

RE:TIMES

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE W CIEKAWYCH CZASACH



CBRE

Colliers

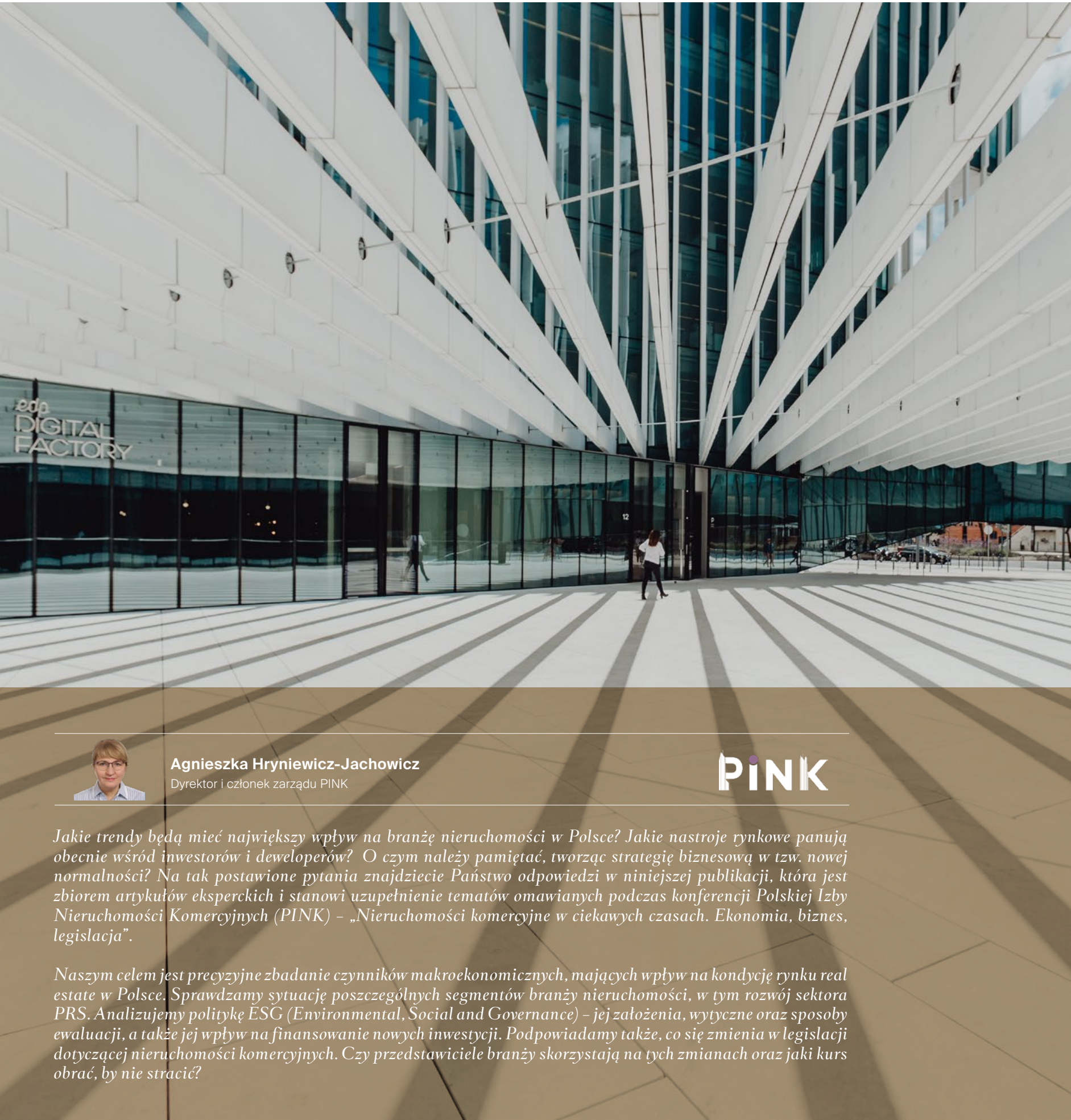
Cushman &
Wakefield

JLL

Knight Frank

Newmark
Polska

Savills



Agnieszka Hryniewicz-Jachowicz
Dyrektor i członek zarządu PINK

PINK

Jakie trendy będą mieć największy wpływ na branżę nieruchomości w Polsce? Jakie nastroje rynkowe panują obecnie wśród inwestorów i deweloperów? O czym należy pamiętać, tworząc strategię biznesową w tzw. nowej normalności? Na tak postawione pytania znajdziecie Państwo odpowiedzi w niniejszej publikacji, która jest zbiorem artykułów eksperckich i stanowi uzupełnienie tematów omawianych podczas konferencji Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK) – „Nieruchomości komercyjne w ciekawych czasach. Ekonomia, biznes, legislacja”.

Naszym celem jest precyzyjne zbadanie czynników makroekonomicznych, mających wpływ na kondycję rynku real estate w Polsce. Sprawdzamy sytuację poszczególnych segmentów branży nieruchomości, w tym rozwój sektora PRS. Analizujemy politykę ESG (Environmental, Social and Governance) – jej założenia, wytyczne oraz sposoby ewaluacji, a także jej wpływ na finansowanie nowych inwestycji. Podpowiadamy także, co się zmienia w legislacji dotyczącej nieruchomości komercyjnych. Czy przedstawiciele branży skorzystają na tych zmianach oraz jaki kurs obrać, by nie stracić?

Spis treści

01.	Zrównowazony rozwój to konieczność	s. 4
02.	Zrównowazony rozwój miast a zmiany w biurach	s. 6
03.	Czy nadchodzi czas WELL'a?	s. 8
04.	Wycena wartości nieruchomości vs ESG	s. 10
05.	Nowe technologie w nieruchomościach	s. 12
06.	Nowe technologie w służbie zarządców nieruchomości	s. 14
07.	Polski rynek PRS	s. 16
08.	Czy certyfikacja budynków mieszkalnych stanie się standardem?	s. 18
09.	Rynek logistyczno-przemysłowy z perspektywy 2022 roku	s. 20
10.	Magazyny - celuj wyżej, mierz więcej	s. 22
11.	Coraz więcej zapytań o centra danych	s. 24



01. Zrównoważony rozwój to konieczność.



Mariola Bitner

Head of Workplace Strategy Poland,
Cushman & Wakefield



Temat zrównoważonego rozwoju jest szeroko omawiany od wielu lat, lecz dopiero w 2017 roku zauważono zmianę w podejściu klientów. Może wynikać to z rosnącej świadomości firm, które zrozumiały że nie mogą biernie czekać. Zwłaszcza właściciele nieruchomości, którzy – jeśli nie wdrożą nowych rozwiązań – stracą swoich najemców i będzie im trudniej sprzedać nieruchomość. To co jeszcze kilka lat temu było „nice to have”, obecnie jest „must have”.

Duży wpływ na obecną sytuację mają nowe wytyczne i regulacje unijne oraz krajowe, które weszły i wchodzą w życie. Niestety, występujące luki prawne mogą prowadzić do nadużyć i wykorzystywania przepisów wedle własnych potrzeb.

Konieczność dostosowania się do obowiązujących w Polsce unijnych i krajowych regulacji stoi również przed polskimi oddziałami zagranicznych firm. Te, aby sprostać celom klimatycznym swoich korporacji, wdrożyły analizę swojego łańcucha dostaw (obliczanie śladu węglowego). Inwestorzy zaczęli przeprowadzać due dilligence z uwzględnieniem czynników ESG

przed zakupem nieruchomości. Właściciele dostosowują swoje obiekty, unowocześniają i dbają o jak najmniejszą emisyjność. Już na etapie projektowania nowych budynków lub przebudowy starych, uwzględniane są rozwiązania umożliwiające pasywność budynków, m.in. wysokowydajne przegrody zewnętrzne, urządzenia o dużej wydajności i efektywności oraz wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych.

Aspekty ESG pełnią istotną funkcję w procesie wyboru biura przez firmy. Obecnie certyfikaty takie BREEM, LEED czy WELL stały się normą; niniejsze tytuły przyznane budynkom nie są wystarczającą zachętą dla potencjalnych najemców, którzy mają konkretne wytyczne i oczekiwania względem budynków i organizacji przestrzeni w oparciu o zrównoważony rozwój. Najczęściej zadawane pytania dotyczą strategii energetycznej budynku, ilości energii dostarczanej ze źródeł odnawialnych, rozwiązań dotyczących chłodzenia i grzania oraz czy budynek został zaprojektowany biorąc pod uwagę możliwe zmiany klimatyczne. Najemcy pytają o materiały wykorzystane

do budowy i o ich recykling, o ślad węglowy, o nowoczesne technologie gwarantujące bezdotykowość, a także o to, czy budynek posiada system zbierania wody deszczowej i/lub wykorzystanie wody szarej. Bardzo ciekawym pytaniem, z którym się spotkaliśmy, było pytanie o procesy, jakie wdrożono w celu zapewnienia, że wykonawcy zostali wybrani z uwzględnieniem ich zaangażowania w zrównoważone budownictwo, zapobieganie nieuczciwemu wykorzystywaniu pracowników oraz posiadanie bezpiecznej i zdrowej siły roboczej. Pojawia się aspekt etyczności biznesu, interakcji, otwierania się i wspierania lokalnej społeczności. Z uwagi na bardziej rozbudowane wytyczne najemców, wynajmujący są zmuszeni do zmiany sposobu myślenia. Muszą być gotowi do analizy i przedstawienia danych na potwierdzenie wprowadzonych rozwiązań. Muszą być gotowi do wprowadzenia niezbędnych zmian technicznych w budynkach, jak również w swojej polityce, procedurach i działaniach nie tylko na rzecz swoich najemców, kontrahentów, ale szerszej społeczności lokalnej.

Dążenie do zrównoważonego rozwoju wiąże się z licznymi wyzwaniami społecznymi, z którymi mierzą się pracodawcy. Obecnie największym z nich jest chęć pracy w systemie hybrydowym. Wzrosły również oczekiwania co do biur i przestrzeni, w których przebywają pracownicy. Przychodząc do biura, oczekują oni nie tylko zapewnienia im przestrzeni do świadczenia pracy, ale dodatkowych udogodnień wspierających m.in. interakcje społeczne. Poza tym pracownicy są coraz bardziej świadomi jeśli chodzi o zrównoważony rozwój, w związku z tym wybierając miejsce zatrudnienia, biorą pod uwagę procedury, polityki i działania związane z wybranymi celami zrównoważonego rozwoju, wprowadzane przez daną organizację.

Wśród dobrych praktyk, stosowanych przez firmy, zauważamy np. oszczędzanie energii elektrycznej, wykorzystywanie



Dążenie do zrównoważonego rozwoju wiąże się z licznymi wyzwaniami społecznymi, z którymi mierzą się pracodawcy.

wody szarej, zastosowanie ekologicznych źródeł energii czy zwiększenie ilości terenów zielonych. Właściciele budynków oraz najemcy otwierają się również na rozwiązania istotne z punktu widzenia certyfikacji WELL oraz ratingu WELL H&S, a dotyczą one stworzenia lepszych warunków dla człowieka w zakresie m.in. powietrza, wody, komfortu termicznego, użytych materiałów i rozwiązań. Najemcy, oprócz już powszechnej segregacji śmieci, rozważają wprowadzanie metod pozwalających oszczędzić energię, m.in. dostosowywanie pracy instalacji do obecności danej ilości osób w pomieszczeniu. Z uwagi na ogromny postęp technologiczny, coraz więcej

możliwości jest w zasięgu ręki. Niestety, wymagają one inwestycji, które nie zawsze są osiągalne. Wielokrotnie stajemy z klientami przed tym wyborem, pomagając w obraniu optymalnej drogi z uwzględnieniem potrzeb ludzi, wytycznych korporacji, jak również wszystkich czynników ESG.

Cele i oczekiwania w obszarze ESG są zbiorem ogólnych postanowień i programów, jednak dla każdej firmy realizowane będą one w indywidualny sposób. Poza oczywistym wsparciem w zakresie podstawowych elementów strategii ESG, takich jak: doradztwo przy zakupie energii, analiza rynków

europejskich w zakresie energii elektrycznej, certyfikacji budynków (BREEAM, LEED, WELL), angażowanie lokalnej społeczności i wiele więcej, coraz więcej najemców i zarządców firm skupia swoją uwagę również na aspekcie DEI – Diversity, Equality and Inclusion. Wspieranie firm w tym zakresie organizując warsztaty i szkolenia oraz wdrażając czy zmieniając polityki dotyczące wspomnianych wartości powinno iść w parze z tworzeniem dogodnego i przyjaznego środowiska pracy w duchu ESG.



02. Zrównoważony rozwój miast a zmiany w biurowcach.



Elżbieta Czerpak

Head of Research,
Knight Frank



Wobec rosnącej ilości wyzwań klimatycznych, demograficznych oraz planistycznych, nowoczesne miasta zmieniają swoje priorytety. Coraz więcej europejskich miast podejmuje działania ukierunkowane na lepsze planowanie urbanistyczne, rozbudowę infrastruktury transportu publicznego i rowerowego, dba o źródła odnawialnej energii i ekologiczny przemysł. Oczywiście idealny krajobraz miast kształtowanych zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju, zapewniających przyjazne miejsca do życia i pracy w budynkach dostosowujących się do potrzeb przebywających w nich ludzi jeszcze przed nami. Jednakże, w polskim budownictwie biurowym w ostatnich latach faktycznie obserwujemy szereg zmian w zakresie rozwoju zrównoważonych inwestycji. Aktualnie w Polsce niemal nie realizuje się nowych inwestycji biurowych, które nie spełniają wymogów certyfikacji wielokryterialnej. Na koniec 2021 roku, przy nowoczesnych zasobach biurowych szacowanych na około 12.2 mln m², 87% to powierzchnia posiadająca „zielone” certyfikaty. Branża dostrzegając również

konieczność tworzenia „zrównoważonych” miast i budynków coraz częściej sięga po certyfikaty WELL i Fitwel, czyli systemy certyfikacji koncentrujące się na zagadnieniach związanych ze zdrowiem i dobrym samopoczuciem człowieka.

Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju miast, kluczowe jest jednak, aby budynek stanowił całość pewnej przestrzeni spełniając funkcję miastotwórczą i był możliwie najbardziej funkcjonalny dla jego użytkowników przy minimalnym wpływie na środowisko naturalne. Struktura miejska oddziałuje bezpośrednio na funkcjonowanie budynku i jego użytkowników, częściowo narzucając cechy architektoniczno-urbanistyczne oraz elementy infrastruktury. Dlatego też we współczesnych miastach biurowiec nie może być już „wyspą w mieście”, a założenia nowoczesnej urbanistyki, które określają architekturę to m.in: zmniejszenie ilości samochodów w centrum, alternatywne źródła transportu, nacisk na lokalizację projektu w obszarze charakteryzującym się dużą ilością usług, zwiększenie powierzchni zieleni.



Jak deweloperzy odpowiadają na zmiany trendów?

1. Projekty mixed-use w ramach rewitalizacji terenów poprzemysłowych jako optymalny scenariusz w zrównoważonym rozwoju miast.

Deweloperzy coraz częściej dbają o to, aby biurowce faktycznie stawały się częścią tkanki miejskiej, a z ich potencjału mogli korzystać wszyscy użytkownicy miasta, stąd rosnąca popularność projektów mixed-use. Celem nie jest umieszczenie budynków o różnych funkcjach obok siebie, ale stworzenie przestrzeni do spędzania wolnego czasu, która „żyje”,

tj. usług i ośrodków kultury, biorąc pod uwagę specyfikę miejsca i otoczenia.

Rewitalizacje dużych, zaniedbanych terenów postindustrialnych, niejednokrotnie położonych w atrakcyjnych częściach miasta, czasami obejmujące również historyczną zabudowę pofabryczną to zyskujący

na znaczeniu sposób na podniesienie atrakcyjności dzielnicy. Za sprawą takich inwestycji na mapie miasta pojawiają się wyjątkowe miejsca o oryginalnej koncepcji architektonicznej. Są to projekty elastyczne i miastotwórcze, które najlepiej odpowiadają dziś na zmieniające się oczekiwania mieszkańców miast.

2. Zdrowa Architektura Zrównoważona

Wobec zmian klimatycznych i zmieniających się oczekiwań użytkowników biur sektor otrzymuje nowe zadanie, ponieważ element zdrowia stał się jednym z kluczowych składników architektury. Aktualnie istotne jest nie tylko zaprojektowanie budynku zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, ale przede wszystkim stworzenie zdrowego środowiska dla człowieka.

Początkowo architekturę zrównoważoną określali parametry dotyczące efektywności energetycznej,

gospodarowania odpadami czy zużycia wody pitnej. Uzupełnieniem była jakość powietrza wewnątrz budynku, która rozszerzyła zakres o środowisko wewnętrzne. Z biegiem czasu zauważono wzajemną zależność między jakością środowiska wewnętrznego a zdrowiem i samopoczuciem użytkownika budynku, co przekłada się na realne koszty, bo to pracownicy generują największe koszty ponoszone przez większość firm. W konsekwencji, to troska o zdrowie pracowników i stworzenie warunków poprawiających

ich produktywność może mieć dla pracodawcy największe znaczenie finansowe. W założeniach koncepcji zdrowej architektury zrównoważonej najważniejszym elementem projektu architektoniczno-urbanistycznego jest człowiek. Forma zabudowy, materiały wykończeniowe, nowoczesne rozwiązania techniczne czy organizacja przestrzeni, to narzędzia wchodzące w skład środowiska zabudowanego, które wpływa na zdrowie i samopoczucie użytkownika.

3. Elastyczność architektury

Warto zwrócić uwagę, że nowe podejście do projektowania, oprócz uwzględnienia indywidualnych potrzeb użytkownika, rozszerza pojęcie elastyczności projektu budynku, które z kolei wykracza poza ramy funkcjonalno-użytkowe. Elastyczność architektury zrównoważonej to przede wszystkim możliwość dostosowania funkcji lub nawet kilkukrotnej zmiany funkcji budynku w zależności od potrzeb

rynkowych. Wiąże się to ze zmianą przeznaczenia części lub całego budynku i jest naturalną konsekwencją różnorodności „życia obiektu”. Co więcej, elastyczne podejście do zmiany funkcji budynku i możliwość dostosowania się do warunków rynkowych jest zdecydowanie korzystniejsza dla środowiska i emisji CO₂ niż rozbiórka i wybudowanie nowego obiektu.

Ten kierunek staje się coraz bardziej widoczny w największych miastach europejskich. Według szacunków Knight Frank w Paryżu już ponad 1 mln m² powierzchni biurowej zmieniło funkcję i zostało przekształcone na cele mieszkaniowe. Oczywiście nie każdy biurowiec łatwo jest zamienić na budynek mieszkalny, ponieważ część powierzchni nie ma dostępu do naturalnego światła,

Aby mówić o architekturze zrównoważonej faktycznie sprzyjającej człowiekowi i środowisku konieczna jest jednak zmiana definicji i zakres projektu, który powinien zostać poszerzony o etapy „zasiedlenia”, eksploatacji oraz rozbiórki, i opierać się na cyrkularnym modelu gospodarczym (obiegu zamkniętym). Sektor budowlany odpowiadający za największe szkody dla środowiska naturalnego spośród kluczowych dziedzin gospodarki wciąż opiera się przede wszystkim na liniowym modelu gospodarczym. Aby uzyskać realne korzyści dla środowiska naturalnego, konieczne jest wdrażanie w budownictwie zasad gospodarki obiegu zamkniętego na szeroką skalę. Zastosowanie tego modelu spowoduje, że budynki będą projektowane, budowane i ponownie wykorzystywane bez marnowania surowców, przy ograniczonej emisji CO₂, przy ograniczonej ilości odpadów, a ich wpływ na zanieczyszczanie środowiska będzie zdecydowanie mniejszy.





03. Czy nadchodzi czas WELL'a?

Dbanie o zdrowie i komfort ludzi w budynkach, to także element zrównoważonego rozwoju.



Wojciech Tworek
WELL AP,
JLL



WELL a LEED i BREEAM

Certyfikaty nieruchomości LEED, BREEAM i WELL często są wymieniane obok siebie w jednym szeregu i nazywane potocznie „zielonymi certyfikatami”. Określenie to można uznać za trafne dla znanych od lat na polskim rynku certyfikacji LEED i BREEAM. Zastosowane w odniesieniu do certyfikacji WELL może być jednak mylące,

ponieważ nie odzwierciedla szerokiego zakresu zagadnień oraz nadrzędnego celu Standardu WELL.

Wymagania LEED i BREEAM koncentrują się na wspieraniu zrównoważoności środowiskowej, ograniczaniu zużycia zasobów i redukowaniu zanieczyszczeń,

oczywiście bardzo ważnych, ale WELL po prostu odpowiada na inne potrzeby.

Założeniem Standardu WELL jest dbałość o zdrowie, dobre samopoczucie i produktywność użytkowników budynków.

Kompleksowe podejście do zagadnienia well-being

Współpracując z Klientami JLL już od lat mieliśmy możliwość wspierać Najemców i Wynajmujących w kreowaniu przestrzeni przyjaznych użytkownikom. W ostatnich latach coraz intensywniejsze były poszukiwania rozwiązań wspierających szeroko rozumiany well-being i komfort pracy. Ten trend, widoczny już przed pandemią, współcześnie urósł do rangi domyślnego sposobu działania.

Standard WELL zawiera propozycje ponad 200 szczegółowych kryteriów, których celem jest wspieranie zdrowia i dobrostanu użytkowników. Dojrzałe firmy stawiające wysoko wśród swych priorytetów dbałość o człowieka, już wcześniej z powodzeniem stosowały część z tych strategii. Certyfikacja WELL, to pójście co najmniej o krok dalej w tym kierunku. Ubieganie się o certyfikat

wymaga uczynienia z dbałości o dobrostan użytkowników jednego z kluczowych aspektów projektu. Aby certyfikat finalnie uzyskać, szczególnie na bardziej prestiżowych wyższych poziomach złotym czy platynowym, konieczne jest realne zaangażowanie i spełnienie jak największej liczby kryteriów. Nie wystarczy kilka dobrze wyglądających marketingowo akcentów. Certyfikat WELL, to doskonałe narzędzie do potwierdzenia, że podjęto wymierne działania kompleksowo dbające o użytkowników. Ponad 200 strategii proponowanych przez WELL należy uznać za zbiór najlepszych dostępnych standardów w swoim zakresie. Każde z kryteriów zawiera opis problemu, na który odpowiada i odniesienia do badań potwierdzających pozytywny wpływ proponowanych rozwiązań.



Wymierny wpływ dla Wynajmujących

Metaanalizy kilkudziesięciu innych badań jednoznacznie potwierdzają, że budynki z certyfikatami LEED i BREEAM zapewniają Wynajmującym premię wysokości czynszów rzędu 6%, ale mogącą sięgać nawet 11%, względem niecertyfikowanych prób kontrolnych podobnych nieruchomości w zbliżonych lokalizacjach.

Badania wpływu certyfikacji WELL siłą rzeczy nie są jeszcze tak liczne, aby pozwolić na tak spektakularne metaanalizy, ale także już wykazują istotne zwiększenie czynszów efektywnych między 4,4%, a 7,7%. Co warto podkreślać, ten wpływ jest premią niezależną od innych znaczących czynników, w tym certyfikatów

„zielonych”¹. Być może certyfikacja WELL jest już na tyle rozpoznawalna i ceniona lub po prostu, to ogół zastosowanych strategii wymaganych przez standard sprawia, że certyfikowana nieruchomość tak znacząco wyróżnia się na tle konkurencji.

Wymierny wpływ dla Najemców

Dla Najemców wybór nieruchomości z certyfikatem WELL lub certyfikowanie swojej powierzchni, to nie tylko korzyści wizerunkowe, ale najlepsze dostępne na rynku potwierdzenie ich zaangażowania na rzecz dobrostanu pracowników.

spełnienia kryteriów certyfikacji jest korelacja liczby dni zwolnień lekarskich oraz produktywności z jakością i objętością nawiewanego świeżego powietrza wentylacyjnego. Dostarczanie mniejszych, niż zalecane przez Standard objętości świeżego powietrza na osobę w ciągu godziny może się przekładać nawet na 10% spadek produktywności

i 23% wzrost liczby występujących objawów chorobowych².

W dłuższej perspektywie rzetelne dbanie o zdrowie i komfort pracowników przełoży się na ugruntowanie wizerunku preferowanego pracodawcy, a w efekcie na przyciąganie i retencję talentów.

Certyfikacja WELL odpowiada na wiele kluczowych oczekiwań uczestników rynku nieruchomości komercyjnych oraz wpisuje się w trendy związane z tematyką ESG.

WELL a ESG

Cel i kryteria standardów LEED i BREEAM wpisują się w zakres Environmental z wymagań ESG. Certyfikacja WELL jest znakomitą sposobem na poszerzenie odpowiedzi firmy na aspekt Social a także w pewnym stopniu Governance. Dbałość o zdrowie i dobrostan istotnie przyczynia się do zrównoważonego rozwoju społecznego. Ponadto, formuła

certyfikacji ułatwia wdrożenie licznych strategii spójnych z ESG, niejako przy okazji procesu certyfikacji.

Firmy, które zdecydowały się na certyfikację WELL, w tym także JLL, często odnotowują ten fakt w swoich raportach niefinansowych³.

W Polsce pojęcie zrównoważonego rozwoju często było kojarzone jedynie ze równoważnością środowiskową. 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju Organizacji Narodów Zjednoczonych jest ramą ukazującą szerszy zakres tego pojęcia. Standard WELL czytelnie demonstruje, jak jego poszczególne kryteria wpisują się w te cele⁴.

WELL w regionie CEE

Warto odnotować, że polski rynek nieruchomości komercyjnych przoduje w zakresie certyfikacji WELL w swoim regionie. Z analizy przeprowadzonej ostatnio przez JLL wynika, że w Polsce przyznano dotychczas dopiero 11 certyfikatów WELL. Dla porównania w Czechach są trzy certyfikaty WELL,

a w Słowacji, Węgrzech i Rumunii po dwa. Jako ciekawostkę można odnotować, że niemiecki rynek pozostaje w tyle trendu z tylko jednym uzyskanym dotychczas certyfikatem WELL.

W regionie większą popularnością cieszą się ratingi WELL Health & Safety,

¹ JLL Global Research, Return on Sustainability Report, January, 2022

² Evidence behind the ten WELL v2 concepts

³ JLL Global Sustainability Report 2021

⁴ WELL v2 SDG alignment



04. Wycena wartości nieruchomości vs ESG.

Co ma wspólnego klimat i zrównoważony rozwój z wartością nieruchomości?



Marta Woźniak

Associate Director, Licensed Valuer IRICS Registered Valuer, CBRE



W CBRE łączymy wiedzę z zakresu ‘zielonej transformacji’, ESG i danych rynkowych, aby ocenić, w jaki sposób zrównoważony rozwój wpływa na wartość nieruchomości.

Będąc świadomymi jednego z największych wyzwań obecnych czasów jakimi są kryzys klimatyczny i blisko 40% udziału sektora budowlanego w całości światowych emisji CO2, patrzymy również na nieruchomość pod kątem jej adaptacji do zmian klimatu i nowych regulacji UE i doradzamy naszym klientom jak utrzymać i podnieść wartość nieruchomości.

Ryzyka klimatyczne i regulacyjne

Ryzyka klimatyczne, które stają się obowiązkowym punktem przy ocenie budynku, należy rozpatrywać w dwóch aspektach: wpływu, jaki efekty zmian klimatu mają na budynki, oraz wpływu, jaki wywiera funkcjonowanie budynków na klimat i środowisko (double materiality concept). Z jednej strony dotyczą one możliwości adaptacji budynków do skutków zmian klimatu takich jak ryzyko powodzi, narażenie na częste i gwałtowne zjawiska pogodowe czy rosnące temperatury wpływające na efektywność energetyczną budynków i koszty ich utrzymania. Z drugiej strony, zmieniające się otoczenie prawne, technologiczne i rynkowe, wymagają minimalizacji negatywnego wpływu budynków na klimat i przystosowania się rynku

nieruchomości do nowego spojrzenia w stronę budownictwa niskoemisyjnego, korzystania z odnawialnych źródeł energii oraz budowania opartego o założenia gospodarki cyrkularnej.

Jednym z aspektów analizowanych przy wycenie jest możliwość sfinansowania budowy czy zakupu nieruchomości komercyjnej kredytem bankowym. Coraz większą rolę będą tu odgrywały regulacje Unii Europejskiej, których celem jest skierowanie strumienia inwestycji w stronę inwestycji zrównoważonych. Taksonomia, której pierwsze przepisy zaczynają obowiązywać już od 2022, definiuje jakie inwestycje mogą zostać uznane za zrównoważone środowiskowo i ma przekierować przepływ kapitału w



stronę takich projektów, które przyczyniają się do łagodzenia i adaptacji do zmian klimatu. Spodziewamy się, że banki, które mają być akceleratorem zmian, będą preferowały projekty zrównoważone a w dalszej perspektywie będą musiały przebudować portfel swoich inwestycji i kredytów tak, aby był on zgodny z założeniami „Europejskiego Zielonego Ładu”. Zatem niskoemisyjne, przyjazne ludziom i środowisku budynki będą miały łatwiejszy i tańszy dostęp do finansowania. W dalszej perspektywie pojawi się kwestia możliwości sfinansowania budowy czy zakupu takiej nieruchomości kredytem bankowym w ogóle, a co za tym idzie jej obrotu na rynku.

Nieruchomość zrównoważona czyli jaka?

Świadomość zachodnich inwestorów i najemców w kontekście tematu jest już wysoka i coraz szybciej ugruntowuje się również w Polsce. Z naszych badań wynika, że dwie trzecie inwestorów europejskich wskazało, że przyjęło już kryteria ESG (a więc takie, które poza zyskiem, uwzględniają też czynniki środowiskowe, społeczną odpowiedzialność biznesu i ład korporacyjny) do swoich praktyk i procesów inwestycyjnych. Oznacza to, że w swoich decyzjach patrzą na nieruchomość jak na produkt, który wpływa na ludzi i otoczenie i doceniają budynki, które minimalizują negatywny wpływ na środowisko i społeczności a przez to są mniej narażone na ryzyka wynikające z globalnych wyzwań.



Jakie cechy nieruchomości są brane pod uwagę przy ocenie, czy budynek jest zrównoważony?

- ◆ Lokalizacja umożliwiająca korzystanie ze zrównoważonego transportu, zapewniająca dostęp do sieci ścieżek rowerowych czy komunikacji publicznej;
- ◆ Inwestycja przyczyniająca się do podnoszenia jakości przestrzeni miejskiej np. poprzez rewitalizację obszarów przemysłowych;
- ◆ Dostępność budynku i jego funkcjonalności dla osób z niepełnosprawnościami;
- ◆ Architektura i funkcjonalność w aspekcie obniżenia zapotrzebowania na energię i łatwości zaadaptowania do innej funkcji w duchu gospodarki cyrkularnej;
- ◆ Zielone certyfikaty, które potwierdzają, że nieruchomość została oceniona pod względem wielu kryteriów takich jak wpływ na środowisko wewnętrzne, zewnętrzne, użyte materiały, energochłonność i zużycie wody, ale też proces projektowy i budowlany i sposób zarządzania nieruchomością;
- ◆ Rodzaj wykorzystywanej w budynku energii, w tym dostęp do energii ze źródeł odnawialnych;
- ◆ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów, które zmniejszą częstotliwość wymiany elementów i niezbędnych napraw ograniczając tym samym ślad węglowy w trakcie eksploatacji budynku;
- ◆ Nowoczesne technologie, które pozwalają na efektywne monitorowanie i zarządzanie energią, ciepłem i zużyciem wody w budynku;
- ◆ Spełnianie kryteriów ESG w kontekście pozytywnego oddziaływania na otaczające środowisko, bioróżnorodność i respektowania potrzeb lokalnych społeczności.

Co wpływa na wartość nieruchomości i jak w tym uwzględnić zrównoważony rozwój?

Pamiętając o tym, że 95% zasobu budynków na świecie będzie dalej funkcjonowała w 2050 r., w CBRE współpracując z właścicielami, zarządcami i najemcami nieruchomości a także podmiotami finansującymi, patrzymy na nieruchomość jako na produkt długoterminowy a zatem taki, który będzie umożliwiał adaptację do zmian klimatycznych i regulacyjnych. Jest to wielkie wyzwanie dla naszej

branży biorąc pod uwagę chociażby zapotrzebowanie budynków na energię i polski mix energetyczny, w którym 70% stanowi energia z paliw kopalnych. Z drugiej strony to szansa dla powstawania budynków korzystających z inteligentnych rozwiązań i nowoczesnych technologii jak i modernizacji obecnego już zasobu, tak aby stał się on niskoemisyjny, przyjazny środowisku i ludziom.

Postępując się tradycyjnymi narzędziami czyli analizą popytu i podaży, oceną czynszu rynkowego i rentowności inwestycji w nieruchomość, analizujemy jak cechy charakteryzujące zrównoważoną nieruchomość wpływają na dotychczas analizowane czynniki i w jakim stopniu determinują one decyzje inwestycyjne podejmowane przez uczestników rynku.



05. Nowe technologie w nieruchomościach.



Agnieszka Giermakowska

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa,
Newmark Polska

**NEWMARK
POLSKA**

Nowoczesne technologie są dzisiaj obecne w każdym aspekcie naszego życia. Zwykły smartfon stał się narzędziem, które umożliwia zarządzanie codziennym życiem. Pozwala zamówić jedzenie czy zakupy, skontaktować się z bliskimi i znajomymi, kiedy tylko chcemy, zarezerwować wakacje lub wyjazd, a także załatwić wiele innych spraw jednym kliknięciem, praktycznie z każdego miejsca.

Rynek nieruchomości komercyjnych nie pozostaje w tyle i nowe technologie wkraczają nań z coraz większym rozmachem. Są wdrażane w różnej postaci już od ponad dekady, ale ze względu na wysokie koszty na niektóre rozwiązania wcześniej decydowali się głównie najwięksi gracze rynkowi w ramach poszukiwania elementów, które wyróżniałyby realizowane inwestycje na tle konkurencji. Postęp technologiczny, zautomatyzowanie procesów wytwórczych oraz opracowanie nowych technologii produkcji półprzewodników, będących głównymi elementami systemów sterujących, pozwoliło na obniżenie kosztów wdrażania nowoczesnych technologii,

a co za tym idzie ich upowszechnienie. Obecnie system zarządzania budynkiem nie jest już nowością technologiczną, lecz rozwiązaniem, na które może sobie pozwolić niemal każdy inwestor specjalizujący się w budownictwie komercyjnym.

Automatyzacja procesów przekłada się na obniżenie ogólnych kosztów operacyjnych budynków, a także na wzrost efektywności pracy. Budynki komercyjne, w których na szeroką skalę stosowane są nowoczesne technologie, zyskują na atrakcyjności w oczach nie tylko inwestorów, lecz także pracowników, ponieważ z jednej strony rośnie ich wartość, a z drugiej strony są one lepiej dostosowane do potrzeb najemców.

Z raportu Siemens Financial Services pt. *Financing smart buildings: driving value in the "new normal"* wynika, że efektywność energetyczna oraz dostosowanie budynków do nowych wymogów sanitarnych to najważniejsze czynniki, które będą miały największy wpływ na rozwój inteligentnego budownictwa w najbliższych latach. Autorzy raportu oszacowali też potencjalne koszty

transformacji budynków w 14 krajach na świecie, w tym w Polsce. Aby nieruchomości (zarówno prywatne, jak i publiczne) spełniały najwyższe międzynarodowe normy (Global Alliance for Buildings and Construction 2020-2040), do 2040 roku w Polsce należy przeznaczyć około 13,4 miliarda złotych na szeroko pojętą modernizację technologiczną istniejących budynków.

Nie można też pominąć trendów w zakresie ESG (*Environmental, Social and Corporate Governance*), czyli ochrony środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego. Świadomość wpływu danego obiektu na środowisko i otoczenie w skali mikro i makro staje się jednym z głównych czynników istotnych w procesie podejmowania decyzji biznesowych przez firmy, jak i prowadzenia działalności bieżącej. Nowe technologie są szczególnie pomocne w obszarze ochrony środowiska. Obiekty komercyjne wyposażane są między innymi w urządzenia monitorujące zużycie wody i energii oraz kontrolujące pracę klimatyzacji, przez co pozwalają osiągnąć wymierne oszczędności kosztów eksploatacyjnych oraz zmniejszyć ślad

węglowy budynku. Ogromne znaczenie ma też stosowanie nowoczesnych, zaawansowanych technologicznie systemów zasilania budynku, a także instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnych o znacznie mniejszym poborze mocy elektrycznej, co w połączeniu z inteligentnym zarządzaniem ich pracą daje wymierne korzyści dla środowiska, zmniejsza zużycie energii elektrycznej i wydłuża czas pracy urządzeń.

Nowoczesne technologie obecnie wspierają różnorodne procesy na rynku nieruchomości komercyjnych. Znajdują zastosowanie w takich obszarach jak zarządzanie dostawami materiałów na plac budowy i kompleksowe zarządzanie budynkiem, a w szczególności monitoring efektywności energetycznej obiektu, wirtualne spacerzy czy też zarządzanie przestrzenią biurową i pracą zatrudnionych w firmie specjalistów.



Obecnie system zarządzania budynkiem nie jest już nowością technologiczną, lecz rozwiązaniem, na które może sobie pozwolić niemal każdy inwestor.



Wyposażenie budynku komercyjnego w nowoczesne technologie staje się w pewnym sensie kwestią jego „być albo nie być”. Zarówno najemcy, jak i fundusze inwestycyjne oczekują, że wybierane przez nich nieruchomości będą posiadały pewne i stabilne rozwiązania technologiczne, takie jak bezdotykowe systemy kontroli dostępu, efektywne systemy bezpieczeństwa fizycznego (SMS), wydajne sieci teleinformatyczne, intuicyjne i łatwe w obsłudze systemy wentylacyjno-klimatyzacyjne i oświetlenia oraz zaawansowany system zarządzania budynkiem, który zoptymalizuje pracę

instalacji bytowych i zmniejszy koszty ich funkcjonowania.

Obiekty komercyjne również powinny mieć przynajmniej jeden z dostępnych na rynku certyfikatów ekologicznych takich jak LEED czy BREEAM. Nowoczesne technologie na rynku nieruchomości komercyjnych będą się coraz bardziej upowszechniać, a ich rola będzie wzrastać z roku na rok. Właściciele oraz deweloperzy nie będą już traktowali nowych technologii jako dodatku do swoich nieruchomości, lecz staną się one elementem, bez którego dana inwestycja nie będzie miała racji bytu.

Z drugiej strony nowoczesne technologie wspierają i usprawniają bieżące funkcjonowanie każdej firmy. Wszelkie zaawansowane narzędzia zarządczo-raportowe pozwalają na zarządzanie całym posiadanym portfelem nieruchomości czy też zestawem danych w sposób kompleksowy i w czasie rzeczywistym. Wszyscy uczestnicy rynku nieruchomości komercyjnych są zgodni, że kontrola procesów biznesowych i usprawnianie kluczowych obszarów działalności firm są istotnymi czynnikami warunkującymi rozwój ich biznesu.



06. Nowe technologie w służbie zarządców nieruchomości.



Michał Bryszewski

Head of Property & Asset Management,
Savills



Trwająca obecnie transformacja cyfrowa na dobre zdomowia się we wszystkich sektorach gospodarki. Nie inaczej jest na rynku nieruchomości, który musi nadążać za szybko zmieniającym się otoczeniem biznesowym. Dynamika ta jest tak duża, że ciężko jest przewidzieć, jakie zmiany zajdą w tej branży w perspektywie 10 – 15 lat. Tymczasem okres eksploatacji inwestycji nieruchomościowych jest znacznie dłuższy. Przykładem mogą tu być budynki znajdujące się w ścisłym centrum Warszawy, które zostały ukończone zaledwie 20 lat temu, a już planuje się wyburzenie części z nich, bo nie spełniają najnowszych wymogów najemców. Przed właścicielami starszych

obiektów stoi wiele wyzwań, ale z pomocą odpowiedniego doradcy można wejść w erę cyfrową nawet bez ingerowania w sam budynek.

Czy istnieją skuteczne rozwiązania, pozwalające na analizę danych generowanych przez nieruchomości komercyjne? Czy możliwe jest przełożenie tych informacji na realne oszczędności dla najemców i właściciela, a w konsekwencji podejmowanie trafniejszych decyzji biznesowych i wzrost wartości aktywów? Jakże inne korzyści mogą przynieść narzędzia proptechowe stosowane w nowoczesnym zarządzaniu nieruchomościami?

W Savills – międzynarodowej firmie doradczej działającej na rynku nieruchomości – mamy odpowiedź na te pytania. Na zmieniającym się rynku chcemy być o krok do przodu i wyprzedzać trendy, które w naszej ocenie będą wkrótce dominować w branży nieruchomości. Dział zarządzania nieruchomościami Savills wprowadził dwa zintegrowane narzędzia z obszaru Business Intelligence, które przekładają się na lepsze i bardziej skuteczne administrowanie obiektami naszych klientów.

produktem, jaki otrzymuje zarządca, są trzy narzędzia online pozwalające na ocenę standingu wszystkich najemców zlokalizowanych w budynku. Przyjazne dla użytkownika raporty uwzględniające siłę portfolio najemców, samej inwestycji, jak i dogłębsze dane informujące o czynszach i rentowności wynajmujących podmiotów.

firm Dun & Bardstreet, posiadającej w swoich zbiorach blisko 420 milionów rekordów oraz specjalistyczną, zastrzeżoną analitykę nieruchomości z Income Analytics (wyniki i oceny INCANS). Następnie program wykonuje złożoną symulację uwzględniającą różne scenariusze powodzenia i porażki w utrzymaniu i rentowności poszczególnych najemców. Finalnym

Portfolio income analytics („PIM”)

Portfolio Income Analytics („PIM”) to kompleksowe rozwiązanie do zarządzania ryzykiem dochodów najemców dla specjalistów z branży nieruchomości, inwestorów i kredytodawców. Platforma pozwala na dogłębną analizę ryzyka na poziomie najemcy, aktywów i całego portfela inwestycyjnego. Narzędzie to wykorzystuje algorytmy, które łączą dane kredytowe wiodących w branży

Budget analytic tool („BAT”)

Budget Analytic Tool („BAT”) to z kolei nasze autorskie narzędzie pozwalające na przekształcanie danych w realne oszczędności. Dzięki niemu zarządcy budynków są w stanie podejmować trafniejsze decyzje, związane z kosztami operacyjnymi. Aplikacja wykorzystuje dane pozwalające na identyfikację nadarzających się możliwości optymalizacji kosztów operacyjnych. Dzięki temu zakładane budżety są

dokładniejsze, a inwestycje przynoszą największy możliwy zysk. Otwiera to także znaczące możliwości negocjacyjne z podwykonawcami i dostawcami, których ostatecznym celem jest zmniejszenie kosztów operacyjnych inwestycji. W czasach galopujących cen i inflacji ma to szczególne znaczenie i daje zarządcom budynków potężne narzędzie do optymalizacji kosztów i analizy trendów panujących na rynku.



Wartość Twojej inwestycji w nieruchomości jest ostatecznie określana przez poziom, czas trwania i jakość dochodu z najmu płaconego przez jej najemców.

Andrew Baum
Professor of Practice,
SAID Business School, University of Oxford

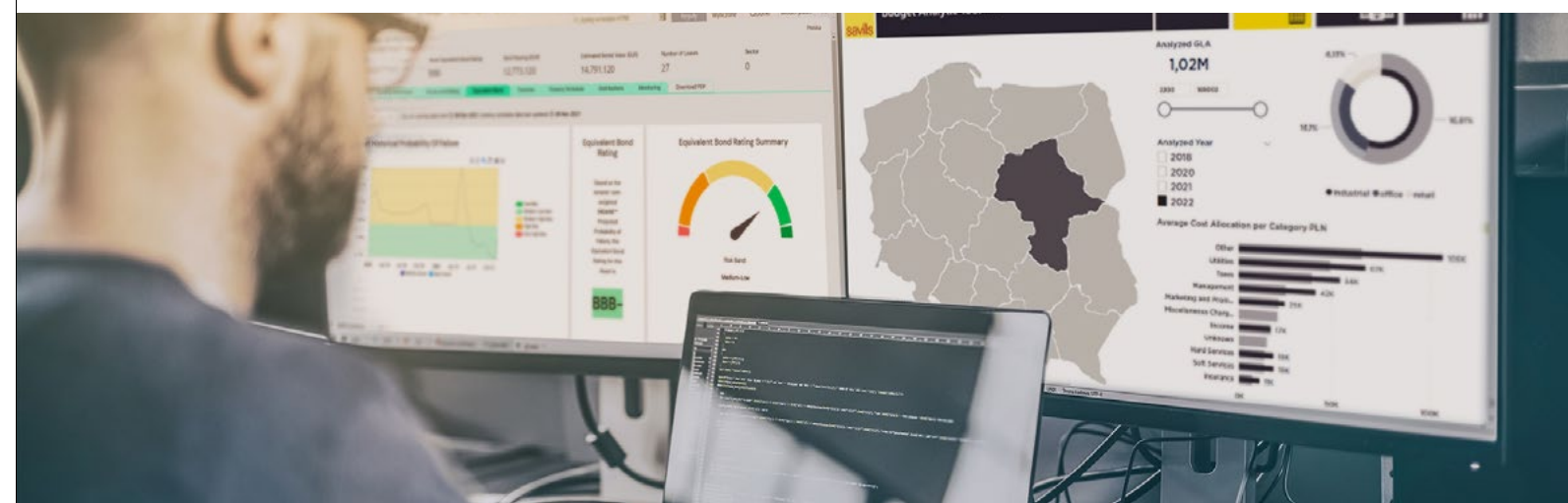
Zarządzanie nieruchomościami w przyszłości

Zarówno doświadczenia pandemii, jak i sytuacja rynku nieruchomości związana m.in. z rosnącą podażą powierzchni biurowej i wynikającej z niej konkurencji dla starszych obiektów, to dla nas, jako nowoczesnych zarządców świadomych współczesnych wyzwań, kwestie absolutnie priorytetowe. Nowe technologie są dla Savills jednym z kluczowych elementów strategii. Nieruchomości generują coraz więcej

danych, a my chcemy dostarczać naszym klientom narzędzia do ich sprawnej analizy. Wspólnie z naszym Innovation Managerem implementujemy technologie proptechowe na dużą skalę, wybierając te rozwiązania, które realnie mogą przynieść korzyść naszym klientom.

W przyszłości będziemy w dalszym ciągu skupiać się na potrzebach klientów, stawiając na nowoczesne technologie.

Chcemy wyróżniać się jakością pracy naszych zarządców. Korzystamy przy tym z najlepszych praktyk i doświadczeń międzynarodowych, płynących z wciąż rosnącej globalnej skali działań Savills w obszarze zarządzania nieruchomościami.





07. Polski rynek PRS.



Michał Witkowski

Director, Living Services,
Colliers Poland



Rynek mieszkaniowy po wielu tłustych latach, podobnie jak cała gospodarka, wchodzi w fazę spowolnienia. Sprzedaż na rynku pierwotnym w pierwszych 5ciu miesiącach 2022r. była w istotny sposób niższa od tej notowanej rok temu, a raportowane przez deweloperów notowanych na GPW spadki, sięgają nawet trzydziestu procent. Na brak klientów w biurach sprzedaży, decydujący wpływ ma

dostępność kredytów mieszkaniowych. Rosnące stopy procentowe i zamiany w sposobie wyliczania zdolności kredytowej ograniczyły apetyt na mieszkania, szczególnie wśród młodych Polaków. Dzisiaj nie stać ich na obsługę kredytu mieszkaniowego, a jeśli nawet bank decyduje się na udzielenie kredytu zwykle dostępna kwota jest o blisko 50% niższa od tej jaką można było uzyskać rok temu.

Kwestia dostępności mieszkań zarówno dla tych, którzy marzą o własności jak i dla tych co chcą lokal wynająć będzie zasadniczym problemem dla wielu polskich rodzin w najbliższych miesiącach. Rosnące ceny lokali i drogi lub wręcz niedostępny kredyt mieszkaniowy sprawią, że wielu klientów przejdzie na rynek najmu. A tam czeka na nich coraz szersza oferta inwestorów instytucjonalnych.

Blisko 30 tys. projektów

Wartość transakcji na polskim rynku inwestycyjnym osiągnęła w 2021 r. poziom 6,3 mld EUR, z czego 0,6 mld EUR zostało zainwestowane w aktywa PRS – głównie w transakcjach terminowych i joint venture. Z najnowszych, szacunkowych danych Colliers wynika, że na polskim rynku funkcjonuje już ponad 8 tys. lokali pod wynajem instytucjonalny, a blisko 22 tys. mieszkań jest już w budowie bądź są zakontraktowane. Plany obejmują jednak realizację aż 60-70 tys. lokali w najbliższych latach. Biorąc pod uwagę drastycznie malejącą dostępność gruntów i rosnące ceny, nie wiemy jeszcze, czy uda się je wszystkie zrealizować.

Najwięcej projektów powstaje na rynku warszawskim, co wiąże się bezpośrednio z podażą powierzchni biurowej – duża część funduszy przy planowaniu inwestycji PRS bierze pod uwagę dostępność biur. Inwestorów przyciągają również miasta regionalne, przede wszystkim Kraków i Wrocław, a także Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice.

Większość funduszy zaangażowanych w projekty PRS w Polsce pochodzi ze Skandynawii i krajów Europy Zachodniej. Na rynkach tych najem instytucjonalny jest bardzo rozwinięty. Polska staje się dla tamtejszych funduszy naturalnym kierunkiem rozszerzenia działalności. Możemy zakładać, że pula inwestorów zainteresowanych wejściem do Polski i realizacją inwestycji z sektora PRS będzie się w najbliższych latach powiększać.



Rosnące stopy procentowe zahamują popyt na mieszkania?

Rosnąca inflacja oraz wzrost stóp procentowych wpłynęły na spadek zdolności kredytowej Polaków. Wyższe koszty życia i raty kredytowej przekładają się na mniejsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi Polaków. W maju tego roku zaobserwowaliśmy blisko 50-proc. spadek wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych w porównaniu do maja 2021 r.

Ze względu na wysokie ceny działek, rosnące koszty materiałów budowlanych i pracy, wydłużające się procesy pozwoleniowe czy coraz ostrzejsze normy efektywności energetycznej przekładające się na wyższe koszty budowy, podaż nowych lokali na sprzedaż może maleć, a ich ceny dalej rosnać, nawet mimo słabnącego popytu.



Możemy zakładać, że pula inwestorów zainteresowanych wejściem do Polski i realizacją inwestycji z sektora PRS będzie się w najbliższych latach powiększać.



Rozwój PRS-ów a stawki najmu

Po trudnym, z uwagi na wybuch pandemii roku 2020, kiedy czynsze spadły o kilkanaście procent, końcówka 2021 r. była korzystna dla właścicieli mieszkań. Stawki najmu na przełomie roku w wielu miastach były nawet wyższe niż w 2019 r. Do nauki stacjonarnej wrócili studenci, napędzając popyt w miastach, a coraz więcej firm działa w modelu hybrydowym. Z ostatniego Spisu Powszechnego wynika ponadto, że między rokiem 2011 a 2021 liczba osób rozwiedzionych zwiększyła się o ponad 800 tys, z 1,6 mln do 2,4 mln. To kolejna duża grupa klientów zasilająca rynek najmu. Polska notuje również dodatni bilans migracyjny. Mamy więc szereg czynników napędzających rynek najmu. Dodatkowo z chwilą wybuchu wojny w Ukrainie gwałtownie wzrósł

popyt ze strony uchodźców, ok. 1/3 obywateli Ukrainy wynajmuje mieszkania na zasadach rynkowych, wzrosły też o ok. 20% stawki czynszowe. Rynek najmu bardzo szybko przeszedł z fazy najemcy na stronę właściciela.

Łączna liczba lokali na wynajem w Polsce szacowana jest na ok. 1,2 mln. Nawet jeśli w ciągu najbliższej dekady oferta inwestorów indywidualnych osiągnie poziom 100 tys. lokal, to w dalszym ciągu będzie stanowiła tylko niewielki odsetek wszystkich mieszkań na wynajem dostępnych na polskim rynku.

Rosnące zainteresowanie funduszy rynkiem PRS sprawia, że zwiększają one swoją elastyczność i zaangażowanie



również na bardzo wczesnym poziomie inwestycji. W przypadku transakcji w atrakcyjnych lokalizacjach fundusze coraz częściej są gotowe partycypować wspólnie z deweloperem nawet w kosztach zakupu gruntu. Coraz częściej decydują się również na kupno starszych obiektów i dostosowanie ich pod mieszkania na wynajem czy konwersji budynków biurowych.

Również deweloperzy, którzy do tej pory z uwagi na silny popyt ze strony klientów indywidualnych niezbyt chętnie rozważali sprzedaż całych projektów do inwestorów instytucjonalnych są dzisiaj bardziej skłonni do rozpoczęcia współpracy.



08. Czy certyfikacja budynków mieszkalnych stanie się standardem?



Agnieszka Mikulska

Research & Consultancy, Senior Consultant,
CBRE

CBRE

Certyfikacja środowiskowa budynków mieszkalnych to stosunkowa nowość na polskim rynku. Pierwsze osiedle mieszkalne certyfikowane w systemie BREEAM zaczęto budować w 2015 roku w Warszawie i certyfikowano w 2016 roku, pierwszy certyfikat HQE przyznano również w 2016 roku, a pierwszy certyfikat w systemie LEED pozyskano w dopiero w 2020 roku.

Znaczenie certyfikacji z punktu widzenia dewelopera i inwestora

Certyfikacja może się stać szczególnie istotna w budynkach najmu instytucjonalnego. Nieprzypadkowo w gronie deweloperów certyfikujących realizowane przez siebie budynki mieszkalne znalazła się sieć akademików prywatnych. Certyfikaty środowiskowe

Liczba certyfikowanych budynków mieszkalnych w Polsce dynamicznie przyrasta. W pierwszym roku pandemii (marzec 2020 – marzec 2021) ich liczba wzrosła ponad dwukrotnie, z 43 do 89 (według bazy PLGBC Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego). W listopadzie 2021 takich budynków było już 100, wliczając w to także kilka prywatnych domów studenckich.

świadczą o planowanym niższym zużyciu energii i niższych kosztach eksploatacyjnych w porównaniu do tradycyjnych budynków. Ten aspekt ma bezpośrednie znaczenie dla inwestora długofalowo użytkującego daną nieruchomość, podczas gdy w przypadku

Jednak zestawiając tę liczbę z liczbą wszystkich budynków wielorodzinnych oddawanych do użytku w Polsce, można stwierdzić, że certyfikacja w sektorze mieszkaniowym to nadal niszowe zjawisko, kierowane do wąskiego grona nabywców, a nie powszechny trend.

dewelopera sprzedającego mieszkania końcowym użytkownikom certyfikacja ma znaczenie głównie w obszarze marketingu i w kontekście realizacji własnej strategii ESG.

Dobrowolna certyfikacja świadectwem wyższej jakości

Warto zauważyć, że kwestie środowiskowe są przedmiotem nie tylko dobrowolnej certyfikacji, ale również regulacji na szczeblu europejskim i państwowym. Niezależnie od dobrowolnej certyfikacji, budynki obecnie realizowane podlegają, zgodnie z warunkami technicznymi WT 2021, wyższym wymaganiom energooszczędności, niż budynki

realizowane we wcześniejszych latach. Wprowadzono też działania mające promować zwiększanie efektywności energetycznej i bezpieczeństwa budynków już eksploatowanych, na przykład dofinansowanie termomodernizacji, dofinansowanie wymiany tradycyjnych kotłów grzewczych, czy wreszcie wymóg przekazania

świadectwa charakterystyki energetycznej przy sprzedaży mieszkania.

W przypadku powszechności na rynku, dokument taki pozwalałby porównać efektywność energetyczną oferowanych mieszkań czy domów, mógł skłonić właścicieli do przeprowadzenia ulepszeń. Jednak na rynku pierwotnym

świadectwo nie ma związku z procesem zakupu i najczęściej przekazywane jest nabywcom długo po zakupie mieszkania, ponieważ sporządza się je dla budynków po zakończeniu budowy. Na rynku wtórnym świadectwa energetyczne są niejednokrotnie po prostu pomijane, gdyż nieprzekazanie świadectwa energetycznego nie wiąże się z żadnymi poważnymi sankcjami i nie jest konieczne do podpisania aktu notarialnego. Dodatkowo świadectwa wystawiane są często bez wizji lokalnej, na podstawie parametrów danego budynku. Obecnie prowadzone są zmiany w ustawie, by świadectwo było niezbędne przy transakcji sprzedaży, ale również okazywane przy transakcji wynajmu. Niezależnie od przyszłości tego konkretnego rozwiązania,

dążenie ustawodawcy do wprowadzania coraz bardziej energooszczędnych i niskoemisyjnych rozwiązań wydaje się przesądzone.

W tym kontekście certyfikaty środowiskowe takie jak BREEAM czy LEED świadczą o tym, że dana inwestycja nie tylko spełnia zalecane prawnie minimum, ale znacznie poza nie wykracza, a deweloper korzysta z najlepszych międzynarodowych standardów. Certyfikowanie budynków rozpoznawalnymi certyfikatami jest nie tylko poświadczeniem przyjazności dla środowiska czy ekonomiczności zastosowanych rozwiązań, ale również potwierdza przynależność mieszkania do wyższych segmentów jakościowych.

Przyszłość certyfikacji budynków mieszkalnych w niższych segmentach cenowych

W przypadku budynków z tańszych segmentów jakościowych sprawa wydaje się trudniejsza. Jak wykazuje raport Ekologiczny dom, większość respondentów zaznacza, że bardzo ważna jest dla nich szeroka gama ekologicznych rozwiązań w budynkach mieszkalnych, i to zarówno tych wiążących się bezpośrednio z oszczędnościami, jak i poprawą jakości życia. Jednak 7 na 10 osób ocenia, że brak finansowania będzie główną przeszkodą we wprowadzeniu takich rozwiązań.

Na tej podstawie można przewidywać, że w najniższych segmentach cenowych rynku mieszkaniowego wprowadzanie rozwiązań z zakresu zrównoważonego rozwoju ponad ustawowo przewidziane minimum może nie być atrakcyjne dla nabywców, o ile będzie powodowało wzrost początkowych kosztów.

Zachętą dla tej grupy nabywców mogłyby być preferencyjne kredyty hipoteczne, udzielane na zakup mieszkania

Można przewidywać, że wraz z dalszą popularyzacją działań z obszaru ESG i coraz większą świadomością ekologiczną nabywców mieszkań, certyfikaty środowiskowe będą coraz częściej pojawiać się w wyższych segmentach jakościowych rynku oraz w instytucjonalnych projektach rynku najmu. Zwłaszcza, że zarówno nabywcy jak i najemcy takich mieszkań często rekrutują się spośród osób pracujących w certyfikowanych budynkach i znają, choćby hasłowo, zalety korzystania z certyfikowanych rozwiązań.

w certyfikowanym budynku (lub obiekcie znajdującym się w procesie certyfikacji). Obecnie jednak oferta takich kredytów jest stosunkowo ograniczona. Jednym z powodów jest zapewne również to, że niewiele jest nieruchomości, na które taki kredyt mógłby zostać udzielony. Na rynku pojawiają się jednak informacje o współpracy konkretnych banków z deweloperami certyfikującymi swoje budynki i o nowych ofertach zielonych hipotek.



Zachętą dla klientów mogłyby być preferencyjne kredyty hipoteczne, udzielane na zakup mieszkania w certyfikowanym budynku.



Nowa propozycja

Interesującą inicjatywą jest Program Zielony Dom i Zielona Hipoteka, wdrażany w ramach międzynarodowego projektu SMARTER Finances For Families. SMARTER Finances For Families finansowany jest z Programu Unii Europejskiej Horyzont 2020, ma na celu promocję rozwiązań energooszczędnych w zaangażowanych czternastu krajach. Osobom nabywającym mieszkania

ma pozwolić lepiej ocenić korzyści płynące z energooszczędnych rozwiązań, jednocześnie pomagając deweloperom zrozumieć i stosować kryteria efektywności energetycznej. Co więcej, certyfikaty wykorzystywane w programie mają być zgodne z systemem Level(s) wprowadzonym w Unii Europejskiej. Level(s) to narzędzie do oceny i raportowania wyników

zrównoważonego rozwoju budynków, z uwzględnieniem założeń oceny cyklu życia (LCA) i gospodarki zamkniętej (circular economy). Można przewidywać, że wdrożenie certyfikatów zgodnych z Level(s) będzie miało również praktyczne przełożenie na zgodność zastosowanych rozwiązań z obecną i przyszłą polityką Unii Europejskiej w zakresie zrównoważonego rozwoju.



09. Rynek logistyczno-przemysłowy z perspektywy 2022 roku.



Dominika Jędrak

Dyrektor Działu Badań i Doradztwa,
Colliers Poland



Obserwując polski rynek przemysłowo-logistyczny, od kilku już lat widzimy nieustanny jego wzrost. Ryzyka, które stopują rozwój innych branż, w przypadku logistyki i magazynów okazały się mieć odwrotny skutek. Za dobrą passą tego rynku stoją konkretne zjawiska, z których część ma wymiar jedynie chwilowy, ale również tzw. megatrendy, które odpowiadają za głęboką transformację i rozwój tej części rynku, czyniąc go jednym z najbardziej pożądanym aktywów inwestycyjnych.

Pierwszy kwartał tego roku upłynął pod znakiem rekordowo wysokiego wolumenu nowej podaży, a całkowite zasoby na rynku przemysłowym i logistycznym w Polsce przekroczyły 25 mln m². Zapał deweloperów do realizacji kolejnych obiektów nie osłabł, co miało swoje odzwierciedlenie w najwyższym w historii wolumenie powierzchni w budowie wynoszącym 4,8 mln m². O dobrej koniunkturze na rynku świadczy również wysoki udział obiektów czysto spekulacyjnych stanowiących 30% wolumenu powierzchni w realizacji.

Zainteresowanie najemców rynkiem magazynowym wciąż jest bardzo wysokie. W I kw. 2022 r. wynajęto łącznie 1,7 mln. m², z czego niemal 70% stanowiły nowe umowy. Wysoki popyt na powierzchnię sprawił, że wskaźnik pustostanów w projektach istniejących obniżył się do rekordowo niskiego poziomu - 3,1%. W rezultacie najemcy są bardziej skłonni do szukania dostępnej powierzchni w obiektach w budowie. Świadczy o tym poziom wynajęcia projektów dostarczonych na rynek w I kw. 2022 r. wynoszący aż 92,2%. Natomiast na koniec marca 2022 r. współczynnik przednajmu w obiektach w budowie wyniósł 50,6%. Prognozuje się, że duża ilość powierzchni w fazie realizacji spowoduje lekki wzrost stopy pustostanów w momencie oddania tej powierzchni do użytku w kolejnych kwartałach.

Warto zwrócić uwagę, że jednym z największych ryzyk dla rozwoju biznesu jest niepewność, której w obecnym czasie nie brakuje. Pandemia Covid-19, stan polskiej gospodarki, jak również wpływ wojny w Ukrainie na j perspektywy rozwoju

sektora, są kluczowe w podejmowaniu decyzji biznesowych. W I kw. 2022 r. nie zauważono jeszcze znaczącego wpływu tych czynników na rozwój rynku magazynowego od strony podaży oraz popytowej, gdyż tak jak większość gałęzi gospodarki rynek nieruchomości reaguje na zmiany z pewnym opóźnieniem. Jednak toczący się konflikt zbrojny spowodował zerwanie łańcuchów dostaw, co wpłynęło na cenę i dostępność materiałów budowlanych oraz paliw. Poskutkowało to wzrostem bazowych oraz efektywnych stawek czynszów. W porównaniu do zeszłego roku stawki w obiektach istniejących wzrosły o około 0,2 - 0,4 EUR/m²/miesiąc, a w przypadku powierzchni do wybudowania różnice bywają jeszcze większe. Warto jednak zauważyć, że wzrosty stawek czynszowych obserwowane są w całej Europie, a co za tym idzie, Polska nadal pozostaje rynkiem konkurencyjnym. Jak będzie się kształtował w nadchodzącym czasie rynek logistyczno-przemysłowy, jakie czekają go wyzwania, a jakie szanse?



Zapał deweloperów do realizacji kolejnych obiektów nie osłabł, co miało swoje odzwierciedlenie w najwyższym w historii wolumenie powierzchni w budowie.

Odpowiedź na te pytania nie jest prosta i zdecydowanie zależy od wielu czynników. Próbę spojrzenia w przyszłość Colliers podjęło wspólnie z firmą 7R przygotowując raport wskazujący potencjalne kierunki/scenariusze rozwoju wydarzeń i ich wpływu na polski rynek przemysłowo-logistyczny. Choć nadal mamy wiele niewiadomych, a liczba zmiennych i ogólne prognozy nie napawają wielkim optymizmem, to przyglądając się rynkowi logistyczno-przemysłowemu widzimy szanse na dalszy jego rozwój. Do głównych należą:

1.

Nieustanny, dynamiczny rozwój e-commerce i rosnący popyt na powierzchnie magazynowe pod obsługę tego rodzaju handlu.

2.

Rozwój mniejszych rynków powierzchni przemysłowo-logistycznej w kraju.

3.

Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej dla podmiotów ze wschodu Europy.

4.

Zwiększenie liczby ludności i siły roboczej umożliwiającej budowę obiektów produkcyjnych.

Więcej informacji na temat stanu polskiej gospodarki, rynku nieruchomości logistyczno-przemysłowych, jak również analizę potencjalnych scenariuszy w perspektywie krótko i długookresowej znajdziecie Państwo w raporcie „Polska branża logistyczno-przemysłowa. Kierunki rozwoju z perspektywy 2022 r.”





10. Magazyny - celuj wyżej, mierz więcej.



Michał Kozdrój
Head of Industrial Agency,
Knight Frank



W Polsce około połowa całkowitej powierzchni magazynowej klasy A została wybudowana w ciągu ostatnich pięciu lat. Magazyny takie charakteryzują się określonymi parametrami geometrycznymi i fizycznymi. Do takich cech zaliczają się między innymi rozstaw słupów 12x24m, nośność posadzki 5 ton/m², liczba świetlików w dachu czy instalacje tryskaczowe zgodne z Standardami NFPA 13 lub FM Global. Kluczowym parametrem dla magazynu oraz jego użyteczności jest natomiast wysokość w świetle, lub wysokość składowania, czyli odległość pomiędzy posadzką, a najniższym elementem konstrukcji nośnej dachu. Do 2020 roku w Polsce wysokość ta wynosiła 10m. Oznacza to, że towary w regałach mogą być bezpiecznie składowane właśnie do takiej wysokości ponad posadzkę.

W związku ze wzrostem cen gruntów na świecie, coraz mniejszej ilości przygotowanych działek inwestycyjnych, zauważany był trend budowania coraz wyższych magazynów. Chociaż w Polsce nie ma jeszcze aż takich problemów

z brakiem terenów pod inwestycje logistyczne, deweloperzy spodziewają się, że prędzej czy później ten sam problem pojawi się w naszym kraju. W konsekwencji, w 2019 roku rozpoczęto analizy i badanie możliwości realizowania wyższych obiektów. Jednocześnie, systematycznie zmieniana jest klasyfikacja budynków magazynowych, a klasa A została poszerzona o standard A+ oraz A++. Biorąc pod uwagę takie aspekty jak standardy i normy pożarowe oraz uwarunkowania planistyczne, przyjęto nową wysokość w świetle, czyli 12m. Zmiana wysokości magazynu pozwoliła korzystać z systemów regałowych mających nawet 7 poziomów składowania, zwiększając w ten sposób liczbę palet w regałach o 40%.

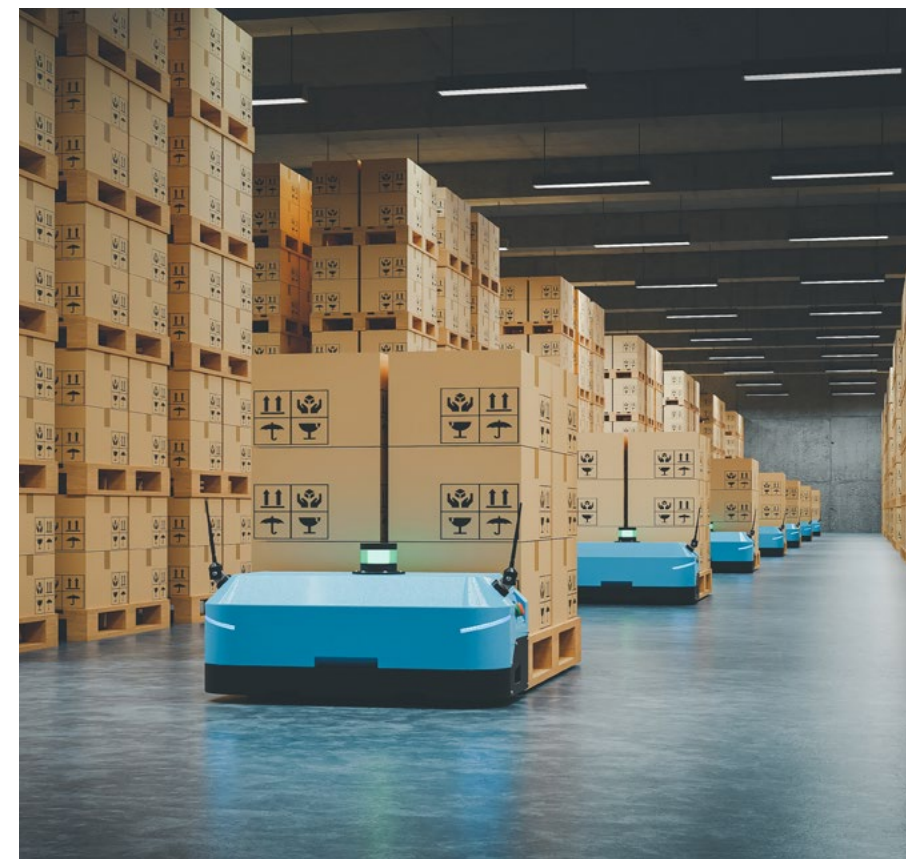
W 2020 roku jednym z pierwszych magazynów na wynajem w formule multi-tenant, zrealizowanym w wyższym standardzie składowania był budynek GLP w Jankach. Wraz ze zmianą wysokości deweloper zadbał również o zwiększenie nośności konstrukcji dachu, umożliwiając w przyszłości montaż instalacji fotowoltaicznej, zastosowano

także oświetlenie w systemie LED ze ściemnianiem optymalizujące zużycie energii elektrycznej.

Innym czynnikiem, który determinuje zwiększenie wysokości magazynów jest automatyzowanie wewnętrznych procesów. Doskonałym przykładem automatyzacji procesów magazynowych są magazyny dedykowane obsłudze sektora e-commerce. Obiekty te są zróżnicowane zarówno pod względem formy, wielkości, jak również zastosowanych rozwiązań mających na celu szybkie i sprawne kompletowanie zamówień bądź przyjmowanie zwrotów. Znajdziemy w nich sortery, przenośniki taśmowe, a także picktowers, czyli wielopoziomowe antresole pozwalające składować towary na półkach, wyłączając z użytku składowanie towaru na wysokich regałach. Picktowers w konstrukcji stalowej wyposażone są również windy transportowe. Największym wyzwaniem takich przestrzeni jest odpowiednie zabezpieczenie pożarowe, zapewnienie pracownikom odpowiednich długości dróg ewakuacyjnych oraz wentylacja.

Innym rozwiązaniem technicznym realizowanym w magazynach o wyższych parametrach składowania są antresole betonowe. Na stropach budynku tworzona jest mapa magazynu, a roboty nieznacznie przewyższające wielkością samojezdne domowe odkurzacze przewożą całe półki do osoby, tzw. pickera, którego zadaniem jest wybranie konkretnego przedmiotu do zapakowania. Wysokość magazynów e-commerce waha się od 13m do 20m w świetle. Najwięksi operatorzy, którzy korzystają z takich powierzchni to m.in. Amazon, Zalando, About You czy też The Hut.

Analizując temat wyższych parametrów składowania w obiektach magazynowych warto wspomnieć o magazynach typu High Bay, czyli najwyższych obiektach magazynowych zrealizowanych w Polsce. Magazyny te są w pełni zautomatyzowane, a ich wysokość sięga nawet 48m. Największymi magazynami tego typu są centrum dystrybucji Jysk w Radomsku, magazyn Amica we



W związku ze wzrostem cen gruntów na świecie, coraz mniejszej ilości przygotowanych działek inwestycyjnych, zauważany był trend budowania coraz wyższych magazynów.

Wronkach czy Centrum Logistyczne Żabka koło Radzymina na północ od Warszawy. W budynkach tego typu konstrukcją główną jest konstrukcja regałów. Na relatywnie grubej płycie fundamentowej mającej przejąć całe obciążenie montowane są samonośne systemy paletowe. Towar na nie dostarczany jest za pośrednictwem wózków poruszających się po szynach między regałami.

Należy pamiętać, że zmiany dyktowane przez gospodarkę będą mogły być wprowadzane i służyć ludziom o ile nie napotkają problemów legislacyjnych lub problemów natury infrastrukturalnej.

Niewiele ponad 30% powierzchni Polski jest pokryte Miejscowymi Planami Zagospodarowania przestrzennego. Najmniejsze pokrycie spośród dużych miast posiada Rzeszów, zaledwie 15,5%. Ponadto, jakość dokumentów i opisanych w nich terenów przemysłowych nie do końca odpowiada i pozwala na realizację nowoczesnej, wysokiej przestrzeni logistycznej.

Warto podkreślić, że w pełni zautomatyzowane budynki magazynowe mają ponadprzeciętne zapotrzebowanie na energię elektryczną. Inwestorzy oraz najemcy chcą mieć możliwość

pozyskiwania czystej energii elektrycznej ze słońca lub wiatru. Niestety przepisy oraz stan infrastruktury elektrycznej nie pozwalają na pełną implementację energooszczędnych założeń.

Zmiana wysokości, podniesienie standardu magazynu, zrównoważone budownictwo zgodne z polityką ESG (E - środowisko, S - społeczna odpowiedzialność, G - ład korporacyjny) mają na celu ochronę nieruchomości magazynowych przed zbyt szybką eksploatacją oraz starzeniem się. Wdrożenie powyższych rozwiązań pozwoli, aby budynki budowane dziś służyły dłużej.



11. Coraz więcej zapytań o centra danych.



Natalia Mika

Doradca,
Newmark Polska

NEWMARK
POLSKA

Stale rośnie zapotrzebowanie krajowych i zagranicznych firm na nowoczesne budynki, dedykowane na potrzeby centrów przetwarzania danych (CPD). W czasie, gdy odpowiednie grunty na sprawdzonych zachodnich rynkach zaczynają się kończyć, Polska nadal oferuje bardzo dobre, spełniające wymogi CPD, lokalizacje w przystępnych cenach.

Wzrost rynku centrów danych jest konsekwencją postępującej digitalizacji biznesu, rozwoju rynku e-commerce, Internetu Rzeczy w różnych branżach, wzrostu liczby aplikacji mobilnych, a także rosnącego zainteresowania platformami streamingowymi.

Nieprzerwany dostęp do systemów informatycznych dla coraz większej liczby firm jest jednym ze strategicznych elementów zapewnienia ciągłości działania. Potrzebują one stałego nieprzerwanego dostępu do infrastruktury sieciowej oraz serwerów, w efekcie czego znaczenie infrastruktury informatycznej i telekomunikacyjnej stale rośnie.

Pandemia znacznie przyspieszyła digitalizację firm, jak również wiele innych sfer życia, przede wszystkim zakupy. W związku ze zwiększonym ruchem w Internecie, generowanym przez zakupy online, infrastruktura technologiczna sklepów internetowych w pewnym momencie zaczęła osiągać granice swoich możliwości, wydłużał się czas ładowania stron, zdjęć i innych elementów oferty, co bardzo szybko negatywnie przełożyło się na wyniki sprzedaży. Chcąc nadal skutecznie prowadzić działalność, wiele firm zaczęło korzystać z usług chmurowych, dających możliwość skalowalności działań i umożliwiających obsługę nagłych wzrostów sprzedaży.

Z infrastruktury chmury publicznej, jak wynika z danych Grupy K2, korzysta aż 58 proc. firm e-commerce w całym kraju. Trend potwierdza opracowanie PMR na temat centrów danych, z którego wynika, że całkowita moc dostępna dla klientów na rynku komercyjnych usług data centre w Polsce podwoi się w okresie sześciu lat od 2021 r. (gdy wynosiła prawie 110 MW). Analitycy tego raportu ocenili wartość

rynku data centre w Polsce na ponad 2,6 mld zł, wskazując, że najwięcej tego typu inwestycji znajduje się w Warszawie. Klienci są zainteresowani inwestowaniem również we Wrocławiu, na Śląsku, w Trójmieście, Krakowie i Poznaniu. Według raportu PMR pod koniec 2021 roku w Polsce znajdowało się blisko 120 obiektów oferujących kolokację serwerów i hosting, w większości były to niewielkie obiekty, do 200 mkw., dla porównania znaczący operatorzy infrastruktury kolokacyjnej dysponują powierzchnią nawet ponad 4 tys. mkw. na obiekt.

Centra przetwarzania danych są obiektami bardzo wymagającymi technologicznie, a swoją charakterystyką znacząco odbiegają od standardowej hali magazynowej. Taki obiekt musi przede wszystkim zapewniać stały dostęp do infrastruktury sieciowej oraz nieprzerwanego zasilania niezbędnego do pracy urządzeń. Serwery znajdujące się w data centre wymagają ściśle kontrolowanego środowiska pracy, z bezpiecznym dla nich przedziałem temperatur, co wymaga precyzyjnego

chłodzenia. Dodatkowo duża gęstość mocy na stosunkowo niewielkiej powierzchni powoduje, że zapotrzebowanie na nią jest ponadstandardowe. Już sam wybór lokalizacji jest wyzwaniem. Najbardziej pożądane są działki wyposażone w infrastrukturę energetyczną ŚN (średniego napięcia), umożliwiającą dostarczenie dużej mocy, najlepiej z dwóch niezależnych źródeł, czyli RPZ (Regionalne Punkty Zasilające), a idealnie od więcej niż jednego dostawcy energii z własną siecią dystrybucyjną. Przykładem takich lokalizacji są tereny dawnych zakładów produkcyjnych. Dodatkowo, ze względu na bezpieczeństwo fizyczne obiektów, największym zainteresowaniem cieszą się lokalizacje poza strefami przelotów, terenami zalewowymi, daleko od stacji benzynowej lub innych instalacji technicznych zagrażających wybuchem, czy nawet torów kolejowych.



Nieprzerwany dostęp do systemów informatycznych dla coraz większej liczby firm jest jednym ze strategicznych elementów zapewnienia ciągłości działania.

Priorytetem już na etapie projektowania budynków, a potem również w trakcie ustalania procedur kontroli dostępu jest bezpieczeństwo fizyczne danych przechowywanych na serwerach. W niektórych obiektach można spotkać tzw. komory Lampertza, czyli pomieszczenia odporne między innymi na impulsy elektromagnetyczne, trzęsienia ziemi, powodzie czy inne

klęski żywiołowe. Inaczej zaprojektowany jest także system gaszenia pożarów. W większości przypadków odbywa się ono za pomocą specjalnej mieszanki gazów, dzięki której ogień zostaje zduszony, bez naruszenia kluczowych dla działania serwerowni systemów i przy zachowaniu pełnego bezpieczeństwa dla przebywających w data centre w czasie awarii osób. Dlatego zaprojektowanie oraz

realizacja takich inwestycji muszą zostać powierzone profesjonalnym podmiotom, posiadającym odpowiednie know-how i będącym w stanie sprostać wysokim wymaganiom klientów. Ze względu na wymagania stawiane centrom danych, najkorzystniejszym rozwiązaniem dla klientów, są obiekty szyte na miarę, czyli BTS.



RE:SEARCHERZY

KTÓRZY ZNAJĄ ODPOWIEDZI NA PAŃSTWA PYTANIA



Joanna Mroczek
tel. +48 500 000 583



Dominika Jędrak
tel. +48 666 819 242



Katarzyna Lipka
tel. +48 606 993 860



Mateusz Polkowski
tel. +48 602 171 471



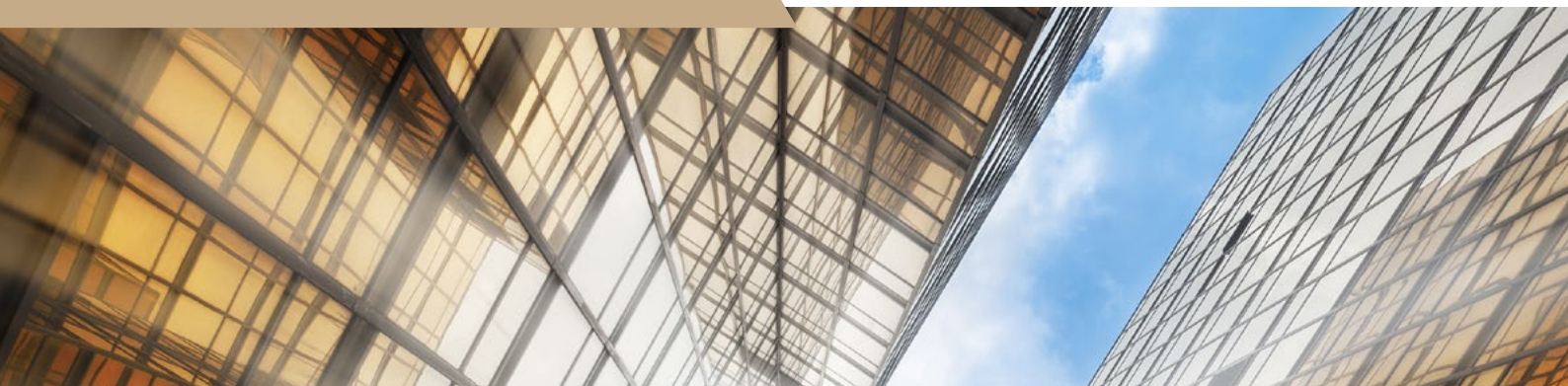
Elżbieta Czerpak
tel. +48 506 202 992



Agnieszka Giermakowska
tel. +48 734 141 435



Wioleta Wojtczak
tel. +48 600 422 216



Agnieszka Jachowicz
tel. +48 695 405 945