

Property Journal *22 lata na rynku*



NIERUCHOMOŚCI

EKO BUDOWNICTWO W POLSCE WCIĄŻ BEZ WYSTARCZAJĄCEGO WSPARCIA RZĄDOWEGO

25 STYCZNIA 2016

Według najnowszego raportu Dodge Data & Analytics „The World Green Building Trends 2016”^[1], analizującego stan i prognozy rozwoju eko budownictwa w 69 krajach, w ciągu najbliższych 2-3 lat podwoi się liczba budynków ograniczających negatywny wpływ na środowisko.

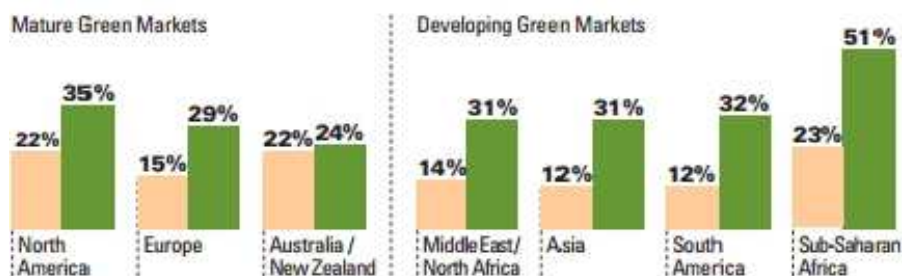
Eksperci z branży budowlanej przewidują, że w 2018 r. ponad 60% ich projektów będzie wyposażonych w zielone rozwiązania. Dotyczy to zwłaszcza budynków biurowych i publicznych, a także obiektów już istniejących zmodernizowanych pod kątem certyfikatów ekologicznych. Według raportu, Polska powoli dojrzeje do zielonych standardów, ale nadal znajduje się w gronie państw (obok Kolumbii, Brazylii i Indii), gdzie niska świadomość korzyści płynących z tego typu budownictwa oraz brak odpowiedniego wsparcia legislacyjnego hamuje bardziej dynamiczny rozwój rynku.

To już trzecia edycja międzynarodowego badania „The World Green Building Trends”, przeprowadzonego przez Dodge Data & Analytics, firmę badającą kondycję branży budowlanej, m.in. w zakresie rozwoju zielonego budownictwa na świecie. W 2015 r. przeanalizowano opinie i prognozy na 2018 r. ponad tysiąca ekspertów branży budowlanej –

architektów, inżynierów, wykonawców, właścicieli firm budowlanych i konsultantów w 69 krajach, m.in. w Polsce. Wnioski z badania są optymistyczne. W ciągu najbliższych 2-3 lat liczba zielonych budynków na świecie podwoi się. Dziś, co 3 firma prognozuje, że w 2018 r. ponad 60% wprowadzanych przez nią projektów będzie posiadało eko certyfikat. Rozwój globalnego rynku zielonego budownictwa będzie napędzany przede wszystkim przez gospodarki wschodzące m.in. w Azji, regionie MENA (Bliski Wschód i Afryka Północna), a także Afryce Subsaharyjskiej i Ameryce Południowej. Kraje europejskie, Australia i Ameryka Północna odnotują wzrosty, ale już nie tak gwałtowne.

Percentage of Respondents Who Are Doing/Expect to Do More Than 60% Green Projects by Country

2015 2018



Źródło wykresu (i kolejnych): http://naturalleader.com/wp-content/themes/natlead/images/greenbuild2015/World%20Green%20Trends%20ExecSummary_1110.pdf

Najszybszy rozwój zielonego budownictwa będziemy obserwować w segmencie komercyjnym, m.in. budynków biurowych i centrów handlowych (46% przyszłych projektów). Według prognoz szczególnie aktywny pod tym względem będzie rynek w Kolumbii, Indiach i Meksyku. W najbliższych latach będzie rość też odsetek zielonych obiektów użyteczności publicznej, np. szkół czy szpitali (38%; zwłaszcza w Arabii Saudyjskiej, Singapurze i Stanach Zjednoczonych), a także budynków różnego typu już wybudowanych, ale modernizowanych pod kątem zielonych rozwiązań (37%; m.in. w Brazylii, Meksyku, Singapurze, Afryce Południowej, Wielkiej Brytanii i Stanach Zjednoczonych). Zdaniem ekspertów Skanska, sukcesywnie rośnie również odsetek osiedli mieszkaniowych i domów jednorodzinnych wyposażanych w energooszczędne rozwiązania.

– Dziś globalnym liderem pod kątem zielonego budownictwa są Stany Zjednoczone, a w Europie – państwa skandynawskie. Polski rynek ma bardzo duży potencjał do dalszego rozwoju, zwłaszcza w segmencie biurowym. Od niedawna nad Wisłą pojawiają się też pierwsze zielone projekty mieszkaniowe. Skanska jako pierwsza wprowadziła do Polski w 2009 r. certyfikat środowiskowy LEED dla budynku biurowego, a 10 miesięcy temu rozpoczęła budowę Osiedla Mickiewicza – pierwszego w Polsce osiedla mieszkaniowego certyfikowanego w systemie BREEAM. Liczymy, że to otworzy drzwi do upowszechniania zielonych standardów w różnego typu budynkach w kraju, również obiektach użytku publicznego, które zamawiają podmioty publiczne – wyjaśnia Adam Targowski, menedżer ds. zrównoważonego rozwoju w Skanska Property Poland.

Skąd rosnące zainteresowanie zrównoważonym budownictwem? Aż 40% respondentów badania Dodge Data & Analytics wskazuje, że rozwój rynku napędzają w głównej mierze sami klienci – najemcy budynków biurowych, użytkownicy budynków administracji publicznej czy

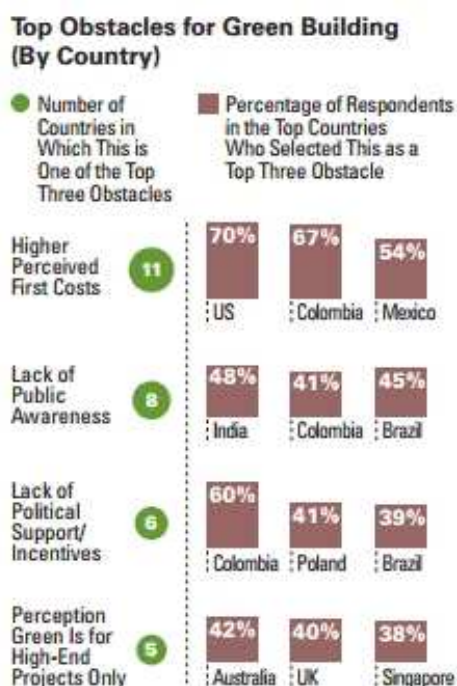
mieszkańcy osiedli, którzy są coraz bardziej świadomi korzyści płynących z zielonych rozwiązań. Drugim ważnym bodźcem są regulacje prawne, obligujące branżę budowlaną do wdrażania zielonych standardów (35% wskazań respondentów). Dodatkowymi motywatorami dla przedstawicieli branży budowlanej do upowszechniania zielonych standardów w budownictwie są m.in. chęć redukcji zużycia energii (84%) i wody (76%) czy dążenie do prowadzenia biznesu zgodnie z filozofią zrównoważonego rozwoju (68%). Wśród priorytetów wymienia się także możliwość większego wkładu biznesu do lokalnej gospodarki oraz podwyższanie integracji zespołów i produktywności pracowników (łącznie 50%).

Dojrzewający polski rynek, ale bez wsparcia

Jak wynika z raportu Colliers International „Zielone budynki w Polsce 2015”^[2], w Polsce jest już 249 certyfikowanych obiektów biurowych w systemie BREEAM lub LEED. To 60% więcej niż w 2014 r. Najwięcej obiektów z certyfikatami ekologicznymi znajdziemy dziś w Warszawie (126), Krakowie (26) i Poznaniu (17).

– Warszawa jest wiodącą stolicą w Europie Środkowo – Wschodniej pod względem liczby metrów kwadratowych nowo wybudowanej przestrzeni, jaka ubiega się o certyfikat. Możemy zatem mówić o standardzie rynkowym, a nie tylko trendzie czy przejściowym zjawisku. Oczywiście w porównaniu z Europą Zachodnią ciągle jeszcze jesteśmy na początku swojej drogi i mamy nadal dużo do nadrobienia – wyjaśnia Regina Gul, z firmy doradczej JLL.

Raport Dodge Data & Analytics wskazuje jednak, że Polska jest jednym z krajów o najniższej świadomości społecznej na temat korzyści płynących z zielonego budownictwa na świecie. 41% respondentów wskazało, że brak wiedzy i odpowiedniego wsparcia ze strony administracji centralnej czy samorządów lokalnych jest głównym hamulcem rozwoju tego rynku. Jesteśmy pod tym względem na podobnym poziomie jak Kolumbia (60%), Brazylia (39%) czy Indie (48%).



Potwierdza to raport RenoValue^[3], który diagnozuje stan przygotowania, zwłaszcza pod kątem świadomości i wiedzy o niskoenergetycznym budownictwie przedstawicieli budownictwa w 7

państwach europejskich: Polsce, Szwecji, Wielkiej Brytanii, Holandii, Niemczech, Belgii i Włoszech.

– Z raportu RenoValue wynika, że Polska jest jednym z krajów o najniższym poziomie świadomości w zakresie zrównoważonego budownictwa wśród ekspertów związanych z budownictwem. Zielone rozwiązania są nadal stosowane sporadycznie, a odpowiednie regulacje ułatwiające tzw. zielone inwestycje, nie zostały wprowadzone w odpowiednim tempie. To jedna z poważniejszych barier, która sprawia, że dziś Polska jest w gronie najsłabiej rozwiniętych państw Europy pod względem efektywności energetycznej. Widzimy jednak duży wzrost, z jednej strony świadomości firm budowlanych i deweloperów, a co za tym idzie – liczby projektów realizowanych na światowym poziomie – wyjaśnia Adam Targowski.

Autorzy raportu „The World Green Building Trends 2016” wskazują, że rozwój zielonego budownictwa w Polsce mógłby być bardziej intensywny, gdyby branża budowlana była wspierana przez różnego rodzaju zachęty inwestycyjne i programy zwiększające świadomość w zakresie zielonego budownictwa. Przykładem takich narzędzi, które sprawdzają się na Zachodzie, mogą być różnego typu zwolnienia podatkowe, które mogłyby równoważyć wyższe koszty ponoszone w początkowej fazie cyklu życia budynku w związku z implementacją np. energooszczędnych rozwiązań. Innymi instrumentami wykorzystywanymi m.in. w Ameryce Północnej są priorytetowa ścieżka uzyskiwania decyzji administracyjnych, np. pozwolenia na budowę dla zielonych obiektów, bezpłatne doradztwo dotyczące nowych zielonych technologii czy specjalne fundusze dla właścicieli domów, decydujących się na ich modernizację i wyposażenie w energooszczędne rozwiązania. W Polsce jednym z niewielu podobnych narzędzi jest uruchomiony w 2014 r. program dopłat dla energooszczędnego budownictwa mieszkaniowego – budynków wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Ministerstwo Środowiska przeznaczyło na ten cel 300 mln zł. Program nie cieszył się dużym zainteresowaniem Polaków ze względu na dość skomplikowane procedury uzyskiwania dofinansowania i niski poziom wiedzy na temat eko budownictwa. Dlatego Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej wprowadził ułatwienia proceduralne w osiągnięciu standardów energetycznych. Od 1 stycznia nie trzeba dostarczać już m.in. projektu budowlanego oraz świadectwa charakterystyki energetycznej w dokumentacji. Zdaniem ekspertów, to krok w dobrą stronę, ale na pewno niewystarczający jeśli chodzi o popularyzację zielonego budownictwa w Polsce.

Zdaniem przedstawicieli branży budowlanej, to ostatni dzwonek, aby w Polsce zintensyfikować działania mające na celu edukację branży i konsumentów w zakresie wdrażania i korzystania z zielonych rozwiązań. Zgodnie z dyrektywą 2010/31/EU, już za 4 lata wszystkie budynki, a za 2 lata budynki użyteczności publicznej powinny być niemal samowystarczalne pod względem energetycznym. O ile zielone budynki są już pewnym standardem w segmencie biurowym, to nadal wiele do zrobienia jest w obszarze budownictwa mieszkaniowego czy obiektów użyteczności publicznej.

– Zużycie energii w Polsce powinno zostać stopniowo redukowane. Znamy wymagania do 2021 r. Według wytycznych unijnych i ministerialnych, zmiany powinny zostać wprowadzone najszybciej w segmencie budynków użyteczności publicznej. Jak wynika z raportu Go4Energy „Perspektywy rozwoju budownictwa energooszczędnego w Polsce”[4], przedstawiciele branży budowlanej uważają, że zmiany dotyczące efektywności energetycznej budynków są krokiem w dobrą stronę i mogą otworzyć nowe perspektywy dla rozwoju zielonego budownictwa w Polsce. Niemniej aż 85% badanych źle ocenia działania rządu w zakresie przygotowania

gospodarki do zmiany. Większość respondentów wskazuje również na niską dostępność narzędzi dofinansowania i brak efektywnego systemu zachęt jako najważniejsze hamulce rozwoju segmentu zielonego budownictwa w kraju – wyjaśnia Tomasz Augustyniak, CEO Go4Energy, Prezes Ogólnokrajowego Stowarzyszenia Wspierania Budownictwa Zrównoważonego (OSWBZ).

Zdaniem Reginy Gul z firmy doradczej JLL, do barier blokujących rozwój komercyjnego budownictwa energooszczędnego w Polsce należy także brak rynkowych danych dotyczących zużycia mediów w komercyjnych budynkach energooszczędnych oraz w budynkach certyfikowanych w systemie LEED lub BREEAM, brak odpowiednich regulacji prawnych wspierających rozwój komercyjnego budownictwa energooszczędnego, czy mało wiarygodny system świadectw energetycznych funkcjonujących na polskim rynku. Wśród hamulców polskiego rynku zielonego budownictwa wymienia się dodatkowe nakłady na zielone rozwiązania, które należy ponieść na pierwszym etapie projektu. Tymczasem według badań World Business Council for Sustainable Development, osoby zapytane o szacunkowe koszty zielonych rozwiązań w budownictwie średnio zawiązały je o 17%. Rzeczywiste dodatkowe nakłady poniesione na zielone rozwiązania w przeanalizowanych około 150 zielonych budynkach nie przekraczały 2%. Zdaniem Adama Targowskiego, jeśli weźmiemy pod uwagę oszczędności, jakie mogą wygenerować w dłuższej perspektywie zielone budynki, okazuje się, że jest to po prostu opłacalne i dla dewelopera, który oferuje budynek efektywny energetycznie, i dla przyszłego użytkownika budynku, który może mieć niższe rachunki za energię. Przykładowo, według szacunków Skanska na Osiedlu Mickiewicza w Warszawie, gdzie zostały zastosowane m.in. energooszczędne oświetlenie i czujniki ruchu, światła zmierzchowe, optymalne parametry termoizolacyjne czy efektywny system wentylacji garażu koszty za eksploatację części wspólnych mogą być niższe nawet o 10%.

[1] Raport Dodge Data & Analytics "The World Green Building Trends 2016" został przygotowany w oparciu o kwestionariusz na próbie 1026 profesjonalistów z branży budowlanej z 69 krajów. Wśród respondentów znaleźli się architekci, inżynierzy, wykonawcy, właściciele firm budowlanych. To już 3 edycja badania (2008; 2012). Pełny raport będzie udostępniony w Q1 2016 na stronie: analyticsstore.construction.com

[2] Raport Colliers International, „Zielone budynki w Polsce 2015”, Warszawa 2015

[3] RenoValue to 2-letni projekt prowadzony w ramach unijnego programu „Inteligentna Energia – Europa” przez konsorcjum firm, organizacji pozarządowych i instytucji. Raport RenoValue powstał na podstawie analiz, prowadzonych w 7 wybranych państwach Europy pod kątem efektywności energetycznej budownictwa i rozwiązań zrównoważonego rozwoju. Badania, prowadzone w ramach unijnego programu „Inteligentna Energia – Europa” od 2014 r. i koordynowane przez konsorcjum firm, instytucji naukowych oraz organizacji pozarządowych (m.in. Skanska, CBRE, Krajową Agencję Poszanowania Energii, Uczelnię w Karlsruhe KIT), wskazały kraje, które są dobrze przygotowane do wejścia w życie unijnej dyrektywy dotyczącej charakterystyki efektywności energetycznej w obszarze budownictwa, zwłaszcza obiektów biurowych, użyteczności publicznej i osiedli mieszkaniowych.

[4] Raport Go4Energy, „Perspektywy rozwoju budownictwa energooszczędnego w Polsce”, 2014r.