

Rośnie liczba nieruchomości z certyfikatem środowiskowym

W Polsce systematycznie rośnie liczba nieruchomości z certyfikatem środowiskowym – obecnie jest ich już ponad 1600. 30 proc. wszystkich certyfikacji ma miejsce w logistyce- jednak w tej grupie to wciąż tylko 40 proc. całkowitej, nowoczesnej powierzchni magazynowej. Stosowane w ramach przygotowania do certyfikacji rozwiązania pomiarowe pozwalają oszczędzić nawet do 30 proc. zużycia mediów. Ma to szczególne znaczenie w przeddzień kryzysu energetycznego.

Wg danych Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego (PLGBC) w Polsce zlokalizowanych jest 45 proc. wszystkich certyfikowanych budynków w regionie Europy Środkowo- Wschodniej. Sukcesywny przyrost notuje np. branża logistyczna, która pod względem takiej powierzchni ustępuje tylko sektorowi nieruchomości biurowych. Niestety blisko 60 proc. nowoczesnej powierzchni magazynowej w dalszym ciągu nie posiada certyfikatu środowiskowego. W tym, jak i w innych przypadkach dla właścicieli, a także najemców wiąże się to ze stratami wizerunkowymi i ekonomicznymi. Oznacza również zazwyczaj wyższe koszty eksploatacji, w tym zużycia mediów. Stan ten, wraz z nadchodzącym kryzysem energetycznym, powoduje, że w jesiennym szczycie zakupowym wiele firm może mieć problemy z funkcjonowaniem i sprawną realizacją zamówień.

Zielonych certyfikatów coraz więcej, ale większość hal wciąż ich nie posiada

Opracowanie PLGBC „Zrównoważone Certyfikowane Budynki- Raport 2022” wskazuje, że w Polsce systematycznie rośnie liczba obiektów posiadających certyfikaty środowiskowe. Tylko w okresie marzec 2021-marzec 2022 liczba takich nieruchomości wzrosła o 24 proc. Największy przyrost notowany jest w logistyce, która osiągnęła już blisko 30 proc. udział branżowy w rynku, ustępując jedynie nieruchomościom biurowym (47,5 proc.). W analizowanym okresie certyfikat środowiskowy uzyskało kolejnych 171 obiektów magazynowych, co oznacza wzrost o 4 mln m² powierzchni r./r. W efekcie udział certyfikowanej powierzchni w stosunku do całkowitej nowoczesnej powierzchni magazynowej w kraju kształtuje się na poziomie 41 proc. Pozostałe 59 proc. stosunkowo nowych hal i magazynów nie posiada systemu, który potwierdza spełnienie wymogów środowiskowych. Nieruchomości te można jednak certyfikować również na etapie użytkowania. A to nie tylko się opłaca, ale w wielu przypadkach jest także koniecznością.

Prawo nie wymaga, ale księgowy już tak

Wg PLGBC 90 proc. spośród certyfikowanych obiektów magazynowo- przemysłowych w Polsce spełnia wymagania brytyjskiego standardu BREEAM, pozostała część opiera się na amerykańskim systemie LEED (7 proc.) oraz niemieckim DGNB (3 proc.). Certyfikat potwierdza przede wszystkim, że nieruchomość jest neutralna dla środowiska, efektywna pod względem energetycznym oraz zapewnia optymalne warunki jej użytkownikom i interesariuszom. Taki status wymaga zastosowania m.in. materiałów ekologicznych i energooszczędnych oraz wyposażenia obiektu w systemy optymalizujące zużycie mediów, oczyszczanie powietrza, czy też prowadzenie odpowiedzialnej gospodarki odpadami. Ważnym kryterium jest też lokalizacja nieruchomości w pobliżu infrastruktury komunikacyjnej. Udokumentowane spełnienie wymogów środowiskowych przekłada się głównie na korzyści ekonomiczne.

– Pomimo że przepisy prawa budowlanego nie narzucają konieczności posiadania certyfikatów środowiskowych, od wielu lat są one normą i dobrą praktyką dla nowo powstających obiektów. Jednocześnie stanowią przewagę konkurencyjną pozwalającą na przyciągnięcie „dużych” najemców oraz oferowanie powierzchni po wyższej stawce wynajmu, niż miałyby to miejsce w przypadku obiektów nieposiadających certyfikowanych rozwiązań proekologicznych. Istotny jest też fakt, że legitymowanie się dokumentem środowiskowym dla obiektu, a co za tym idzie, zastosowanej w nim odpowiedniej technologii zwiększa wartość nieruchomości. Jest to szczególnie istotne w przypadku jej ewentualnej, późniejszej odsprzedaży – wyjaśnia Mateusz Saletra ze SPIE Building Solutions.

Technologia pomaga ograniczyć koszty

Ważnym elementem pro środowiskowej orientacji jest nowoczesna technologia, która pozwala na precyzyjne opomiarowanie i monitoring zużycia mediów. Powoduje to nie tylko dbałość o zasoby naturalne, ale pozwala przede wszystkim na optymalizację zużycia, co z kolei przekłada się na racjonalizację kosztów. Co ważne, implementacja rozwiązań pomiarowych jest czynnością małoinwazyjną i mającą zdolność adaptacji do już istniejącej infrastruktury. Ma to szczególne znaczenie właśnie teraz, w kontekście drastycznie rosnących cen mediów oraz niepewności ich dostaw w okresie jesienno- zimowym, co może stanowić o „być albo nie być” dla wielu firm różnych branż.

– Od kilku miesięcy obserwujemy rosnącą ilość zapytań o narzędzia do automatyzacji procesów biznesowych oraz optymalizacji kosztów działalności. Wynikają one nie tylko z planów certyfikacji obiektów, ale są też podyktowane chęcią uzyskania oszczędności w obliczu aktualnej sytuacji na rynku surowców. Zainteresowaniem cieszą się głównie technologie umożliwiające monitoring danych i zdalny odczyt zużycia mediów, które zapewniają ich aktualność, możliwość analizy i bieżącej korekty oraz powiadamiania o ponadnormatywnych zdarzeniach. Wdrożenie takich rozwiązań nie jest czasochłonne i kosztowne, pozwala jednak na szybkie usprawnienia i eliminację strat. Jednocześnie z naszych wyliczeń wynika, że oszczędności wynikające z implementacji technologii pomiarowej mogą dochodzić nawet do 30 proc. rocznego zużycia. Dotyczy to zarówno gazu, wody, jak i energii elektrycznej – podsumowuje Mateusz Saletra ze SPIE Building Solutions.