

Warszawa, 23.07.2024 r.

## **BAROMETR PINK: Dekarbonizacja – szanse i wyzwania w sektorze nieruchomości komercyjnych**

**Dekarbonizacja sektora nieruchomości komercyjnych jest kluczowa dla walki ze zmianami klimatycznymi i osiągnięcia celów w zakresie zrównoważonego rozwoju, jednak eksperci wskazują na liczne wyzwania stojące na drodze do tego. Wysokie koszty poprawy efektywności energetycznej budynków, trudności z zakupem energii z odnawialnych źródeł, a także w odsprzedaży energii do sieci, ograniczona dostępność funduszy unijnych na modernizację budynków oraz konieczność skoordynowanych działań na poziomie krajowym to tylko niektóre z wyzwań.**

Paryskie Porozumienie, które zostało zainicjowane i podpisane z międzynarodowym zaangażowaniem w 2015 roku, jest istotnym krokiem w szeroko zakrojonych światowych wysiłkach mających na celu znaczne ograniczenie emisji szkodliwych gazów cieplarnianych. Ten międzynarodowy dokument prawny jest uznawany za przełomowy w kontekście globalnych działań na rzecz ochrony środowiska.

- Jedną z konsekwencji Porozumienia Paryskiego jest Europejski Zielony Ład – stworzony przez Komisję Europejską – którego częścią jest m.in. dekarbonizacja. Stworzono również politykę Fit for 55, aby osiągnąć pewien cel pośredni redukcji emisji gazów cieplarnianych – o 55% do 2030 roku. Warto wspomnieć, że w ubiegłym roku podniesiono cel pośredni w zakresie odnawialnych źródeł energii w miksie energetycznym z 34% do 42,5% w 2030 roku, z ambicją osiągnięcia 45% – mówi **Jarosław Witek, Associate Director, Sustainability, Carbon & Energy CBRE.**

Poprzez stworzenie szeroko zakrojonych ram prawnych oraz licznych przepisów, Komisja Europejska szczegółowo reguluje różne aspekty Europejskiego Zielonego Ładu, w tym energetykę i dekarbonizację.

- Niestety Polska w tym momencie znacząco odstaje od reszty Europy pod względem emisji w sektorze energetycznym. Stawia to polskie przedsiębiorstwa w znacznie gorszej pozycji na rynku globalnym – dodaje **Jarosław Witek, CBRE.**

W kontekście dekarbonizacji, istotne jest nie tylko zwiększanie udziału energii odnawialnej, ale także poprawa efektywności energetycznej budynków. Jak zauważa Jarosław Witek, zaopatrywanie nieefektywnych budynków w dużą ilość energii odnawialnej nie przyniesie oczekiwanych korzyści. Kluczowe jest zatem kompleksowe podejście, które łączy redukcję emisji z poprawą wydajności energetycznej.

Eksperti wskazują na konieczność skoordynowanych działań zarówno na poziomie przedsiębiorstw, jak i polityki krajowej.

- W obszarze dekarbonizacji na poziomie administracji publicznej, czy inaczej systemowej nie jest możliwe natychmiastowe rozwiązanie wszystkich problemów na raz. Istnieją zagadnienia, takie jak ciepło systemowe lub stan sieci energetycznej, na które przedsiębiorcy mają

ograniczony wpływ. Wymaga to działania na szczeblu polityki krajowej. Choć w procesie dekarbonizacji obserwujemy postępy, tempo tych zmian wciąż nie jest zadowalające. Nie zwalnia to jednak przedsiębiorców z obowiązku czy odpowiedzialności za emisyjność własnych zakładów i wdrażania własnej polityki dekarbonizacji – komentuje **Bartosz Radkowiak, CEO ESCOlight**.

Choć dekarbonizacja postępuje, nadal istnieje wiele wyzwań, które wymagają skoordynowanych działań na wielu poziomach, aby osiągnąć zadowalające tempo i skuteczność w redukcji emisji CO<sub>2</sub>.

- W procesie budowlanym analiza cyklu życia (LCA) koncentruje się w dużej mierze na ocenie ilości dwutlenku węgla (CO<sub>2</sub>) wytworzonego podczas produkcji materiałów budowlanych, ich transportu oraz wbudowania na plac budowy. Jeszcze kilka lat temu było to ogromnym wyzwaniem, ponieważ niewiele materiałów posiadało deklarację środowiskową EPD, co utrudniało dokładne oszacowanie emisji. Obecnie sytuacja znacznie się poprawiła. Coraz więcej dostępnych materiałów, zwłaszcza stali i betonu, wykazuje ograniczoną emisję CO<sub>2</sub>, co ułatwia świadomy wybór i możliwość przeprowadzanie miarodajnych analiz – mówi **Stanisław Zysek, Director, Technical Development SEGRO Poland**.

- W kontekście dekarbonizacji wciąż istnieją liczne przeszkody, które powodują, że inicjatywy podejmowane przez właścicieli nieruchomości napotykają na bariery, zwłaszcza w zakresie instalacji fotowoltaicznych. Każdy budynek charakteryzuje się dobowo-godzinowymi profilami zużycia energii. Obecnie uzyskanie zgody na odsprzedaż takiej energii do sieci jest niezwykle trudne. Modernizacja sieci energetycznej mogłaby znacząco przyspieszyć dekarbonizację sektora nieruchomości. Bariery są także wyśrubowane kryteria dostępności funduszy unijnych na modernizację budynków – zauważa **Aleksandra Noworyta, ESG Director EPP**.

Zmiany w sektorze energetycznym są niezbędne dla osiągnięcia celów dekarbonizacyjnych.

- Sieć gazowa oraz ciepłownictwo również przechodzi dość dużą rewolucję i dostosowanie się do nowych wymagań transformacji energetycznej. W przypadku gazu ziemnego plany obejmują m.in. z biometan, który będzie wprowadzany do sieci. Działanie to będzie pozwalało na obniżenie operacyjnego śladu węglowego źródeł, które są opalane obecnie gazem ziemnym – mówi **Jakub Włodarczyk, Prezes Zarządu Viverno**.

W kontekście wdrażania Dyrektywy EPBD dekarbonizacja jest nieuchronnym wyzwaniem dla branży nieruchomości. Osiągnięcie celu neutralności klimatycznej wymaga skoordynowanych działań na wielu frontach, w tym w polityce, przemyśle i budownictwie, aby skutecznie zmniejszyć emisje i wspierać zrównoważony rozwój.

## O Stowarzyszeniu PiNK

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, tzw. *asset menedżerowie* zarządzający aktywami i zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz usług finansowych. Publikacje Stowarzyszenia PiNK dostępne są na stronie: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

Warsaw, 23.07.2024.

## **BAROMETER PINK: Decarbonisation - opportunities and challenges in the commercial real estate sector**

Decarbonisation of the commercial real estate sector is key to combating climate change and achieving sustainability goals, but experts point to numerous challenges on the way. The high cost of improving the energy efficiency of buildings, the difficulty of purchasing energy from renewable sources as well as reselling energy to the grid, the limited availability of EU funding for building retrofits and the need for coordinated action at national level are just some of the challenges.

The Paris Agreement, which was initiated and signed with international commitment in 2015, is a significant step in the broad global effort to significantly reduce emissions of harmful greenhouse gases. This international legal document is considered a landmark in the context of global environmental action.

- One of the consequences of the Paris Agreement is the European Green Deal - created by the European Commission - part of which includes decarbonisation. A Fit for 55 policy was also created to achieve a certain intermediate target for reducing greenhouse gas emissions - by 55% by 2030. It is worth mentioning that last year the intermediate target for renewables in the energy mix was raised from 34% to 42.5% in 2030, with an ambition to reach 45%, says **Jarosław Witek, Associate Director, Sustainability, Carbon & Energy CBRE.**

Through the creation of an extensive legal framework and numerous regulations, the European Commission regulates in detail various aspects of the European Green Deal, including energy and decarbonisation.

- Unfortunately, Poland is at this point significantly behind the rest of Europe in terms of emissions in the energy sector. This puts Polish companies at a significant disadvantage in the global market, adds Jarosław Witek, CBRE.

In the context of decarbonisation, it is important not only to increase the share of renewable energy, but also to improve the energy efficiency of buildings. As Jarosław Witek notes, supplying inefficient buildings with a large amount of renewable energy will not bring the expected benefits. A comprehensive approach that combines emission reductions with energy efficiency improvements is therefore crucial.

Experts point to the need for coordinated action at both company and national policy level.

- In the area of decarbonisation at the level of public or otherwise systemic administration, it is not possible to immediately solve all problems at once. There are issues, such as system heat or the state of the power grid, over which businesses have limited influence. This requires action at the national policy level. Although progress is being made in the decarbonisation process, the pace of change is still not satisfactory. However, this does not exempt entrepreneurs from the obligation or responsibility to carbonise their own plants and implement their own decarbonisation policies, comments **Bartosz Radkowiak, CEO of ESCOlight.**



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Although decarbonisation is progressing, there are still many challenges that require coordinated action at multiple levels to achieve a satisfactory rate and effectiveness in reducing CO2 emissions.

- In the construction process, life cycle analysis (LCA) focuses largely on assessing the amount of carbon dioxide (CO2) produced during the manufacture of building materials, their transport and their incorporation on site. Until a few years ago, this was a huge challenge because few materials had an EPD environmental declaration, making it difficult to accurately estimate emissions. Today, the situation has improved significantly. An increasing number of available materials, especially steel and concrete, have limited CO2 emissions, which facilitates informed choice and the possibility of carrying out meaningful analyses,' says **Stanisław Zysek, Director, Technical Development SEGRO Poland.**

- In the context of decarbonisation, there are still a number of hurdles that cause initiatives taken by property owners to face barriers, especially in the field of photovoltaic installations. Each building is characterised by daily and hourly energy consumption profiles. Currently, it is extremely difficult to obtain permission to resell such energy to the grid. Upgrading the energy grid could significantly accelerate the decarbonisation of the real estate sector. The stringent criteria for the availability of EU funds for the modernisation of buildings is also a barrier,' notes **Aleksandra Noworyta, ESG Director EPP.**

Changes in the energy sector are necessary to achieve decarbonisation goals.

- The gas grid and district heating are also undergoing quite a revolution and adaptation to the new requirements of the energy transition. In the case of natural gas, plans include, among other things, biomethane, which will be fed into the grid. This measure will allow a reduction in the operational carbon footprint of sources that are currently fired by natural gas, says **Jakub Włodarczyk, CEO of Viverno.**

In the context of the implementation of the EPBD, decarbonisation is an imminent challenge for the real estate industry. Achieving the goal of climate neutrality requires coordinated action on a number of fronts, including policy, industry and construction, to effectively reduce emissions and promote sustainable development.

#### **About the PINK Association**

The Polish Chamber of Commercial Real Estate brings together representatives of all sectors and services of the commercial real estate market in one organisation, enabling them to have a real impact on the surrounding economic, political and social environment. The PINK Association is both their representative and a platform for the exchange of experience, knowledge and cooperation. Working with other organisations, it promotes good practice in the commercial property market. Members of the Association include - developers, investors, asset managers and property managers, architecture firms and construction consultants, real estate consultants and companies providing legal, tax and financial services advice. The publications of the PINK Association are available at: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

#### **Kontakt dla mediów | Contact for media:**

Beata Szauer

PR SPECIALIST

[beata.szauer@triplepr.pl](mailto:beata.szauer@triplepr.pl) | +48 796 360 912

[www.triplepr.pl](http://www.triplepr.pl)