



Co z tą energią? Wyzwania dla rynku nieruchomości - Barometr PINK

2023-07-03

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych PINK, jako wiodąca organizacja zrzeszająca podmioty aktywne na rynku nieruchomości komercyjnych, wraz z Partnerami podjęła ważną dyskusję w zakresie ekonomicznych, prawnych i praktycznych aspektów transformacji energetycznej w nieruchomościach.

Przedstawiamy poniżej zestawienie opinii i wniosków wiodących ekspertów i praktyków biznesu zajmujących się tą tematyką, zebranych podczas konferencji PINK „Co z tą energią. Wyzwanie dla nieruchomości komercyjnych” poświęconej sytuacji ekonomicznej, prawu energetycznemu, a także wpływowi wzrostu kosztów i utrzymania inwestycji na rynek nieruchomości. Poruszamy zagadnienia wspierające optymalizowanie kosztów zużycia energii oraz transformację energetyczną polskiej branży nieruchomości komercyjnych:

1. Ochrony środowiska naturalnego: budynki są odpowiedzialne za znaczną część emisji gazów cieplarnianych, a ich efektywność energetyczna ma bezpośredni wpływ na zużycie energii i emisję CO₂.

2. Oszczędności finansowych: wysokie koszty energii są obecnie jednym z najważniejszych czynników wpływających na koszty eksploatacji budynków. Przez wdrożenie odpowiednich strategii zarządzania kosztami energii, zastosowanie technologii i rozwiązań oszczędzających energię w budynkach czy wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, można znacznie obniżyć zużycie energii i tym samym zredukować koszty eksploatacji.

Wobec rosnących kosztów energii oraz wyzwań związanych ze zrównoważonym rozwojem konieczne jest szukanie rozwiązań dających wymierne oszczędności finansowe. W ostatnim czasie oszczędzanie energii znalazło się w centrum strategii biznesowych właścicieli budynków i inwestorów. A to dzięki stale rosnącym cenom oraz wysokiej inflacji, czego skutkiem są coraz wyższe koszty utrzymania nieruchomości. Zjawisko to niekorzystnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości dla najemców oraz na marże właścicieli budynków. Zarządcy i właściciele nieruchomości szukają więc sposobów na obniżenie tych kosztów. Dlatego bardzo ważne jest świadome zarządzanie energią w budynkach oraz optymalizacja jej zużycia.

Odbiorcy energii podejmują szereg działań, poprzez które ich rola w systemie energetycznym zaczyna się zmieniać. Stają się wytwórcami, dystrybutorami, czy w końcu świadomymi uczestnikami rynku, którzy podejmują inicjatywę i mają wpływ na poziom swojego zużycia i swoich kosztów.

Wiele przedsiębiorstw na rynku nieruchomości komercyjnych do niedawna nie zarządzało obszarem energetycznym lub robiło to w sposób reaktywny. Wymuszona zmiana podejścia, ekspozycja na ryzyko zmiennych kosztów i konieczność opracowania strategii zarządzania kosztami energii, budowanie nowych kompetencji w zespołach zarządzających nieruchomościami oraz wśród inwestorów i właścicieli - to tylko część kluczowych zagadnień w tym obszarze,

komentuje Agnieszka Jachowicz, członek zarządu Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych PINK.

Co z tą energią - aspekty prawne i finansowe

Aktualnie odbiorcy energii elektrycznej mają różne możliwości kontraktacji i wyboru spośród dostępnych modeli. Na rynku funkcjonują umowy z ceną stałą, zmienną (zarówno indeksowaną, jak i bieżącą cennikową, która może być okresowo modyfikowana przez sprzedawcę), umowy standardowe oraz umowy z okresowym zabezpieczeniem ceny (zwykle w transzach, proporcjonalnie do planowanego zużycia).

Według raportu Trends Radar Cushman & Wakefield, wzrost kosztów eksploatacyjnych w obiektach komercyjnych sięgnie w tym roku średnio 25-45%. Wpływ na to będą miały między innymi ceny energii, a te cały czas rosną.

Powszechne przekonanie sugeruje, że koszty sprzedaży energii główne biorą się z jej produkcji. Nie jest to jednak cała prawda. W rzeczywistości, cena surowców energetycznych takich jak węgiel czy gaz, a także koszty związane z prawami do emisji CO₂, mogą stanowić nawet 90% kosztów produkcji energii. W Polsce, gdzie górnictwo węgla i gazu stanowi pulsujące serce naszego miksu energetycznego, stanowiąc łącznie około 70% jego składu, te czynniki mają ogromny wpływ na cenę końcową energii. Oznacza to, że choć na pierwszy rzut oka wydaje się, że nasze rachunki za energię są podyktowane kosztami produkcji, istnieje cała sieć innych czynników, które dodają do tej ceny. Kiedy otworzymy nasze rachunki za energię, jesteśmy faktycznie świadkami dynamicznej gry pomiędzy globalnymi trendami surowcowymi, bieżącego zapotrzebowania, regulacjami dotyczącymi emisji CO₂, a naszym narodowym miksem energetycznym. To jest ekonomiczna szachownica, na której każdy ruch wpływa na cenę, którą płacimy za naszą energię,

komentuje Maciej Gwiazdziński, Senior Procurement and Optimization Manager, Cushman & Wakefield.

Podobnie rosły koszty prac budowlanych u deweloperów. Według Jacka Kostrzewskiego, dyrektora zarządzającego Gleeds Polska - w ciągu ostatnich dwóch lat koszty samych prac budowlanych, które bezpośrednio zależą od cen energii wzrosły o 40%, a ich udział w całym budżecie inwestycji deweloperskich wynosi obecnie 6-10%.

Rynek energii elektrycznej jest bardzo zmienny, a 2022 rok możemy nazwać wyjątkowo dynamicznym. Na przestrzeni jednego roku mogliśmy obserwować jak rynek ewoluuje pod wpływem licznych czynników zewnętrznych, żeby w końcu zderzyć się z ewidentnym kryzysem energetycznym będącym efektem pandemii, wojny w Ukrainie i inflacji.

Kulminacyjnym momentem było wprowadzenie w listopadzie ubiegłego roku ustawy o zamrożeniu cen. Ustawa obejmuje zarówno sektor indywidualny oraz biznes, a dokładnie firmy z sektora MŚP. Zgodnie z nowymi przepisami, niezależnie od cen energii elektrycznej na rynku hurtowym w 2023 roku, dla samorządów oraz mikro, małych i średnich firm cena maksymalna to 785 PLN/MWh plus Akcyza oraz VAT. Pierwotna wersja ustawy wykluczyła tym samym ze wsparcia tzw. dużych przedsiębiorców. To wykluczenie prowadziło do sytuacji, w której najemcy, którzy zawarli umowy najmu z wynajmującymi będącymi dużymi przedsiębiorcami nie mogli skorzystać ze wsparcia w postaci Ceny Maksymalnej.

1 stycznia 2023 r. weszła w życie nowelizacja tej ustawy, która umożliwiła najemcom skorzystanie do końca 2023 r., z Ceny Maksymalnej, również tym wynajmującym powierzchnię od dużych przedsiębiorców – dzięki oświadczeniu złożonemu sprzedawcom energii. Termin na złożenie tego oświadczenia minął co prawda 31 stycznia 2023 r., ale nadal jest możliwe uzyskanie wsparcia z zastrzeżeniem, że Cena Maksymalna będzie zastosowana po złożeniu oświadczenia.

Dziś większość firm, które były związane umowami sprzedaży energii elektrycznej po stałej cenie w 2022 roku, w związku z wprowadzeniem ustawy zamrażającej ceny dla MŚP będzie korzystało z przywileju ceny maksymalnej do końca tego roku. W związku z dynamicznymi i coraz mniej przewidywanymi zmianami, już niewiele firm obrotu energii oferuje energię po stałej cenie tzw. „FIXED-price”, natomiast częściej spotykamy metodę zakupu i sprzedaży SPOT. Zakup energii w tym modelu nie gwarantuje stałej ceny, gwarantuje za to cenę realną, czyli taką, która podąża za rynkiem dzień po dniu. Mechanizm zakupu i sprzedaży wygląda tak, że spółka obrotu kupuje, sprzedaje oraz bilansuje energię elektryczną na Towarowej Giełdzie Energii S.A ze 100% przejrzystością i rozlicza odbiorcę na podstawie ceny zakupu energii elektrycznej w każdej godzinie doby powiększonej o stały koszt.

Obecnie oferta SPOT przynosi oszczędności i możliwość uzyskania ceny niższej niż cena maksymalna. Między innymi wynika to z tego, że odbiorca płaci rzeczywistą cenę energii elektrycznej, nie ponosi dodatkowych kosztów związanych z pokryciem ryzyka zmiany ceny i kosztem pieniądza w czasie. Dodatkowo oferty spotowe mają możliwość przejścia na stałą cenę i tym samym dają większą elastyczność w kontraktowaniu energii z zielonych źródeł. Skala zmian wynikających z kwestii geopolitycznych, prawnych, rosnących cen energii czy też zmian związanych z celami ESG i zieloną transformacją, wymagają nowego podejścia i współpracy z doświadczonymi doradcami. Nie możemy efektywnie zarządzać tematem energii stosując metody sprzed dwóch, trzech lat,

komentuje Marcin Janiec, Dyrektor Sprzedaży w Plus Energia Sp. z o.o.

Warto jeszcze wspomnieć, że 28 kwietnia tego roku weszły w życie nowe przepisy dotyczące charakterystyki energetycznej budynków. Kluczową tego konsekwencją będzie obowiązek przekazania nabywcy nieruchomości przez właściciela i zarządcę świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu, a w przypadku najmu – przekazania kopii takiego świadectwa najemcy. Charakterystyka energetyczna to zbiór informacji o budynku lub jego części, określających całkowite zapotrzebowanie na energię niezbędną do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Termin ważności świadectwa charakterystyki energetycznej wynosi 10 lat od dnia jego sporządzenia, chyba że w wyniku przeprowadzonych robót budowlano-instalacyjnych dojdzie do zmian w tej charakterystyce.

Wprowadzone regulacje są szczególnie istotne dla rozwijającego się sektora mieszkań na wynajem PRS (private rented sector) w Polsce. Obowiązek dotyczący przekazania najemcy kopii świadectwa charakterystyki energetycznej jego lokalu powinien być realizowany niezależnie od tego, czy w budynku doszło do wyodrębnienia prawnego mieszkania. Koszt oraz czas związany z przygotowaniem wymaganej dokumentacji będzie miał wpływ na budżet oraz harmonogram inwestycji.

Słowa klucze: zarządzanie i oszczędzanie

Właściciele i zarządcy nieruchomości mają narzędzia do tego, żeby zarządzać swoimi kosztami energii. Do katalogu ich działań już na stałe wchodzi proces optymalizacji tych kosztów. To dość nowa kompetencja, ale staje się koniecznością. Drugim ważnym czynnikiem wpływającym na koszty energii jest oczywiście mniejsze zużycie, więc udana transformacja energetyczna nieruchomości będzie kluczowa dla ich wartości dla najemców i inwestorów. Rośnie więc zainteresowanie tematami efektywności energetycznej, możliwościami obniżenia kosztów energii, korzystania z OZE oraz wdrażania inteligentnych rozwiązań budynkowych. Inwestorzy i najemcy coraz częściej są skłonni zapłacić więcej za budynki posiadające technologię monitorowania i regulowania zużycia energii oraz możliwość wytwarzania energii odnawialnej na miejscu.

Również starsze budynki zgodnie z dyrektywą w sprawie efektywności energetycznej (EED) będą musiały przejść efektywną modernizację, która pozwoli na zredukowanie zapotrzebowania na energię. Taka modernizacja w starszych budynkach biurowych pozwoli na zredukowanie zapotrzebowania na energię nawet o 30%. Z powodu niekorzystnego miksu energetycznego Polski, gdzie udział OZE to zaledwie ponad 20% rocznego zapotrzebowania krajowego, właściciele nieruchomości, w tym szczególnie magazynowych, badają możliwość wytwarzania własnej energii na miejscu poprzez umieszczenie instalacji fotowoltaicznej na powierzchni dachów swoich budynków. Obecnie każdy nowy projekt obiektu magazynowego jest przygotowywany pod taką możliwość.

Rynek nieruchomości komercyjnych sam w sobie jest wymagający. Otoczenie prawne i administracyjne jest skomplikowane i mocno regulowane. To co się dzieje na rynku energii ma wpływ na krytyczny aspekt inwestycji - koszty i ich przewidywalność. Ustawy pojawiają się nagle i równie nagle pojawiają się ich nowelizacje. Trudno więc wdrożyć sensowną strategię. Polski sektor nieruchomości komercyjnych jest sprawny i inteligentny, więc zapewne poradzimy sobie z tym co się dzieje na rynku energii. Będziemy coraz lepiej optymalizować i coraz bardziej oszczędzać. Transformacja energetyczna jest konieczna i nieunikniona, i dobrze, bo na pewno skorzystamy dzięki wzrostowi innowacyjności. Przydałby się jednak ze strony polskich regulatorów impuls bardziej rozwojowy, wspierający biznes i inwestycje. Europejskie regulacje dotyczące Fit For 55 czy powiązane z raportowaniem ESG, wymagają stabilnej perspektywy długoterminowej. Ustabilizowanie zmienności i rozwiązanie problemów interpretacji tych regulacji na rynku energii to pilna konieczność,

dodaje Paweł Toński, partner w CRIDO i prezes PINK.



Tomasz Podolak

Linkleaders

tomasz.podolak@linkleaders.pl

+48 501 151 553

Facebook: <https://www.facebook.com/linkleaders/>

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/linkleaders-communication-&-consulting/>

DOCX

2023-07-03_Barometr PINK.docx

Download