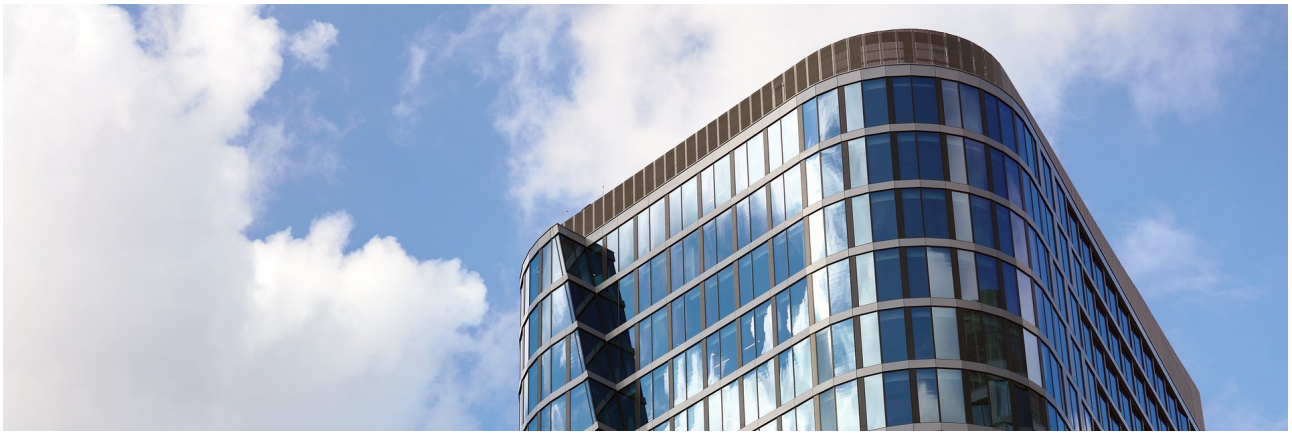

Jak innowacje i modernizacje mogą uratować napięte budżety energetyczne nieruchomości komercyjnych?

2023-09-14

Kryzys energetyczny, a także mnogość regulacji środowiskowych i tempo wprowadzania zmian związanych z osiąganiem celów ESG motywują (a przynajmniej powinny motywować) właścicieli, zarządców i najemców nieruchomości komercyjnych do wdrażania rozwiązań technologicznych nakierowanych na optymalizację zużycia energii. I o ile innowacje stają się nieodłącznym elementem w procesie projektowania nowych budynków, o tyle starsze nieruchomości wymagają indywidualnego podejścia, które zbalansuje oczekiwania rynku z wysokimi kosztami inwestycji związanych z ich modernizacją.

Rynek nieruchomości musi wyprzedzać globalne trendy

Zielona rewolucja na rynku nieruchomości komercyjnych trwa już od dobrych kilkunastu lat. Wszystko zaczęło się od stopniowego wzrostu popularności międzynarodowych certyfikatów ekologicznych. W 2009 roku budynek biurowo-logistyczny BorgWarner Turbo Systems Poland jako pierwszy w Polsce uzyskał certyfikat LEED na poziomi Silver, a rok później warszawski biurowiec Trinity Park II wybudowany przez Ghelamco Poland jako pierwszy na polskim rynku otrzymał certyfikat BREEAM. Dziś, po kilkunastu latach dynamicznego rozwoju sektora nieruchomości, certyfikacje są absolutnym rynkowym must-have, a cała branża mocno wkroczyła w czas technologicznej rewolucji.

Sektor nieruchomości musi działać z wyprzedzeniem, przewidując oczekiwania i trendy rynkowe, co pozwoli nam lepiej reagować na tak niespodziewane wydarzenia, jak globalny kryzys energetyczny czy wojna na Ukrainie. Dlatego ważne, aby prace nad aspektami związanymi na przykład ze zmniejszeniem emisyjności i poprawą wydajności energetycznej budynków rozpoczynały się już na etapie projektowania budynków komercyjnych. Przykładem mogą być najnowsze inwestycje biurowe Ghelamco w Warszawie. W budowanych właśnie biurowcach The Bridge i The Vibe zastosowaliśmy beton niskoemisyjny z certyfikatem EPD. Z kolei w Warsaw UNIT wdrożyliśmy nasz autorski system BEMS, który dba o optymalizację energii w całym budynku. Dzięki temu i wielu innym rozwiązaniom technologicznym, średnie zużycie jest w nim blisko o 30% mniejsze niż w porównywalnych tego typu obiektach wysokościowych",

komentuje Jarosław Fiutowski, Członek Zarządu odpowiedzialny za strategię ESG i innowacje w Ghelamco Poland.

Wdrażanie innowacji technologicznych i energetycznych w nieruchomościach może różnić się jednak w zależności od segmentu rynku.

W przypadku logistyki mamy do czynienia z biznesem niskomarżowym, w którym dla najemców kluczowe są przede wszystkim koszty, a udział kosztów zużycia energii w całkowitych kosztach użytkowania nieruchomości jest tu dużo wyższy niż w przypadku innych segmentów rynku, ponieważ poziom czynszów w magazynach jest znacznie niższy. Magazyny pozostają więc w kleszczach dwóch żywiołów - muszą dążyć do jak największej optymalizacji kosztowej, jednocześnie wspierając klientów w obszarze raportowania celów ESG. To wymaga jednak odpowiednich nakładów inwestycyjnych. Obiekty logistyczne w Polsce są nadal stosunkowo młode, w przeciwieństwie do wielu budynków w krajach Europy Zachodniej, ale nie na tyle, aby uwzględniać elementy związane na przykład z montażem fotowoltaiki. Takie działania wiążą się z koniecznością dodatkowych prac związanych między innymi ze wzmocnieniem konstrukcji dachu. Do tego dochodzą kwestie dotyczące wspierania elektromobilności w nieruchomościach magazynowych",

tłumaczy Janusz Gutowski, Managing Partner, Head of Property Management Axi Immo Group.

W starszych nieruchomościach nie bez wyzwań

Jak wynika z raportu międzynarodowej firmy doradczej Cushman&Wakefield "Obsolescence = Opportunity: The next evolution of office space in Europe", ponad trzy czwarte (76%) budynków biurowych w Europie do 2030 roku może być przestarzała. Jednym z kluczowych czynników ryzyka są minimalne standardy zrównoważonego rozwoju. To tym bardziej ważne, że jak szacuje Cushman&Wakefield, około połowa istniejących zasobów biurowych w Europie ma ponad 30 lat, a tylko 14% zostało wybudowanych lub znacząco zmodernizowanych w ciągu ostatniej dekady.

Mimo, że większość nieruchomości biurowych w Polsce możemy zaliczyć do stosunkowo młodych aktywów, to na rynku zaczyna przybywać budynków, które już teraz wymagają retrofittingu w zakresie zastosowanych tam instalacji czy rodzaju technologii. Tego typu prace prowadzimy już w części portfela CPI Property Group, co jest zadaniem o tyle wymagającym, że są to funkcjonujące, otwarte dla najemców obiekty. Dlatego też wszelkie działania związane z wymianą elewacji, rodzaju oświetlenia, systemów wentylacyjnych czy wdrożenia całkiem nowych rozwiązań technologicznych muszą być starannie planowane, bo nie mogą zakłócać pracy naszych klientów",

mówi Michał Litewnicki, Sustainability & Innovations Manager CPI Property Group.

Szczególnym rodzajem nieruchomości w przypadku retrofittingu są zabytkowe budynki.

W portfelu Citi Handlowy znajduje się zbudowana w połowie XIX wieku pierwsza siedziba Banku Handlowego przy ulicy Traugutta w Warszawie i Pałac Jabłonowskich przy Placu Teatralnym. Oba budynki przechodzą aktualnie gruntowną modernizację, która tylko w przypadku nieruchomości przy Traugutta przełoży się na oszczędność energii rzędu 30-40%",

komentuje Rafał Mateusiak, Dyrektor Departamentu Zarządzania Nieruchomościami Citi Handlowy.

Dodatkowo, jak zauważa Agnieszka Jachowicz, Członek Zarządu Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych PINK, retrofitting nieruchomości biurowych pod kątem optymalizacji kosztów powinien obejmować również analizę wykorzystania powierzchni przez pracowników.

Od 2020 roku wszyscy mamy do czynienia z hybrydowym modelem pracy, który istotnie zmienia obłożenie naszych biur i sposób, w jaki z nich korzystamy. Te czynniki powinny zmotywować pracodawców do przeanalizowania, które powierzchnie biurowe są najbardziej energochłonne vs. to, ilu pracowników z nich faktycznie korzysta i kiedy. To pozwoli na właściwe, bardziej elastyczne zaprogramowanie na przykład systemów odpowiedzialnych za chłodzenie i ogrzewanie naszych biur. Powinniśmy też pamiętać, że wszystkie innowacje wdrażane w nieruchomościach powinny w ogólnym rozrachunku wspierać komfort ich użytkowników. Takie podejście znajduje odzwierciedlenie w wysokim poziomie komercjalizacji obiektu, co w połączeniu z inteligentnym i przemyślanym zarządzaniem kosztami eksploatacyjnymi, przekłada się na zwiększenie wartości budynku",

podsumowuje Agnieszka Jachowicz.

Global Office Park, Cavatina (2).jpg Download

STRABAG_Upper_One.jpg Download

STRABAG_Upper_One_wizualizacja.jpg Download

Global Office Park, Cavatina.jpg Download

CTPark Emilianów.jpg Download

Innowacje i modernizacje_barometr PINK.docx Download