

Zrównoważony rozwój i raportowanie niefinansowe w nieruchomościach komercyjnych

Trendy, oczekiwania i dobre praktyki
największych przedsiębiorstw na rynku



*Agnieszka Jachowicz,
Dyrektor Operacyjny*

*Polska Izba Nieruchomości
Komercyjnych*

Wstęp

Szanowni Państwo,

Żyjemy w okresie dynamicznych zmian, kiedy rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństw coraz bardziej przekłada się na warunki prowadzenia biznesu. Spełnianie wymogów środowiskowych, społecznych i zarządczych (ESG) przestaje być kwestią dobrego wizerunku firmy, a staje się czynnikiem decydującym o powodzeniu biznesowych inwestycji. Spodziewamy się, że wkrótce trendy rynkowe znajdą odbicie w zmianach regulacyjnych na poziomie Unii Europejskiej, które postawią firmom dodatkowe wymogi dotyczące raportowania niefinansowego.

Polskie Stowarzyszenie Nieruchomości Komercyjnych ma świadomość stojących przed branżą wyzwań. Zrównoważone budownictwo oraz raportowanie ESG są częścią naszej agendy i w kolejnym roku ten temat będzie miał wysoki priorytet w pracach PINK. Dlatego już teraz oddajemy w Państwa ręce raport, który ma pełnić funkcję praktycznego przewodnika dla naszej branży. Liczymy, że pozwoli on lepiej zrozumieć, w jaki sposób firmy przystosowują się do wymogów raportowania niefinansowego. Chcielibyśmy, żeby ta publikacja była istotnym elementem inspirującym debatę w branży na temat rosnącej roli niefinansowych aspektów działalności biznesowej.

Raport ten powstał dzięki wspólnemu wysiłkowi naszych partnerów – członków PINK, którzy podzielili się praktycznymi informacjami, doświadczeniami i radami dotyczącymi wyzwań związanych z ESG. Za zaangażowanie i współpracę przy powstawaniu raportu serdecznie im dziękujemy.

Zapraszamy do lektury!

Spis treści

Wstęp	2
Ryzyka i korzyści, czyli dwie strony ESG	5
Regulacje prawne	8
UE podnosi firmom sprawozdawczą poprzeczkę	9
Rekomendacje i dobre praktyki	11
„S” – czyli jak raportować obszar działań społecznych w ramach strategii ESG	12
ESG powinno stać się credo każdego zarządcy nieruchomości	14
Droga do ratingu ESG. Jak go uzyskać?	16
ESG wchodzi do wnętrza	17
Specyficzne wymogi na poszczególnych rynkach	19
Zielony certyfikat to może być za mało	20
Niedoinwestowane magazyny mogą stracić najemców	22
Inwestorzy chcą kupować zielone	24
Technologie	26
Efektywność energetyczna – z korzyścią dla najemców	27
Drugie życie magazynu	29
Co taksonomia oznacza dla deweloperów	31
Case studies	33
Zielone certyfikaty obiektów – as w rękawie do raportowania ESG	34
Neutralność do 2045 r.	36
Wszystkie sprawy w zasięgu 15 minut spacerem	38
Coraz bliżej zeroemisyjnego magazynu	40
Platforma do komunikacji z pracownikami	42
Nowe podejście do strategii ESG	44





Jerzy Morawski
Analityk

SpotData

Zagadnienia związane z oddziaływaniem firmy na środowisko (environment), społeczeństwo (social) oraz z wewnętrzną organizacją i zarządzaniem (governance) niosą dzisiaj dla przedsiębiorstw coraz więcej ryzyk. Firmy powinny poświęcić im uwagę.

Ryzyka i korzyści, czyli dwie strony ESG

W 2020 roku jeden z największych funduszy inwestujących w nieruchomości na całym świecie Blackstone Group zapowiedział, że we wszystkich swoich nowych inwestycjach planuje ograniczenie emisji CO₂ o 15%. Natomiast w maju 2021 roku ten sam fundusz ogłosił, że od wszystkich spółek ze swojego portfela oczekuje raportów ESG.

Globalny trend

Takie deklaracje jednego funduszu to część szerszego trendu, który w ostatnich latach tylko przyspiesza. Od 2006 roku pod patronatem ONZ rozwija się sieć UNPRI (United Nations Principles for Responsible Investment), do której zapisują się inwestorzy deklarujący, że biorą pod uwagę zagadnienia ESG przy decyzjach inwestycyjnych. Liczba członków-sygnatariuszy UNPRI rośnie nieprzerwanie od 2006 roku i w 2021 wyniosła prawie 4 tys. podmiotów, które zarządzają aktywami o łącznej wartości 121 bilionów dolarów. To wzrost o odpowiednio 26 i 17% w stosunku do 2020 roku.

Nie dziwi zatem, że już ponad 80% korporacji z indeksu Standard & Poor 500 publicznie raportuje swoje wyniki w zakresie standardów środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego. Wielkie przedsiębiorstwa coraz częściej muszą udowadniać opinii publicznej i akcjonariuszom, że angażują się na rzecz zrównoważonego rozwoju. Wyniki GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) za rok 2019 wykazały, że 73% firm raportujących ESG zatrudnia pracownika, którego głównym obowiązkiem jest dbanie o zrównoważony rozwój. Rok wcześniej ten odsetek wyniósł 69%.

Oczekiwania inwestorów i regulacje prawne

Polskie firmy muszą liczyć się z tym, że kapitał na świecie szuka coraz częściej inwestycji, które spełniają środowiskowe normy. Podobnie globalne firmy, najemcy powierzchni w polskich budynkach biurowych, magazynach, centrach handlowych coraz częściej zwracają uwagę na spełnianie przez te obiekty norm zrównoważonego rozwoju. Zdolność wykazania, że obiekt pod różnymi względami spełnia normy w zakresie ESG, może stać się istotnym, a nawet decydującym atutem w walce o inwestora czy najemcę.

Za oczekiwaniami rynku idą również zmiany regulacyjne, które także wymuszają na firmach podjęcie działań na rzecz zrównoważonego rozwoju. Jak piszą autorzy jednego z artykułów w naszym raporcie, liczba polskich firm zobowiązanych do raportowania ESG może zwiększyć się nawet do 3,6 tys. po wejściu w życie nowej dyrektywy Parlamentu i Rady UE. Mało tego, nie można wykluczyć, że od 2026 roku o ESG będzie musiała raportować każda firma, która zatrudnia powyżej 10 pracowników. Nawet jeśli znajdą się mniejsze firmy, których regulacje nie obejmą, to i tak dostosowanie do norm zrównoważonego rozwoju wymuszają na nich więksi kontrahenci.

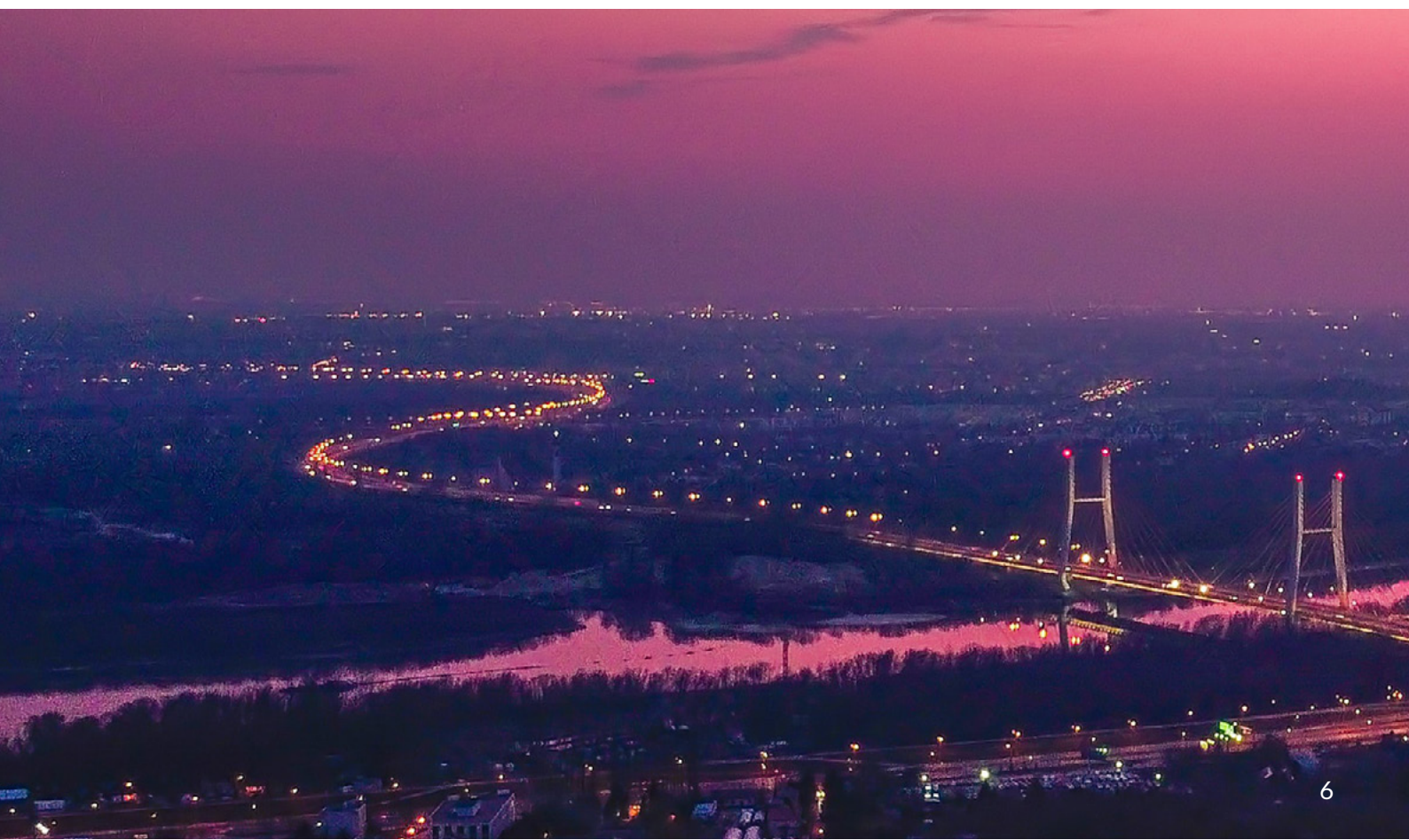
Wśród partnerów naszego raportu jest deweloper i właściciel nieruchomości, który ogłosił, że do 2045 roku zamierza osiągnąć neutralność w zakresie emisji CO₂, w całym łańcuchu dostaw. Oczywiście takie decyzje mają wpływ nie tylko na same te firmy, lecz również na całe łańcuchy dostaw, czyli właśnie podwykonawców.

Podmioty z branży nieruchomości powinny także rozważyć argumenty czysto ekonomiczne. Specyfika tej branży sprawia, że wdrażanie norm ESG może przynieść realne oszczędności. Jak przekonują w naszym raporcie eksperci jednej z firm, zastosowanie szeregu rozwiązań w hali magazynowej może ograniczyć pobór przez nią energii aż o 50%. Jest to zatem inwestycja, która przynosi wymierne korzyści finansowe. Zwłaszcza w otoczeniu rosnących i niestabilnych cen energii rezygnacja z energooszczędnych rozwiązań może w dłuższej perspektywie ograniczać rentowność.

Polscy konsumenci coraz bardziej świadomi

Firmy działające w Polsce powinny wziąć także pod uwagę zmiany nastawienia polskiej opinii publicznej, która staje się coraz bardziej wrażliwa na kwestie ochrony środowiska. Według badania CBOS 29% Polaków zgadza się z twierdzeniem, że „zmiany klimatu są obecnie jednym z największych zagrożeń dla współczesnej cywilizacji”. W porównaniu z 2009 roku ten odsetek wzrósł o 15 pp. 34% Polaków uważa, że na zmiany klimatu trzeba „reagować natychmiast, nawet jeśli wiąże się to ze znacznymi kosztami”. W 2009 roku było to 19% respondentów. Według tego samego badania CBOS wzrosła też liczba osób, które przypisują człowiekowi odpowiedzialność za zmiany klimatu: w 2009 r. było to 65%, w 2018 – już 75% Polaków.

Wyniki badań pochodzą z 2018 roku, jednak z pewnością ten trend utrzymuje się do dzisiaj. Zwracają uwagę opublikowane właśnie rezultaty badania sondażowego Europejskiego Banku Inwestycyjnego. Wynika z niego, że 78% Polaków podejmuje działania, których celem jest wpływ na ograniczenie zmian klimatycznych. Średnia dla całej Europy jest prawie taka sama. Jednocześnie 75% Polaków uważa, że poprzez własne zachowanie jest w stanie wywierać wpływ na zmiany klimatyczne. Pod tym względem polskie społeczeństwo jest w ścisłej czołówce 5 krajów UE. Średnia dla całej wspólnoty wynosi 72%.



Polacy są coraz bardziej świadomi takich problemów jak deficyty wody pitnej czy wysoki poziom smogu zimą. Przy nabywaniu nieruchomości czy wizytach w centrach handlowych coraz częściej będą zwracać uwagę na oddziaływanie tych obiektów i całych społeczności na środowisko. Zlekceważenie aspektów ESG może dla firmy oznaczać ryzyko osłabienia wizerunku marki i popytu. Analiza globalnych firm, które lekcewały kwestie ESG, wskazała, że ich kapitalizacja rynkowa notowała dwucyfrowe spadki, zaraz po tym jak ich błędy i niedociągnięcia wychodziły na jaw. Także w Polsce pominięcie kwestii środowiskowych w działalności firmy wiąże się z coraz większym ryzykiem inwestycyjnym i wizerunkowym.

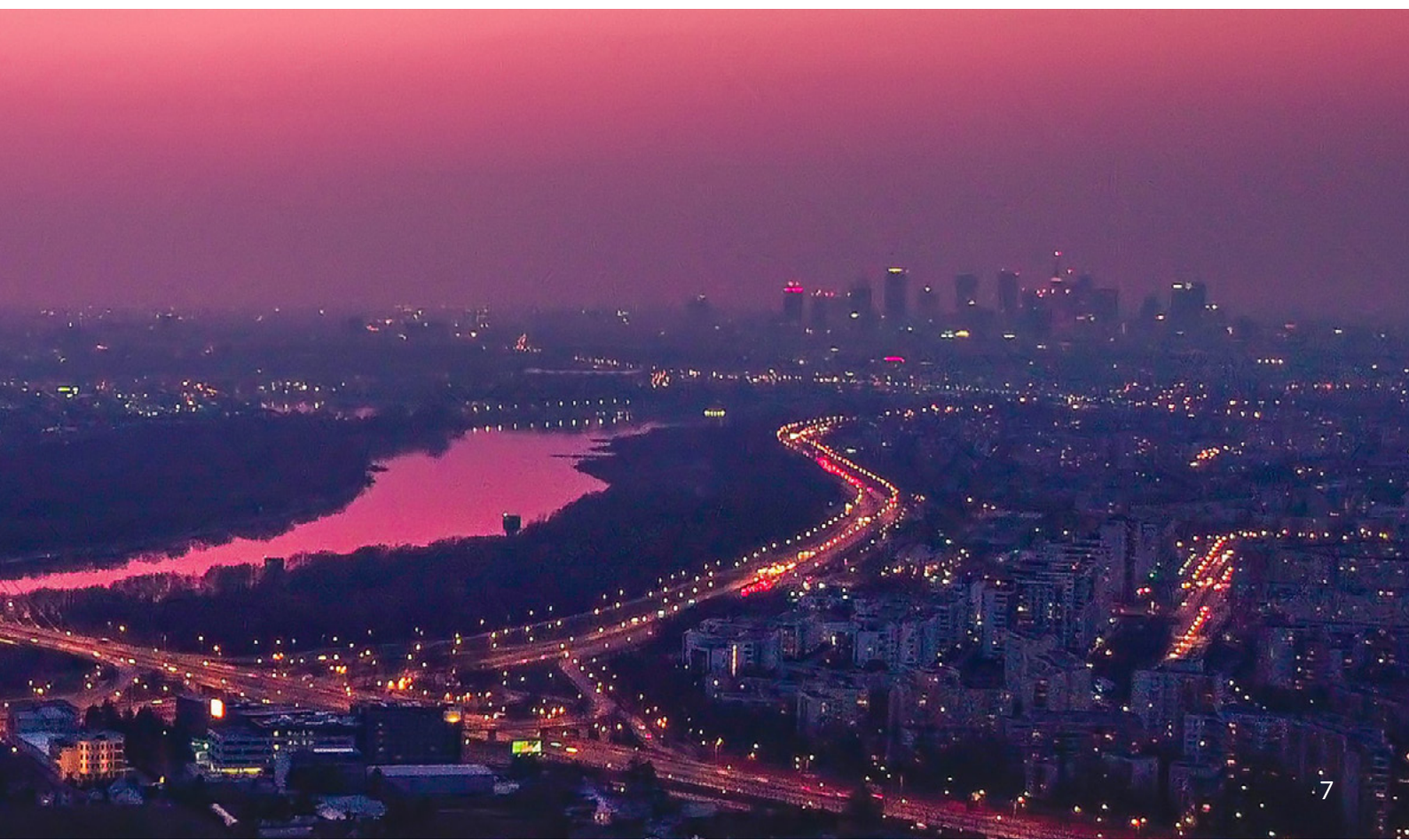
Last but not least, firmom może być łatwiej pozyskać nowych pracowników, jeśli podejmują działania na rzecz zrównoważonego rozwoju. Dotyczy to także wykwalifikowanych specjalistów, którzy wybierając pomiędzy ofertami pracy, mogą również kierować się przesłanką „ekologiczną” bądź związaną z innym obszarem ESG.

ESG kluczem do rozwoju

Firmy, które włączają do swoich kalkulacji ekonomicznych zagadnienia związane z ESG, odnoszą z tego korzyści. 63% badań empirycznych dowiodło, że przedsiębiorstwa, które zwracają uwagę na kwestie środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, odczuwają pozytywny wpływ ESG na tworzenie wartości dodanej. Tylko 8% badań wskazało, że firmy mogą tracić na inwestycjach w ESG.

W badaniu CFA Institute z 2017 roku 65% inwestorów stwierdziło, że motywem, dla którego biorą pod uwagę kwestie ESG, jest wsparcie w zarządzaniu ryzykiem inwestycyjnym. Również polskie firmy nie mogą lekceważyć tego wyzwania.

W niniejszym raporcie przedstawiciele największych firm z sektora nieruchomości komercyjnych w Polsce opowiadają, jak ich firmy radzą sobie z wyzwaniem raportowania o ESG. Z kolei eksperci z firm konsultingowych wskazują, jakie są oczekiwania rynku oraz jakie procedury praktyki można wdrożyć w tych obszarach. Autorzy artykułów w tym raporcie pracują w firmach, które albo są pionierami w Polsce pod względem wdrażania ESG do swojego raportowania, albo doradzają dziesiątkom firm, jak to robić. Dlatego mamy nadzieję, że ten raport okaże się pomocny dla wszystkich związanych z branżą nieruchomości komercyjnych, a w szczególności dla mniejszych firm, które dopiero staną przed wyzwaniem raportowania o ESG.



Regulacje prawne





Joanna Gąsowski,
Counsel

Wolf Theiss



Marcin Rudnik,
Counsel

Wolf Theiss

Od 2023 nawet 3,6 tys. polskich spółek może zostać objętych obowiązkiem raportowania niefinansowego, a od 2026 – wszystkie, które zatrudniają powyżej 10 pracowników. Czy polskie firmy są na to gotowe?

UE podnosi firmom sprawozdawczą poprzeczkę

Raportowanie niefinansowe z każdym rokiem zyskuje na popularności oraz znaczeniu dla inwestorów, którzy doceniają możliwość porównania i oceny spółek przez pryzmat ich działalności na rzecz środowiska (*environment*), społeczeństwa (*social*) oraz przestrzegania ładu korporacyjnego (*corporate governance*). Sektor nieruchomości komercyjnych nie jest tu wyjątkiem.

Aby sprostać rosnącym oczekiwaniom rynku, pod koniec kwietnia bieżącego roku Komisja Europejska przedstawiła projekt nowelizacji dyrektywy dotyczącej raportowania na temat zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw, tzw. *Corporate Sustainability Reporting Directive* („Dyrektywa CSR”). Ma ona zmienić dyrektywę Parlamentu Europejskiego 2014/95/UE w sprawie ujawniania informacji niefinansowych i informacji dotyczących różnorodności przez niektóre duże jednostki oraz grupy (NFRD), a implementacja zmian do porządków krajowych ma nastąpić do 1 grudnia 2022 roku.

Jakie informacje będą podlegały raportowaniu?

Projektowane przepisy znowelizowanej dyrektywy kładą nacisk na kwestie środowiskowe, w szczególności związane z emisją gazów cieplarnianych, zasobami wodnymi oraz bioróżnorodnością, a także na sprawy pracownicze i praw człowieka. Te ostatnie mają przejawiać się m.in. w obowiązku zachowania należytej staranności przy dobieraniu kontrahentów tworzących łańcuch dostaw. Spółki nie będą już mogły zastępować się niewiedzą, że dostarczony im komponent lub produkt został wytworzony z wykorzystaniem pracy dzieci, pracy niewolniczej lub w warunkach zagrażających życiu i zdrowiu pracowników.

Jednolity europejski standard raportowania niefinansowego

Obecnie przedsiębiorcy dysponują pełną swobodą w wyborze standardów, zgodnie z którymi przygotowują raport niefinansowy, a dane w nim zawarte nie podlegają weryfikacji. Co prawda, raportujące spółki powinny uwzględnić wymagania wytycznych Komisji Europejskiej z 2019 roku, dotyczące raportowania zagadnień związanych ze zmianą klimatu, ale jak wynika z danych przedstawionych przez Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych, niewiele spółek w Polsce się do nich stosuje.

To wszystko sprawia, że inwestorzy, nisko oceniając jakość obecnie przygotowywanych raportów pozafinansowych albo niefinansowych spółek, czerpią swoją wiedzę z różnych innych źródeł.

Ma to się wkrótce zmienić, albowiem jedną z zasadniczych zmian, jakie przewiduje projekt Dyrektywy CSR, będzie ujednolicenie europejskiego standardu raportowania oraz opracowanie jego uproszczonej wersji dla mniejszych przedsiębiorców. Zmiany te mają zagwarantować spójność, a przede wszystkim porównywalność przekazywanych przez spółki danych.

Kolejną zmianą przewidzianą w dyrektywie będzie objęcie raportów ESG obowiązkowym audytem przeprowadzonym przez biegłego rewidenta lub inny uprawniony podmiot. Raporty będą sporządzane w elektronicznej formie (formacie XBRL), co umożliwi ich weryfikację, oraz będą publikowane w ramach sporządzanego corocznie sprawozdania z działalności spółki.

Nie tylko duże podmioty będą zobowiązane do raportowania

Od trzech lat obowiązkiem raportowania niefinansowego objęte są duże spółki giełdowe, tj. te, które zatrudniają powyżej 500 pracowników oraz spełniają kryterium finansowe (sumy bilansowej powyżej 85 mln zł lub przychodu netto powyżej 170 mln zł).

Projekt Dyrektywy CSR obejmie od 2023 roku obowiązkiem raportowania niefinansowego nie tylko spółki giełdowe, ale także spółki niepubliczne, które zatrudniają powyżej 250 pracowników. Oznacza to, że około 3,6 tys. spółek w Polsce stanie się zobowiązanych do raportowania ESG, co stanowi istotny wzrost w porównaniu ze stanem obecnym, w którym objętych takim obowiązkiem jest zaledwie około 150 spółek. Natomiast od 2026 roku obowiązkiem raportowania niefinansowego ESG objęte miałyby być spółki publiczne zatrudniające powyżej 10 pracowników.

Znowelizowana dyrektywa nakłada obowiązek raportowania nie tylko na firmy z siedzibą w UE, ale także te spoza UE, które działają na unijnym rynku.

Dyrektywa CSR dużym wyzwaniem dla polskich przedsiębiorców

Jak wynika z badania przeprowadzonego przez Fundację Standardów Raportowania, polskie spółki giełdowe posiadają niski poziom świadomości na temat zmian klimatu (średni wynik 1,79 pkt na 10 możliwych), praw człowieka (w kontekście łańcucha dostaw) czy przeciwdziałania korupcji.

Pomimo że z roku na rok jakość składanych przez polskie spółki raportów rośnie, to biorąc pod uwagę, że poprzeczka wymagań co do raportowania ESG wkrótce zostanie wysoko podniesiona, polskie spółki giełdowe będą miały wiele do nadrobienia w tym zakresie.

Natomiast spółki, które obecnie nie są objęte raportowaniem ESG, będą musiały przygotować się do raportowania poprzez zebranie niezbędnych danych. W tym celu powinny już dużo wcześniej rozpocząć działania lub wdrożyć polityki wewnętrzne, które umożliwią im zebranie rzetelnych danych do raportowania niefinansowego.

150 – tyle spółek w Polsce objętych jest obecnie obowiązkiem raportowania niefinansowego
3600 – tyle spółek w Polsce może zostać objętych obowiązkiem raportowania niefinansowego w 2023

Rekomendacje i dobre praktyki





Andrzej Gutowski,
Dyrektor,
Doradztwo Strategiczne | ESG

Colliers

Akcje charytatywne i konsultacje z lokalnymi społecznościami – to przykłady parametrów, które można wykorzystać w obszarze społecznym.

„S” – czyli jak raportować obszar działań społecznych w ramach strategii ESG

Aspekty społeczne są obszarem raportowania, z którym organizacje mają zazwyczaj największe problemy. W przeciwieństwie do pozostałych płaszczyzn ESG – kwestii środowiskowych (E) i ładu korporacyjnego (G), brakuje obecnie spójnych i jasnych parametrów oraz wskaźników raportowania dla aspektów społecznych. Podstawą do raportowania działań z obszaru S mogą być wytyczne SGD (Cele Zrównoważonego Rozwoju) wypracowane przez ONZ – część z nich ma odniesienie do kwestii społecznych – jak równouprawnienie, minimalizacja nierówności czy tworzenie lokalnych miejsc pracy. Nadchodzące regulacje dotyczące raportowania ESG również powinny wskazać precyzyjniej metodologię monitoringu i raportowania tego obszaru pozafinansowego.

Aspekty społeczne obejmują szeroko rozumiany wpływ organizacji na ludzi i mogą dotyczyć różnych interesariuszy. Zależnie od specyfiki firmy i jej działalności taki wpływ może dotyczyć pracowników i personelu oraz dostawców, użytkowników budynku, np. pracowników bądź najemców, czy klientów i odwiedzających. Szerszy kontekst społeczny będzie również dotyczył wpływu nieruchomości na okoliczne społeczności.

Strategiczne podejście

Można ogólnie stwierdzić, że obowiązek zadbania o wymiar społeczny działalności firmy oznacza zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu, a także wspieranie równouprawnienia i różnorodności. Podobnie jak w przypadku pozostałych aspektów pozafinansowych **wskazanie najważniejszych parametrów i KPI do raportowania** powinno odzwierciedlać całościową strategię ESG, skupiając się na najistotniejszych dla interesariuszy i organizacji aspektach oraz wartościach. Przeanalizowanie grup wpływu oraz opracowanie procedur i praktyk zmierzające do zaspokajania potrzeb interesariuszy stanowi podstawowy parametr. Wymogi dotyczące łańcucha dostaw zapewnią na przykład kontrolę nad przestrzeganiem praw człowieka czy Kodeksu pracy. Konsultacje z lokalnymi społecznościami i organizacjami społecznymi pozwalają natomiast na tworzenie odpowiednich planów społecznych i wyjście naprzeciw oczekiwaniom lokalnych społeczności.

Inicjatywy społeczne

Jako zarządcy nieruchomości bierzemy udział w szeregu przedsięwzięć charytatywnych, które wspierają lokalne społeczności. Zachęcamy także najemców do angażowania się w inicjatywy społeczne oraz szerzymy świadomość wśród najbliższego otoczenia w tym zakresie. Wspólnie z nimi wybieramy cele i projekty, które będą realizowane – na ich podstawie przygotowujemy kalendarz i plan działania.

Do popularnych inicjatyw organizowanych przez Colliers wspólnie z właścicielami nieruchomości, najemcami oraz lokalną społecznością należą akcje społeczne, m.in. sprzedaż słodyczy i ozdób świątecznych, z których dochód przeznaczony jest na cele charytatywne, szerzenie świadomości potrzeby profilaktyki w zakresie chorób, np. autyzmu czy raka piersi, przygotowywanie pakietu przyborów szkolnych dla dzieci z potrzebujących wsparcia rodzin, zbiórka prezentów świątecznych dla dzieci z domu dziecka, ale także na przykład zakup bud i akcesoriów dla psów ze schroniska. To tylko niektóre z wielu podejmowanych działań.

W ramach organizacji

W obszarze samej organizacji jednym z podstawowych parametrów związanych z raportowaniem jest kreowanie zróżnicowanego środowiska pracy zapewniającego równe szanse. Wytyczne mogą obejmować tworzenie miejsc pracy dla lokalnej społeczności oraz równouprawnienie płci pod względem płacowym i pod kątem odsetka zatrudnionych.

Raportowaniu mogą podlegać same kwestie związane z lokalizacją inwestycji – istnieje wiele metodologii służących określeniu potencjału komunikacyjnego danego miejsca. Zapewnienie dobrze skomunikowanych lokalizacji, gwarantujących dostęp do podstawowych usług w zasięgu kilku kroków pozytywnie wpływa na środowisko pracy lub rozwój lokalnej społeczności.

Również wszelkie praktyki realizujące cele związane z komfortem i dobrostanem interesariuszy są wartościowymi parametrami raportowania. Cykliczne przeprowadzanie ankiet może pomóc w pomiarze postępów w tych obszarach, a wyniki ankietyzacji mogą stanowić KPI.

Pomocne certyfikaty

Wprowadzane w ostatnim czasie certyfikacje wellbeing (WELL, Fitwel) zawierają wiele wskazań i dobrych praktyk w kształtowaniu zdrowych i komfortowych warunków w budynkach oraz wytyczne dla procedur HR i administracyjnych. Często powiązane są one z celami SGD i stanowią przejrzysty oraz wygodny fundament dla wprowadzania praktyk związanych z wymiarem społecznym. Nieruchomości poddane certyfikacji oraz osiągnięte poziomy certyfikacji mogą stanowić cel oraz KPI.

W zeszłym roku na rynku pojawiły się również certyfikaty reżimu sanitarnego (WELL Health-Safety Rating, Fitwel Viral Response Module VRM), które również mogą stanowić parametry raportowania. Wprowadzają one wymogi dotyczące zabezpieczeń i procedur przeciw rozprzestrzenianiu się zagrożeń epidemicznych. Liczba certyfikowanych biur bądź budynków może stanowić KPI, podnosząc również zaufanie użytkowników czy pracowników. Celem może być zarówno certyfikowanie danych powierzchni, jak i monitorowanie oraz redukcja liczby absencji z powodu choroby.





*Marta Usielska,
dyrektor marketingu, dział
zarządzania nieruchomościami
komercyjnymi*

CBRE

Elektroniczny obieg faktur i stawianie wymagań dostawcom usług – to tylko niektóre z praktyk, które powinien wdrożyć każdy zarządca nieruchomości.

ESG powinno stać się credo każdego zarządcy nieruchomości

Działania zarządcy w obszarze zielonych rozwiązań można umownie podzielić na trzy rodzaje. Pierwszy to rozwiązania związane z kwestiami budowlanymi, drugi obejmuje działania na polu edukacji i technologii, a trzeci – administrację, bieżącą działalność obiektu.

Inwestycje budowlane w obiekcie lub jego okolicy wymagają często sporych nakładów finansowych, ale mimo to są coraz popularniejszą formą zarządzania w kierunku filozofii zrównoważonego rozwoju. Zielone miejsca parkingowe, zakup stacji do ładowania pojazdów elektrycznych, budowa stacji rowerów miejskich, fotowoltaika, wykorzystywanie deszczówki, automaty do butelek plastikowych, łąki kwiatowe czy nasadzenie zieleni w pobliżu obiektu to tylko część powszechnie stosowanych rozwiązań.

Na polu administracyjno-technicznym ważne jest, aby pracować z najemcami obiektu zarówno na poziomie operacyjnym, czyli tam, gdzie jest to możliwe korzystać z dobrych praktyk, np. elektronicznego obiegu faktur, jak i edukacyjnym. W tym obszarze można m.in. organizować szkolenia dla najemców, czy spotkania pokazujące, jak w prosty sposób optymalizować zużycie energii.

Niezwykle istotne jest również, aby zarządca poddawał dokładnej analizie i starał się optymalizować zużycie mediów, co ma bezpośrednie przełożenie na koszty ponoszone przez najemców. Warto mieć na uwadze, iż możemy zamawiać certyfikowaną zieloną energię ze źródeł odnawialnych oraz używać zaawansowanych narzędzi do monitorowania oraz analizowania zużyć w międzynarodowych standardach, takich jak GRESB, by zobaczyć, gdzie znajdujemy się na tle naszej konkurencji.

W obszarze administracyjno-technicznym mieści się również kooperacja z serwisami i kontrahentami świadczącymi usługi na rzecz obiektu. To, jakie firmy są zapraszane do przetargów i wybierane do współpracy ma duże znaczenie dla operacyjnego funkcjonowania nieruchomości. Aspektów takiej współpracy jest bardzo wiele: od ekologicznych, po społeczne oraz ład korporacyjny kontrahentów. Możemy oczekiwać od firm sprzątających wykorzystania ekologicznych środków czystości, marketingowych – dokonywania odpowiedzialnych zakupów i produkcji w duchu obniżania śladu węglowego, a od absolutnie wszystkich właściwego traktowania swoich zespołów w duchu równości, szacunku i kooperacji.

Każde centrum handlowe skupia swoją uwagę na klientach, dlatego niezwykle istotne jest, aby na polu zrównoważonego rozwoju pracować także z nimi. Tu dobrymi przykładami mogą być takie działania edukacyjne jak warsztaty z recyklingu dla klientów, które można organizować również online (oczywiście we współpracy z najemcami), systemy lojalnościowe (np. zbieramy punkty – wymieniamy na nagrody), automaty do zbierania elektroodpadów czy pojemniki na zużyte baterie lub plastikowe nakrętki. Istotne jest także wspieranie ważnych inicjatyw lokalnych i współpraca z fundacjami oraz organizacjami pożytku publicznego.

Swoistą kropką nad i jest współpraca z właścicielami nieruchomości. To od ich decyzji zależy finansowanie rozwiązań w duchu ESG. Tylko długoterminowa strategia inwestycyjna umożliwi działania, które rzeczywiście w długim okresie czasu mogą oddziaływać na środowisko oraz na życie użytkowników budynków, a więc okolicznych mieszkańców, turystów, pracowników i wszystkich osób, na które nieruchomość ma wpływ. Dlatego cele związane z ESG powinny znaleźć się w kredo każdej firmy i każdego zarządcy nieruchomości.





Katarzyna Kopec,
Sustainability Consultant

Arcadis

Z uzyskaniem ratingu ESG wiąże się wiele korzyści. Budowanie wizerunku firmy realizującej założenia zrównoważonego rozwoju to nie wszystko

Droga do ratingu ESG. Jak go uzyskać?

Od dobrego ratingu ESG coraz częściej uzależnione będzie pozyskanie korzystnego finansowania. Otworzy on również drogę do współpracy z firmami, które biorą pod uwagę czynnik ESG w procesie decyzyjnym. Coraz więcej organizacji włącza do swoich łańcuchów dostaw wyłącznie firmy, które spełniają określone kryteria. Na aspekty związane z ESG coraz większą uwagę zwracają również inwestorzy. **O sile tego trendu świadczy to, że w 2011 roku ratingiem ESG dysponowało 20% firm z indeksu S&P 500, a w 2018 – już 86%.**

Przyznawaniem ratingów ESG zajmują się wyspecjalizowane agencje. W skali światowej jest ich kilkaset, na rynku polskim aktywnie funkcjonuje 8 głównych podmiotów. Różnią się one stosowaną metodologią. Pierwsza grupa to agencje, które korzystają z danych dostępnych publicznie – raportów oraz informacji publikowanych przez przedsiębiorstwa na stronach internetowych, jak również danych udostępnianych przez organizacje pozarządowe. Do drugiej grupy należą podmioty, które dodatkowo pozyskują dane za pomocą określonych formularzy. Trzecią grupę stanowią agencje wyspecjalizowane, które w bardziej szczegółowy sposób badają wybrane aspekty ESG. Dobrą praktyką jest jednoczesne korzystanie z usług kilku agencji – można wówczas zbudować pełniejszy obraz organizacji w kontekście ESG. Raportowanie odbywa się na bazie określonych standardów, m.in. GRI (Global Reporting Initiative).

Pierwszym krokiem jest wybór zakresu ratingu, a tym samym agencji. Decyzja zazwyczaj uzależniona jest od wymogów klientów, inwestorów czy kontrahentów. Następnie należy zapoznać się z metodologią wybranej agencji i kryteriami oceny. Kolejny etap to przygotowanie systemu raportowania danych, które staną się bazą do stworzenia ratingu. Można usprawnić ten proces, korzystając ze wsparcia konsultanta zewnętrznego. Nasza firma Arcadis wraz ze swoimi konsultantami z czterech linii biznesowych – budynki, woda, środowisko, infrastruktura wspiera klientów w tworzeniu strategii zrównoważonego rozwoju we wszystkich trzech obszarach ESG oraz współpracując z klientem poprawia ich ratingi ESG.

Choć obecnie uzyskanie ratingu jest oddolną inicjatywą firm, sytuacja może wkrótce ulec zmianie – trwają procesy legislacyjne, które z dużym prawdopodobieństwem doprowadzą do uchwalenia prawa zobowiązującego do publikowania takich informacji. Warto więc podjąć to wyzwanie już dziś i wykorzystać ten element w procesie budowania przewagi konkurencyjnej i wzmacniania wizerunku zarówno firmy, jak i jej marki. Rating ESG wiele mówi również na temat kultury organizacyjnej przedsiębiorstwa i jego wartości, co ma bezpośredni wpływ na zaufanie i lojalność konsumentów. Proces jego wdrożenia powinno się więc traktować jak inwestycję, a nie koszt.



Wojciech Witek,
założyciel pracowni Iliard
Architecture & Interior
Design

Grupa Reesco

Standardy ESG
wpływają nie tylko na
projektowanie całych
budynków, ale również
na projekty fit-out, czyli
aranżację ich wnętrz.

ESG wchodzi do wnętrza

Postulaty ESG w branży nieruchomości komercyjnych realizują się przede wszystkim w obszarze ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Według danych Organizacji Narodów Zjednoczonych budynki (zarówno mieszkaniowe, jak i komercyjne) i budownictwo odpowiadają za 36% zużycia światowej energii, a sektor nieruchomości przebija w tej kategorii nawet transport. Ostatnie lata to zdecydowanie zwrot w kierunku zielonego budownictwa, a zmiany te dotyczą nie tylko nowo powstałych budynków, ale także tych starzejących się, które czeka modernizacja czy przebudowa. Obiekty dostosowywane są do nowych ekologicznych wymagań m.in. poprzez odpowiedni dobór materiałów na etapie prac fit-out oraz późniejsze decyzje związane z zarządzaniem nieruchomościami, np. dotyczące zintegrowanego systemu BMS, wyboru dostawcy energii z odnawialnych źródeł czy bardziej przyziemnych decyzji, np. sposobu zarządzania i segregacji odpadami.

Zastosowanie proekologicznych rozwiązań nie musi się wcale wiązać z większymi wydatkami, co więcej, najłatwiej będzie wprowadzać je w tych obszarach, w których firma może odnaleźć realne oszczędności. Idealnym przykładem jest budynek AFI V.Offices w Krakowie zaprojektowany przez pracownię architektoniczną Iliard wchodzącą w skład Grupy Reesco. Inwestycja wyjątkowa ze względu na wynik certyfikacji BREEAM, gdzie zdobyte 98,9% punktów zostało drugim najwyższym wynikiem w historii tego standardu, a jej realizacja nie wymagała zwiększenia nakładów finansowych dzięki odpowiednio wczesnemu zaplanowaniu i połączeniu rozwiązań, które wpłynęły na ten wyjątkowy wynik. W obiekcie udało się zredukować pobór energii o 37%, emisję CO₂ o 34%, a zużycie wody o ponad 57%.

W procesie projektowania zarówno wnętrz biurowych, jak i hotelowych ważne jest umiejętne wykorzystanie istniejących materiałów – wbudowanych lub mebli ruchomych, a nie produkowanie i zamawianie nowych przy każdym odświeżeniu designu lub nawet gruntownej przebudowie. Kluczowym aspektem jest więc budowanie świadomości klientów branży fit-out w zakresie zero/less waste oraz gospodarki cyrkularnej. Jeśli projekt wymaga wymiany elementów, które mogą zostać odnowione i przekazane potrzebującym, to coraz częściej materiały budowlane, ale także meble i urządzenia elektroniczne mogą posłużyć osobom w trudnej sytuacji życiowej. Dzięki temu realizujemy kluczowe zagadnienia ESG poprzez pomaganie, ale także ograniczamy ilość utylizowanych materiałów.

Nie inaczej ma się sytuacja w branży hospitality, która staje się coraz bardziej eko. Nowo powstałe i nowoczesne hotele to obiekty zrównoważone energetycznie wyposażone np. w instalacje ograniczające zużycie wody czy kontrolujące stopień działania wentylacji/klimatyzacji w zależności od zajętości pokoju hotelowego. Ważną praktyką w projekcie przestrzeni jest takie zaplanowanie wnętrza, aby umożliwić sprawne przeprowadzanie soft & hard refurbishmentu, wykonywanego standardowo po 7 i 14 latach. Zrównoważony hotel to również miejsce, które wpisuje się w tkankę wizualną oraz społeczną miasta. Wypełnia to założenie „social”, czyli trzeciej składowej akronimu ESG. Partery obiektów coraz częściej są otwarte na życie lokalnych społeczności, co niejako poszerza zakres funkcji przestrzeni hotelowych i nadaje im nowy charakter.



Specyficzne wymogi na poszczególnych rynkach





Mateusz Polkowski,
Senior Director,
Head of Research
& Consultancy Poland & CEE

JLL

Oczekiwania najemców i inwestorów w obszarze ESG rosną z roku na rok. Sektor nieruchomości komercyjnych musi szybko dostosowywać się do zmieniających się wymagań.

Zielony certyfikat to może być za mało

Branża nieruchomości odpowiada za około 30–40% całkowitej emisji gazów cieplarnianych na świecie. Oznacza to, że na firmach, które na co dzień projektują, realizują, obsługują i zarządzają budynkami ciąży ogromna odpowiedzialność za ograniczenie śladu węglowego.

Już dziś inwestorzy działający na globalnym rynku nieruchomości podjęli pewne zobowiązania dotyczące ograniczenia emisyjności swoich aktywów. Z globalnego badania przeprowadzonego przez JLL w 2021 roku wynika, że 43% inwestorów już wyznaczyło sobie cele w tym obszarze. Spodziewamy się, że w ciągu najbliższych 12 miesięcy będzie to już ponad 70%. Rosnąca świadomość inwestorów nieruchomościowych w kwestiach ochrony środowiska może cieszyć, jednak warto zauważyć, że 20% z nich – głównie z mniej rozwiniętych gospodarek świata – w ogóle nie zamierza stawiać sobie celów związanych z redukcją śladu węglowego.

Strategie inwestorów, deweloperów i właścicieli budynków są pochodną rosnącej świadomości ekologicznej konsumentów i nacisków ze strony najemców nieruchomości. Z badania przeprowadzonego przez JLL wśród najemców wynika, że pięcioma głównymi czynnikami napędzającymi ograniczenia emisji są oczekiwania społeczne wobec polityki przedsiębiorstwa (np. oczekiwania pracowników i kandydatów do pracy), poprawa efektywności operacyjnej i kosztowej, oczekiwania klientów, poprawa zdrowia i dobrostanu pracowników oraz lepsze postrzeganie marki.

Dotychczas właściciele nieruchomości starali się odpowiadać na potrzeby najemców związane ze zrównoważonym rozwojem poprzez certyfikację budynków. Należy sobie jednak zadać pytanie, czy zielony certyfikat jest wystarczający w świetle rosnącej świadomości i potrzeb firm. Zapewne znaczna część istniejących budynków biurowych mogłaby spokojnie otrzymać certyfikat w różnych systemach na ich najniższych poziomach. Z pewnością nie są one jednak budynkami „zielonymi”, zaprojektowanymi od podstaw zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Inaczej sprawa wygląda z najwyższymi poziomami certyfikacji, w których wymagane zaangażowanie, konieczne nakłady finansowe oraz, co najważniejsze, efekt są na zupełnie innym poziomie.

Czy dzisiaj certyfikat wystarcza, aby zaspokoić oczekiwania najemców? Moim zdaniem certyfikacja jest dalej ważna, a jej brak może skutkować odrzuceniem budynku przez najemcę już na etapie wstępnych poszukiwań. Trzeba się jednak liczyć z koniecznością odpowiadania na dodatkowe pytania ze strony coraz bardziej świadomych i wyedukowanych klientów.

Dostajemy coraz więcej zapytań o możliwość najmu powierzchni w budynkach net zero carbon, których w Polsce praktycznie nie ma. Coraz częściej konkretni najemcy pytają o zużycie wody w budynku, pobór prądu, o to, co się dzieje z wodą szarą, jak jest zagospodarowywana. Pytają, czy właściciel tworzy budynkową i lokalną społeczność, czy dba o tkankę miejską i przestrzeń publiczną. Spodziewamy się, że najemcy już niedługo zapytają, czy firmy obsługujące budynek działają w sposób zrównoważony i mają w tym zakresie swoje strategie?

Właściciele nieruchomości muszą szybko przystosować się do zmian, jakie niesie ze sobą rosnąca świadomość ekologiczna i społeczna, tworząc własne strategie i raporty ESG.

43% – taki procent inwestorów na świecie z sektora nieruchomości komercyjnych określił cele w obszarze ograniczania emisji CO₂;

70% – taki procent inwestorów na świecie będzie miał określone cele w obszarze redukcji emisji CO₂ za 12 miesięcy (według szacunków JLL)

20% – taki procent inwestorów na świecie w ogóle nie zamierza stawiać sobie celów w obszarze redukcji emisji CO₂;



Renata Osiecka,
Partner Zarządzająca

Axi Immo

Spodziewamy się, że w kolejnych latach wielu inwestorów będzie budowało portfele nieruchomości uwzględniające wyłącznie obiekty spełniające określone kryteria środowiskowe. Niedoinwestowane projekty zostaną uznane za mniej nowoczesne i mniej wartościowe.

Nedoinwestowane magazyny mogą stracić najemców

Na początku lat 90. w Wielkiej Brytanii powstał pierwszy system do certyfikacji branży budowlanej – BREEAM, który oceniał nowe budynki pod względem ich zgodności z referencjami zrównoważonego rozwoju. Przyjmuje się, że dokument ten stał się punktem odniesienia dla wszystkich deweloperów w sektorze nieruchomości. Zatem ocenianie działalności gospodarczej pod kątem jej wpływu na zmiany środowiskowe, społeczne i zarządzania (Environmental, Social, Corporate Governance) jest powszechne na rynku nieruchomości komercyjnych od ponad trzech dekad.

Obecnie inwestorzy, deweloperzy, generalni wykonawcy, zarządcy i najemcy jednoczą swoje siły na rzecz osiągnięcia zeroemisyjności. To element większej strategii, która u swojego źródła jest zgodna z założeniami ESG. W obliczu zmian klimatycznych, stopniowego dążenia do redukcji emisji dwutlenku węgla i zmniejszania śladu węglowego zeroemisyjność stała się koniecznością w walce o lepsze i bezpieczniejsze jutro.

Wraz z rozwojem rynku i rosnącymi potrzebami najemców deweloperzy sukcesywnie rozbudowują zielone technologie. To, co dziś uznajemy za standard jeszcze 10 czy 15 lat temu uznawane było za innowację. Niemniej największy postęp w kierunku eko obserwujemy w ostatnich 3–5 latach. Pionierami w zakresie ESG od zawsze byli najemcy, a zwłaszcza grupa międzynarodowych korporacji świadoma swojego wpływu na środowisko.

Poszukiwanie zielonych rozwiązań zmieniało założenia dotyczące budowy czy eksploatacji budynków magazynowych. Dużą rolę w tym procesie spełniali najemcy zainteresowani obiektami szytymi na miarę (built-to-suit). Po pierwsze, dopasowując się do założeń korporacyjnych, a po drugie, poszukując oszczędności.

Dziś przyjmuje się, że uzyskanie certyfikatu BREEAM czy LEED jest początkiem drogi w kierunku zrównoważonego rozwoju czy działalności na rzecz ekologii. To, w jakim stopniu uda się zoptymalizować pod względem zeroemisyjności magazynów, zależy przede wszystkim od rodzaju i skali działalności najemcy. Niekiedy zdarza się, że mniejsze przedsiębiorstwo może mieć większe zapotrzebowanie na energię niż duża firma produkcyjna.

Obecnie najemcy mogą spodziewać się, że w magazynach coraz częściej korzysta się z energii odnawialnej np. poprzez instalację paneli fotowoltaicznych na dachach czy jej zakup u operatora. Standardem staje się sekwencyjne oświetlenie LED o niskim zużyciu energii, działające tylko wtedy, gdy to konieczne (system DALI). Wtórnie wykorzystuje się wodę deszczową oraz wodę szarą. Izolację poprawia się poprzez uszczelnienie drzwi w dokach przeładunkowych i innych punktach wejścia. Wykorzystanie zaciemniających rolet w oknach może odbijać światło słoneczne i zmniejszać przyrost ciepła na hali. Wózki widłowe i inne pojazdy są częściej zasilane przez akumulatory.

Powierzchnia biurowa nie odbiega standardem od tej znanej z najlepszych A-klasowych biurowców. Wokół dużych magazynów widzimy więcej terenów zielonych i bioróżnorodności. Pojawiają się ule. Poprawia się zdrowie i samopoczucie pracowników poprzez strefy relaksu i pracę w otoczeniu zieleni. Do magazynów prowadzi wiele ścieżek rowerowych, a najemcy mogą liczyć na punkty do ładowania samochodów elektrycznych. Magazyny powstają na zrehabilitowanych przemysłowych terenach (inwestycje brownfield) coraz częściej w oparciu o recykling odpadów i tzw. obieg zamknięty. Na rynku próbuje uzyskać się samowystarczalne energetycznie obiekty wykorzystujące system trigeneracji. Zastosowanie turbin gazowych może służyć do zasilania, ogrzania, chłodzenia i wentylacji całej nieruchomości. Wykorzystuje się także zaawansowane systemy BMS, dzięki którym można efektywnie zarządzać danymi w chmurze bez potrzeby dojazdu do magazynu.

Spodziewamy się, że w kolejnych latach wielu inwestorów będzie chciało mieć w swoich portfelach wyłącznie nieruchomości, które spełniają założenia strategii ESG. Zaniedbanie aspektu związanego z budową czy modernizacją magazynu zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa spowoduje, że niedoinwestowane projekty zostaną uznawane za mniej nowoczesne i wartościowe. Akredytacja ESG z opcjonalnego parametru staje się podstawowym wymogiem i ważnym czynnikiem w pozyskaniu najemców czy dodatkowego źródła finansowania, np. kredytu dla inwestorów i deweloperów.

Fot. Panattoni





*Małgorzata Czaplicka,
dyrektor ds. relacji
inwestorskich*

GTC SA

Inwestorzy coraz bardziej zwracają uwagę na wypełnianie standardów ESG przez firmy. Zielone obligacje są coraz skuteczniejszym sposobem pozyskiwania finansowania.

Inwestorzy chcą kupować zielone

Chociaż raportowanie ESG nie jest jeszcze obowiązkowe dla wszystkich spółek giełdowych, to niektóre z nich już teraz decydują się na ten krok. GTC jest przykładem pierwszego dewelopera komercyjnego w Europie Środkowo-Wschodniej, który opublikował raport ESG w czerwcu 2021 roku. Czy wpłynęło to na zwiększone zainteresowanie inwestorów?

Inwestorzy podążają w kierunku ESG

Standardy ESG stały się niezbędnym kryterium podejmowania decyzji o finansowaniu projektów. W GTC widzimy, że inwestorzy chcą wspierać biznesy oparte na zrównoważonym rozwoju, czego dowodem są nasze sukcesy związane z emisją zielonych obligacji. Pozyskane w ten sposób środki wykorzystujemy na finansowanie energooszczędnych projektów, realizując założenia zawarte w naszym dokumencie Green Bond Framework. W ciągu ostatniego roku zielone obligacje emitowaliśmy trzykrotnie – w grudniu, marcu i czerwcu. Każda z emisji spotkała się z olbrzymim zainteresowaniem, które zaowocowało nad subskrypcjami. W przypadku czerwcowej emisji 500 milionów euro osiągnęliśmy portfel zamówień o wartości ponad 1,4 mld euro. To pokazuje rosnący popyt na inwestowanie w przyjazne środowisku projekty, co potwierdzają nasze rozmowy z inwestorami.

Jeśli branża nieruchomości, to tylko tych zielonych

Sektor budowlany odpowiada za 40% światowej emisji dwutlenku węgla, dlatego inwestorzy przyglądający się tej branży chcą wspierać zielone budownictwo. Powstaje coraz więcej funduszy, które skupiają się wyłącznie na wspieraniu projektów minimalizujących ślad węglowy, zużycie energii i wody. Już 83% budynków GTC posiada certyfikaty LEED lub BREEAM, a wszystkie biurowce w Polsce są zasilane energią z odnawialnych źródeł. Naszą ambicją jest, aby wszystkie budynki GTC posiadały certyfikaty ekologiczne. Konsekwentnie realizujemy ten cel, o czym świadczą nasze tegoroczne przejęcia – każdy z sześciu zakupionych budynków na Węgrzech ma zielony certyfikat lub jest w trakcie jego nabycia.

Pandemia uświadomiła inwestorom, jak ważne jest środowisko

Wśród spółek giełdowych 2021 możemy nazwać rokiem rosnącej świadomości ESG. Jak wynika z danych Morningstar, tylko w pierwszym kwartale br. inwestycje w zrównoważone projekty przyniosły globalne wpływy netto do funduszy na poziomie 185 mld dolarów. Dla porównania rok wcześniej wpływy kwartalne nie przekroczyły nawet 50 mld dolarów. Proekologiczne podejście wzmocniła pandemia. Ostatnie półtora roku diametralnie zmieniło nasze życie: wiele osób zaczęło pracować z domu i ograniczyło wyjazdy służbowe. Mogliśmy również obserwować, jak przyroda funkcjonuje w swoich naturalnych warunkach. Dostrzegli to też inwestorzy, którzy w ciągu ostatniego roku zainteresowali się inwestycjami przyjaznymi środowisku. Jest to cenna wskazówka dla wszystkich spółek giełdowych: mimo że raportowanie ESG jest jeszcze nieobowiązkowe, to już teraz może stanowić kamień milowy w obszarze finansowania.

500 mln euro – tyle wyniosła wartość zielonych obligacji, którą GTC wyemitowało w czerwcu 2021 roku

83% – tyle procent budynków GTC posiada certyfikaty LEED lub BREEAM

185 mld dol. – tyle w I kwartale 2021 roku wyniosły globalne wpływy funduszy z inwestycji w zrównoważone budownictwo

Technologie





Maciej Krawiecki,
Head of Leasing

7R

W 7R poziom zużycia energii w magazynie minimalizujemy poprzez odpowiednie standardy budynku i systemy zarządzania.

Efektywność energetyczna – z korzyścią dla najemców

Według danych Światowego Forum Ekonomicznego budynki odpowiadają za 40% globalnego zużycia energii i jedną trzecią emisji gazów cieplarnianych. Badania przeprowadzone w obiektach magazynowych pokazują¹, że znaczna część energii jest wydatkowana na utrzymanie budynku, zwłaszcza w przypadku magazynów o niskim stopniu automatyzacji. Nowoczesne technologie to zatem zielona przyszłość sektora nieruchomości logistycznych. Poziom zużycia energii podczas prowadzonych w magazynie operacji można minimalizować poprzez systemy zarządzania efektywnością energetyczną budynku oraz jego odpowiednią konstrukcję, która zapobiega np. utracie ciepła. W uzyskaniu w przyszłości całkowitej samowystarczalności energetycznej ma w dużym stopniu pomóc zielona energia z promieni słonecznych.

Oszczędny magazyn

Analizy firmy 7R pokazują, że dla obiektu o powierzchni 20 tys. mkw., w którym zastosowano panele fotowoltaiczne, zwiększoną izolacyjność ścian i dachu, oświetlenie LED oraz system zarządzania zużyciem energii, pobór mocy spada łącznie nawet o 50%. Oświetlenie LED pobiera o 90% mniej energii niż standardowa żarówka. Z kolei inteligentny system sterowania oświetleniem DALI dostosowuje natężenie światła do zmiennych warunków otoczenia. Wykorzystuje czujniki ruchu i schematy aktywności, zapewniając optymalne warunki pracy oraz efektywne zarządzanie energią. Destryfikatory odprowadzające ciepłe powietrze spod sufitu w niższe partie budynku dają kolejne oszczędności – około 8%. Zastosowanie 15-centymetrowej izolacji z wełny szklanej na dachu i 12-centymetrowej izolacji PIR w ścianach magazynów 7R przewyższa obowiązujące normy techniczne i generuje oszczędności energii rzędu 20%.

W tym samym budynku (20 tys. mkw.) można wygenerować także oszczędność wody na poziomie nawet do 2,4 tys. litrów dziennie, przy wykorzystaniu systemu wody szarej, odpowiedniemu zarządzaniu deszczówką czy kontroli zużycia i wycieku.

¹K. Lewczuk, M. Kłodawski, P. Gepner, Energy Consumption in a Distributional Warehouse: A Practical Case Study for Different Warehouse Technologies, Energies, MDPI


Według naszych obliczeń ładowarki do aut elektrycznych, nasadzenia roślinności, łąki kwietne czy zielone dachy, pozwalają na redukcję emisji CO₂ o ok. 381 ton rocznie. Z punktu widzenia najemców budynku istotny jest także to, że zielone rozwiązania wpływają na dobrostan ich pracowników. Otoczenie zieleni, strefy relaksu, mała architektura czy infrastruktura rowerowa sprawiają, że efektywność osób zadowolonych z miejsca pracy wzrasta nawet o 20%.

Technologia zadba o efektywność

Proptech, czyli technologie dla budynków, opierają się na internecie rzeczy (IoT – Internet of Things). Pomocne dla użytkowników nieruchomości są systemy kontroli zużycia mediów i zarządzania całym budynkiem – BMS (Building Management System). Wykorzystywane są do zarządzania instalacjami oświetleniowymi, grzewczymi, klimatyzacyjnymi czy alarmowymi, co umożliwia wygodniejsze i efektywniejsze ich stosowanie. Przykładem z zakresu oświetlenia są zintegrowane systemy automatycznie zmieniające natężenie światła, takie jak DALI (Digital Addressable Lighting Interface) czy rozwiązania od Philips Signify.

Prąd z trigeneratora

W Polsce istnieją już nieruchomości komercyjne, które do funkcjonowania nie potrzebują dostaw energii z zewnątrz. Przykładem jest Centrum Badawczo-Rozwojowe BWI Group, wyposażone w system trigeneracji. Dzięki jednostce opalanej gazem wytwarzana jest energia potrzebna do zasilania, ogrzewania, chłodzenia i wentylacji budynku. To pierwsze wdrożenie tego typu technologii w obiekcie biurowo-laboratoryjnym przeprowadzone przez 7R. Wcześniej podobne rozwiązania stosowano tylko w zakładach przemysłowych albo spalarniach odpadów, co pokazuje, jak kluczowe w działaniach na rzecz zeroemisyjności są odpowiednia adaptacja istniejących już technologii i budowanie lokalnych systemów zarządzania energią.



50% – o tyle może spaść pobór mocy w magazynie, w którym zastosowano ekologiczne rozwiązania

381 – o tyle ton CO₂ mniej emitowane jest w magazynie z ekologicznymi rozwiązaniami



Ernest Ziółkowski,
Head of Project
Management CEE

Logicor

Przy odpowiednim podejściu i kreatywnej strategii budynki 10-letnie mogą bez problemu konkurować z najnowszymi obiektami zarówno pod względem efektywności energetycznej, „ekologiczności”, jak i jakości wykonania.

Drugie życie magazynu

Jednym z aktualnych wyzwań rynku magazynowego jest rewitalizacja i dostosowanie już istniejących obiektów do środowiskowych wymagań zgodnych z przyjętymi strategiami zrównoważonego rozwoju naszych klientów. Kształtowanie strategii recyle & re-use jest dla Logicor właściwą odpowiedzią na kwestię zrównoważonego rozwoju. Transformacja istniejącego budynku, doposażenie go, nie wyczerpuje zasobów ziemi i surowców. Nie wymaga też zużycia dużych ilości energii w czasie budowy, nie eksploatuje i nie zawłaszcza kolejnych terenów rolnych przekształcanych na tereny przemysłowe oraz nie generuje potrzeby wytwarzania nowych surowców, w tym stali, której produkcja emituje znaczne ilości CO₂ do środowiska.

Co i jak modernizujemy?

Modernizując obiekt, najczęściej zaczynamy od udoskonalenia instalacji do najnowszych standardów. Taki proces wprowadza wiele energooszczędnych rozwiązań dla całej infrastruktury. Systemy dostarczane przez naszych partnerów technologicznych pozwalają nam także do maksimum zoptymalizować proces zarządzania obiektami. Mają one na celu usprawnienie procedur oraz zwiększenie wydajności i bezpieczeństwa. Rozwiązania te znacząco pomagają nam także w ograniczeniu emisji CO₂. Adaptujemy przestrzeń biurową do standardu klasy A, a także wprowadzamy naturalne doświetlenia części biurowych poprzez zastosowanie szklanych fasad. Według Logicor magazyn innowacyjny to obiekt inteligentny oraz przyjazny środowisku i w myśl tej idei dbamy o nasze obiekty.

Wymiana systemu oświetlenia ważnym elementem „układanki”

W rejonie Europy Środkowo-Wschodniej oferujemy naszym klientom nowoczesną technologię LED obsługiwaną za pośrednictwem kompleksowego systemu sterowania oświetleniem Digital Addressable Lighting Interface (DALI), który w dużym stopniu wpływa na status energooszczędności budynku. Dobrej jakości oświetlenie ma znaczący wpływ na jakość pracy i bezpieczeństwo osób pracujących na terenie naszych obiektów.

Lokalizacja, lokalizacja i jeszcze raz lokalizacja...

Istniejące nieruchomości są zazwyczaj dobrze skomunikowane, a ich przewagą jest unikatowa lokalizacja, która jest mocno ograniczona w przypadku inwestycji dopiero planowanych. Gwarantuje ona dostęp dla pracowników, dla których dotarcie do obiektu jest znacznie ułatwione. Posiadamy przykłady takich obiektów w Łodzi, Poznaniu czy w Warszawie. Jest to niespotykane i często niemożliwe w przypadku nowych obiektów zlokalizowanych w większych odległościach od zurbanizowanych terenów, co równocześnie powoduje konieczność użycia transportu indywidualnego, który przyczynia się do zwiększenia zanieczyszczenia środowiska.

Natura naszym sprzymierzeńcem

Wykorzystanie natury jako naturalnego sprzymierzeńca w modernizacji naszych obiektów jest dobrym i poszukiwanym wymiarem myślenia w duchu zrównoważonego rozwoju. Dążymy do tego, by nasze obiekty były przyjaznymi i bezpiecznymi miejscami do pracy, z dużą ilością zielonych „schronień” służących do odpoczynku. Za sprawą takiego podejścia odbiór naszych przestrzeni przez najemców staje się wielowątkowy.



ESG nie ogranicza się wyłącznie do nowych standardów raportowania. Regulacje UE wymuszają na firmach wiele rozwiązań, których wdrożenie wymaga niemałych starań.

Co taksonomia oznacza dla deweloperów

Dyskutowana od pewnego czasu w Europie strategia zrównoważonego wzrostu gospodarczego znalazła swoje odzwierciedlenie w wielu dokumentach Unii Europejskiej z lat 2018–2020, które wprowadziły pojęcie taksonomii, czyli zbioru zasad regulujących działalność spółek objętych obowiązkiem raportowania pozafinansowego. Określa ona sześć obszarów wymagań podlegających weryfikacji:

- łagodzenie zmian klimatu;
- adaptacja do zmian klimatu;
- zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich;
- przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym;
- zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola;
- ochrona i odbudowa bioróżnorodności oraz ekosystemów.

Dla każdego z obszarów istnieje trzystopniowy system oceny. Firmy mają obowiązek osiągnięcia najwyższego stopnia oceny w co najmniej jednym obszarze i nie mniej niż pośredniego w pozostałych pięciu obszarach.

Działalność STRABAG Real Estate jako dewelopera podlega regułom taksonomii. Jesteśmy częścią dużego koncernu budowlanego, który jako całość działa w kierunku nieustannego zmniejszania negatywnego oddziaływania na środowisko. Działania te obejmują przedsięwzięcia z zakresu ekonomii, ekologii, zmian socjalnych i rozwoju technologii, zapewniając wkład w realizację globalnych celów środowiskowych poprzez analizę cyklu życia procesów, redukcję odpadów oraz redukcję śladu węglowego stopniowo do osiągnięcia zerowej emisji netto wszystkich procesów, w tym inwestycji budowlanych.

Staraniem biura doradczego z grupy STRABAG, opracowano zestaw wymagań technicznych odrębnie dla projektowania, budowy i procesów towarzyszących. Wymagania te stanowią zestaw ramowych wytycznych dla projektantów i wykonawców na każdej rozpoczynającej się inwestycji. Wytyczne te obejmują przykładowo: redukcję zużycia energii pierwotnej na potrzeby funkcjonowania projektowanego budynku do poziomu 10% poniżej wymagań krajowych, powykonawcze sprawdzenie szczelności budynku zgodnie z odpowiednią normą, segregację minimum 70% odpadów budowlanych, zastosowanie wodooszczędnej armatury sanitarnej, wykorzystanie materiałów o niskiej emisji substancji szkodliwych.

Doświadczenie STRABAG w dziedzinie innowacji stosowanych na skalę użytkową pozwala na wprowadzenie do procesu przygotowania inwestycji wielu rozwiązań dokładnie przetestowanych, a wnoszących znaczący wkład w realizację wymagań taksonomii. Zgodnie z wewnętrznymi wytycznymi stosowane jest na szeroką skalę modelowanie termodynamiczne z uwzględnieniem przewidywanych tendencji zmian klimatycznych, co umożliwia oszczędne wymiarowanie instalacji i osiągnięcie wysokiego wyniku efektywności energetycznej w porównaniu z wymogami taksonomii. Wymienić też trzeba zastosowanie na skalę użytkową geotermii z wykorzystaniem wymiany energii pomiędzy gruntem a konstrukcją fundamentów budynku, co prowadzi do znaczącego spadku wykorzystania źródeł energii konwencjonalnej w ujęciu całorocznym, a w szczególności w okresach przejściowych.

Strategia STRABAG, zakładająca zaangażowanie koncernu w działania innowacyjne na poziomie rozwiązań wielkoskalowych, wychodzących poza zakres rozwiązań testowych, pozwala na wprowadzenie wymogów taksonomii bez zaburzenia poszczególnych procesów deweloperskich.

Należy zwrócić uwagę, że wymaganiom taksonomii nie towarzyszy ustanowienie żadnego systemu certyfikacji, dającego deweloperowi komfort, jaki oferuje certyfikat końcowy na zakończenie istniejących systemów certyfikacji. Dlatego kontrola realizacji wymagań taksonomii, realizowana w STRABAG Real Estate, obejmuje w swoim zamyśle opiekę od początku projektowania do momentu sprzedaży inwestycji do inwestora docelowego.

Można oczekiwać, że regulacje prawne w obszarze taksonomii będą wymuszać zmiany wewnętrznych wytycznych. Obecnie trwają w Unii Europejskiej prace nad stopniowym ustanowieniem szczegółowych wytycznych dla wszystkich sześciu obszarów. Regulacje te mają zostać stopniowo wprowadzone w latach 2022–2023.

W chwili obecnej niewiadomą pozostaje także sposób, w jaki deweloper powinien wykazać inwestorowi spełnienie wymagań taksonomii. Zwłaszcza w kontekście dostosowania parametrów inwestycji do wymagań aktualnych na dzień zakończenia budowy, a nie z okresu początku projektu. Nie jest też jasne, w jakim stopniu wymagania taksonomii należy odnosić do całości portfolio inwestycyjnego danego podmiotu, a w jakim – do pojedynczych obiektów. Z pewnością sporo zasad dotyczących taksonomii wymaga jeszcze wyjaśnienia.

70% – taki procent odpadów budowlanych powinien podlegać segregacji, według wewnętrznych wytycznych STRABAG

Case studies





*Emilia Dębowska,
Sustainability Manager*

Panattoni

Proces certyfikacji obiektów to dobry sposób na zapewnienie, że firma spełnia wymogi środowiskowe. Pokazuje to przykład Panattoni Park Sosnowiec.

Zielone certyfikaty obiektów – as w rękawie do raportowania ESG

Obecna dekada ma być kluczowa dla przeciwdziałania zmianom klimatycznym, a na podmiotach, które same nie podejmą wyzwań w tym zakresie, w najbliższej przyszłości wymuszą to instytucje finansowe, inwestorzy, klienci oraz regulacje Unii Europejskiej. Te zaś sprawiają, że niefinansowe raportowanie związane z ładem środowiskowym, społecznym i korporacyjnym (ESG) stanie się nową normą. Już teraz standardy ESG mają coraz większy wpływ na transakcje nieruchomościowe, a budownictwo i tym samym nieruchomości są jednym z filarów unijnej taksonomii. W Panattoni od dawna przywiązujemy dużą wagę do ESG, dlatego jako pierwszy deweloper powierzchni przemysłowych w Polsce wprowadziliśmy do standardu naszych inwestycji certyfikację ekologiczną BREEAM na poziomie Very Good, a teraz Excellent.

Przykład Panattoni Park Sosnowiec I, który jako pierwszy obiekt przemysłowy w Polsce otrzymał ocenę Excellent w systemie BREEAM International New Construction, pokazuje, że zielone certyfikaty budynków idą w parze z celami ESG, dotyczącymi zwłaszcza środowiska. Obejmują obszary ściśle związane ze zmianą klimatu (np. emisje gazów cieplarnianych, zużycie energii); zasoby naturalne (zużycie wody, zarządzanie zasobami wodnymi czy wpływ na bioróżnorodność) oraz zanieczyszczenia i odpady (zarządzanie). Jak zielone certyfikacje pomagają w osiągnięciu zrównoważonych celów, najlepiej pokazuje poniższy przykład.

Panattoni Park Sosnowiec I certyfikowany w systemie BREEAM na poziomie Excellent uzyskał maksymalną ocenę 100% punktów w kategorii Water oraz Land Use & Ecology, a także 90% w kategorii Energy. Dzięki zastosowanym rozwiązaniom udało się ograniczyć zużycie wody aż o 66,5 %. Redukcja emisji gazów cieplarnianych wyniosła 46 % względem wartości bazowej, a co najważniejsze – inwestycja powstała na terenie poprzemysłowym o bardzo niskiej wartości ekologicznej, pozbawionym pokrywy roślinnej, na terenach po wyrobiskach pokopalnianych. Dziś blisko 1/3 terenu zajęty łąki kwietne o bogatym składzie gatunkowym, które stały się domem m.in. dla pajęczaków i owadów.

Działania prowadzące do pozyskania zielonego certyfikatu dla budynku doskonale wpisują się w szersze działania Agendy 2030 przyjętej przez wszystkie państwa ONZ. Wyrażone są one w konkretnych celach, tzw. SDGs, które musimy osiągnąć, aby zbudować bardziej zrównoważoną przyszłość. Są ściśle związane z wyzwaniami, z jakimi zmagają się dzisiaj świat, takimi jak ubóstwo, brak równości, zmiany klimatyczne, degradacja środowiska, zapewnienie pokoju i sprawiedliwości. Dzięki certyfikowaniu inwestycji Panattoni przyczynia się do realizacji niektórych z tych celów.

Cel 6 – Czysta woda i warunki sanitarne. Panattoni Park Sosnowiec posiada inteligentny system pełnego automatycznego opomiarowania zużycia wody przez wszystkich odbiorców. Budynek został także wyposażony w system wykrywania dużych wycieków wody w budynku i na odcinku wodociągu na terenie obiektu, a także automatycznego systemu zapobiegającego małym wyciekom w blokach sanitarnych (WC, natryski), kiedy nie są używane. Wykorzystano także wodooszczędną armaturę a dzięki zastosowaniu w obiekcie ekstensywnego ogrodnictwa krajobrazowego, zminimalizowano zużycie wody pitnej do celów nawadniania.

Cel 7 – Czysta i dostępna energia. Panattoni zastosowało rozwiązania zwiększające efektywność energetyczną budynku. Są nimi: minimalizacja strat ciepła poprzez poprawę właściwości termotechnicznych konstrukcji obudowy, energooszczędne okna, energooszczędny system oświetlenia wewnątrz budynku i na terenie przyległym (oprawy z energooszczędnymi źródłami światła typu LED) wraz z ich strefowaniem, oraz inteligentny system pomiaru energii (zdalny odczyt wszystkich liczników energetycznych dający możliwość stałej kontroli i ewentualnej poprawy w przypadku ponadpomiarowych poborów prądu), czy zastosowanie systemów BMS oraz HVAC w biurach. Obiekt zasilany wyłącznie energią pochodzącą z odnawialnych źródeł.

Cel 11 – zrównoważone miasta i społeczności i cel 15 – przywracanie i utrzymanie bioróżnorodności. Panattoni Park Sosnowiec to inwestycja typu brownfield, wpisująca się w gospodarkę o obiegu zamkniętym (cyrkularną). Jej założenia są jednym z filarów realizowanej przez firmę strategii zrównoważonego rozwoju – Go Earthwise with Panattoni. Wdrażanie tego typu inwestycji przyczynia się do racjonalnego gospodarowania gruntami (i ochrony gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa), znaczącego ograniczenia ilości odpadów i przywrócenia bioróżnorodności na danym terenie. Powierzchnia całkowita budynku wynosi 32 042 m kw., zaś działki – ok. 6 ha. Ponad 30% powierzchni działki zajmują tereny zielone – wielogatunkowe łąki kwietne, murawy i trawniki, co ma wyjątkowe znaczenie dla ekosystemu okolicy, gdyż inwestycja była realizowana na terenie dawnego wyrobiska piasku. Wybór roślinności strefy zewnętrznych – oprócz aspektów wizualnych – ma na celu stworzenie lepszego mikroklimatu dla osób przebywających w sąsiedztwie, jak chociażby obniżenie temperatury otoczenia latem.

Cel 12 – Odpowiedzialna konsumpcja i produkcja. Budynek został wyposażony w rozwiązania mające na celu zmniejszenie wpływów związanych z uszkodzeniami i zużyciem. Istotne elementy budynku zostały zaprojektowane tak, by ograniczyć degradację materiałów spowodowaną czynnikami środowiskowymi. Wszystkie materiały zostały wybrane z uwzględnieniem ich potencjału zrównoważonego rozwoju i wpływu na środowisko. Preferowane były materiały pochodzące z ekologicznych źródeł. Około 26% zainstalowanych materiałów posiada certyfikaty ISO 14001, BES 6001 lub FSC/PEFC. Wiele materiałów ma Deklarację Środowiskową Produktu (EPD). Całe drewno użyte w projekcie zostało pozyskane legalnie i było przedmiotem legalnego obrotu.

Zgodnie z koncepcją zrównoważonego rozwoju przebiegł także sam proces budowy, w którym stosowano odzyskiwane odpady. Przed rozpoczęciem robót budowlanych GW opracował odpowiedni plan zarządzania zasobami budowlanymi, który umożliwił redukcję odpadów budowlanych związanych z budową na miejscu oraz produkcją i wytwarzaniem poza placem budowy. Zapewniono odpowiednią przestrzeń i urządzenia pozwalające na segregację i przechowywanie operacyjnych ilości odpadów nadających się do recyklingu, generowanych przy realizacji budynku. W inwestycji zastosowano rozwiązania, które pozwolą na wprowadzenie zmian w użytkowaniu jej zasobów i systemów przez cały okres użytkowania budynku.

Cel 13 – działania na rzecz klimatu. Dzięki zastosowaniu wspomnianych wyżej rozwiązań technologicznych oraz OZE Panattoni Park Sosnowiec stał się bardziej przyjazny środowisku. Certyfikacja BREEAM na poziomie Excellent z punktacją 70,2% to potwierdza, jak również zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych przez inwestycję o blisko połowę w stosunku do stanu bazowego.

100% – tyle procent punktów otrzymał Panattoni Park Sosnowiec I w kategoriach Water oraz Land Use & Ecology

1/3 – taką część terenu zajmują łąki kwietne

66,5% – tyle wyniosło ograniczenie zużycia wody względem wartości bazowej

46% – tyle wyniosło ograniczenie zużycia energii względem wartości bazowej

46% – tyle wyniosła redukcja emisji gazów względem wartości bazowej



Adam Targowski
Dyrektor ds.
Zrównoważonego Rozwoju
w spółce biurowej Skanska
w regionie CEE

Skanska

Skanska już od ponad dekady pracuje nad wprowadzaniem i dokumentowaniem procesów związanych ESG. Jest to jeden ze strategicznych filarów działalności firmy.

Neutralność do 2045 r.

Jeszcze w 2009 roku Skanska wprowadziła „Paletę Kolorów Skanska” – wewnętrzne narzędzie służące do określania wpływu projektów na środowisko. W ten sposób inwestycje dewelopera są oceniane w zakresie efektywności energetycznej, śladu węglowego, zastosowania zrównoważonych materiałów, zużycia wody czy generowania odpadów. Jednocześnie Skanska od wielu lat aktywnie wspiera działalność organizacji promujących idee zrównoważonego rozwoju. Działania firmy wpisują się m.in. w realizację tzw. Celów Zrównoważonego Rozwoju wyznaczonych przez inicjatywę UN Global Compact, powołaną przez Organizację Narodów Zjednoczonych.

Najlepszym dowodem na zrównoważone podejście Grupy Skanska są liczne certyfikaty LEED i WELL przyznawane naszym biurowcom. Były to jedne z pierwszych certyfikacji w branży. Obecnie zrównoważona powierzchnia biurowa Skanska w tej części Europy to blisko milion mkw., z czego aż 100 tys. mkw. posiada certyfikat WELL. Dodatkowo, Skanska to pierwszy deweloper biurowy w regionie, który spełnił najnowsze wymagania dotyczące bezpieczeństwa dla jednocześnie zarejestrowanej grupy budynków i dzięki temu otrzymał certyfikat WELL Health-Safety Rating dla ośmiu projektów. W tym momencie firma ma już 10 budynków biurowych ze wspomnianym certyfikatem, z czego 6 to projekty zlokalizowane w Polsce.



Działalność Skanska wpisująca się w założenia ESG idzie w parze z celami klimatycznymi firmy ogłoszonymi w 2019 roku. Obecnie po zastrzeżeniu zakładają one zmniejszenie emisji własnej o 70% do 2030 roku (wcześniejszy cel zakładał redukcję na poziomie 50%) oraz osiągnięcie zerowej emisji netto dwutlenku węgla, zarówno w ramach własnej działalności, jak i w całym łańcuchu wartości, nie później niż w roku 2045. Dotychczas Skanska zmniejszyła już emisję CO₂ o ponad 40% – w stosunku do roku 2015 – przy jednoczesnym zwiększeniu przychodów.

W swoich działaniach Skanska koncentruje się nie tylko na uzyskaniu korzyści finansowych, ale również zapewnieniu wartości dodanej dla społeczeństwa. Ambicją firmy jest działać na podstawie wysokich standardów etycznych na wszystkich rynkach, na których realizuje swoje inwestycje. W osiągnięciu tego celu mają wesprzeć m.in. Kodeks postępowania i Kodeks dostawcy, które obejmują zarówno działania wewnętrzne (m.in. szkolenia dla pracowników), jak i zachowania oczekiwane od partnerów biznesowych.

Jako spółka notowana na giełdzie w Sztokholmie Skanska publikuje coroczne podsumowanie dotyczące zrównoważonego rozwoju. Zagadnienia te były poruszane w odpowiednich sekcjach raportów rocznych już w 2005 roku. Od blisko czterech lat są one wyodrębniane jeszcze wyraźniej, a samo opracowanie zmieniło nazwę na „Raport roczny i zrównoważonego rozwoju”. Aby było to możliwe, przez wiele lat stopniowo wprowadzano procesy ewidencjonowania, weryfikacji oraz raportowania danych pozafinansowych. W celu potwierdzenia wysokiej jakości zbieranych danych, poza wewnętrznymi procesami, dane są weryfikowane przez zewnętrznych audytorów.

40% – o tyle w 2021 roku grupa Skanska zmniejszyła emisję CO₂ w stosunku do 2015 roku

70% – o tyle grupa Skanska chce zmniejszyć emisję CO₂ do 2030 roku

2045 – najpóźniej w tym roku Skanska chce osiągnąć neutralność w zakresie emisji CO₂





Rafał Mazurczak,
Członek Zarządu

Echo Investment

Miastotwórcze projekty powstają zgodnie z najnowszymi światowymi trendami w urbanistyce, takimi jak: ekologia, ekonomia współdzielenia, promowanie transportu publicznego, komunikacji pieszej i rowerowej. Ich nieodłącznym elementem jest zieleń.

Wszystkie sprawy w zasięgu 15 minut spacerem

Ważnym punktem strategii Echo Investment jest budowanie dużych, miastotwórczych projektów, łączących różne funkcje, rozwijających miasto w zrównoważony sposób – tzw. destinations. Takie działania wypełniają kryteria opisane w SDG. W punkcie 11 „Zrównoważone miasta” ustanawiają one zbiór standardów działań w obszarze zrównoważonego rozwoju, które można traktować jako punkt odniesienia w obszarze raportowania ESG.

Takie inwestycje Echo Investment, jak Browary Warszawskie, Moje Miejsce w Warszawie czy Fuzja w Łodzi, łączą w sobie mieszkania, biura i sklepy, ale także przestrzeń społeczną, która ożywia te fragmenty miast. Przy planowaniu takich inwestycji wychodzimy z założenia, że najważniejsze jest to, co pomiędzy budynkami i dążymy do tego, by ludzie używali przestrzeni miasta nie tylko w określonych godzinach, ale przez cały czas. Sprzyjają temu dobrze zaprojektowane zielone przestrzenie publiczne oraz funkcje, które najbardziej zachęcają ludzi do interakcji – gastronomia, rozrywka i handel. Wielofunkcyjne projekty „destinations” Echo Investment są projektowane jako spójne założenie architektoniczne i urbanistyczne. Dostarczają miastom wysokiej jakości przestrzeni publicznych, przy jednoczesnym zachowaniu szacunku do historii danych miejsc i – jeśli tylko to możliwe – wykorzystywaniu pamiątek z przeszłości.

Budując nasze projekty, wspieramy społeczność poprzez zapewnienie odpowiedniej infrastruktury. Często przebudowujemy istniejące sieci dróg, budujemy lub naprawiamy chodniki, tworzymy nowe drogi dojazdowe, aby podnieść komfort użytkowników tych przestrzeni. Są tworzone w taki sposób, aby zapewnić mieszkańcom miast przestrzeń do życia, pracy i załatwiania codziennych spraw w obrębie 15 minut spacerem czy jazdy rowerem. Inwestycje te są w bezpośredni lub pośredni sposób powiązane z realizowanymi projektami, ale służą całej lokalnej społeczności, przez poprawę okolicznej sieci drogowej, estetyki, funkcjonalności i poziomu bezpieczeństwa. Dodatkowo dzięki tym inwestycjom miasto zyskuje nową przestrzeń społeczną.

Flagowym projektem „destination” Echo Investment są Browary Warszawskie. Przez prawie dwie dekady teren Browarów był zamknięty, z niszczącą resztką historycznej zabudowy, zlokalizowany w dzielnicy, która dynamicznie się zmienia. W ciągu zaledwie 5 lat te 4,6 ha na Woli zamieniły się w żywy kwartał miejski z mieszkaniami, biurami, sklepami, restauracjami w historycznej zabudowie, pełną infrastrukturą miejską i zielenią. Zamknięty dotąd obszar został na nowo wkomponowany w życie miasta. Jako świadectwo przeszłości zrewitalizowaliśmy cztery historyczne obiekty Warzelnia, piwnic dawnej Leżakowni, Willi Schielego i Laboratorium. Zabytkowe obiekty zyskały nowe funkcje – znalazły się w nich restauracje, bary i punkty gastronomiczne, przyciągające mieszkańców Warszawy. Dobry kwartał miejski to nie tylko zabudowa, ale też zieleń, dlatego w przestrzeń Browarów wkomponowaliśmy znaczną ilość roślinności, tereny zielone zajmują łącznie blisko 1,8 ha. W Ogrodzie Centralnym posadziliśmy 60 drzew i krzewów oraz zasialiśmy łąkę kwiatną z mieszanką bylin i traw ozdobnych. Na całym terenie Browarów Warszawskich posadziliśmy zostało ponad 230 dużych drzew. W ramach inwestycji wybudowaliśmy lub wyremontowaliśmy całą infrastrukturę społeczną, przywróciliśmy historyczną ciągłość ulicy Krochmalnej, stworzyliśmy nową ulicę Haberbuscha i Schielego, a także wybudowaliśmy chodniki, skwery, place miejskie z drzewami, fontannami i meblami miejskimi.

1,8 ha – taką powierzchnię zajmują tereny zielone w Browarach Warszawskich

230 – tyle dużych drzew zostało posadzonych na terenie Browarów Warszawskich





Stanisław Zysek,
Director, Technical
Development, Poland

SEGRO

Termin „ekologiczny” stał się nieodłącznym określeniem stosowanym przy okazji nowych magazynowych projektów deweloperskich zarówno w Europie, jak i w Polsce. Firmy z sektora intensywnie inwestują w ekologię i nowe technologie, co wynika także z oczekiwań klientów, którzy coraz częściej pytają o eko-rozwiązania wykorzystane w obiekcie.

Coraz bliżej zeroemisyjnego magazynu

W lutym 2021 roku przyjęliśmy program „Odpowiedzialne SEGRO”, w którym wyznacziliśmy sobie trzy długoterminowe priorytety. Są nimi inwestowanie w lokalne społeczności, rozwijanie talentów oraz osiągnięcie neutralności emisyjnej do 2030 roku. Jednym z kroków do zeroemisyjności jest certyfikacja BREEAM, która od lat jest w SEGRO standardem dla wszystkich nowo powstających obiektów. Obecnie w Polsce może się nią pochwalić zaledwie 16% wszystkich obiektów. Jednocześnie na rynku działają firmy, takie jak SEGRO, posiadające już aż jedną trzecią certyfikowanej powierzchni.

Certyfikacja BREEAM została wprowadzona w 1990 roku przez brytyjską organizację BRE (Building Research Establishment) do oceny budynków pod kątem ich wpływu na środowisko. Punkty niezbędne do zdobycia tego certyfikatu są przyznawane m.in. za recykling: samej powierzchni – w przypadku budowy typu brown field (np. na dawnych nieużytkach przemysłowych), ale też wykorzystywanych materiałów. Kolejne bonusy przyznawane są m.in. za poziom energooszczędności budynku. Oceniane są nie tylko walory ekologiczne budynku, ale także takie obszary jak: zarządzanie obiektem, innowacyjność zastosowanych technologii oraz komfort pracowników. Wśród niewielu obiektów w Polsce, którym przyznano do tej pory certyfikat z oceną VERY GOOD, znajdują się te zrealizowane przez SEGRO, m.in.: obiekt produkcyjno-magazynowy Corning w SEGRO Logistics Park Stryków, budynek w SEGRO Logistics Park Poznań, Komorniki oraz część budynku C na terenie SEGRO Logistics Park Warsaw (Nadarzyn) czy obiekt dla Garmina w SEGRO Logistics Park Wrocław. W dwóch lokalizacjach w Polsce firma stara się o pozyskanie certyfikatu BREEAM EXCELLENT. Co więcej, w Wielkiej Brytanii SEGRO zrealizowało jedną z pierwszych przestrzeni przemysłowych o zerowej emisji dwutlenku węgla, która już uzyskała BREEAM EXCELLENT. Do lutego przyszłego roku do użytku oddana zostanie kolejna inwestycja neutralna pod względem emisji dwutlenku węgla, również z BREEAM EXCELLENT, a także A+ Energy Performance – oba obiekty znajdują się w okolicach Londynu.

Nowym elementem wdrażanym przez SEGRO jest szczegółowa analiza wpływu wyrobów i procesu budowlanego za pomocą oceny cyklu życia LCA, co pozwala na lepsze i głębsze zrozumienie wpływu każdego etapu projektu deweloperskiego na środowisko naturalne. Na podstawie formularzy można bowiem bardzo precyzyjnie wyliczyć zużycie dwutlenku węgla na każdym etapie konstrukcji i na tej podstawie wprowadzać zmiany, które w dłuższym okresie pozwalają jeszcze bardziej obniżyć wskaźnik emisji dwutlenku węgla.

W ramach programu „Odpowiedzialne SEGRO” firma realizuje również paneuropejski projekt polegający na implementacji na szeroką skalę rozwiązań fotowoltaicznych. Tym samym parki magazynowe staną się efektywniejsze ekologicznie poprzez kompensowanie zużycia dwutlenku węgla. Montaż paneli fotowoltaicznych na dachach obiektów magazynowych w całej Europie ma się rozpocząć wiosną 2022 roku.

Większa ekologiczność naszych budynków możliwa jest także dzięki zastosowaniu rozwiązań z zakresu PropTech, które są wdrażane już od momentu projektowania magazynu. Już sam sposób projektowania z wykorzystaniem modelowania w BIM (Building Information Modelling) pozwala na optymalizację procesu pod kątem dbałości o środowisko naturalne. Z kolei wdrożone rozwiązania, jak monitoring mediów w chmurze, oświetlenie LED sterowane systemem DALI czy też automatyczne rozpoznawanie tablic oraz ładowarki do pojazdów elektrycznych i hybryd, pozwalają na minimalizację zużycia zasobów także podczas eksploatacji.

1/3 – taka część
powierzchni magazynów
SEGRO uzyskała już
certyfikację BREEAM
w Polsce





Monika Olejnik-
-Okuniewska,
PR & Marketing Director

CPIPG Polska

Działania podejmowane przez CPIPG w ramach wdrażania kryteriów ESG koncentrują się przede wszystkim na obszarze „social”. Celem jest budowa i wzmacnianie relacji z najemcami, a głównym narzędziem platforma OfficeMe.

Platforma do komunikacji z pracownikami

Program działań w obszarze „social” został opracowany jako odpowiedź na cele strategiczne CPI Property Group, które zostały wyznaczone na podstawie badania satysfakcji najemców. Opiera się on na trzech filarach: komforcie, bezpieczeństwie oraz rozwoju.

Wprowadzona została usługa Concierge, dostępna bezpłatnie dla pracowników firm mających siedziby w biurowcach. Przy stanowisku w lobby oczekuje specjalista, któremu można zlecić każdą sprawę – zarówno zawodową, jak i w zakresie spraw prywatnych, koniecznych do realizacji w godzinach pracy, a wykraczających poza możliwości organizacyjne pracownika. U concierge można też kupić środki ochrony osobistej oraz najpotrzebniejsze drobne przedmioty „pierwszej potrzeby”.

Podstawowe narzędzie komunikacyjne programu stanowi aplikacja OfficeME. Pomyślana jest ona jako inteligentne narzędzie, w pierwszej odsłonie oferujące m.in. przewodnik poruszania się po biurowcach i korzystania ze wszystkich udogodnień czy szybki kontakt do recepcji i concierge. Kolejną funkcją jest opcja „Zakupy” – proste rozwiązanie do zamawiania najpotrzebniejszych rzeczy oferowanych przez concierge oraz jedzenia z punktów gastronomicznych zlokalizowanych w danym biurowcu lub jego sąsiedztwie. W ramach aplikacji przetwarzane są płatności, a zamawiający – informowany o statusie zamówienia oraz możliwości obioru. Aplikacja umożliwi również rezerwację przestrzeni ogólnych do organizacji spotkań firmowych.

Istotnym elementem aplikacji jest również moduł wspierający networking między firmami mającymi siedzibę w biurowcu. Osoby korzystające z aplikacji widzą się wzajemnie, dzięki czemu mogą budować kontakty własne wśród specjalistów ze swoich branż lub obszarów.



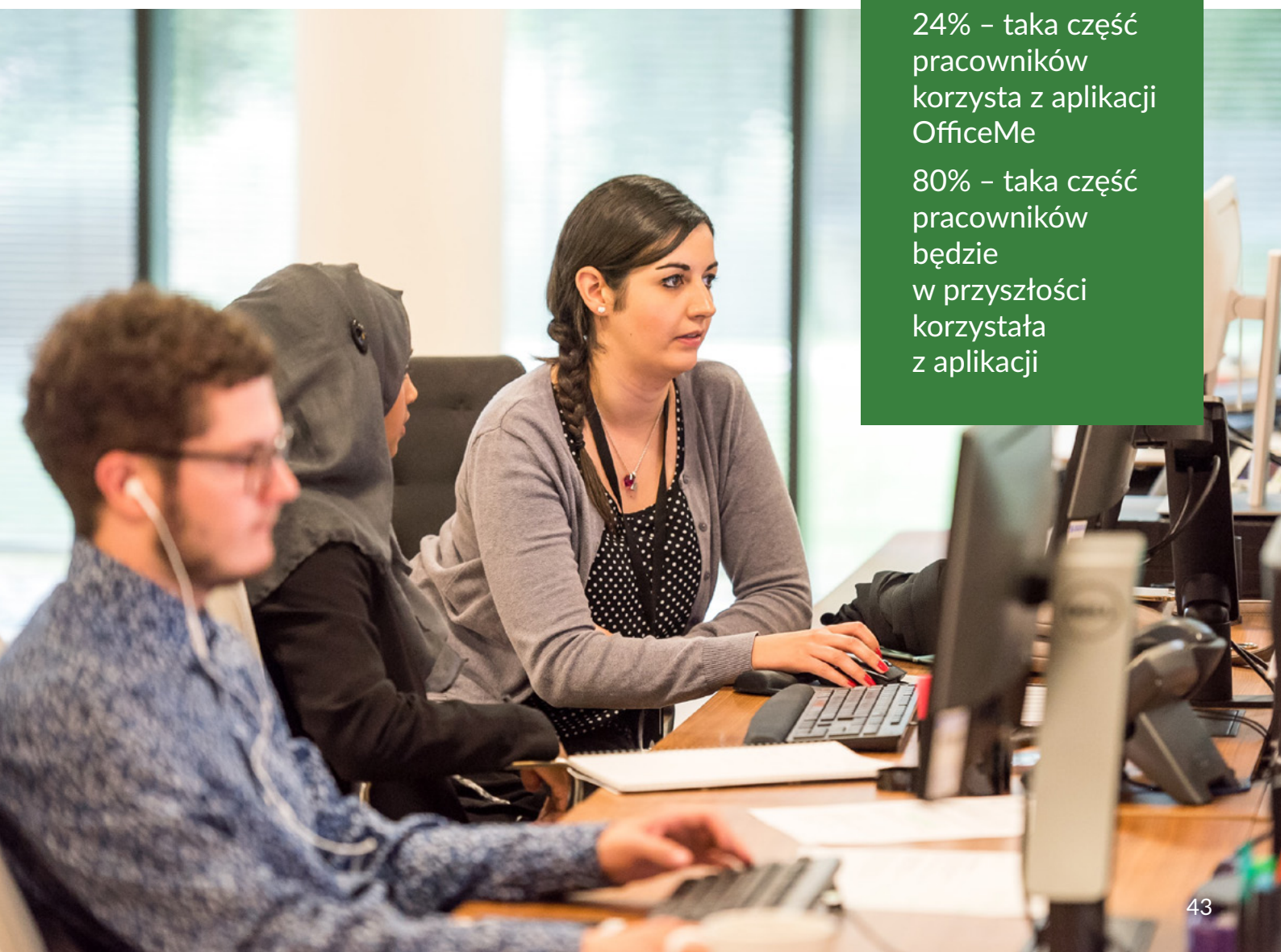
Posiadacze aplikacji są na bieżąco informowani o wydarzeniach w biurcu. Z myślą o nich przygotowywane są np. poczęstunki i degustacje, o czym informowani są właśnie tą drogą.

W związku z powrotami do biur po pandemii wdrażana jest funkcja kontroli dostępu, tak aby wejście do biurowca odbywało się w sposób bezdotykowy, przy użyciu własnego smartfona. Wkrótce dzięki „Smart Parking” – rozwiązaniu w zakresie inteligentnego zarządzania parkingami, będzie można za pośrednictwem OfficeMe rezerwować miejsca parkingowe oraz korzystać z infrastruktury, w tym stacji ładowania aut elektrycznych.

Z aplikacji, która jest darmowa i dostępna dla systemów IOS oraz Android, korzysta średnio 24% pracowników we wszystkich biurowcach. Znaczący wzrost liczby użytkowników przewidywany jest w momencie pełnego rozwinięcia funkcji kontroli dostępu do budynków. Wskaźniki podobnych aplikacji zaimplementowanych w społecznościach zawodowych na świecie podają, że dochodzi on do ok. 80% i taki poziom został przyjęty jako cel również przez CPIPG.

Traktujemy aplikację OfficeME jako narzędzie sprzyjające budowaniu zintegrowanej społeczności. Stanowi ona również formę employer branding marketingu, gdyż oferujemy najemcom rozwiązanie podnoszące komfort pracy. Zintegrowana społeczność biurowa oraz wysokie standardy w zakresie korzystania z budynku to podstawowe cele w obszarze zakładanej i realizowanej przez nas polityki społecznej.

W związku z tym w ramach programu ujednociono także recepcję w zakresie designu oraz wyglądu obsługi. Wprowadzone zostały własne standardy dotyczące serwisu, wraz z wyznaczeniem kryteriów w zakresie pierwszego kontaktu z osobami wchodzącymi do budynku oraz przyjaznej komunikacji na linii goście – najemcy.

A photograph of three office workers sitting at desks in a modern office environment. They are focused on their work, with one woman in the foreground looking at a computer monitor. The office has large windows in the background, letting in natural light.

24% – taka część pracowników korzysta z aplikacji OfficeMe

80% – taka część pracowników będzie w przyszłości korzystała z aplikacji



Paweł Sapek,
Regional Head CEE

Prologis

Prologis jako jeden z największych właścicieli obiektów magazynowych na świecie dąży także do utrzymania pozycji globalnego lidera zrównoważonego rozwoju. W tym celu rozwija PARKlife™ – filozofię, w której stawia na dążenie do równowagi między ludźmi, budynkami, społecznościami i środowiskiem naturalnym.

Nowe podejście do strategii ESG

PARKlife™ leży u podstaw projektowania nowych obiektów i przejawia się w szeregu udogodnień, które mają do dyspozycji klienci i ich pracownicy na terenie parków Prologis – także w Europie Środkowej. Są wśród nich boiska sportowe, ścieżki rowerowe, plenerowe siłownie i biblioteczki, miejsca do grillowania oraz zielone tereny do wypoczynku otwarte również dla społeczności sąsiedzkich. Ważną częścią programu jest promowanie niskoemisyjnego transportu, dlatego Prologis buduje wiaty rowerowe i stacje ładowania samochodów elektrycznych, oferuje specjalne miejsca parkingowe na rzecz carsharingu, a wszędzie gdzie tylko jest taka możliwość zapewnia przystanki komunikacji miejskiej w bezpośrednim sąsiedztwie magazynów.

Integralną częścią PARKlife™ są działania na rzecz poprawy komfortu pracy w parkach logistycznych. Jednym z elementów jest przyjęcie standardów certyfikacji WELL, opartej na dowodach naukowych wskazujących na związek między budynkami a zdrowiem i samopoczuciem pracowników. Prologis jest pionierem akredytacji WELL w nieruchomościach logistycznych – Prologis Park Tacoma w Stanach Zjednoczonych był pierwszym na świecie obiektem logistycznym certyfikowanym WELL. Z kolei pierwszy certyfikat WELL na poziomie Gold otrzymał budynek DC5 w Prologis Park Tilburg w Holandii. Najnowszym przykładem wdrażania konceptu WELL w Prologis jest Park Datteln, w którym stale monitorowana jest jakość powietrza i wody w obiekcie, pracownicy mają do dyspozycji zieloną strefę wewnętrzną ze specjalnym oświetleniem i wentylacją oraz dystrybutory wody pitnej na terenie całego budynku, wyciszone ściany, zielnik i całoroczny taras do wypoczynku. Budynki Prologis w Europie charakteryzuje duża dbałość o odpowiednie oświetlenie – w tym naturalne, udogodnienia dla osób o ograniczonej mobilności, oraz wysoki, biurowy standard stref socjalnych.

Wszystko to zmienia nieruchomości logistyczne w tętniące życiem, niewielkie społeczności, a budując w ten sposób przyjazne miejsce pracy, Prologis pomaga też klientom w zdobywaniu i zatrzymywaniu pracowników.

Obiekty Prologis na całym świecie od ponad trzynastu lat podlegają certyfikacji – na różnym poziomie w zależności od regionu. W Polsce firma była pierwszym deweloperem magazynowym, który zaczął wdrażać certyfikację w budynkach przemysłowych. Obecnie wszystkie jej inwestycje są poddawane akredytacji na poziomie Very Good lub wyższym. Najnowszą realizacją w Polsce, która łączy w sobie atuty certyfikowanego budynku z wdrożeniem rozwiązań zakresu PARKlife™, jest Prologis Park Janki. Na niskoemisyjny, zrównoważony obiekt przyjazny pracownikom składa się m.in. instalacja fotowoltaiczna, płynąca do parku energia z certyfikatami pochodzenia od Tauron, latarnie zasilane hybrydowo energią słoneczną i wiatrową, pilotażowy projekt kostki pochłaniającej CO₂ z powietrza, system do odzyskiwania deszczówki, doświetlenia światłem naturalnym do 12,5% i system LED o mocy 300 lx z czujnikami ruchu i światła. Pracownicy mają do dyspozycji stacje ładowania samochodów elektrycznych, przystanek komunikacji miejskiej na terenie parku, wiaty rowerowe, strefę wellbeing na świeżym powietrzu oraz biopark o powierzchni 8 tys. – to obszar odpowiadający średniej wielkości parkom miejskim.

Celem PARKlife™ jest tworzenie lepszego środowiska z myślą o społecznościach skupionych wokół Prologis. W praktyce program jest dowodem na to, że klienci są najważniejszymi partnerami, z którymi firma chce wspólnie tworzyć dobre miejsce do pracy i do życia. Wynosi przy tym na nowy poziom strategię ESG, którą niezmiennie od piętnastu lat ma wpisana we wszystkie swoje działania.

100% – tyle budynków Prologis (nowopowstających i adaptacji) ma uzyskać akredytację środowiskową wg nowo wyznaczonego przez firmę celu ESG (zakres SDG 9)

7 – tyloma systemami certyfikacji Prologis akredytuje swoje budynki na całym świecie (LEED, BREEAM, WELL, CASBEE, DGNB, HQE, DBJ)

5 – tyle nowych budynków Prologis w standardzie WELL było w budowie w 2020 roku



SPOTDATA

SpotData
ul. Kijowska 1
03-738 Warszawa
tel. +48 22 333 99 18
kontakt@spotdata.pl
www.spotdata.pl

PiNK
Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Polska Izba Nieruchomości
Komercyjnych
ul. Towarowa 28
00-839, Warszawa
Tel. +48 531 620 820
kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl
www.stowarzyszeniepink.org.pl

