

# Property Forum 2012: „Zielone budownictwo” oznacza realne korzyści

Zdaniem uczestników panelu poświęconego zielonemu budownictwu na rynku nieruchomości komercyjnych, który odbył się podczas Property Forum 2012, energooszczędne budynki to już nie tylko perspektywa bliżej nieokreślonej przyszłości. Budując „na zielono” można osiągnąć wymierne korzyści tu i teraz.

W zgodnej opinii panelistów certyfikacja budynków pozwala wygenerować oszczędności obejmujące zarówno deweloperów, inwestorów jak również ostatecznych najemców powierzchni w takich nieruchomościach.

- Warto pamiętać, że zyski z tego tytułu nie ograniczają się tylko do niższych kosztów eksploatacji. To także mniej oczywiste korzyści dla najemców takie, jak lepsze warunki pracy, które skutkują większą efektywnością po stronie pracowników, którzy mniej chorują i są bardziej wydajni. A to przekłada się na wymierne oszczędności dla pracodawcy - przekonywała Sylwia Filewicz, head of develop-

ment and construction w Grupie Capital Park.

Nie zmienia to faktu, że do inwestorów i najemców wciąż najbardziej przemawiają korzyści ekonomiczne. - Budynki powstają z myślą o kilkudziesięcioletnim użytkowaniu. W tej perspektywie można być pewnym, że to, co dziś jest nowością za kilka lub kilkanaście lat stanie się standardem. Wówczas koszty takich rozwiązań znacząco spadną. To tak jak z telewizją - wciąż można kupić sobie czarno-biały telewizor, ale będzie on droższy od nowoczesnego modelu - przekonywał Rudolf Grossmayer, członek zarządu Poleczki Business Park.

W tym samym tonie wypowiadał się Mirosław Czarnik, prezes Górnośląskiego Parku Przemysłowego. - Do 2020 roku wszystkie nowopowstające budynki będą musiały być energooszczędne. Nie ma od tego ucieczki - przypomniał. Zauważył również, że nie można w kwestii innowacyjności posuwać się zbyt daleko. - Nie ma się co oszukiwać - każda inwestycja musi się zwracać. Dlatego stosowanie już dziś skrajnie innowacyjnych technologii niekoniecznie musi się opłacić w długim okresie. Naszym zdaniem w perspektywie kilkunastu lat poczyniony zostanie na tyle duży krok naprzód pod względem zielonych technologii w budownictwie, że ich koszty znacząco spadną. Może warto więc skupić się na prostszych i często równie skutecznych rozwiąza-

niach, gwarantujących jednocześnie zyskowość inwestycji - podkreślił. Moderująca dyskusję Monika Rajska-Wolińska, partner zarządzający w Colliers International, powołała się na dane z badań dotyczących zielonego budownictwa. W kwestii kalkulacji kosztów tego typu inwestycji w porównaniu z tradycyjnym budownictwem widoczny jest duży rozdźwięk. Różnica w tym względzie szacowana była bowiem w przedziale od 2 do 17 proc., co pokazuje jak trudne do oszacowania są wciąż korzyści i koszty związane z ekologicznym budownictwem. - Mamy jednak twarde dane mówiące o tym, że sektor budownictwa odpowiada za połowę emisji CO2 i 45 proc. globalnego zużycia energii. Jest więc co poprawiać - zauważyła przedstawicielka Colliers.

Co istotne, możliwości zielonej certyfikacji budynków komercyjnych istnieją nie tylko w przypadku nowopowstających nieruchomości, ale także już użytkowanych budynków. - Wymaga to większych nakładów inwestycyjnych, ale w wielu przypadkach potencjalne korzyści są jeszcze większe. Podam jeden przykład - nasze biuro mieszczące się w Empire State Buiding, czyli budynku z lat 20-tych XX wieku, przeszło pomyślnie proces certyfikacji. Efekt przerósł nasze oczekiwania i skłoniły właściciela budynku do zainwestowania w certyfikację całej nieruchomości - mówił Waldemar Olbryk, pre-

zes Skanska Property Poland.

Podkreślił również, że coraz popularniejsze jest i będzie certyfikowanie nie tylko budynków, ale również mieszczących się w nich biur. - Mamy już takie przypadki w Polsce. Wynika to najczęściej z wewnętrznych zasad CSR panujących w korporacjach - stwierdził.

Dla deweloperów kluczowym zagadnieniem jest najczęściej skala dodatkowych kosztów, a jakimi trzeba się liczyć w przypadku certyfikacji budynku. Zdaniem panelistów jest to bardzo trudne do precyzyjnego oszacowania, ale z ich doświadczeń wynika, że nie jest to zwykle więcej niż kilka procent. - Trzeba pamiętać, że każdy budynek jest inny, więc proste porównanie kosztów inwestycji nie wchodzi w grę. Tak czy inaczej na pewno nie jest to wyzwanie ponad siły deweloperów - powiedział Ronnie Richardson, prezes OKRE Development. Dodał również, że największym wyzwaniem jest zwykle pierwszy proces certyfikacji. - Każdy kolejny, z racji zdobytego doświadczenia, jest łatwiejszy i co za tym idzie tańszy - podkreślił. Moderująca dyskusję Monika Rajska-Wolińska, partner zarządzający w Colliers International, powołała się na dane z badań dotyczących zielonego budownictwa. W kwestii kalkulacji kosztów tego typu inwestycji w porównaniu z tradycyjnym budownictwem widoczny jest duży rozdźwięk. Różnica w tym względzie szacowana była bowiem w przedziale od 2 do 17 proc., co pokazuje jak trudne do oszacowania są wciąż korzyści i koszty związane z ekologicznym budownictwem. - Mamy jednak twarde dane mówiące o tym, że sektor budownictwa odpowiada za połowę emisji CO<sub>2</sub> i 45 proc. globalnego zużycia energii. Jest więc co poprawiać - zauważyła przedstawicielka Colliers.

Co istotne, możliwości zielonej certyfikacji budynków komercyjnych istnieją nie tylko w przypadku nowopowstających nieruchomości, ale także już



użytkowanych budynków. - Wymaga to większych nakładów inwestycyjnych, ale w wielu przypadkach potencjalne korzyści są jeszcze większe. Podam jeden przykład - nasze biuro mieszczące się w Emipre State Buiding, czyli budynku z lat 20-tych XX wieku, przeszło pomyślnie proces certyfikacji. Efekt przerosły nasze oczekiwania i skłoniły właściciela budynku do zainwestowania w certyfikację całej nieruchomości - mówił Waldemar Olbryk, prezes Skanska Property Poland.

Podkreślił również, że coraz popularniejsze jest i będzie certyfikowanie nie tylko budynków, ale również mieszczących się w nich biur. - Mamy już takie przypadki w Polsce. Wynika to najczęściej z wewnętrznych zasad CSR panujących w korporacjach - stwierdził.

Dla deweloperów kluczowym zagadnieniem jest najczęściej skala dodatkowych kosztów, a jakimi trzeba się liczyć w przypadku certyfikacji budynku. Zdaniem panelistów jest to bardzo trudne do precyzyjnego oszacowania, ale z ich doświadczeń wynika, że nie jest to zwykle więcej niż kilka procent. - Trzeba pamiętać, że każdy budynek jest inny, więc proste porównanie kosztów inwestycji nie wchodzi w grę. Tak czy inaczej na pewno nie jest to wyzwanie ponad siły deweloperów - powiedział Ronnie Richardson, prezes OKRE Development. Dodał również, że największym wyzwaniem jest zwykle pierwszy proces certyfikacji. - Każdy kolejny, z racji zdobytego doświadczenia, jest łatwiejszy i co za tym idzie tańszy - podkreślił. Nieco inaczej kwestia certyfikacji wygląda w przypadku nieruchomości magazynowych. - Najemcy tego typu powierzchni są wciąż mniej świadomi korzyści z tego tytułu. Swoje robi także duża konkurencja, która powoduje większą presję na warunki cenowe oferty - twierdzi Damian Grzywacz, development & construction director w PointPark Properties. Jego zdaniem szansą na zmianę tej sytuacji są nieru-

chomości typu BTS, które stają się w Polsce coraz popularniejsze. - Rozwiązania szyte na miarę pozwalają na znacznie większy stopień innowacyjności i łatwiej przekonać klientów do takich rozwiązań - przyznaje.

W tym miejscu pojawia się też kwestia edukacji najemców nieruchomości komercyjnych, którzy nie do końca zdają sobie często sprawę z potencjału jaki daje im lokalizacja w „zielonej nieruchomości”. - Ważnym jest aby takie dyskusje nie kończyły się na poziomie paneli dyskusyjnych podczas konferencji. Ważne aby przekazywać te doświadczenia i wiedzę dalej a tutaj wciąż jest wiele do zrobienia. Widzimy to za każdym razem, gdy przystępujemy do konsultacji nowych aktów prawnych - mówił Tomasz Żuchowski, zastępca dyrektora Departamentu Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

<http://www.katowicethecity.com/gpp-opens-goeppert-mayer-green-building/>

