

Artykuł: Budowanie eko-reputacji	Data: 20.03.2023
--	----------------------------

Budowanie eko-reputacji

Budownictwo odpowiada za ponad 40 proc. światowej emisji dwutlenku węgla do atmosfery - alarmuje Międzynarodowa Agencja Energetyczna.

Potrzeba proekologicznych zmian w tym sektorze jest więc ogromna.

Można tym samym przewidywać, że wymogi narzucane przez koncepcję ESG już wkrótce silnie wpłyną na funkcjonowanie deweloperów.

“Eko-reputacja” znaczącym czynnikiem

Według wyliczeń ONZ, w 2030 r. mieszkańcy miast stanowią będą prawie 60 proc. całej populacji Ziemi. Sektor nieruchomości musi więc być w pewnym stopniu przygotowany na piętrzące się przed nim wyzwania i podchodzić odpowiedzialnie do swoich pracowników, otoczenia i środowiska. Z tego względu rynek od kilku lat wyraża zainteresowanie tematyką ESG i właśnie od wyników w tym zakresie zależeć może w przyszłości uzyskanie finansowania na kolejne projekty i dotyczy to coraz większej rzeszy podmiotów rynkowych. Od 2024 r. zgodnie z projektem europejskiej dyrektywy Corporate Sustainability Reporting Directive, obowiązek raportowania niefinansowego będzie dotyczył spółek publicznych i prywatnych



mających powyżej 250 pracowników. Pociągnię to za sobą lawinę zmian w podejściu do zrównoważonego rozwoju, dlatego warto przygotowywać się na to już teraz. - *Koncepcję ESG można rozbić na trzy segmenty - środowiskowy, społeczny i organizacyjny. Wszystkie mają być podstawą strategii zrównoważonego rozwoju w przedsiębiorstwach i odgrywać coraz większą rolę w relacjach biznesowych. Dlaczego? Otóż ESG nie jest kwestią wyłącznie wizerunkową. Niebawem stanie się znaczącym aspektem, od którego będzie zależeć, na jakich warunkach - i czy w ogóle - pozyskamy finansowanie na dany projekt* - mówi Wojciech Wołkowski Z Q3D Contract.

Deweloperzy coraz częściej decydują się na włączenie aspektów ESG do swoich strategii biznesowych. Przede wszystkim ze względu na oczekiwania klientów. Według raportu "Odpowiedzialne inwestycje. ESG na rynku nieruchomości" niemal 90 proc. przedstawicieli tego sektora uważa, że uwzględnianie elementów ESG to istotny czynnik sukcesu całej marki. Z kolei 66 proc. ankietowanych w badaniu Urban Land Institute wierzy, że odpowiednia "eko-reputacja" stanie się w najbliższych latach kluczowym elementem sukcesu biznesowego na rynku nieruchomości.

Europejska taksonomia wyznacznikiem standardów

Priorytetem dla branży budowlanej w kontekście unijnych norm ESG są przede wszystkim kwestie środowiskowe. W raportach niefinansowych uwzględnia się więc m.in. takie kwestie jak gospodarowanie wodą, zużycie energii, pozyskiwanie jej, czy też ograniczenie emisji gazów cieplarnianych. Ważną kwestią jest również ilość odpadów wytwarzanych w procesie produkcyjnym oraz sposób ich utylizacji. Z tego względu rozwijającym się trendem budowlanym stają się zielone domy,



proekologiczne projekty urbanistyczne oraz infrastrukturalne - *Według danych unijnych na całym kontynencie około 75 proc. budynków jest dziś nieefektywnych energetycznie. Znaczna część zużywanej energii elektrycznej jest więc marnowana. Komisja Europejska jest zdania, że straty te można ograniczyć poprzez odpowiednią modernizację obiektów, korzystanie z inteligentnych rozwiązań technologicznych oraz wybieranie energooszczędnych materiałów podczas budów. Właśnie w tym obszarze trzeba upatrywać największego wpływu ESG oraz korzyści płynących z odpowiedzialnego zarządzania i raportowania niefinansowego* - mówi Wojciech Wołkowski.

Unijna taksonomia odnosi się do wielu odrębnych obszarów działalności sektora budowlanego. Zgodnie z nią, urządzenia wodne w nowych budynkach powinny posiadać potwierdzenie zużycia wody w karcie charakterystyki produktu, certyfikacie budynku lub obowiązującym w Unii oznakowaniu produktu. Wyznaczono nawet maksymalny przepływ wody w kranach - nie może on przekraczać 6 litrów/min. Unia Europejska wymaga także, aby co najmniej 70 proc. odpadów z budowy i rozbiórki wytwarzanych na placu budowy było gotowe do ponownego użycia, recyklingu i innych procesów odzysku materiału. Chodzi przede wszystkim o odpady inne niż niebezpieczne, czyli np. gleba, ziemia i kamienie. Jeśli chodzi o zapobieganie zanieczyszczeniom, to taksonomia stanowi natomiast, że elementy budynków i materiały budowlane muszą być zgodne z kryteriami dotyczącymi restrykcji w stosowaniu substancji niebezpiecznych. Ponadto, jeżeli nowy budynek jest wznoszony na terenie potencjalnie zanieczyszczonym, to musi być on poddany badaniu pod kątem potencjalnych zagrożeń dla środowiska. Dodatkowo, inwestor powinien wprowadzić w trakcie



robót specjalne środki służące redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń. Podobną ocenę i konieczne środki łagodzące wprowadza się również w przypadku realizacji budowy na terenie obszaru wrażliwego pod względem bioróżnorodności - *Deweloper, by udokumentować zeroemisyjność swoich projektów, może na przykład przygotować raport przeznaczony dla inwestorów lub najemców ukazujący wpływ swojej działalności na emisję dwutlenku węgla, generowanie odpadów lub bezpieczeństwo na swoich placach budowy* - mówi Wojciech Wołkowski z Q3D Contract.

Liczba certyfikacji rośnie

Obraz zrównoważonego budownictwa w Polsce najlepiej przedstawia liczba i powierzchnia obiektów, które uzyskały certyfikaty środowiskowe. Według Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego powierzchnia użytkowa certyfikowanych budynków w Polsce wynosi już 28,6 mln mkw. i od 2021 roku zwiększyła się o ponad 5 mln mkw., co oznacza 23,5 proc. wzrostu w ciągu roku. Analizując poszczególne branże, warto podkreślić zwiększenie liczby certyfikacji w ubiegłym roku. Liderem jest branża przemysłowo-magazynowa, która zanotowała aż 171 nowych obiektów tego typu, co stanowi 75 proc. wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim. Również w sektorze mieszkaniowym odnotować można rosnące zainteresowanie certyfikacjami, choć w porównaniu z innymi branżami jest ono mniejsze. Na przestrzeni roku przybyło bowiem 29 nowych budynków tego typu, a liczba wszystkich obiektów mieszkalnych poddanych certyfikacji wyniosła 118. Co ciekawe, certyfikaty uzyskują nie tylko nowe inwestycje, ale też obiekty już istniejące. Na przestrzeni roku przybyło 2,9 mln mkw. certyfikowanej powierzchni użytkowej w budynkach nowo



powstających oraz 2,7 mln mkw. w istniejących. Certyfikaty środowiskowe są bardziej atrakcyjne również dla inwestorów, ponieważ wpływają na transparentność i standaryzację transakcji. - *Dzięki certyfikatom inwestorzy zyskują możliwość natychmiastowego poznania wielu cech budynku, które na późniejszym etapie analizy nieruchomości i tak musiałyby zostać dodatkowo zweryfikowane. To znacznie ułatwia wybór preferowanych inwestycji w kontekście obowiązujących norm czy przyjętej strategii. Może także przekładać się to na oszczędność zarówno czasu, jak i kosztów* - mówi Wojciech Wołkowski z Q3D Contract.

Według ankiety przeprowadzonej przez firmę Drooms, 38 proc. europejskich ekspertów rynku nieruchomości wciąż jest dopiero na początku drogi, jeśli chodzi o przygotowanie do zgodności z ESG. Blisko 20 proc. zapoznało się już z wymogami, ale nie rozpoczęło jeszcze procesu ich wdrażania, natomiast 33 proc. deklaruje kompleksowe przygotowanie do wdrożenia działań ESG, aby móc dostosować się do przyszłych regulacji. Uwzględnienie tych wskaźników będzie wymagało istotnej transformacji procesu budowlanego i konkretnych działań ograniczających emisyjność. Kluczowe mogą być inwestycje w nowoczesne technologie, minimalizujące ślad środowiskowy i zwiększające efektywność procesu budowlanego.

