

Podsumowanie I półrocza – ESG, szukanie oszczędności i dobrego samopoczucia

- 40% doradców inwestycyjnych uważa, że w niedalekiej przyszłości sukces rynkowy nieruchomości będzie zależał od tego czy spełnia standardy ESG. Przyczyną są nie tylko kwestie pro środowiskowe, ale presja rynku wynikająca z rosnących cen i kosztów eksploatacji.
- Na koniec ub. roku współczynnik pustostanów w obiektach wybudowanych przed 2010 rokiem wyniósł 29 proc. To 2x więcej niż średnia krajowa. Chcąc przyciągnąć najemców, ich właściciele inwestują np. w rozwój systemów BMS, fotowoltaikę, czy techniczne feasibility study.
- Inwestorzy i najemcy są skłonni płacić więcej za budynki wytwarzające energię odnawialną oraz ograniczające konsumpcje mediów. Ważny jest też certyfikat środowiskowy- w kraju posiada go obecnie ponad 1900 obiektów.
- Zmieniają się oczekiwania co do miejsca pracy, a 20 proc. zatrudnionych wciąż działa zdalnie lub hybrydowo. Wymusza to wdrażanie systemów odpowiadających wymaganiom sharing economy i potrzebom związanym np. z dobrym samopoczuciem.

ESG metodą na trudne czasy

W pierwszej połowie roku rynek nieruchomości komercyjnych odczuwał negatywne efekty niestabilnej sytuacji gospodarczej, inflacji oraz wysokich kosztów finansowania. Do powyższych doszły rosnące poziomy czynszów i wydatków na eksploatację. Sukcesywnie zwiększało się także zainteresowanie obiektami spełniającymi wymagania ESG (środowisko, społeczna odpowiedzialność, ład korporacyjny). Kierunek wydaje się słuszny, gdyż wg badań Association of Investment Companies 40% doradców inwestycyjnych twierdzi, że projekty oparte o takie standardy zapewniają wyższy zwrot z inwestycji.

- Spełnianie wymagań ESG to wyzwanie nie tylko dla inwestorów i właścicieli budynków komercyjnych, ale także firm zajmujących się ich zarządzaniem i obsługą. Świadomi uczestnicy rynku zdają sobie sprawę, że obiekt funkcjonujący zgodnie z kryteriami pro ekologicznymi, realizujący efektywną gospodarkę energetyczną przynosi jednakowo większe korzyści ekonomiczne, środowiskowe, jak i wizerunkowe. W efekcie nie jest niczym nadzwyczajnym, że w budżety inwestorów są wpisywane, a następnie realizowane projekty takie jak stacje ładowania pojazdów elektrycznych, instalacje PV dużej lub mniejszej mocy, odzysk wody deszczowej, czy dość powszechne modernizacje oświetlenia – wylicza Michał Owczyński Kierownik Operacyjny Regionu w SPIE Building Solutions.

Starsze obiekty nie chcą być gorsze

Oczekiwania rynku oraz popularność trendów ESG powodują, że również właściciele starszych nieruchomości chcą w ten sposób zwiększać ich konkurencyjność. Jak wskazuje CBRE, na koniec 2022 roku współczynnik pustostanów w budynkach biurowych wybudowanych przed 2010 rokiem był blisko 2x wyższy i utrzymywał się na średnim poziomie 29 proc. Stąd coraz większa liczba zapytań o audyty, a nawet feasibility study, które mają prowadzić do wdrożenia oszczędnościowych oraz pro środowiskowych rozwiązań w takich budynkach.

- Spotykamy się z rosnącą ilością zapytań o audyty techniczne, które mają wskazać szanse ograniczenia konsumpcji energii i redukcji CO2. Po ich wykonaniu możemy zaproponować inwestycje dopasowane do specyfiki obiektu takie jak np. wdrożenie systemu BMS. Dużym zainteresowaniem cieszą się też panele fotowoltaiczne. W fazie testów są panele solarne oparte o tzw. perowskity, otwierają one nowe możliwości przy zastosowaniu ich chociażby jako komponent elewacji. W przyszłości będą użyteczne, w miejscach, gdzie powierzchnia dla ich zastosowania jest relatywnie mała lub o nieregularnym kształcie – podkreśla Michał Owczyński ze SPIE.

Koszty, koszty i jeszcze raz oszczędności

Wg opracowania CBRE „Zwiększanie wartości dzięki ESG” 88 proc. respondentów uważa, że zmniejszanie zużycia energii i emisji dwutlenku węgla jest najważniejszą kwestią ESG, która przekłada się na wartość nieruchomości. Do ciągłej presji na ograniczanie zużycia przyczyniają się także wymagania klimatyczne, a przede wszystkim drastyczny wzrost kosztów mediów. Wprawdzie ceny odprowadzania wody i ścieków oraz gazu w ostatnim czasie ustabilizowały się, ale wciąż pozostają na bardzo wysokim poziomie. Droższe natomiast energia- średnia cena sprzedaży była w pierwszym kwartale o 47 proc. wyższa w ujęciu r./r. (dane URE).

W efekcie inwestorzy i najemcy są skłonni zapłacić więcej za budynki wytwarzające energię odnawialną, posiadające technologie do monitorowania i regulowania zużycia mediów oraz zapewniające odporność na zmiany klimatu. Wśród innych ważnych cech są certyfikaty środowiskowe. Wg Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego (PLGBC) w kraju posiada go obecnie ponad 1900 obiektów komercyjnych. Ekspert SPIE wskazuje interesujące przykłady takich rozwiązań.

- W przypadku np. hal magazynowych zauważalna jest zmiana technologii ogrzewania. Na nowych inwestycjach coraz częściej spotykamy pompy ciepła zamiast promienników gazowych. Na etapie realizacji projektu jest to wprawdzie droższe, jednak okazuje się tańsze w eksploatacji, a okres zwrotu to nawet 3 lata, w zależności od wybranej technologii. Poza korzyściami wynikającymi z oszczędności na nośniku energii trend ma ponadto pozytywny wpływ na ograniczanie śladu węglowego – zauważa Michał Owczyński.

Pracownicy chcą miejsca do pracy, ale i relaksu

Wyzwaniem, z którym musi radzić sobie rynek nieruchomości komercyjnych, jest systematyczna zmiana modelu pracy. Wprawdzie jak wskazuje Związek Przedsiębiorców i Pracodawców aktualnie 80% zatrudnionych świadczy swoje obowiązki stacjonarnie, jednak co 10 z nich wciąż pracuje w trybie zdalnym. Powoduje to konieczność readaptacji powierzchni i dostosowanie jej do nowych wymagań. Dodatkowo większym zainteresowaniem cieszą się te budynki, których przestrzeń sprzyja dobremu samopoczuciu oraz fizycznemu i psychicznemu zdrowiu zatrudnionych. Ma to duże znaczenie na rynku pracy określanym jako rynek pracownika.

- W pierwszym półroczu najemcy biurowi czy logistyczni nie tylko migrowali między nieruchomościami. Zmieniały się także ich potrzeby. Zmiana przyzwyczajeń co do wykonywania zadań służbowych oraz usankcjonowanie pracy zdalnej spowodowały konieczność nowego spojrzenia i adaptacji pomieszczeń tak, aby było to ekonomicznie uzasadnione. Na znaczeniu zyskują więc środki wykorzystujące zasady sharing economy. Również podmioty świadczące usługi techniczne mogą mieć tu dużo do zaoferowania. Mam tu na myśli wyposażanie budynków w aplikacje mobilne do obsługi pracowników, systemy zarządzania oświetleniem, czy klimatyzacją w zależności od stopnia wykorzystywanej aktualnie powierzchni. Zdolność wdrożenia takich rozwiązań będzie, jak sądzę warunkować konkurencyjność nie tylko obiektów, ale i firm z obszaru FM – podsumowuje Michał Owczyński ze SPIE Building Solutions.