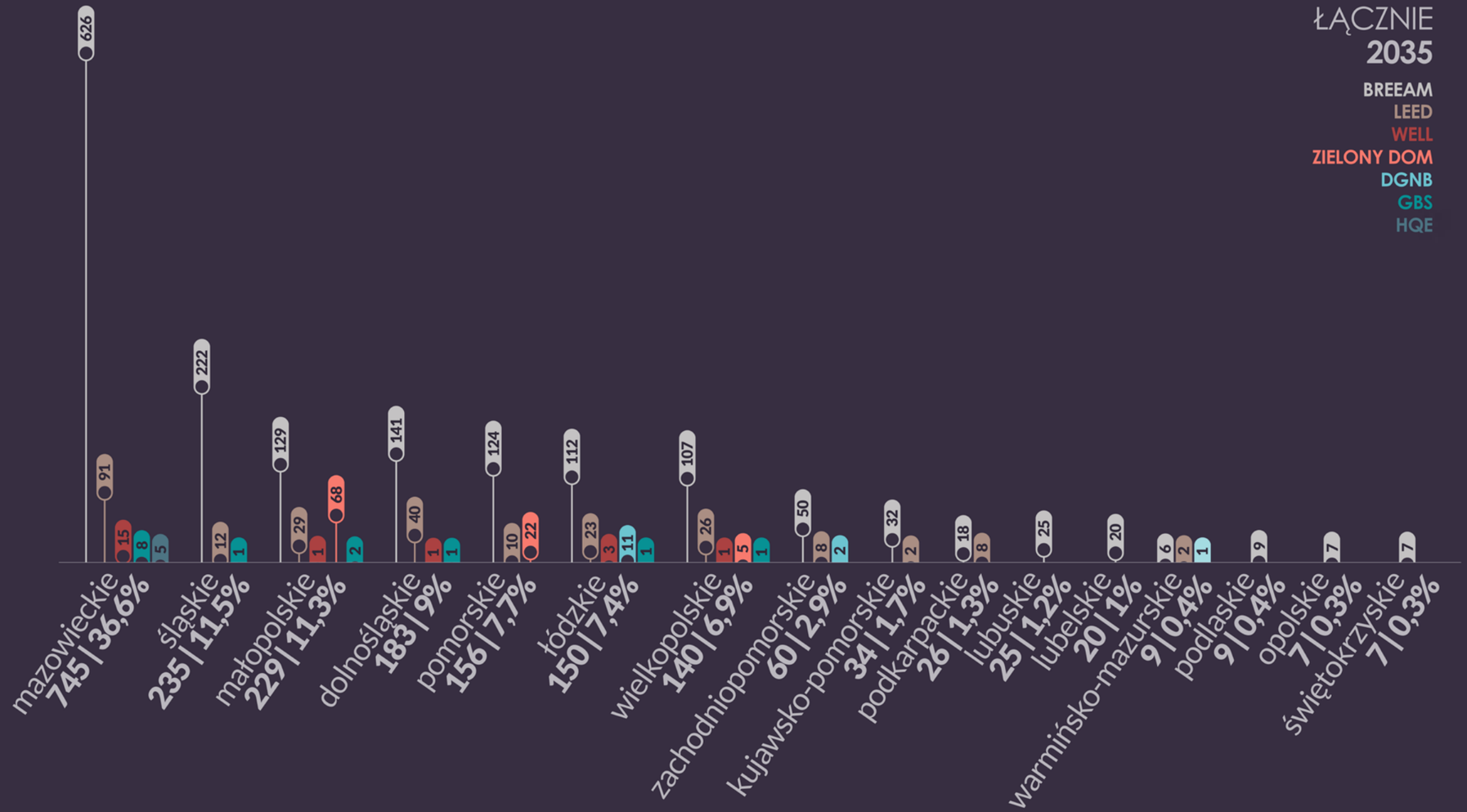
Z perspektywy spółek realizujących inwestycje mieszkaniowe certyfikacja wielokryterialna ma szereg zalet. Chociaż spełnienie wymogów w ramach systemów takich jak BREEAM niesie ze sobą konieczność dostosowania przez deweloperów procesów związanych z realizacją projektów i wprowadzenia nowych standardów, to jednocześnie pozwala przygotować się do nadchodzących, restrykcyjnych wymogów środowiskowych. To wszytko ma ogromne znaczenie w połączeniu z faktem, że przed naszym sektorem stawiane są ambitne cele w kontekście ograniczenia negatywnego wpływu procesów budowlanych na środowisko.

Obiektywna ocena przez zewnętrznych ekspertów przyznawana w ramach certyfikacji wielokryterialnej daje pewność, że projekty są przygotowane i realizowane zgodnie ze standardami pozwalającymi, by zaliczyć je do grona inwestycji zrównoważonych. Daje to także spółkom potencjalną przewagę w oczach klientów. W tym kontekście istotne jest zwiększanie świadomości osób poszukujących mieszkań. Warto, aby zdawały sobie one sprawę, że kupując lokal w certyfikowanym budynku, dokonują odpowiedzialnej decyzji pod kątem ekologii, niższych kosztów utrzymania nieruchomości, jak i zapewnienia sobie i swoim bliskim przyjaznych warunków do życia.

PODZIAŁ TERYTORIALNY CERTYFIKOWANYCH OBIEKTÓW

Najwięcej certyfikowanych budynków znajduje się w województwie mazowieckim, jednak od kilku lat obserwowany jest spadek tego udziału na rzecz pozostałych województw – głównie śląskiego i małopolskiego (**Wykres 17**). Niemal w każdym województwie zwiększa się liczba certyfikowanych budynków, z wyjątkiem województwa podlaskiego i opolskiego, w których od kilku lat obserwuje się stagnację.

ŁĄCZNIE
2035
BREEAM
LEED
WELL
ZIELONY DOM
DGNB
GBS
HQE



WYKRES 17 Budynki certyfikowane według lokalizacji

PLGBC
Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC
(Polish Green Building Council)
ul. Konarskiego 18C/2-11A, 44-100 Gliwice
biuro@plgbc.org.pl, +48 535 680 066

plgbc.org.pl

awards.plgbc.org.pl
baza.plgbc.org.pl
budynkijakludzie.plgbc.org.pl
circon.plgbc.org.pl
lesswaste.plgbc.org.pl
retrofithub.eu
summit.plgbc.org.pl
zdrowaszkola.plgbc.org.pl
zdrowebiuro.plgbc.org.pl
zielonydom.plgbc.org.pl/

Znajdź nas na: