

Podsumowanie 2022 roku w TechFM

Inwestycje w energooszczędność i szukanie oszczędności.

W 2022 roku na rynku FM po początkowej niepewności spowodowanej wojną i istotnymi podwyżkami cen materiałów i energii, druga połowa roku przyniosła znaczne ożywienie.

Najwięcej nowych zleceń było z obiektów logistycznych – ta część rynku nadal dynamicznie się rozwija i potrzebuje wysokiej jakości obsługi. Niestety obecny rok wg ekspertów może być znacznie trudniejszy. Nastroje są teraz gorsze niż rok temu o tej porze.

Największe zapotrzebowanie w 2022 r. było na usługi zmniejszające zużycie energii elektrycznej i gazu. Szczególnie ze strony zarządzających parkami logistycznymi, ale także biurami. Zamawiano zarówno same audyty jak i pełne realizacje.

SPIE Building Solutions zamknęło ubiegły rok ze wzrostem obsługiwanej powierzchni o 7%, wzrosło także zatrudnienie.

Sytuację w branży FM w 2022 roku komentuje Mariusz Kisiel Dyrektor Operacyjny TechFM w SPIE Building Solutions Sp. z o.o.

Rok 2022 w branży FM przebiegał podobnie jak w 2021 r. – w pierwszym półroczu odczuwaliśmy duży zastój, a zarządzający obiektami wstrzymywali decyzje o dużych zleceniach, przeciągali finalizację kontraktów. W 2021 roku powodem był Covid i niepewność z tym związana, która w drugiej połowie 2021 roku ustąpiła, a co przyniosło większą liczbę zapytań i zleceń.

W 2022 roku było bardzo podobnie, przy czym za wiosenny zastój odpowiadał nie Covid, a wojna za naszą wschodnią granicą. Pod koniec 2022 roku obawy z tym związane były mniejsze, a liczba zleceń bardzo się zwiększyła. Generalnie nie obserwujemy bezpośredniego, wyraźnego, negatywnego wpływu wojny na funkcjonowanie rynku FM. Nie odnotowaliśmy przypadków przenoszenia biznesów z Ukrainy do Polski. Na dłuższą metę jednak, biorąc pod uwagę problemy z dostępem do mediów za naszą wschodnią granicą, takie przesuwanie biznesu może się pojawić. Oznaczałoby to nowe zlecenia dla FM, ale trudno ocenić ich perspektywę, mogą to być krótkoterminowe kontrakty.

Dużo zleceń z obiektów logistycznych

Najwięcej pracy w FM było w tym roku w obiektach logistycznych. Zapewne wynika to w dużej części z rozwoju rynku e-commerce, który potrzebuje nowych powierzchni, także w nowych lokalizacjach. Z moich obserwacji wynika, że szczególnie w centralnej, północnej i zachodniej Polsce powstawało wiele obiektów logistycznych m.in. w Poznaniu, Szczecinie, Koszalinie, a także pod Warszawą.

Nowością na rynku logistycznym jest większa niż do tej pory liczba obiektów powstających nie pod wynajem dla różnych spółek, ale zlecanych, a potem w całości zajmowanych przez jedną firmę. Generalnie dla rynku logistycznego 2022 rok był dobry, także SPIE pozyskało w tym obszarze wiele kontraktów FM.

Coraz częściej pojawiają się zapytania o całe portfele nieruchomości (nawet kilkanaście lokalizacji) – nasza obecność lokalna zwiększa szanse w tych procesach przetargowych.

Wg JLL w 2022 oddano do użytku ponad 13,7 miliona m² nowej powierzchni logistycznej, co odpowiadało 25% wzrostowi względem 2021.

Ten rok będzie trudnym okresem dla każdej gałęzi gospodarki i prawdopodobnie tak samo będzie w obszarze logistyki. Wiele osób związanych z branżą logistyczną ma obawy co do tego jak na zainteresowanie najemców wpłynie sytuacja gospodarcza. Niekorzystnym czynnikiem może być przedłużająca się wojna, wzrost cen energii czy wysoka inflacja, które będą powodować presję cenową i konieczność poszukiwania różnych oszczędności.

Największe zapotrzebowanie na technologie zmniejszające zużycie energii i gazu

Od wiosny ubiegłego roku wiele firm intensywnie przygotowywało się na wzrost cen prądu i gazu. Klienci, którzy pierwotnie planowali rozłożyć inwestycje wspierające energooszczędność na kilka lat, teraz przy obecnych cenach energii znacznie przyspieszają ten proces. Wcześniej decyzje były podejmowane w oparciu o realizację celów CSR i długofalowe transformacje, teraz doszedł do tego czysty i bieżący rachunek ekonomiczny. Zleceniodawcy wymagali precyzyjnych wyliczeń kosztów inwestycji i informacji jak szybko się ona zwróci. Ze względu na ceny benzyny czy prądu, takie szacunki musiały się opierać na pewnych założeniach.

Coraz większy udział w naszych obrotach to inwestycje w odnawialne źródła energii np. fotowoltaikę czy pompy ciepła, dzięki którym nasi klienci mogą posiadać niezależne źródła energii, tak istotne, gdy na rynku wciąż widnieje ryzyko 20 stopnia zasilania.

W ubiegłym roku wspólnym mianownikiem zadań i obsługi budynków były:

- lepsza kontrola zużycia mediów, np. poprzez elektroniczny zautomatyzowany odczyt,
- eliminacja strat ciepła czy energii, np. przez docieplenia czy lepsze zarządzanie zużyciem, wykorzystanie ciepła odpadowego,
- zastosowania własnych źródeł energii z OZE, które przyniosą długofalowo oszczędności, np. panele fotowoltaiczne czy pompy ciepła,
- wymianę urządzeń na bardziej oszczędne, np. silniki o wyższej klasie efektywności,
- zmianę procesów biznesowych, a nawet sposobu myślenia o oszczędnościach w zużyciu mediów.

ESG, dekarbonizacja i elektromobilność

Ważnym czynnikiem była też sama presja na wdrażanie ekologicznych rozwiązań. W SPIE poświęciliśmy dużo uwagi technologiom, które będą wspierać zeroemisyjność i będziemy rozwijać te projekty także w tym roku. Dla właścicieli parków biurowych czy logistycznych technologie z tym związane stają się coraz bardziej dostępne, a czas ich zwrotu krótszy. Wspólnie z jednostkami badawczymi pracujemy też nad budową magazynów energii – elektrochemicznych, mechanicznych, itd., a także ich efektywnym łąčeniem.

Temat ESG jest na ustach ekspertów całego rynku nieruchomości i to jest też zadanie dla nas – proponować, wdrażać i ewaluować projekty oszczędnościowe, zielone, etc. Przykładem takiego działania (i zarazem naszym sukcesem) była pomoc w uzyskaniu certyfikatu BREEAM In-Use dla obiektu magazynowo-produkcyjno-biurowego.

Nowością są zapytania ofertowe dotyczące działań dekarbonizacyjnych, szczególnie dla przemysłu FMCG. Świadomi klienci przeznaczają część budżetów inwestycyjnych na rozwiązania ograniczające emisję CO₂. To podejście jest nam bliskie, bo Grupa SPIE zobowiązała się do zmniejszenia jej śladu węglowego o 25% do 2025 r. w porównaniu z 2019 r. W tym obszarze znajduje się też elektromobilność, dynamicznie rozwijana w naszej firmie od ok. 6 lat. Widzimy znaczny wzrost zapytań o stacje ładowania pojazdów elektrycznych czy dostosowanie infrastruktury budynkowej do przyszłych montażu tychże stacji. W dużej części ze strony biur i obiektów logistycznych.

2022 rok w SPIE

W 2022 roku SPIE Building Solutions zwiększyło obsługiwaną powierzchnię do 8,5 mln m² z 7,9 mln m² w 2021 roku. Największą część obsługiwaną powierzchnię to obiekty logistyczne, w dalszej kolejności biura i obiekty przemysłowe i handlowe. Zachowanie stabilnego i zróżnicowanego portfela zleceń zarówno podczas pandemii, jak i w ubiegłym roku pozwoliło zwiększyć zatrudnienie o kilka procent rok do roku. Obok rozwoju technologii zmierzających do zeroemisyjności bardzo ważną rolę dla nas dalsza digitalizacja procesów i automatyzacja, które są nieuniknione szczególnie w czasach wysokiej inflacji. Usługi FM stanowią nawet 40% wszystkich kosztów każdej organizacji, która wykorzystuje w swoim działaniu fizyczną przestrzeń.