

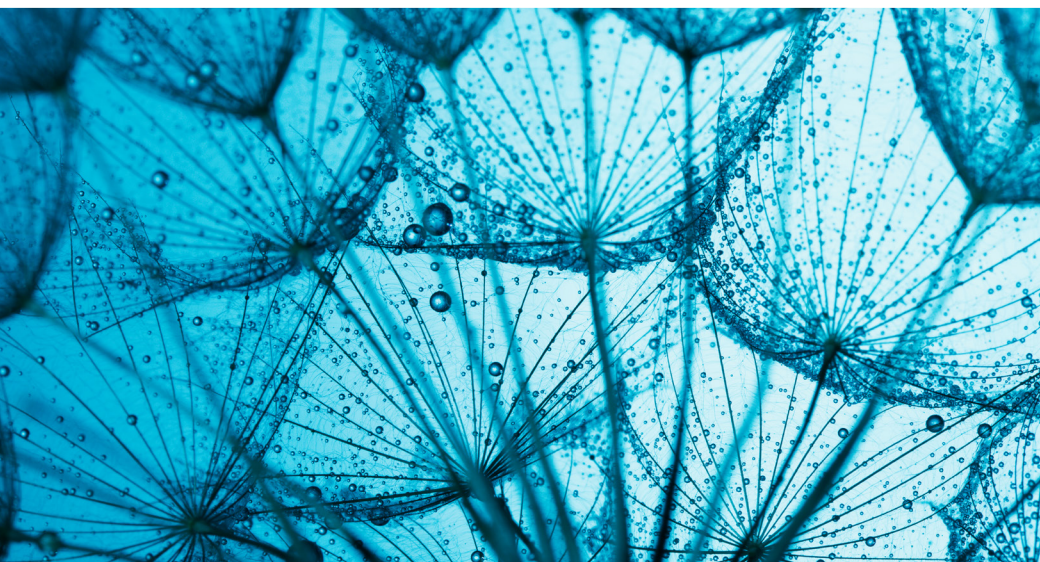
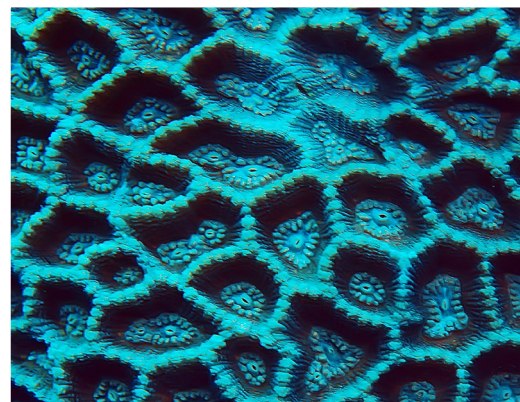
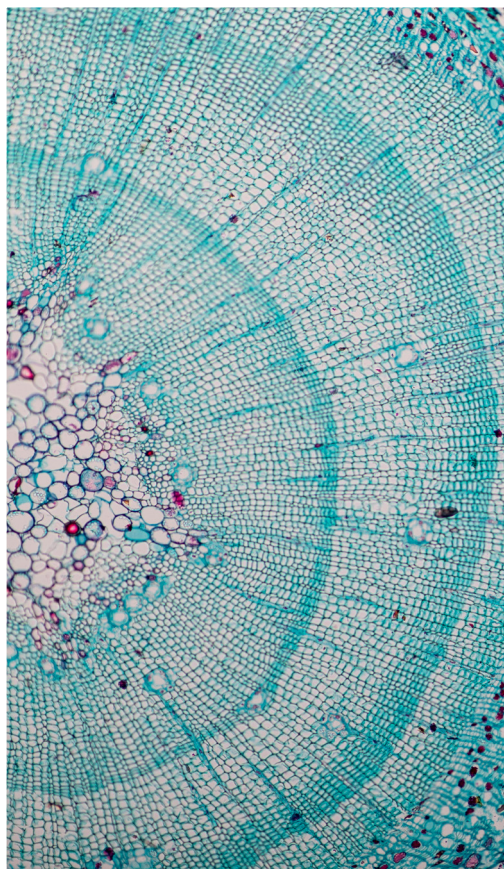
Research 2020



Future of Cities

Zrównoważone inwestycje

knightfrank.com.pl/research



W P R O W A D Z E N I E

MONIKA A. DĘBSKA-PASTAKIA
CHAIRMAN OF THE BOARD



Wobec zmian klimatycznych, których doświadczamy w efekcie „galopującego” rozwoju urbanizacji, jak i ostatnich doświadczeń spowodowanych globalną pandemią Covid-19, rośnie nasza świadomość społeczna i nie ulega wątpliwości, że przyszłością naszych miast muszą być **inwestycje zrównoważone**.

Skutki zmian klimatu na świecie widoczne w różnej skali w zależności od regionu, zanieczyszczenie wody, powietrza, żywności czy nasilające się wymieranie gatunków roślin i zwierząt, oraz globalne pandemie, skłaniają kolejne instytucje i osoby do przemyśleń i wprowadzenia zmian.

Zgodnie z danymi Światowej Rady Biznesu na rzecz Zrównoważonego Rozwoju miasta generują obecnie około 80% całkowitego globalnego zapotrzebowania na energię elektryczną i odpowiadają za 70% emisji gazów cieplarnianych. Głównymi odbiorcami energii i emitentami gazów cieplarnianych w miastach są budynki. Szacunki Międzynarodowej Agencji Energii (IEA) wskazują, że budynki odpowiadają za jedną trzecią emisji CO₂, 40% zużycia energii i 50% zużycia wszystkich zasobów naturalnych.

W rezultacie, rosnąca świadomość katastrofy klimatycznej i jej konsekwencje, zmieniające się preferencje konsumentów, a także wprowadzane globalne regulacje prawne sprawiają, że zmieniają się podejście i oczekiwania inwestorów na globalnych rynkach kapitałowych.

W 2015 r. Organizacja Narodów Zjednoczonych (ONZ) wprowadziła pierwszy cel zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich dotyczący zrównoważonych miast i społeczności, pokazując, że budynki i przestrzenie miejskie mają kluczowe znaczenie dla realizacji globalnej wizji ONZ w zakresie osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, szczególnie jeśli weźmiemy pod uwagę, że 70% światowej populacji do 2050 roku będzie mieszkać w miastach. Dlatego tak istotne jest, aby budynki były bardziej energooszczędne, bezpieczne m.in. w zakresie ochrony zdrowia i przyjazne dla środowiska, aby promowały różnorodność biologiczną i możliwości integracji społecznej, ponieważ ma to kluczowe znaczenie dla poprawy zdrowia i jakości życia ich mieszkańców.

17 celów zrównoważonego rozwoju (SDG) stanowi główny element strategii na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030. Jest to pierwsza globalna agenda rozwoju przyjęta w 2015 roku, która została wynegocjowana przez państwa członkowskie ONZ. Przyjęte cele obejmują one m.in. promowanie zrównoważonego wzrostu gospodarczego w reakcji na zmiany klimatu. Zakładanym terminem realizacji celów jest 2030 rok. Cele zrównoważonego rozwoju opierają się na procesie partycypacyjnym, dlatego odpowiedzialność za ich osiągnięcie spoczywa na państwach, sektorze prywatnym, instytucjach naukowych i społeczeństwie obywatelskim, które wspólnie mają dążyć do rozwiązania wskazanych problemów.

Innym ważnym punktem odniesienia dla działań na rzecz gospodarki bardziej zrównoważonej środowiskowo jest porozumienie w dziedzinie klimatu przyjęte przez 195 krajów na konferencji klimatycznej w Paryżu w 2015 roku. Porozumienie Paryskie, które weszło w życie w 2016 roku ma wzmocnić globalną reakcję na zagrożenia związane ze zmianami klimatu. Długoterminowym celem Porozumienia jest utrzymanie wzrostu średniej globalnej temperatury znacznie niższego niż 2°C powyżej poziomu sprzed epoki przemysłowej. Ustanowiono również strukturę, dzięki której kraje zobowiązały się do wdrożenia przejściowych planów obniżenia swoich emisji gazów cieplarnianych.

Aby przyczynić się do osiągnięcia tego celu Unia Europejska w ramach przyjętego planu działania zakłada pozyskiwanie kapitału w wysokości 180 mld EUR rocznie z sektora prywatnego do 2030 roku, który będzie przeznaczany

na inwestycje szczególne w sektorach energetycznym i transportowym. Jednak w ramach zaangażowania UE w tę inicjatywę wprowadzane są również regulacje dotyczące sektora budowlanego w celu ograniczenia emisji gazów cieplarnianych w Europie.

Przykładem jest dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady Europy, która ma zacząć obowiązywać po 31 grudnia 2020 roku i która zobowiązuje kraje członkowskie UE do wydawania zezwoleń na budowę budynków tylko o niemal zerowym zużyciu energii. Poprawą efektywności energetycznej mają być stopniowo obejmowane również budynki istniejące, dla których przewiduje się realizację termomodernizacji. W konsekwencji, inwestycje w nieruchomości zaczynają się zmieniać, a inwestorzy instytucjonalni przyjmują społecznie odpowiedzialne podejście inwestycyjne. Podmioty aktywne w tym sektorze poszukują inteligentnych rozwiązań i inwestycji ukierunkowanych na redukcję CO₂. Aktualnie w Europie Zachodniej i Ameryce Północnej zrównoważone inwestowanie jest jednym z najszybciej rozwijających się segmentów rynku inwestycyjnego. To zaangażowanie inwestorów kapitałowych w odpowiedzialne rozwiązania zwiększyło popyt na „zielone” budynki, co wynika m.in. z preferencji funduszy inwestycyjnych, w których coraz częściej wprowadzane są strategie inwestycyjne zgodne z kryteriami środowiskowymi, społecznymi i zarządczymi (ESG), aby sprostać wymaganiom interesariuszy. Badania przeprowadzone przez Knight Frank Global Research wskazują, że 45% badanych inwestorów aktywnych na rynku nieruchomości komercyjnych przywiązuje wagę do tego, w jakim stopniu budynki, w które inwestują, wpływają na środowisko naturalne i czy wpisują się w ideę zrównoważonego rozwoju.

Jako doradcy aktywni w sektorze nieruchomości w Polsce od ponad 20 lat, współpracując z licznymi funduszami inwestycyjnymi o globalnym zasięgu, obserwujemy szereg zmian w podejściu inwestorów kapitałowych do kwestii zrównoważonego rozwoju, długoterminowej strategii inwestycyjnej, jak i kluczowych czynników ryzyka. Z doświadczeń Knight Frank wynika, że inwestycje w nieruchomości zmieniają się, ponieważ rośnie liczba funduszy inwestycyjnych, które wdrażają politykę ESG na poziomie globalnym, czy też na poziomie budowanego portfela aktywów. W naszej ocenie, zrównoważone inwestycje i społecznie odpowiedzialne podejście inwestycyjne będą przyszłością sektora nieruchomości.

**KLUCZOWE CELE
POROZUMIENIA
PARYSKIEGO**

◆◆

Utrzymanie wzrostu średniej temperatury na świecie znacznie niższego niż 2°C powyżej poziomu sprzed epoki przemysłowej.

◆◆

Dążenie do ograniczenia wzrostu średniej temperatury do 1,5°C.

◆◆

Doprowadzenie do szybkiej redukcji emisji CO₂.

◆◆

CO TO JEST ESG?

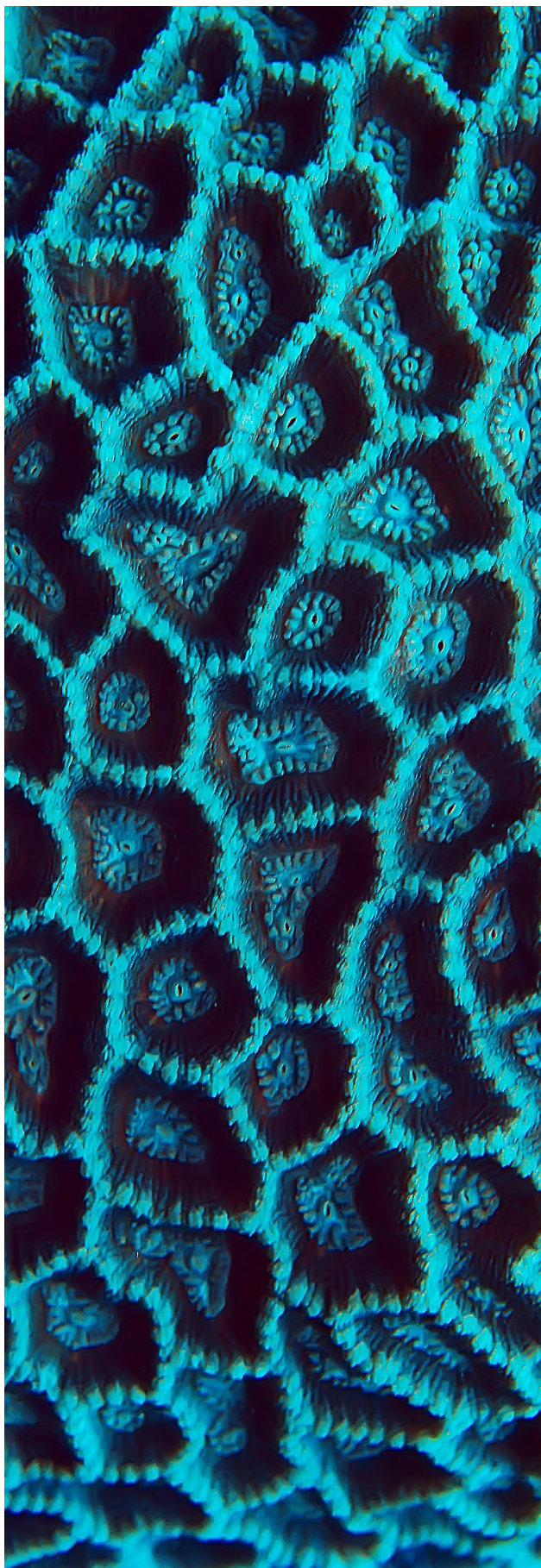
Zarządzający funduszami inwestującymi w nieruchomości komercyjne zapytani o najważniejsze kryteria wyboru nieruchomości tradycyjnie powtarzali jak mantrę: 3xL, czyli lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja. Teraz w słowniku profesjonalistów z rynku nieruchomości coraz częściej pojawia się skrót – ESG, czyli kwestie środowiskowe (*environment*), społeczne (*social*) i ład korporacyjny (*governance*). Rewolucja ESG nabiera tempa, a inwestorzy zorientowani na zrównoważony rozwój dostosowują swoje portfele aktywów do tych zmian. Kryteria ESG są uwzględniane w decyzjach inwestycyjnych podmiotów kapitałowych i włączane do zarządzania ryzykiem u większości funduszy inwestycyjnych działających globalnie.

Chociaż w ostatnich latach w centrum zainteresowania wielu prywatnych funduszy zarządzających nieruchomościami komercyjnymi znalazły się wszystkie elementy ESG, to jednak „E”- czyli ryzyka związane z klimatem stały się szczególnie istotne. W wielu funduszach decyzje o stworzeniu i implementacji polityki ESG dodatkowo przyspieszyły ustalenia Szczytu Klimatycznego z Paryża z 2015 roku.

Jednym z jego celów jest dążenie do neutralności węglowej, która w przypadku budynków jest tym istotniejsza, że ze względu na skalę zużycia energii i skalę emisji gazów cieplarnianych emitowanych przez budynki i budownictwo, sektor nieruchomości jest w znacznym stopniu obciążony odpowiedzialnością za zmiany klimatu i wynikające z niego coraz powszechniej występujące klęski żywiołowe.

Wprowadzana polityka ESG ma wspierać identyfikowanie ryzyk związanych z kwestiami środowiskowymi, społecznymi i korporacyjnymi. Dzięki temu fundusze mogą podejmować działania mające na celu złagodzenie wpływu tych ryzyk na działalność i wyniki operacyjne, a na ich podstawie podejmować decyzje inwestycyjne. Konsekwencją tych działań na poziomie poszczególnych nieruchomości czy całego funduszu może być pozytywny wpływ na środowisko, co w idealnej sytuacji przyczyni się do osiągnięcia neutralności węglowej i spełnienia postanowień porozumienia paryskiego.





Budynki (zarówno mieszkaniowe jak i komercyjne) i budownictwo odpowiada za 36% zużycia światowej energii oraz 39% emisji gazów cieplarnianych.

Sektor ten przebija nawet transport w obydwu kategoriach (odpowiednio 28% i 22%)*

* 2019 Global Status Report for Buildings and Construction - raport przygotowany przez Międzynarodową Agencję Energii, koordynowany przez Program Środowiskowy Organizacji Narodów Zjednoczonych

JAK IMPLEMENTUJE SIĘ POLITYKĘ ESG?

Wprowadzanie polityki ESG najczęściej odbywa się na trzech powiązanych ze sobą poziomach:

◆◆ **organizacyjnym** – uwzględnienie elementów ESG w korporacyjnej strategii działania inwestora. Są to zazwyczaj krótko- i długoterminowe cele dotyczące zmniejszenia zużycia energii, wody i emisji CO₂, a także ukierunkowane na poprawę zdrowia i dobrostanu oraz różnorodności biologicznej. Takie podejście wpisuje się w międzynarodowe strategie, np. Cele Zrównoważonego Rozwoju określone przez ONZ czy tzw. Science Based Targets.

◆◆ **funduszu/portfela** – strategie uwzględniające ESG na poziomie organizacji są często przekładane na inicjatywy na poziomie funduszy. Głównym celem tych inicjatyw jest dostosowanie planu działania funduszu w okresie co najmniej 3-5 lat, tak aby był zgodny z polityką ESG. Na tym poziomie szczególnie istotna dla wielu właścicieli staje się transparentność działań funduszu i możliwość weryfikacji efektów realizacji strategii ESG z porównywalnymi funduszami. Pomaga im w tym np. stosowanie specjalistycznych benchmarków, m.in. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

◆◆ **poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład funduszu** – plany działania na poziomie poszczególnych produktów mogą mieć bardzo szeroki zakres i wysoki poziom szczegółowości. Mogą dotyczyć kwestii technicznych, np. modernizacji instalacji w budynku, inteligentnego monitoringu działania poszczególnych systemów budynku, czy też uzyskania „zielonej” certyfikacji.

CZY POLITYKA ESG JEST MIERZALNA?

Coraz większa liczba inwestorów wymaga od zarządzających funduszami informacji na temat realizowanej przez fundusz polityki ESG. Aby ocenić w jakim stopniu polityka ESG jest realizowana, zarządzający funduszami stosują benchmarki, które służą również podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. Jednym z takich narzędzi dedykowanych dla sektora nieruchomości jest GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), który ocenia i porównuje efektywność działań z zakresu polityki ESG. Benchmark oparty jest na ocenach inwestorów i branży istotnych problemów w zakresie zrównoważonego inwestowania w nieruchomości. Metodologia przeprowadzenia oceny jest spójna bez względu na region czy rodzaj nieruchomości. Po zakończeniu badania każdy uczestnik oceny otrzymuje raport zawierający analizę wyników spółki, funduszu lub aktywów uczestniczących w ocenach GRESB w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Ocena przedstawia także wyniki poszczególnych wskaźników na tle innych porównywalnych spółek/funduszy/aktywów. Inwestorzy wykorzystują dane ESG i narzędzia analityczne GRESB do monitorowania swoich inwestycji czy portfeli aktywów i podejmowania decyzji dotyczących oceny ryzyka vs. zwrot z ich inwestycji.

Warte podkreślenia jest, że w ciągu minionych 10 lat liczba nieruchomości, które zostały poddane ocenie przez GRESB wzrosła z 21.000 do ponad 100.000 obiektów, a wartość ocenianych nieruchomości wzrosła z 928 miliardów USD do 4,5 biliona USD. W 2019 roku ponad 1.000 funduszy inwestycyjnych i innych podmiotów aktywnych w sektorze nieruchomości podlegało ewaluacji wdrażanej polityki ESG przeprowadzanej przez GRESB.



JAKIE KORZYŚCI PŁYNĄ Z WDROŻENIA POLITYKI ESG?

◆ OBNIŻENIE RYZYKA BIZNESOWEGO

Uwzględnianie elementów związanych z ESG takich jak ryzyko klimatyczne, zużycie energii czy wody oraz gospodarka odpadami komunalnymi i emisja gazów cieplarnianych w procesie zarządzania budynkiem może zmniejszyć ryzyko starzenia się budynku i w konsekwencji będzie sprzyjać obniżce kosztów operacyjnych. To jeden z wyraźniejszych dowodów pokazujących zależność ESG z wynikami finansowania funduszu. Co więcej, analizy pokazują, że pozyskanie tzw. „zielonych” certyfikatów dla budynków (w ramach realizowanej polityki ESG) przyczynia się do zwiększenia dochodu operacyjnego netto i ogólnej lepszej wyceny takich budynków w porównaniu do obiektów niecertyfikowanych.

Sektor nieruchomości jest narażony także na „fizyczne” skutki zmian klimatu. Konsekwencje ewentualnych zniszczeń będą objawiać się w postaci np. wyższych nakładów inwestycyjnych i kosztów operacyjnych, co negatywnie wpłynie na płynność i wartość budynków. Ekstremalne zjawiska pogodowe mogą występować coraz częściej, a to może prowadzić do wyższych składek ubezpieczeniowych jak i kosztów kapitałowych w celu utrzymania budynków w odpowiednim standardzie.

Regulacje prawne stają się bardziej rygorystyczne wraz z przyjęciem porozumienia paryskiego. Kraje-sygnatariusze będą w najbliższych latach realizować strategię redukcji emisji gazów cieplarnianych, a sektor nieruchomości jest jedną z kluczowych dziedzin gospodarki, na którą działania mają być ukierunkowane. Wdrożenie przez właścicieli budynków polityki ESG pozwoli zaplanować działania związane z dostosowywaniem się do wymogów niskiej emisji i uniknięcie ryzyka ponoszenia kosztów niedostatecznej transformacji.

Ostatnia dekada (2010-2019) okazała się najkosztowniejszą pod względem strat wynikających z naturalnych globalnych katastrof – straty zostały oszacowane na około 3 biliony USD, o ponad 1 bilion USD więcej niż w poprzedniej dekadzie.*

* Weather, Climate & Catastrophe Insight 2019, AON

◆◆ ROSNĄCY POPYT ZE STRONY NAJEMCÓW NA POWIERZCHNIE W TZW. „ZIELONYCH” BUDYNKACH

Najemcy coraz chętniej wybierają budynki o wysokiej jakości, z certyfikatami LEED czy BREEAM, które świadczą o przyjazności budynku dla środowiska – m.in. w zakresie zużycia energii, emisji zanieczyszczeń, zużycia wody, oferując rozwiązania w zakresie bezpieczeństwa dotyczącego zdrowia czy tzw. well-being. Zastosowanie takich rozwiązań pozwala na uzyskanie optymalnej wartości nieruchomości dla inwestorów z racji ich preferencji przez najemców.

Popyt ze strony najemców na takie budynki niejednokrotnie wynika z wdrożonej przez nich strategii ESG, a także jest odpowiedzią na wymagania obecnych i potencjalnych pracowników, dla których etyczna strona prowadzenia biznesu i odpowiedzialność wobec środowiska odgrywają istotną rolę przy wyborze pracodawcy.

◆◆◆ ZWIĘKSZONE ZAPOTRZEBOWANIE INWESTORÓW NA INFORMACJE DOTYCZĄCE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Aby odpowiedzieć na oczekiwania inwestorów, zarządzający funduszami korzystają z różnych narzędzi umożliwiających przedstawienie wyników i ocenę stopnia wdrażania ESG na poziomie aktywów lub portfela. Inwestorzy są świadomi wpływu ESG na działalność operacyjną, można więc oczekiwać, że w przyszłości inwestorzy skoncentrują się nie tylko na tym, jakie dane są ujawniane, ale także na jakości, zasięgu, istotności i porównywalności danych.

Co więcej, inwestorzy poszukują takich informacji, aby wykorzystywać je przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych dotyczących bieżącego zaangażowania środków, ale przede wszystkim w odniesieniu do decyzji o ich przyszłej aktywności.

Według danych Global Sustainable Investment Alliance, już około ¼ funduszy zarządzających około 31 bilionami USD na świecie stosuje dla swoich inwestycji różne formy pomiaru strategii ESG. Chociaż aktywa nieruchomościowe stanowią jedynie kilka procent tej sumy, to w liczbach bezwzględnych wolumen ten wygląda imponująco, a oczekuje się, że będzie tylko rość.

Oczekiwanie trendu wzrostowego jest o tyle uzasadnione, że na świecie (np. w USA czy Japonii) już obserwuje się powstawanie funduszy, których strategia polega na inwestowaniu wyłącznie w zrównoważone produkty poddane ocenie GRESB w zakresie polityki ESG.

CZY ZRÓWNOWAŻONE INWESTYCJE SĄ PRZYSZŁOŚCIĄ POLSKIEGO RYNKU?

W ostatnich latach obserwujemy szereg zmian w zakresie rozwoju zrównoważonych inwestycji w polskim budownictwie biurowym. Idealny krajobraz miast z inteligentnymi domami i biurami, zapewniającymi przyjazne i bezpieczne miejsca pracy w biurowcach dostosowujących się do potrzeb pracodawców i pracowników jeszcze przed nami. Jednakże zdecydowanie rośnie liczba inwestorów, którzy kładą nacisk na podnoszenie komfortu użytkowników biur, zwracając jednocześnie uwagę na wymagania bezpieczeństwa zdrowotnego w budynkach, optymalną efektywność energetyczną i jak najniższy negatywny wpływ biurowców na środowisko naturalne.

Atrakcyjność nowoczesnych budynków jest teraz często oceniana przez pryzmat nowoczesnych technologii zastosowanych w obiekcie. Patrząc z poziomu idei zrównoważonego rozwoju, jest to tylko jeden z wielu istotnych aspektów. Wydaje się bowiem, że znacznie ważniejsze jest, aby budynek stanowił całość pewnej przestrzeni spełniając funkcję miastotwórczą i był możliwie najbardziej funkcjonalny dla jego użytkowników przy minimalnym wpływie na środowisko naturalne.

W Polsce technologie oczywiście wspierają zrównoważone budownictwo, ponieważ zintegrowane systemy o interdyscyplinarnym charakterze, systemy odzyskiwania deszczówki, oszczędne oświetlenie LED są już standardem w budynkach biurowych. Technologie wspierają także architektów i deweloperów w tworzeniu budynków ekologicznych z „zielonymi” certyfikatami.

Liczba budynków biurowych z ekologicznymi certyfikatami w ostatnich latach w Polsce znacznie wzrosła. Na koniec 2019 roku z 11,2 mln m² powierzchni biurowej oferowanej na polskim rynku, ponad 60% to powierzchnia certyfikowana. Zarówno certyfikaty uzyskane jeszcze na etapie projektu i budowy, jak i te uzyskiwane przez już funkcjonujące budynki mają istotny wpływ na postrzeganie nieruchomości zarówno przez najemców poszukujących lokalizacji na siedzibę, jak i inwestorów analizujących możliwości zainwestowania na rynku nieruchomości. W przypadku budynków nowo projektowanych ocenie podlegają, między innymi, lokalizacja, proces projektowy, zarządzanie budową, zastosowane systemy techniczne, materiały budowlane i charakterystyka obiektu. Musi on spełniać wymagania dotyczące efektywności energetycznej oraz komfortu użytkownika. Znaczenie ma również wykorzystanie materiałów regionalnych oraz pochodzących z recyklingu. W trakcie certyfikacji budynki użytkowane są poddawane optymalizacji zużycia mediów i ocenie funkcjonowania. Weryfikowane są procedury i efektywność obiektu. Certyfikacja budynków dziś to już raczej standard na rynku nieruchomości komercyjnych, zatem należy się spodziewać, że każdy nowy budynek będzie posiadał „zielony”



certyfikat w momencie oddania do użytkowania, a większość już istniejących obiektów będzie systematycznie podlegać procesowi certyfikacji. Niemniej jednak daleko nam jeszcze do etapu wprowadzania na rynek budynków pasywnych i niewątpliwie jest to wyzwaniem dla całego rynku nieruchomości w Polsce.

Rozwiązania, które stoją za certyfikatem, pozwalają optymalizować koszty eksploatacyjne. Energooszczędne oświetlenie, wykorzystanie deszczówki, ograniczenie zużycia wody poprzez jej ponowne użycie (szara woda) to rozwiązania coraz częściej stosowane zarówno w nowych jak i modernizowanych obiektach. Optymalizacja i redukcja zużycia mediów w biurach stały się istotnym elementem ochrony środowiska. W tej kwestii znaczenie ma również jakość zaprojektowanej powierzchni poszczególnych biur. Obecnie w większym stopniu zwraca się uwagę na optymalne doświetlenie powierzchni naturalnym światłem, tak aby poprawić komfort pracy i jednocześnie ograniczyć wykorzystanie sztucznego oświetlenia. Minimalizowanie stref biur, które oświetlane są wyłącznie sztucznym światłem ma również na celu ograniczenie

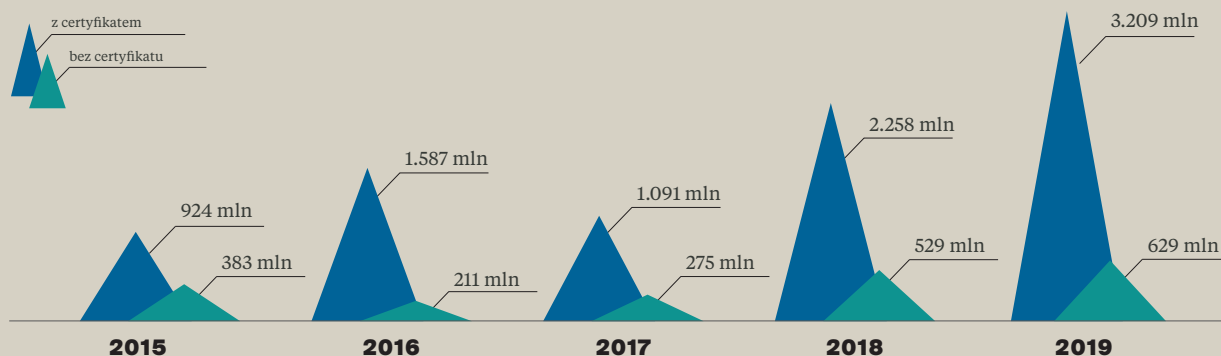
zużycia energii elektrycznej do tego potrzebnej. Jednocześnie zmniejszenie dostępu promieni słonecznych za pomocą zastosowania odpowiedniego szklenia lub żaluzji zewnętrznych pozwala zmniejszyć zużycie energii elektrycznej do chłodzenia pomieszczeń. Zatem dobry projekt zarówno całego obiektu jak i samych biur jest kluczem do efektywnej ochrony środowiska.

Na polskim rynku biurowiec nie może być jednak wyspą w mieście. W myśl idei zrównoważonego rozwoju deweloperzy coraz częściej dbają o to, aby biurowce były częścią tkanki miejskiej, a z ich potencjału korzyści mogli czerpać wszyscy użytkownicy miasta, a nie tylko osoby pracujące w budynku. Stąd tworzenie miejsc, które mogą służyć interakcji kulturalnych przeznaczonych dla wszystkich zainteresowanych i często poza standardowymi godzinami pracy biur. Letnie kina, wystawy, strefy kibica organizowane są w częściach ogólnych budynku lub też w specjalnie do tego zaprojektowanej przestrzeni na zewnątrz. W ten sposób coraz więcej polskich biurowców spełnia funkcję miastotwórczą, a przez to społeczną wpisując się w kryteria ESG.

Idea zrównoważonego rozwoju w polskim sektorze biurowym zyskuje na znaczeniu również za sprawą inwestorów kapitałowych nabywających aktywa biurowe. Wiele z tych podmiotów to fundusze inwestycyjne działające globalnie, które w swojej długoterminowej strategii uwzględniają kryteria ESG i cele zrównoważonego rozwoju.

Dane z polskiego rynku inwestycyjnego pokazują, że w ostatnich latach skala zakupów budynków biurowych posiadających „zielone” certyfikaty kilkukrotnie przekraczała wolumen transakcji inwestycyjnych, które dotyczyły zakupu budynków bez certyfikatów.

WYDATKI INWESTORÓW KAPITAŁOWYCH NA ZAKUP BUDYNKÓW BIUROWYCH Z ZIELONYMI CERTYFIKATAMI (EUR)



Źródło: Knight Frank



Podczas projektowania nowych powierzchni biurowych, handlowych, rekreacyjnych czy mieszkaniowych w większości krajów Europy Zachodniej powszechne jest uwzględnianie aspektów związanych ze środowiskiem naturalnym, polityką społeczną i zarządzaniem (ESG). Planowanie nowych inwestycji w tych krajach wymaga spełnienia szeregu kryteriów wynikających z celów zrównoważonego rozwoju, ponieważ oczekują tego użytkownicy.

W Polsce dotychczas na znaczeniu zyskiwały zrównoważone, ekologiczne rozwiązania, „zielone” budownictwo i projekty mixed-use, które pełnią funkcję miastotwórczą. Patrzenie na nowe projekty przez pryzmat kryteriów ESG to dla nas następny krok.



JAKIE BĘDĄ BUDYNKI BIUROWE W NASZYCH MIASTACH PRZYSZŁOŚCI?

Technologie jak i nowe przepisy prawne skłaniają do tworzenia budynków zeroenergetycznych, czyli o zerowym zużyciu energii netto i zerowej emisji dwutlenku węgla. Z pewnością będą one ukierunkowane na stworzenie jak najlepszych warunków pracy, a ich potwierdzenie certyfikatami WELL lub Fitwel będzie standardem na rynku.

Podążając za trendami „well-being” pracodawcy już dziś zmieniają swoje przestrzenie biurowe tworząc biura zaawansowane technologicznie, a jednocześnie prozdrowotne, bezpieczne i przyjazne użytkownikom.

Warto podkreślić, że wpisanie się w ideę zrównoważonego rozwoju w skali miasta, tj. przekształcanie miast w ośrodki sprzyjające wszystkim grupom społecznym to bardzo długi proces. Ideę wspierają wprowadzane regulacje prawne, edukacja i działania stowarzyszeń branżowych, jak przedstawiona szczegółowo inicjatywa Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego (PLGBC). Jednak zrównoważone miejsca pracy, czyli biura elastyczne, uwzględniające preferencje pracowników, sprzyjające ich zdrowiu i środowisku naturalnemu, pracodawcy mogą tworzyć już dziś.

MAGDALENA OKSAŃSKA
DYREKTOR PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE
KNIGHT FRANK

Wiele mówi się o niezwykle rozwiniętych technologicznie obiektach z nowoczesnymi rozwiązaniami. Aplikacje pozwalające dostosować swoje miejsce pracy do indywidualnych potrzeb (temperatura, oświetlenie, wilgotność powietrza), zaawansowane systemy klimatyzacji, efektywna wentylacja, regulujące natężenie i barwę oświetlenie itp. to elementy przemyślanej strategii tworzenia biur z uwzględnieniem wymogów tzw. „well-being”. Czy tego typu biura i obiekty jednocześnie są bardziej przyjazne środowisku i oszczędne? Z naszych analiz wynika, że zaawansowane technologie pozwalające na osiągnięcie idealnych warunków pracy dla każdego użytkownika potrzebują więcej energii do jej wytworzenia.

Zatem oszczędność i ekologia kłócą się nieco z modnym obecnie dobrostanem. Niezbędne jest stworzenie takich technologii, które pozwolą stworzyć obiekt zeroenergetyczny lub zużywający minimalną ilość energii przy jednoczesnej możliwości wykorzystania technologii, które pozwolą na spełnienie wymagań użytkowników biur i zachowanie szeroko pojętego dobrostanu.

Obecna sytuacja związana z pandemią Covid-19, w jakiej znalazł się cały świat prawdopodobnie zmieni też nasze postrzeganie wszystkiego co nas otacza. Być może po dłuższym czasie odosobnienia i zamknięcia docenimy tak niezbędny do życia kontakt z naturą, a także zrozumiemy, że musimy wszyscy zaangażować się w jej ochronę i zmienić sposób funkcjonowania tak, aby zatrzymać jej postępującą degradację. Niewątpliwie będzie to miało też jeszcze większy wpływ na zmiany w branży nieruchomości.

ALICJA KUCZERA
DYREKTOR ZARZĄDZAJĄCA
POLSKIE STOWARZYSZENIE BUDOWNICTWA EKOLOGICZNEGO

Realizacja Porozumienia Paryskiego wymaga całkowitej dekarbonizacji budynków do roku 2050. Większość krajowych przepisów w zakresie budynków i działań w dziedzinie klimatu w sektorze prywatnym dotyczy jedynie emisji operacyjnych (29% światowych emisji). Jednak brak jednoczesnego rozwiązania problemu tzw. *embodied carbon* (czyli emisji dwutlenku węgla związanej z materiałami i procesami budowlanymi, szacowanej na 11% światowych emisji) będzie oznaczał brak możliwości utrzymania średniej temperatury globalnej w granicach wyznaczonych przez COP 21.

W rezultacie, stowarzyszenie PLGBC zainicjowało wypracowanie mapy drogowej określającej konkretne działania, które zainteresowane strony (sektor publiczny, prywatny i pozarządowy) muszą podjąć w odpowiednich ramach czasowych, aby do 2050 roku osiągnąć zerowy poziom emisji dwutlenku węgla netto w całym cyklu życia budynków. Jest to niezbędne narzędzie, które pomoże naszemu krajowi wdrożyć cele Porozumienia Paryskiego.

SZCZEGÓŁOWE CELE OPRACOWANIA MAPY DROGOWEJ:

- ◆◆ Włączenie w plan 11% światowych emisji związanych z *embodied carbon*, które są pomijane w działaniach na rzecz klimatu w sektorze budowlanym, oraz zapewnienie bardziej zdecydowanego podejścia do zmniejszenia 29% emisji operacyjnych.
- ◆◆ Wyjaśnienie działań (w tym ram czasowych i roli) koniecznych do osiągnięcia zerowego poziomu emisji CO₂ netto budynków.
- ◆◆ Aktywizacja wszystkich zainteresowanych stron do podjęcia działań w wyznaczonych obszarach w celu szybkiego zwiększenia postępów w realizacji mapy drogowej.
- ◆◆ Aktualizacja przepisów krajowych, obejmująca emisję dwutlenku węgla w całym cyklu życia budynku.

KONTAKTY W POLSCE:

+22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com
T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Marta Keszowska
marta.keszkowska@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Maja Meissner
maja.meissner@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

LAND ADVISORY

Piotr Litwin
piotr.litwin@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

COMPLIANCE

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Badura
marta.badura@pl.knightfrank.com

MANAGING PARTNER

Daniel Puchalski
daniel.puchalski@pl.knightfrank.com

CHAIRMAN OF THE BOARD

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



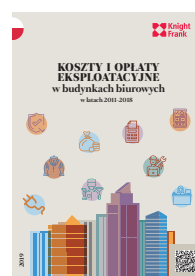
2019 Review & 2020 Outlook. Aktywa komercyjne i grunty inwestycyjne



Rynek komercyjny w Polsce w 2019 roku



Scenariusze dla starszych biurowców



Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych: 2011-2018

Raporty Knight Frank dostępne są na stronie knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2020

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.



Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.