

ESG

DLA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

WYBRANE ZAGADNIENIA I PRAKTYKI



PARTNERZY:

Wydawca:

Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych
www.stowarzyszeniepink.org.pl

Polska Rada Centrów Handlowych
www.prch.org.pl

Redakcja:

Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz, Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych
Ireneusz Majewski, Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych
Anna Niemira-Jurek, Polska Rada Centrów Handlowych
Karol Templewicz, Polska Rada Centrów Handlowych

Projekt graficzny i skład wydania:

Agencja Marketingowa Emblemat.com



Spis treści

Wstęp	5
Zespoły robocze PRCH i PINK	6
Na progu zmian. Kilka słów o wielowątkowości publikacji PINK i PRCH	7
Branża nieruchomości handlowych jako corporate citizen	8
<i>Arcadio Gil, Przewodniczący Eileen Connolly, Skarbniczka European Shopping Places Trust</i>	
<hr/>	
1. LEGISLACJA	11
Regulacje prawne w zakresie ESG - wprowadzenie	12
<i>Marta Hincz, PwC Legal Counsel, Radca prawny</i>	
Taksonomia UE i minimalne gwarancje	16
<i>Borys D. Sawicki, senior Counsel / Jakub Lach, prawnik / Klaudia Książkowska, młodszy prawnik, SKS Legal</i>	
<hr/>	
2. FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ INWESTYCJI W TRANSFORMACJĘ ENERGETYCZNĄ	17
Kryteria ESG: nowe wyzwania dla banków i wymagania dla sektora nieruchomości	18
<i>Olga Assanowicz, ESG Strategy & Reporting Lead / Piotr Mokrzański, Sustainability Project Manager, Arcadis Poland Joanna Plaisant, Strategic Partnership and Sustainability Director, ESG Lead, Arcadis Poland</i>	
Białe certyfikaty – wsparcie w finansowaniu inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej	30
<i>Anna Sapieha Dyrektor, Departamentu Wsparcia Sprzedaży i Relacji z Klientem; Kierownik Biura ds. Białych Certyfikatów, Krajowa Agencja Poszanowania Energii</i>	
<hr/>	
3. WYCENY NIERUCHOMOŚCI	34
Wpływ ESG na szacowanie wartości nieruchomości	35
<i>Anna Baran, MRICS, Head of Valuation, G City Europe / Łukasz Grzywacz, Head of ESG and Sustainability Transformations - JLL Krzysztof Jarocki Senior Director Valuation, JLL / Ilona Otoka, Senior ESG Consultant, Consulting&ESG Advisory, Cushman & Wakefield Marta Woźniak, Associate Director, Valuation & Advisory, CBRE / Alicja Zajler, Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa, Colliers / Katarzyna Wenerska, Associate Director, Dział Wycen i Doradztwa, Knight Frank / Małgorzata Krzyszek, Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa, Knight Frank</i>	
<hr/>	
4. ZIELONE UMOWY NAJMU	50
Przykłady dobrych praktyk dla zielonych umów najmu w Polsce - wprowadzenie do zielonych umów	51
Przykłady zielonych postanowień w umowach najmu	54
<i>Członkowie grupy roboczej ESG PINK w składzie: Adrian Lakowski, Crido Legal J. Ziótek i Wspólnicy radca prawny / Joanna Winter-Szymańska, Crido Legal J. Ziótek i Wspólnicy radca prawny / Katarzyna Kosim, PwC Legal, Senior Associate, adwokat / Magdalena Wojcieszekiewicz, Skanska Property Poland, prawnik / Marta Hincz, PwC Legal, Counsel, radca prawny / Kamil Matyśkiewicz, Baker McKenzie Krzyszowski i Wspólnicy, Senior Associate, radca prawny / Piotr Przybylski, Allen & Overy, A. Pędzich, Counsel, adwokat</i>	
Zielone umowy najmu – kluczowy krok w tworzeniu łańcucha wartości w duchu ESG	62
<i>Katarzyna Mitura-Papis, manager ds. zrównoważonego rozwoju, EPP</i>	
<hr/>	
5. WYZWANIA DLA NOWYCH I ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW	63
Audyt energetyczny – rodzaje, cele, funkcja	64
<i>Piotr Krysik, p.o. Kierownika Działu Transformacji / Maria Zakrzewska, Analityk w Dziale Transformacji / Energetycznej KAPE S.A.</i>	

Działania Nhood na rzecz zrównoważonego rozwoju <i>Ada Walentek, Dyrektor generalna Nhood Services Poland</i>	69
Innowacje i wyzwania w implementacji GOZ na rynku nieruchomości biurowych <i>Veronika Themerson, Dyrektorka ds. Zrównoważonego Rozwoju w spółce biurowej Skanska w Europie Środkowo Wschodniej SKANSKA</i>	70
Obiekty handlowe przyszłości już powstały. Modernizacja i adaptacja to przyszłość i jednocześnie wyzwanie dla branży <i>Katarzyna Mitura-Papis, manager ds. zrównoważonego rozwoju, EPP</i>	72
Utrata energii w obiektach komercyjnych <i>Karol Templewicz, specjalista ds. Operacyjnych i Członkowskich, PRCH</i>	74
GLP Wrocław V Logistics Center - przestrzeń dla wymagających <i>Michał Kropiewnicki, GLP</i>	76
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>	
6. OCZEKIWANIA I STRATEGIE	77
Raport z badania gotowości ESG wybranych przedsiębiorstw z sektora nieruchomości komercyjnych w Polsce <i>Karol Templewicz, specjalista ds. Operacyjnych i Członkowskich, PRCH</i>	78
Strategia Nhood: People, Planet, Profit <i>Agnieszka Gutowska, dyrektor komunikacji, marketingu i CSR Nhood Services Poland</i>	83
Czynniki ESG z perspektywy funduszy nieruchomości w Polsce <i>Jolanta Panas, Doktorantka w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie</i>	84
Przestrzeń dla logistyki na lata <i>Jarosław Czechowicz, Country Manager GLP</i>	86
Wpływ ESG na nieruchomości <i>dr inż. Marcin Gawroński, Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego</i>	87
Tworzenie inkluzywnych przestrzeni do pracy jako element zrównoważonego rozwoju <i>Karolina Radziszewska, wiceprezesa ds. HR w spółce biurowej Skanska w Europie Środkowo-Wschodniej</i>	89
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>	
7. DEKARBONIZACJA I EMISYJNOŚĆ	90
Strategia Dekarbonizacji budynków <i>Piotr Krysiak, p.o. Kierownika Działu Transformacji / Ilona Wojdyła, Kierownik Projektu w Dziale Transformacji Energetycznej KAPE S.A</i>	91
Dążymy do zeroemisyjności <i>Christophe Brzezinski, Head of Technical Development, GLP Poland</i>	95
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>	
8. SPOŁECZEŃSTWO	96
Konsument na rozdrożu badanie PRCH, PINK i Inquiry – ESG w nieruchomościach handlowych i biurowych z punktu widzenia konsumenta.	97
Komentarz do badania „Konsument na rozdrożu” <i>Agnieszka Górnicka, Prezes Zarządu INQUIRY sp. z o.o.</i>	106
W trosce o środowisko i lokalne społeczności <i>Agnieszka Gutowska, dyrektor komunikacji, marketingu i CSR Nhood Services Poland</i>	107
Rola nieruchomości biurowych w realizacji celów ESG najemcy <i>Arkadiusz Rudzki, wiceprezes ds. leasingu i sprzedaży w spółce biurowej Skanska w Europie Środkowo-Wschodniej</i>	108
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>	
PODZIĘKOWANIA	109

Szanowni Państwo,

kwesie zrównoważonego rozwoju i raportowania niefinansowego w nieruchomościach komercyjnych zostały w ostatnim czasie odmienione przez wszystkie przypadki. Chyba nikt nie ma wątpliwości co do wagi i konieczności spełniania wymogów środowiskowych, społecznych i zarządczych (ESG) przez podmioty z branży nieruchomości. Czas przyjrzeć się temu od strony praktycznej – w jaki sposób zielone postanowienia znajdują swoje odzwierciedlenie w umowach najmu na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce? Jak wygląda ich wdrażanie? Jaki wpływ ma ESG na finansowanie, wyceny i ubezpieczenia nieruchomości? Staramy się odpowiedzieć na te pytania w kolejnych rozdziałach publikacji. W artykułach firm członkowskich pokazane są kwestie ESG w poszczególnych sektorach rynku: biurowym, handlowym i magazynowym.

Z ogromną przyjemnością oddajemy w Państwa ręce publikację **„ESG dla nieruchomości komercyjnych. Wybrane zagadnienia i praktyki”**

Biorąc pod uwagę dużą różnorodność rynku nieruchomości komercyjnych i odmiennych realiów oraz potrzeb sektora biurowego, handlowego i magazynowego, zaprosiliśmy do współpracy partnerów, których wkład pozwolił spojrzeć na temat praktycznie i szeroko. W opracowaniu, które ma pełnić także funkcję użytecznego przewodnika, znajdują Państwo nie tylko wyniki dwóch badań – branżowego i konsumenckiego, ale także rezultaty pracy trzech grup roboczych Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PiNK) i Polskiej Rady Centrów Handlowych (PRCH).

Zachęcamy Państwa do lektury całej publikacji, ponieważ zawiera teksty pokazujące wyzwania, przed jakimi stoi lub niebawem stanie cała branża nieruchomości. Mając jednak świadomość, że odbiorcy naszej publikacji mają różne potrzeby i oczekiwania oraz, że czasem będą sięgać jedynie do wybranych artykułów, najważniejsze kwestie dotyczące legislacji, zwłaszcza Taksonomii UE, uwzględniliśmy w różnym stopniu w kilku tekstach, szczególnie, jeśli ich treść ma bezpośredni wpływ na omawiane w nich zagadnienia.

W publikacji nie uwzględniliśmy natomiast kwestii obecnych dyrektywie CSDDD, która „ma zakotwiczyć idee praw człowieka w ładzie korporacyjnym”. Dyrektywa nie została jeszcze uchwalona, mamy jednak świadomość, że jej, znany na dziś kształt także wpłynie na działanie firm aktywnych w sektorze nieruchomości komercyjnych. Będzie on zapewne przedmiotem zainteresowania naszych organizacji w kolejnym roku

Serdecznie dziękujemy firmom członkowskim PiNK i PRCH, a także partnerom wspierającym publikację: EPP, GLP, Nhood i Skanska oraz European Shopping Places Trust za wsparcie projektu i objęcie go swoim patronatem. Dziękujemy także głównym partnerom merytorycznym projektu – firmie PwC i oraz Krajowej Agencji Poszanowania Energii oraz ekspertom z PLGBC, SGH, kancelarii Sołtysiński, Kawecki & Szlęzak oraz firmie badawczej Inquiry. Szczególne podziękowania składamy na ręce wszystkich członków zespołów roboczych PiNK oraz PRCH.

Państwa zaś zapraszamy do lektury.



Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz
Dyrektor Operacyjny, Członek Zarządu
PiNK



Krzysztof Poznański
Dyrektor Zarządzający
PRCH



Zespoły robocze PRCH i PiNK

Tematyka ESG obejmuje bardzo szeroki zakres zagadnień, a choć realizacja ostatecznych celów wymaga zaangażowania na wszystkich frontach, dla różnych branż czy firm istotne są różne zagadnienia. Dlatego też zarówno w Polskiej Izbie Nieruchomości Komercyjnych jak i Polskiej Radzie Centrów Handlowych, powstały zespoły robocze złożone z ich członków.

Większość tematów dotyczących ESG jest wspólna dla wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych stąd obie organizacje współpracują na co dzień jak i połączyły siły w tej wspólnej publikacji.

Zespół ESG koordynowany przez PRCH postawił sobie za cel m.in. lepsze zrozumienie wyzwań związanych z koniecznością technicznego dostosowania budynków do nowych celów klimatycznych. W spotkaniach uczestniczyli przedstawiciele firm z branży nieruchomości handlowych. Prace zespołu pokazały, że obecnie właściwie cała branża jest zgodna, co do tego, że wdrożenie zasad ESG może przynieść wymierne korzyści. Podmioty aktywne na rynku są świadome tego, że wprowadzenie standardów zrównoważonego rozwoju w przedsiębiorstwie to dodatkowe koszty i obowiązki, jednak motywacją do działań w tym zakresie jest również presja regulacyjna (zbliżające się wielkimi krokami obowiązki wynikające z dyrektyw CSRD oraz Taksonomii). Członkowie zespołu dzielili się wiedzą dotyczącą modernizacji obiektów oraz doświadczeniami w przygotowywaniu strategii i raportów ESG. Prace zespołu pozwoliły na doprecyzowanie zakresu tematycznego tekstów zawartych w niniejszej publikacji oraz systematyczny przegląd najważniejszych wyzwań stojących przed branżą.

Zespół roboczy „ESG i zrównoważony rozwój” w PiNK działa od 2022 roku i jest kierowany przez partnera merytorycznego raportu PwC. Jest to najliczniejszy z zespołów roboczych w PiNK, co świadczy o zainteresowaniu tematem. Głównym celem zespołu jest wsparcie członków w zrozumieniu i wprowadzeniu wymogów prawnych związanych z ESG w ich firmach oraz propagowanie wiedzy i dzielenie się wiedzą na temat zrównoważonego rozwoju pomiędzy firmami członkowskimi. Zorganizowano webinary, w szczególności dotyczące zielonych umów najmu, wymogów banków finansujących związanych z ESG, wpływu ESG na wycenę nieruchomości a także poruszano kwestie zakupu energii i problemów związanych z PPA (Power Purchase Agreement). PiNK był partnerem webinarów o tematyce ESG organizowanych przez firmy członkowskie i powiązanych z ESG, kwestie ESG były poruszane w raporcie PiNK 2021 oraz na Konferencji PiNK 2023.

Na potrzeby niniejszej publikacji powstały w PiNK podgrupy, które opracowały rozdziały dotyczące finansowania, zielonych umów najmu i wycen nieruchomości.

Na progu zmian.

Kilka słów o wielowątkowości publikacji PINK i PRCH

Zagadnienia, które mieszczą się pod skrótem ESG na pierwszy rzut oka opisują konkretne obszary gospodarki – jej wpływ na środowisko, relacje społeczne i organizację wewnętrzną. Im głębiej jednak zaglądamy, tym więcej odkrywamy relacji między nimi, przestrzeni wpływu, wieloznaczności lub – czasem nieoczekiwanej – jednoznaczności i konkretności.

Publikacja PRCH i PINK ma podobny charakter. Wychodząc od pojęcia ESG różni autorzy dotykają wielu – czasem pokrywających się, a czasem odmiennych – aspektów funkcjonowania nieruchomości komercyjnych. Uważny czytelnik dostrzeże zatem na pewno, że nasza publikacja nie buduje jednej, prostej narracji o ESG, nie pokazuje uniwersalnych rozwiązań i recept, nie opisuje gotowych procedur i scenariuszy. Nieruchomości komercyjne, nie inaczej niż inne gałęzi gospodarki, są bowiem zróżnicowane – co oczywiste w ramach rodzajów: handlowych, biurowych, magazynowych, ale także lokalnie, a nawet w obrębie jednego portfela własnościowego. Są to bowiem zarówno supernowoczesne biurowce i centra handlowe, zautomatyzowane magazyny przyszłości, wielkie i małe obiekty zlokalizowane w centrach miast, ale też starsze budynki, miejsca pracy i miejsca handlu zlokalizowane poza głównymi ośrodkami, czasem nie dość dofinansowane i jeszcze niegotowe na zmianę.

Różnorodność wyzwań, odzwierciedlenie „wielu prędkości” w biznesie widać także w naszej publikacji. Nie tworzy ona linearnej opowieści o stanie rynku i listy generalnych wyzwań, ale pokazuje wybrane zagadnienia z różnych względów ważne dziś dla rynku. Zamieszczone w publikacji teksty nie są jednorodne. Jej kształt jest efektem wielomiesięcznej refleksji, rozmów i spotkań grup roboczych PRCH i PINK, a także wypowiedzi ekspertów i gości którzy przedstawiają poglądy na ESG w ich firmach lub wyniki własnych badań. Tam gdzie w obecnym stanie zaawansowania ESG na rynku było to możliwe staraliśmy się uporządkować wiedzę i pokazać rekomendacje (np. kwestie prawne, zielone umowy najmu, finansowanie, audyty energetyczne), które jednak wraz ze zmianami legislacyjnymi i rozwojem praktyk będą się z czasem zmieniać. W publikacji są także wyniki dwóch badań – branżowego i konsumenckiego, które należy traktować jako kontekst dla treści merytorycznych. Są w końcu teksty gościnne rozwijające wybrane wątki i rzucające światło na wąskie zagadnienia istotne dla branży w tym momencie

Publikacja nie rości sobie zatem prawa do stania się kompleksowym przewodnikiem, ale raczej ogólnym drogowskazem lub inspiracją, punktem wyjścia uwzględniającym różne punkty widzenia i różne etapy, na których są dziś firmy aktywne na rynku.

Dlatego, w imieniu autorów, zachęcamy Państwa do spojrzenia na teksty jako na impuls do refleksji nad miejscem podmiotów, które Państwo reprezentują na współczesnej mapie ESG. Zachęcamy zwłaszcza do zmapowania własnych wyzwań, określenia swojego miejsca na drodze transformacji. Mamy nadzieję, że konkretne informacje zawarte w publikacji przybliżą Państwa do tego, żeby zrozumieć jakie wyzwania stoją dziś nie tylko przed ogólnie rozumianą branżą, ale konkretnie przed Państwem.

Rozumiemy, że Czytelnicy niniejszej publikacji nie są konstruktami, modelami idealnymi, a realnymi ludźmi, którzy szukają (i mamy nadzieję, znajdują) tu konkretnego wsparcia w planowaniu strategicznym i codziennym, operacyjnym. Dlatego zapraszamy Państwa do lektury publikacji – być może obciążonej skazą pewnej niespójności i wielowątkowości – ale dzięki temu odzwierciedlającej aktualny stan rynku u progu wielkich zmian.

Autorzy:
**Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych,
Polska Rada Centrów Handlowych**



Branża nieruchomości handlowych jako *corporate citizen*

W European Shopping Places Trust zauważyliśmy znaczącą zmianę w branży europejskich nieruchomości handlowych, która zaszła w ciągu ostatnich kilku dekad: od powstawania wielkich podmiejskich centrów handlowych i rozrywkowych, przez renesans centrów miast, szeroko zakrojone remonty i odnowy obiektów, ekspansję centrów outletowych aż po nadejście nowych projektów typu mixed-use i konceptów zakorzenionych w lokalnych społecznościach. Nie ma wątpliwości, że obiekty handlowe mogą mieć pozytywny wpływ na ekonomię, rynek pracy, środowisko oraz przyjemne doświadczenia. Jednakże ten gwałtowny wzrost może wpisywać się w znacznie szersze obawy dotyczące wpływu nieuregulowanego lub ekspansywnego rozwoju ludzkości.

Nasza branża powinna przodować w podejmowaniu odpowiedzialnych i zrównoważonych (sustainable) decyzji tak, by wszystkie projekty przyczyniały się do poprawy jakości życia ludzi i ochrony środowiska naturalnego, któremu służą. Chcemy jako Trust wspierać inicjatywy, które promują wszystkie aspekty ESG, szczególnie tam, gdzie edukacja i wiedza mogą wpłynąć na przyszłe i obecne poglądy.

Rozsądne europejskie regulacje zapewnią, że przejrzystość finansowa i zrównoważony rozwój stają się sercem każdego projektu. Jeśli inwestorzy, deweloperzy i detaliści etycznie podchodzą do wyzwań, konsument będzie znacznie bardziej chętny, aby wybrać dany obiekt i sklep, jako miejsce, w którym podejmowane są rzeczywiste wysiłki w celu osiągnięcia długoterminowych celów środowiskowych.

Branża detaliczna i rozrywkowa posiadają związki z wieloma sektorami, takimi jak logistyka, transport i produkcja. To oznacza, że wyzwaniem pozostaje podejmowanie decyzji mających wpływ na przyszłość także dla nich. Aby zapewnić odpowiedzialne planowanie w całym środowisku, niezbędna jest wiedza ekspercka oraz dostęp do danych biznesowych i naukowych. Nie tylko budynki muszą być projektowane w sposób zrównoważony, ale musimy w ten sposób projektować przyszłość dla kolejnych pokoleń: zapewniając im mieszkania, usługi zdrowotne, przestrzeń do pracy i odpoczynku, transport publiczny, łatwość przemieszczania się i perspektywę rozwoju. Zrozumienie przepisów, praw i wytycznych wspierających naszą branżę jest kluczowe, a ESPT wspiera inicjatywy skupiające się na osiągnięciu doskonałości we wszystkich obszarach dotyczących branży miejsc handlu.

Autorzy:
Arcadio Gil, Przewodniczący
Eileen Connolly, Skarbniczka
European Shopping Places Trust



ESG – WSPÓLNY MIANOWNIK DLA WIELU OBSZARÓW

Grafika rzuca światło na kilka aspektów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości komercyjnych widzianych z różnych perspektyw



1.

LEGISLACJA

Regulacje prawne w zakresie ESG - wprowadzenie

ESG (ang. Environmental, Social and Corporate Governance) jest obecne na rynku nieruchomości już od dłuższego czasu. W ostatnich latach obserwujemy rosnące zainteresowanie inwestorów i innych podmiotów działających na rynku nieruchomości kwestiami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego.

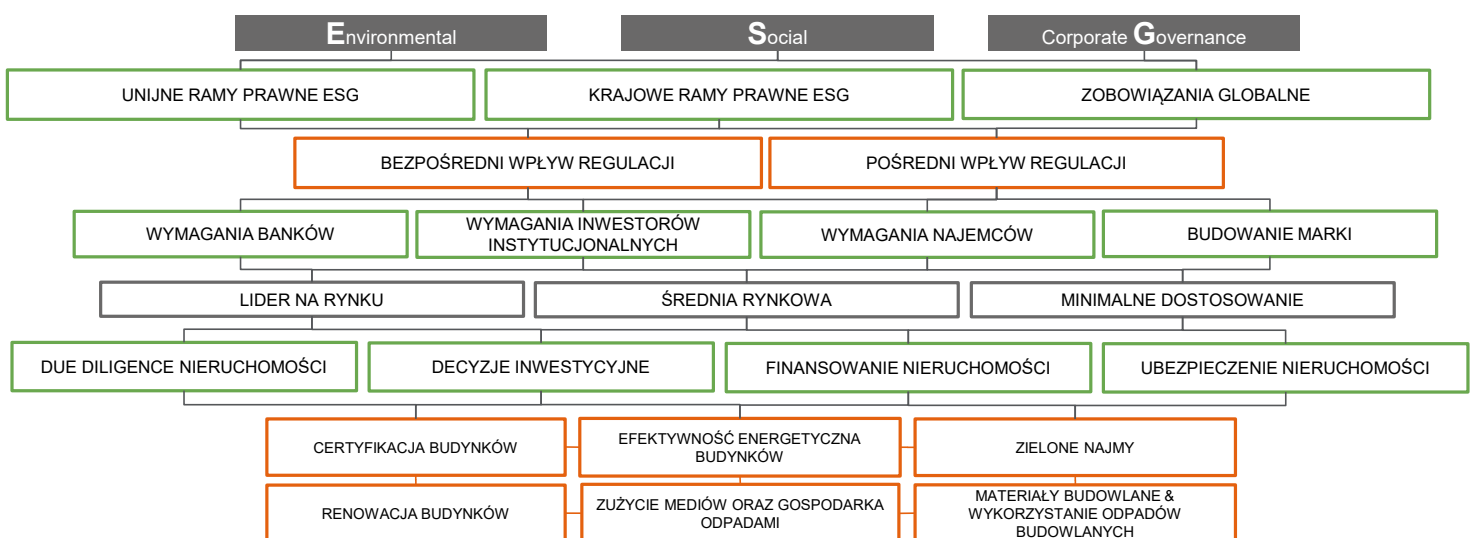
Z ESG spotykamy się na wszystkich etapach cyklu życia assetu nieruchomościowego: od planowania inwestycji, przez budowę, komercjalizację aż po zarządzanie nieruchomością.

W kontekście nieruchomości, ESG to nie tylko oczywiste kwestie związane z efektywnością energetyczną czy certyfikacją nowych budynków. ESG to również kwestie inwestycji w już istniejące, szczególnie starsze budynki, w odniesieniu do nakładów które należy ponieść, by stały się one zrównoważone. To inne podejście do procesu budowlanego, wiążące się np. z potrzebą wykorzystywania odpadów budowlanych, czy rozbiórki do kolejnej inwestycji. Poza czynnikami środowiskowymi ESG to również czynniki społeczne oraz czynniki dotyczące ładu korporacyjnego, które dotyczyć mogą m.in. doboru najemców czy innych kontrahentów, polityk w zakresie wynagradzania pracowników czy polityk antykorupcyjnych. ESG to też kwestie związane z raportowaniem danych do banków i inwestorów instytucjonalnych, jak i zmieniające się oczekiwania wynajmujących, najemców, czy klientów. ESG już teraz w dużym stopniu wpływa na decyzje inwestycyjne - w wielu przypadkach determinuje wyznaczenie strategii biznesowych całych grup kapitałowych.

Pomimo tego, w świadomości wielu osób, w Polsce nadal brakuje prawnych ram regulacyjnych dotyczących ESG. Dzieje się tak zapewne dlatego, że większość obowiązujących regulacji prawnych jest wprowadzanych na poziomie unijnym. Nie oznacza to jednak, że regulacje te nie obowiązują na poziomie krajowym.

Na poziomie unijnym, kwestie ESG regulowane są głównie przez dyrektywy i rozporządzenia. Co prawda, dyrektywy unijne wymagają implementacji przez państwa członkowskie do krajowych systemów prawnych (pozostawiając państwom członkowskim pewną dozę swobody), niemniej jednak, rozporządzenia wiążą w całości i są bezpośrednio stosowane we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej bez konieczności ich implementacji.

WPŁYW REGULACJI PRAWNYCH ESG







Warto tym samym przyjrzeć się mechanizmowi realizacji założeń unijnego "Zielonego Ładu"¹ (*ang. European Green Deal*).

Regulacje unijne mają na celu przekierowanie kapitału w kierunku zrównoważonych inwestycji. W pierwszej kolejności dotyczą dużych podmiotów działających na rynku finansowym. Zaznaczyć jednak należy, że z perspektywy ram regulacyjnych ESG, cały rynek nieruchomości stanowi naczynia połączone. Wymagania stawiane przez unijnego regulatora m.in. bankom i inwestorom instytucjonalnym przekładają się na wymagania w zakresie raportowania stawiane kredytobiorcom wobec nabywanych assetów lub spółek.

Do kluczowych aktów prawnych na poziomie unijnym, które wyznaczają podstawowe ramy regulacyjne ESG należą:

- rozporządzenie SFDR² (*ang. Sustainable Finance Disclosure Regulation*);
- dyrektywy dotyczące raportowania pozafinansowego: NFRD³ (*ang. Non-Financial Reporting Directive*) oraz CSRD⁴ (*ang. Corporate Sustainability Reporting Directive*);
- rozporządzenie Taksonomia UE⁵ (*ang. EU Taxonomy*).

KLUCZOWE AKTY PRAWNE ESG

OBOWIĄZKI W ZAKRESIE RAPORTOWANIA NIEFINANSOWEGO		OBOWIĄZKI W ZAKRESIE UJAWNIENIA INFORMACJI ZWIĄZANYCH ZE ZRÓWNOWAŻONYM ROZWOJEM		SYSTEM KLASYFIKACJI ZRÓWNOWAŻONEJ POD WZGLĘDEM ŚRODOWISKOWYM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	
	Dyrektywa NFRD		Dyrektywa CSRD - zastąpi NFRD		Rozporządzenie SFDR
IMPLEMENTOWANA PRZEZ PAŃSTWA CZŁONKOWSKIE		IMPLEMENTACJA PRZEZ PAŃSTWA CZŁONKOWSKIE DO 6 LIPCA 2024 ROKU		BEZPOŚREDNIO STOSOWANE	
			Rozporządzenie Taksonomia UE	BEZPOŚREDNIO STOSOWANE	

BEZPOŚREDNI / POŚREDNI WPŁYW NA PODMIOTY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



¹ https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal_en

² Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 roku w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych

³ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/95/UE z dnia 22 października 2014 r. zmieniająca dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy

⁴ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju

⁵ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088

SFDR

SFDR wprowadzono, aby zwiększyć transparentność w zakresie: (i) wpływu wskaźników ESG na wartość inwestycji, oraz (ii) wpływu inwestycji na wskaźniki ESG, ujednolicając kryteria i umożliwiając podejmowanie zrównoważonych decyzji inwestycyjnych.

Obowiązkiem wynikającym z SFDR podlegają uczestnicy rynku finansowego i doradcy finansowi. SFDR wprowadza obowiązki ujawnień zarówno z poziomu podmiotu jak i z poziomu produktu.

Ujawnienia wynikające z SFDR dokonywane są na stronie internetowej instytucji obowiązanej, jako część ujawnień przedkontraktowych przekazanych klientom, czy jako część sprawozdań okresowych.

Rozporządzenie SFDR jest bezpośrednio stosowane, jednak część przepisów wymaga dalszego doprecyzowania, m.in. w zakresie wskaźników środowiskowych oraz wskaźników ładu korporacyjnego i kwestii społecznych. W związku z tym, w formie rozporządzenia delegowanego do SFDR, zostały wprowadzone Regulacyjne Standardy Techniczne (RTS, ang. Regulatory Technical Standards) zawierające wskaźniki PAI (ang. Principal Adverse Impacts) (niekorzystne skutki dla czynników zrównoważonego rozwoju). W zakresie nieruchomości wprowadzono wskaźniki środowiskowe zarówno w kategorii wskaźników obowiązkowych, jak i dodatkowych.

Odkąd w 2018 roku przedstawiono projekt SFDR, wiele zmieniło się w zakresie zrównoważonego finansowania. W dniu 14 września 2023 roku, Komisja Europejska rozpoczęła ukierunkowane konsultacje oraz konsultacje publiczne w sprawie wykonywania obowiązków z SFDR. Konsultacje mają na celu weryfikację, czy przepisy SFDR spełniają potrzeby i oczekiwania oraz czy są odpowiednie do celu, który Unia Europejska chce osiągnąć.

Akty prawne dotyczące raportowania niefinansowego (NFRD i CSRD)

Aktualnie obowiązująca dyrektywa UE dotycząca ujawniania informacji niefinansowych (NFRD), implementowana do porządków prawnych państw członkowskich, nakłada na duże jednostki będące podmiotami interesu publicznego zatrudniające powyżej 500 pracowników, obowiązek ujawniania danych niefinansowych i informacji na temat zrównoważonego rozwoju.

Już wkrótce dyrektywa NFRD zostanie zastąpiona przez dyrektywę CSRD która wprowadza nowe przepisy, znacząco zwiększając zakres podmiotów zobowiązanych do raportowania niefinansowego oraz zmieniając zakres przedmiotowy raportowania.

Oczekuje się, że CSRD w połączeniu w Taksonomią UE (o której mowa poniżej), doprowadzą do znacznie większej przejrzystości i porównywalności podmiotów działających na rynku.

Państwa członkowskie są zobowiązane do implementowania dyrektywy CSRD do swoich porządków prawnych do 6 lipca 2024 roku. Wejście w życie przepisów wobec grup podmiotów zostało rozłożone w czasie, przy czym pierwszy cykl sprawozdawczy ma się odbyć w 2025 roku w oparciu o dane z roku obrotowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2024 roku. Duże jednostki interesu publicznego, które już podlegają obowiązkowi sprawozdawczym pod dyrektywą NFRD, będą pierwszymi, które będą raportować zgodnie z CSRD.

Szacuje się, że CSRD będzie miało bezpośredni wpływ na około 50 000 podmiotów gospodarczych w Unii Europejskiej, co stanowi znaczny wzrost w porównaniu do około 11 000 podmiotów zobowiązanych do raportowania w ramach NFRD. Dyrektywa CSRD przewiduje także obowiązek atestacji informacji niefinansowej przez niezależny podmiot, którym najczęściej pozostanie niezależny biegły rewident. Z uwagi na złożony proces przygotowywania raportu, wiele podmiotów decyduje się na dobrowolną atestację już w roku poprzedzającym obowiązkową weryfikację.

Europejska Grupa Doradcza ds. Sprawozdawczości Finansowej (EFRAG) przygotowała projekt pierwszych europejskich ujednoliconych standardów sprawozdawczości. Podmioty objęte CSRD będą musiały ujawniać informacje na temat zrównoważonego rozwoju zgodnie z nowymi Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w zakresie Zrównoważonego Rozwoju (ang. ESRS, European Sustainability Reporting Standards). ESRS zostały przyjęte 31 lipca 2023 roku i planowo miały wejść w życie do czerwca 2024 roku. Niemniej, w dniu 17 października 2023 roku Komisja Europejska opublikowała swój program prac Komisji na rok 2024, zgodnie z którym zaproponowała, aby wdrożenie ESRS zostało przesunięte na czerwiec 2026 roku. Według Komisji Europejskiej przesunięcie jest konieczne aby dać podmiotom zobowiązanym do raportowania niezbędny czas na przygotowanie. Propozycja Komisji musi teraz zostać poddana pod ocenę Parlamentu Europejskiego i Rady, ale oczekuje się, że żaden z nich nie odrzuci propozycji.

Taksonomia UE

Taksonomia UE stanowi system klasyfikacji zrównoważonej pod względem środowiskowym działalności gospodarczej. Jest narzędziem umożliwiającym stworzenie wspólnego języka do identyfikacji działalności i instrumentów finansowych zrównoważonych pod względem środowiskowym, również na rynku nieruchomości.

Ma zastosowanie m.in. do uczestników rynku finansowego oferujących produkty finansowe oraz spółek zobowiązanych

do raportowania pozafinansowego (obecnie pod dyrektywą NFRD, a w niedługim czasie pod dyrektywą CSRD).

Taksonomia określa sześć celów środowiskowych, które są wskazane jako kluczowe dla procesu przejścia do zrównoważonej i neutralnej gospodarki niskoemisyjnej:

1. łagodzenie zmian klimatu;
2. adaptacja do zmian klimatu;
3. zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich;
4. przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym;
5. zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontroli;
6. ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów.

Taksonomia zawiera również wykaz rodzajów działalności, które mogą być uznane za zrównoważone środowiskowo, jeżeli spełniają techniczne kryteria kwalifikacji (**ang. technical screening criteria**). Taksonomia wskazuje konkretne, często wyśrubowane, wskaźniki w obszarze środowiskowym.

Taksonomia umożliwia też podmiotom działającym na rynku dokonanie oceny działalności gospodarczej w sposób przejrzysty i porównywalny. Stanowi między innymi punkt odniesienia przy wypełnianiu obowiązków wynikających z SFDR oraz NFRD (w niedalekiej przyszłości zastępowanej CSRD).

W przypadku działalności "kwalifikowanej" zgodnie z Taksonomią, oceniając "dostosowanie" danej działalności gospodarczej w kontekście jej celów sprawdzamy, czy dana działalność:

- wnosi istotny wkład w jeden ze wskazanych celów środowiskowych,
- nie wyrządza poważnych szkód w zakresie pozostałych celów środowiskowych (tzw. zasada DNSH - ang. "do no significant harm"),
- jest zgodna z minimalnymi gwarancjami społecznymi⁶, oraz
- spełnia techniczne kryteria kwalifikacji, które pozwalają określić, czy dana działalność ma znaczący wkład w realizację danego celu środowiskowego i czy nie szkodzi pozostałym celom środowiskowym.

Powyższe regulacje prawne to tylko niewielka część obowiązujących obecnie (również w Polsce) regulacji w zakresie ESG. Regulacje te wskazują jednak w jasny sposób kierunek dalszych zmian regulacyjnych. Na poziomie unijnym trwają prace nad dalszymi aktami prawnymi z zakresu ESG. W kontekście nieruchomości, istotne znaczenie będzie miało m.in. uchwalenie dyrektywy dotyczącej efektywności energetycznej budynków (ang. Energy Performance of Buildings Directive, EPBD IV), która jest procedowana w ramach programu "Fit for 55".

Autorka:
Marta Hincz,
PwC Legal
Radca prawny/ Counsel,
Head of Real Estate



⁶ M.in. wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, czy wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka, w tym tym deklaracją MOP w sprawie podstawowych praw i zasad w pracy, ośmioma podstawowymi konwencjami MOP oraz międzynarodową ustawą o prawach człowieka

Taksonomia UE i minimalne gwarancje

Taksonomia jest powszechnym, ogólnounijnym systemem klasyfikacji działalności gospodarczych. Ma być stosowana przez organy EU, organy państw członkowskich, inwestorów, finansujących (w tym banki), przedsiębiorców i konsumentów w celu zapewnienia jednolitego rozumienia, jaka działalność jest zrównoważona środowiskowo. Raz dokonana ocena zgodności działalności z Taksonomią będzie więc nadawała się do wykorzystania w relacjach z różnymi kategoriami podmiotów.

Określenie czy dana działalność (inwestycja) jest zrównoważona środowiskowo dokonywane jest w oparciu o kryteria wskazane w art. 3 Taksonomii. Kryteria te to:

- a) wnoszenie istotnego wkładu w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych określonych w Taksonomii;
- b) niewyrządzenie poważnych szkód dla żadnego z tych celów środowiskowych
- c) prowadzenie działalności zgodnie z tzw. minimalnymi gwarancjami.

O ile pierwsze dwa kryteria oceniane są w oparciu o precyzyjnie opisane techniczne kryteria kwalifikacji (zawarte w aktach delegowanych do rozporządzenia o Taksonomii), o tyle minimalne gwarancje mają swoje źródło w dotychczas niewiążących regulacjach międzynarodowych, które nie stanowią jednolitego i spójnego systemu norm.

Kryterium „prowadzenia działalności zgodnie z minimalnymi gwarancjami” w świetle art. 3 i 18 Taksonomii rozumiane jest jako prowadzenie działalności zgodnie z procedurami, które mają zapewnić przestrzeganie Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych („Wytyczne OECD”) oraz Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka („Wytyczne ONZ”, Wytyczne OECD i Wytyczne ONZ dalej jako „Wytyczne”), w tym zasad i praw określonych w ośmiu podstawowych konwencjach wskazanych w Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy oraz zasad i praw określonych w Międzynarodowej karcie praw człowieka. Stosując te procedury przedsiębiorstwa powinny przestrzegać zasady „nieczynienia poważnych szkód” (tzw. DNSH) zgodnie z rozporządzeniem SFDR; zakres pojęciowy tej zasady nie jest jednak precyzyjnie określony i wymaga interpretacji.

W przypadku minimalnych gwarancji badaniu podlega nie tyle konkretna działalność (inwestycja), która może (lub nie) spełniać określone szczegółowe techniczne kryteria kwalifikacji, ale **cała działalność prowadzona przez dane przedsiębiorstwo**. Oznacza to, że nawet jeśli dana działalność (inwestycja) spełniałaby techniczne

kryteria klasyfikacji, to jeśli przedsiębiorstwo ją prowadzące naruszałoby np. prawa pracownicze (stanowiące element minimalnych gwarancji) – i to nawet w innym zakresie/obszarze swojej działalności niż podlegający badaniu – to taka działalność (oraz jakakolwiek inna działalność prowadzona przez to przedsiębiorstwo) nie mogłaby być uznana za zgodną z Taksonomią (zrównoważoną środowiskowo).

Zgodność z minimalnymi gwarancjami oceniana w czterech podstawowych obszarach: (i) prawa człowieka, w tym prawa pracowników; (ii) praktyki korupcyjne; (iii) zgodność z przepisami podatkowymi oraz (iv) uczciwa konkurencja.

Zarówno Wytyczne OECD jak i Wytyczne ONZ wskazują, że kluczowym dla zapewnienia operacyjnej zgodności przedsiębiorstwa w zakresie minimalnych gwarancji jest proces należytej staranności (due diligence). Proces ten powinien być realizowany w przedsiębiorstwie w sposób ciągły. Obejmuje on sześć podstawowych kroków:

- (1) **włączanie** zagadnień RBC (responsible business conduct) w polityki i systemy zarządzania przedsiębiorstwa;
- (2) **identyfikację i ocenę negatywnych skutków** związanych z działalnością przedsiębiorstwa, jego łańcuchu wartości lub relacjami biznesowymi;
- (3) **wstrzymanie** negatywnych skutków, zapobieganie negatywnym skutkom lub łagodzenie ich;
- (4) **monitorowanie** realizacji podejmowanych działań i ich rezultatów;
- (5) **informowanie** o sposobie postępowania w przypadku wystąpienia negatywnych skutków;
- (6) **podjęcie/zapewnienie działań zaradczych** lub współpraca w związku z podejmowanymi działaniami zaradczymi.

Autorzy:



Borys D. Sawicki,
senior Counsel
SKS LEGAL



Jakub Lach,
prawnik
SKS LEGAL



Klaudia Książopolska,
młodszy prawnik
SKS LEGAL

2.

FINANSOWANIE
NIERUCHOMOŚCI
ORAZ INWESTYCJI
W TRANSFORMACJĘ
ENERGETYCZNĄ

Kryteria ESG: nowe wyzwania dla banków i wymagania dla sektora nieruchomości

1. Wprowadzenie

W grudniu 2022 roku Stowarzyszenie PINK podjęło pierwsze kroki w kierunku ujednolicenia zrozumienia ESG w obszarze finansowania na rynku nieruchomości komercyjnych, organizując webinar, w ramach którego instytucje finansowe omawiały potrzebę implementacji ryzyk związanych z ESG w procesach finansowania. W tym czasie dostrzeżono konieczność stworzenia wytycznych dotyczących ESG, które jednocześnie zaspokoilyby potrzeby raportowania ESG instytucji finansowych oraz wsparłyby rynek nieruchomości, w szczególności kredytobiorców, w implementacji niezbędnych elementów ESG w swoich produktach.

W ramach powstałej na cele projektu Grupy Roboczej „Zielone Finansowanie”, przedstawiciele kilkunastu banków (m.in. Berliner HYP, Bank Gospodarstwa Krajowego, Bank Millenium S.A., mBank S.A, PBB Deutsche Pfandbriefbank AG, Bank Pekao S.A., Santander Bank Polska S.A.) i firm doradczych spotykały się regularnie, wymieniając się doświadczeniami i rozwijając zrozumienie ESG w obszarze finansowania na rynku nieruchomości komercyjnych. W trakcie tych spotkań firma Arcadis dzieliła się swoimi doświadczeniami z doradztwa transakcyjnego w obszarze ESG na podstawie współpracy z globalnymi inwestorami oraz przedstawicielami organizacji ratingowych, takich jak GRESB.

Banki, uczestnicząc w pracach Grupy Roboczej, przekazywały rekomendacje dotyczące wymagań ESG, które mają wpływ na ich decyzje inwestycyjne. Podkreślały, że odpowiednie strategie i implementacja ESG będą wymagane od klientów instytucji finansowych, zarówno na poziomie budynków jak i organizacyjnym. Część tych wymagań przekłada się na oczekiwania banków wobec kredytobiorców. Warto zauważyć, że wymagania na poziomie organizacji obejmują wszystkie trzy aspekty raportowania, a banki pytają nie tylko o strategię dekarbonizacji, ale także szeroko o różne polityki społeczne.

Szereg spotkań warsztatowych Grupy Roboczej doprowadziło do wytypowania kryteriów i wskaźników dla nieruchomości wynikających z analizy przepisów prawnych Unii Europejskiej, które wydają się być kluczowe podczas weryfikacji inwestycji dotyczących sektora nieruchomości komercyjnych pod kątem wymagań ESG.

2. Rekomendacje banków w zakresie zielonego finansowania – stan bieżący

Udostępnione przez banki ich kwestionariusze ESG dają pewien pogląd na stan przygotowania i oczekiwania sektora bankowego w kwestii zielonego finansowania nieruchomości komercyjnych. Stopień zaawansowania prac jest różny, co wiąże się z ograniczoną ilością dostępnych gotowych rekomendacji. Ich szczegółowość oraz różnorodność weryfikowanych aspektów ESG też jest inna w poszczególnych bankach.

Poniżej prezentujemy podsumowanie wymagań ESG z zebranych w ramach pracy Grupy Roboczej PINK na podstawie kwestionariuszy bankowych:

Kryterium	Opis szczegółowy
Strategia bioróżnorodności (planowana/istniejąca)	unikanie inwazyjnych gatunków roślin; różnorodność gatunków zwierząt w budynku/na zewnątrz budynku; tereny zielone w budynku/na budynku.
Poziom uszczelnienia gleby/zużycia ziemi	
Poziom szkodenia środowisku przez organizację	Tak (opisz czynniki)/Nie Takie jak: wylesianie, utrata bioróżnorodności, degradacja gleby
Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla finansowanego przedsięwzięcia	Tak/Nie
Działania przeciwdziałające zmianom klimatu w ramach planowanego projektu	Tak/Nie Takie jak: budowa terenów zielonych, sadzenie drzew, wdrażanie systemów nawadniających lub zbiorników wodnych, inne elementy z zakresu małej retencji

Kryterium	Opis szczegółowy
Organizacyjne rozliczanie emisji dwutlenku węgla i ścieżka redukcji	Dane dotyczące redukcji lub plany ulepszeń lub udział zielonych budynków Opcja 1: redukcja kg CO ₂ e lub CO ₂ e/m ² wynosi > 0% i ≤ 5% rocznie w porównaniu do ubiegłego roku (lub > 0% i ≤ 10% w ciągu 2 lat) konkretne plany osiągnięcia wyżej wymienionych redukcji w ciągu najbliższych 12 lub 24 miesięcy. Opcja 2: redukcja kg CO ₂ e lub CO ₂ e/m ² wynosi > 5% rocznie w porównaniu do ubiegłego roku (lub > 10% w ciągu 2 lat) udział „zielonych budynków” wynosi > 20% powierzchni najmu lub wartości rynkowej portfela
Efektywność energetyczna (związana z portfelem)	Dane dotyczące redukcji lub plany ulepszeń lub udział zielonych budynków Opcja 1: kWh/m ² rok wynosi > 0% i ≤ 5% rocznie w porównaniu do ubiegłego roku (lub > 0% i ≤ 10% w ciągu 2 lat) lub konkretne plany osiągnięcia wyżej wymienionych wzrostów w ciągu najbliższych 12 lub 24 miesięcy. Opcja 2: kWh/m ² rok wynosi > 5% rocznie w porównaniu do ubiegłego roku (lub > 10% w ciągu 2 lat) lub udział „zielonych budynków” wynosi > 20% powierzchni najmu lub wartości rynkowej portfela
Charakterystyka energetyczna budynku	Charakterystyka energetyczna certyfikatu budynku odpowiada co najmniej klasie efektywności energetycznej A lub LEED ze statusem Gold lub wyższym, BREEAM ze statusem Very Good lub wyższym, DGNB ze statusem Gold lub wyższym, HQE ze statusem High Level lub wyższym
Plany poprawy efektywności energetycznej/zrównoważonego rozwoju budynku	Charakterystyka energetyczna certyfikatu budynku odpowiada co najmniej klasie efektywności energetycznej A lub LEED ze statusem Gold lub wyższym, BREEAM ze statusem Very Good lub wyższym, DGNB ze statusem Gold lub wyższym, HQE ze statusem High Level lub wyższym
Klasyfikacja jako zgodna z taksonomią UE Kryteria kwalifikowalności (co najmniej 1 musi być spełnione, aby zakwalifikować się jako kredyt na ekologiczny budynek)	Budynki spełniają kryteria taksonomii UE określone w rozporządzeniu delegowanym Komisji UE, rozdział 7.7 „Nabycie i własność istniejących budynków”.
Klasyfikacja jako zgodna z taksonomią UE Kryteria kwalifikowalności (co najmniej 1 musi być spełnione, aby zakwalifikować się do zielonej renowacji)	Energooszczędne działania modernizacyjne/remontowe muszą spełniać kryteria taksonomii UE zgodnie z rozporządzeniem delegowanym Komisji UE, rozdział 7.1. „Renowacja istniejących budynków”
Środki poprawy efektywności energetycznej Kryteria kwalifikowalności (co najmniej 1 musi być spełnione, aby zakwalifikować się do renowacji w ramach kredytu ekologicznego)	Ukończenie działania skutkuje poprawą efektywności energetycznej o co najmniej 30%.
Certyfikacja zielonego budynku (rodzaj/poziom)	Ukończenie działań doprowadza nieruchomość do standardu zielonego budynku
Kryteria kwalifikowalności (co najmniej 1 musi być spełnione, aby zakwalifikować się do zielonej renowacji)	

Kryterium	Opis szczegółowy
Certyfikacja zielonego budynku (rodzaj/poziom) Kryteria kwalifikowalności (co najmniej 1 musi być spełnione, aby zakwalifikować się jako kredyt na zielony budynek)	BREEAM: Very Good lub wyżej LEED: Gold lub wyżej DGNB: Gold lub wyżej HQE: Excellent lub wyżej Green Star: 5 stars lub wyżej NABERS: 4 stars lub wyżej
Certyfikacja zielonego budynku (rodzaj/poziom) Kryteria kwalifikowalności (co najmniej 1 musi być spełnione, aby kwalifikować się jako kredyt na ekologiczny budynek)	Nieruchomość spełnia krajowe wymogi dotyczące budynku o niemal zerowym zużyciu energii (nZEB) i/lub Nieruchomość spada poniżej maksymalnych wartości referencyjnych energii wynikających z wymogów krajowych / wymogów dotyczących zielonego budownictwa i poziomów oceny banku.
Raportowanie dotyczące ekologicznej budowy lub renowacji	Raportowanie danych Tak/Nie Jeśli tak, a) dostępne informacje na temat bieżących lub przyszłych projektów; b) bieżące projekty >10% portfela lub ich udział w nowych przejęciach / rozwoju
Raportowanie dotyczące ekologicznej budowy lub renowacji	Raportowanie danych Użyte materiały budowlane są a) w większości poddane recyklingowi >70% b) częściowo poddane recyklingowi <70%

Jak stwierdzono analizując kwestionariusze współpracujących przy tym projekcie banków, na ten moment nie ma jednolitego zbioru uniwersalnych oczekiwań banków odnoszących się do sektora nieruchomości komercyjnych. Dodatkowym utrudnieniem jest fakt, że niektóre banki dopiero tworzą rekomendacje, inne są w trakcie ich zmian.

Prace nad zbiorem wspólnych rekomendacji banków w zakresie zielonego finansowania nadal będą trwały w ramach spotkań warsztatowych Grupy Roboczej. Tymczasem wytyczne wynikające z regulacji EU dla nieruchomości będą pomocną przesłanką, o czym poniżej.

3. Wyzwania i oczekiwania sektora finansowego – wyniki ankiety

W celu zweryfikowania, w jakim stopniu uwzględnianie w procesie decyzyjnym aspektów środowiskowych i społecznych jest już wprowadzone na rynku finansowym, Stowarzyszenie PINK przygotował ankietę dla członków Grupy Roboczej reprezentujących sektor finansowy. Badanie zawierało 11 pytań, z czego 1 zamknięte, 1 wielokrotnego wyboru, pozostałe otwarte. Odpowiedzi zbierane były anonimowo.

Ankietowanym zadano następujące pytania:

1. Czy Państwa bank posiada wewnętrzną politykę/strategię ESG?
2. Czy macie Państwo dedykowaną osobę/departament/zewnętrzny podmiot, która jest odpowiedzialna za opracowanie wymagań ESG w obszarze działania Państwa banku? Jeśli tak, proszę krótko opisać.

3. W jaki sposób Państwa bank weryfikuje zgodność planowanej inwestycji ze standardami ESG? (m.in.. własna lista, weryfikacja pod konkretny standard ESG)
4. Według jakiego konkretnego standardu Państwa bank sprawdza kryteria inwestycyjne ESG?
5. Wypisz, które kryteria/tematy ESG są najbardziej istotne dla Państwa banku przy weryfikacji planowanych inwestycji. (wymień co najmniej 3 kryteria)
6. Czy Państwa bank ma zdefiniowane wskaźniki/wartości dla kryteriów wymienionych w poprzednim punkcie? Jeśli tak, podaj je poniżej.
7. Czy istnieją kryteria ESG, które stanowią „hamulec transakcji” dla Państwa banku? Jeśli tak, podaj je poniżej.
8. Czy Państwa bank oferuje narzędzia finansowe oferujące preferencyjne warunki przy spełnieniu określonych kryteriów ESG? Jeśli tak, proszę określić rodzaj takiego narzędzia i warunki.
9. Czego Państwa zdaniem obecnie najbardziej brakuje do dalszego rozwijania/definiowania standardów ESG w obszarze działania Pana/Pani banku?
10. Kto Państwa zdaniem (instytucja/organizacja/inny podmiot zewnętrzny) ma największy wpływ na dalszy rozwój i doprecyzowanie wymagań ESG w obszarze działania Państwa banku?
11. Co by pomogło stworzyć ostateczne wymagania dotyczące kryteriów ESG dla decyzji inwestycyjnych Państwa banku?

Badanie zostało skierowane do 12 banków, z czego 9 instytucji uzupełniło ankietę, a jedna wróciła z informacją, że na ten moment nie jest w stanie przekazać odpowiedzi.

Poniżej zaprezentowano podsumowanie wyników ankiet:

- **90% ankietowanych instytucji finansowych posiada wewnętrzną politykę i/lub strategię ESG.** Strategia ESG jest już powszechnym standardem działalności instytucji finansowych, które są niezbędnym ogniwem zrównoważonej transformacji rynku w kierunku neutralności klimatycznej.
- **90% ankietowanych instytucji posiada osobę lub podmiot odpowiedzialny za opracowanie wymagań ESG w obszarze działania banku.** W strukturach organizacji funkcjonują działy, komitety lub eksperci ESG/zrównoważonego rozwoju, którzy są odpowiedzialni za wewnętrzne wytyczne ESG oraz implementację strategii zrównoważonego rozwoju.
- **Większość badanych instytucji finansowych weryfikuje zgodność planowanej inwestycji ze standardami ESG na podstawie własnej listy kryteriów.** Kwestionariusze są opracowywane wewnętrznie i nie funkcjonuje obecnie na rynku jedno wspólne podejście do weryfikacji aspektów ESG inwestycji.
- **Kryteria Taksonomii Europejskiej oraz efektywność energetyczna nieruchomości były wskazywane najczęściej jako aspekty poddawane weryfikacji podczas decyzji inwestycyjnych.** Jako inne kryteria wskazano również w ankiecie zieloną certyfikację (np. BREEAM, LEED), emisyjność CO₂ z użyciem metodologii CRREM oraz standard techniczny budynku.
- **40% ankietowanych odpowiedziało, że nie posiadają sprecyzowanych wymagań jakościowych dla weryfikowanych kryteriów ESG.** Część ankietowanych potwierdziła, że posiadają wewnętrznie uzgodnione progi dotyczące deklarowanego zapotrzebowania na energię pierwotną budynku, poziomu zielonej certyfikacji oraz emisyjności CO₂.
- **Wśród potencjalnych „hamulców transakcji”,** banki wymieniają brak planów nakładów inwestycyjnych w zakresie ESG, niski poziom certyfikatu lub brak starań inwestora o ubieganie się o uzyskanie certyfikacji, ekspozycja w stosunku do branż związanych z pozyskiwaniem tzw. „czarnej energii”.

- **40% ankietowanych odpowiedziało, że nie posiadają „hamulców transakcyjnych”** związanych z ESG.
- **Niemal połowa ankietowanych instytucji pracuje nad narzędziami finansowymi oferującymi preferencyjne warunki przy spełnieniu określonych kryteriów ESG.** Mniej niż 30% już wprowadziła takie rozwiązania, jak „zielone” pożyczki lub obligacje.
- **Istotnym hamulcem dalszego rozwijania/definiowania standardów ESG** zgłaszanym przez prawie wszystkich ankietowanych jest ujednoczenie raportowanych danych, w tym precyzyjne definicje i przejrzystość rynku w przekazywaniu **szczegółowych danych w zakresie ESG.**
- **Unia Europejska, jest wskazywana jako najważniejszy podmiot mający wpływ na dalszy rozwój i doprecyzowanie wymagań ESG w obszarze działania ankietowanych banków.** Jako podmioty mające wpływ na kształtowanie standardów ESG są wymieniani również klienci i konkurencja.
- Wśród istotnych czynników pomocnych w stworzeniu ostatecznych wymagań dotyczących kryteriów ESG dla decyzji inwestycyjnych ankietowane instytucje deklarują większą **dostępność danych, jasną definicję kryteriów** i najlepszych praktyce przez nadzór i sektor bankowy oraz jasne standardy dotyczące zużycia energii w budynkach. W odpowiedziach pojawiły się również praktyczne rekomendacje dla poszczególnych sektorów m.in. nieruchomości, finansowego dotyczące wymagań ESG, oraz potrzeba wypracowania wspólnego stanowiska branży.

Analizując wyniki ankiet, jak i wcześniej dostarczone przez banki informacje, można zauważyć, że sektor bankowy jest świadomy wagi uwzględniania kryteriów ESG w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych. W większości ankietowanych banków zatrudniono osoby lub utworzono działy odpowiedzialne za ESG oraz ustalono wewnętrzne wymagania ESG, według których weryfikowane są inwestycje. Najważniejszą luką zidentyfikowaną przez ankietowane banki jest brak wspólnego podejścia do weryfikacji aspektów ESG. Sektor bankowy patrzy w stronę regulatorów i Unii Europejskiej jako najważniejszych podmiotów wpływających na dalszy rozwój i doprecyzowanie standardów ESG. W ostatnich latach i miesiącach obserwujemy dynamiczny rozwój regulacji ESG. Kolejnym krokiem wydaje się weryfikacja aktualnych wymagań ESG i na ich podstawie ustalenie kryteriów dla przyszłych decyzji finansowych.

4. Kluczowe regulacje mające wpływ na dalszy rozwój wymagań ESG w obszarze inwestycji i ich finansowania w sektorze nieruchomości

Poniżej prezentujemy główne regulacje, które w ocenie autorów mają istotny wpływ na dalszy rozwój wymagań ESG w obszarze inwestycji i finansowania sektora nieruchomości.

4.1 CSRD, czyli wyższy poziom raportowania

Unijna dyrektywa w sprawie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw (CSRD) wymaga, aby wszystkie duże spółki i wszystkie spółki notowane na giełdzie (z wyjątkiem notowanych na giełdzie mikroprzedsiębiorstw) ujawniały informacje na temat tego, co postrzegają jako ryzyko i możliwości wynikające z kwestii społecznych i środowiskowych, a także na temat wpływu ich działalności na ludzi i środowisko.

CSRD wymaga więcej od raportowania niż jakiegokolwiek wcześniejsze regulacje i podkreśla kluczową rolę łańcuchów wartości w określaniu całkowitego śladu środowiskowego przedsiębiorstw. W efekcie firmy muszą zwracać się do swojego łańcucha wartości o wykonanie odpowiednich pomiarów i przekazanie danych dotyczących emisji. Pomaga to inwestorom, organizacjom społeczeństwa obywatelskiego, konsumentom i innym zainteresowanym stronom w ocenie wyników przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju.

4.2 SFDR, czyli ramy przejrzystości dla rynku finansowego

UE wprowadziła ramy przejrzystości, rozporządzenie w sprawie ujawniania informacji na temat zrównoważonego finansowania (SFDR). Określając, w jaki sposób uczestnicy rynku finansowego muszą ujawniać informacje dotyczące zrównoważonego rozwoju, pomaga inwestorom, którzy chcą inwestować swoje pieniądze w spółki i projekty wspierające cele zrównoważonego rozwoju, w dokonywaniu świadomych wyborów. SFDR ma również na celu umożliwienie inwestorom właściwej oceny sposobu uwzględnienia ryzyka dla zrównoważonego rozwoju w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych. W ten sposób SFDR przyczynia się do osiągnięcia jednego z najważniejszych celów politycznych UE: przyciągnięcia funduszy prywatnych, aby pomóc Europie w przejściu na gospodarkę o zerowej emisji netto.

4.3 Akty delegowane UE dotyczące Taksonomii

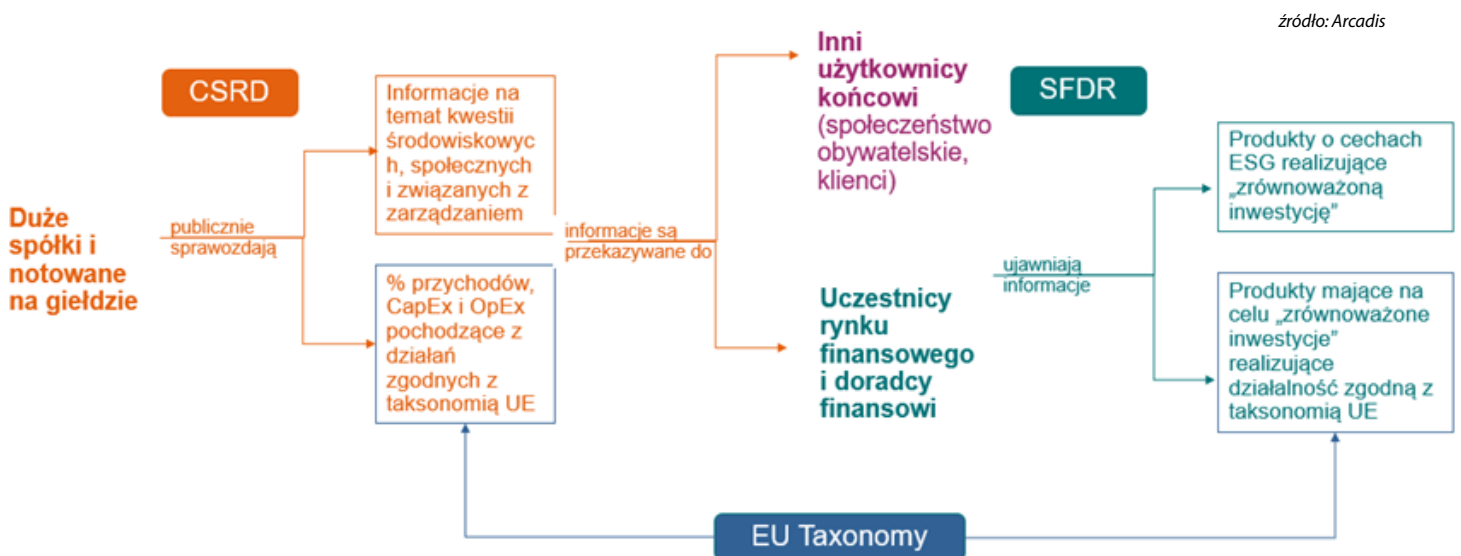
Taksonomia UE stanowi kamień węgielny unijnych ram zrównoważonego finansowania i ważne narzędzie przejrzystości rynku, które pomaga kierować inwestycje w rodzaje działalności gospodarczej najbardziej potrzebne do transformacji ekologicznej. To zielony system klasyfikacji, który przekłada cele UE w zakresie klimatu i ochrony środowiska na kryteria dotyczące konkretnych rodzajów działalności gospodarczej do celów inwestycyjnych.

Sześć celów środowiskowych Taksonomii to: łagodzenie zmian klimatu; adaptacja do zmian klimatu; zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich; przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym; zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola; ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów.

Za zrównoważoną środowiskowo uznaje się działalność gospodarczą, która ma istotny wkład w realizację co najmniej jednego z celów Taksonomii, a jednocześnie nie wyrządza poważnych szkód żadnemu z tych pozostałych celów i spełnia minimalne zabezpieczenia społeczne.

4.4 Współzależność unijnych regulacji

Taksonomia UE, CSRD i SFDR tworzą kluczową triadę przepisów mających na celu usprawnienie i wzmocnienie zrównoważonych praktyk inwestycyjnych. Razem tworzą spójne ramy, których celem jest umożliwienie inwestorom dokonywania bardziej świadomych i odpowiedzialnych wyborów oraz stworzenie bardziej przejrzystego i odpowiedzialnego otoczenia korporacyjnego.



5. Wytyczne wynikające z regulacji EU dla sektora nieruchomości – jakie aspekty ESG są najważniejsze?

UE tworzy kompleksowy mechanizm regulacji i ich egzekwowania, aby osiągnąć cele klimatyczne Porozumienia Paryskiego. Przewidziane w poprzedniej części regulacje zobowiązują inwestorów finansowych do raportowania stopnia realizacji wymagań Taksonomii EU, z celem osiągnięcia neutralności klimatycznej wg planu Porozumienia Paryskiego. Ułatwi to dostęp do porównywalnych i wiarygodnych informacji pozafinansowych ujawnianych przez firmy w spójny sposób.

Regulacje nakładają na podmioty obowiązek raportowania danych dotyczących całego łańcucha wartości, przenosząc na raportujących obowiązek pozyskania informacji i danych dotyczących zrównoważonego rozwoju od podmiotów na wyższym (np. dostawcy) i niższym (np. dystrybutorzy, klienci) szczeblu łańcucha wartości.

Poniżej zaprezentowano kryteria dotyczące nieruchomości wynikające z kluczowych regulacji unijnych. W celu zachowania większej przejrzystości kluczowe kryteria zestawiono również w formie tabeli stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego artykułu.

5.1 CSRD – zmapowanie śladu węglowego w całym łańcuchu wartości zgodnie z GHG Protocol

Unijna dyrektywa w sprawie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw (CSRD) wymaga więcej od raportujących danych dotyczących całkowitego śladu środowiskowego, zgodnie ze standardem wyznaczonym przez GHG Protocol. Ponieważ 80% śladu węglowego typowej firmy wynika z jej łańcucha wartości, zakres 3 będzie prawdopodobnie istotny dla większości raportujących, w tym instytucji bankowych. Przedsiębiorstwa będą musiały podzielić te emisje według kategorii i przedstawić informacje na temat środków podjętych w celu ustawienia swojego łańcucha wartości na ścieżce dekarbonizacji dostosowanej do 1,5°C.

W przypadku inwestycji dotyczących nieruchomości, inwestorzy mogą wymagać następujących informacji dotyczącej

- całkowitego zużycia energii w MWh, w podziale na paliwa kopalne i energię elektryczną wyrażoną w rachunkach za media (w podziale na źródła odnawialne i nieodnawialne, jeśli są dostępne) oraz
- szacunkowej emisji gazów cieplarnianych brutto w tonach ekwiwalentu CO₂ (tCO₂eq), w tym:
 - emisje z zakresu 1 w tCO₂-eq (ze źródeł własnych lub kontrolowanych) i
 - emisje z zakresu 2 w tCO₂-eq (z zakupionej energii).

5.2 SFDR i wskaźniki PAI dla nieruchomości

Dyrektywa SFDR wprowadza ramy przejrzystości w sprawie ujawniania informacji na temat zrównoważonego finansowania. Mając na względzie umożliwienie inwestorom właściwej oceny sposobu uwzględnienia ryzyka dla zrównoważonego rozwoju w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych, SFDR określiła najważniejsze negatywne skutki decyzji inwestycyjnych na czynniki zrównoważonego rozwoju związane z kwestiami środowiskowymi i społecznymi - Principal Adverse Impacts (PAI).

Przy inwestycjach dotyczących nieruchomości weryfikowane są dwa obowiązkowe PAI:

1. ekspozycja na paliwa kopalne poprzez nieruchomości
 - udział inwestycji w nieruchomości związane z wydobyciem, składowaniem, transportem lub produkcją paliw kopalnych
2. ekspozycja na nieefektywne energetycznie nieruchomości
 - udział inwestycji w nieefektywne energetycznie nieruchomości

Lista PAI uwzględni również dodatkowe dobrowolne aspekty, takie jak:

1. emisje gazów cieplarnianych generowane przez nieruchomości
 - zakres 1, 2 i 3
2. intensywność zużycia energii
 - zużycie energii wyrażone w GWh w przypadku posiadanych nieruchomości na metr kwadratowy,
3. wytwarzanie odpadów w wyniku prowadzonych operacji
 - udział nieruchomości niewyposażonych w instalacje do sortowania odpadów i nieobjęte umową dotyczącą odzysku lub recyklingu odpadów

4. zużycie surowców w przypadku nowych budynków lub ważniejszych renowacji

- udział surowców budowlanych (z wyjątkiem materiałów z odzysku lub recyklingu lub materiałów pochodzenia biologicznego) w stosunku do całkowitej masy materiałów budowlanych zastosowanych w nowych budynkach i ważniejszych renowacjach

5. udział gruntów sztucznych

- udział powierzchni nieporośniętej roślinnością (powierzchnie, na których nie występuje roślinność gruntowa ani roślinność na dachach, tarasach i ścianach) w stosunku do łącznej powierzchni zajmowanej przez wszystkie nieruchomości

Potwierdzenie spełnienia artykułu 8 i 9 SFDR wymaga również weryfikacji inwestycji zgodnie z technicznymi kryteriami kwalifikacji zawartymi w Taksonomii UE, które zostały zaprezentowane w kolejnym rozdziale.

5.3 Taksonomia Europejska

Taksonomia Europejska wprowadza podział działalności gospodarcze na sektory, dla których zostały określone techniczne kryteria kwalifikacji. Wśród nich znajduje się „*Budownictwo i działalność związana z obsługą rynku nieruchomości*” w ramach, którego zdefiniowane wymagania, którymi powinny charakteryzować się budynki. W niniejszym sektorze określono m.in. techniczne kryteria dla trzech typów działalności związanych z nieruchomościami: „*Budowa nowych budynków*”, „*Renowacja istniejących budynków*” oraz „*Nabywanie i prawo własności budynków*”.

Poniżej zaprezentowano streszczenie technicznych kryteriów kwalifikacji wynikających z Taksonomii Europejskiej dla budynków nowobudowanych. W przypadku oceny obiektów istniejących lub remontowanych, należy dostosować wymagania zgodnie z wytycznymi zawartymi w akcie delegowanym do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852.

5.3.1 Łagodzenie zmian klimatu

Nie wyrządzanie poważnych szkód dla celów środowiskowych

- Budynek nie jest przeznaczony do wydobywania, magazynowania, transportu lub produkcji paliw kopalnych.
- Zapotrzebowanie na energię pierwotną obliczone w Świadectwie Charakterystyki Energetycznej nie przekracza progu określonego w odniesieniu do wymagań dotyczących budynków o niemal zerowym zużyciu energii w przepisach krajowych wdrażających dyrektywę 2010/31/UE.

Istotny wkład w realizację celów środowiskowych

- Zapotrzebowanie na energię pierwotną obliczone w Świadectwie Charakterystyki Energetycznej, jest przynajmniej o 10 % mniejsze niż próg określony w odniesieniu do wymagań dotyczących budynków o niemal zerowym zużyciu energii w środkach krajowych wdrażających dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE.
- W przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 5 000 m², po ukończeniu, budynek poddawany jest badaniom szczelności powietrznej i integralności ciepłej, a inwestorów i klientów informuje się o wszystkich odchyleniach lub wadach w przegrodach zewnętrznych.
- W przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 5 000 m² oblicza się współczynnik globalnego ocieplenia (GWP) w cyklu życia budynku w odniesieniu do poszczególnych etapów cyklu życia oraz przedstawia się go inwestorom i klientom na żądanie.

5.3.2 Adaptacja do zmian klimatu

Nie wyrządzanie poważnych szkód dla celów środowiskowych

- Przeprowadzono ocenę ryzyk związanych z klimatem z uwzględnieniem predykcji zmian klimatu.
- Podczas realizacji nowobudowanych budynków należy uwzględnić rozwiązania w zakresie adaptacji, które zmniejszają najważniejsze zidentyfikowane ryzyka fizyczne związane z klimatem.

Istotny wkład w realizację celów środowiskowych

- Przeprowadzono ocenę ryzyk związanych z klimatem z uwzględnieniem predykcji zmian klimatu.
- Podczas realizacji nowobudowanych budynków należy uwzględnić rozwiązania w zakresie adaptacji, które zmniejszają najważniejsze zidentyfikowane ryzyka fizyczne związane z klimatem.
- Wdrożone rozwiązania w zakresie adaptacji zostały zrealizowane zgodnie z kryteriami „nie wyrządzania poważnych szkód”, sprzyjają wykorzystaniu rozwiązań opartych na zasobach przyrody oraz nie mają negatywnego wpływu na działania w zakresie adaptacji innych dóbr i działalności.

5.3.3 Zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich

Nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowych

- Maksymalne dopuszczalne przepływy dla urządzeń zużywających wodę (z wyjątkiem lokali mieszkalnych):
 - * Krany umywalk i zlewów - 6 litrów/min;
 - * Pysznice - 8 litrów/min;
 - * Miski ustępowe – maksymalny wypływ 6 litrów, średnia objętość wody wykorzystywanej do spłukiwania nie może przekraczać 3,5 litra;
 - * Pisuary - maksymalnie wypływ 2 litry/muszla/ godzina lub 1 l/spłukanie
- Aby uniknąć negatywnych skutków prac budowlanych, przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko na stan wód.

5.3.4 Przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym

Nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowych

- Co najmniej 70 % (masy) innych niż niebezpieczne odpadów z budowy i rozbiórki wytwarzanych na placu budowy jest gotowe do ponownego użycia, recyklingu i innych procesów odzysku materiału.
- Projekty budynków i techniki konstrukcyjne wspomagają obieg zamknięty, a w szczególności wskazują – z uwzględnieniem odniesienia do normy ISO 20887 lub innych norm w zakresie oceny możliwości demontażu lub dostosowania budynków.

5.3.5 Zapobieganie zanieczyszczeniom i ich kontrola

Nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowych

- Elementy budynków i materiały budowlane wykorzystane przy budowie nie znajdują się na liście zakazanych materiałów określonych przez Taksonomię.
- Elementy budynków i materiały budowlane wykorzystane przy budowie, z którymi użytkownicy mogą mieć kontakt, emitują mniej niż 0,06 mg/m³ formaldehydu na podstawie badań zgodnie z Załącznikiem XVII do rozporządzenia (WE) nr 1907/2006 oraz mniej niż 0,001 mg/m³ innych rakotwórczych lotnych związków organicznych na podstawie badań zgodnie z CEN/EN 16516 i ISO 16000- 3:2011.
 - * Jeżeli nowy budynek jest wznoszony na terenie potencjalnie zanieczyszczonym taki teren poddano badaniu pod kątem potencjalnych zanieczyszczeń, na przykład z wykorzystaniem normy ISO 18400.
 - * Wprowadzono środki służące redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych.

5.3.6 Ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów

Nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowych

- Przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Dyrektywą 2011/92/EU i wprowadzono odpowiednie środki łagodzące.
- Nowego budynku nie wznosi się na żadnym z następujących terenów:
 - * grunty orne i grunty uprawne o średnim lub wysokim poziomie żyzności gleby,
 - * teren niezagospodarowany o uznanej wysokiej wartości pod względem bioróżnorodności oraz teren służący za siedlisko gatunków zagrożonych,
 - * teren odpowiadający definicji lasu określonej w prawie krajowym

6. Podsumowanie

Niniejszy artykuł stanowi podsumowanie działań Grupy Roboczej utworzonej przez Stowarzyszenia PINK w celu zbadania wymagań ESG dla sektora nieruchomości komercyjnych wynikających z oczekiwań sektora bankowego. Analizując zebrane informacje można stwierdzić, że sektor bankowy jest świadomy istotności uwzględniania kryteriów ESG w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych. W większości banków, które uczestniczyły w Grupie Roboczej, utworzono stanowiska lub działy odpowiedzialne za ESG i ustalono wewnętrzne wymogi ESG, zgodnie z którymi inwestycje są weryfikowane. Udostępnione przez banki kwestionariusze ESG dają pewien pogląd na oczekiwania sektora bankowego, jednak ze względu na niewielką ilość przekazanych materiałów oraz rozbieżności weryfikowanych aspektów ESG, nie było możliwości jednoznacznego określenia na ich podstawie uniwersalnych oczekiwań odnoszących się do nieruchomości. Wszyscy uczestnicy Grupy Roboczej potwierdzili jednak, że są obecnie w trakcie wypracowywania lub doprecyzowania kryteriów ESG, zgodnie z którymi inwestycje będą weryfikowane w przyszłości. Potwierdzili również, że obecnie jednym z najistotniejszych czynników utrudniających

wyznaczenie standardów ESG jest brak spójnego podejścia na rynku do weryfikacji tych aspektów. Sektor bankowy spogląda w stronę organów regulacyjnych i Unii Europejskiej jako najważniejszych podmiotów wpływających na dalszy rozwój i doprecyzowanie standardów ESG. W ostatnich latach i miesiącach można było zaobserwować dynamiczny rozwój regulacji ESG. Kolejnym krokiem wydaje się być kluczowa weryfikacja obecnych wymogów ESG oraz na ich podstawie ustalenie kryteriów dla przyszłych decyzji finansowych.

Przedstawione w niniejszym opracowaniu wytyczne mogą stanowić punkt wyjścia do opracowania kryteriów weryfikacji nieruchomości pod kątem spełnienia wymogów ESG. Zaleca się, aby przed wdrożeniem, zamieszczone w artykule kryteria zostały zweryfikowane z założeniami wewnętrznej strategii ESG oraz dostosowane do przedmiotu inwestycji. Autorzy dołożyli wszelkich starań, aby przedstawione zalecenia były aktualne i zgodne z regulacjami na dzień przygotowania artykułu. Ze względu na dużą dynamikę zmian przepisów i wytycznych w obszarze ESG zaleca się, aby zawarte w artykule wymagania były traktowane poglądowo i przed wdrożeniem weryfikowane w dokumentach źródłowych.

Autorzy:



Olga Assanowicz,
ESG Strategy & Reporting Lead,
Arcadis Poland



Piotr Mokrzański,
Sustainability Project Manager,
Arcadis Poland



Joanna Plaisant
Strategic Partnership and Sustainability
Director, ESG Lead, Arcadis Poland

Bibliografia

- https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/overview-sustainable-finance_en
- https://finance.ec.europa.eu/publications/sustainable-finance-package-2023_en#documents
- https://finance.ec.europa.eu/system/files/2023-06/230613-sustainable-finance-factsheet_en_0.pdf
- https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards_en
- https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/disclosures/sustainability-related-disclosure-financial-services-sector_en
- <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/taxonomy-compass>

Załącznik:

Poniżej zaprezentowano tabelaryczne zestawienie kryteriów dotyczących nieruchomości wynikających z kluczowych regulacji unijnych:

KRYTERIA WYNIKAJĄCE Z CSRD	
całkowite zużycie energii w MWh, w podziale na paliwa kopalne i energię elektryczną wyrażoną w rachunkach za media	w podziale na źródła odnawialne i nieodnawialne, jeśli są dostępne
szacunkowa emisja gazów cieplarnianych brutto w tonach ekwiwalentu CO ₂ (tCO ₂ eq)	w tym: - emisje z zakresu 1 w tCO ₂ -eq (ze źródeł własnych lub kontrolowanych) i - emisje z zakresu 2 w tCO ₂ -eq (z zakupionej energii)

KRYTERIA WYNIKAJĄCE Z SFDR	
OBOWIĄZKOWE WSKAŹNIKI PAI DLA NIERUCHOMOŚCI	
ekspozycja na paliwa kopalne poprzez nieruchomości	udział inwestycji w nieruchomości związane z wydobywaniem, składowaniem, transportem lub produkcją paliw kopalnych
ekspozycja na nieefektywne energetycznie nieruchomości	udział inwestycji w nieefektywne energetycznie nieruchomości
DODATKOWE WSKAŹNIKI PAI DLA NIERUCHOMOŚCI	
emisje gazów cieplarnianych generowane przez nieruchomości	zakres 1, 2 i 3
intensywność zużycia energii	zużycie energii wyrażone w GWh w przypadku posiadanych nieruchomości na metr kwadratowy
wytwarzanie odpadów w wyniku prowadzonych operacji	udział nieruchomości niewyposażonych w instalacje do sortowania odpadów i nieobjęte umową dotyczącą odzysku lub recyklingu odpadów
zużycie surowców w przypadku nowych budynków lub ważniejszych renowacji	udział surowców budowlanych (z wyjątkiem materiałów z odzysku lub recyklingu lub materiałów pochodzenia biologicznego) w stosunku do całkowitej masy materiałów budowlanych zastosowanych w nowych budynkach i ważniejszych renowacjach
udział gruntów sztucznych	udział powierzchni nieporośniętej roślinnością (powierzchnie, na których nie występuje roślinność gruntowa ani roślinność na dachach, tarasach i ścianach) w stosunku do łącznej powierzchni zajmowanej przez wszystkie nieruchomości
KRYTERIA WYNIKAJĄCE Z TAKSONOMII EUROPEJSKIEJ	
ŁAGODZENIE ZMIAN KLIMATU	
nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowego	<p>Budynek nie jest przeznaczony do wydobywania, magazynowania, transportu lub produkcji paliw kopalnych.</p> <p>Zapotrzebowanie na energię pierwotną obliczone w Świadectwie Charakterystyki Energetycznej nie przekracza progu określonego w odniesieniu do wymagań dotyczących budynków o niemal zerowym zużyciu energii w przepisach krajowych wdrażających dyrektywę 2010/31/UE.</p>
istotny wkład w realizację celu środowiskowego	<p>Zapotrzebowanie na energię pierwotną obliczone w Świadectwie Charakterystyki Energetycznej, jest przynajmniej o 10 % mniejsze niż próg określony w odniesieniu do wymagań dotyczących budynków o niemal zerowym zużyciu energii w środkach krajowych wdrażających dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE.</p> <p>W przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 5 000 m², po ukończeniu, budynek poddawany jest badaniom szczelności powietrznej i integralności cieplnej, a inwestorów i klientów informuje się o wszystkich odchyleniach lub wadach w przegrodach zewnętrznych.</p> <p>W przypadku budynków o powierzchni przekraczającej 5 000 m² oblicza się współczynnik globalnego ocieplenia (GWP) w cyklu życia budynku w odniesieniu do poszczególnych etapów cyklu życia oraz przedstawia się go inwestorom i klientom na żądanie.</p>
ADAPTACJA DO ZMIAN KLIMATU	
nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowego	<p>Przeprowadzono ocenę ryzyk związanych z klimatem z uwzględnieniem predykcji zmian klimatu.</p> <p>Podczas realizacji nowobudowanych budynków należy uwzględnić rozwiązania w zakresie adaptacji, które zmniejszają najważniejsze zidentyfikowane ryzyka fizyczne związane z klimatem.</p>

<p>istotny wkład w realizację celu środowiskowego</p>	<p>Przeprowadzono ocenę ryzyk związanych z klimatem z uwzględnieniem predykcji zmian klimatu.</p> <p>Podczas realizacji nowobudowanych budynków należy uwzględnić rozwiązania w zakresie adaptacji, które zmniejszają najważniejsze zidentyfikowane ryzyka fizyczne związane z klimatem.</p> <p>Wdrożone rozwiązania w zakresie adaptacji zostały zrealizowane z zgodnie z kryteriami „nie wyrządzania poważnych szkód”, sprzyjają wykorzystaniu rozwiązań opartych na zasobach przyrody oraz nie mają negatywnego wpływu na działania w zakresie adaptacji innych dóbr i działalności.</p>
<p>ZRÓWNOWAŻONE WYKORZYSTYWANIE I OCHRONA ZASOBÓW WODNYCH I MORSKICH</p>	
<p>nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowego</p>	<p>Maksymalne dopuszczalne przepływy dla urządzeń zużywających wodę (z wyjątkiem lokali mieszkalnych):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Krany umywalk i zlewów - 6 litrów/min; • Pysznice - 8 litrów/min; • Miski ustępowe – maksymalny wypływ 6 litów, średnia objętość wody wykorzystywanej do spłukiwania nie może przekraczać 3,5 litra; • Pisuary - maksymalnie wypływ 2 litry/muszla/ godzina lub 1 l/spłukanie <p>Aby uniknąć negatywnych skutków prac budowlanych, przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko na stan wód.</p>
<p>PRZEJŚCIE NA GOSPODARKĘ O OBIEGU ZAMKNIĘTYM</p>	
<p>nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowego</p>	<p>Co najmniej 70% (masy) innych niż niebezpieczne odpadów z budowy i rozbiórki wytwarzanych na placu budowy jest gotowe do ponownego użycia, recyklingu i innych procesów odzysku materiału.</p> <p>Projekty budynków i techniki konstrukcyjne wspomagają obieg zamknięty, a w szczególności wskazują - z uwzględnieniem odniesienia do normy ISO887 lub innych norm w zakresie oceny możliwości demontażu lub dostosowania budynków.</p>
<p>ZAPOBIEGANIE ZANIECZYSZCZENIOM I ICH KONTROLA</p>	
<p>nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowego</p>	<p>Elementy budynków i materiały budowlane wykorzystane przy budowie nie znajdują się na liście zakazanych materiałów określonych przez Taksonomię.</p> <p>Elementy budynków i materiały budowlane wykorzystane przy budowie, z którymi użytkownicy mogą mieć kontakt, emitują mniej niż 0,06 mg/m³ formaldehydu na podstawie badań zgodnie z Załącznikiem XVII do rozporządzenia (WE) nr 1907/2006 oraz mniej niż 0,001 mg/m³ innych rakotwórczych lotnych związków organicznych na podstawie badań zgodnie z CEN/EN 16516 i ISO 16000- 3:2011.</p> <p>Jeżeli nowy budynek jest wznoszony na terenie potencjalnie zanieczyszczonym taki teren poddano badaniu pod kątem potencjalnych zanieczyszczeń, na przykład z wykorzystaniem normy ISO 18400. Wprowadzono środki służące redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych.</p>
<p>OCHRONA I ODBUDOWA BIORÓŻNORODNOŚCI I EKOSYSTEMÓW</p>	
<p>nie wyrządzanie poważnych szkód dla celu środowiskowego</p>	<p>Przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z Dyrektywą 2011/92/EU i wprowadzono odpowiednie środki łagodzące</p> <p>Nowego budynku nie wznosi się na żadnym z następujących terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grunty orne i grunty uprawne o średnim lub wysokim poziomie • żyzności gleby, • teren niezagospodarowany o uznanej wysokiej wartości pod względem • bioróżnorodności oraz teren służący za siedlisko gatunków zagrożonych, • teren odpowiadający definicji lasu określonej w prawie krajowym.

Białe certyfikaty – wsparcie w finansowaniu inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej

Co to są Białe Certyfikaty?

System świadectw efektywności energetycznej tzw. białych certyfikatów, oparty o zapisy Ustawy o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 r. z późn. zmianami, to mechanizm, który pozwala na otrzymanie dodatkowych środków pieniężnych za wykonanie modernizacji służących poprawie efektywności energetycznej.

Z omawianego wsparcia może skorzystać niemal każdy, a kluczowym **warunkiem otrzymania białych certyfikatów jest wykazanie rocznych oszczędności energii finalnej na poziomie minimum 10 toe = 116,3 MWh, gdzie 1 toe = 41,868 GJ lub 11,63 MWh.**

Białe certyfikaty wydawane są wyłącznie dla planowanych (przyszłych) przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej, co znaczy, że wniosek do Urzędu Regulacji Energetyki (URE) należy zgłosić przed rozpoczęciem modernizacji, czyli przed podpisaniem umowy z wykonawcą.

Prawa majątkowe wynikające ze Świadectw efektywności energetycznej można sprzedać na Towarowej Gieldzie Energii. Kupują je podmioty zobowiązane, które są zobligowane do corocznego przedstawiania Prezesowi URE wygenerowanych oszczędności energii poprzez m.in. umorzenie określonej liczby białych certyfikatów. Tymi podmiotami są przede wszystkim przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się sprzedażą energii elektrycznej, gazu, ciepła i paliw ciekłych.

JAK POZYSKAĆ BIAŁY CERTYFIKAT?

PRZYKŁADOWA PROCEDURA POZYSKANIA BIAŁYCH CERTYFIKATÓW

- 1. Ocena potencjału Klienta.** Audytor energetyczny, dzięki przekazanim przez Klienta informacjom oraz danym technicznym weryfikuje czy planowane przedsięwzięcie daje mu możliwość ubiegania się o białe certyfikaty.
- 2. Określenie zasad współpracy i podpisanie umowy.** Najczęściej spotykanym rodzajem współpracy jest rozliczenie na zasadach success fee. Sukces to w tym przypadku sytuacja, w której usługodawca otrzymuje wynagrodzenie po pozytywnej weryfikacji wniosku przez URE, a następnie sprzedaży świadectw efektywności energetycznej. Inne możliwe formy rozliczenia to: ryczałt lub częściowy ryczałt za wykonanie audytu oraz success fee po sprzedaży uzyskanych świadectw.
- 3. Przeprowadzenie audytu efektywności energetycznej.** Ten etap wymaga ścisłej współpracy z Klientem, ponieważ do audytu niezbędne są informacje i dane od Zamawiającego.
- 4. Ustalenie harmonogramu realizacji inwestycji.** Harmonogram umożliwia oszacowanie czasu niezbędnego na przygotowanie audytu oraz złożenie kompletnego wniosku do URE przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia. Harmonogram powinien również określić szacowaną datę zakończenia inwestycji, po której Wnioskodawca zobowiązany jest złożyć informację o zakończeniu realizacji przedsięwzięcia do URE.
- 5. Przygotowanie i złożenie pełnego wniosku o wydanie białych certyfikatów do URE.** Spośród możliwych form współpracy z doradcą, najczęściej rolę pełnomocnika pełni firma doradcza, który składa kompletny wniosek w imieniu Klienta (w tym przypadku Wnioskodawcą nadal jest Klient, a białe certyfikaty przyznawane są bezpośrednio na jego konto). Inną możliwością współpracy jest przygotowanie audytu oraz wymaganych dokumentów, które następnie Klient składa do URE samodzielnie, a także wystąpienie z upoważnienia Klienta i sprzedaż świadectw za pośrednictwem konta maklerskiego firmy doradczej.
- 6. Otrzymanie pozytywnej decyzji o przyznaniu białych certyfikatów oraz promesy na zadeklarowaną wartość toe** ustawowo trwa 45 dni - w rzeczywistości trwa o wiele dłużej.
- 7. Ustalenie zasad współpracy z domem maklerskim i założenie konta w Rejestrze Świadectw Pochodzenia (RŚP).** Podmiotem organizującym obrót ww. prawami majątkowymi jest Towarowa Gielda Energii S.A., a świadectwa efektywności energetycznej mogą zostać sprzedane, zakupione lub umorzone jedynie za pośrednictwem domu maklerskiego.

8. Po zakończonej inwestycji wnioskodawca zobowiązany jest **wykonać i złożyć do URE audyt powykonawczy potwierdzający uzyskanie planowanej oszczędności energii finalnej z zakończonego przedsięwzięcia** wraz z wszelkimi dokumentami umożliwiającymi weryfikację poprawności zrealizowanej inwestycji.

9. Po pozytywnej weryfikacji wniosku przez URE, świadectwa efektywności energetycznej trafiają bezpośrednio na konto RŚP Wnioskodawcy, a wybrany wcześniej dom maklerski zajmuje się **sprzedażą białych certyfikatów na Towarowej Gieldzie Energii**.

10. Rozliczenie wykonanej usługi odbywa się według zasad określonych w umowie.

ZA JAKIE MODERNIZACJE MOŻNA POZYSKAĆ BIAŁE CERTYFIKATY?

Listę przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej, za które można ubiegać się o wydanie białych certyfikatów, określa art. 19.1 Ustawy o efektywności energetycznej oraz Obwieszczenie Ministra Energii z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie szczegółowego wykazu przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej (M.P. 2021 poz. 1188). Należy do nich zaliczyć:

- **izolację instalacji przemysłowych;**
- **przebudowę lub remont budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;**
- **modernizację lub wymianę:**
 - oświetlenia,
 - urządzeń lub instalacji wykorzystywanych w procesach przemysłowych, energetycznych, telekomunikacyjnych lub informatycznych,
 - lokalnych sieci ciepłowniczych i lokalnych źródeł ciepła w rozumieniu art. 2 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków,
 - pojazdów służących do transportu drogowego lub kolejowego;
- **odzyskiwanie energii, w tym odzyskiwanie energii w procesach przemysłowych;**
- **ograniczenie strat:**
 - związanych z poborem energii biernej,
 - sieciowych związanych z przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej, gazu ziemnego lub paliw ciekłych,
 - na transformacji,
 - w sieciach ciepłowniczych,
 - związanych z systemami zasilania urządzeń telekomunikacyjnych lub informatycznych,
 - związanych z magazynowaniem i przeladunkiem paliw ciekłych;
- **stosowanie, do ogrzewania lub chłodzenia obiektów, energii wytwarzanej w instalacjach odnawialnego źródła energii, ciepła użytkowego w wysokosprawnej kogeneracji w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne lub ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych.**

Co się może nie udać, czyli komu nie przysługują Białe Certyfikaty

Ustawodawca w ramach stymulowania przedsięwzięć inwestycyjnych w efektywność energetyczną premiuje tzw. „**efekt zachęty**”, tj. wymagane jest pierwszeństwo złożenia wniosku przed zawarciem umowy z Wykonawcą i przed rozpoczęciem prac modernizacyjnych. Zgłoszenie wniosku do URE po terminie podpisania umowy z Wykonawcą prac stanowi najczęstszą przyczynę odrzucania wniosków przez Urząd Regulacji Energetyki.

Białe certyfikaty nie przysługują również dla przedsięwzięcia, któremu przyznano:

- premię termomodernizacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków
- pomoc inwestycyjną, w przypadku gdy przyznanie świadectwa (białych certyfikatów) spowoduje przekroczenie dopuszczalnej wysokości pomocy publicznej na to przedsięwzięcie.

We wniosku o wydanie Białych Certyfikatów można łączyć tylko przedsięwzięcia tego samego rodzaju. Np. jeśli wymieniamy oświetlenie w jednym budynku i nie otrzymamy wymaganych 10 toe oszczędności, to możemy to przedsięwzięcie połączyć z modernizacją oświetlenia z innego budynku. Natomiast URE nie przyjmuje w jednym wniosku modernizacji zawierających połączone przedsięwzięcia różnego rodzaju.

Świadectwa efektywności energetycznej nie otrzymają również podmioty, które przeprowadziły inwestycje w Odnawialne Źródła Energii, np. montaż instalacji fotowoltaicznej w myśl przepisów nie jest traktowany jako przedsięwzięcie służące poprawie efektywności energetycznej, a jedynie jako zmiana źródła pozyskiwania energii.

Białe certyfikaty w branży nieruchomości

W przedsiębiorstwach należących do branży nieruchomości istnieje wiele możliwości i rodzajów przedsięwzięć, które można zgłosić do systemu białych certyfikatów. W dalszym ciągu istnieje wiele instalacji i obszarów funkcjonowania powierzchni w obiektach handlowych, które wymagają modernizacji. Wykorzystywane urządzenia z czasem generują coraz większe straty, a wykorzystywane technologie są wypierane przez technologie efektywniejsze i wydajniejsze. Najczęściej realizowane modernizacje w obiektach handlowych to:

- Wymiana central wentylacyjnych / RTU
- Wymiana oświetlenia wraz z systemem sterowania
- Wymiana falowników pomp i wentylatorów
- Wymiana agregatów chłodu
- Montaż czujników ruchu schodów ruchomych
- Rozbudowa systemu BMS
- Wymiana kurtyn powietrznych
- Zastosowanie folii refleksyjnej
- Montaż dodatkowych czujników CO₂ i sterowanie wentylacją VAV
- Docieplenie stropodachów
- Wymiana oświetlenia na parkingach

Korzyści z pozyskania Białych Certyfikatów

System białych certyfikatów został stworzony jako narzędzie służące do stymulowania inwestycji poprawiających efektywność energetyczną polskiej gospodarki, umożliwiając generowanie oszczędności energii potrzebne do realizacji celów klimatycznych UE.

Białe certyfikaty niosą za sobą wiele korzyści dla przedsiębiorstwa:

- Zmniejszenie strat energii elektrycznej i ciepłej,
- generowanie oszczędności energii u odbiorców końcowych,
- zmniejszenie kosztów prowadzenia działalności,
- obniżenie śladu węglowego poprzez redukcję emisji gazów cieplarnianych,
- środki uzyskane ze sprzedaży białych certyfikatów wpływają na szybszy zwrot kosztów poniesionych na realizowane modernizacje.

Autorka:
Anna Sapięha
Dyrektor Departamentu Wsparcia Sprzedaży i Relacji z Klientem; Kierownik Biura ds. Białych Certyfikatów, Krajowa Agencja Poszanowania Energii



1. CSRD, filar sprawozdawczości ESG

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2022/2464 z dn. 14 grudnia 2022

Wymagania dotyczące sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju

2. Taksonomia UE, ramy definicji zrównoważonych inwestycji

Rozporządzenie PE i Rady UE 2020/852 z dn. 18 czerwca 2020

Sprecyzowanie kryteriów, które pozwalają określić dane przedsięwzięcie, w tym inwestycje budowlane, mianem zrównoważonego środowiskowo

6. RTS: promowanie aspektów środowiskowych

Rozporządzenie Delegowane Komisji UE 2022/1288 z dn. 6 kwietnia 2022

Ocena zgodności przedsięwzięć z celami zrównoważonego rozwoju

Nieruchomości – otoczenie regulacyjne ESG

3. EU ETS, budynki, transport drogowy i inne sektory

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2023/959 z dn. 10 maja 2023

Uwzględnienie budownictwa w systemie handlu emisjami, stwarzające możliwości dofinansowania oraz inicjatywy dla dekarbonizacji sektora

5. SFRD: promowanie aspektów środowiskowych

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady 2019/2088 z dn. 27 listopada 2019

Ocena inwestycji (w tym w sektorze nieruchomości) pod względem celów zrównoważonego rozwoju

4. Charakterystyka efektywności energetycznej budynków

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2018/844 z dn. 30 maja 2018

Ustanowienie długoterminowej strategii renowacji istniejących budynków oraz wymogi zniwelowania zużycia energii dla nowych budynków

3.

WYCENY
NIERUCHOMOŚCI



Wpływ ESG na szacowanie wartości nieruchomości

1. Wprowadzenie

Temat wpływu czynników ESG na wycenę nieruchomości nie wybrzmiał do tej pory wystarczająco głośno. Tymczasem globalny rynek nieruchomości, jeden z głównych emitentów gazów cieplarnianych, powinien w ciągu niespełna trzech dekad stać się zeroemisyjny. Szacuje się, że w 2050 roku na świecie nadal będzie funkcjonować aż 80% istniejących¹ dziś budynków, a to najlepiej pokazuje skalę wyzwania dla branży nieruchomości

Raport „*Obsolescence = Opportunity: The Next Evolution of Office and How Repositioning and Repurposing Will Shape the Future of European Real Estate*” przygotowany przez firmę Cushman & Wakefield w 2023 r. wykazał, że ponad trzy czwarte (76%) budynków biurowych w Europie do 2030 roku może być przestarzała, o ile właściciele nie zainwestują w rozwiązania mające na celu podniesienie ich jakości lub nie znajdą dla nich alternatywnych zastosowań.

Wyzwanie to stoi przed wszystkimi uczestnikami rynku, w tym rzeczoznawcami zajmującymi się wyceną nieruchomości. Kwestie takie jak: efektywność energetyczna, rosnące koszty utrzymania, wpływ szybko zmieniającej się legislacji UE w odniesieniu do budynków czy powszechność certyfikacji wielokryterialnej, stały się typowymi aspektami, które powinny być brane pod uwagę w procesie wyceny. Rzeczoznawcy muszą być świadomi ryzyk, które mogą wpływać na wartość zarówno tych fizycznych związanych ze zmianami klimatycznymi, jak i transformacji związanych z nowymi wymogami regulacyjnymi i oczekiwaniami rynku, ale i szans związanych np. z działaniami optymalizacyjnymi w zakresie oszczędzania energii przeprowadzanych na nieruchomościach.

Dobrym podejściem będzie nowe spojrzenie na tradycyjnie opisywane cechy budynków przez pryzmat spełniania przez nie założeń zrównoważonego rozwoju w krótkim, średnim jak i długim terminie. Należy pamiętać jednocześnie (co jest podkreślone m.in. w standardzie zawodowym RICS), że „*rzeczoznawcy mają odzwierciedlać rynek, a nie go kreować*”.

¹ Call for action: Seizing the decarbonization opportunity in construction, McKinsey

2. Wyzwania legislacyjne

Ambitnym, ale niezbędnym kamieniem milowym do osiągnięcia celów Porozumienia paryskiego jest modernizacja 20% istniejących zasobów budowlanych do poziomu gotowości do zerowej emisji dwutlenku węgla do 2030 r. Aby osiągnąć ten cel wskaźnik głębokiej renowacji powinien od chwili obecnej wynosić ponad 2%. Celem renowacji powinno być także osiągnięcie 60-75% oszczędności w zużyciu energii. Dodatkowo, istniejące budynki powinny być przystosowane do instalacji odnawialnych źródeł energii, a wszystkie nowe budynki powinny spełniać nowe rygorystyczne standardy charakterystyki energetycznej.

W Unii Europejskiej postępują coraz bardziej intensywne działania legislacyjne w zakresie standardów zrównoważonego rozwoju. Głównymi regulacjami w ramach strategii zrównoważonego finansowania Europejskiego Zielonego Ładu są:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, potocznie nazywane Taksonomią UE
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych (SFDR)
- a także dotycząca raportowania zrównoważonego rozwoju organizacji, ale znacznie wpływająca na cały rynek Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (CSRD).

Nieruchomości, które są zgodne z technicznymi kryteriami klasyfikacji unijnej Taksonomii, będą coraz częściej postrzegane przez inwestorów jako cenne aktywa, ponieważ zwiększają wiarygodność portfeli w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia delegowanego SFDR uczestnicy rynku finansowego i doradcy finansowi muszą publikować oświadczenia o niekorzystnych skutkach decyzji inwestycyjnych dla czynników zrównoważonego rozwoju (PAI – Principal Adverse Impact) na swojej stronie internetowej i opisywać je w informacjach przed zawarciem umowy. Uczestnicy rynku finansowego, więc również fundusze inwestycyjne zobowiązane są ujawniać w jaki sposób ryzyka dotyczące zrównoważonego rozwoju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na wartość inwestycji, włączone są w proces podejmowania decyzji inwestycyjnych i doradztwa, a także publikować wskaźniki dla inwestycji w nieruchomości. Do obowiązkowych wskaźników, które należy ujawniać w przypadku nieruchomości należą: udział nieruchomości związanych z wydobywaniem, przechowywaniem, transportem lub produkcją paliw kopalnych oraz udział nieruchomości nieefektywnych energetycznie w portfelu. Wśród nieobowiązkowych obecnie wskaźników znajdują się m.in. zużycie energii czy emisja gazów cieplarnianych z zakresu 1, 2 i 3, czyli zarówno emisje bezpośrednie jak i emisje z całego łańcucha wartości, a w przypadku nowych budynków lub ważniejszych renowacji także zużycie zasobów.

Drugim równoległym nurtem Europejskiego Zielonego Ładu jest pakiet legislacyjny "Fit for 55". Część aktów prawnych związanych z tym pakietem jest jeszcze w trakcie procedury legislacyjnej.

Najważniejsze aspekty wpływu pakietu Fit for 55 na rynek nieruchomości w nadchodzących latach obejmują:

a) Wprowadzenie minimalnych norm efektywności energetycznej dla istniejących budynków

Pod koniec 2021 r. Unia Europejska (UE) zaproponowała gruntowne przekształcenie dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (*EPBD - Energy Performance of Buildings Directive*). Przekształcona dyrektywa EPBD ma na celu przyspieszenie tempa renowacji budynków, promowanie wykorzystania energii odnawialnej w budynkach, wprowadzenie nowej unijnej definicji „budynku bezemisyjnego”, która miałaby zastosowanie do wszystkich nowych budynków od 2027 r. oraz do wszystkich budynków poddawanych renowacji od 2030 r. Przekształcona dyrektywa EPBD ma przyspieszyć również energooszczędne renowacje w najgorszych 15% budynków w UE i ustanowić minimalne standardy charakterystyki energetycznej. Projekt dyrektywy wprowadza propozycję terminów do których budynki będą musiały osiągnąć określone klasy energetyczne. Przykładowo, budynki publiczne i niemieszkalne będą musiały osiągnąć co najmniej klasę E do 2027 r. oraz co najmniej klasę D do 2030 r.

W Polsce wciąż czekamy na wprowadzenie klas energetycznych.

Nieruchomości, które nie będą spełniać minimalnych wymagań dotyczących efektywności energetycznej nie będą mogły być przedmiotem obrotu, co dzieje się już np. w Wielkiej Brytanii.

b) Rozpoczęcie systemowego śledzenia wbudowanego śladu węglowego

Emisje CO₂ w całym cyklu życia budynków powinny być stopniowo uwzględniane, zgodnie z unijną metodologią, która zostanie ustanowiona przez Komisję Europejską. Obowiązek szacowania śladu węglowego obejmie najpierw nowe, a następnie remontowane budynki, dla których Państwa członkowskie powinny ustanowić cele w zakresie redukcji emisji gazów cieplarnianych. Zgodnie z projektem dyrektywy EPBD współczynnik ten ma być przedstawiany na świadectwach charakterystyki energetycznej dla wszystkich nowych budynków od 2030 r., a dla nowych budynków o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m² od 2027 r. Dodatkowo dla budynków powyżej 5000 m² wskaźnik ten musi być obliczony, aby osiągnąć zgodność z wymogami Taksonomii. Będzie to kolejny element który należy brać pod uwagę przy szacowaniu nieruchomości.

c) Rozszerzenie handlu uprawnieniami do emisji na sektor budowlany i sektor transportu

Systemem ETS2 zostaną objęte emisje z paliw konwencjonalnych (węgiel, koks, olej opałowy, gaz ziemny) wykorzystywanych do ogrzewania budynków. Nowy ETS2 ma nakładać cel redukcji o 43% emisji do 2030 r. w stosunku do 2005 i zacznie on obowiązywać prawdopodobnie od 2026 r. Obowiązki rozliczania emisji nakładane będą na dostawców i sprzedawców paliw wykorzystywanych do ogrzewania budynków, co w praktyce będzie oznaczać przeniesienie kosztów uprawnień na odbiorców końcowych. Wpłyne to na koszty utrzymania nieruchomości, w największym stopniu na niezmodernizowane i wysoko energochłonne obiekty.

Przyjęcie większości regulacji zaproponowanych² w pakiecie „Fit for 55” i planie RePowerEU pozwoliłoby zmniejszyć emisje CO₂ w Unii Europejskiej o ok. 60% do 2030 r w stosunku do poziomu z 1990 r.



² Źródło: <https://climateactiontracker.org/countries/eu/>

3. Standardy zawodowe

Kwestie zrównoważonego rozwoju i ESG nie są koncepcją nową w standardach RICS, Tegova i IVS Exposure draft standard IVS 104. Natomiast przykładem standardu poświęconego całościowo tematyce zrównoważonego rozwoju, który stał się w maju 2023 r. standardem zawodowym, jest dokument stowarzyszenia RICS: „Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice”.

Standard ten zapewnia praktyczne podejście do zrównoważonego rozwoju i ESG oraz wymogów sprawozdawczych w ramach profesjonalnego doradztwa i wyceny. Wg wytycznych RICS, rzeczoznawcy już dziś powinni posiadać praktyczną wiedzę na temat wpływu zrównoważonego rozwoju na wartość nieruchomości.

Aby to osiągnąć, rzeczoznawcy powinni nie tylko gromadzić dane, między innymi na temat zagrożeń środowiskowych, ale też oceniać zakres, w jakim przedmiotowa nieruchomość spełnia obecnie kryteria zrównoważonego rozwoju w tym środowiskowe, społeczne i dotyczące ładu korporacyjnego (ESG). Od rzeczoznawców oczekuje się też, że będą przedstawic swoję opinię na temat związku między czynnikami zrównoważonego rozwoju a wyceną, łącznie z komentarzem na temat korzyści i ryzyk (bądź ich braku). Jeśli czynniki zrównoważonego rozwoju i ESG zostaną zidentyfikowane i uznane jako mające wpływ na wartość, powinny zostać odzwierciedlone w wycenie.

Standard RICS wskazuje na główne szanse i ryzyka oraz opisuje cechy nieruchomości, na które trzeba zwrócić uwagę przy szacowaniu wpływu czynników zrównoważonego rozwoju na wycenę. Ich waga zależy od typu nieruchomości, celu i zakresu wyceny. Wśród nich wymienia się przede wszystkim:

- **Efektywność energetyczną, poziom emisji CO₂ i strategię dojścia do nisko/zero-emisyjności** – istotne jest tu np. porównanie kosztów i oszczędności wynikających z wdrożonych rozwiązań poprawiających efektywność energetyczną czy zweryfikowanie dodatkowych przychodów np. generowanych przez nadprodukcję energii z OZE (Odnawialne Źródła Energii).
- **Ryzyka klimatyczne** – wg standardu RICS rzeczoznawcy powinni rozważyć stopień, w jakim takie ryzyko będzie dotyczyło nieruchomości bezpośrednio lub pośrednio w krótkim lub dłuższym okresie.
- **Podejście do CAPEXu** czyli nakładów inwestycyjnych w kontekście np. wymiany elementów i systemów budynkowych na te o lepszych parametrach w celu poprawy efektywności energetycznej i obniżenia emisji CO₂.
- **Kwestie finansowe i prawne** – nieruchomości niespełniające wymogów regulacyjnych mogą być zagrożone karami, a w niektórych przypadkach spadkiem wartości (ryzyko transformacji). Podatki nakładane na emisje lub niezrównoważone aspekty nieruchomości mogą również obniżyć ich wartość. Również finansowanie nieruchomości jest coraz częściej uzależnione od implementacji strategii ESG.
- **Benchmarki i certyfikaty** – dane i kryteria stosowane w procesach certyfikatów związanych ze zrównoważonym rozwojem i ESG jak np. BREEAM, LEED, WELL, GRESB, SDG, ISO 14001 mogą stanowić cenne źródło informacji dla rzeczoznawcy majątkowego.
- **Sposób zarządzania nieruchomością** – który wpływa na faktyczne spełnienie standardów i zakres wykorzystania potencjału nieruchomości.
- **Funkcjonalność i użyteczność nieruchomości** – ocena w aspekcie możliwości adaptacji czy repozycjonowania, co może wydłużać cykl życia nieruchomości.
- **Uwarunkowania związane z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym**
- **Dostępność komunikacyjną nieruchomości** z ukierunkowaniem na komunikację publiczną.
- **Względy społeczne i dotyczące dobrostanu ludzi** – czynniki, które wpływają na komfort fizyczny i psychiczny użytkowników nieruchomości oraz utrzymanie najemców jak m.in. dostęp do przestrzeni społecznej, naturalne oświetlenie, indywidualną kontrolę temperatury, a także udogodnienia takie jak prysznice, przedszkola, żłobki czy punkty gastronomiczne.

Katalog czynników, które wskazuje Tegova jest podobny, lecz otwarty. Tegova zwraca dodatkowo uwagę na wykorzystane do budowy materiały budowlane, zanieczyszczenia gruntu i „zielone umowy najmu”.

4. Jakie cechy budynku są najbardziej istotne z punkty widzenia ESG?

Globalne badanie przeprowadzone przez firmę doradczą CBRE wśród ponad 500 ekspertów z branży nieruchomości „*Global Investor Intentions Survey*” ujawniło znaczenie pewnych ekologicznych cech budynku dla wartości nieruchomości oraz podjęcia decyzji o zawarciu transakcji. Celem było ustalenie cech, których obecność lub brak skłaniałaby inwestorów do zapłacenia więcej lub starania się o obniżkę ceny. Wśród 5 głównych cech ekologicznych mających wpływ na transakcję wymieniono na pierwszym miejscu certyfikat ekologiczny budynku i na drugim możliwość zmniejszenia zużycia energii przez budynek. Poniżej wyniki badania, które potwierdzają jak ważne dla inwestorów są kwestie oszczędzania energii czy posiadania przez budynek zielonego certyfikatu.

5 GŁÓWNYCH CECH ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MAJĄCYCH WPŁYW NA TRANSAKCJĘ:

INWESTORZY	ZAPŁACĄ WIĘCEJ (JEŚLI WYSTĘPUJĄ)	STARAJĄ SIĘ O OBNIŻKĘ CENY (JEŚLI ICH NIE MA)	ODRZUCAJĄ BUDYNEK (JEŚLI ICH NIE MA)	CAŁKOWITY WPŁYW*
Certyfikat ekologiczny budynku	47,1%	28,2%	14,1%	89,4%
Elementy zmniejszające zużycie energii	35,5%	42,4%	10,5%	88,4%
Wysoka odporność na skutki zmian klimatycznych (np. powódzie)	35,3%	28,8%	16,0%	80,1%
Inteligentna technologia sterująca funkcjami budynku w celu zmniejszenia oddziaływania na środowisko	55,0%	22,5%	2,5%	80,0%
Wytwarzanie energii odnawialnej na miejscu	60,7%	14,7%	4,3%	79,7%

Zródło: CBRE Research

Wśród społecznych cech budynku, najważniejsze czynniki, doceniane przez inwestorów, dotyczą dostępu do transportu publicznego, udogodnień dla pieszych i rowerzystów, elementy budynku wpływające na 'wellbeing' jak np. kantyna w budynku biurowym oraz posiadanie certyfikatu Well.

Z badania wynika również, że dla 88% respondentów zmniejszenie zużycia energii i emisji dwutlenku węgla jest najważniejszą kwestią ESG, która może mieć wpływ na wartość nieruchomości.

5. Certyfikacja wielokryterialna

Coraz więcej inwestorów podejmuje obecnie własne zobowiązania dościa do zerowej emisji netto i wyznacza ambitniejsze cele niż rok 2050. W sektorze nieruchomości w osiągnięciu tych celów mogą pomóc systemy certyfikacji wielokryterialnej, a tym bardziej po wprowadzeniu do tej procedury więcej kryteriów zgodnych z „Taksonomią UE”.

Certyfikacja wielokryterialna budynków stała się powszechnym elementem identyfikującym budynki komercyjne w Polsce. Międzynarodowy certyfikat jest transparentnym systemem umożliwiającym wielopoziomowe spojrzenie na budynek i jego ocenę z uwzględnieniem aspektów środowiskowych, optymalizacji energetycznej i czynników społecznych. Certyfikacja wielokryterialna umożliwia certyfikację zarówno budynków nowych jak i już użytkowanych (wersja operacyjna w systemie *BREEAM to „In-Use”; w LEED Operation & Maintenance*). Warto zaznaczyć, że certyfikacja obiektów nowych realizowana jest w zakresie projektu i fazy realizacyjnej natomiast tzw. certyfikacje operacyjne weryfikują procesy eksploatacyjne i sposób zarządzania nieruchomością.

Jak pokazuje raport wydany przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego (PLGBC): „Zrównoważone Certyfikowane Budynki 2023” w Polsce mamy już prawie 37 mln m² powierzchni certyfikowanych obiektów, zdecydowanym liderem jest certyfikacja BREEAM (z udziałem ponad 80%). Liczba budynków certyfikowanych w Polsce przekroczyła już 1600 i zanotowała 20% wzrost rok do roku (stan na marzec 2023). Najszybciej rośnie obecnie liczba certyfikowanych budynków magazynowych: ponad 35% rok do roku co daje wynik ponad 540 certyfikowanych budynków i 55% certyfikowanej nowoczesnej powierzchni magazynowej. W sektorze biurowym certyfikowane jest już 90% nowoczesnej powierzchni biurowej (klasy A i B), natomiast w sektorze handlowym 60% powierzchni.

Najpopularniejsze systemy certyfikacji: BREEAM i LEED są powszechnie wybierane przez deweloperów. Na rynku przybywa budynków uzyskujących wyższe poziomy certyfikacji. Jak wskazano w raporcie PLGBC, 49% budynków certyfikowanych systemem BREEAM uzyskało ocenę „Very Good”, natomiast odpowiednio 32% i 2% uzyskało ocenę „Excellent” i „Outstanding”.

BREEAM Stopnie Klasyfikacji

Ocena	%
Outstanding	≥ 85
Excellent	≥ 70
Very Good	≥ 55
Good	≥ 45
Pass	≥ 30
Unclassified	< 30

W zakresie drugiego co do popularności systemu certyfikacji w Polsce: LEED, którym objętych jest niecałe 14% wszystkich certyfikowanych obiektów w Polsce, widać dużą zbieżność w ocenach: poziom „Gold” (drugi najwyższy stopień oceny) osiągnęło 56% certyfikowanych budynków a „Platinum” (najwyższy poziom certyfikacji) 36% certyfikowanych budynków.

Z obserwacji preferencji inwestorów wynika, że doceniają oni wartość wyższej oceny certyfikacji i podejmują decyzje odnośnie inwestowania w nowe rozwiązania z zakresu oszczędzania wody, energii czy zarządzania recyklingiem odpadów w kwestii rozwiązań ekologicznych lub innych rozwiązań z obszaru społecznego takich jak: zapewnienie infrastruktury rowerowej czy dostępu do stołówki.

Od pandemii znacząco wzrosło zainteresowanie certyfikacją WELL Health-Safety Rating, która kładzie nacisk na komfort i zdrowie najemców w budynkach. Pierwszym certyfikowanym obiektem WELL HSR był w 2021 budynek biurowy w Katowicach, obecnie (stan na 2023 r.) przyznano już ponad 100 takich certyfikatów. Na rynku polskim pojawiły się również certyfikaty takie jak WiredScore i SmartScore oceniające nieruchomości pod kątem zaawansowania technologicznego i inteligentnych rozwiązań. Już teraz najemcy z sektora technologicznego tacy jak Google czy Microsoft preferują lokowanie się w budynkach, które mogą pochwalić się takimi certyfikatami.

Firma doradcza JLL opublikowała w styczniu 2023 r. raport bazujący na analizie prawie 600 transakcji inwestycyjnych nieruchomości komercyjnymi, jakie miały miejsce od stycznia 2017 r. do grudnia 2021r. w centralnym Londynie analizujący, jaki jest wpływ ustalonych kryteriów dla budynku zrównoważonego na wyniki finansowe. Raport wskazuje, że certyfikacja BREEAM pozwoliła zwiększyć poziom czynszów o ponad 11% a wartość nieruchomości nawet o 20%. Raport wskazał również, że nie stwierdzono statystycznie istotnych różnic pomiędzy różnymi poziomami BREEAM.

6. Efektywność energetyczna a wpływ na koszty utrzymania

W obliczu kryzysu energetycznego, który zmusił właścicieli i najemców nieruchomości do uważnego zwrócenia uwagi na koszty utrzymania, obserwuje się silne zainteresowanie tematami efektywności energetycznej, możliwościami obniżenia kosztów energii i ciepła, korzystania z odnawialnych źródeł energii oraz wykorzystania inteligentnych rozwiązań budynkowych, które pozwolą na optymalne zarządzanie mediami w tym energią elektryczną. Inwestorzy i najemcy coraz częściej są skłonni zapłacić więcej za budynki posiadające możliwość wytwarzania energii odnawialnej na miejscu oraz technologię monitorowania i regulowania zużycia energii.

Z analiz firmy doradczej Colliers wynika, że ceny energii elektrycznej w Polsce pozostaną na wysokim poziomie, a potrzeby zaadresowania zaostających się regulacji unijnych w obszarze alternatywnych źródeł energii będą rosły. Obecnie niemal 70% energii elektrycznej w Polsce jest produkowane z elektrowni węglowych. Dostępność energii oraz cena emisji CO₂ będą determinowały przyszły poziom cen. Głównym celem i wyzwaniem stojącym przed właścicielami i zarządcami nieruchomości komercyjnych jest zatem gospodarowanie energią w taki sposób, aby zredukować jej zużycie i jednocześnie zwiększać udział energii pochodzącej bezpośrednio z OZE.

Ilość energii produkowanej z odnawialnych źródeł energii w Polsce jest ograniczona w stosunku do potrzeb budynków komercyjnych. Istnieje kilka modeli, za pomocą których właściciele mogą wykorzystywać energię z zielonych źródeł. Strategia zakupu energii z uwzględnieniem kontraktu bezpośredniego ze źródłem odnawialnym (PPA – Power Purchase Agreement) daje wiele korzyści: ograniczenie ryzyka dalszego wzrostu kosztów zakupu energii, zapewnienie możliwości stabilizacji kosztu energii w budżecie operacyjnym (service charge) czy zmniejszenie ryzyka braku ofert na energię lub wypowiedzenia umowy na jej sprzedaż. Nie bez znaczenia jest również możliwość wygenerowania oszczędności przy rosnących kosztach wytworzenia energii z węgla lub gazu i zmniejszenie śladu węglowego nieruchomości. Oprócz wymiernych korzyści warto wymienić również realizację wymagań unijnych (CSRD, Taksonomia EU), redukcję emisji gazów cieplarnianych (GHG) w raportowanych zakresach 1 i 2 (Scope 1, 2), a także wsparcie najemców w redukcji emisji GHG w zakresie 3 (Scope 3).

Postawienie na OZE jest zgodne z polityką REPower EU zaprezentowaną przez Komisję Europejską, która zakłada wprowadzenie od 2026 r. obowiązku montażu systemów fotowoltaicznych na nowych budynkach komercyjnych o powierzchni użytkowej ponad 250 m² a od 2027 r. również na istniejących budynkach.

Właściciele i zarządcy nieruchomości rozważają również zasadność i opłacalność wdrożenia lokalnego dystrybutora (OSDn).

W klasycznym modelu sprzedaży energii jest ona refakturowana na najemców i stanowi część kosztów opłaty eksploatacyjnej. Najemcy nie mogą korzystać z zasady TPA (Third Party Access), co oznacza brak możliwości korzystania przez najemcę z sieci lokalnego dostawcy energii w celu dostarczenia energii elektrycznej kupionej przez niego u dowolnego sprzedawcy.

W ramach OSDn spółka energetyczna dzierżawi infrastrukturę energetyczną w budynku, zatem właściciel zyskuje stały miesięczny czynsz dzierżawny, outsourcing kosztów utrzymania infrastruktury energetycznej oraz poprawę NOI. Najemcy zyskują możliwość wybrania dowolnego sprzedawcy na warunkach, jakie uzgodni – mogą podpisać bezpośrednio umowy PPA lub korzystać z własnych farm PV.

Koszty energii stają się coraz bardziej znaczącą pozycją w opłatach eksploatacyjnych. Colliers przeprowadził analizę blisko 100 nieruchomości biurowych na rynku pod kątem wysokości stawki opłat eksploatacyjnych w 2022 i 2023 roku. Z analizy wynika, że średni wzrost w stosunku do 2022 roku wyniósł około 30% w warszawskich biurowcach, na rynkach regionalnych zaś ok. 21%. Tylko w sektorze biurowym koszty energii elektrycznej wzrosły średnio o 4,9 PLN/m², natomiast w niektórych budynkach ta grupa kosztowa zwiększyła swój udział w budżecie eksploatacyjnym z około 12-15% do ponad 40%.

Szczególnie w sektorach, w których występuje dość duży udział powierzchni wspólnych wysokie koszty energii mają wpływ na koszty funkcjonowania z uwagi na ustępstwa na rzecz niektórych najemców w ograniczaniu opłat eksploatacyjnych lub rozliczanie się w ryczałcie.

7. Wpływ ryzyka klimatycznego na wartość

Kryzys klimatyczny, który następuje na skutek rosnącej emisji gazów cieplarnianych na Ziemi, spowodował już wzrost średniej globalnej temperatury przynajmniej o ok. 1 stopień Celsjusza powyżej poziomu sprzed epoki przemysłowej. Wzrost średniej temperatury wiąże się z poważnymi negatywnymi skutkami zwiększenia częstotliwości i intensywności huraganów, suszy czy fali upałów, a także ekstremalnych opadów, które mogą prowadzić do powodzi.

Celem Porozumienia paryskiego jest wzmocnienie globalnej reakcji na zagrożenie zmianą klimatu poprzez działanie na rzecz utrzymania globalnego wzrostu temperatury do 2100 r. znacznie poniżej 2 stopni Celsjusza powyżej poziomu sprzed epoki przemysłowej oraz kontynuowanie wysiłków na rzecz ograniczenia wzrostu temperatury do 1,5 stopnia Celsjusza.

Badanie JLL z 2020 r. wykazało, że 78% inwestorów uważało, że ryzyko klimatyczne jest ryzykiem finansowym. Z perspektywy inwestora lub właściciela, ale również najemcy nieruchomości, emisyjność budynku może być kryterium oceny jego jakości i wartości.

Ograniczenie negatywnych skutków kryzysu klimatycznego w tym ograniczenie emisji gazów cieplarnianych i stałe poprawianie efektywności energetycznej powinny na stałe wpisać się w działania uczestników sektora nieruchomości. Co istotne, obecnie globalnie zaledwie ok. 20% emisji pochodzi z procesów budowlanych, zaś ok. 80% pochodzi z fazy operacyjnej budynków³.

Indywidualna ocena wystąpienia tego ryzyka jest wyjątkowo istotna zarówno dla decyzji o lokalizacji nieruchomości, jak i dla wyboru strategii inwestycyjnej. Naturalne staje się też prognozowanie kosztów związanych ze zmianami klimatu np. dodatkowego ubezpieczenia nieruchomości, oszacowania ilości energii potrzebnej na chłodzenie, a także ocena możliwości zapewnienia nieprzerwanych dostaw prądu. Potencjalne ograniczenia w dostawach energii czy wody mogą powodować zasadnicze utrudnienia w prowadzeniu działalności. Istnieje ryzyko wypowiedzenia umów najmu lub żądania renegotjacji czynszu. Pojawić się może pytanie o kontynuację działalności biznesowej na obszarze objętym rosnącymi zagrożeniami klimatycznymi.

W obliczu ryzyka podniesienia poziomu wód inwestorzy powinni ocenić, czy nieruchomość, którą planują zbudować na terenie wskazanym jako możliwy przyszły teren zalewowy zdąży się zamortyzować ekonomicznie w założonym okresie inwestycyjnym. Może się także okazać, że planowana inwestycja zostanie uznana za przedsięwzięcie nie spełniające wymogów korporacyjnych.

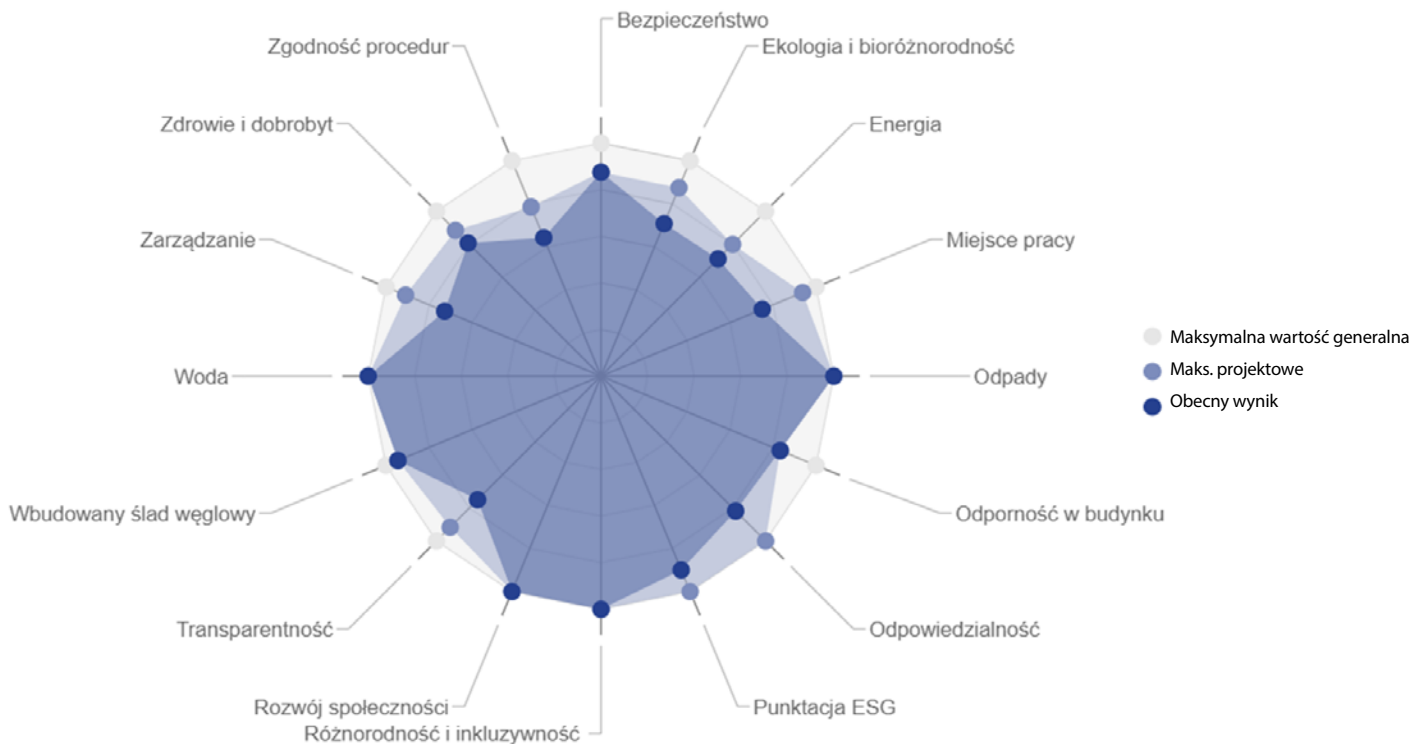
#CASE

W przypadku audytu ESG, który wykonał Colliers dla Magazynu Bawełny analizie poddano 136 wskaźników oraz 15 wskaźników efektywności (KPI). Przedstawione wyniki procentowe dla poszczególnych źródeł (KPI) powinno się interpretować jako stosunek szans i zagrożeń związanych z projektem.

W procesie oszacowano zarówno średnią stopę szansy zgodności (average compliance opportunity rate) jak i średnią stopę ryzyka zgodności (average risk compliance rate). Skalkulowano zgodnie z autorską metodologią Colliers roczną emisję CO₂ (kg/CO₂/e/mkw) oraz wyznaczono rok, w którym emisyjność budynku zejdzie ze ścieżki poziomu dekarbonizacji przewidywanego przez Porozumienie paryskie. Wskazano też główne szanse nieruchomości, wśród których wymienić należy zmniejszenie ryzyka potencjalnego wpływu ekstremalnych temperatur w systemach HVAC i fasadach poprzez odpowiednią konstrukcję nieruchomości czy zrównoważony system odprowadzania wody deszczowej do podlewania roślinności.

Za ryzyka uznano np. brak otwieralnych okien czy brak instalacji budynkowych do ciągłego monitorowania jakości środowiska wewnętrznego.

³ Źródło: IEA



Źródło: Raport Colliers ESG Due-Diligence-Summary Report - Magazyn Bawelny

Specjaliści z firmy Cushman&Wakefield Polska zwracają uwagę, że coraz powszechniejsze jest wykonywanie analiz Net Zero Carbon oraz tworzenie strategii dekarbonizacji dla nieruchomości.

Analiza Net Zero Carbon umożliwia planowanie ścieżki dekarbonizacyjnej w dłuższym okresie. W trakcie analizy wykonuje się audyt energetyczny, a także wykorzystuje się narzędzie CRREM opisane poniżej i analizuje różne scenariusze dojścia do Net Zero Carbon, poprzez wprowadzenie zidentyfikowanych podczas analizy potencjalnych usprawnień technicznych w budynku. W pierwszej kolejności analizowane są możliwości polegające m.in. na optymalizacji pracy istniejących instalacji budynkowych, m.in. HVAC czy automatyki budynkowej. Wprowadza się monitorowanie i optymalizację wykorzystania energii cieplnej w budynku, odzysk ciepła, wody technologicznej, usuwa nieszczelności w instalacjach. Wymierne oszczędności zapewnia także wymiana oświetlenia na LED, instalacja paneli fotowoltaicznych czy zastosowanie chłodzenia adiabatywnego.

Kolejnym krokiem audytu Net Zero jest oszacowanie nakładów inwestycyjnych wspierających dekarbonizację budynku w perspektywie średnio- i długoterminowej, a także sposoby pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł.

8. Narzędzie CRREM

Fundusze inwestycyjne korzystają m.in. z takich narzędzi jak m.in. **Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)**.

CRREM to globalna inicjatywa, w ramach której powstało narzędzie pozwalające inwestorom i właścicielom nieruchomości zidentyfikować i ocenić ryzyko związane z nadmierną emisją dwutlenku węgla w budynkach w trakcie ich użytkowania w kontekście wymogów regulacyjnych. Narzędzie CRREM opiera się na danych dotyczących zużycia energii w budynku i pokazuje w praktyce gdzie dana nieruchomość jest położona na ścieżce dekarbonizacji zgodnej z celami Porozumienia paryskiego, zakładającym utrzymanie średniego wzrostu globalnej temperatury na poziomie poniżej 1,5° C poprzez osiągnięcie zerowej emisyjności netto do 2050 roku.

CRREM wprowadził pojęcie „*stranding year*”, który jest orientacyjnym terminem, w którym nieruchomość nie będzie zgodna z krajowymi i specyficznymi dla danego sektora ścieżkami dekarbonizacji wynikającymi z Porozumienia paryskiego i wymagać będzie poniesienia nakładów inwestycyjnych, przez co może stać się mniej atrakcyjna rynkowo ze względu na zmiany transformacyjne w kierunku gospodarki niskoemisyjnej.

Do zmian transformacyjnych należą m.in. nowe wyzwania środowiskowe, restrykcyjne przepisy dotyczące zrównoważonego rozwoju czy zmieniające się normy społeczne i relacje rynkowe, w tym wymagania najemców czy inwestorów. Niezgodność z założeniami gospodarki niskoemisyjnej sprawi, że nieruchomości nieefektywne energetycznie lub zależne od paliw kopalnych będą mniej pożądane i uważane za inwestycje bardziej ryzykowne.

Narzędzie CRREM pomaga zaplanować nakłady inwestycyjne konieczne do adaptacji budynków, aby poprawić efektywność energetyczną oraz oszacować i zminimalizować ryzyko związane z transformacją, które może dotyczyć nieruchomości w perspektywie krótko-, średnio- i długoterminowej. Analiza tego ryzyka pozwala na zminimalizowanie jego negatywnego wpływu na wartość nieruchomości, więc jest cenna zarówno dla jej właściciela nieruchomości i inwestorów i może również dostarczyć informacji w procesie wyceny.

Patrząc z praktycznego punktu widzenia, o ile oszacowanie kosztów wymiany systemów budynkowych czy innych elementów związanych z modernizacją nieruchomości nie jest procesem skomplikowanym, o tyle dużo trudniej jest skalkulować chociażby ryzyko wynikające z pojawienia się nowych podatków czy opłat związanych z nadprogramowymi emisjami CO₂ (co również jest elementem ryzyka transformacji). Tymczasem według szacunków przeprowadzonych przez **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**, międzynarodową organizację, która tworzy uznane na całym świecie benchmarki do śledzenia wyników ESG dla branży nieruchomości i corocznie analizuje przedsiębiorstwa pod kątem ich działań w zakresie ESG – średni „stranding year” w sektorze nieruchomości dla Europy przypada już na 2025 rok.

To jasny sygnał, że proces transformacji musi znacząco przyspieszyć.

9. Nakłady inwestycyjne związane z ryzykiem ESG

Pomimo tego, że CAPEX związany z opisanymi wyżej ryzykami ESG wymaga specjalistycznego spojrzenia na nieruchomość, co do zasady nie różni się od innych kosztów ponoszonych w celu dostosowania nieruchomości do nowych przepisów i oczekiwań rynku. A zatem CAPEX związany z ryzykiem ESG, powinien być traktowany jak każde inne nakłady inwestycyjne wynikające z prawa miejscowego czy oczekiwań rynku. Tempo w jakim następują zmiany w podejściu do inwestowania z uwzględnieniem czynników ESG, wymaga jednak zastanowienia w jaki sposób ujmować koszty CAPEX w wycenie. Będzie to miało znaczący wpływ na większość aktywów na rynku. Tym bardziej, że rośnie niepewność co do kosztów niezbędnych do poniesienia, szczególnie w przypadku starszych budynków.

Warto dodać, że jeszcze kilka lat temu, nakłady inwestycyjne na elementy środowiskowe i czynniki społeczne, które podnosiły wartość nieruchomości, mógł wygenerować tzw. zieloną premię, podczas gdy obecnie i w kolejnych latach służyć będzie przede wszystkim celom opisanym wyżej, a więc utrzymaniu wartości i zapobieganiu utracie wartości nieruchomości.



10. Bańka węglowa („carbon bubble“)

Istnieje obawa, że jeśli wyceny nieruchomości, nie odzwierciedlają kosztów i korzyści dekarbonizacji, a także innych czynników związanych z transformacją jak np. nieprzestrzeganie przyszłych przepisów lub niespełnienie oczekiwań i wymogów rynkowych w zakresie ESG, może powstać **tzw. bańka węglowa („carbon bubble“)**. Jeśli pozwolimy na jej rozrośnięcie i zbyt późno zaczniemy odzwierciedlać czynniki związane z transformacją w kierunku gospodarki niskoemisyjnej w wycenach, istnieje ryzyko, że tzw. „bańka węglowa” może doprowadzić w pewnym momencie do znaczących i nagłych dostosowań cen.

Jednocześnie rzeczoznawcy majątkowi nadal nie mają wystarczających danych rynkowych, aby odpowiednio odzwierciedlić ryzyka transformacji związane z ESG w wycenach.

Tego zdania są między innymi eksperci The Urban Land Institute Europe (ULI), którzy ostrzegają branżę nieruchomości przed poważnym kryzysem, o ile nie zostaną wypracowane standardy pozwalające na realne odzwierciedlenie skutków transformacji w wycenach.

ULI w ramach opracowanych wytycznych „*Transition Risk Assessment*” Guidelines for Consultation opublikował wytyczne dotyczące oceny ryzyka transformacji, które pomagają właścicielom i zarządom nieruchomości przejść krytyczną barierę na drodze do dekarbonizacji nieruchomości. Proponowane wytyczne stanowią kolejny krok, który może pomóc branży ustandaryzować sposób oceny i ujawniania ryzyka transformacji.

Celem tych wytycznych jest standaryzacja ujawniania ryzyka transformacji w całym łańcuchu wartości inwestycji w nieruchomości. ULI zidentyfikowało ryzyka transformacji, które mają istotny wpływ na aktywa nieruchomościowe obecnie i w przyszłości. Należą do nich m.in. koszty dekarbonizacji, koszty energii, ceny emisji dwutlenku węgla, amortyzacja nieruchomości, zmiana dochodów z najmu, pustostany w wyniku działań dekarbonizacyjnych, ślad węglowy wbudowany czy exit yield.

Dla przykładu, w przypadku najmu, ULI wskazuje, że dziś opis ryzyka odnosi się to do potencjalnej zmiany dochodu z wynajmu wynikającej z działań związanych z dekarbonizacją. Rzeczoznawcy już obserwują wzrost przychodów z wynajmu dla najlepszych budynków biurowych pod względem klasy energetycznej. Ponadto przewiduje się także zmniejszenie potencjalnego dochodu dla budynków o bardzo niskiej efektywności energetycznej.

Nie mamy dziś jednak powiązania przyczynowo-skutkowego dekarbonizacji z wartością, natomiast możemy wycenić naruszenie minimalnych norm czy standardów dla budynków.

W przyszłości, jak przewiduje ULI, ryzyko to może być poszerzone o wpływ innych czynników niż sama dekarbonizacja.

11. ESG z punktu widzenia właściciela i nabywcy nieruchomości

Zachowania inwestorów na rynku nieruchomości dostarczają kolejnych istotnych informacji o wpływie ESG na płynność i wartość aktywów. Kryzys energetyczny z początku roku, który wpłynął na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, jak również rosnąca świadomość czynników środowiskowych i społecznych, wywarły presję na właścicielach nieruchomości, żeby włączyć cele ESG do swojej polityki inwestycyjnej. 60% respondentów badania przeprowadzonego przez CBRE stwierdziło, że uwzględnią już czynniki ESG w swoich strategiach inwestycyjnych.

Badania motywacji inwestorów pomagają w interpretacji, które cele z zakresu ESG są obecnie najważniejsze dla inwestorów, i tak zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych jest ważne dla 74% inwestorów z Europy i 80% inwestorów z USA.

W ostatnich latach można zaobserwować trend, zgodnie z którym inwestorzy aktywnie włączają kwestie ESG do swoich procesów inwestycyjnych. W rezultacie mamy więc do czynienia z rozwojem zrównoważonego inwestowania opartego na zarządzaniu ryzykiem związanym z aspektami środowiskowymi i społecznymi. Odpowiednia i świadoma ocena tych ryzyk ma zasadnicze znaczenie dla wartości aktywów danego inwestora, a przede wszystkim dla wartości nieruchomości zabudowanych. Inwestorzy oczekują od rzeczoznawców majątkowych oceny ryzyk związanych z aspektami środowiskowymi i społecznymi i odzwierciedlenie ich w wycenie.

Należy jednak podkreślić, że rzeczoznawcy majątkowi w zasadzie zawsze komentują w swoich raportach z wycen uwarunkowania środowiskowe wycenianej nieruchomości, opisują jakie certyfikaty posiada dana nieruchomość, analizują zużycie energii elektrycznej i opisują koszty operacyjne nieruchomości porównując je z poziomem rynkowych kosztów operacyjnych dla podobnych nieruchomości, komentują aspekty geologiczne, hydrologiczne, występowanie zagrożenia powodziowego, opisują szeroko rozumiane ryzyka środowiskowe. Można stwierdzić zatem, że aspekty związane z ESG nie są tak naprawdę niczym nowym dla rzeczoznawców. Oczekuje się jednak, aby te ryzyka zostały nie tylko zdefiniowane i opisane przez rzeczoznawców, ale również ujęte w wycenie w sposób wymierny, który pozwoli inwestorowi przełożyć kwestie związane z ESG i nakłady inwestycyjne, z tym związane na wartość dodaną dla nieruchomości.

Inwestorzy mają nadzieję, że rzeczoznawcy po przeanalizowaniu strategii ESG w tym aspektów środowiskowych i społecznych, wdrożonych przez właściciela nieruchomości, uwzględnią je w ocenie ryzyk związanych z daną nieruchomością i w sposób współmierny odzwierciedlą to w stopie kapitalizacji i stopie dyskonta dla danej nieruchomości.



12. Jak fundusze inwestycyjne podchodzą do przygotowania swoich portfeli nieruchomości do spełnienia wymagań ESG wynikających z legislacji UE?

Rosnąca w ostatnich latach liczba regulacji w zakresie ESG zobligowała inwestorów do wdrażania strategii ESG, w których ujmowane są aspekty finansowe i pozafinansowe związane ze zrównoważonym zarządzaniem. Korzyści jakie widzą inwestorzy w związku z implementacją strategii ESG to przede wszystkim:

- obniżenie kosztów operacyjnych,
- wydłużenie życia nieruchomości,
- zwiększenie i utrzymanie wysokiego poziomu wynajęcia nieruchomości,
- możliwość pozyskiwania energii z alternatywnych odnawialnych źródeł
- możliwość minimalizacji negatywnego wpływu ryzyk klimatycznych.

Inwestorzy przygotowując swoje nieruchomości do regulacji związanych z ESG w pierwszej kolejności zlecają wykonanie audytów energetycznych, ekologicznych i gospodarki odpadami w celu przeanalizowania nieruchomości pod względem efektywności energetycznej i jej wpływu na środowisko. Następnie na podstawie przeprowadzonych analiz rozbudowują budżety nakładów inwestycyjnych (tzw. CAPEX) o pozycje kosztowe takie jak CAPEX środowiskowy, który zawiera przede wszystkim wydatki związane ze zrównoważonym zarządzaniem nieruchomością. Są to między innymi wydatki mające na celu znaczące obniżenie zużycia mediów. Wielu inwestorów korzysta z platformy „Measurabl” oraz CRREM, który jest jednym z modułów zaimplementowanych w tej platformie, na której gromadzone są m.in. dane dotyczące zużycia mediów oraz gospodarki odpadami (ilość wytworzonych odpadów wraz z podziałem na poszczególne frakcje).

Zwłaszcza w przypadku nieruchomości handlowych, istotną częścią ESG są aspekty społeczne. Właściciele i zarządcy obiektów handlowych w ramach tej strategii prowadzą działania mające na celu zaangażowanie lokalnych społeczności, współpracują z lokalnymi instytucjami. W ramach współpracy organizują na przykład bezpłatne wydarzenia dla mieszkańców promujące **ochronę środowiska**. Z kolei dla najemców obiektów handlowych organizowane są programy treningowe, czy webinary z wykorzystaniem mediów społecznościowych, w ramach których promowana jest polityka zrównoważonego zarządzania.

Kolejnym elementem strategii ESG wdrażanej przez inwestorów i właścicieli nieruchomości jest wprowadzenie tzw. zielonych umów najmu. W umowach najmu zawierane są tzw. „Zielone klauzule”, które definiowane są też jako „Wytyczne w Zakresie Zrównoważonego Zarządzania Nieruchomością”. Wytyczne te zawierają rekomendacje dla najemców, aby zobowiązali się do prowadzenia działalności w wynajmowanych powierzchniach z uwzględnieniem dbałości o środowisko naturalne. W szczególności, w zakresie **operacyjnej efektywności energetycznej**, w ramach której najemca będzie analizował możliwe do wdrożenia usprawnienia proekologiczne, celem będzie zredukowanie zużycia energii oraz emisji CO₂. **Rekomendowana jest też operacyjna gospodarka wodna**, mająca na celu zredukowanie zużycia wody oraz działania mające na celu redukcję śladu węglowego, na przykład przez wykorzystywanie alternatywnych sposobów transportu oraz promowanie transportu publicznego.

Katalog proekologicznych praktyk zrównoważonego zarządzania zapisany w umowach najmu **powinien być standardem rynkowym odzwierciedlonym przez rzeczoznawcę majątkowego w wycenie nieruchomości**. Będzie miało on także wpływ na określaną wartość nieruchomości np. przez lepszy wizerunek nieruchomości i lepszą pozycję konkurencyjną, optymalizację kosztów operacyjnych, a co za tym idzie – spełnienie celów zrównoważonego rozwoju oraz poprawę wizerunku firmy.

Aby zrozumieć analizę aktywów pod kątem ESG, inwestorzy coraz częściej przeprowadzają dodatkowe oceny takie jak ESG DD, ESG Audit czy ESG Assessment itp. Ich celem jest przede wszystkim zrozumienie całościowych referencji ESG aktywów, tak, aby inwestorzy byli w stanie chronić ich wartość i minimalizować ryzyko.

13. „Green premium” czy „brown discount”

Wszystkie opisane powyżej aspekty stanowią nowe spojrzenie na nieruchomości w kontekście spełniania przez nie wymagań regulacyjnych, możliwości uzyskania finansowania bankowego na daną inwestycję czy zakup aktywa oraz oczekiwań uczestników rynku. Istotna w tym zakresie może być analiza czy na polskim rynku obserwujemy już zieloną premię „**green premium**” dla budynków z najlepszą certyfikacją, energooszczędnych, korzystających z OZE czy raczej tzw. „**brown discount**” dla budynków niespełniających oczekiwań regulacyjnych i rynkowych?

Analizując zmiany jakie zachodzą na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, obserwujemy raczej „**brown discount**” niż „**green premium**”. Pewien zestaw cech rynkowych, w tym cechy omówione już w tym rozdziale, stał się standardowym oczekiwaniem rynku, natomiast brak tych cech powoduje, że nieruchomość narażona jest coraz częściej na wystąpienie „brown discount” związanego z koniecznością poniesienia w niedalekiej przyszłości wydatków kapitałowych np. na wykonanie audytu energetycznego, uzyskanie zielonego certyfikatu czy na poprawę efektywności energetycznej. Badania wskazują, i to mimo ograniczonej obecnie ewidencji transakcyjnej, że inwestorzy planują lub przeprowadzają już zrównoważone inwestycje na swoich nieruchomościach broniąc się przed utratą wartości swojego aktywa lub bardziej w celu jej ochrony niż w celu osiągnięcia premii. Wzmacnianie wizerunku marki czy kwestie regulacyjne są znacznie rzadziej motywacją dla zmiany. Ochrona wartości nie jest też jedynym celem. Strategia niektórych funduszy już teraz opiera się na inwestowaniu jedynie w budynki przyjazne środowisku i społeczeństwu.

Wykazanie „**green premium**” czy „**brown discount**”, w zależności od tego jaką zrównoważony zestaw cech posiada budynek, powinien być oparty na aktualnej ewidencji rynkowej i konkretnej analizie podejścia inwestorów/nabywców. Analiza pod kątem utraty wartości w przypadku nieposiadania przez nieruchomość pewnego standardowego zestawu cech, może być pomocna w wykazaniu jakie działania muszą być podjęte na nieruchomości. Dyskonto jest oczekiwane w przypadku nieposiadania przez budynek pewnych pożądanых cech takich jak: brak oświetlenia LED, brak dostępu do infrastruktury rowerowej, nieefektywna i nieelastyczna powierzchnia, słaba jakość powietrza oraz brak monitorowania jakości czy brak dostępu do zadbanego i bioróżnorodnego terenu zielonego. Z drugiej strony pewne cechy są pożądane przez część inwestorów, którzy są w stanie zapłacić konkretną premię np. za dostęp do energii odnawialnej na nieruchomości.

Warto podkreślić, że obecność lub brak tych cech w coraz większym stopniu wpływa również na decyzje najemców dotyczące wyboru budynku i w coraz większej liczbie przypadków eliminuje z rozważań budynki niespełniające standardów.



14. Wyzwania w kontekście uwzględnienia aspektów ESG w wycenie

W wycenie posługujemy 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.

Ograniczona dostępność danych i wskaźników do porównań, to jedno z największych wyzwań w kontekście uwzględnienia aspektów ESG w wycenie nieruchomości. Bez rzetelnych dowodów, w tym szczególnie tych pochodzących z transakcji inwestycyjnych, pogłębia się trudność związana z oszacowaniem, jaką rolę odgrywa dany czynnik środowiskowy czy społeczny w transakcji inwestycyjnej i jak go skwantyfikować w stopie zwrotu z inwestycji.

Trudność polega również na tym, że w podejściu uwzględniającym cele ESG mówimy o zabezpieczeniu przyszłej wartości, co jest bardzo ważne z punktu widzenia właściciela nieruchomości, natomiast na ten moment może nie mieć wpływu na wartość nieruchomości. Brakuje również potwierdzenia w zaistniałej ewidencji rynkowej. Przykładem może być liczenie śladu węglowego, które nie należy do oceny rzeczoznawcy majątkowego, natomiast rzeczoznawcy powinni odwołać się do dokumentów takich jak zielone certyfikaty albo świadectwo charakterystyki energetycznej.

Podejście rzeczoznawców jest obecnie bardziej pragmatyczne niż ambitne. Jest to uzasadnione, żeby zapewnić spójność i przewidywalność tak, aby rynek mógł posuwać się naprzód w uznawaniu standardowych praktyk dotyczących tego, jak uwzględniać kwestie zrównoważonego rozwoju w wycenie aktywów.

Szansą dla rzeczoznawców może stać się np. ocena ryzyka klimatycznego i transformacyjnego, które mogą stanowić element strategicznego doradztwa oferowanego klientom zarówno w ramach wyceny nieruchomości jak i oceny inwestycji. Brakuje dziś jednak solidnych wytycznych dotyczących sposobu sygnalizowania tego ryzyka w ramach wycen. Nie każda metoda wyceny pozwala też na bezpośrednie uwzględnienie takiego ryzyka. Z drugiej strony, przy wycenie na potrzeby zabezpieczenia wiarygodności, banki jasno sygnalizują potrzebę odzwierciedlenia aspektów ESG. Zwłaszcza dla tego celu wyceny rzeczoznawca winien zwrócić uwagę na możliwość zielonej transformacji dla określonego budynku, i w przypadku trudności w dostosowaniu budynku, opisać to w ryzykach.

Warto też zaznaczyć, że wraz dostosowaniami regulacyjnymi i rynkowymi, to co obecnie wydaje się nowością, stanie się standardem, na rynku zachodzą bowiem zmiany ukierunkowane na poszerzenie i usystematyzowanie wiedzy o tym, na ile nieruchomości odpowiadają na wyzwania klimatyczne.

Autorzy:



Anna Baran, MRICS,
Head of Valuation,
G City Europe



Łukasz Grzywacz,
Head of ESG and Sustainability
Transformations, JLL



Krzysztof Jarocki
Senior Director Valuation,
JLL



Ilona Otoka, Senior Senior ESG
Consultant / Property Valuer
Strategic Consulting & ESG Advisory
Cushman & Wakefield



Marta Woźniak,
Associate Director,
Valuation & Advisory,
CBRE



Alicja Zajler,
Dyrektor Działu Wycen
i Doradztwa,
Colliers



Katarzyna Wenerska,
Associate Director,
Dział Wycen i Doradztwa,
Knight Frank



Małgorzata Krzystek,
Dyrektor Działu
Wycen i Doradztwa,
Knight Frank

4.

ZIELONE UMOWY
NAJMU

Przykłady dobrych praktyk dla zielonych umów najmu w Polsce - *wprowadzenie do zielonych umów*

Co to jest „zielona” umowa najmu

„Zielona umowa najmu” to standardowa umowa najmu uzupełniona o dodatkowe postanowienia lub załączniki, które mają na celu określenie wzajemnych wysiłków stron umowy dla zapewnienia, aby budynek i znajdująca się w nim powierzchnia będąca przedmiotem najmu, były używane i zarządzane, jak również zrealizowane (jeżeli ma to zastosowanie do powstających budynków lub powierzchni) w sposób sprzyjający zrównoważonemu rozwojowi oraz poprawie efektywności środowiskowej budynku i wynajmowanych powierzchni.

W praktyce pojęcie „zielony najem” jest używane w odniesieniu do każdego rodzaju postanowienia, które ma na celu zrównoważone korzystanie i zarządzanie budynkiem.

Jak dotychczas w Polsce nie ma prawnego wymogu stosowania jakiejkolwiek formy „zielonej” umowy najmu, w związku z czym nie ma powszechnie stosowanego i utrwalonego wzoru „zielonych” postanowień. Na podstawie analizy stosowanych na rynku umów najmu, wśród „zielonych postanowień” umowy najmu znajdziemy zarówno takie, które wprowadzają bezwzględne zobowiązania stron – tzw. „**dark green clauses**”, jak i bardziej ogólne postanowienia, które określają, że każda ze stron „dołoży wszelkich starań” do przestrzegania określonych w umowie zasad zrównoważonego rozwoju i poprawy efektywności środowiskowej budynku, tzw. „**light green clauses**”.

Najczęściej spotykanymi na rynku „zielonymi” postanowieniami są te, które określają: prowadzenie prac wykończeniowych w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z materiałów budowlanych, o parametrach, jak najmniej oddziałujących negatywnie na środowisko, postanowienia regulujące certyfikację budynku i przedmiotu najmu oraz klauzule ograniczające zużycie mediów i emisję CO₂.

Dlaczego „zielone” umowy najmu są potrzebne?

Zrównoważony rozwój stał się istotnym elementem długoterminowej strategii wielu podmiotów działających na polskim rynku nieruchomości komercyjnych. W niektórych przypadkach, strategia została przyjęta dobrowolnie, w oparciu o niewiążące międzynarodowe standardy (np. GRI lub TCFD). Jednakże, w wielu przypadkach, strony umów najmu są częścią grup kapitałowych, które podlegają coraz bardziej szczegółowym obowiązkom regulacyjnym, w szczególności w zakresie upubliczniania informacji dotyczących inwestowania w zrównoważone inwestycje¹. Podmioty zobowiązane są zainteresowane prowadzeniem działalności w oparciu o tzw. zrównoważone inwestycje. Udowodnienie, wobec organów regulacyjnych, iż z taką inwestycją mają do czynienia, wymaga z kolei odzwierciedlenia tego w stosownej dokumentacji i raportowanych danych.

Z roku na rok obserwujemy wzrost zainteresowania inwestorów i zarządzających funduszami wynikami w zakresie zrównoważonego rozwoju nieruchomości. Coraz częściej czynniki ESG wpływają na podejmowane decyzje biznesowe. Również właściciele nieruchomości oceniają swój portfel nieruchomości w kontekście czynników ESG. Z uwagi na fakt, że najemcy zwracają uwagę na zrównoważone zarządzanie budynkami, widoczny jest rosnący popyt najemców na powierzchnie zlokalizowane w zielonych budynkach. Banki finansujące transakcje nieruchomościowe odgrywają istotną rolę w intensyfikacji działań w zakresie zrównoważonego rozwoju pozostałych podmiotów działających na rynku nieruchomości - obowiązki regulacyjne banków wpływają między innymi na konieczność zbierania informacji od podmiotów, którym banki udzielają finansowania.

ESG w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych to nie tylko etap budowy, ale również etap użytkowania nieruchomości. Zadowolające „wyniki ESG” nieruchomości wymagają współpracy pomiędzy wynajmującym i najemcą. „Zielone” umowy najmu mogą stać się przydatnym narzędziem regulującym tę współpracę, a jednocześnie służącym realizacji strategii na rzecz zrównoważonego rozwoju.

¹ tzw. SFDR – Rozporządzenie 2019/2088 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych

„Zielone” umowy najmu umożliwiają ponadto osiągnięcie korzyści w postaci oszczędności przez wynajmujących i najemców.

Niezależnie od rodzaju nieruchomości, „zielone najmy” mogą pomóc wynajmującym i najemcom zoptymalizować parametry ESG budynku, a jednocześnie zmniejszyć koszty użytkowania nieruchomości - opłat eksploatacyjnych czy kosztów zużycia mediów (zarówno bieżących, jak i prognozowanych). „Zielone” umowy najmu mogą zawierać postanowienia dotyczące wdrożenia rozwiązań energooszczędnych, systemów oszczędzania wody czy redukcji odpadów, co może prowadzić do niższych kosztów operacyjnych oraz do zwiększenia rentowności budynku.

W ostatnich latach pojawiło się wiele czynników politycznych i legislacyjnych, które koncentrują się na redukcji emisji dwutlenku węgla i zwiększeniu efektywności energetycznej budynków. „Zielone” umowy najmu mogą pomóc ograniczyć emisję gazów cieplarnianych (poprzez zmniejszenie śladu węglowego budynku) i wpłynąć na ograniczenie korzystania z nieodnawialnych źródeł energii. Strony umowy mogą na przykład postanowić o zmniejszeniu maksymalnej / zwiększeniu minimalnej temperatury, jaka powinna panować w budynku/lokalu, tak, aby ograniczyć odpowiednio niewspółmierne ogrzewanie czy chłodzenie (w zależności od okoliczności), czy też ustalić stopniowe zwiększanie udziału źródeł energii odnawialnej. Powyższe może przynieść korzyści obu stronom, zwłaszcza w kontekście obowiązków związanych z raportowaniem czynników środowiskowych (w tym śladu węglowego). Należy jednak zauważyć, że, oprócz kwestii wpływu budynków komercyjnych na środowisko naturalne, w ostatnim czasie obserwujemy również dążenia do polepszenia ich oddziaływania na kwestie społeczne.

„Zielone klauzule” w umowach najmu adresujące te potrzeby mogą przyczynić się do zapewnienia wyższej jakości przestrzeni dla najemców, ich pracowników i klientów, którzy dzięki temu w większym stopniu będą korzystać z budynków, podnosząc tym samym ich komercyjną atrakcyjność. To z kolei pomoże w budowaniu pozytywnych relacji między wynajmującym a najemcą i zacieśnieniu wzajemnej współpracy.

Wdrożenie do umów najmu „zielonych klauzul” w połączeniu z efektywnym zarządzaniem budynkiem może wpłynąć na obniżenie kosztów operacyjnych, jak również pomóc wynajmującemu i najemcy w realizacji strategii, zobowiązań i wymogów regulacyjnych (w tym obowiązków sprawozdawczych) w zakresie zrównoważonego rozwoju. Wdrożenie zrównoważonych praktyk może poprawić publiczny wizerunek nieruchomości, a tym samym wynajmującego i najemcy.

Wydaje się, że dla banków „zielone” umowy najmu, w nie tak odległej perspektywie czasowej, będą standardem w przypadku nieruchomości komercyjnych i jednym z narzędzi potwierdzających, że dany podmiot realizuje strategię ESG. Będą wymagać od swoich kontrahentów potwierdzenia, że zawarte umowy najmu zawierają zielone klauzule.

Oczywiście wiele będzie zależeć od konkretnych postanowień „zielonej” umowy najmu. Natomiast nie ulega wątpliwości, że wdrożenie „zielonych” umów może przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności aktywów nieruchomościowych, w szczególności dla banków, inwestorów instytucjonalnych czy najemców z dużych grup kapitałowych dbających o kwestie zrównoważonego rozwoju. Wydaje się, iż podmioty, które wykażą, że wzięły pod uwagę wpływ swoich portfeli nieruchomościowych, najmowanych czy finansowanych nieruchomości na zrównoważony rozwój oraz to, że wykazują się świadomością i planem działania w celu uwzględnienia obecnych i przyszłych regulacji prawnych, będą miały przewagę konkurencyjną.

Prawne regulacje dotyczące „zielonych najmów”

W polskim prawie nie ma obecnie przepisów regulujących kwestię „zielonych najmów”. Nie obowiązują także jednolite standardy tego typu postanowień wypracowane przez organizacje branżowe, tak jak to ma miejsce w niektórych państwach Europy Zachodniej.

Nieco inaczej sprawa ma się na poziomie unijnym. W ostatnim czasie w Unii Europejskiej przyjęto pakiet rozwiązań legislacyjnych w ramach tzw. „Zielonego Ładu”. Państwa członkowskie UE potwierdziły w nim, że priorytetowo traktują osiągnięcie zerowej emisji dwutlenku węgla i zrównoważonego rozwoju budynków w ramach strategii rozwoju UE. Poszczególne rozwiązania przygotowane w ramach „Zielonego Ładu” stanowią swoiste impulsy do wprowadzania proekologicznych zmian w sektorze nieruchomości.

W tym zakresie warto zwrócić szczególną uwagę na dwa akty prawne – tzw. Taksonomię UE² oraz dyrektywę CSRD³, rozszerzającą obowiązki sprawozdawcze związane z wpływem działalności podmiotów gospodarczych na środowisko.

² Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje.

³ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Taksonomia UE wprowadza kryteria, które pozwalają określić, czy dana działalność gospodarcza przyczynia się do realizacji unijnych celów środowiskowych. Powyższe wytyczne znajdują zastosowanie także do oceny inwestycji nieruchomościowych pod kątem spełniania przez nie standardów proekologicznych.

Od stycznia 2023 r. obowiązuje również dyrektywa CSRD, która przewiduje ustandaryzowane obowiązki sprawozdawcze z zakresu ESG. Szacuje się, że nowe obowiązki raportowania w zakresie zrównoważonego rozwoju, w tym wpływu przedsiębiorców na środowisko, obejmą bezpośrednio około 50 tysięcy firm w UE. W ramach sprawozdawczości środowiskowej, podmioty zobowiązane będą m.in. do wykazywania swoich działań i polityk związanych z wykorzystaniem zasobów przyrodniczych, a w określonych sytuacjach także przez ich dostawców, kontrahentów i partnerów biznesowych. Wiązać się to też będzie m.in. z koniecznością ewidencji emisji gazów cieplarnianych (śladu węglowego), np. w budynkach wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Ponadto, zgodnie z planami legislacyjnymi w ramach inicjatywy „Fit for 55”, Unia Europejska proceduje kolejne zmiany w zakresie charakterystyki energetycznej budynków. Trwają także prace nad nową dyrektywą efektywności energetycznej budynków (tzw. EPBD IV). Zmiany te mają na celu osiągnięcie zeroemisyjności wszystkich budynków do 2050 r. Co do zasady, do 2028 r. wszystkie nowe budynki będą musiały być bezemisyjne, zaś istniejące budynki niemieszkalne w ciągu kilku najbliższych lat będą musiały zostać poddane renowacjom podnoszącym ich efektywność energetyczną. Przewiduje się również obowiązek, z pewnymi wyjątkami, zakładania instalacji fotowoltaicznych na wszystkich nowych i istniejących budynkach, promowanie elektromobilności oraz wdrażanie inteligentnych systemów umożliwiających optymalizację zużycia mediów.

Realizacja proekologicznych rozwiązań w zakresie nieruchomości wymuszona powyższą legislacją, będzie miała zatem oczywiste przełożenie na postanowienia umów najmu. Wystarczy tylko wspomnieć o obowiązku stosowania proekologicznych rozwiązań przy wykonywaniu prac adaptacyjnych, konieczności raportowania zużytych mediów itd.

Należy wskazać, że mimo braku stosownych regulacji prawnych, trend uwzględniania „zielonych klauzul” w umowach najmu na polskim rynku nieruchomości w ostatnim czasie przybrał na sile. Coraz więcej nie tylko wynajmujących, ale i samych najemców zgłasza postulaty uwzględniania w treści umów postanowień mających na celu wypracowanie proekologicznych standardów korzystania z lokali czy powierzchni. Widać to szczególnie w przypadku najemców z dużych grup kapitałowych, którzy są lub w przyszłości będą zobowiązani do raportowania w zakresie ESG. Będą oni szukać powierzchni w budynkach, które spełniają nie tylko wysokie standardy jakościowe, ale i realnie przyczyniają się do zachowania zrównoważonego rozwoju.

Na ten moment jednak wprowadzane do umów najmu „zielone przepisy” stanowią zazwyczaj ogólne klauzule o charakterze wzajemnych zobowiązań stron i ustaleniu dobrych praktyk. Co do zasady, strony nie przewidują sankcji z tytułu ich naruszenia, np. w postaci zapłaty kary umownej, czy wypowiedzenia umowy. Ta sytuacja może ulec jednak zmianie wraz ze wzrostem proekologicznej świadomości przedsiębiorców oraz nowo pojawiających się obowiązków prawnych zarówno po stronie wynajmujących, jak i najemców.

*Autorzy:
członkowie grupy roboczej ESG PINK w składzie*



Adrian Lakowski,
Crido Legal J. Ziółek i Wspólnicy
Associate/ radca prawny



Joanna Winter-Szymańska,
Crido Legal J. Ziółek i Wspólnicy
Counsel/ radca prawny



Katarzyna Kosim,
PwC Legal
advokat / Senior Associate



Piotr Przybylski,
Allen & Overy, A. Pędzich
Counsel / advokat



Magdalena Wojcieszek,
Skanska Property Poland
prawnik



Marta Hincz,
PwC Legal
radca prawny / Counsel,
Head of Real Estate



Kamil Matyśkiewicz,
Baker McKenzie Krzyzowski
i Wspólnicy
Senior Associate / radca prawny



Przykłady zielonych postanowień w umowach najmu

W tabeli zestawiono i pogrupowano praktykowane na rynku tzw. zielone postanowienia na główne zakresy tematyczne takich klauzul tj. określenie wspólnych celów dot. zrównoważonego korzystania i zarządzania nieruchomością, dotyczące współpracy, w tym wymiany informacji pomiędzy Wynajmującym i Najemcą, certyfikacji obiektów, optymalizacji w zakresie zużycia mediów i emisji CO₂, jak i wymagań technicznych związanych z wynajmowaną powierzchnią i budynkiem. Przedstawiamy najciekawsze w naszej ocenie przykłady zielonych postanowień, z którymi można spotkać się obecnie na rynku. Poprzez zaprezentowane zestawienie chcemy zwrócić uwagę na różnorodność stosowanych rozwiązań, jednak w żadnym wypadku nie jest to zbiór wszystkich regulacji, jakie można wprowadzić do umowy najmu. Wraz ze wzrostem świadomości dotyczącej zrównoważonego rozwoju i zmieniającymi się regulacjami lista rekomendowanych postanowień będzie się rozwijać i możliwe będzie stworzenie jednolitych standardów dla zielonej umowy najmu.

PRZEDMIOT / CEL PRZEPISU	PRZYKŁAD ZIELONYCH POSTANOWIEŃ	KOMENTARZ
<p>WSPÓLNE CELE I ZOBOWIĄZANIA STRON</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Strony są świadome swojej odpowiedzialności za jakość środowiska w wyniku czego starają się chronić zasoby naturalne i klimat, a także sprzyjać rozwojowi lokalnego rynku pracy. Mając powyższe na uwadze, Strony zgadzają się podjąć inicjatywę promującą oszczędne i ekonomiczne wykorzystanie zasobów naturalnych i energii w zarządzaniu i użytkowaniu przedmiotu najmu, unikanie emisji oraz zapewnienie konstruktywnej kooperacji w celu wprowadzenia w budynek innowacyjnych sposobów optymalizacji zużycia przez niego zasobów naturalnych i energii, przy uwzględnieniu aspektów ekonomicznych, ekologicznych i społecznych („Zrównoważone Użytkowanie i Zarządzanie”). • Wspólną intencją wynajmującego oraz najemcy jest, aby korzystanie z budynku (w tym lokalu) odbywało się w sposób przyjazny środowisku. • (...) dla zapewnienia przyjaznego środowiska korzystania z budynku/ (w tym lokalu), wynajmujący i najemca zobowiązują się podjąć działania mające na celu zmniejszenie: <ul style="list-style-type: none"> » zużycia energii elektrycznej, » zużycia wody oraz ilości produkowanych odpadów, <p>a ponadto deklarują:</p> <ul style="list-style-type: none"> » segregację odpadów, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie budynku i umożliwienie recydingu (przetwarzania) odpadów, » propagowanie stosowania przyjaznych środowisku materiałów i urządzeń; » propagowanie wśród własnego personelu i zachęcanie swoich kontrahentów do korzystania z budynku w zrównoważony sposób, w tym do korzystania z przyjaznych środowisku środków transportu, w celu dojazdu do budynku i realizacji dostaw. <ul style="list-style-type: none"> • Wzajemne zobowiązanie stron do przywiązywania szczególnej wagi do kwestii ochrony środowiska przy podejmowaniu decyzji dotyczących budynku oraz działalności podejmowanych w budynku, w tym w szczególności uwzględnianie skutku decyzji/działań na zużycie energii, wody oraz innych zasobów, a także produkcję odpadów lub zanieczyszczeń. • Strony zobowiązują się do współpracy i do wzajemnego informowania (na wezwanie drugiej strony) o środkach podjętych w ramach realizacji zobowiązania, o którym mowa powyżej. Celem osiągnięcia najlepszych efektów jest bowiem odpowiednie skoordynowanie działań podejmowanych przez Strony. • Oświadczenie woli stron dotyczące przestrzegania celów zrównoważonego rozwoju w użytkowaniu i zarządzaniu wynajmowaną nieruchomością, a także odpowiedzialności w zakresie ochrony zasobów naturalnych i klimatu w interesie przyszłych pokoleń. • Wynajmujący jest uprawniony, aby usługi zarządzania, których koszty są przenoszone na najemcę, były świadczone w bardziej ekologiczny sposób, niż jest to technicznie i ekonomicznie absolutnie konieczne w celu wspierania Zrównoważonego Użytkowania i Zarządzania wynajmowaną nieruchomością [przy czym wzrost kosztów, w taki sposób może być tylko o [10]% wyższe niż najkorzystniejsza oferta, która nie uwzględnia zasad zrównoważonego zarządzania]. • Strony są świadome, że dostosowanie się stron do unijnych i krajowych standardów i wymogów w zakresie szeroko rozumianego zrównoważonego rozwoju mogą wymagać: (1) pewnych nakładów i prac dostosowujących, które (i) mogą mieć wpływ na rodzaj i wysokość opłaty eksploatacyjnej, (ii) mogą doprowadzić do usunięcia lub dodania nowych kosztów w ramach opłaty eksploatacyjnej, oraz/lub (iii) mogą wpłynąć na sposób rozliczania opłat eksploatacyjnych w celu wzięcia pod uwagę źródła kosztu generowanego przez poszczególnych najemców, w tym w szczególności w celu obciążenia poszczególnych najemców 100% kosztów generowanych przez danego najemcę/ mogą wpłynąć na sposób rozliczania opłat eksploatacyjnych ze względu na rozróżnienie pomiędzy najemców partycypujących w kosztach wprowadzenia rozwiązań z zakresu Zrównoważonego Zarządzania i Użytkowania (w szczególności poprzez rozliczenie kosztów naliczanych w związku z korzystaniem z rozwiązań służących Zrównoważonemu Zarządzaniu i Użytkowaniu jedynie pomiędzy najemców partycypujących w kosztach wprowadzanych zmian). 	<ul style="list-style-type: none"> • Tego typu postanowienia mają najczęściej charakter dyrektywy, wstępu do określenia wspólnej filozofii i zamierzeń co do postępowania stron umowy w trakcie najmu. Stanowią one ogólne zobowiązania stron w zakresie postępowania zgodnie z duchem zrównoważonego rozwoju i działań proekologicznych. Na ich podstawie strony najmu ustalają generalne cele związane z korzystaniem z budynku/lokalu w sposób najbardziej zrównoważony środowiskowo. • Postanowienia te mogą wynikać z przyjętej przez wynajmującego grupowej strategii/programów ESG, czy też wymogów certyfikacji budynku. • Co do zasady, zaprezentowane przepisy stanowią punkt wyjścia do dalszych rozmów i ustaleń pomiędzy stronami umowy w zakresie szczegółowych zasad współdziałania w obszarze ESG. Przykładowo, ogólne zobowiązanie do wprowadzenia rozwiązań przyjaznych środowisku w toku działalności operacyjnej budynku może przerodzić się następnie w zobowiązanie wynajmującego do stosowania ekologicznych środków czystości w budynku, czy ograniczenia zużycia mediów. • Przedmiotowe przepisy mogą stanowić także wytyczne do interpretowania pozostałych postanowień umowy, tj. w duchu zrównoważonego rozwoju. • Postanowienia o obowiązkach informacyjnych wobec wynajmującego mogą polegać np. na przedstawianiu wynajmującemu przez najemcę: <ul style="list-style-type: none"> » wykazu (zrównoważonych środowiskowo) materiałów budowlanych używanych do wykonania prac adaptacyjnych, » informacji o zużyciu prądu i wody w wynajmowanym lokalu, » certyfikatów pochodzenia energii elektrycznej, przyjętej polityki dotyczącej ograniczania zużycia mediów itp. <p>Strony mogą również uszczegółowić ww. obowiązek informacyjny, zakreślając jego częstotliwość i formę.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brak przestrzegania omawianych przepisów, z uwagi przede wszystkim na ich ogólne brzmienie i często charakter zaleceń lub zobowiązań do współpracy, a nie konkretnych obowiązków stron, nie jest co do zasady obecnie powiązany z sankcjami. Ewentualne wprowadzenie kar za niewywiązywanie się przez strony z przedmiotowych zobowiązań pozostaje natomiast każdorazowo do rozważenia przez strony umowy najmu. • Nie można zapominać, że nawet tak ogólne postanowienia zawarte w umowie, mogą generować dodatkowe koszty dla obu stron najmu (np. obowiązek ewidencjonowania zużycia czy wylizania emisji gazów, stosowania droższych materiałów ekologicznych). W związku z tym, jako zachętę dla najemcy do zrównoważonego środowiskowo korzystania z lokalu, można wprowadzić zachęty np. dodatkowe rabaty czynszowe, bezpłatne szkolenia/warsztaty itp. Niezależnie jednak od wprowadzenia (bądź nie) systemu zachęt dla najemcy do działania w duchu zrównoważonego rozwoju, w celu uniknięcia wątpliwości co do zasadności ponoszenia dodatkowych kosztów przez najemcę związanych z implementacją standardów ESG w trakcie najmu, konieczne jest bardzo precyzyjne uregulowanie tej kwestii w umowie, np. w zakresie katalogu i jakości usług objętych opłatą eksploatacyjną, czy w ramach przepisów dotyczących prac naprawczych w lokalu (rodzaj stosowanych materiałów). • W myśl unijnych celów w zakresie zrównoważonego rozwoju, tylko kwestią czasu jest pojawienie się nowych mechanizmów obligujących podmioty funkcjonujące na rynku unijnym do podejmowania działań umożliwiających osiągnięcie ustanowionych celów klimatycznych, środowiskowych i innych z zakresu zrównoważonego rozwoju. Dostosowanie się do tych obowiązków będzie skutkowało koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów (np. w zakresie dążenia do zeroemisyjności budynków), przy jednoczesnym wykreowaniu oszczędności. Również sami uczestnicy rynku mogą wyznaczyć sobie dodatkowe cele zmierzające chociażby do ograniczenia emisji CO₂ do atmosfery jeszcze zanim wprowadzone zostaną powszechne regulacje prawne w tym zakresie. Na pewno motywować ich będzie do tego obowiązek wynikający z dyrektywy z CSR co do ujawniania w sprawozdaniach planu na rzecz ograniczenia wzrostu temperatury globalnej w perspektywie do 2030 oraz 2050 roku. Ponieważ umowy najmu zawierane są najczęściej na 5 lat i więcej, a zmiany czy to w zakresie regulacji czy strategii nastąpią zapewne szybciej, w interesie wszystkich stron jest wprowadzenie przynajmniej wstępnych postanowień już na tym etapie.

PRZEDMIOT / CEL PRZEPISU	PRZYKŁAD ZIELONYCH POSTANOWIEŃ	KOMENTARZ
<p>WSPÓLNE CELE I ZOBOWIĄZANIA STRON</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Strony ponadto godzą się, że wprowadzanie technicznych rozwiązań mających na celu podniesienia dostosowania budynku lub przedmiotu najmu do zasad gospodarowania zgodnie z zasadami Zrównoważonego Zarządzania i Użytkowania może również powodować czasowe ograniczenia w korzystaniu z budynku lub przedmiotu najmu (w szczególności w związku z prowadzeniem odpowiednich działań dostosowawczych). Każda ze Stron, która będzie prowadziła takie działania zobowiązuje się jednak, by były one prowadzone w sposób adekwatny do ich zakresu oraz niepowodujący nadmiernych utrudnień dla innych podmiotów korzystających z budynku; 	<ul style="list-style-type: none"> • Postanowienia tego rodzaju mogą być o tyle kontrowersyjne, że wprost przewidują zmianę (a przede wszystkim podwyższenie) kosztów w ramach opłaty eksploatacyjnej. Wynajmujący z oczywistych względów chcą już na tym etapie zabezpieczyć swój interes poprzez refakturowanie dodatkowych kosztów na najemców. Będzie przy tym ważne, aby koszty te były powiązane z nowymi regulacjami, tak aby nie powstały wątpliwości co do ich zasadności. • Również mechanizm dotyczący rozliczenia kosztów pomiędzy poszczególnymi najemcami musi być odpowiednio transparentny i uzasadniony. W przeciwnym wypadku może być potraktowany jako niesprawiedliwe różnicowanie poszczególnych klientów będące czynem nieuczciwej konkurencji. Dlatego ewentualny mechanizm rozliczania opłat eksploatacyjnych musi uzależniać stopień obciążenia poszczególnych najemców od spełniania przez nich wymogów oraz obowiązków opisanych w przepisach. Wprowadzenie odpowiedniego algorytmu, różnicującego status najemcy w zależności od tego czy spełnia wymagania związane z zasadą zrównoważonego rozwoju może być wręcz postrzegane jako konieczność – tak, aby podmioty działające proekologicznie uzyskiwały wymierne korzyści z takiego zachowania, co będzie zachętą do dalszych takich działań.
<p>DIALOG POMIĘDZY STRONAMI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propagowanie wśród własnego personelu korzystania z przyjaznych środowisku środków transportu w celu dojazdu do budynku. • Strony podejmą działania, aby ich personel i zaangażowane przez nich osoby trzecie były świadome wagi prawidłowej realizacji postanowień niniejszego punktu. • Strony będą odbywać regularne spotkania (tak często jak będzie to konieczne) w celu doskonalenia zasad przyjaznego środowisku korzystania z lokalu. Przedmiotem takich spotkań będzie przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> » wymiana informacji dotyczących zużycia prądu oraz wody, a ponadto ilości wytwarzanych odpadów, informacji dotyczących segregacji oraz umożliwienia recydingu (przetwarzania) odpadów, emisji śladu węglowego, a ponadto w zakresie dokonywanych przez strony przeglądów głównych urządzeń służących obsłudze centrum handlowego lub odpowiednio lokalu, przy czym wynajmujący będzie sporządzał przedmiotowe informacje w odniesieniu do powierzchni wspólnych, natomiast najemca będzie sporządzał przedmiotowe informacje w odniesieniu do lokalu; » ustalanie wspólnych strategii i celów w zakresie obniżania zużycia energii i wody, zmniejszenia ilości wytwarzanych odpadów, optymalizacji segregacji odpadów, zmniejszenia generowanego śladu węglowego, propagowania ekologicznych form transportu oraz w innych obszarach, które mogą przyczynić się do korzystania z centrum handlowego (w tym lokalu) w sposób przyjazny środowisku; » analiza i podsumowanie realizacji ustalonych uprzednio strategii i celów. • Każda ze stron wyznaczy swojego przedstawiciela upoważnionego do reprezentacji strony w zakresie koordynacji działań, o których mowa w niniejszym punkcie. • Strony postanawiają, że wdrażając rozwiązania w zakresie przyjaznego środowiska korzystania z budynku (w tym lokalu), strony będą działały w oparciu o przepisy prawa ochrony środowiska, normy, zalecenia i wytyczne właściwych organów ochrony środowiska („Regulacje OŚ”). W przypadku niezgodności Regulacji OŚ z postanowieniami niniejszego punktu żadna ze stron, nie odmówi drugiej stronie zgody na odstąpienie od postanowień niniejszego punktu. • Wynajmujący i Najemca zobowiązani są wzajemnie do współpracy, polegającej na przekazywaniu przez Najemcę jakichkolwiek informacji na zasadne żądanie Wynajmującego (informacji, które Najemca będzie w stanie uzyskać) odnoszących się do danych statystycznych dotyczących zużycia energii i wody oraz gospodarowania odpadami w pomieszczeniach (lecz jedynie w rozsądnych odstępach czasu) oraz przekazywaniu przez Wynajmującego Najemcy wszelkiego rodzaju informacji, jakich Najemca zasadnie zażąda (lecz jedynie w rozsądnych odstępach czasu) odnoszących się do analogicznych danych statystycznych dotyczących Powierzchni Wspólnych, we wszystkich przypadkach na takich warunkach, jakie strony mogą w rozsądny sposób uzgodnić. 	<p>Odpowiednia wymiana informacji pomiędzy najemcą i wynajmującym, a także współpraca, jest ważna nie tylko jeśli chodzi o samo wprowadzenia zasad zrównoważonego rozwoju, ale również wprowadzane obecnie regulacje, w tym dotyczące sprawozdawczości. O ile katalog działań, jakie strony mogą podjąć celem przekonania się wzajemnie do działań zgodnych z tymi zasadami, czy choćby przekazywania informacji koniecznych dla przygotowywania sprawozdań, jest ograniczony, o tyle każdy uczestnik rynku powinien (a możliwe, że przyszłe regulacje wprowadzą wprost obowiązek w tym zakresie) podjąć ku temu wszelkie starania.</p> <p>Założenie takie można zaobserwować w polityce raportowania wprowadzonych dyrektywą CSRD, gdzie obowiązuje reguła w myśl „przestrzegaj lub wyjaśnij”, zgodnie z którą jednostka przygotowująca sprawozdanie powinna opisać wysiłki podjęte w celu uzyskania informacji na temat swojego łańcucha wartości, powody, dla których nie można było uzyskać tych informacji oraz plany jednostki, by uzyskać wszystkie niezbędne informacje w przyszłości.</p> <p>Możliwe jest, że tego rodzaju polityka będzie wprowadzona również na polu innych działań związanych z implementacją zasad zrównoważonego rozwoju oraz ich przestrzegania, stąd jak najszersza współpraca stron umowy będzie szczególnie istotna. Temu właśnie mogą służyć opisywane postanowienia.</p>

PRZEDMIOT / CEL PRZEPISU	PRZYKŁAD ZIELONYCH POSTANOWIEŃ	KOMENTARZ
DIALOG POMIĘDZY STRONAMI	<ul style="list-style-type: none"> Wynajmujący wspiera ułatwianie korzystania z alternatywnych środków transportu odpowiednich dla obiektu. Wynajmujący zaprasza również najemcę do udziału i zachęca swoich pracowników i odwiedzających do korzystania z transportu publicznego, zrównoważonego transportu (rower itp.), wspólnego dojazdu lub innego alternatywnego transportu. Wynajmujący zapewni (w miarę możliwości) miejsca do przechowywania i ładowania rowerów i hulajnóg elektrycznych (stojaki), przy wejściach do budynku lub wewnątrz budynku, zgodnie z decyzją wynajmującego. Wynajmujący może wprowadzić preferencyjne programy parkowania dla pojazdów hybrydowych i z alternatywnymi paliwami w Budynku i zainstalować stacje ładowania samochodów elektrycznych w Budynku (w miarę możliwości) do użytku przez najemców, ich pracowników i ich odwiedzających. 	
CERTYFIKACJA	<ul style="list-style-type: none"> Najemca ma świadomość, że wynajmujący dąży do spełnienia jak najwyższego standardu ekologicznego i m.in. w tym celu ubiega się o uzyskanie dla budynku standardu budownictwa ekologicznego BREEAM (tj. standardu ustanowionego przez organizację BRE Global (Building Research Establishment). Z uwagi na fakt, że zwiększenie standardu ekologicznego budynku uzależnione jest również od działalności najemcy, najemca dołoży wszelkich starań, aby zastosować następujące rozwiązania techniczne: <ul style="list-style-type: none"> » instalację stateczników elektronicznych we wszystkich fluorescencyjnych, jak i kompaktowych lampach fluorescencyjnych; » zastosowanie rozwiązań minimalizujących powstawanie bakterii legionelli wodnego lub powietrznego pochodzenia, w każdym miejscu, gdzie instalowany jest sprzęt wentylacyjny lub inny wykorzystujący wodę; » dobór kranów, pisuarów, toalet, pryszniców na terenie lokalu, które zagwarantują zużycie wody niższe niż standardowe rozwiązania (np. użycie toalet o podwójnym systemie splukiwania, kranów z czujnikami podczerwieni, powietrznych pryszniców itp.); » zapewnienie w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru sanitarnego automatycznego wyłączenia dopływu wody za pomocą zaworu. Wykonywanie wszelkich prac fit-out, aranżacyjnych zgodnie z wytycznymi z zakresu certyfikacji LEED, w tym wytyczne dot. wodooszczędnej armatury oraz oświetlenia. Zakaz wprowadzania zmian w pomieszczeniach, które mogłyby wpłynąć negatywnie na certyfikat LEED lub WELL. 	<ul style="list-style-type: none"> Dodatkowo, w uzupełnieniu postanowień umowy najmu regulujących prace wykończeniowe, wynajmujący może również wprowadzić w „zielonej” umowie najmu postanowienia dotyczące istniejącej lub planowanej certyfikacji budynku i/lub wynajmowanych pomieszczeń; Certyfikacja jest w Polsce dobrowolna, jednak bez jakichkolwiek wątpliwości można stwierdzić, że jest powszechnie stosowaną praktyką na rynku europejskim, w tym w Polsce. Najbardziej popularnymi certyfikatami są BREEAM i LEED; Treść postanowienia regulującego certyfikację należy każdorazowo dostosować, w tym m.in. uwzględnić, czy budynek już posiada certyfikat, czy będzie się o niego ubiegać o odpowiedni certyfikat, a przypadku pomieszczeń, czy prace wykończeniowe mają być wykonywane zgodnie z wytycznymi danego certyfikatu; Postanowienie dot. certyfikacji powinno dokładnie wskazywać certyfikat, który ma być uzyskany. Należy mieć na uwadze, że wybrane certyfikaty, jak np. LEED, dzielą się na kilka różnych kategorii, m.in.: Building Design and Construction (BD+C), Operations and Maintenance (O+M), kategorie dzielą się na schematy, jak np. w kategorii Building Design and Construction wyróżniamy np.: LEED New Construction i LEED Core & Shell; Dodatkowo, w zależności od ilości przyznanych punktów, można uzyskać inny poziom certyfikatu, jak np. w przypadku LEED: Certified, Silver, Gold, Platinum; W sytuacji, gdy wynajmujący ma określone cele i jest odpowiednio przygotowany może określić, który z poziomów certyfikatu zostanie osiągnięty dla budynku; W sytuacji, gdy budynek nie ma jeszcze certyfikatu wynajmujący, w zależności od sytuacji, może zobowiązać się do uzyskania danego certyfikatu wraz ze wskazaniem albo bez wskazania terminu, do którego certyfikat zostanie wydany. Postanowienie może też być bardziej ogólne, nawiązujące i jedynie wskazywać, że wynajmujący „dołoży wszelkich starań” w celu uzyskania danej certyfikacji; Przepis dot. certyfikacji może również określać przypadki, w których certyfikaty mogą być modyfikowane (np. uzyskanie wyższego poziomu); W sytuacji zobowiązania najemcy do wykonywania prac wykończeniowych zgodnie z wytycznymi danego certyfikatu, dane wymagania powinny zostać dołączone do umowy najmu w postaci załącznika; Co więcej, „zielona” umowa najmu może regulować, że obie strony są zobowiązane do zapewnienia, aby wszelkie zmiany w pomieszczeniach oraz prace aranżacyjne były prowadzone zgodnie z wytycznymi danego certyfikatu; Wytyczne dotyczące niektórych z certyfikatów przewidują ponowną certyfikację, w ramach której budynek lub przedmiot najmu będzie podlegał kontroli pod względem spełnienia warunków certyfikacji. Przeprowadzone badanie może prowadzić do zmiany poziomu certyfikacji (uzyskanie wyższego albo niższego poziomu), a nawet do utraty certyfikacji; W związku z tym, w przypadku certyfikatów, które wymagają przeprowadzenia audytu, postanowienie dot. certyfikacji powinny określać np. zobowiązanie najemcy do utrzymania odpowiedniego poziomu certyfikacji pomieszczeń lub zobowiązanie stron do współpracy w tworzeniu i utrzymywaniu warunków koniecznych do odnowienia danego certyfikatu; W przypadku, gdy umowa przewiduje zobowiązanie do uzyskania certyfikacji, działania zgodnie z wymogami certyfikacji, strony mogą uregulować odpowiednie środki zaradcze w przypadku niewykonania danego zobowiązania jak np. wezwanie do zaniechania naruszeń, zobowiązanie do zapłaty kary umownej lub możliwość wypowiedzenia umowy najmu w sytuacji skrajnego naruszenia danego postanowienia;

PRZEDMIOT / CEL PRZEPISU	PRZYKŁAD ZIELONYCH POSTANOWIEŃ	KOMENTARZ
<p>ZUŻYCIE MEDIÓW, EMISJA CO₂</p>	<ul style="list-style-type: none"> • W odniesieniu do urządzeń generujących największe zużycie energii na terenie lokalu, najemca zobowiązuje się zawrzeć umowy w zakresie ich konserwacji z dostawcami tych urządzeń lub z innymi podmiotami posiadającymi odpowiednie uprawnienia w tym zakresie. Najemca zobowiązuje się dokonywać regularnych przeglądów i konserwacji wszystkich urządzeń zainstalowanych na terenie przedmiotu najmu zgodnie z zaleceniami ich producentów, a ponadto w sposób zapewniający jak najdłuższą żywotność tych urządzeń. • Na terenie obiektu komercyjnego (w tym lokalu) najemca zobowiązuje się korzystać z prądu, gazu i wody w sposób jak najbardziej przyjazny środowisku. W tym celu zostaną wdrożone następujące rozwiązania: <ul style="list-style-type: none"> » najemca ograniczy tam, gdzie to możliwe, oświetlenie lokalu poza godzinami otwarcia o 2/3 w stosunku do ilości oświetlenia zużywanego w godzinach otwarcia; » w przypadku korzystania przez najemcę z oświetlenia zewnętrznego, wynajmujący wyłączy lub przygasi takie oświetlenie poza godzinami otwarcia w zakresie takim, jaki może być rozsądnie oczekiwane od najemcy; » najemca będzie wyłączał wszystkie urządzenia elektryczne, z których nie korzysta w danej chwili, a ponadto będzie je utrzymywał w prawidłowy sposób i upewni się, że urządzenia te są zaprogramowane i zainstalowane w sposób wykorzystujący ich możliwe energooszczędne funkcje; » w przypadku wykrycia jakichkolwiek wycieków/ przecieków wody dostarczanej do lokalu, najemca podejmie działania w celu jak najszybszego zidentyfikowania przyczyny ich powstania, zapewni niezwłoczne usunięcie usterek powodujących dany wyciek / przeciek i powiadomi o tym wynajmującego, a w przypadku gdy naprawa leży po stronie wynajmującego, zobowiązuje się niezwłocznie poinformować wynajmującego o konieczności jej przeprowadzenia, jednakże w takiej sytuacji najemca podejmie odpowiednie działania mające na celu przynajmniej tymczasowe usunięcie wycieku / przecieku i podejmie odpowiednie czynności zabezpieczające przed dokonaniem przez wynajmującego docelowej naprawy; » Najemca odpowiada za produkowane przez niego odpady inne niż odpady komunalne. Najemca ograniczy wytwarzanie odpadów powstających w związku z prowadzoną przez niego działalnością, a ponadto zapewni segregację wytwarzanych odpadów. Najemca będzie segregował odpady papierowe, szklane, plastikowe metal, bioodpady, odpady zielone i odpady chemiczne i gromadził je oddzielnie; » strony postanawiają, że dołożą starań, aby korzystanie z obiektu komercyjnego (w tym lokalu) odbywało się w sposób przyjazny środowisku, w szczególności poprzez: <ol style="list-style-type: none"> 1. korzystanie z wody i energii elektrycznej i innych mediów dostarczanych do budynku w możliwie jak najbardziej wydajny i ekonomiczny sposób; 2. propagowanie stosowania przyjaznych środowisku materiałów i urządzeń; 3. segregację odpadów w możliwie jak najszerszym i rozsądnym zakresie. • Najemca będzie zobowiązany do przekazywania [miesięcznie/ kwartalnie/ rocznie] Wynajmującemu danych dotyczących zużycia energii i wody i innych mediów, w tym całkowitego zużycia energii elektrycznej, gazu, wody [oraz innych mediów, jeśli dotyczy] oraz śladu węglowego generowanego przez najemcę. Wynajmujący zgadza się dostarczyć, na żądanie najemcy, dane dotyczące zużycia energii, wody, gazu [i innych mediów] na poziomie budynku, jak również świadectwo charakterystyki energetycznej budynku. • Dane dotyczące konsumpcji mediów, wymieniane pomiędzy stronami, na podstawie punktu powyżej będą służyły stronom, jedynie w celu zapewnienia realizacji zasad zrównoważonego zarządzania i użytkowania budynku. Strony zobowiązane są zachować w poufności uzyskane dane. • Wynajmujący jest uprawniony do odczytu liczników/mierników dotyczących przedmiotu najmu. • Na żądanie najemcy, wynajmujący poinformuje corocznie najemcę o całkowitej emisji dwutlenku węgla budynku w konkretnej formie/ ramach czasowych]. 	<p>Realizacja celów związanych ze zrównoważonym rozwojem dotyczy całego cyklu życia budynku, w tym jego najdłuższej fazy - użytkowania i zarządzania. Jednym z istotnych elementów związanych z użytkowaniem budynku, mającym wpływ na czynniki ESG, jest zużycie mediów i emisja CO₂. Współpraca pomiędzy wynajmującym a najemcą w tym obszarze, uregulowana w umowie najmu, jest niezbędna, aby możliwa była kontrola zużycia mediów i emisji CO₂.</p> <p>"Zielona" umowa najmu może zawierać postanowienia mające na celu określenie sposobu i zakresu, w jakim najemca i wynajmujący powinni zarządzać zużyciem mediów, w tym np. wodą, energią elektryczną, gospodarką odpadami czy emisją CO₂, w celu ich ograniczenia. Kwestie te mogą zostać uregulowane przez strony umowy najmu w formie deklaracji stron bez dalszych konsekwencji prawnych bądź w drodze wiążących zobowiązań związanych z konsekwencjami prawnymi.</p> <p>"Zielone" klauzule umowy najmu mogą przynieść wymierne korzyści obu stronom i przyczynić się do zmniejszenia kosztów operacyjnych.</p> <p>"Zielona" umowa najmu może zawierać postanowienia mające na celu obniżenie poziomu zużycia mediów przykładowo poprzez instalację energooszczędnych źródeł energii (w tym także np. czujników ruchu mających na celu wyłączanie oświetlenia w sposób automatyczny), czy instalację nowoczesnych urządzeń o dużej wydajności. Strony umowy najmu mogą również postanowić, że nieruchomości / lokal będą zaopatrywane w energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii.</p> <p>Strony mogą również wprowadzić do umowy postanowienia określające planowane lub akceptowalne poziomy zużycia mediów czy śladu węglowego. Strony mogą postanowić o zmniejszeniu maksymalnej/ zwiększeniu minimalnej temperatury, jaka powinna panować w budynku/lokalu, tak, aby ograniczyć odpowiednio niewspółmierne ogrzewanie czy chłodzenie (w zależności od okoliczności).</p> <p>W przypadku planowanych modernizacji budynku, umowa najmu może wskazywać, że nastąpi o przy użyciu konkretnych materiałów budowlanych, które przyjazne są środowisku. Podobne zapisy mogą dotyczyć fit-outu i zmian w pomieszczeniach dokonywanych przez najemcę.</p> <p>Najemca odpowiada za wytwarzane przez niego odpady, jednak należy pamiętać, że wynajmujący również będzie brać udział w ich dalszym zagospodarowaniu, przede wszystkim poprzez zapewnienie odpowiedniej infrastruktury związanej z ich przechowywaniem czy wydawaniem podmiotom zajmującym się ich recyklingiem. Wprowadzenie postanowienia tego typu nie oznacza zatem, że wynajmujący w każdej sytuacji zwolniony będzie z odpowiedzialności za odpady najemcy. Konieczne jest szersze uregulowanie obowiązków zarówno po stronie najemcy jak i wynajmującego, w tym dostosowanie ich do mechanizmu i możliwości technicznych gospodarowania odpadami w danym budynku.</p> <p>Strony umowy najmu mogą zawrzeć w umowie odpowiednie postanowienia dotyczące gospodarki odpadami. Postanowienia takie mogą dotyczyć m.in. utrzymania określonej proporcji odpadów podlegających recyklingowi w stosunku do całkowitej ilości odpadów czy korzystania z materiałów podlegających recyklingowych lub pochodzących z recyklingu. W braku szczegółowych postanowień w umowie najmu należałoby odwoływać się do ogólnych obowiązków, niemniej jednak mogą one być trudne do monitorowania. Zobowiązanie do zrównoważonej gospodarki odpadami nie może być jednak obciążeniem nakładanym wyłącznie na najemcę - ciężko bowiem oczekiwać od niego realizacji obowiązków selektywnej zbiórki odpadów czy poddawania ich recyklingowi bez posiadania do tego odpowiedniej infrastruktury i warunków, których zapewnienie należy do zadań zarządcy / właściciela budynku.</p>

PRZEDMIOT / CEL PRZEPISU	PRZYKŁAD ZIELONYCH POSTANOWIEŃ	KOMENTARZ
<p>ZUŻYCIE MEDIÓW, EMISJA CO₂</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wynajmujący ma prawo do zainstalowania oddzielnego podlicznika zużycia mediów na terenie powierzchni wspólnych i w pomieszczeniach, zaś Najemca ma prawo do zainstalowania (na własny koszt) oddzielnego podlicznika zużycia mediów w pomieszczeniach. Strony zapewnią sobie nawzajem w niezbędnym zakresie dostęp mający na celu umożliwienie zainstalowania takich oddzielnych podliczników, jednak z pewnymi zastrzeżeniami tj: <ol style="list-style-type: none"> 1. udzielenia zawiadomienia z rozsądnym wyprzedzeniem (co najmniej 10 dni naprzód); 2. że taka instalacja nie zakłóci użytkowania i zajmowania pomieszczeń przez najemcę (a wynajmujący weźmie pod uwagę uzasadnione instrukcje Najemcy w odniesieniu do instalacji takich podliczników); 3. instalacja zostanie dokonana (jeśli dokonywać jej będzie Najemca) zgodnie z wszelkimi uzasadnionymi wymogami określonymi przez Wynajmującego; oraz 4. jakiegokolwiek szkody spowodowane przez instalację zostaną naprawione niezwłocznie w sposób satysfakcjonujący drugą Stronę. • W miarę możliwości, Strony będą korzystać z oświetlenia naturalnego/ świetlików zamiast oświetlenia sztucznego. • W przypadku potrzeby oświetlenia sztucznego, Strony będą wykorzystywać wyłącznie oprawy LED • Najemca zainstaluje sprzęt klasy A w pomieszczeniach. • W razie potrzeby, Strony będą współpracować w celu zainstalowania czujników ruchu i światła dziennego do sterowania oświetleniem. • Najemcy będą ustalać parametry ogrzewania i chłodzenia zgodnie z wskazówkami wynajmującego, ale z uwzględnieniem specyfiki swojej działalności gospodarczej. • Najemca nie będzie dopuszczał do instalacji lub używania w pomieszczeniach grzejników, chłodziarek lub innych urządzeń energochłonnych. Wszelkie takie urządzenia, które zostaną umieszczone w pomieszczeniach za zgodą Wynajmującego, będą działać na czujnikach i czasomierzach, które ograniczą pracę urządzeń. • Regularnie najemca będzie przeprowadzał testy obciążenia instalacji, aby potwierdzić, że nie jest wykonywane żadne dodatkowe obciążenie na instalacji elektrycznej, które mogłoby spowodować pożary. • Przy realizacji wszelkich napraw jak i innych prac przewidzianych w danej umowie najmu, Najemca dołoży starań: <ol style="list-style-type: none"> 1. w celu dokonania ich w zrównoważony sposób; 2. w celu traktowania i utrzymywania wszystkich materiałów zgodnie z instrukcjami i zaleceniami ich producentów; 3. oraz w celu należytego uwzględnienia systemu ocen oddziaływania na środowisko (tzn. każdy system ocen przyjęty w danym czasie przez wynajmującego w celu mierzenia efektywności środowiskowej budynku lub jego wpływu na środowisko) stosowanego w pomieszczeniach lub w budynku. <p>Dodatkowo wprowadzając jakiegokolwiek zmiany lub uzupełnienia w pomieszczeniach, najemca postara się uwzględnić jakąkolwiek zasadną politykę przyjętą w danym czasie przez wynajmującego w odniesieniu do zarządzania nieruchomością w sposób przyjazny środowisku, a także plan zarządzania środowiskowego (tzn. każdy plan zarządzania środowiskowego w odniesieniu do budynku, który zawiera między innymi racjonalne roczne cele w zakresie zmniejszenia zużycia energii, emisji dwutlenku węgla, zużycia wody, a także wytwarzania odpadów w budynku).</p> <p>Jeżeli najemca dokonuje jakichkolwiek zmian w maszynach i urządzeniach lub usługach w budynku, które wpływają na efektywność w zakresie energii, wody lub odpadów cechującą takie maszyny i urządzenia lub usługi, najemca przekaże takie informacje (jeśli będzie w stanie uzyskać takie informacje oraz uzyskanie takich informacji nie wygeneruje kosztów po jego stronie) na temat efektywności w zakresie energii, wody lub odpadów zmienionych maszyn i urządzeń, jakich wynajmujący będzie zasadnie wymagać.</p>	

PRZEDMIOT / CEL PRZEPISU	PRZYKŁAD ZIELONYCH POSTANOWIEŃ	KOMENTARZ
<p>ZUŻYCIE MEDIÓW, EMISJA CO₂</p>	<ul style="list-style-type: none"> Dla prac wykończeniowych i wszelkich prac adaptacyjnych wykonywanych przez Najemcę, bez uszczerbku dla obowiązujących ograniczeń prawnych, w tym przepisów dotyczących bezpieczeństwa publicznego, Najemca zobowiązuje się do <ol style="list-style-type: none"> promowania podejścia zrównoważonego rozwoju w projekcie, wyboru materiałów przyjaznych dla środowiska, drewna i podobnych używania materiałów trwałych, wielokrotnego użytku i nadających się do recyklingu, używania klejów niskoemisyjnych (np. na bazie wody), (nie przyklejania żadnych pokryć podłogowych do żadnej podłogi Lokalu klejem jakiegokolwiek rodzaju bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego i wyboru niskoemisyjnych instalacji dywanowych, ograniczających poziom lotnych związków organicznych i kurzu, używania farb bez emisji lotnych związków organicznych (VOC) (postępowania z dużymi ilościami odpadów zgodnie z umową najmu, instrukcją wykończenia i/lub Regulaminem Wewnętrzny, lub w inny sposób ustalonym przez wynajmującego). 	
<p>PRACE WYKOŃCZENIOWE / WYPOSAŻENIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Podczas prowadzenia prac najemcy oraz zmian budowlanych najemca zobowiązuje się w najszerszym możliwym zakresie zastosować materiały pochodzące z odzysku (recyklingu) oraz materiały przyjazne środowisku. Używając drewna najemca będzie korzystał z materiałów posiadających atesty/certyfikaty ekologiczne. Wykonując prace najemcy oraz zmiany budowlane najemca zobowiązuje się korzystać z urządzeń zapewniających jak najniższe zużycie energii oraz zapewniających jak największą oszczędność wody, a ponadto korzystać w lokalu jedynie z takich urządzeń, które są zaopatrzone w znak efektywności energetycznej (A, B lub C). Dokumentacja przekazywana przez najemcę do zatwierdzenia przez wynajmującego, dotycząca realizacji prac najemcy lub zmian budowlanych, będzie uwzględniała: <ul style="list-style-type: none"> » instalację oświetlenia energooszczędnego; » wykorzystanie i opis innych urządzeń elektrycznych, które mają być zainstalowane w lokalu, które zapewnią energooszczędne korzystanie z energii elektrycznej (w tym dotyczących regulacji klimatyzacji), przy czym dokumentacja przekazywana do weryfikacji wynajmującego będzie zawierała opis ich efektywności energetycznej; » w zakresie urządzeń zainstalowanych lub przewidzianych do zainstalowania w lokalu, a funkcjonujących w oparciu o wykorzystanie wody, wykorzystanie urządzeń i opis rozwiązań zapewniających oszczędne jej wykorzystanie, przy czym dokumentacja przekazywana do weryfikacji wynajmującego będzie zawierała opis oszczędności w zakresie zużycia wody, jakie zapewni zastosowanie poszczególnych rozwiązań; » wykorzystanie w najszerszy możliwy sposób przyjaznych środowisku materiałów wykończeniowych (wraz z ich opisem). Jeżeli z dokumentacji przekazanej przez najemcę będzie wynikało, że rozwiązania zaproponowane przez najemcę nie uwzględniają postanowień niniejszego punktu, wynajmujący może odmówić zgody na przeprowadzenie tych prac. W takim wypadku, najemca będzie zobowiązany dostosować przedłożoną dokumentację i ponownie przedstawić ją wynajmującemu do zatwierdzenia. Podczas prac związanych z wymianą, konserwacją, naprawą lub odnawianiem materiałów lub zainstalowanych urządzeń, każda ze stron zobowiązuje się w najszerszym możliwym i rozsądnym zakresie, skorzystać z rozwiązań, materiałów i urządzeń przyjaznych środowisku i zastosować rozwiązania przyjazne środowisku. Najemca ponadto wyraża zgodę, aby wynajmujący sprawdził urządzenia, wykorzystywane w lokalu, jeśli będzie to uzasadnione 	<p>PRZYKŁAD 1:</p> <p>Przy realizacji wszelkich napraw jak i innych prac przewidzianych w danej umowie najmu, najemca dołoży starań:</p> <p>(a) w celu dokonania ich w zrównoważony sposób; (b) w celu traktowania i utrzymywania wszystkich materiałów zgodnie z instrukcjami i zaleceniami ich producentów; (c) oraz w celu należytego uwzględnienia systemu ocen oddziaływania na środowisko (tzn. każdy system ocen przyjęty w danym czasie przez Wynajmującego w celu mierzenia efektywności środowiskowej budynku lub jego wpływu na środowisko) stosowanego w pomieszczeniach lub w budynku.</p> <p>Dodatkowo wprowadzając jakiegokolwiek zmiany lub uzupełnienia w pomieszczeniach, Najemca postara się uwzględnić jakąkolwiek zasadną politykę przyjętą w danym czasie przez Wynajmującego w odniesieniu do zarządzania nieruchomością w sposób przyjazny środowisku, a także plan zarządzania środowiskowego (tzn. każdy plan zarządzania środowiskowego w odniesieniu do budynku, który zawiera między innymi racjonalne roczne cele w zakresie zmniejszenia zużycia energii, emisji dwutlenku węgla, zużycia wody, a także wytwarzania odpadów w budynku).</p> <p>Jeżeli Najemca dokonuje jakichkolwiek zmian w maszynach i urządzeniach lub usługach w budynku, które wpływają na efektywność w zakresie energii, wody lub odpadów cechującą takie maszyny i urządzenia lub usługi, Najemca przekaże takie informacje (jeśli Najemca będzie w stanie uzyskać takie informacje oraz uzyskanie takich informacji nie wygeneruje żadnych kosztów po stronie Najemcy) na temat efektywności w zakresie energii, wody lub odpadów zmienionych maszyn i urządzeń, jakich Wynajmujący będzie zasadnie wymagać</p> <p>PRZYKŁAD 2:</p> <p>Dla prac wykończeniowych i wszelkich prac adaptacyjnych wykonywanych przez Najemcę, bez uszczerbku dla obowiązujących ograniczeń prawnych, w tym przepisów dotyczących bezpieczeństwa publicznego, Najemca zobowiązuje się do:</p> <p>(i) promowania podejścia zrównoważonego rozwoju w projekcie, (ii) wyboru materiałów przyjaznych dla środowiska, drewna i podobnych (iii) używania materiałów trwałych, wielokrotnego użytku i nadających się do recyklingu, (iv) używania klejów niskoemisyjnych (np. na bazie wody), (v) nie przyklejania żadnych pokryć podłogowych do żadnej podłogi Lokalu klejem jakiegokolwiek rodzaju bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego i wyboru niskoemisyjnych instalacji dywanowych, ograniczających poziom lotnych związków organicznych i kurzu, (vi) używania farb bez emisji lotnych związków organicznych (VOC) (vii) postępowania z dużymi ilościami odpadów zgodnie z Umową Najmu, instrukcją wykończenia i/lub Regulaminem Wewnętrzny, lub w inny sposób ustalonym przez Wynajmującego.</p>

PRZEDMIOT / CEL PRZEPISU	PRZYKŁAD ZIELONYCH POSTANOWIEŃ	KOMENTARZ
PRACE WYKOŃCZENIOWE / WYPOSAŻENIE	<ul style="list-style-type: none"> • Obowiązek stosowania materiałów przyjaznych dla środowiska i oszczędzających zasoby. • Wzajemne zobowiązanie do dostarczenia stosownych dowodów potwierdzających spełnienie uzgodnionych wymogów. 	
INNE	<ul style="list-style-type: none"> • Umowa najmu zawiera również zastrzeżenie, że: <ul style="list-style-type: none"> » zobowiązania dotyczące ochrony środowiska czy też zrównoważonego użytkowania i zarządzania nie kreują zobowiązania po stronie wynajmującego do osiągnięcia określonego poziomu efektywności budynku, ponieważ w znacznej mierze zależą one od użytkowników budynku; » najemca nie będzie miał żadnych roszczeń odszkodowawczych lub o obniżkę czynszu lub innych opłat w związku z istniejącym albo przyszłym poziomem efektywności budynku, jego urządzeń, w tym zużycia mediów. • Zakaz palenia w budynku oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie. • Najemca oświadcza i gwarantuje, że przestrzega zasad i wartości określonych w zobowiązaniu zleceniodawcy do przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju dostępnym [...], okresowo aktualizowanym przez Wynajmującego, jak również, że będzie podejmować wszelkie niezbędne działania w celu zapewnienia, że jego personel, jak również jego podwykonawcy/ dostawcy/ współpracownicy, w zależności od przypadku, będą stosować się do takich zasad i wartości. • Wynajmujący przygotowuje Podręcznik Zrównoważonego Rozwoju jako zbiór wytycznych zrównoważonego korzystania z nieruchomości. • Zgodność z wymogami ekologicznymi w zakresie utrzymania czystości, wskazanie rekomendowanych środków (odwołanie do ISO).Zobowiązanie do przeniesienia wymagań także na dostawców usług sprzątania czy obsługi technicznej przez każdą ze stron. Możliwość weryfikacji powyższego przez każdą ze stron. 	

Niniejsze zestawienie zostało opracowane przez zespół ekspertów firm członkowskich PINK w składzie:

Marta Hincz, PwC Legal / Katarzyna Kosim, PwC Legal/ Kamil Matyśkiewicz, Baker McKenzie Krzyzowski i Wspolnicy / Piotr Przybylski, Allen & Overy, A. Pędzich / Joanna Winter-Szymańska, Crido Legal J. Ziółek i Wspólnicy / Adrian Łakowski, Crido Legal J. Ziółek i Wspólnicy / Magdalena Wojcieszkiwicz, Skanska Property Poland *w oparciu o własne praktyki oraz wywiad przeprowadzony wśród innych firm członkowskich PINK oraz PRCH.*



Zielona umowa najmu - kluczowy krok w tworzeniu łańcucha wartości w duchu ESG

Ważnym motorem zielonej rewolucji w branży nieruchomości w Polsce są najemcy i użytkownicy obiektów oraz ich podejście do wynajmowanych powierzchni. Zauważamy, że coraz więcej firm, łącząc cele biznesowe z osiągnięciem neutralności klimatycznej, stawia na obecność w obiektach o niskiej emisyjności, np. certyfikowanych i zasilanych energią pochodzącą z alternatywnych źródeł oraz stosuje rozwiązania przyjazne środowisku w zajmowanych lokalach. W ten sposób realizuje część swoich planów dekarbonizacyjnych. Jest to istotna zmiana, która pozwala osiągnąć znaczące postępy na drodze ku zeroemisyjności sektora nieruchomości komercyjnych i poszczególnych obiektów. Bez podejmowania działań w całym łańcuchu wartości, z aktywnym udziałem wszystkich użytkowników budynków, nie uda się osiągnąć znaczących redukcji emisji i zatrzymać globalnego ocieplenia.

Wspieraniem są tutaj „zielone umowy najmu”, które zobowiązują obie strony kontraktu do podejmowania zrównoważonych działań. Mogą one zawierać postanowienia dot. efektywności energetycznej wykorzystywanych urządzeń i systemów (wentylacja, klimatyzacja, ogrzewanie, oświetlenie), oszczędnego gospodarowania wodą, selektywnej zbiórki odpadów oraz korzystania z odpowiednich materiałów podczas budowy, eksploatacji i użytkowania budynków. Ich zapisy zaspokajają potrzeby najemców, zwłaszcza tych, którzy będą raportować w oparciu o dyrektywę CSRD. Są oni na bieżąco informowani o inicjatywach podejmowanych przez zarządcę nieruchomości, mających na celu ograniczenie emisyjności oraz efektach tych działań. Dzięki temu, gdy unijne przepisy wejdą w życie, łatwiej spełnią obowiązek liczenia i raportowania wpływu swojego biznesu na środowisko i otoczenie. W Polsce brakuje jeszcze ustawodawstwa w tym zakresie, ale nie wstrzymuje to branży przed wdrażaniem „zielonych najmów”.

Od sierpnia 2022 r. takie zapisy są dołączane do każdej nowo podpisanej umowy dla obiektów handlowych i biurowych zarządzanych przez EPP. W oparciu o nie dzielimy się z najemcami informacjami na temat naszych postępów w ograniczaniu emisyjności obiektów oraz włączamy ich w działania dekarbonizacyjne. Zarządca obiektu może samodzielnie decydować o nowych rozwiązaniach w częściach wspólnych budynków, które w ujęciu całościowym stanowią jedynie ograniczoną powierzchnię. Dlatego tak ważny jest czynny udział najemców w procesie zmniejszania energochłonności całego obiektu poprzez działania realizowane w wynajmowanych lokalach czy biurach. Ich zaangażowanie może przejawiać się np. w dbałości o oszczędzanie wody i energii, korzystaniu z przyjaznych dla środowiska materiałów wykończeniowych i środków czystości czy zmniejszaniu ilości odpadów oraz odpowiedniej ich segregacji. Współpraca na linii zarządca-najemca w tym obszarze ma szansę doprowadzić do znaczących redukcji zużycia energii i innych zasobów w budynkach, a w efekcie – ograniczenia emisji gazów cieplarnianych oraz zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych.

Autorka:
Katarzyna Mitura-Papis,
manager ds. zrównoważonego rozwoju,
EPP





5.

WYZWANIA
DLA NOWYCH
I ISTNIEJĄCYCH
BUDYNKÓW.

Audyt energetyczny – rodzaje, cele, funkcja

Z uwagi na wyzwania dekarbonizacyjne przed jakimi stoi sektor budownictwa już teraz Właściciele i Zarządcy budynków poszukują rozwiązań pozwalających na poprawę efektywności energetycznej obiektów, które przekładają się na mniejsze zużycia energii i jej kosztów oraz obniżenie śladu węglowego. Narzędziem, które pozwala na określenie zestawu działań przyczyniających się do oszczędności energii, które należy wykonać w budynku jest audyt energetyczny. Istnieje kilka rodzajów audytów, które mają swoje umocowanie w polskim prawodawstwie, czy też w międzynarodowych normach i standardach.

Audyt energetyczny to opracowanie mające na celu ocenę kosztów i korzyści działań służących poprawie efektywności wykorzystania energii w budynku, procesie produkcyjnym lub przedsiębiorstwie. Pozwala on określić możliwe oszczędności energii i kosztów uzyskanych w wyniku wdrożenia odpowiednich działań modernizacyjnych, uszeregowanych w kolejności od tych najbardziej do najmniej opłacalnych z ekonomicznego punktu widzenia. W audycie określany jest również efekt ekologiczny przewidywany do osiągnięcia w wyniku realizacji przedsięwzięcia, wyrażany jako wielkość redukcji emisji CO₂.

Zasadniczy podział audytów energetycznych jest związany z granicami bilansowania energii, może odnosić się do danego obszaru, procesu, urządzenia, instalacji, budynku bądź całej organizacji. Stąd też możemy się spotkać z tak wieloma regulacjami prawnymi, normami i standardami przeprowadzania audytów energetycznych.

W **audycie energetycznym przedsiębiorstwa** analizie podlega efektywność wykorzystania energii i paliw przez samą organizację w obszarze:

- budynków,
- transportu,
- instalacji przemysłowych i technologicznych,

zaś **audyt energetyczny budynku** obejmuje następujące obszary wpływające na zużycia energii i paliw w obiekcie:

- bryła budynku (przegrody zewnętrzne ściany, dachy, stropodachy, okna, drzwi),
- instalacje HVAC,
- instalacja oświetlenia,
- odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, instalacje do spalania biomasy i inne dostępne lokalnie odnawialne źródła energii),
- układy odzysku ciepła.

Na rynku możemy spotkać się z następującymi rodzajami audytów:

- audyt energetyczny wykonany zgodnie z Rozporządzeniem ws szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego z 17 marca 2009 r. z późn. zm. [1]
- audyt efektywności energetycznej wynikający z Ustawy o efektywności energetycznej z 20 maja 2016 r. z późn. zm. [2]
- audyt energetyczny przedsiębiorstwa wynikający z Ustawy o efektywności energetycznej z 20 maja 2016 r. z późn. zm. [2]
- audyt energetyczny wykonany w oparciu o normy np.: ASHREA-211 [3], ISO 50002 [4], PN-EN 16247 [5]

W zależności od rodzaju, celu czy podstawy prawnej audytu zmienia się zawartość, zakres i nacisk kładziony na treści opisywane w dokumencie.

1. AUDYT ENERGETYCZNY BUDYNKU ORAZ AUDYT REMONTOWY WYKONANY ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM Z DNIA 17 MARCA 2009 R. Z PÓŹN. ZM.

Najpowszechniej znany i stosowany standard audytu energetycznego w Polsce, wynika z Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów z późn. zm. [6], którego zakres, forma, a także metodologia wykonania określona została w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. z późn. zm. [1]. Rozporządzenie odnosi się do audytu energetycznego budynku, lokalnego źródła ciepła i lokalnej sieci ciepłowniczej, a także audytu remontowego.

AUDYT ENERGETYCZNY BUDYNKU

Ten rodzaj audytu koncentruje się na efektywności energetycznej konkretnego budynku lub budynków. W ramach audytu dokonuje się oceny zużycia energii na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz określa zakres i parametry techniczne i ekonomiczne przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, ze wskazaniem rozwiązania optymalnego, w szczególności z punktu widzenia kosztów realizacji tego przedsięwzięcia oraz oszczędności energii, stanowiące jednocześnie założenia do projektu budowlanego.

Audyt energetyczny budynku wykonany zgodnie z rozporządzeniem z 17 marca 2009 r. [1] jest jedynym umocowanym w polskim prawie rodzajem audytu energetycznego przygotowywanego dla budynku jako całości, akceptowanym przez krajowe instytucje wsparcia inwestycji termomodernizacyjnych. Audyt tego rodzaju jest wymagany w przypadku ubiegania się o premię termomodernizacyjną z BGK (budynki mieszkalne i użyteczności publicznej), a także aplikowaniu o dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych (np. w ramach programów NFOŚiGW, Funduszy Europejskich np. Kredy Ekologiczny BGK).

Rozporządzenie, z wykorzystaniem którego wykonuje się audyty energetyczne budynków, jest aktem wykonawczym do Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów z dnia 21 listopada 2008 r. z późn. zm. [6]. Zakres i forma audytu odpowiada zatem celom i definicji inwestycji termomodernizacyjnych opisanych w Ustawie [6]. Jest on dostosowany dla potrzeb w szczególności budownictwa mieszkaniowego i zamieszkania zbiorowego, dlatego metodycznie może być nieodpowiedni dla określenia przedsięwzięć realizowanych w budynkach komercyjnych. Analiza dotyczy bowiem wyłącznie działań służących zmniejszeniu strat ciepła przez przegrody, wentylację oraz modernizacji systemu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Algorytmy obliczeń oraz procedura wyboru wariantu optymalnego zawarte w Rozporządzeniu z 17 marca 2009 r. [1] nie przewidują analizy oszczędności wynikających np. z wymiany oświetlenia, budowy instalacji OZE lub modyfikacji systemu chłodzenia. Tego rodzaju działania traktowane są jako element dodatkowy, wymagający modyfikacji procedury wykonywania audytu oraz standardowych tabel i treści. Dodatkowe modernizacje opisywane są najczęściej w załącznikach do audytu, gdzie zamieszczana jest również metodyka obliczeń przyjęta przez audytora, wykorzystana do określenia bilansu energii w stanie przed i po modernizacji

AUDYT REMONTOWY BUDYNKU

Audyt remontowy, przygotowany zgodnie z wymaganiami Ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów [6], jest opracowaniem określającym zakres oraz parametry techniczne i ekonomiczne przedsięwzięcia remontowego. Stanowi jednocześnie założenia do projektu budowlanego i dotyczy wsparcia finansowego w formie premii remontowej dla przedsięwzięć remontowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, które zostały oddane do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 roku.

2. AUDYT EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ WYKONANY ZGODNIE Z USTAWĄ O EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ Z 20 MAJA 2016 R. Z PÓŹN. ZM.

Audyt efektywności energetycznej to opracowanie zawierające analizę zużycia energii oraz określające stan techniczny obiektu, urządzenia technicznego lub instalacji oraz informację o możliwej do uzyskania oszczędności energii [2].

Zakres audytu efektywności energetycznej obejmuje tylko jeden rodzaj przedsięwzięcia tego samego typu np. modernizację oświetlenia, termomodernizację, wymianę silników. Celem audytu jest określenie oszczędności energii finalnej, wyrażonej jednostką toe, czyli tonie oleju ekwiwalentnego.

Audyt efektywności energetycznej zazwyczaj stanowi załącznik do wniosku o pozyskanie Białych Certyfikatów lub innych instrumentów wspierających efektywność energetyczną (np. Kredyt Ekologiczny – jako uzupełnienie audytu energetycznego budynku). Może być też podstawą do oceny zasadności realizacji przedsięwzięć modernizacyjnych.

3. AUDYT ENERGETYCZNY PRZEDSIĘBIORSTWA WYKONANY ZGODNIE Z USTAWĄ O EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ Z DNIA 20 MAJA 2016 R. PÓŹN. ZM.

Zgodnie z Ustawą o efektywności energetycznej z 20 maja 2016 r. z późn. zm. [2] audyt energetyczny przedsiębiorstwa zwany także obowiązkowym stanowi ważny instrument mający na celu poprawę efektywności energetycznej w sektorze przemysłowym i gospodarczym. Stanowi także narzędzie mające na celu osiągnięcie oszczędności energetycznych, zmniejszenie kosztów energii oraz przyczynienie się do zrównoważonej gospodarki energetycznej przedsiębiorstwa.

AUDYT ENERGETYCZNY PRZEDSIĘBIORSTWA POWINIEN:

- opierać się na aktualnych i mierzalnych danych dotyczących zużycia energii oraz w przypadku energii elektrycznej, zapotrzebowania na moc,
- obejmować szczegółowy przegląd zużycia energii w budynkach, instalacjach przemysłowych i transporcie, które stanowią co najmniej 90% całkowitego zużycia energii przez przedsiębiorstwo,
- opierać na analizie kosztowej cyklu życia budynków, instalacji przemysłowych i długoterminowych inwestycji, a nie tylko na okresie zwrotu nakładów. Celem jest uwzględnienie oszczędności energii w dłuższym okresie oraz wartości rezydualne inwestycji i stopy dyskonta.

Ustawa z 2016 r. [2] wprowadziła obowiązek sporządzania audytu energetycznego przedsiębiorstwa na przedsiębiorców, którzy w dwóch ostatnich latach obrotowych:

- zatrudniali średniorocznie co najmniej 250 pracowników, *lub*
- osiągnęli roczny obrót netto przekraczający równowartość 50 mln euro, oraz sumy aktywów ich bilansu sporządzonego na koniec jednego z tych lat przekroczyły równowartość 43 mln euro.

Audyt energetyczny przedsiębiorstwa należy przeprowadzać co 4 lata i przedstawiać, na wezwanie, do wglądu Prezesowi Urzędu Regulacji Energetyki. Zwolnione z obowiązku audytu energetycznego przedsiębiorstwa są firmy, które dysponują systemem zarządzania energią zgodnym z normą ISO 50001 lub systemem zarządzania środowiskowego EMAS, zastrzegając jednak, że w ramach tych systemów wykonano już audyt energetyczny.

W sierpniu 2023 r. weszła w życie nowa wersja Dyrektywy w sprawie efektywności energetycznej [7], która wprowadziła dwie istotne zmiany:

- obowiązkowe audyty energetyczne przedsiębiorstw nie będą już ograniczone do firm „większych niż MŚP”, ale obejmą firmy dowolnej wielkości, które zużywają więcej energii niż 10 TJ/rok (licząc wszystkie nośniki energii łącznie), oznacza to, że znacznie więcej przedsiębiorstw będzie zobowiązanych do sporządzenia audytu energetycznego,
- przedsiębiorstwa zużywające więcej niż 85 TJ/rok będą zobowiązane ponadto do posiadania certyfikowanego Systemu Zarządzania Energią zgodnego z normą ISO 50001.

Zmiany mają na celu zwiększenie efektywności energetycznej i zmniejszenie zużycia energii w przedsiębiorstwach, co jest zgodne z celami zrównoważonego rozwoju i redukcji emisji gazów cieplarnianych.

4. AUDYTY ENERGETYCZNE WG. NORM: ASHRAE 211-2018, ISO 50002 ORAZ ISO 16247

Główne różnice między wymienionymi normami dotyczą zakresu, klasyfikacji audytów oraz zastosowania i stopnia szczegółowości. Wybór odpowiedniej normy lub standardu zależy od potrzeb organizacji oraz kontekstu i celów audytu energetycznego.

ASHRAE 211-2018

Standard ASHRAE 211-2018 [3], zatytułowany „Standard for Commercial Building Energy Audits” jest normą opracowaną przez American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers (ASHRAE). Norma precyzuje, które elementy budynku oraz systemy HVAC&R powinny być oceniane w trakcie audytu energetycznego. Zakres audytu obejmuje aspekty takie jak systemy HVAC, oświetlenie, izolacja cieplna, okna, systemy grzewcze, chłodzące i wentylacyjne, a także systemy sterowania i zarządzania energią. Standard ASHRAE 211-2018 definiuje trzy poziomy audytów energetycznych:

- **Poziom I (Przejrzysta analiza):**

Ten rodzaj audytu, nazywany również „przejrzystą analizą”, ma na celu zapewnienie firmom punktu wyjścia do wprowadzenia zmian lub wykonanie dalszego dogłębnego audytu. Celem audytu ASHRAE na poziomie I jest zidentyfikowanie rażących obszarów nieefektywności energetycznej. Audyt powinien zawierać wstępny benchmark zużycia energii i krótki raport opisujący wyniki, które czasami mogą obejmować identyfikację szeregu usprawnień w zakresie efektywności energetycznej. Raport z audytu energetycznego na poziomie I zazwyczaj nie zawiera kompleksowych zaleceń, poza zidentyfikowanymi projektami lub problemami operacyjnymi.

- **Poziom II (Badanie i analiza zużycia energii):**

Audyt na poziomie II pomaga zidentyfikować obszary, w których istnieje największy potencjał do poprawy efektywności energetycznej. Zawiera szczegółową analizę faktur, podczas której poszukiwane są sposoby na obniżenie kosztów związanych z energią. Ponadto, przeprowadza się wywiady z technicznymi pracownikami budynku, które pozwalają uzyskać lepsze zrozumienie charakterystyki funkcjonowania budynku, zidentyfikować potencjalne obszary strat energii oraz określić cele audytu, zarówno te finansowe, jak i niefinansowe. To bardziej zaawansowany etap audytu, który umożliwia dokładniejsze określenie obszarów, w których można osiągnąć poprawę efektywności energetycznej oraz potencjalne oszczędności.

- **Poziom III (Szczegółowa analiza modyfikacji kapitałochłonnych):**

W ramach tego audytu przeprowadzane jest dokładne gromadzenie danych o obiekcie, które poddawane są dokładnej analizie, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów, w których można wprowadzić ulepszenia oraz potencjalnych kosztów związanych z tymi zmianami. Istniejące dane dotyczące zużycia energii są uzupełniane o pomiary jej wykorzystania przez kluczowe systemy, takie jak HVAC, oraz dokładne monitorowanie indywidualnych parametrów tych systemów.

Norma ASHRAE 211-2018 jest ważnym narzędziem dla profesjonalistów zajmujących się zarządzaniem energią i audytami energetycznymi w budynkach komercyjnych, pomagając organizacjom w identyfikacji i wdrażaniu działań poprawiających efektywność energetyczną oraz redukujących koszty energii.

ISO 50002

Norma ISO 50002 [4], zatytułowana „Energy audits — Requirements with guidance for use,” to międzynarodowy standard opracowany przez Międzynarodową Organizację Normalizacyjną (ISO), który dostarcza wytycznych dotyczących przeprowadzania audytów energetycznych w organizacjach. Audyt energetyczny zgodnie z tą normą to systematyczny proces oceny zużycia energii w organizacji lub obiekcie, mający na celu identyfikację możliwości poprawy efektywności energetycznej. Audyt obejmuje ocenę wykorzystania energii, identyfikację obszarów poprawy, rekomendacje działań i monitorowanie wyników. Nie definiuje się konkretnych klas/poziomów audytów energetycznych, co oznacza, że organizacje mają elastyczność w określaniu stopnia szczegółowości i złożoności audytu w zależności od swoich potrzeb. Audyt energetyczny może być dostosowany do specyficznych celów organizacji.

PN-EN 16247

Audyt energetyczny zgodnie z normą PN-EN 16247 [5] wprowadza ogólne zasady opracowania audytów energetycznych, które mają uniwersalne zastosowanie do wszystkich audytów, niezależnie od celu ich opracowywania. Norma dotyczy ogólnej oceny stanu zużycia energii w obiekcie lub przedsiębiorstwie, niekoniecznie w związku z przygotowaniem modernizacji. Zgodnie z normą celem audytu może być np. ogólna ocena zużycia energii, poszukiwanie możliwości zużycia energii, ocena celowości zmiany systemu dostaw energii, modyfikacje systemu operacyjnego, przygotowanie systemu zarządzania energią i jego temat może budynek, instalacja, system techniczny, proces produkcyjny lub zarządzanie energią w przedsiębiorstwie.

Norma opisuje bardzo precyzyjnie, wszystkie czynności, które muszą zostać wykonane w ramach audytu. Dużą wagę przywiązuje się do współpracy z klientem i jego współpracownikami, ustalając i szczegółowo opisując: wizytę wstępną, spotkanie rozpoczynające i spotkanie końcowe.

Norma ujednocila sposób przeprowadzania audytu energetycznego przedsiębiorstwa we wszystkich przypadkach, przy czym raport z audytu może znacznie różnić się treścią, formą, zakresem i ilością, w zależności od rodzaju audytu energetycznego, kształtu i wielkości audytowanej firmy.

PODSUMOWANIE

Audyty energetyczne stanowią istotne narzędzie w zarządzaniu efektywnością energetyczną zarówno w budynkach, jak i przedsiębiorstwach. Ich głównym celem jest identyfikacja możliwości oszczędności energii oraz poprawa wydajności energetycznej. Audyty dostarczają rzetelnych danych i analiz, które pomagają przedsiębiorstwom podejmować lepsze decyzje związane z redukcją kosztów energii, zrównoważonym rozwojem i zmniejszeniem wpływu na środowisko. Dzięki audytom, możliwe jest optymalne wykorzystanie zasobów energetycznych, co przyczynia się zarówno do oszczędności finansowych, jak i promowania odpowiedzialności ekologicznej. W rezultacie audyty energetyczne stanowią kluczowy krok w kierunku budowania bardziej zrównoważonej przyszłości, w której efektywność energetyczna odgrywa istotną rolę.



Piotr Krysiak,
p.o. Kierownika Działu Transformacji
Energetycznej KAPE S.A.



Autorzy:
Maria Zakrzewska,
Analityk w Dziale Transformacji
Energetycznej KAPE S.A

Literatura

- [1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego z późn. zm.
- [2] Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej, 2016 z późn. zm.
- [3] ASHRAE, 'ANSI/ASHRAE/ACCA Standard 211-2018 Standard for Commercial Building Energy Audits', 2018.
- [4] Norma ISO 50002: Audyty energetyczne - wymagania z wytycznymi do użytku, 2019.
- [5] 'PN-EN 16247-1: Audyty energetyczne Część 1: Wymagania ogólne', 2013.
- [6] Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków z późn. zm.,
- [7] Urząd Publikacji Unii Europejskiej, Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/... z dnia 13 września 2023 r. w sprawie efektywności energetycznej oraz zmieniająca rozporządzenie (UE) 2023/955 (wersja przekształcona), 2023



Działania Nhood na rzecz zrównoważonego rozwoju

Kierunek naszych działań w zakresie zrównoważonego rozwoju wyznacza strategia /People, Planet, Profit/, zgodnie z którą dążymy do wywierania pozytywnego wpływu na otoczenie w obszarach społecznym, środowiskowym i gospodarczym. W ramach realizacji przyjętej strategii zobowiązujemy się m.in. do działań na rzecz ochrony środowiska, przeciwdziałania zmianom klimatu oraz pozytywnego wpływu na społeczeństwo.

Podjmujemy liczne działania na rzecz ochrony środowiska i zwiększania efektywności używania jego zasobów naturalnych. Zwiększamy bioróżnorodność terenów wokół zarządzanych obiektów i przywracamy ich naturalny charakter, powiększając powierzchnię biologicznie czynną. Podczas tych działań współpracujemy z ekologami i wdrażamy rekomendacje z opracowanych przez nich raportów. Już 20 lokalizacji zostało objętych tym procesem. Zmieniamy również centra handlowe – remontujemy je, aby stały się bardziej energooszczędne, wygodne dla klientów i osób, które w nich pracują, a także obniżamy ich ślad węglowy



Autorka:
Ada Walentek,
dyrektor generalna
Nhood Services Poland

Innowacje i wyzwania w implementacji GOZ na rynku nieruchomości biurowych

Przed rynkiem nieruchomości biurowych stoi wyzwanie transformacji w kierunku działalności zgodnej z zasadami zrównoważonego rozwoju. Dane przytaczane przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego mówią same za siebie: budynki odpowiadają za 38% światowych emisji CO₂¹. Wykorzystując materiały z recyklingu, możemy przyczynić się do redukcji emisji gazów cieplarnianych oraz odpowiedzialnego korzystania z zasobów, co wpisuje się w bardzo ważny i na szczęście coraz bardziej popularny w naszej branży trend ESG.

Z raportu, który Skanska opublikowała wspólnie z ThinkCo, wynika, że na świecie aż 92,8% surowców nieodnawialnych nie znajduje się w obiegu zamkniętym². W Polsce istnieją już budynki, które w części korzystają z materiałów pochodzących z recyklingu, jednak to wciąż raczej awangarda niż mainstream. Na przykład, w przypadku wrocławskiego kompleksu biurowego Centrum Południe, zastosowaliśmy odzyskane materiały takie jak beton, stal, aluminium, szkło i wełnę mineralną w różnych elementach budynku: od fundamentów, przez elewację, aż po parkingi. Wykorzystywane są one w konstrukcjach pod- i naziemnych, fasadach, metalowych konstrukcjach, drzwiach ognioodpornych i bramach. Inny ciekawy przykład to poznański kompleks Nowy Rynek, gdzie materiały odzyskane znalazły zastosowanie w konstrukcjach, izolacjach, okładzinach i systemach bramowych. W naszym obiekcie biurowym P180 w Warszawie wykorzystaliśmy beton i stal z dodatkami pochodzącymi z odzysku.

Zanim jednak możliwe będzie powtórne wykorzystanie surowców, trzeba je odzyskać z istniejących obiektów dzięki odpowiednio zaplanowanej i przeprowadzonej rozbiórce. Nasze doświadczenia z projektu Mercury w Czechach stanowią dla nas ważny punkt odniesienia. Zamiast tradycyjnej rozbiórki, postanowiliśmy pilotażowo zdemontować w selektywny sposób budynek Merkura z 1971 roku, by ponownie wykorzystać jak najwięcej materiałów. Znajdujący się w sercu Pragi budynek o wysokości 90 metrów, wymagał zastosowania zaawansowanych technik rozbiórkowych, które minimalizowały hałas, kurz i wibracje, aby nie zakłócać życia okolicznych mieszkańców ani funkcjonowania budynków znajdujących się w sąsiedztwie. Każdy etap rozbiórki był dokładnie planowany i monitorowany w trosce o bezpieczeństwo zarówno pracowników, jak i przechodniów. Szczególną uwagę zwróciliśmy na odpowiednią utylizację niebezpiecznych odpadów - ponad 50 lat temu w budownictwie wykorzystywano materiały i technologie, których dziś unikamy ze względu na ich negatywny wpływ na zdrowie człowieka, jak na przykład azbest.

Decyzja o rozbiórce biurowca w Pradze była poprzedzona dogłębną analizą struktury istniejącego obiektu, użytych materiałów i zainstalowanych systemów. Umożliwiło to zaplanowanie ponownego wykorzystania wielu materiałów. Demontaż budynku Merkura rozpoczął się od jego wnętrza. Posortowane materiały tymczasowo przechowywaliśmy w piwnicach. Równocześnie aktywnie poszukiwaliśmy potencjalnych partnerów, którzy mogliby dać tym zasobom nowe życie. W drugiej połowie 2023 roku wykonaliśmy prace przy fasadzie budynku. Każdy z jej elementów został usunięty ze szkieletu budynku, który następnie jest stopniowo demontowany, aż do fundamentów. Materiały z rozbiórki Merkura zostaną wykorzystane w tworzeniu nowego projektu, o nazwie Mercury. Wykorzystamy części fasady, w tym lamelle i gondole pierwotnie używane do czyszczenia fasady. Ponadto, odzyskane cegły będą używane do stworzenia nowej elewacji, a bruk zyska nowe zastosowanie przy tworzeniu chodników. Odpady drewniane z kolei zostaną przekształcone na płyty wiórowe, kable w różne materiały gumowe, a metale zostaną starannie posegregowane i przekazane do ponownego przetworzenia, podobnie jak szkło z fasady.

Dzięki takim projektom jak Mercury czy wspomniane inwestycje w Polsce pokazujemy, że zasady gospodarki o obiegu zamkniętym (GOZ) mogą być skutecznie wdrażane w praktyce deweloperskiej. Należy jednak zaznaczyć, że same technologie i materiały to nie wszystko. Kluczem do sukcesu jest ścisła współpraca między wszystkimi stronami procesu inwestycyjnego oraz otwartość rynku na tego typu rozwiązania. Tylko w ten sposób możemy osiągnąć oczekiwane rezultaty i przynieść prawdziwą zmianę w sektorze nieruchomości. Bez współpracy nie zbudujemy obiegu zamkniętego w naszej branży.



Autorka:
Veronika Themerson,
dyrektorka
ds. zrównoważonego rozwoju
w spółce biurowej Skanska
w Europie Środkowo Wschodniej

1 <https://plgbc.org.pl/zrownowazone-budownictwo/dekarbonizacja-budownictwa/>

2 <https://thinkco.pl/raport-cyrkularne/>



Gospodarka o obiegu zamkniętym (ang. circular economy) jest koncepcją zmierzającą do racjonalnego wykorzystania zasobów i ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko wytwarzanych produktów, które - podobnie jak materiały oraz surowce - powinny pozostawać w gospodarce tak długo, jak jest to możliwe, a wytwarzanie odpadów powinno być jak najbardziej zminimalizowane.

Źródło: <https://www.gov.pl/web/klimat/goz>



Obiekty handlowe przyszłości już powstały

Modernizacja i adaptacja to przyszłość i jednocześnie wyzwanie dla branży

Polski rynek centrów handlowych jest dojrzały i stabilny. W I poł. 2023 r. nasycenie powierzchnią handlową oscyloowało na poziomie 347 mkw. na 1000 mieszkańców¹, co jest zgodne ze średnią dla Europy. Ponad 60% obiektów handlowych w największych aglomeracjach w Polsce ma od 16 do 30 lat², a około 80% nieruchomości, które będziemy użytkować w 2050 r., została już zbudowana³. Te dane pokazują, że przyszłością polskiego sektora centrów handlowych będzie efektywna modernizacja, aby dzisiejsze obiekty sprostały wyzwaniom jutra. Chodzi tu m.in. o rozwiązania wspierające dekarbonizację sektora, gdyż obecnie eksploatacja budynków odpowiada za aż 26% światowych emisji wynikających z konsumpcji energii⁴. Zgodnie z celami unijnej strategii „Renovation Wave Strategy” do 2030 r. w Europie ma zostać odnowionych 35 mln obiektów⁵. Wiele z nich będą stanowić centra handlowe.

Tempo i kierunek zmian w sektorze dyktują i będą dyktować regulacje prawne, w tym dyrektywa CSRD, która zwiększa pulę firm zobligowanych do raportowania pozafinansowego. Przyczynia się to do szerokiego zainteresowania wpływem nieruchomości na środowisko i klimat. Taksonomia Unii Europejskiej przekierowuje strumień kapitału w stronę budynków niskoemisyjnych, co przekłada się na możliwości i koszty finansowania oraz wycenę nieruchomości. Potrzebę zielonej rewolucji w branży zgłaszają też interesariusze – inwestorzy, użytkownicy budynków, najemcy oraz konsumenci. Obiekty handlowe, by pozostać atrakcyjnymi dla wszystkich wskazanych grup, będą dążyć do zeroemisyjności i budowania odporności na postępujące zmiany klimatu.

Przed branżą nieruchomości stoi więc nie lada wyzwanie, jakie działania podejmować, by poprawić efektywność energetyczną istniejących budynków, a przy tym optymalizować nakłady finansowe w tym obszarze. Prace adaptacyjne wiążą się z dużymi inwestycjami, a udana modernizacja to przede wszystkim modernizacja efektywna kosztowo i prowadząca do dalszych oszczędności. Kluczowe będzie też poszukiwanie i wdrażanie rozwiązań, które znacząco poprawią efektywność energetyczną istniejących budynków bez zakłócania bieżących operacji. Wiele się wydarzy w tym obszarze w nadchodzących latach.

Proces modernizacji warto rozpocząć od audytu sytuacji wyjściowej. Pozwoli on sprawdzić poziom efektywności energetycznej obiektu i wskaże priorytetowe obszary, mające istotny wpływ na emisyjność. Jednym z podstawowych elementów do wdrożenia jest usprawnienie systemów zarządzania budynkiem, np. BMS, optymalizując pracę systemów wentylacji w oparciu o czujniki CO₂. Innym elementem jest wymiana oświetlenia na energooszczędne oprawy LED. Takie działania pozwalają w krótkim okresie osiągnąć widoczne redukcje emisji. Zmniejszenie zużycia energii w budynku oraz zakup energii ze źródeł odnawialnych znacząco obniżają emisyjność obiektu.

Wskazane elementy redukujące zużycie energii zostały już wdrożone w zarządzanej przez EPP warszawskiej Galerii Młociny, która plasuje się wśród 30% najbardziej efektywnych energetycznie budynków niemieszkalnych wybudowanych przed końcem 2020 r. Do końca 2025 r. na dachu centrum zostaną zainstalowane panele fotowoltaiczne, a już teraz 20% energii wykorzystywanej w częściach wspólnych obiektu pochodzi ze źródeł alternatywnych. Galeria Młociny dba również o zasoby wodne – zamontowane w kranach fotokomórki i perlatory wpłynęły na oszczędność wody na poziomie 50%. Centrum odpowiada też na zróżnicowane potrzeby transportowe swoich klientów, oferując udogodnienia, takie jak 120 miejsc parkingowych dla rowerów i wielostanowiskowy punkt ładowania pojazdów elektrycznych.

¹ Polska Rada Centrów Handlowych, raport PRCH Retail Research Forum za 2 poł. 2022 roku.

² Colliers, „Drugie życie jest możliwe”, 2023 r.

³ Cushman&Wakefield, Czy rynkowi nieruchomości grozi „bańka węglowa”?

⁴ Międzynarodowa Agencja Energetyczna, Tracking Buildings

⁵ SWECO, „Urban Insight”, 2022 r.



Istotnym aspektem jest także adaptacja przestrzeni otaczających centra handlowe. Na rynku pojawiają się nowe, ciekawe inicjatywy, jak np. LIFE Archiclimate. Jej celem jest wspieranie właścicieli i zarządców nieruchomości w budowaniu odporności obiektów na skutki zmian klimatu, takie jak wzrastająca temperatura, susze, powódzie czy silne wiatry. Do projektu przystąpiło 7 centrów handlowych z portfela EPP. Intencją firmy jest zwiększenie bioróżnorodności na terenie zarządzanych nieruchomości. Wypracowane rozwiązania pozwolą zapewnić odporność na gwałtowne zjawiska pogodowe i zmniejszyć wpływ na klimat.

Istniejące budynki, odpowiednio zaadaptowane, mogą oferować dobrą efektywność energetyczną, wysoką jakość środowiska wewnętrznego oraz elastyczność w dostosowaniu do zmieniających się potrzeb użytkowników. Renowacje starszych obiektów powinny zatem stać się standardem dla całej branży.

Autorka:
Katarzyna Mitura-Papis
manager ds. zrównoważonego rozwoju
EPP



Utrata energii w obiektach komercyjnych

W trakcie budowy i użytkowania budynków, zużywa się ogromne ilości materiałów i energii. Nic zatem dziwnego, że zarówno regulatorzy, jak i biznes oczekują, by sektor nieruchomości aktywnie włączył się w dążenie do ograniczenia zmian klimatu. Odpowiadając na te oczekiwania, branża podjęła m.in. wysiłki zmierzające do pozyskiwania energii z zielonych źródeł oraz weryfikuje pochodzenie materiałów wykorzystywanych w budowach i przebudowach. Prawie wszyscy zdali sobie również sprawę, że kluczowe zarówno dla firm, jak i powodzenia całego planu redukcji emisji jest możliwie szybkie zmniejszenie zapotrzebowania na energię. Ważną rolę ma tu do odegrania sektor nieruchomości handlowych.

Dopóki energia była relatywnie tania, a obowiązujące przepisy nie tak dokładne, jak obecnie, łatwiej było uznać straty energii za akceptowalny koszt. Zmieniło się to jednak gwałtownie w minionym roku. Oczywiście, bardzo wiele podmiotów już wcześniej ograniczało straty ciepła oraz wprowadzało rozwiązania pozwalające oszczędzać prąd czy wodę, jednak dopiero po szybkim wzroście cen energii związanym z wybuchem wojny w Ukrainie podobne działania stały się powszechne.

Miejsca największych strat energii w obiektach handlowych.

Jeśli chodzi o architekturę budynku dochodzi do nich przede wszystkim w obszarze stref wejściowych. Zwłaszcza tam, gdzie zastosowano drzwi rozsuwne, zamiast obrotowych i gdy brak jest odpowiedniego odcięcia napływu powietrza z zewnątrz przez kurtyny powietrzne. Wyzwanie stanowi również ucieczka ciepła do góry w budynkach wielopiętrowych. Obiekty posadzone na gruncie z otwartymi parkingami tracą zazwyczaj więcej ciepła. Często zdarza się, że decyzje architektoniczne czy projektowe motywowane względami estetycznymi prowadzą do efektu w postaci utraty parametrów efektywności energetycznej. Dzieje się tak na przykład tam, gdzie zastosowano duże powierzchnie przeszklone. Ich przepuszczalność jest zawsze większa niż w wypadku ściany zbudowanej z wielu warstw. Nie należy jednak zapominać, że także ściany i dach, jeśli nie są dostatecznie izolowane, mogą powodować, że budynek za bardzo nagrzewa się latem, a zimą trzeba go intensywnie ogrzewać.

Drugi obszar to instalacje HVAC. Niewłaściwie ustawione systemy wentylacji i klimatyzacji – działające według nieprawidłowego harmonogramu pracy, zbyt chłodzące latem i ogrzewające za mocno zimą oraz brak wymienników krzyżowych to główne problemy nieruchomości handlowych. Należy również zwrócić uwagę na ustawienia rekuperacji tak, by udział świeżego powietrza w wymianie nie był zbyt duży. W większości obiektów zamontowane są wymienniki krzyżowe lub prądowe, ale tam, gdzie ich nie ma, może dochodzić do znacznych strat energii.

Trzecim obszarem, w którym dochodzi do największych strat jest oświetlenie. Stosowanie oświetlenia starego typu, brak

czujników ruchu oraz natężenia światła oraz źle ustawione harmonogramy pracy przyczyniają się do niepotrzebnego zużycia znacznych ilości energii elektrycznej.

W odpowiedzi na te problemy, właściciele i zarządcy obiektów handlowych dokładają starań, żeby ograniczać koszty ich eksploatacji, redukować zużycie mediów oraz dążyć do zeroemisyjności budynków. Wdrożyli strategie i plany związane ze zrównoważonym rozwojem oraz modernizacjami budynków.

Działania mające na celu redukcję strat energii cieplnej i elektrycznej obejmują wymianę oświetlenia na technologię LED. Jest to, zdaniem ekspertów, podstawowa forma zmniejszenia zużycia energii w obiektach handlowych w zakresie oświetlenia jest wymiana źródła światła na energooszczędne (LED). Dotyczy to zarówno oświetlenia zewnętrznego jak i wewnętrznego. Kolejnym krokiem jest ograniczenie pracy opraw oświetleniowych w godzinach zamknięcia obiektów. Planując zmiany związane z wykorzystaniem światła w centrach handlowych należy zawsze mieć na względzie obowiązujące przepisy oraz kwestie bezpieczeństwa klientów i pracowników.

Aby ograniczyć zużycie energii monitoruje się również użytkowanie lamp i ogranicza godziny funkcjonowania instalacji oraz ogranicza oświetlenia parkingów i terenów zielonych nocą oraz w dni wolne od handlu.

Na efektywność energetyczną pozytywnie wpływają inwestycje w automatykę obiektową/BMS oraz rekuperację.

Montaż czujników CO2 pozwala zaś na dokładniejsze sterowanie parametrami powietrza w budynkach. Do działań kluczowych w dziedzinie zarządzania klimatyzacją i wentylacją budynków należy jednak przede wszystkim zredukowanie różnic między temperaturą na zewnątrz i w środku budynku. Bez utraty komfortu klientów można wprowadzić latem ograniczenie pracy klimatyzacji do 7 st. C poniżej temperatury panującej na dworze. Zdefiniowanie na nowo optymalnych temperatur komfortu w poszczególnych strefach obiektu dla poszczególnych pór roku, dni tygodnia i godzin doby jest kluczowe dla ograniczenia zużycia energii.

Jak zawsze w wypadku urządzeń technicznych, kluczowy jest ich dobry stan techniczny. Regularne przeglądy i naprawy urządzeń HVAC. Przynoszą znaczne oszczędności. W takich urządzeniach łatwiej utrzymać właściwe parametry pracy źródeł ciepła i chłodu oraz urządzeń rozprowadzających nośniki ciepła lub chłodu (węzły cieplne, pompy wody, sprężarki, wentylatory, obiegi wody o stałej temperaturze). Często modyfikuje się również harmonogramy pracy central wentylacyjnych (opóźnienie startu urządzeń, rotacyjna praca).

Mimo znacznych wysiłków w ograniczaniu strat energii cieplnej i elektrycznej podejmowanych już teraz przez właścicieli i zarządców nieruchomości, nadal planowane są w tej sferze innowacje i integrowanie istniejących systemów z nowymi rozwiązaniami. Coraz częściej przeprowadza się audyty energetyczne, przy których można wyznaczyć cele dla poprawy konkretnych parametrów budynków. W wyniku takich działań powstają wtedy kompleksowe plany do zastosowania w danym obiekcie. Kontrola i sterowanie pracą urządzeń do wytwarzania ciepła i chłodu w lokalach najemców, oklejenie szkła folią UV, zakup BMS oraz inwestycje w automatykę budynkową to jedne z kluczowych rozwiązań, które są często rekomendowane w wyniku audytów. Dodatkowo we własnym zakresie firmy planują wprowadzanie spójnych strategii dotyczących parametrów komfortu w obiektach.

Jeśli chodzi o oświetlenie, które jest obszarem najszybszej zmiany zachodzącej w branży nieruchomości handlowych, kontynuowana będzie wymiana oświetlenia na technologię LED z zastosowaniem czujników i systemów DALI. Powstawać będą coraz dokładniejsze harmonogramy pracy oświetlenia. Modernizacja w tym zakresie jest dziś jedną z najpowszechniejszych dla całego sektora nieruchomości handlowych.

Jeśli chodzi o energię cieplną na dużą skalę planowane są termomodernizacje budynków i modernizacja urządzeń. Montaż w pełni sterowanych pomp ciepła z funkcją chłodzenia, montaż falowników na pompach obiegowych oraz wymiana wyeksploatowanych urządzeń (chillerów, central wentylacyjnych) na bardziej energooszczędne stanowią kompleksowy plan działań mający na celu dalszą redukcję strat energii oraz pełną integrację praktyk z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Rosnącym trendem jest instalacja odnawialnych źródeł

energii (OZE). Coraz więcej obiektów ma na dachach panele fotowoltaiczne, które pozwalają zasilać części wspólne budynków. Jest jednak pewne, że to dopiero początek. W niedalekiej przyszłości widok niewielkich farm wiatrowych w pobliżu dogodnie położonych obiektów handlowych może nie być niczym niezwykłym.

Niezależnie od tego, jakie konkretnie rozwiązania techniczne zostaną zastosowane w danym obiekcie, możemy być pewni, że w ciągu najbliższych kilku lat będziemy świadkami intensywnych działań zmierzających do ograniczenia zużycia energii oraz zwiększenia izolacji termicznej budynków. Zarówno regulacje w dziedzinie ESG, które wymuszają uwzględnienie tej sfery w planach biznesowych przedsiębiorstw, jak i wartości wdrażane przez firmy sprawiają, że w przytłaczającej większości już obowiązujących lub wdrażanych strategii, działania opisywane w tym artykule stają się jednym z filarów funkcjonowania organizacji biznesowych.



Autor: Karol Templewicz
specjalista ds. Operacyjnych i Członkowskich,
PRCH

GLP Wrocław V Logistics Center - przestrzeń dla wymagających

W podwrocławskich Magnicach GLP wybudowało do tej pory trzy nowoczesne budynki magazynowo-produkcyjne. Docelowo, na 50-hektarowym terenie może powstać łącznie prawie 240 tys. powierzchni logistycznej. To jeden z największych tego typu projektów w regionie. Wyróżnia się nie tylko skalą, ale też rozwiązaniami, które mają pozytywny wpływ na środowisko i lokalny ekosystem, efektywność energetyczną budynków, a także dobrostan pracujących w nich ludzi.

Prawdziwy eko-magazyn to przestrzeń tworzona wspólnie z klientami, która wspiera ich w realizacji celów zrównoważonego rozwoju. Jednym z nich może być dążenie do zero-emisyjności, co GLP osiągnęło już w wybranych realizacjach w Europie. W Polsce firma również plasuje się w gronie liderów ograniczania emisji. GLP Wrocław V Logistics Centre to przykład takiego podejścia.

Ten nowoczesny cross-dock znajduje się tuż przy trasie S8, zaledwie pół godziny od centrum Wrocławia. Jego użytkownikami są duże, międzynarodowe firmy e-commerce. GLP Wrocław V Logistics Centre został zaprojektowany tak, aby wspierać najemców w codziennej działalności, a jednocześnie optymalizować koszty związane z korzystaniem z przestrzeni magazynowej. Sprzyja temu 12-metrowa wysokość budynków – istotne ułatwienie dla procesów logistycznych charakterystycznych dla e-handlu i opartych na automatyzacji. Ważną cechą GLP Wrocław V Logistics Centre jest też różnorodne biologicznie, zielone otoczenie. Na terenie działki został zachowany istniejący starodrzew oraz dosadzone dodatkowe drzewa i krzewy. Obok budynków znajdują się strefy relaksu dla pracowników ze starannie zaplanowaną zielenią.

Energooszczędność w centrum uwagi

Wszyscy najemcy GLP Wrocław V Logistics Centre mogą indywidualnie kontrolować pobór prądu, gazu i wody dzięki tzw. smart meteringowi. Oświetleniem obiektu steruje system DALI – jego użycie w budynku logistycznym co do zasady daje od 60 do 80% mniejsze koszty związane z tym aspektem.

Dach jest w pełni przystosowany do montażu paneli fotowoltaicznych przez najemców – jeden z nich wprowadził już takie rozwiązanie o mocy 150 kWp. Ponadto, 100% prądu kupowanego na potrzeby projektu GLP, posiada gwarancję pochodzenia ze źródeł odnawialnych. Z kolei w oszczędzaniu wody pomagają bezwodne pisuary i wykorzystanie deszczówki do splukiwania toalet.

Poprzeczka idzie w górę

Rozbudowie GLP Wrocław V towarzyszy ciągle podnoszenie standardu budynków. W najnowszej części parku (spełni wymogi BREEAM na poziomie „Excellent”) pojawią się nowe roz-

wiązania wspierające realizację celów w zakresie zrównoważonego rozwoju, w tym konstrukcja dachu ze stali o obniżonej emisyjności oraz dodatkowa izolacja ścian i dachu, zmniejszająca zapotrzebowanie na ogrzewanie. W przyszłości bez problemu będzie też można dodać kolejne kondygnacje biur lub zmienić część magazynu w przestrzeń socjalno-biurową. Tego typu modyfikacje konstrukcji podnoszą koszt inwestycji, ale są gwarancją długowieczności obiektu. Ewentualne dodatkowe rozwiązania prośrodowiskowe będą wprowadzane zgodnie z indywidualnymi wymaganiami przyszłych najemców.

Rozwój lokalnej infrastruktury

GLP Wrocław V Logistics Centre zapewnia znakomite połączenie zarówno z wrocławskim lotniskiem, jak i szybki, swobodny transport drogowy towarów na terenie miasta, regionu, a także dalej – całej Polski i sąsiednich krajów. W celu zwiększenia przepustowości ruchu Inwestor usprawnił też infrastrukturę w okolicy budując rondo turbinowe na skrzyżowaniu dojazdu do magazynów z drogą ekspresową S8, która z kolei łączy park z autostradami A4 i A8 oraz drogami S3 i S5. Inwestycja powstała zgodnie ze strategią GLP zakładającej poprawę lokalnych rozwiązań dla pieszych i kierowców w otoczeniu projektów firmy. Z bezpiecznej, zapewniającej płynny ruch infrastruktury drogowej w Magnicach korzystają okoliczni mieszkańcy, tranzyt, a także klienci centrum logistycznego GLP. Dodatkowym elementem wpisania się w lokalny kontekst jest współtworzenie przez inwestora ścieżki edukacyjnej poświęconej osadnictwu na terenie gminy Kobierzyce w XIII-XIV wieku.

Dzięki doświadczeniu ekspertów GLP oraz współpracy ze sprawdzonymi projektantami, budynki tej firmy wyróżniają się w wielu obszarach. Od funkcjonalnego układu, najwyższej jakości materiałów i rozwiązań proekologicznych, poprzez nacisk na przemyślaną architekturę krajobrazu, a nawet takie detale jak dobór kolorów fasad do barw dominujących w pobliskim otoczeniu. To podejście, dzięki któremu projekty GLP odbiegają od stereotypowej wizji hali magazynowej, a jednocześnie spełniają wszystkie potrzeby nowoczesnego biznesu.

Autor:
Michał Kropiewnicki
Technical Development Manager
GLP





6.

OCZEKIWANIA
I STRATEGIE

Raport z badania gotowości ESG wybranych przedsiębiorstw z sektora nieruchomości komercyjnych w Polsce

Gwałtowny przyrost regulacji w sferze ESG, który zmusza do spojrzenia na zarządzanie w aspektach środowiskowych, społecznych i korporacyjnych, a często wymusza daleko idące reformy jest częścią wysiłku zmierzającego do przeciwdziałania kryzysowi klimatycznemu. Pomimo, że nawet największe podmioty rynku kapitałowego wprowadziły ryzyka środowiskowe do swoich kalkulacji, a również najwięksi gracze rynku nieruchomości komercyjnych ogłaszają po kolei swoje strategie ESG, nadal można spotkać się ze sceptycznym podejściem do tego zagadnienia.

Polska Rada Centrów Handlowych oraz Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych sprawdziły w jakim stopniu przedsiębiorstwa działające na rynku nieruchomości komercyjnych są gotowe na wyzwania, jakie niesie ze sobą konieczność raportowania ESG wynikająca z dyrektywy CSRD i Taksonomii. W badaniu nie skupialiśmy się na motywacjach firm oraz analizach ich strategii. W obecnej sytuacji, mniej istotna jest zresztą motywacja do wprowadzania zmian, a ważniejsze, by dobrze przygotować organizacje do przedstawienia zgodnego z wytycznymi raportu, który część podmiotów będzie musiała przedstawić już w przyszłym roku.

Eksperti zajmujący się analizą finansową wskazują, że temat, że ESG jest interesujący dla inwestorów. Z przeprowadzonych przez Giełdę Papierów Wartościowych w 2021 roku konsultacji jednoznacznie wynika, że większość firm zarządzających największymi aktywami na świecie dąży do pełnego włączenia kryteriów ESG w proces inwestycyjny. Czynniki niefinansowe stają się to również coraz ważniejszym aspektem dla inwestorów indywidualnych. Według wyników najnowszego (2023) badania SEC Newgate ESG Monitor zainteresowanie tymi kwestiami deklaruje już 61% Polaków, co stanowi wzrost aż o 13% w stosunku do poprzedniego roku. Zatem już ponad połowa potencjalnych klientów polskich firm zwraca uwagę na wyzwania związane ze sferą ESG. Jak zatem do tych wymogów dostosowuje się sektor nieruchomości komercyjnych?

Najważniejsze wnioski

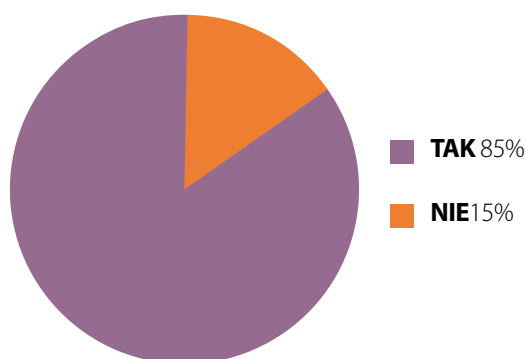
- Kwestie ESG są istotne przy wycenie wartości dla zdecydowanej większości badanych
- Badane podmioty prowadziły liczne działania zmierzające do dostosowania się do Taksonomii UE oraz spełnienia wymogów raportowania narzuconych dyrektywą CSRD
- Znacznie różni się poziom przygotowania podmiotów do raportowania: od firm, które przedstawiają pełne raporty, do takich, które dopiero analizują akty prawne
- Brak odpowiednio wykształconych pracowników oraz doświadczenia w organizacjach – to główne zidentyfikowane przez respondentów przeszkody dla przeprowadzenia transformacji ESG w firmach
- Przygotowania do zgodności z Taksonomią i CSRD koncentrują się na kwestiach technicznych

Łącznie badanie objęło podmioty zarządzające ponad 13 mln m² GLA. W sumie posiadały one lub zarządzały aż 302 obiektami handlowymi, 76 budynkami biurowymi, 11 projektami mieszkaniowymi oraz 211 obiektami przemysłowo-logistycznymi.

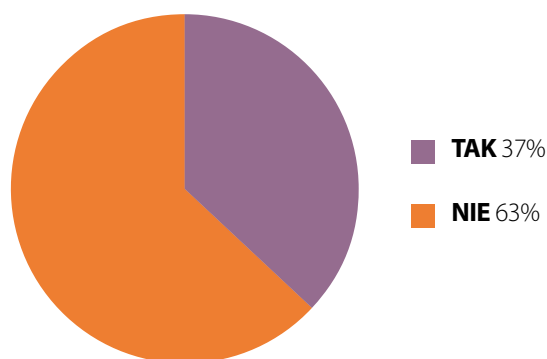
Przygotowania w liczbach

Kwestie raportowania ESG łączą wiele obszarów przedsiębiorstwa. Od rozpoznania zakresu, w którym ogólne przepisy prawa dotyczą danej firmy przez kwestie strategiczne oraz ustanowienie procedur zbierania niezbędnych danych, aż po czysto techniczne kwestie mierzenia odpowiednich wskaźników. Połączenie tych działań wymaga zazwyczaj sporego nakładu pracy. Zapytaliśmy zatem respondentów, czy wyznaczyli osoby odpowiedzialne za raportowanie ESG? Taką osobę wyznaczyło 85% firm, jednak aż 15% jeszcze tego nie zrobiło.

Czy wyznaczyli Państwo osoby dedykowane do raportowania w zakresie ESG?



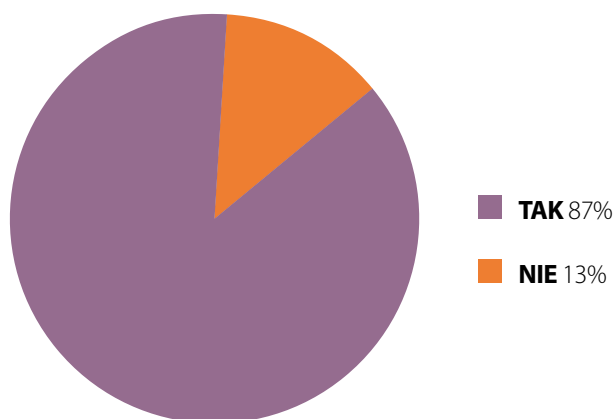
Czy osoby wyznaczone do ESG zajmują się wyłącznie tą tematyką?



Spośród 85% firm, które wyznaczyły osoby dedykowane do raportowania ESG, 63% nie wyznaczyło tym osobom obowiązków z innych obszarów. W pozostałych przypadkach (37%) osoby odpowiedzialne za ESG łączyły te funkcje m.in. z obowiązkami z zakresu asset managementu (10%), analityki finansowej (10%) oraz „nadzorem nad realizowanymi inwestycjami”. W jednym przypadku osoba raportująca jest również odpowiedzialna za business development.

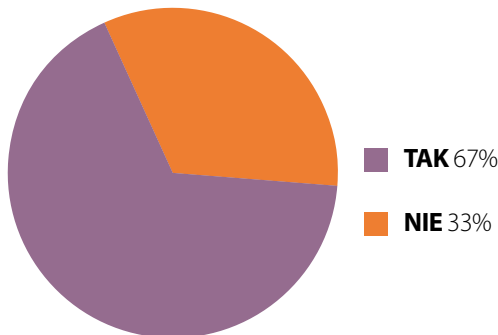
Znaczna większość przebadanych firm uznała kwestie ESG za istotny czynnik przy wycenie wartości nieruchomości. Eksperti przewidują, że Taksonomia UE zachęci instytucje finansujące do szerszego uwzględnienia tych aspektów w decyzjach o finansowaniu, co przełoży się na wyceny

Czy przy wycenie nieruchomości uznają Państwo (lub oczekują uznania) aspektów ESG za istotne czynniki przekładające się na wartość nieruchomości?

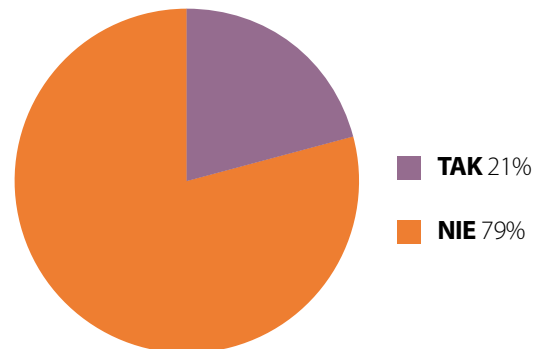


Znaczna większość przebadanych firm przeprowadzała również audyty energetyczne, które są istotne m.in. przy zidentyfikowaniu możliwych obszarów poprawy efektywności. Budynek audytowany są również w ramach procesu pozyskiwania białych certyfikatów, potwierdzenia parametrów kwalifikujących dany obiekt do jakiejś formy zielonego finansowania, a coraz częściej są istotne również przy refinansowaniu inwestycji. Audyty są coraz częściej również częścią sprawozdawczości.

Czy od początku 2021 roku przeprowadzali Państwo audyty energetyczne w swoich obiektach?



Czy stosują państwo „zielone obligacje” jako formę finansowania inwestycji?



Jak dotąd, mało popularną wśród przebadanych firm formą pozyskiwania kapitału jest emitowanie zielonych obligacji. Wydaje się, że jak na relatywnie nowe narzędzie finansowe stosowanie takich emisji przez 1/5 badanych należy uznać za bardzo dobry wynik.

Zgodność z Taksonomią UE i raportowanie

Pierwszym wyzwaniem dla firm podejmujących transformację ESG jest Taksonomia UE, czyli wymogi zawarte w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady Europy numer 2020/852. Stanowi ona ramy klasyfikacyjne mające na celu określenie, co można uznawać za zrównoważoną działalność gospodarczą. Opiera się na kryteriach środowiskowych, obejmując aspekty klimatyczne, ochronę środowiska, adaptację do zmian klimatycznych oraz zrównoważone korzystanie z zasobów naturalnych. Jest to narzędzie mające na celu przyspieszenie transformacji w kierunku gospodarki niskoemisyjnej i zrównoważonej, dostarczając jasne wytyczne dla przedsiębiorstw i inwestorów dotyczące ich wkładu w cele środowiskowe. Taksonomia UE stanowi kluczowy element planu działań Unii Europejskiej w dziedzinie finansów zrównoważonych oraz skutecznego osiągnięcia celów zrównoważonego rozwoju. Firmy mają więc wyznaczone cele, które muszą osiągnąć działając w określony sposób.

Dalsze wymagania nakłada na przedsiębiorstwa unijna dyrektywa 2022/2464 - Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Zaś 31 lipca 2023 r. Komisja Europejska opublikowała Europejskie Standardy Raportowania Zrównoważonego Rozwoju (ESRS). Przyjęcie pierwszego zestawu standardów, wyznaczonych dla przedsiębiorstw objętych dyrektywą CSRD jest ważnym krokiem na drodze do stworzenia przejrzystego i porównywalnego systemu raportowania działań firm w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Główne wyzwania

W badaniu poprosiliśmy o wskazanie, jakie były największe problemy związane z przygotowaniem badanych organizacji do wdrożenia raportowania niefinansowego. Większość odpowiedzi dotyczyła wyzwań związanych z dostosowaniem do istniejących i planowanych przepisów. Wydaje się, że o odpowiedzi sugerują, że respondenci znajdują się na różnych etapach drogi do raportowania zrównoważonego rozwoju. Pojawiają się bowiem odpowiedzi sytuujące je dopiero na początku drogi – na etapie zapoznawania się z przepisami. Dużo więcej odpowiedzi wskazuje na znaczne trudności związane z kolejnym etapem raportowania, tj. pozyskiwaniem i agregowaniem danych.

Nie jest to zaskakujące, zważywszy na to, że niektórzy eksperci ESG szacują, że raportowanie zgodne z wytycznymi wymaga wprowadzenia około 1200 data points, z których dane muszą zostać jeszcze zebrane i opracowane.

Z tym problemem łączy się kolejna zidentyfikowana w badaniu przeszkoda: „brak osób i kompetencji”.

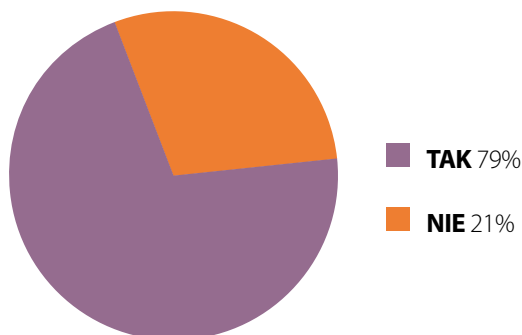
Brak doświadczonych pracowników posiadających praktyczną wiedzę z zakresu liczenia śladu węglowego i raportowania w otwartych pytaniach ankiety był zauważalny także w kontekście faktu, że nie jest łatwo przechodzić od poziomu regulacji (poznania i rozumienia aktów prawnych) do kwestii dokonywania konkretnych wyliczeń i raportowania.

Prowadzone działania

Choć przeszkody, które firmy napotykają na swojej drodze do dostosowania się do wymogów regulacji ESG mają często charakter systemowy, wiele podmiotów prowadzi zaawansowane prace nad zmianami. Spośród zebranych odpowiedzi wyłania się obraz powszechnej mobilizacji przeprowadzanej w celu spełnienia legislacyjnych wymagań.

Na pytanie „Czy Państwa organizacja podjęła działania związane z osiągnięciem zgodności organizacji i budynków z Taksonomią UE?” 79% respondentów odpowiedziało twierdząco.

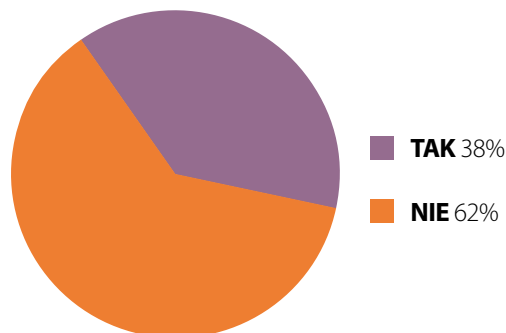
Czy Państwa organizacja podjęła działania związane z osiągnięciem zgodności organizacji i budynków z Taksonomią UE?



Spośród 10 podmiotów, które opisały swoje przygotowania większość koncentrowała się na przygotowaniu budynków do zmieniających się wymogów. Dokonywały one „oceny aktualnego stanu wszystkich budynków, planują ulepszenia dla każdego obiektu, przeprowadzają ocenę ryzyka klimatycznego” oraz „redukcji CO2 przez zmianę technologii urządzeń”.

Widać przede wszystkim wdrażanie na szeroką skalę rozwiązań technicznych, które pozwalają ograniczać emisje oraz redukują energochłonność. Jeden z respondentów przyznaje, że ujawnienia taksonomiczne były dotąd tylko częściowe, dotyczą one firm, które obowiązkowe raportowanie obejmie dopiero w 2026 roku.

Czy będziecie zobligowani do raportowania ESG w 2024 roku?



Jeśli chodzi o zintegrowane raportowanie ESG, w wielu przypadkach nie mamy jeszcze do czynienia z dojrzałą strategią działań. W dwóch przypadkach powstały już jednak pełne dokumenty raportu ESG, które oparte są na powszechnie przyjętych metodologiach (dwa przypadki). Choć zatem mamy już przykłady kompleksowego przygotowania, należy się raczej spodziewać, że wymagane przepisami niezależne audyty będą w najbliższych latach wskazywać sporo obszarów możliwej poprawy.

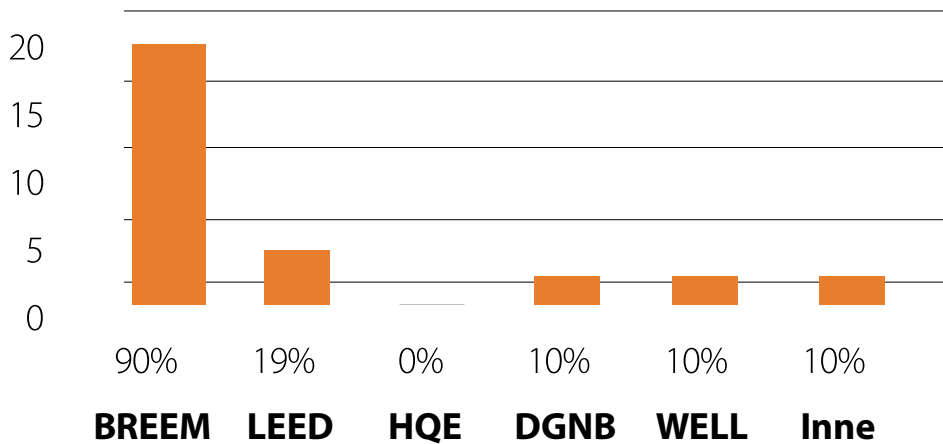
Zielone umowy najmu

Respondentów zapytaliśmy również o zielone klauzule w umowach najmu, czyli umowy zawierające rozwiązania mające na celu umożliwienie użytkownika budynku w sposób przyjazny środowisku. Swoje działania w tym zakresie opisało aż 85% badanych podmiotów.

Jeden z podmiotów planuje „wprowadzić zielone umowy najmu w nowo projektowanych inwestycjach oraz stosować je przy odnawianiu umów w obiektach już istniejących”. Niektóre firmy zamówiły dopiero projekty umów, inni przygotowują załączniki, które wkrótce będą przedstawiane potencjalnym najemcom. Najbardziej zaawansowani (2 podmioty) we flagowych obiektach, wprowadzili zielone załączniki do umów jako stały element już w 2022 roku lub „aktualnie aktywnie prowadzą negocjacje z najemcami, dostosowując zapisy umów, aby uwzględniały aspekty związane z efektywnością energetyczną, dobrem pracowników i lokalnej społeczności”.

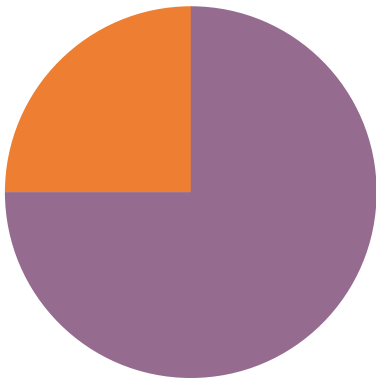
Warto zatrzymać się chwilę nad tematem certyfikatów wieloaspektowych. W badaniu widać, że firmy podejmują znaczne wysiłki, by certyfikować swoje obiekty. Zdecydowanie najpopularniejszym Certyfikatem jest BREEAM, wybierany przez niemal wszystkie badane podmioty. Dla pozostałych rodzajów certyfikacji, popularność przedstawia tabela (wielokrotnego wyboru, liczby nie sumują się do 100%)

Rodzaje pozyskiwanych certyfikatów



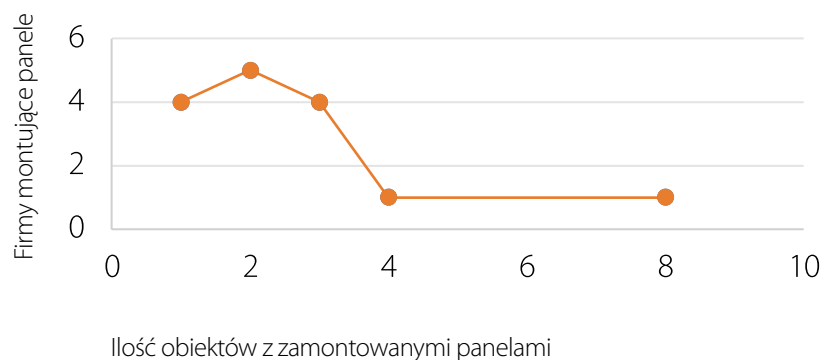
Badane podmioty podkreślają istotność kwestii środowiskowych, społecznych i zarządzania (ESG) przy wycenie wartości nieruchomości. Firmy podejmują różnorodne działania w kierunku dostosowania się do Taksonomii UE oraz spełnienia wymogów raportowania zgodnie z dyrektywą CSRD. W kontekście przygotowań do zgodności z Taksonomią i CSRD, firmy skupiają się głównie na aspektach technicznych, wśród których warto wyróżnić choćby montowanie paneli fotowoltaicznych, czy udostępnianiu ładowarek dla aut elektrycznych.

Montowanie paneli słonecznych



- **MONTUJE** 75%
- **NIE MONTUJE** 25%

Ilość obiektów z panelami słonecznymi



Autor: **Karol Templewicz**
specjalista ds. Operacyjnych i Członkowskich,
PRCH





Strategia Nhood: People, Planet, Profit

ESG jest całościowym podejściem do funkcjonowania przedsiębiorstwa, a w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju powinni być zaangażowani wszyscy pracownicy. Włączenie wszystkich działów firmy w realizację strategii ESG zapewnia synergię działań oraz daje pozytywne efekty.

Tymi założeniami kierujemy się w Nhood Services Poland, a historia realizacji celów ESG w naszej firmie sięga już 10 lat. Z roku na rok nasze działania w ramach polityki zrównoważonego rozwoju są coraz szersze i wciąż pracujemy nad tym by je wzbogacać. Zachęcam do lektury najnowszego „Raportu zrównoważonego rozwoju Nhood Services Poland” by poznać bliżej nasze działania podejmowane w ramach strategii /People, Planet, Profit/

**Autorka: Agnieszka Gutowska,
dyrektor komunikacji, marketingu i CSR
Nhood Services Poland**



Czynniki ESG z perspektywy funduszy nieruchomości w Polsce

W ramach projektu badawczego, pt. Jakość zarządzania aspektami ESG i odporność na kryzysy. Przedsiębiorstwa – instytucje finansowe – samorząd terytorialny, kierowanego przez dr hab. Barbarę Ocicką, prof. SGH, zaplanowanego na lata 2022-2024 w Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie poza poznaniem dotychczasowego dorobku badawczego w zakresie zarządzania aspektami ESG skupiono się na sposobie pojmowania czynników ESG przez różne podmioty gospodarcze zarówno z sektora prywatnego, jak i sektora publicznego. Badane podmioty były reprezentowane przez przedsiębiorstwa notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, instytucje finansowe, w szczególności fundusze inwestycyjne zorientowane na inwestowanie w papiery wartościowe oraz fundusze inwestujące w nieruchomości, a także jednostki samorządu terytorialnego. Interdyscyplinarny zespół badawczy został podzielony na grupy badawcze w zależności od typu badanych podmiotów. Badania empiryczne zostały

przeprowadzone na przełomie listopada i grudnia 2022 roku w formie zogniskowanych wywiadów grupowych w podziale na badane podmioty. Efektem przeprowadzonych badań jest wydana przez Oficynę Wydawniczą SGH w październiku 2023 roku książka zatytułowana Zrównoważona transformacja. Stan i uwarunkowania w kontekście ESG, pod redakcją naukową B. Ocickiej i K. Gemry.

Wspólne wnioski dla wszystkich grup badawczych dotyczyły ogólnej niepewności co do właściwości przyjętych zasad wdrażania polityk w kontekście zrównoważonego rozwoju czy raportowania niefinansowego. Bardzo często była wskazywana ogromna potrzeba edukacji oraz budowania świadomości w kontekście znaczenia ESG na płaszczyźnie obszarów operacyjnych badanych podmiotów. Podkreślano również potrzebę określenia korzyści dla poszczególnych podmiotów, aby proces transformacji ESG był bardziej efektywny.

Fundusze nieruchomości wobec czynników ESG

W dalszej części artykułu skupiono się na przedstawieniu szczegółowych wniosków z przeprowadzonych zogniskowanych wywiadów grupowych pośród wybranych funduszy nieruchomości. Ze strony zespołu badawczego to grupa badawcza była nadzorowana przez dr Anna Grygiel-Tomaszewska i Jolanta Panas. Do grupy badawczej w kontekście funduszy nieruchomości zaproszono osoby reprezentujące między innymi: zarządzających aktywami zamkniętych funduszy nieruchomości, decydujących o selekcji nieruchomości do portfeli inwestycyjnych, menedżerów ds. ryzyka, osoby odpowiadające za tworzenie produktów oraz osoby odpowiadające za compliance.

Ocena nieruchomości pod kątem jej zrównoważoności

Zgodnie z otrzymanymi odpowiedziami, współcześnie każda nowa potencjalna inwestycja jest poddawana ocenie zrównoważoności już w początkowej fazie analizy inwestycji. Ocena ta ma charakter włączający i jest określana jako równie ważna jak analiza fundamentalna inwestycji. Jako źródła informacji wykorzystywane są zewnętrzne wielokryterialne certyfikaty budynków (typu BREEAM, LEED, WELL itp.), raporty ESG przygotowywane przez właściciela czy dewelopera nieruchomości. Ponadto, w ramach wewnętrznych procedur wdrażane są standardy oceny inwestycji, przede wszystkim w odniesieniu do możliwości osiągnięcia zeroemisyjności do 2050 r.

Znaczenie poszczególnych obszarów ESG w portfelu nieruchomości

Poszczególne obszary ESG przy analizie zrównoważoności portfela nieruchomości mają nierównoważną istotność. Zdecydowanie bardzo duże znaczenie kładzie się na czynniki środowiskowe (E), ponieważ sektor nieruchomości jest wysoce zasobochłonny. W dalszej kolejności następuje ocena przedmiotu inwestycji w ramach obszaru społecznego (S), chociaż, zdaniem ekspertów, ze względu na brak standardów jest to trudne do zdefiniowania. Zdecydowanie najmniejsze znaczenie przypisuje się obszarowi zarządcze-

mu (G), który jest stawiany na końcu w hierarchii istotności czynników ESG. Z obszaru środowiskowego najważniejsze kryterium stanowi efektywność energetyczna, w szczególności w odniesieniu do starszych budynków. Ich modernizacja wymaga bowiem, oprócz zaangażowania kapitału, również wyłączenia budynku z eksploatacji na dłuższy czas.

ESG w procesie due diligence nieruchomości

Zgodnie z otrzymanymi odpowiedziami, istnieje oczekiwanie inwestorów, że nieuwzględnianie kryteriów ESG w procesie konstruowania i zarządzania portfelem nieruchomości w perspektywie długoterminowej wpłynie negatywnie na wartość portfela. Ponadto, czynniki ESG zaczynają być postrzegane jako integralna część procesu inwestycyjnego oraz jako istotna determinanta warunkująca możliwość pozyskiwania kapitału. Stąd, zanim nieruchomość zostanie włączona do portfela inwestycyjnego, jest ona analizowana pod względem kryteriów ESG. W odniesieniu do aktywów, które już znajdują się w portfelu inwestycyjnym, w sytuacji niedostosowania ich do wymogów ESG następuje wyłączenie nieruchomości z portfela inwestycyjnego za pomocą procesu sprzedaży.



Standardy ESG jako narzędzie oceny nowych celów inwestycyjnych

Zdaniem ekspertów, dostrzegalne są trudności w identyfikacji obowiązujących standardów oceny zrównoważoności nieruchomości. W pierwszej kolejności sięga się do wielokryterialnych systemów oceny budynków. Następnie, istotną rolę odgrywają zapisy regulacji taksonomicznej, wskazujące kryteria oceny w obszarze środowiskowym. W kolejnym kroku pozyskiwana jest dokumentacja od dewelopera, sprzedającego lub właściciela czy zarządcy nieruchomości, będąca podstawą analizy ryzyk ESG i w konsekwencji umożliwiająca tworzenie wewnętrznych ratingów funduszu. Na znaczeniu zyskują zielone umowy najmu, które nie są jeszcze powszechne, ale, zdaniem ekspertów, należy spodziewać się, że w niedługim czasie będzie ich coraz więcej, gdyż są one oczekiwanym standardem nie tylko po stronie wynajmującego, ale również po stronie najemcy. Ponadto, jako narzędzie oceny celów inwestycyjnych przez pryzmat czynników ESG została wskazana ocena GRESB (ang. Global Real Estate Sustainability Benchmark), która również zaczyna zyskiwać na znaczeniu. Wyzwaniem jest tutaj niski stopień pokrycia danymi na rynku polskim.

Podsumowanie

Wieloaspektowość i złożoność zagadnienia ESG jest odzwierciedlona w szerokim oddziaływaniu problematyki zrównoważonego rozwoju na funkcjonowanie całej gospodarki, w szczególności na funkcjonowanie sektora nieruchomości ze względu na zasobochłonność i emisyjność budynków.

Wyniki przywołanych powyżej badań wśród funduszy nieruchomości, wskazują, że współcześnie czynniki ESG stanowią kluczowe wyzwanie dla zarządzających portfelami nieruchomości. Widoczne jest także dążenie zarządzających funduszami nieruchomości do stworzenia wystandaryzowanej oceny zrównoważoności nieruchomości, bowiem oczekiwana przyszła wartość portfeli inwestycyjnych będzie zależna od stopnia ich „zrównoważoności”.

Obecnie bardzo duże znaczenie przypisuje się posiadaniu przez nieruchomość wielokryterialnego certyfikatu. Zdaniem ekspertów, brak wielokryterialnej certyfikacji będzie skutkować trudnościami ze znalezieniem nabywców.

Fundusze nieruchomości biorące udział w opisanym badaniu są w początkowej fazie transformacji ESG, równocześnie osoby je reprezentujące charakteryzują się dużą świadomością w zakresie istotności problematyki ESG dla reprezentowanych przez nich podmiotów. W najbliższym czasie należy spodziewać się dalszej identyfikacji kryteriów mających na celu ocenę potencjalnych korzyści wynikających z przestrzegania wymogów ESG przez podmioty sektora nieruchomości i sektorów z nim ściśle powiązanych.

Autorka:
Jolanta Panas
Doktorantka w Szkole Głównej
Handlowej w Warszawie





Przestrzeń dla logistyki na lata

Każdy budynek, który GLP realizuje od podstaw, jest dostosowany do najnowszych trendów w zakresie zrównoważonego rozwoju. Widać to zwłaszcza w projektach wieloetapowych, gdzie działając też w roli zarządcy, wsłuchujemy się w opinie klientów i analizujemy zebrane dane. Wnioski z tych obserwacji wdrażamy zarówno w istniejących budynkach jak i kolejnych, które planujemy na terenie danego parku.

Dobrym przykładem takiego podejścia jest GLP Poznań Airport Logistics Centre, gdzie pierwsza hala była dość standardowa, ale druga powstała już zgodnie z wymogami certyfikatu BREEAM na poziomie „Very Good”, a najnowsza osiągnęła poziom „Excellent”, czym może pochwalić się niewielki odsetek obiektów magazynowo-produkcyjnych w Polsce. Również w GLP Wrocław V Logistics Centre podnosimy poziom certyfikacji każdego kolejnego budynku i wykorzystujemy rozwiązania, co do których mamy pewność, że trafiają w potrzeby najemców – np. w zakresie rozbudowy stref relaksu dla pracowników.

Stale pracujemy też nad ulepszeniem budynków, które kupujemy jako inwestor. W takich przypadkach powołujemy grupy robocze, których zadaniem jest wypracowanie programu i budżetu modernizacji, które wpływają na ekologię, energooszczędność oraz przyjazne środowisko pracy.

Autor:
Jarosław Czechowicz,
Country Manager
GLP



Wpływ ESG na nieruchomości

W obszarze nieruchomości komercyjnych elementy realizacji działań wynikających z ESG są obecne od wielu lat. Przyjęte w ostatnim czasie przepisy UE rozszerzają jednak znacznie ich zasięg oddziaływania, zarówno na budynki, które do tej pory nie były objęte takimi przepisami, jak i na spółki z branży budownictwa oraz na sektory pokrewne (np. energetyka).

Wg badań ESG Instytut tylko 15% Polaków spotkało się ze skrótem ESG. Branża budowlana, a szczególnie jej część związana z nieruchomościami komercyjnymi wydaje się być na tym tle dużo bardziej świadoma. Najbardziej widocznymi aspektami wpisującymi się w realizację ESG są certyfikacje wielokryterialne oraz działania wynikające z realizacji celów zrównoważonego rozwoju (SDG), które były widoczne w branży na długo zanim termin ESG stał się popularny. Rozwój certyfikacji z kilku budynków w 2010 roku do ponad 1600 w 2023 (Zrównoważone certyfikowane budynki - Raport 2023, Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego) pokazuje, że część branży budowlanej jest lepiej przygotowana do zachodzących zmian. Wiele aspektów branżowych pod uwagę w certyfikacji przekłada się na wskaźniki potrzebne do raportowania niefinansowego. W ramach certyfikacji inwestorzy zaczęli m.in. liczyć wpływ środowiskowy budynków (**LCA – Life Cycle Assessment**), z którego łatwo oblicza się ślad węglowy wbudowany, przeprowadzać analizy modelowania dynamicznego budynków i ich ślad operacyjny czy opracowywać strategie adaptacji do zmian klimatycznych.

Sytuację jaką mamy w sektorze nieruchomości komercyjnych powinniśmy jednak traktować raczej jako wyjątek. Wg badań z 2021 tylko około jedna piąta firm w Polsce ma cel w zakresie klimatu, a zaledwie kilkanaście procent liczy pośrednie emisje w zakresie trzecim (z łańcucha wartości). Raport Global ESG Monitor, w którym znalazł się WIG20, pokazuje jak daleko na tle innych indeksów Europy są polskie spółki giełdowe. Polskie raporty są najbardziej obszerne, ale brakuje w nich konkretnych, przede wszystkim w zakresie redukcji CO₂ i przejrzystości łańcucha dostaw. Podobnie słabo wypadamy jako kraj pod względem wykorzystania narzędzi i inicjatyw wspierających ESG. Na prawie sześć tysięcy firm, które do sierpnia 2023 podjęły działania w ramach SBTi, a ponad trzy tysiące zatwierdziło swoje cele redukcyjne, z Polski mieliśmy tylko 18 takich spółek.

Specyfika ESG będzie oddziaływać na branżę budowlaną szerzej niż wynika z samych obowiązków sprawozdawczych spółek objętych przepisami, przede wszystkim ze względu na powiązania w łańcuchach dostaw, które pośrednio dotkną też mniejsze firmy. Zmiany, które są dostrzegalne na obecnym etapie objawiają się na kilku poziomach.

Spółki, które dotychczas niewiele robiły i zaczynają dopiero wchodzić w tematykę raportowania potrzebują przede wszystkim uporządkowania i dostosowania wewnętrznych procedur (zbierania i konsolidacji danych), opracowania stra-

tegi, polityk i procedur czy wyszkolenia personelu. Wszystko to często przy udziale zewnętrznych konsultantów.

Spółki bardziej świadome (jak wspomniany już wcześniej sektor nieruchomości komercyjnych) publikują już swoje raporty, jeszcze przed formalnym obowiązkiem sprawozdawczym. Pomimo iż pierwsze raporty z rynku mają różny poziom szczegółowości (firmy które nie muszą jeszcze raportować, często nie pokazują wielu danych liczbowych), to jest to świetne ćwiczenie i budowanie odpowiedniego zaplecza w organizacji. Coraz częściej spotykamy się też z rosnącą presją wobec kontrahentów, oczekiwaniami, pod warunkiem spełnienia których podejmowane są decyzje o wzajemnej współpracy. Takie przykłady podważania zasad nie są już tylko ciekawostkami zasłyszczanymi na branżowych konferencjach, ale realnymi decyzjami spółek, które odmówiły współpracy ze względu na nieprzejrzyste praktyki czy zaangażowanie w szkodliwe dla środowiska projekty.

Rosnąca świadomość i tempo rozwoju tematyki ESG widać w wielu warstwach. Rośnie zapotrzebowanie na nowe usługi, wymagania dotyczące kwalifikacji specjalistów ESG w organizacjach i związany z tym dynamiczny wzrost ilości kursów czy studiów podyplomowych, a także rotacje personalne na rynku czy w końcu ilości publikowanych raportów ESG. Pozytywną i pożądaną zmianą (szczególnie w kontekście słabych pozycji polskich spółek w różnego rodzaju zestawieniach dotyczących ESG) jest zwiększające się zainteresowanie inwestorów coraz szerszą gamą usług i narzędzi, zmierzających do dokładniejszego wyrażenia celów firmy w liczbach. Pomimo, iż liczba sygnatariuszy takich standardów czy inicjatyw jak SBTi, CDP czy EcoVadis rośnie relatywnie wolno, to na rynku widać kierunek zmian w podejściu do tematyki ESG.

Oprócz certyfikacji wielokryterialnych (które dawno stały się w Polsce standardem) klienci są zainteresowani zestawem usług, wpisującym się możliwie szeroko w kontekst ESG. W ramach ścieżek dekarbonizacyjnych (coraz powszechniej opracowywanych z wykorzystaniem narzędzi takich jak np. CRREM) przeprowadzane są zaawansowane audyty energetyczne (np. w oparciu o standardy ASHRAE) i opracowywane strategie zmniejszania śladu węglowego. Przy nowoprojektowanych budynkach pod uwagę brane są elementy strategii gospodarki o obiegu zamkniętym (m.in. modułowość, łatwość rozbiórki czy wykorzystanie elementów z obiegu wtórnego). Oceniana jest zgodność budynków z wymaganiami unijnej taksonomii, liczy się wskaźnik GWP (śląd węglowy),



przeprowadza się analizę ryzyk klimatycznych. Rośnie też popularność umów zielonego najmu. Takie działania, a szczególnie ich przejrzyste komunikowanie (z odwołaniami do przyjmowanych do kalkulacji założeń, podawaniem metodologii i zakresów) to podstawy budowania wiarygodności przedsiębiorstw. Powyższe elementy powodują, że w branży nieruchomości komercyjnych zmiany dokonują się relatywnie sprawnie, przynajmniej w zakresie „najlepiej zadbanej” litery E. Wśród barier na drodze dekarbonizacji możemy zauważyć ograniczoną na chwilę obecną dostępność w polskim systemie energetycznym energii produkowanej z OZE oraz powolną transformację tego sektora.

Istotną rolę w przyspieszeniu zmian w sektorze budownictwa odgrywają organizacje pozarządowe oraz ich wzajemna współpraca, która dla Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego PLGBC jest jednym z elementów strategicznych. Dzięki zawierającym partnerstwom mamy zdecydowanie większe szanse wykorzystania potencjałów naszych organizacji, wymiany wiedzy merytorycznej i lepszej edukacji i inspirowania się. Współpraca fundacji, stowarzyszeń, izb, uczelni czy samorządów z biznesem pozwala nam znacznie rozszerzać sieci wpływów dzięki zrzeszonym przez nas podmiotom. Te kwestie pozwalają na szybsze i bardziej efektywne wprowadzanie zmian, a transformacja naszego otoczenia może odbywać się skuteczniej i bardziej sprawiedliwie.

Autor:
dr inż. Marcin Gawroński,
Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego



Tworzenie *inkluzywnych przestrzeni do pracy* jako element zrównoważonego rozwoju

Inkluzywne przestrzenie biurowe to miejsca do pracy, które wspierają potrzeby różnorodnych osób, niezależnie od ich cech wrodzonych czy nabytych, takich jak wiek, płeć, stopień sprawności, orientacja seksualna czy tożsamość płciowa etc. Miejsca pracy mają szansę stać się domem poza domem. Przebywanie przez 1/3 doby (zakładając 8-godzinny dzień pracy) w otoczeniu powodującym przewlekły dyskomfort, poczucie niedopasowania czy wykluczenia, ma negatywny wpływ na dobrostan pracowników, a przez to na ich efektywność, co przekłada się na wyniki pracodawcy. To mocny biznesowy argument za dbaniem o włączające przestrzenie do pracy. Nie bez znaczenia jest także to, że takie przestrzenie to element wpływu społecznego firmy, czyli „S” z ESG.

Firmy, które tworzą inkluzywne miejsca pracy, dostrzegają, że różnorodne zespoły to bardzo ważny zasób decydujący o sukcesie przedsiębiorstwa. Społeczności te są bardziej kreatywne, potrafią skuteczniej identyfikować szanse i zagrożenia, trafniej opracowują rozwiązania adresujące potrzeby różnych klientów.

Płeć, wiek, rasa, pochodzenie, tożsamość, orientacja seksualna, sytuacja osobista, poziom sprawności, sposób funkcjonowania mózgu - to tylko niektóre z wielu spektrów różnorodności. Nie sposób odpowiedzieć na nie wszystkie na raz, ale warto inwestować w uświadomienie różnorodności potrzeb i wyzwań. Tak, aby miejsce pracy było bezpieczną przystanią kompensującą to co poza nim może być po prostu trudne. W Skanska staramy się podpowiadać jak to robić, zarówno w ramach indywidualnej współpracy z najemcami w naszych biurach, jak i na łamach ogólnodostępnych opracowań.

Wspólnie z partnerami ze świata architektury (Workplace) i neuronauki (Impronta) opublikowaliśmy raport pt. „Neuro-różnorodni w biurze”¹. To pierwsze opracowanie, które porządkuje wiedzę o neuro-różnorodności i dostarcza praktycznych wskazówek o tym, jak wspierać osoby neuroatypowe w środowiskach pracy poprzez poprawę warunków przestrzennych. Z kolei we współpracy ze Stowarzyszeniem Miłość Nie Wyklucza opublikowaliśmy zestawienie dobrych praktyk skierowanych do i realizowanych przez społeczności LGBT+ w firmach z sektora prywatnego². Wsparliśmy również publikację wytycznych dotyczących projektowania obiektów pozbawionych barier architektonicznych pt. „Włącznik”³, stworzonych przez Fundację Integracja.

Liczymy, że publikacje te pomogą w zadamowaniu się tematu inkluzywnych przestrzeni do pracy w sektorze nieruchomości na dobre, przyczyniając się do działania naszej branży w sposób bardziej zrównoważony z perspektywy społecznej.

Autorka:

**Karolina Radziszewska,
wiceprezesa ds. HR
w spółce biurowej Skanska
w Europie Środkowo-Wschodniej**



¹ <http://neuroinclusive.design/>

² https://biznesniewyklucza.pl/wp-content/uploads/2022/12/Bezpieczne-Przystanie_2022.pdf

³ <https://www.integracja.org/wlacznik/>





7.

DEKARBONIZACJA
I EMISYJNOŚĆ

Strategia Dekarbonizacji budynków

Wyzwania dla sektora budownictwa

Sektor budownictwa odpowiada za około 38% światowych emisji gazów cieplarnianych, z czego ok. 10% emisji powstaje na etapie produkcji i transportu materiałów budowlanych oraz samego procesu budowy i rozbiórki budynku (tzw. wbudowany ślad węglowy), zaś 28% emisji powstaje podczas eksploatacji budynku (tzw. operacyjny ślad węglowy). W samej Unii Europejskiej budynki odpowiadają za 36% emisji gazów cieplarnianych oraz za 40% zużycia energii, gdzie zgodnie z komunikatami Komisji Europejskiej około 75% budynków jest nieefektywna energetycznie.

Dekarbonizacja zasobów budowlanych ma kluczowe znaczenie w realizacji celów klimatycznych ustanowionych w Porozumieniu paryskim. Podejmowane działania powinny dotyczyć

całego cyklu życia budynków, od fazy koncepcji i projektowania, poprzez wznoszenie i użytkowanie, aż do rozbiórki. Stanowi to wyzwanie dla całego łańcucha wartości sektora budynków, zarówno dla użytkowników, zarządców i właścicieli nieruchomości, jak również dla producentów materiałów budowlanych, projektantów oraz wykonawców robót.

Dekarbonizacja nieruchomości komercyjnych

Wyjściem naprzeciw koniecznym zmianom, wymaganiom, a także budowaniem „odporności” klimatycznej nieruchomości jest zbudowanie strategii dekarbonizacji budynku. Stworzy ona kierunek, w ramach którego zostaną wyznaczone cele oraz plany działań modernizacyjnych i adaptacyjnych

Dekarbonizacja jest to proces polegający na ograniczeniu lub uniknięciu emisji gazów cieplarnianych uwalnianych do atmosfery, aż do całkowitego zatrzymania ich antropogenicznego powstawania. Proces dekarbonizacyjny może dotyczyć przedsiębiorstwa, obiektu, usługi, produktu lub usług.

Punktem wyjścia jest ocena obiektu w stanie istniejącym pod kątem czynników wpływających na jego energochłonność i emisyjność, w zakresie zastosowanych rozwiązań materiałowych i technicznych w bryle budynku, instalacjach budynkowych, sposobu zarządzania energią jak również źródeł pochodzenia energii dostarczanej do obiektu. Określenie wskaźnika zapotrzebowania na energię (w najbliższej przyszłości klasy energetycznej) i emisji CO₂ daje obraz, w którym miejscu na drodze do bezemisyjności znajduje się budynek.

Mapa drogowa procesu dekarbonizacji nieruchomości komercyjnych

Dekarbonizacja budynków komercyjnych to proces, który wymaga czasu i inwestycji, lecz im szybciej zostanie wdrożony tym większe będą korzyści środowiskowe, finansowe oraz wizerunkowe dla właścicieli. Mapa drogowa dekarbonizacji pozwala uporządkować dostępną wiedzę, wyznaczyć cele i ułatwia zarządzanie procesem. W procesie tym można wyróżnić osiem kroków.

1. ANALIZA ZEWNĘTRZNA

Analiza otoczenia prawnego i wymagań zewnętrznych w zakresie oddziaływania na środowisko naturalne i zmian klimatycznych, adaptacji do zmian klimatu oraz efektywności energetycznej i OZE.

W kontekście wyzwań postawionych przed sektorem budownictwa, każdy właściciel i zarządca nieruchomości powinien zapoznać się z aktualnymi przepisami, aktami prawnymi, dokumentami i systemami które regulują od strony legislacyjnej kwestie dekarbonizacji budynków. Tę kwestię regulują m.in.

- Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD);
- Systemem Handlu Emisjami (EU ETS2);

Planowana transpozycja Dyrektywy EPBD wprowadza zmiany mające na celu zwiększenie efektywności energetycznej budynków oraz zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, najważniejsze z nich to:

- wprowadzenie minimalnego standardu charakterystyki energetycznej budynku (MEPS-Minimum Energy Performance Standards),
- ustanowienie klas energetycznych budynków,
- wymóg termomodernizacji budynków publicznych, mieszkalnych i niemieszkalnych tak, aby zostały spełnione wymagania klasy energetycznej budynków w określonym czasie,
- wymóg obliczania śladu węglowego budynków.

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje tzw. Taksonomia UE stanowiąca system klasyfikacji dla zrównoważonych środowiskowo działalności gospodarczej;
- Dyrektywa o sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (CSRD) obowiązuje coraz szerszy krąg przedsiębiorstw do ujawniania informacji niefinansowych, w tym o kwestiach i ryzykach związanych ze zmianą klimatu, śladzie węglowym organizacji stanowiącym jeden z najbardziej istotnych czynników środowiskowych poddawanych pod ocenę przez kluczowych interesariuszy spółki;
- Krajowe regulacje – np. Długoterminowa strategia renowacji budynków (DSRB);

- Krajowe prawodawstwo – Ustawa o efektywności energetycznej, Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków, Ustawa o odnawialnych źródłach energii, Ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków.
- Przywołane akty legislacyjne wprowadzają nowe standardy jakimi muszą odpowiadać budynki i przedsiębiorstwa na drodze ku ich bezemisyjności.

2. ANALIZA WEWNĘTRZNA

Analiza sytuacji wewnętrznej w ramach posiadanego portfela nieruchomości.

Aby móc zarządzać emisją gazów cieplarnianych należy zacząć od ich jej zmierzenia. W tym celu stosuje się narzędzie do zbadania emisyjności budynku jak np. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Wykorzystując tego rodzaju narzędzia możemy sprawdzić, czy obecne oraz przewidywane operacyjne emisje gazów cieplarnianych powstające w trakcie użytkowania budynku wpisują się w ścieżkę dekarbonizacyjną budynku do 2050 wynikającą z celów Porozumienia paryskiego. W ramach analizy CRREM określony zostaje „stranding year”, czyli moment, w którym budynek nie spełni obowiązujących

i przyszłych standardów w zakresie emisyjności, jak również oczekiwań rynku względem ryzyk klimatycznych i związanej z nimi wartości rynkowej. W przypadku przekroczenia emisji powinny zostać podjęte odpowiednie działania dekarbonizacyjne przynajmniej do poziomu wyznaczonego przez ścieżkę dekarbonizacyjną dla nieruchomości. CRREM jest przydatnym narzędziem dla właścicieli oraz zarządców nieruchomości jak również dla inwestorów, gdyż umożliwia ocenę ryzyk klimatycznych na jakie narażony jest budynek oraz planu ich realizacji względem ścieżki dekarbonizacji CRREM do roku 2050 lub wcześniej.

3. AUDYT ENERGETYCZNY

Audyt energetyczny budynku, określający szczegółowe zużycie energii oraz identyfikację obszarów znaczących strat.

Na wielkość operacyjnych emisji gazów cieplarnianych budynku wpływa przede wszystkim ilość zużywanej energii, dlatego w procesie dekarbonizacji w pierwszej kolejności przeanalizowane powinny zostać rozwiązania prowadzące do jej zmniejszenia.

Dobłą praktyką na rynku nieruchomości jest przeprowadzanie audytów energetycznych obiektów komercyjnych co cztery lata. Opracowania te zawierają szczegółową analizę zużycia i wykorzystania energii, która pozwala na identyfikację obszarów znaczących jej strat oraz propozycję możliwych do wdrożenia działań przyczyniających się do zmniejszenia zużycia energii w budynku, w tym także wykorzystanie bezemisyjnych źródeł energii.

4. CELE REDUKCYJNE

Wyznaczenie celów redukcyjnych emisji gazów cieplarnianych.

Przy wyznaczaniu celów redukcyjnych brane pod uwagę powinny być zarówno przyszłe standardy i wymagania prawne jak również postęp w zakresie niskoemisyjnych technologii. Cele redukcyjne CO₂ można osiągnąć poprzez wdrażanie w budynku odpowiednich działań w następujących obszarach:

- Poprawa efektywności energetycznej
- Produkcja energii ze źródeł odnawialnych
- Podłączenie budynku do efektywnie energetycznych sieci ciepłowniczej
- Zakup energii odnawialnej w formule cPPA wraz z świadectwami pochodzenia
- Zielone umowy najmu

Wpływ na wielkość zużycia energii w obiekcie mają przede wszystkim jego użytkownicy, dlatego ważne jest ich zaangażowanie w proces dekarbonizacji. Coraz powszechniejsze jest zawieranie tzw. zielonych umów najmu pomiędzy właścicielem a najemcą, które mają na celu włączenie zrównoważonych praktyk w użytkowaniu i zarządzaniu budynkiem.

5. SCENARIUSZE DEKARBONIZACJI

Określenie scenariuszy dojścia do zeroemisyjności i wybór najbardziej optymalnej ścieżki.

Wybór i wdrożenie scenariusza dekarbonizacji to przystąpienie do długoterminowego procesu z wykorzystaniem istniejących i potencjalnych zasobów finansowych i technologicznych. Scenariusz powinien uwzględniać aktualne i przyszłe możliwości zarządcy nieruchomości oraz modele finansowania dla inwestycji z uwzględnieniem dostępnych środków krajowych oraz unijnych, a także takich instrumentów jak „zielony” kredyt i zielone obligacje. Konieczne jest również uwzględnienie

nie w scenariuszu kwestii związanych z raportowaniem niefinansowym ESG, które zapewniają transparentność dla inwestorów oraz pozostałych kluczowych interesariuszy.

Każdy scenariusz dekarbonizacji zawiera harmonogram osiągnięcia wyznaczonych celów redukcyjnych wraz z projekcją kosztów realizacji i efektów planowanych działań. Etap ten kończy wyznaczenie konkretnych i realnych terminów realizacji, z założeniem częstotliwości regularnych weryfikacji założonych celów i ewentualnej korekty prowadzonych działań.

6. SZACOWANIE RYZYK

Ocena ryzyk związanych z realizacją wskazanego scenariusza.

Niedostosowanie się do wymogów prawnych w określonym czasie wiąże się z ryzykiem legislacyjnym, klimatycznym oraz finansowym dla nieruchomości. Czynniki związane z efektywnością energetyczną i emisyjnością budynków są jednymi z kluczowych kryteriów zrównoważonego rozwoju nieruchomości, branych pod uwagę przez inwestorów, instytucje

finansujące oraz najemców nieruchomości. Warto na etapie budowania strategii ustalić cele i przyjąć plan działań także w kierunku dekarbonizacji działalności operacyjnej użytkownika budynków. Prowadzone działania powinny uwzględniać również wielkość wbudowanych w obiekty emisji, związanych ze stosowanymi materiałami i urządzeniami oraz procesem budowy.

7. FINANSOWANIE INWESTYCJI

Analiza źródeł finansowania z uwzględnieniem środków krajowych i unijnych na planowane przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej.

Dla branży nieruchomości dostępne są zarówno krajowe jak i unijne środki na poprawę efektywności energetycznej w budynkach.

Najważniejsze z nich to:

- Program Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki (FENG), 2021-2027 Działanie 3.1 Kredyt ekologiczny
- Program Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 Działanie 1.1 Efektywność energetyczna - Poprawa efektywności energetycznej (wraz z instalacją OZE) w dużych i średnich przedsiębiorstwach
- Program Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 Działanie 2.2 Rozwój OZE
- Programy Fundusze Europejskie dla poszczególnych województw
- Inne źródła finansowania (NFOŚiGW, WFOŚiGW)
- Białe Certyfikaty

8. KONTROLA I MONITORING

Monitorowanie efektów realizacji strategii i raportowanie założonych celów.

Elementem procesu dekarbonizacji obiektu jest monitoring realizacji zaplanowanych działań, osiągniętych efektów i założonych celów redukcyjnych. Pozwala on na bieżącą ocenę przyjętej strategii oraz dynamiczne podejmowanie działań dostosowawczych do zmieniających się warunków.

Niedopasowanie profilu emisyjnego budynku względem docelowej ścieżki dekarbonizacji (net-zero do 2050 r.) kreuje ryzyko płynności, wywierające presję na wartość inwestycyjną nieruchomości. Z perspektywy inwestora lub właściciela, ale również najemcy nieruchomości, emisyjność budynku może być kryterium oceny jego jakości i wartości rynkowej.

Wyzwania związane z dekarbonizacją sektora budownictwa dotyczą zarówno obszaru finansowania inwestycji, jak również ich organizacji i wysiłku ludzkiego. Rezultatem będzie jednak transformacja budynków w obiekty komfortowe, tanie w utrzymaniu, przyjazne dla ludzi i środowiska. Wizja budynków przyszłości przedstawia je jako obiekty charakteryzujące się niskim kosztem społecznym, środowiskowym oraz finansowym. Efekt ten ma zostać osiągnięty dzięki efektywności wykorzystania energii i innych zasobów.

Autorzy:



Piotr Krysik,
p.o. Kierownika Działu Transformacji
Energetycznej KAPE S.A.



Ilona Wojdyła,
Kierownik Projektu w Dziale
Transformacji Energetycznej KAPE S.A



Dążymy o zeroemisyjności

GLP plasuje się wśród liderów na rynku nieruchomości logistycznych w ograniczaniu emisji na etapie budowy, a poziom Net Zero to nasz cel, który chcemy osiągnąć już za dwa lata. Dlatego w 2024 roku w każdym kraju w którym działamy, także w Polsce, przeprowadzimy projekty pilotażowe, poprzez które zdobędziemy doświadczenie, a także wypracujemy procedury oraz metody współpracy z partnerami i podwykonawcami.

W naszych najnowszych inwestycjach pojawią się nowe rozwiązania w duchu zrównoważonego rozwoju – sięgamy po stal konstrukcyjną o niższej emisyjności, poprawiamy parametry izolacji ścian i dachów, co zwiększa wydajność energetyczną naszych magazynów. Będziemy też testować pompy ciepła jako alternatywne źródło energii. Z kolei w istniejących budynkach szukamy m.in. możliwości montażu fotowoltaiki tam, gdzie dachy hal nie zostały do tego wcześniej przygotowane, instalujemy stacje ładowania aut elektrycznych, wprowadzamy więcej zieleni i ulepszymy infrastrukturę dla pracowników. Wszystkie tego typu działania realizujemy w ścisłej współpracy z klientami naszych parków, reagując w pierwszej kolejności na ich „zielone” potrzeby.

Autor:
Christophe Brzezinski,
Head of Technical Development,
GLP Poland





8.

SPOŁECZEŃSTWO

KONSUMENT NA ROZDROŻU

badanie PRCH, PINK i Inquiry – ESG w nieruchomościach handlowych i biurowych z punktu widzenia konsumenta.

Planując działania związane z przystosowaniem się do wyzwań związanych z ESG właściciele i zarządcy nieruchomości komercyjnych nie zapominają o społecznym wymiarze ich istnienia – oprócz funkcjonowania w wymiarze technicznym, finansowym czy operacyjnym – budynki przede wszystkim służą ludziom jako miejsca pracy, spędzania czasu, robienia zakupów, jako przestrzenie, w których jemy, bawimy się, wypoczywamy, uprawiamy sport.

Od dawna widać w branży nieruchomości komercyjnych patrzeć na budynek jako na miejsce łączące wiele funkcji (nawet, jeśli jedna z nich jest dominująca), zwracanie uwagi na dostępność architektoniczną i funkcjonalną, zwrot ku projektowaniu uniwersalnemu, które uwzględnia nie tylko to, do czego nieruchomość ma służyć, ale także to przez kogo i do czego realnie jest używana.

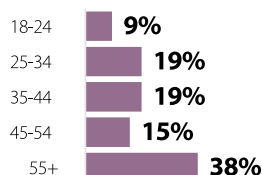
W kontekście ESG nie pomijamy zatem także aspektu S – social, społecznego funkcjonowania obiektów komercyjnych. **We współpracy z agencją Inquiry spytaliśmy ponad 1000 respondentów jak widzą obiekty handlowe jako miejsca robienia zakupów i obiekty biurowe jako miejsca pracy w kontekście ich wpływu na środowisko.** W niniejszej publikacji prezentujemy wybrane wyniki z badania przeprowadzonego metodą CAWI w listopadzie 2023 roku na reprezentatywnej grupie 1003 dorosłych osób.

STRUKTURA PRÓBY

Płeć



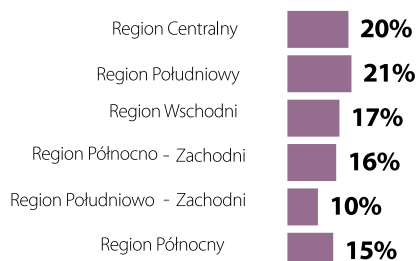
Wiek



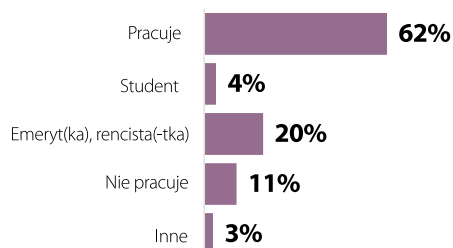
Wykształcenie



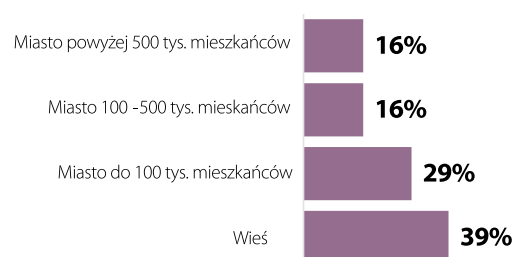
Region



Status zawodowy



Miejsce zamieszkania



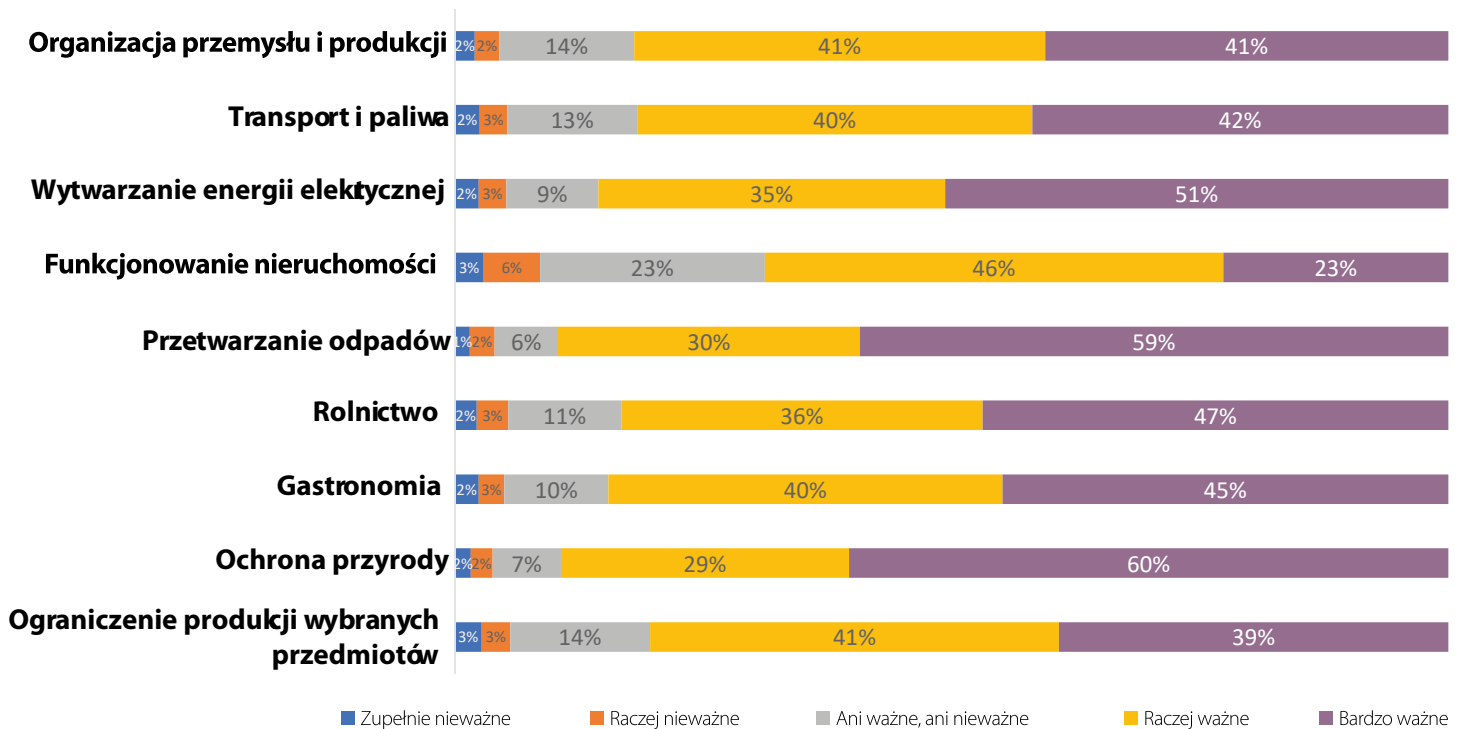
N=1003, wszyscy respondenci

OGRANICZANIE WPŁYwu CZŁOWIEKA NA ŚRODOWISKO

1. Pomyśl teraz o różnych obszarach, w ramach których można wprowadzać rozwiązania mające na celu ograniczenie szkodliwego wpływu człowieka na środowisko naturalne. Jak ważne jest Twoim zdaniem wprowadzanie proekologicznych rozwiązań w ramach każdego spośród poniższych obszarów?

Według respondentów najważniejsze obszary, w których bardzo ważne jest wprowadzenie rozwiązań proekologicznych to ochrona przyrody, przetwarzanie odpadów oraz wytwarzanie energii elektrycznej. Na uwagę zasługuje jednak to, że dla zdecydowanej większości każdy z 9 obszarów wymienionych w badaniu wymaga wdrażania rozwiązań ekologicznych – ich obecność za nieważną lub raczej nieważną uznało między 4% a 6% badanych.

W kontekście funkcjonowania nieruchomości badani byli najmniej zdecydowani, niemal ¼ (23%) nie uważa że istnieje lub nie istnieje potrzeba wdrażania ekologicznych rozwiązań – jest to znacząco wyższy odsetek niż w przypadku jakiegokolwiek innego obszaru wymienionego w badaniu (kolejne: ograniczenie produkcji wybranych przedmiotów i organizacja przemysłu i produkcji zebrały po 14% odpowiedzi).

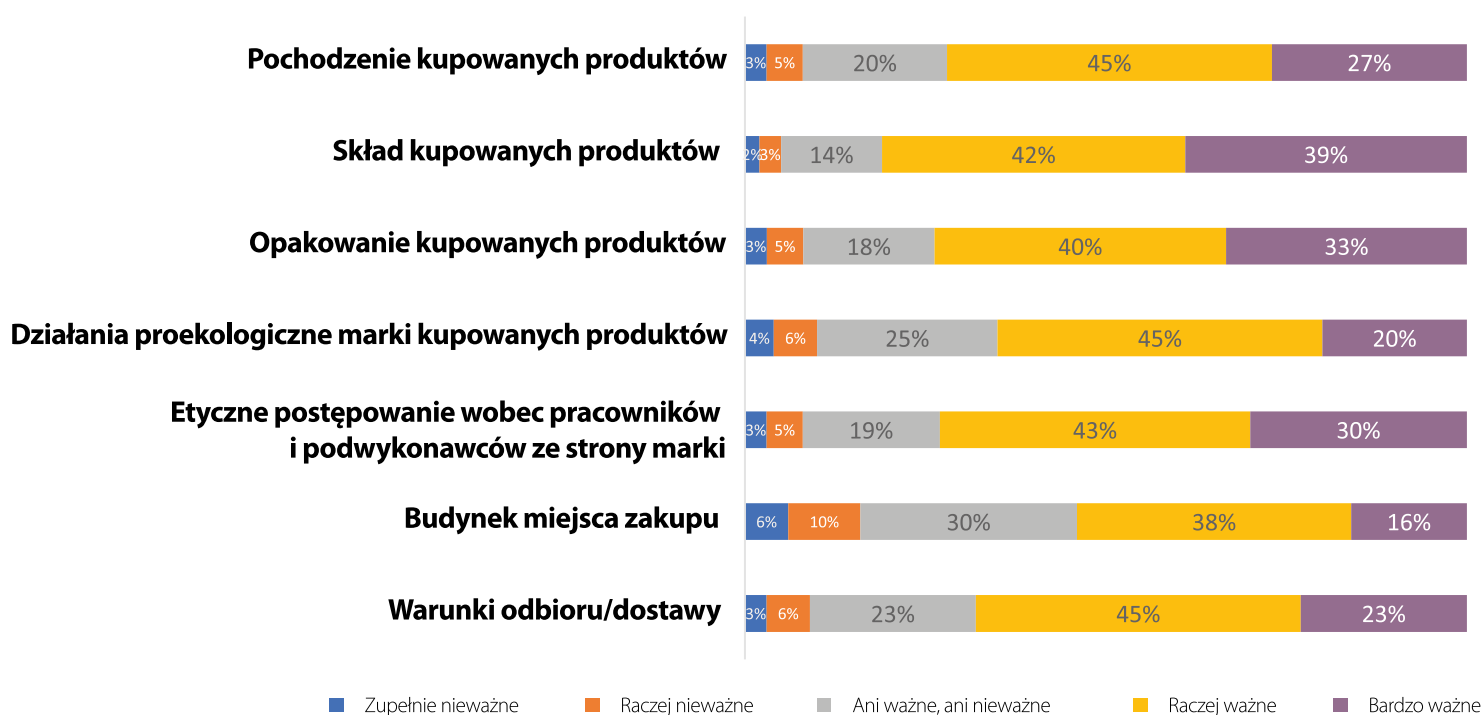


N=1003

EKOLOGIA A DECYZJE ZAKUPOWE

2. Pomyśl teraz o tym, co ma wpływ na to, co i gdzie kupujesz. Na ile kwestie związane z ekologią i zrównoważonym rozwojem są dla Ciebie ważne podczas podejmowania decyzji zakupowych w poniższych obszarach?

Zakładając, że kwestie ekologiczne są ważne dla konsumentów (na co wskazują wyniki poprzedniego pytania), należy zwrócić uwagę, że w kontekście konkretnych decyzji zakupowych aspekty ekologiczne ważne i bardzo ważne są dla nich zwłaszcza w kontekście składu produktów (w sumie 81% odpowiedzi), opakowania produktu i etycznego postępowania wobec pracowników i podwykonawców (łącznie po 73%) oraz pochodzenia produktów (łącznie 72%). Budynek, w którym dokonywane są zakupy ma w tym kontekście duże lub bardzo duże znaczenie dla w sumie 54% respondentów – to najniższy wynik wśród wszystkich odpowiedzi, a małe lub bardzo małe dla w sumie 16%.



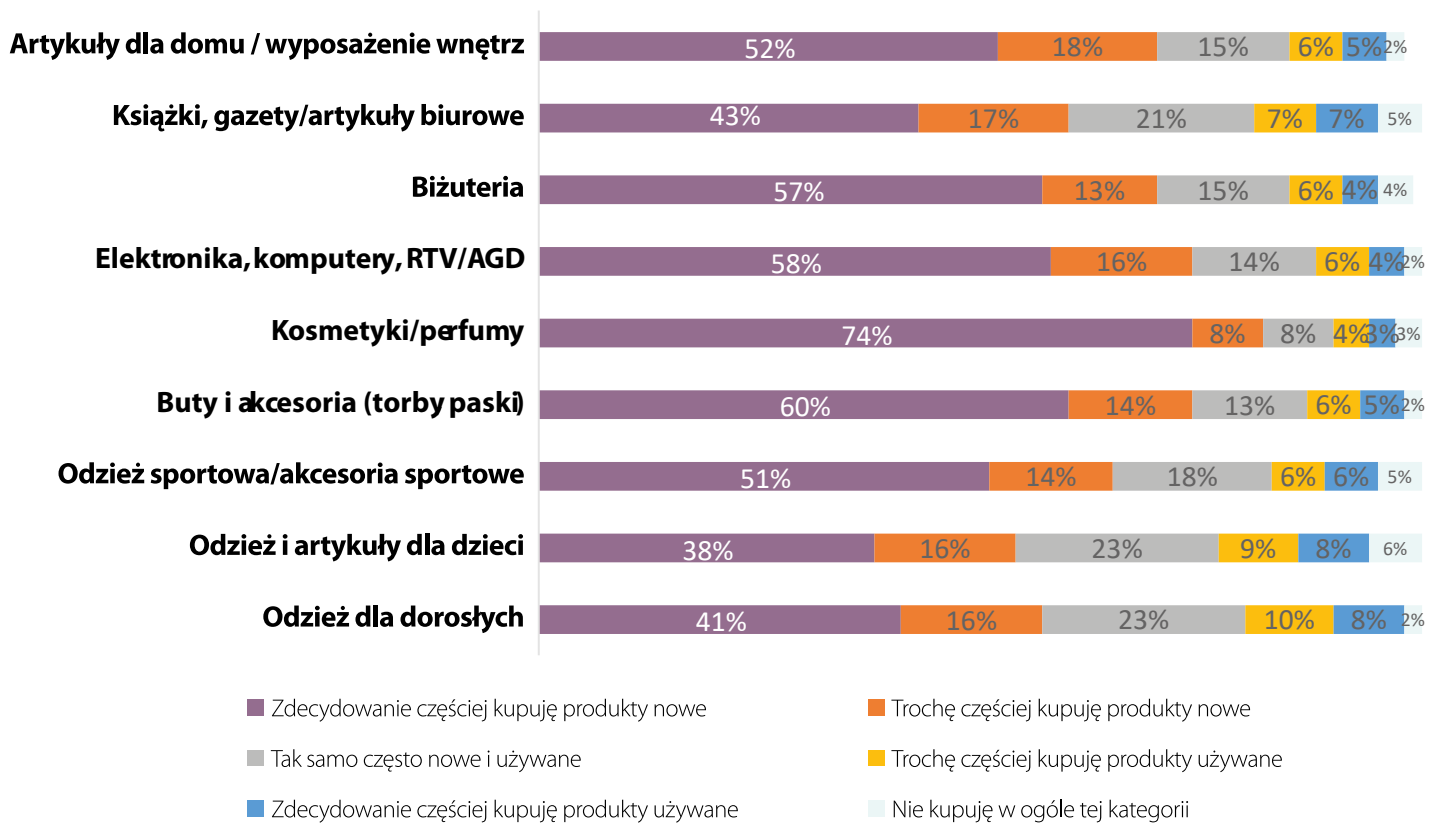
N=1003

PRODUKTY NOWE VS. UŻYWANE

6. W jaki sposób zazwyczaj kupujesz poniższe kategorie produktowe? Dla każdej spośród nich zaznacz, czy w ramach danej kategorii częściej kupujesz produkty nowe, czy też używane/ z drugiej ręki.

W obiektach handlowych od pewnego czasu widoczny jest trend związany z drugim życiem przedmiotów. Powstają w nich nie tylko sklepy z odzieżą używaną, ale także punkty wymiany odzieży, książek czy innych przedmiotów. Jako wydarzenia specjalne organizowane są giełdy i targi.

Choć we wszystkich kategoriach zakupowych dominujące odpowiedzi dotyczyły kupowania przedmiotów nowych (najwięcej odpowiedzi „zdecydowanie częściej kupuję produkty nowe” odnotowała kategoria kosmetyki i perfumy (74%) oraz buty i akcesoria (60%)), to odsetek osób częściej i „trochę” częściej kupujących produkty używane jest na tyle duży, że może być istotny dla zarządców obiektów planujących tenant mix: najwyższy poziom te odpowiedzi osiągnęły w kategoriach odzież dla dorosłych (łącznie aż 18%, odzież i artykuły dla dzieci – łącznie 17%, książki, gazety, artykuły biurowe – łącznie 14%.



Osoby, które w Q5 wskazały, że kupują daną kategorię.

WPŁYW DECYZJI ZAKUPOWYCH NA ŚRODOWISKO

7. Co Twoim zdaniem jest bardziej ekologiczne (tzn. ma mniej szkodliwy wpływ na środowisko naturalne) – kupowanie nowych produktów, czy też kupowanie używanych produktów?

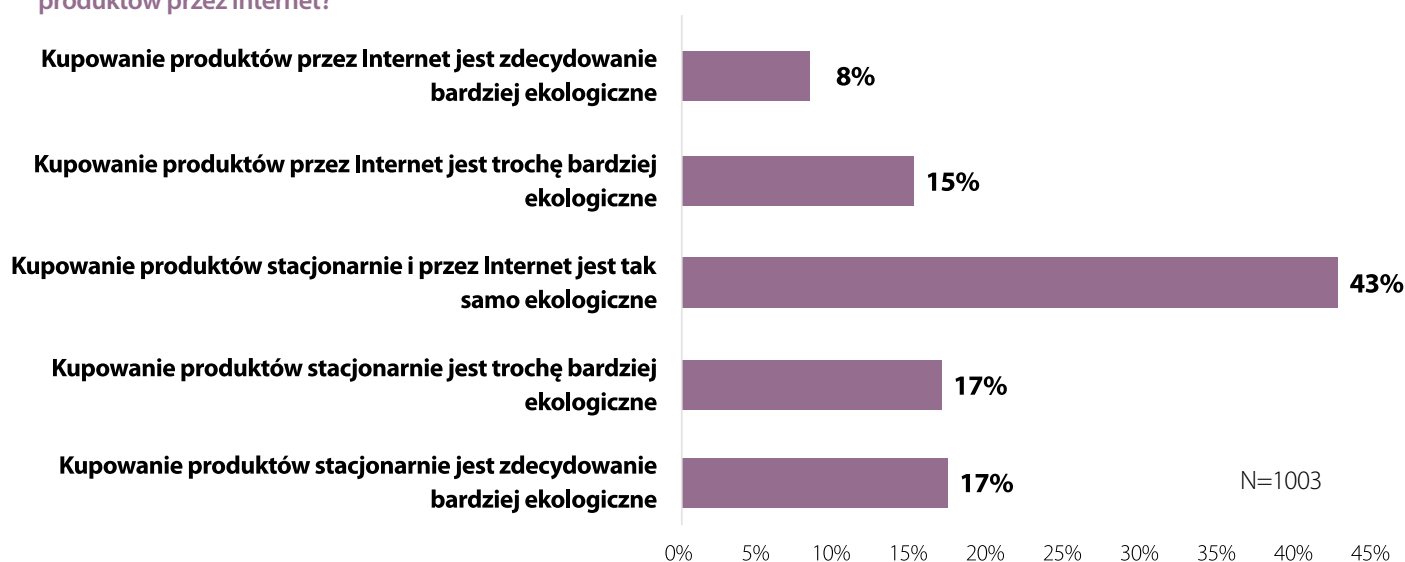
Nie zaskakują odpowiedzi na pytanie związane z kupowaniem przedmiotów nowych i używanych. Większość respondentów uważa kupowanie przedmiotów używanych za zdecydowanie bardziej ekologiczne (30%) lub trochę bardziej ekologiczne (30%) niż przedmiotów nowych.



WPŁYW DECYZJI ZAKUPOWYCH NA ŚRODOWISKO

8. A co Twoim zdaniem jest bardziej ekologiczne (tzn. ma mniej szkodliwy wpływ na środowisko naturalne) – kupowanie produktów stacjonarnie, czy kupowanie produktów przez Internet?

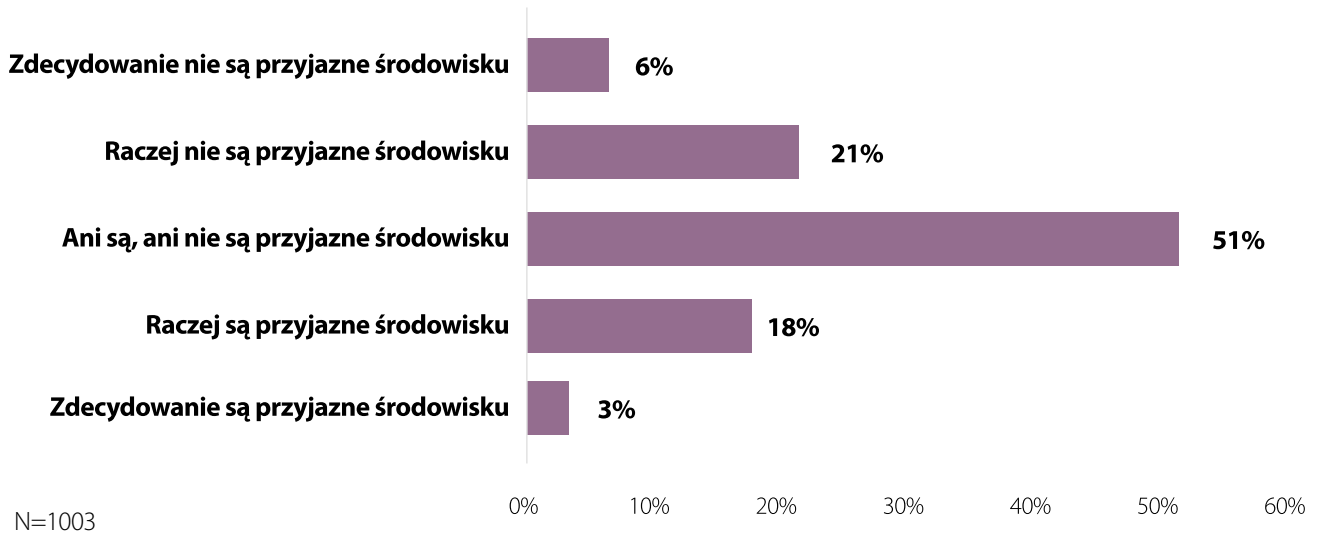
W kontekście zrównoważonego rozwoju i pozycji obiektów handlowych wobec zakupów w internecie widać powszechne przekonanie, że zakupy stacjonarne są bardziej ekologiczne niż zakupy on-line (zdecydowanie bardziej – 17%, trochę bardziej – 17%). Za bardziej ekologiczne zakupy on-line uznało jedynie 8% respondentów, a za trochę bardziej ekologiczne – 15%. Dominująca grupa uważa, że jeden i drugi kanał są tak samo ekologiczne (43%)



CENTRA HANDLOWE A EKOLOGIA

14. Ogólnie rzecz biorąc, na ile przyjazne środowisku są Twoim zdaniem centra handlowe?

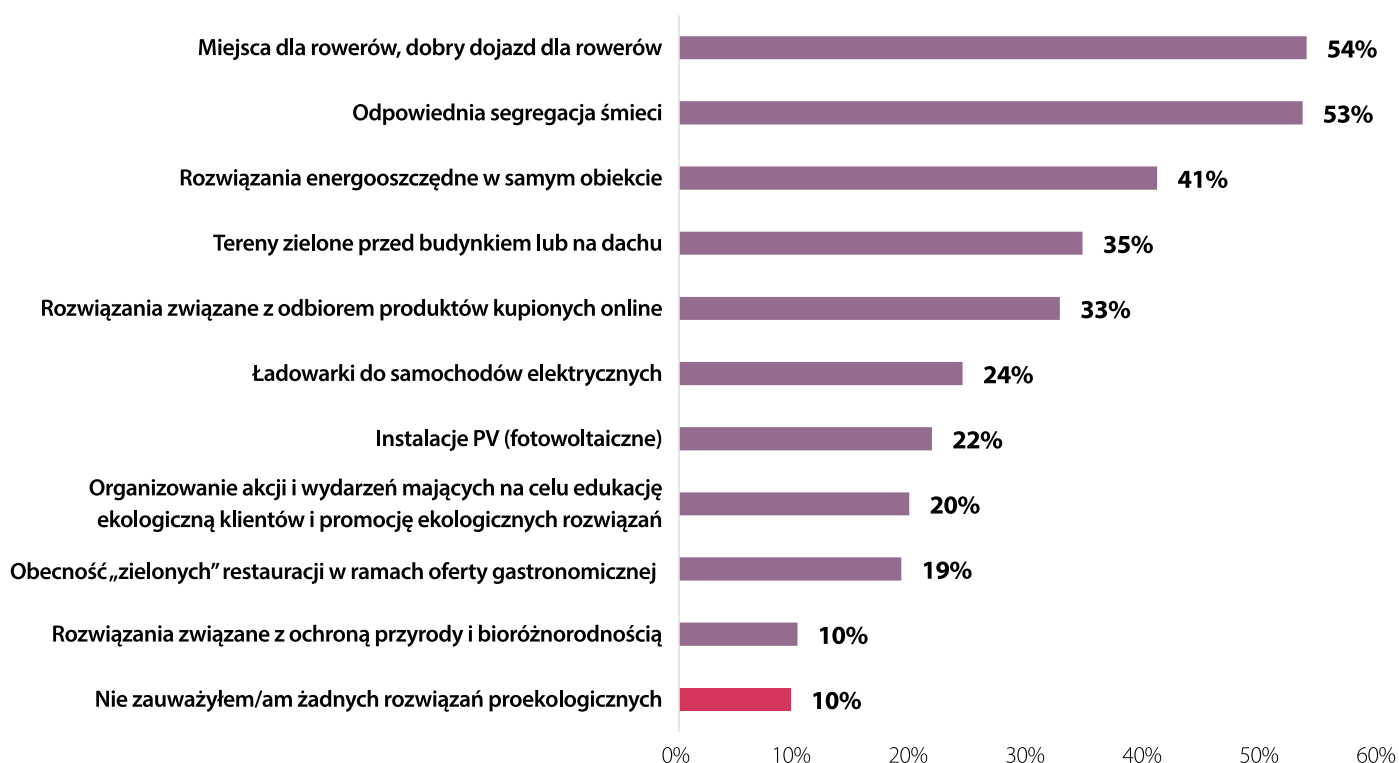
Większość respondentów uważa, że o nieruchomościach handlowych nie można powiedzieć, że są lub nie są przyjazne dla środowiska (aż 51%), istnieje za to zaledwie niewielka grupa osób, które uważają, że są one zdecydowanie przyjazne (3%) lub zdecydowanie nieprzyjazne (6%). Wydaje się, że na te wyniki należy patrzeć przez pryzmat pytania dotyczącego potrzeby wprowadzania ekologicznych rozwiązań w poszczególnych sektorach gospodarki, w których nieruchomości uznano za obszar, w którym ich wprowadzanie nie jest ani ważne, ani nie ważne.



ROZWIĄZANIA PROEKOLOGICZNE W CENTRACH HANDLOWYCH

15. Myśląc o centrach handlowych, w których robisz zakupy przynajmniej od czasu do czasu, obecność których spośród poniższych rozwiązań proekologicznych zdarzyło Ci się zauważyć?

Większość respondentów dostrzega różnorodne rozwiązania proekologiczne obecne w nieruchomościach handlowych. Są to przede wszystkim miejsca dla rowerów (54%), kosze do segregacji odpadów (53%), inne rozwiązania energooszczędne w obiekcie (41%) czy tereny zielone przed budynkiem lub na dachu (35%). Co ciekawe, tylko 20% respondentów dostrzega akcje i wydarzenia ekologiczne. Wydaje się zatem, że respondenci widzą przede wszystkim codzienne, stale obecne w krajobrazie budynku rozwiązania, a w mniejszym stopniu okazjonalne eventy. Jedynie 10% respondentów nie dostrzegło żadnych proekologicznych rozwiązań w obiektach handlowych.



N=878

Inaczej niż w przypadku obiektów handlowych, w przypadku biurów respondenci wiedzą, że w ich miastach działają na nich instalacje fotowoltaiczne (aż 43% wobec 22%), że dokonuje się modernizacji starszych biurów (38%) oraz ich otoczenia (35%). Wyzwaniem dla branży jest jednak stosunkowo niski poziom świadomości społecznej w zakresie dostosowania budynków biurowych do zasad zrównoważonego rozwoju, bowiem o żadnych ekologicznych rozwiązaniach na biurach w swoim mieście nie słyszało aż 27% respondentów.

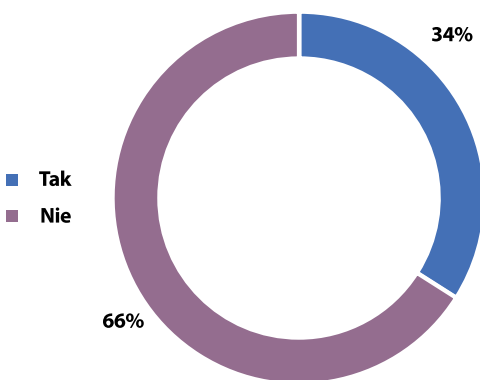
ROZWIĄZANIA PROEKOLOGICZNE W BIUROWCACH

16. Pomyśl teraz o biurowcach (budynkach zaprojektowanych i przeznaczonych głównie do użytku biurowego) i rozwiązaniach, które mogą być stosowane w ich kontekście z myślą o oszczędzaniu energii i ograniczeniu wpływu na środowisko. O których spośród poniższych inicjatyw słyszałeś/aś, że działają się w Twoim mieście / mieście powiatowym?



BIUROWIEC I JEGO OTOCZENIE

17. Czy jesteś zatrudniony/a w miejscu pracy, które wymaga regularnej obecności w biurowcu (przynajmniej raz w tygodniu)?



N=340

Q18. Myśląc o swoim miejscu pracy (biurowcu i jego otoczeniu), na ile ważne są dla Ciebie poszczególne aspekty?



BIUROWIEC I JEGO OTOCZENIE

Odpowiedzi dotyczące biurowca jako miejsca pracy dotyczyły jedynie ok 1/3 respondentów badania (340 osób), zatem należy podchodzić do nich z większym dystansem.

Dla pracowników biur, którzy odpowiedzieli na pytania zadane w badaniu najważniejsze z osobistego punktu widzenia są mała odległość od miejsca zamieszkania (bardzo ważna dla 40%, raczej ważna dla 41% respondentów) oraz możliwość sprawnego dojazdu komunikacją zbiorową (bardzo ważna dla 39%, raczej ważna dla 33%). Najmniej ważna okazała się natomiast bliskość sklepów, restauracji i punktów usługowych (nieważna dla 9%, mało ważna dla 11%), jednak ten aspekt jest bardzo ważny aż dla 11%, a raczej ważny aż dla 39% badanych.

Dla pracowników świadomość, że w budynku zastosowano rozwiązania ekologiczne jest raczej ważna (40%) lub bardzo ważna (16%), dla 27% nie jest natomiast ani ważna, ani nie ważna. Wydaje się, że na powyższe dane należy patrzeć z szerszej perspektywy, w której aż 27% respondentów badania w ogóle (w tym także osób nie pracujących w biurowcach) nie dostrzegają żadnych tego typu rozwiązań w budynkach biurowych.

ROZWIĄZANIA PROEKOLOGICZNE W BIUROWCACH

Q21. Myśląc o biurowcu, w którym pracujesz, obecność których spośród poniższych rozwiązań proekologicznych zdarzyło Ci się w nim zauważyć?

Pracownicy biurowców dostrzegają zwłaszcza, że jest w nich prowadzona odpowiednia zbiórka odpadów (54%, że znajdują się w nich miejsca dla rowerów (47%), energooszczędne świetlenie (42%) czy tereny zielone wokół budynku lub na dachu (38%). Tylko niewielki procent respondentów zauważa ładowarki do samochodów elektrycznych (13%) czy zielonych restauracji (10%).



N=340

Autorzy:
Polska Rada Centrów Handlowych



Komentarz do badania „Konsument na rozdrożu”

Polacy zaczynają dostrzegać znaczenie rozwiązań ekologicznych stosowanych przez firmy, także w branży nieruchomości handlowych i biurowych. Jeszcze do niedawna często nie potrafili w ogóle wskazać takich działań. Teraz widzą w centrach handlowych i biurowcach pojemniki umożliwiające segregację śmieci, stojaki na rowery, rozwiązania energooszczędne czy „zazielenianie” przestrzeni wokół centrów i biurowców, na dachach i tarasach.

Jak wynika z badań Inquiry, podstawową motywacją związaną z ekologicznymi wyborami (oprócz oszczędności) jest zdrowie, które często idzie w parze z ekologią. Dlatego w komunikacji warto podkreślać właśnie ten aspekt, a nie tylko sam fakt zastosowania jakiegoś rozwiązania.

Według respondentów bardzo dużą rolę odgrywa skład kupowanych produktów. Pojawiła się też grupa osób, które akceptują kupowanie produktów używanych, szczególnie w odniesieniu do odzieży dla dorosłych i dzieci.

Trzeba jednak podkreślić, że nadal wiele osób nie dostrzega obecności rozwiązań ekologicznych w funkcjonowaniu nieruchomości, szczególnie gdy porównamy wyniki z innymi branżami. W opinii dużej części badanych nie można powiedzieć, czy centra handlowe lub biurowce są przyjazne środowisku, czy też nie; to samo dotyczy zakupów online w porównaniu ze stacjonarnymi. To wskazuje na potrzebę dalszej edukacji w tej dziedzinie. Widzimy jednak optymistyczny sygnał, że kwestie związane z ekologią stają się ważnym elementem procesu podejmowania decyzji przy zakupach.



Autorka:
Agnieszka Górnicka
Prezes Zarządu
INQUIRY sp. z o.o.

W trosce o środowisko i lokalne społeczności

Podstawą działań Nhood Services Poland z zakresu zrównoważonego jest strategia pozytywnego /People, Planet, Profit/, zgodnie z którą firma dąży do pozytywnego wpływu na otoczenie w obszarach: społecznym, środowiskowymi gospodarczym. W ramach realizacji tej strategii firma podejmuje działania na rzecz ochrony środowiska, przeciwdziałania zmianom klimatu oraz pozytywnego wpływu na społeczeństwo.

Działania na rzecz odpowiedzialnego wykorzystywania zasobów

Strategia potrójnego pozytywnego wpływu /People, Planet, Profit/ zobowiązuje zespół Nhood do aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska i zasobów naturalnych. Firma chce pozytywnie oddziaływać na planetę między innymi poprzez przeciwdziałanie zmianie klimatu, traktowanie priorytetowo odnawialnych źródeł energii oraz efektywne zużycie surowców.

Głównym dokumentem, który wyznacza firmowe standardy w tym zakresie jest polityka środowiskowa Nhood Services Poland, która zobowiązuje zespół zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami do podejmowania działań prośrodowiskowych dostosowanych do zarządzanych obiektów oraz monitoringu realizacji założonych poziomów redukcji zużycia mediów.

W ramach strategii oszczędności energii zespół Nhood Services Poland zastosował w zarządzanych budynkach rejestrowanie i raportowanie zużycia energii elektrycznej, ciepłej oraz ewidencję wszystkich nośników energii, przeliczanie ilości zużytej energii na emisję CO₂, w przypadku braku liczników zamontowaliśmy je w systemach istotnie wpływających na zużycie energii, cykliczną kontrolę instalacji i urządzeń, wykonywanie regularnych przeglądów technicznych, wymianę i/lub instalację urządzeń na bardziej energooszczędne dostosowanie natężenia światła do pory dnia oraz panujących warunków atmosferycznych, ograniczenie oświetlenia nocą, stosowanie rozwiązań pasywnych i OZE) oraz edukowanie użytkowników w zakresie oszczędnego korzystania z energii poprzez odpowiednie materiały informacyjne oraz wydarzenia.

W 2022 roku w ramach projektu z Energisme Nhood wdrożył narzędzie online, które umożliwia monitoring zużycia mediów we wszystkich zarządzanych lokalizacjach na bieżąco. To rozwiązanie pozwala na dogłębną analizę danych oraz określanie obszarów do usprawnień.

Program CSR „Dobry sąsiad” – budujemy relacje z lokalnymi społecznościami

Ważnym elementem realizacji strategii zrównoważonego rozwoju jest **autorski program CSR „Dobry sąsiad”**, który zespół Nhood Services Poland realizuje nieprzerwanie od 2012 roku we wszystkich 24 centach handlowych, którymi zarządza.

Poprzez różnorodne działania firma pielęgnuje relacje z najbliższym otoczeniem i wspiera lokalne społeczności.

Filarem programu CSR „Dobry sąsiad”, jest **dialog z lokalną społecznością**. Dzięki temu inicjatywa odpowiada na jej najważniejsze potrzeby, wspiera działające w sąsiedztwie centrów i galerii handlowych organizacje pozarządowe i fundacje, a także lokalnych twórców i rzemieślników oraz odzwierciedla różnorodność regionów Polski.

Program „Dobry sąsiad” obejmuje **5 ścieżek tematycznych** – kultura i nauka, ekologia, bezpieczeństwo i zdrowie, region, sport i zabawa. Tematyka wydarzeń realizowanych w ramach programu w poszczególnych centach handlowych różni się i jest dostosowana do specyfiki danego miejsca oraz lokalnych tradycji. Do udziału w akcjach zespół Nhood Services Poland zaprasza lokalne organizacje i fundacje oraz artystów oraz współpracuje z lokalnymi mediami.

W ramach 5 ścieżek tematycznych programu „Dobry sąsiad” przez cały 2022 rok w 22 Centrach Handlowych Auchan, Galerii Bronowice oraz Galerii Łomianki zespół Nhood Services Poland zrealizował **1 200 wydarzeń**, które zajęły **8 843 dni eventowe**. W tej liczbie mieści się również **378 akcji CSR**. Liczba wydarzeń organizowanych w ramach programu rośnie rok do roku.

Poprzez program „Dobry sąsiad” zespół Nhood Services Poland realizuje firmową strategię zrównoważonego rozwoju People, Planet, Profit, a także **cele zrównoważonego rozwoju wg SDG #3, #4, #11, #13**.



Autorka:
Agnieszka Gutowska
Dyrektor komunikacji, marketingu i CSR
Nhood Services Poland



Rola nieruchomości biurowych w realizacji celów *ESG* najemcy

Jeszcze kilka lat temu o wyborze nieruchomości biurowej decydowała przede wszystkim dobra lokalizacja, a także nowoczesny design i budżet na wynajem. Dziś nieruchomości te są nie tylko miejscem pracy, ale także narzędziem umożliwiającym przedsiębiorstwom realizację założeń zrównoważonego rozwoju. Dlatego oprócz adresu, aranżacji i ceny, ważnym czynnikiem decyzyjnymi stają się wpływ, jaki biuro ma na środowisko i ludzi.

Firmy realizujące strategię zrównoważonego rozwoju wybierają miejsca do pracy napędzane energią ze źródeł odnawialnych, energooszczędne, zbudowane i wykończone z użyciem materiałów niskoemisyjnych i z recyklingu, w lokalizacjach wcześniej zurbanizowanych i umożliwiających dojazd komunikacją publiczną i rowerem. Przyczynia się to do ograniczania śladu środowiskowego z działalności najemców, czemu i same firmy, jak i regulatorzy, poświęcają coraz więcej uwagi. Odpowiednio zaprojektowane biura umożliwiają im też dbanie o wpływ społeczny. Oferują różnorodne przestrzenie (do pracy w grupie i w skupieniu, do odpoczynku i do integracji) dostosowane do różnych potrzeb pracowników oraz odpowiednio dobrane parametry (oświetlenie, jakość powietrza, temperatura, akustyka) miejsca pracy i brak barier architektonicznych. Cechy te sprzyjają komfortowi i dobremu samopoczuciu wszystkich użytkowników. Przekłada się to również na efektywność pracowników i ich zwiększoną skłonność do pracy z biura. Nie bez znaczenia są również standardy etyczne powstawania i funkcjonowania nieruchomości, znajdujące odzwierciedlenie m.in. w relacjach z dostawcami i podwykonawcami.

Biura wybudowane i działające zgodnie z zasadami ESG sprzyjają osiągnięciu założonych celów zrównoważonego rozwoju, a także atrakcyjności pracodawcy w oczach pracowników – mogą wpływać na skuteczność w pozyskiwaniu i utrzymywaniu talentów. Wskazują na to wyniki badania opinii przeprowadzonego przez firmę Zymetria na zlecenie spółki biurowej Skanska na użytkownikach biur. 59% respondentów wskazało, że praca w budynku ograniczającym ślad węglowy jest dla nich istotna. W warunkach rosnącej świadomości wpływu działalności człowieka na środowisko naturalne i oczekiwani, że świat biznesu weźmie udział w adresowaniu wyzwań społecznych, kolejne pokolenia pracowników będą przywiązywały jeszcze większą wagę do funkcjonowania pracodawców zgodnego z pryncypiami zrównoważonego rozwoju. Wybór odpowiedniego biura to więc inwestycja w przyszłość firmy.



Autor:
Arkadiusz Rudzki,
wiceprezes ds. leasingu i sprzedaży
w spółce biurowej Skanska
Europie Środkowo-Wschodniej

Podziękowanie

Niniejsza publikacja zbiera i porządkuje najważniejsze kwestie związane z tematyką ESG na rynku nieruchomości komercyjnych.

Temat zrównoważonego rozwoju wielu lat jest obecny w biznesie nieruchomościowym: nie tylko jako ogólny trend, ale także, a dziś już przede wszystkim, jako ważny wyznacznik determinujący strategiczne decyzje. W kontekście prac grup roboczych przy PRCH i PINK, spotkań i rozmów jakie toczyły się w mijającym roku należy spodziewać się, że w najbliższym czasie wiele poruszonych tu kwestii zostanie doprecyzowanych, poszerzonych, a zapewne także niekiedy zmienionych. Sprzyjać będzie temu powstająca i aktualizowana legislacja i doświadczenie nabywane przez podmioty aktywne na rynku. Zawarte w publikacji treści należy zatem traktować jako obraz aktualnego stanu wiedzy, najważniejszych zagadnień i stosowanych praktyk, których znaczenie i wartość zweryfikuje czas.

Dziś europejska i globalna gospodarka stoją przed wielkimi wyzwaniami związanymi z przystosowaniem się do zmian klimatycznych i ich ograniczeniem. Stawiają im czoła tworząc szereg wytycznych, listy dobrych praktyk i zaleceń, wokół których w najbliższych latach będą ogniskowały się zabiegi legislacyjne, ekonomiczne i polityczne. Nieruchomości komercyjne będą częścią tej wielkiej zmiany, która już się dokonuje.

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych i Polska Rada Centrów Handlowych dziękują autorom i konsultantom niniejszej publikacji, która zbiera i opisuje najważniejsze zjawiska, trendy legislacyjne, wytyczne i wyzwania jakie stoją przed nieruchomościami komercyjnymi nie tylko w Polsce. Szczególne podziękowanie kierujemy do przedstawicieli PwC oraz Krajowej Agencji Poszanowania Energii, których eksperci brali udział w pracy grup roboczych PRCH i PINK. Dziękujemy także European Shopping Places Trust za wsparcie udzielone projektowi, a także firmom: EPP, GLP, Nhood i Skanska, które są partnerami projektu. Szczególne podziękowania kierujemy również do agencji badawczej Inquiry, mec. Borysa Sawickiego i mec. Pauliny Książepolskiej z kancelarii Sołtysiński Kawecki & Szlęzak, Polish Green Building Council, pani Jolanty Panas ze Szkoły Głównej Handlowej oraz wszystkich podmiotów, których przedstawiciele brali udział w pracach grup roboczych PRCH i PINK.

PiNK

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PINK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą - deweloperzy, inwestorzy i tzw. asset menedżerowie zarządzający aktywami, zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz dostawcy usług finansowych.

Publikacje Stowarzyszenia PINK dostępne są na stronie:
www.stowarzyszeniepink.org.pl



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES

Polska Rada Centrów Handlowych to stowarzyszenie, którego misją jest reprezentowanie interesów branży centrów handlowych i swoich członków, integrowanie ich oraz tworzenie platformy dialogu zarówno wewnątrz branży, jak i ze środowiskami zewnętrznymi – organizacjami, instytucjami, organami władzy. PRCH dba o pozytywny wizerunek branży, promuje i nagradza najlepsze praktyki oraz organizuje wydarzenia w celu inspirowania, edukowania i wymiany doświadczeń w branży. Uczestniczy w tworzeniu i promowaniu standardów rynkowych poprzez zbieranie, analizowanie i prezentowanie rzetelnych danych na temat branży oraz trendów jej rozwoju. Jest merytorycznym głosem sektora w sprawie regulacji prawnych. Opracowuje i publikuje materiały oraz badania rynkowe m.in. na temat zrównoważonego rozwoju, bezpieczeństwa i dostępności centrów handlowych oraz ich przyszłości.

Więcej na: www.prch.org.pl