

BREEAM

LEED

CERTYFIKACJA ZIELONYCH BUDYNKÓW W LICZBACH

RAPORT 2019



PLGBC

Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

DGNB

WELL

HQE

SPIS TREŚCI

—— 1 ——

PODSUMOWANIE OKRESU 03.2018–03.2019

—— 3 ——

DANE OGÓLNE

—— 4 ——

POSZCZEGÓLNE SYSTEMY CERTYFIKACJI

—— 5 ——

BUDYNKI NOWE I ISTNIEJĄCE

—— 6 ——

PODZIAŁ BRANŻOWY CERTYFIKOWANYCH BUDYNKÓW

—— 8 ——

CERTYFIKACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

—— 10 ——

PODZIAŁ TERYTORIALNY CERTYFIKOWANYCH OBIEKTÓW

—— 11 ——

POLSKA NA TLE EUROPY ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ

—— 12 ——

PODSUMOWANIE

©2019 PLGBC. Niniejszy dokument został przygotowany przez PLGBC, a jego treść nie stanowi żadnego zobowiązania ani rekomendacji ze strony PLGBC i obowiązuje na dzień jej sporządzenia. Jakiegokolwiek wykorzystanie treści tej publikacji w całości bądź części, musi zawierać pełną informację o tytule, autorach oraz PLGBC jako właścicielu praw autorskich.

PLGBC – Polish Green Building Council – Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego jest organizacją pozarządową, mającą na celu wspieranie sektora budownictwa w Polsce, poprzez promowanie i wdrażanie zasady potrójnej odpowiedzialności: środowiskowej, socjalnej i ekonomicznej. Naszym dążeniem jest rozwijanie procesu projektowania, budowania i użytkowania budynków o elementy zrównoważonego rozwoju tak, aby przyniosło to korzyść zarówno ich mieszkańcom, środowisku, jak i wszystkim uczestnikom procesu budowlanego.

Mapa Polski zapętnia się zrównoważonymi budynkami. Co roku przybywa certyfikowanych inwestycji, a zrównoważone podejście do projektowania, budowy i eksploatacji budynku staje się coraz powszechniejsze. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC spełnia swoją misję zjednoczenia i transformacji branży, między innymi poprzez dostarczanie wiarygodnych informacji na temat certyfiko-

wanych obiektów powstających na terenie naszego kraju. PLGBC prowadzi bazę budynków certyfikowanych w obecnych w Polsce międzynarodowych systemach certyfikacji: BREEAM, DGNB, HQE, LEED i WELL¹, a niniejszy raport jest analizą rocznych zmian na rynku zielonych, certyfikowanych obiektów w naszym kraju.

— PODSUMOWANIE OKRESU 03.2018-03.2019 —

Zmiany zachodzące na polskim rynku nieruchomości certyfikowanych zaobserwowane w ciągu ostatniego roku, to przede wszystkim **duży wzrost zainteresowania certyfikacją mieszkaniową**. Inwestycji takich, na tle biurowych, jest wciąż rela-

tywnie niewiele, jednak dynamika wzrostu pozwala przypuszczać, że certyfikowanych, zrównoważonych mieszkań będzie przybywać (analiza tematu w odrębnym rozdziale niniejszego raportu).

Poniżej pozostałe najciekawsze obserwacje z okresu od marca 2018 do marca 2019:

- Polska pozostaje liderem certyfikacji w Europie Środkowo-Wschodniej (51% certyfikowanych obiektów z całego regionu znajduje się na terenie naszego kraju).
- Malta House i Kapelanka 42B uzyskały certyfikaty Existing Buildings Operations & Maintenance (kwiecień i lipiec 2018), obydwa na poziomie Platinum. Po raz pierwszy w Polsce budynki certyfikowane już na etapie budowy w LEED Core & Shell, uzyskały certyfikat dla budynku istniejącego – Existing Buildings (takie połączenie jest dużo częściej spotykane w systemie BREEAM).
- Pierwszy certyfikat BREEAM w najnowszej wersji International 2016 New Construction: Residential (01.06.2018) uzyskała inwestycja mieszkaniowa – osiedle składające się z 6 budynków: Jaśminowy Mokotów.
- Przyznano pierwszy finalny certyfikat WELL w Polsce: dla biura BuroHappold Engineering w Spektrum Tower (WELL New and Existing Interiors, poziom Gold, 12.09.2018). Drugim certyfikowanym w WELL projektem zostało biuro Skanska w budynku Spark (poziom Gold, 11.03.2019).
- Akademia High School uzyskała certyfikat LEED Platinum (CS 2009). Jest to druga szkoła, po American School of Warsaw w Konstancinie, certyfikowana w systemie LEED (31.10.2018).
- Po raz pierwszy przyznano certyfikat BREEAM dla szkoły: szkoła podstawowa w Mareckim Centrum Edukacyjno-Rekreacyjnym została certyfikowana w systemie BREEAM International 2016 New Construction: Education (27.11.2018). Tym samym mamy w Polsce trzy certyfikowane obiekty edukacyjne.
- 9 centrów handlowych M1 odnowiło swoje certyfikaty BREEAM In-Use, uzyskując poziom Excellent w części Asset Performance, a Outstanding w części Building Management, dzięki czemu weszły do czołówki 32 obiektów z tak wysokimi ocenami w tym systemie na świecie.
- Budynki Szczecin Business Plaza uzyskały pierwszy certyfikat w najnowszej, obowiązującej wersji LEED v4 Core & Shell (16.01.2019).
- W marcu 2019, drugi rok z rzędu polski budynek został laureatem BREEAM Awards w kategorii budynku w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Inwestycja Wronia 31 nie tylko uzyskała to prestiżowe wyróżnienie, jest też pierwszym budynkiem certyfikowanym na poziomie Outstanding (dla ukończonego budynku) w wersji 2013 systemu BREEAM International New Construction.



Ewa Kowalska-Ocneanu

Szef Działu Zrównoważonego Rozwoju, WSP Polska

Ubiegły rok był kolejnym, w którym certyfikacje zrównoważonego budownictwa ugruntowały swój status w Polsce. Odnoszę wrażenie, że są one traktowane z coraz większym respektem zarówno przez budujących, jak i wynajmujących, którzy podchodzą do nich już nie jak do konieczności marketingowej, ale jak do jednego z ważnych narzędzi realizacji szeroko zakrojonych strategii zrównoważonego rozwoju firm. Można zaobserwować, że ciężar zainteresowania rynku przenosi się z rozwiązań dotyczących samego budynku i kosztów jego eksploatacji (np. zużycie energii czy wody) na kwestie dobrostanu i zdrowia ludzi. Stąd rosnące zainteresowanie certyfikacją WELL, a także tymi punktami BREEAM i LEED, które dotyczą obszarów health & wellbeing. To rosnące zainteresowanie jakością środowiska, w jakim przebywają ludzie, przełożyło się również na decyzje deweloperów mieszkaniowych, którzy coraz chętniej certyfikują swoje inwestycje. Inwestorzy przywiązują też coraz więcej uwagi do zrównoważonego zagospodarowania przestrzeni, co wpływa na angażowanie miast i gmin w działania na rzecz zielonych, zrównoważonych miast. Dlatego spodziewam się, że kolejne lata przyniosą nam również liczne certyfikacje założeń urbanistycznych.

¹ Informacje na temat wszystkich systemów certyfikacji: <https://plgbc.org.pl>



Rick Fedrizzi
Prezes i Dyrektor Zarządzający, International WELL Building Institute

90 procent czasu spędzamy w budynkach, w których wciąż powszechnie używa się mebli i instalacji emitujących toksyny. Te zaś, w połączeniu z nieodpowiednimi rozwiązaniami technicznymi w zakresie wymiany powietrza, zdecydowanie pogarszają jakość środowiska wewnętrznego. Dodajmy do tego słabe oświetlenie i akustykę oraz złe nawyki ludzi: żywieniowe

czy związane z brakiem aktywności fizycznej – i zaczynamy zdawać sobie sprawę, że chociaż światowa społeczność zielonych budynków poczyniła znaczne postępy w zakresie wydajności budynków, wciąż pozostaje wiele do zrobienia, aby budynki mogły efektywnie poprawiać wydajność użytkowników. System oceny budynków WELL Building Standard stanowi nieocenioną pomoc dla zespołów projektowych, dążących do poprawy zdrowia i samopoczucia codziennych użytkowników budynków. Rozwijając zielone praktyki budowlane, WELL określa dodatkowe praktyki projektowe i operacyjne oparte na solidnych, niepodważalnych dowodach i badaniach naukowych.

Wszyscy chcemy, aby nasze rodziny były zdrowe, nasze społeczności bezpieczne, a nasza przyszłość pełna nadziei. Chcemy czystego powietrza i czystej wody oraz zrównoważonych mieszkań i usług, ponieważ zdrowie i dobre samopoczucie są podstawowymi prawami człowieka. Jesteśmy dumni, że Polska jest jednym z 48 krajów, wykorzystujących WELL do promowania idei, w której budynki są potężnymi obrońcami i promotorami tych wartości.



Dr Shamir Ghumra
Dyrektor BREEAM, BRE Group

Stały wzrost liczby certyfikatów BREEAM w Polsce w ciągu ostatniej dekady świadczy o rosnącym zaangażowaniu kraju na rzecz zdrowego i zrównoważonego budownictwa. Dziś w Polsce BREEAM jest dobrze znaną i dobrze rozumianą metodologią, więc widzimy perspektywę nie tylko do dalszego rozwoju, ale także do coraz wyższych ocen. W ubiegłym roku prawie 40% certyfikowanych projektów uzyskało ocenę Excellent lub Outstanding, co ilustruje wysiłki podejmowane przez branżę w celu poprawy jej wiarygodności w zakresie zrównoważonego rozwoju. Wysiłek ten jest zauważalny na arenie międzynarodowej, o czym świadczy niedawno certyfikowany projekt Wronia 31, który właśnie otrzymał Regionalną Nagrodę BREEAM 2019 w uznaniu holistycznego podejścia projektu do oszczędności energii.

W nadchodzącym roku będziemy ściśle współpracować z PLGBC, aby poszerzyć nasz zasięg w polskim przemyśle budowlanym i lepiej zrozumieć możliwości i wyzwania, przed którymi stoi dziś ten sektor. Widzimy ciągłą potrzebę pogłębiania wiedzy branżowej na temat zrównoważonego rozwoju i dzielenia się najlepszymi praktykami w kluczowych obszarach, takich jak budynki o zerowym zużyciu energii, zdrowie i samopoczucie oraz gospodarka obiegu zamkniętego. Wraz z pojawiającą się właśnie na horyzoncie kolejną aktualizacją BREEAM International NC, dążymy do budowania silniejszych więzi z międzynarodową społecznością BREEAM, ponieważ chcemy dzielić się i kształtować wspólnie wizję przyszłości systemu. Jesienią tego roku zostanie wdrożona aktualizacja programu BREEAM In-Use, oferująca nowo opracowany zestaw pytań dotyczących budynków wielorodzinnych.



Dr Christine Lemaitre
Dyrektor Zarządzający, DGNB e.V.

Miniony rok pokazał, że wiele krajów nadal tkwi na etapie wymówek zamiast przejść do podejmowania działań. Nawet gdyby wszyscy sygnatariusze Porozumienia Paryskiego dotyczącego zmian klimatu dotrzymali swoich dotychczasowych zobowiązań, do 2100 r. temperatura wzrosłaby o 3°C. Mimo tego, na ostatnim szczycie klimatycznym COP24 państwa nie udzieliły odpowiedzi na pilne pytanie, w jaki sposób dostosować swoje zobowiązania, aby odzwierciedlić niedawne naukowe ostrzeżenia dotyczące emisji gazów cieplarnianych i wykorzystania zasobów, opublikowane w piątym raporcie IPCC. Dla mnie Szczyt w Katowicach po raz kolejny dowiódł, że to społeczeństwo obywatelskie musi przyjąć rolę lidera.

Jedną z głównych trosk DGNB jest promowanie odpowiedzialnego wykorzystania zasobów. Zobowiązujemy się do zapewnienia, aby nasze cykle materiałowe posiadały potencjał recyklingu lub ponownego wykorzystania zgodnie z filozofią obiegu zamkniętego, poprzez nowe modele biznesowe połączone z odpowiedzialnym, uwzględniającym myślenie przyszłościowe, rozwojem produktu. Aby wesprzeć wszystkie zainteresowane strony, które wyrażą taką chęć, opracowaliśmy zestaw narzędzi DGNB Circular Economy. Za pomocą tego zestawu dostarczamy poszczególnym podmiotom zaangażowanym w proces budowlany pragmatyczne rozwiązania dotyczące sposobów wdrażania koncepcji gospodarki obiegu zamkniętego w przemyśle budowlanym.



Patrick Nossent
Prezes, Cerway (międzynarodowy operator certyfikacji HQE)

Zmiany klimatyczne są wyzwaniem dla wszystkich sektorów gospodarki. W budownictwie należy szczególnie brać pod uwagę aspekty środowiskowe, takie jak oszczędność energii, wody i zasobów, ograniczenie zanieczyszczeń i odpadów. Jednocześnie mieszkańcy i użytkownicy budynków powinni zachowywać zdrowie i komfort. Dlatego potrzebujemy budynków,

które oferują wysoką jakość życia, a jednocześnie szanują środowisko naturalne i są efektywne ekonomicznie.

Cel ten musi być realizowany zarówno w przypadku nowych, jak i istniejących budynków. Wydajność istniejącego budynku można poprawić poprzez modernizację, lepsze zarządzanie i lepsze wykorzystanie. To właśnie na tych trzech dźwigniach można zoptymalizować zwrot z inwestycji.

Cyfryzacja naszego życia ma coraz większy wpływ na środowisko naturalne, ale jednocześnie oferuje możliwości poprawy wydajności budynków. Dotyczy to zarówno energii, jak i jakości usług dla mieszkańców. Ten nowy wymiar powinien zatem zostać uwzględniony w ocenach zielonych budynków.



Mahesh Ramanujam
Prezes, USGBC oraz Green Business Certification Inc.

W 2018 roku USGBC obchodziło 25-lecie istnienia! Od 25 lat współpracujemy z naszymi firmami członkowskimi i globalną społecznością zielonych budynków, aby uczynić naszą planetę silniejszą, bardziej ekologiczną i bardziej zrównoważoną. Przeszliśmy długą drogę jako społeczność: zielone budownictwo rozwinęło się w przemysł o wartości biliona dolarów, których łączna powierzchnia wynosi ponad 1,95 mld metrów kwadratowych. Polska i Europa są gotowe na ekspansję, ponieważ oczekuje się, że w ciągu najbliższych trzech lat zielone budownictwo będzie się rozwijać na całym świecie.

W pierwszym etapie rozwoju USGBC odnieśliśmy wiele sukcesów, a teraz przygotowujemy się do kolejnego rozdziału. Mając to na uwadze, wprowadziliśmy ostatnio najnowszą wersję systemu, LEED v4.1 – jest to najbardziej kompleksowy, oparty na współpracy, dostępny i skuteczny system LEED do tej pory. Jestem dumny z pracy włożonej w to, aby LEED był nie tylko faktycznym standardem przywództwa, ale także standardem życia. Patrząc w przyszłość ku kolejnym 25 latom, jestem optymistycznie nastawiony na to, co wszyscy razem zbudujemy w przyszłości.

DANE OGÓLNE



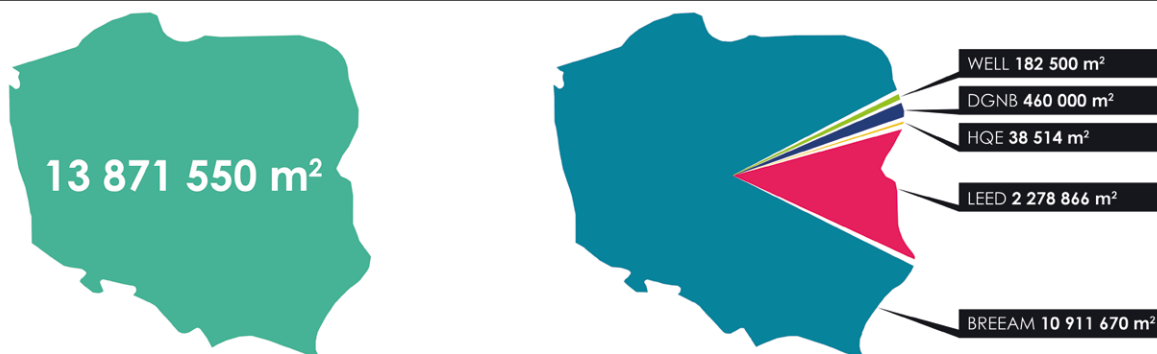
Alicja Leszczyńska

Lider Projektu – Architekt, ASSA ABLOY Poland

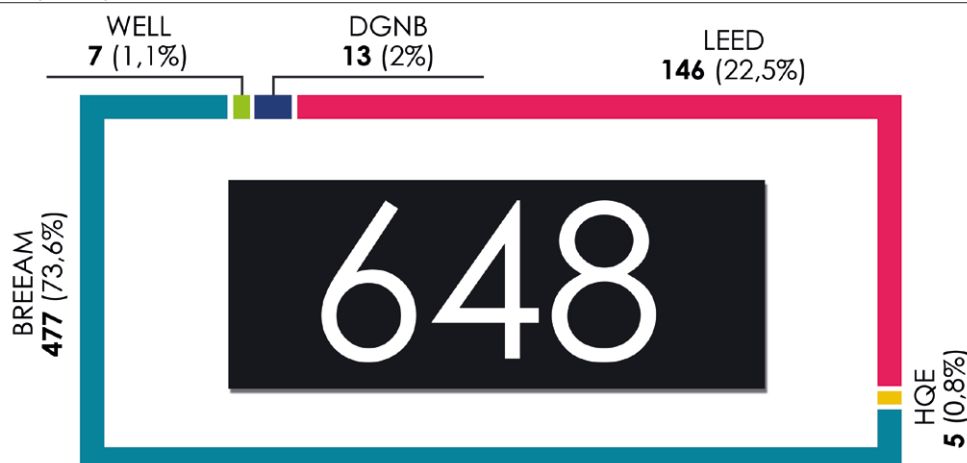
Certyfikacja budynków zielonych oraz projektowanie zrównoważone, jeszcze do niedawna kojarzone były w Polsce głównie z wysoką ceną inwestycji, podobnie zresztą, jak nowe technologie w budownictwie. Promowanie postaw proekologicznych oraz umocowanie w świadomości społecznej korzyści związanych ze zrównoważonym rozwojem:

środowiskowych, społecznych i finansowych, to proces, który trwa od wielu lat. Stopniowa zmiana podejścia do projektowania zrównoważonego, stosowanie systemów oceny wielokryterialnej budynków oraz widoczna zmiana w podejściu do koordynacji inwestycji na wszystkich jej etapach, wywarły również wpływ na lepsze wykorzystywanie narzędzi projektowych i wdrażanie założeń BIM. Uzupełniając projekt o potrzebne oraz poprawne parametry otwiera się możliwości w zakresie analizowania danych, co pozwala projektować w sposób jeszcze bardziej świadomy i zrównoważony. Ostatni rok pokazał, że projektanci coraz chętniej korzystają z zaawansowanych narzędzi wspomagających BIM.

W1 Powierzchnia użytkowa certyfikowanych obiektów



W2 Liczba certyfikowanych budynków

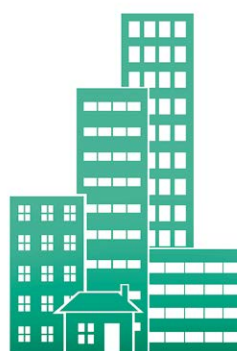


Najbardziej reprezentatywną daną obrazującą stan zaawansowania polskiego zrównoważonego budownictwa jest powierzchnia użytkowa certyfikowanych obiektów. Na dzień sporządzania raportu (marzec 2019) osiągnęła już prawie 14 mln m² (Wykres 1). Jest to przyrost o ponad 2 mln m² względem poprzedniego roku (w roku 2018, względem 2017, przybyło 1,6 mln m² powierzchni). W ciągu roku od ostatniej analizy przybyło aż 146 certyfikowanych obiektów. Dla porównania, rok wcześniej w zestawieniu pojawiły się 93 nowe budynki, a w roku 2017 było ich 81. Tym samym liczba certyfikowanych budynków osiągnęła 648 (Wykres 2). Zdarza się, że jeden certyfikat obejmuje kilka budynków w danym kompleksie. Te dane są również uwzględnione na tym wykresie. W kontekście historycznego rozwoju certyfikacji w Polsce (pierwszy budynek został certyfikowany w 2010 roku) liczba 648 obiektów jest imponująca.

Wykres 2 obejmuje wszystkie systemy certyfikacji i wszystkie rodzaje budynków. Co ważne, brane są pod uwagę budynki projektowane, budowane, jak i te istniejące przed dokonaniem procesu certyfikacji. Uwzględniane są również budynki precertyfikowane (LEED i WELL) oraz posiadające certyfikat interim (BREEAM). W poniższych statystykach nie są natomiast uwzględniane rejestracje.

Liderem zestawienia jest BREEAM z prawie 74-procentowym udziałem, kolejne systemy to LEED: prawie 23%, DGNB 2%, WELL 1%, a HQE 0,8%. Warto podkreślić jest roczny wzrost liczby budynków, który osiągnął 29% (rok wcześniej było to 23%). Liczba ta obrazuje wyraźną dynamikę wzrostu powszechności stosowania certyfikacji.

W3 Wzrost liczby certyfikowanych budynków

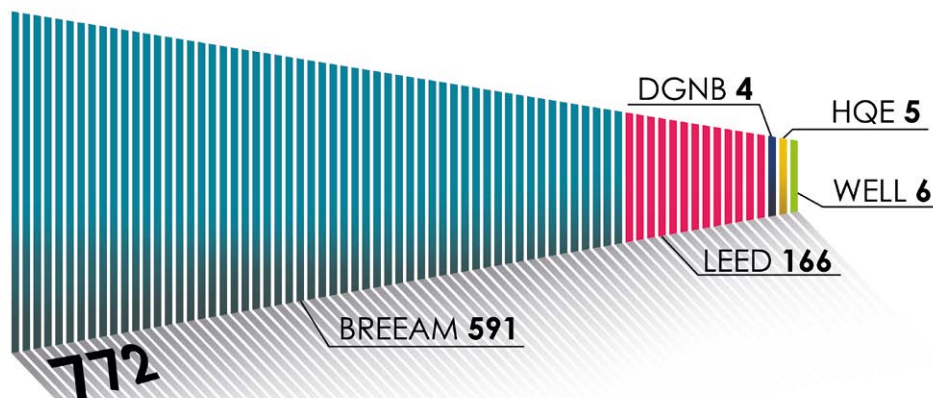


+ 29%

W tym miejscu warto przytoczyć liczbę certyfikatów wystawionych dla polskich budynków. Jest ona zawsze wyższa, niż liczba budynków, ponieważ część obiektów posiada dwa certyfikaty, szczególnie te certyfikowane w schemacie BREEAM

In-Use. W marcu 2019 mamy już 772 przyznane certyfikaty (Wykres 4). W ciągu roku przybyło ich 154, co jest dużą zmianą w stosunku do roku poprzedniego, kiedy pojawiło się 67 nowych certyfikatów.

W4 Liczba certyfikatów w Polsce



— POSZCZEGÓLNE SYSTEMY CERTYFIKACJI —

Rozpatrując roczne zmiany w kontekście poszczególnych systemów certyfikacji, widać, że w tym roku BREEAM wykazał się większą dynamiką i zanotował 34-procentowy przyrost liczby budynków. Rok wcześniej było to 17%. Z kolei LEED osiągnął 17-procentowy wzrost (w poprzednim roku przybyło 37% nowych projektów LEED).

Wykres 5 przedstawia budynki certyfikowane w systemie BREEAM. Nowe budynki, dla których ma zastosowanie schemat New Construction, podzielone są na 2 grupy: obiekty z certyfikatem typu *interim* (uzyskiwanym na etapie projektowym) oraz typu *final*² (uzyskiwane na etapie powykonawczym, po oddaniu budynku do użytkowania). Druga grupa to certyfikaty BREEAM In-Use, dedykowane istniejącym obiektom. Poziom ocen certyfikatów pozostaje bardzo wysoki – 89% to oceny Very Good i powyżej (Wykres 6).

System LEED reprezentowany jest w Polsce przez schematy Core & Shell oraz New Construction dla budynków nowych i Existing Building Operations & Maintenance dla obiektów istniejących. Natomiast schemat Commercial/Retail Interiors dedykowany jest dla powierzchni najemców, którzy mogą

certyfikować swoje biuro w danym budynku³. W systemie LEED można, ale nie trzeba, uzyskać precertyfikację projektu, stąd też ta kategoria ujęta jest osobno (Wykres 7).

Oceny uzyskiwane przez projekty w systemie LEED są na równie wysokim poziomie, jak w przypadku BREEAM: aż 93% z nich to oceny Gold i Platinum, natomiast aż 34% budynków ma najwyższe, platynowe oznaczenia.

W systemie DGNB ocenionych jest 13 budynków, 10 spośród nich to nowe obiekty przemysłowe należące do jednego kompleksu, dwa to istniejące centra handlowe poddane gruntownej modernizacji, a najnowszy budynek, to nowe centrum logistyczne.

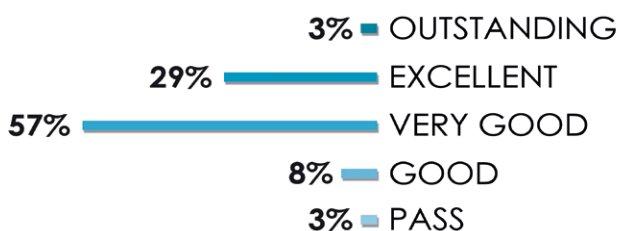
Francuski system HQE od samego początku koncentruje się w Polsce na budownictwie mieszkaniowym. Do tej pory użyto go w pięciu projektach mieszkaniowych.

Najnowszy z systemów, WELL Building Standard, został wybrany przez obiekty biurowe. Dwa projekty uzyskały certyfikat, a pozostałe pięć budynków ujmowanych w niniejszym zestawieniu to obiekty precertyfikowane. Warto tutaj zaznaczyć, że 16 kolejnych budynków jest zarejestrowanych.

W5 Budynki certyfikowane w BREEAM



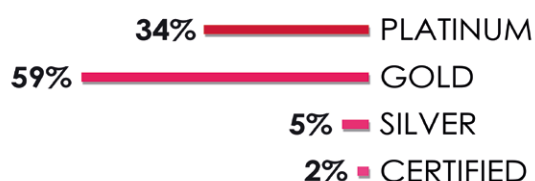
W6 Oceny certyfikatów BREEAM



W7 Budynki certyfikowane w LEED



W8 Oceny certyfikatów LEED



² Jeżeli budynek uzyskał certyfikat typu *final*, zastępuje on automatycznie certyfikat typu *interim* – budynki nie są liczone podwójnie.

³ Na potrzeby niniejszej analizy przyjęto, że budynki, w ramach których przyznano jedynie certyfikat Commercial/Retail Interiors też są liczone jako budynek certyfikowany (takich obiektów jest 10). W przypadku, gdy budynek posiada dwa certyfikaty – dla całego budynku i powierzchni najemcy, budynek jest liczony jednokrotnie.



Paweł Żuczek

Technical Manager, Reino Partners

Zarządzając funduszami i inwestycjami na rynku nieruchomości, nie sposób nie zauważyć ciągłego wzrostu znaczenia zielonej certyfikacji. Certyfikacja projektów deweloperskich to dla inwestorów dowód na minimalizowanie wpływu na środowisko i wyższą jakość środowiska pracy użytkowników obiektu.

Z perspektywy właściciela nieruchomości niezwykle ważny jest dla nas certyfikat dla istniejących budynków. Choć nie jest to jeszcze popularny trend i duża część inwestorów poprzestaje na certyfikacie Core & Shell, to jednak certyfikacja taka, jak LEED EB:OM jest swego rodzaju weryfikacją, czy to, co wcześniej zakładał deweloper, zostało spełnione przy w pełni zasiedlonym budynku. Jest to także szansa na świeże spojrzenie na nieruchomość i znalezienie nowych możliwości optymalizacji. Pozwala ona również szybko wykryć i zareagować na ewentualne błędy w obsłudze nieruchomości, które w efekcie nieodpowiedniego zarządzania mogłyby przyczynić się do wzrostu kosztów eksploatacyjnych czy pogorszenia relacji z najemcami.

Wszystkie systemy certyfikacji dają możliwość podjęcia procesu certyfikacji na etapie projektu budynku lub dla istniejącego już obiektu. Stąd też dopiero bliższe przyjrzenie się podziałowi na certyfikację budynków nowych i istniejących da pełen obraz rynku. Należy też podkreślić, że o ile dla obiektów nowoprojektowanych wszystkie systemy stawiają podobne wymagania, to dla budynków istniejących różnią się one znacząco pod kątem zakresu, dokładności i kosztów, co ma bezpośrednie przełożenie na liczbę certyfikowanych budynków w każdym z systemów.

Wykres 9 i Wykres 10 przedstawiają liczbę nowych i istniejących certyfikowanych budynków. Udział budynków nowych, projektowanych według wytycznych któregoś z analizowanych systemów wynosi 66%. Jest to 2% mniej niż rok wcześniej. Budynki istniejące stanowią 34% całości wszystkich certyfikowanych obiektów i jest to wzrost o 2% względem zeszłorocznej analizy.

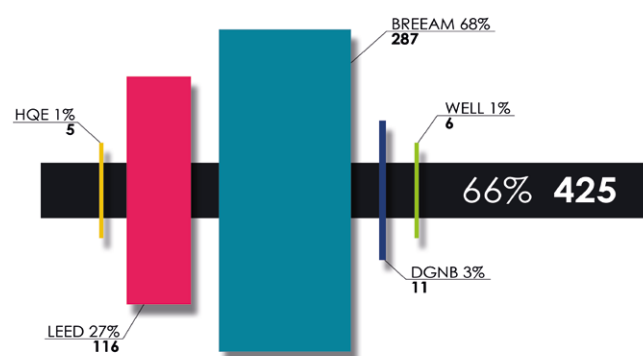
Roczna dynamika wzrostu liczby budynków w podziale na nowe i istniejące wykazała dokładnie odwrotne tendencje, niż rok wcześniej – nowe budynki zanotowały 25-procentowy wzrost (rok wcześniej 32%), z kolei istniejących budynków przybyło aż 37% (rok wcześniej bardzo słaby wzrost o 7%).

Zesłoroczny niewielki wzrost liczby certyfikowanych obiektów istniejących wynikał z faktu, że wielu obiektom handlowym, certyfikowanym w schemacie BREEAM In-Use wygasła ważność certyfikatów i nie zdecydowały się ubiegać o niego ponownie. Jednakże zmieniło się to w ciągu ostatniego roku i zarówno budynki, które miały wcześniej certyfikat, jak i szereg tych, które go nie posiadały, zdobyły certyfikaty BREEAM In-Use, dzięki czemu odnotowaliśmy aż 37-procentowy przyrost liczby istniejących budynków certyfikowanych.

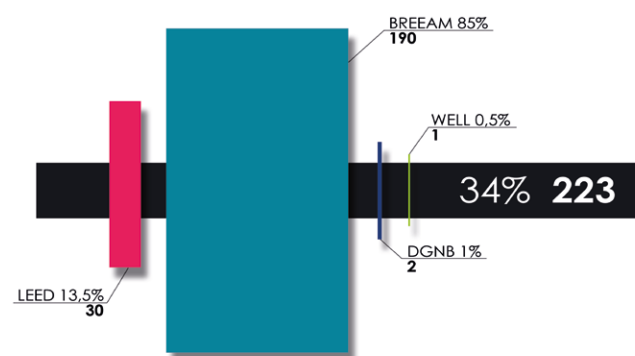
W analizowanym okresie przybyło 86 nowych budynków (rok temu 83). Spośród 425 nowych obiektów, 372 zostały już ukończone, natomiast 53 z nich jest nadal w trakcie budowy. Przyglądając się powierzchni zajmowanej przez budynki nowe i istniejące (Wykres 11 i Wykres 12), widać, że 61% powierzchni użytkowej wszystkich certyfikowanych obiektów należy do budynków nowoprojektowanych. Wartość ta zmalała o 1% na korzyść budynków istniejących w porównaniu z poprzednią analizą.

W ciągu roku przybyło prawie 1,2 mln m² powierzchni użytkowej w budynkach nowoprojektowanych, natomiast w budynkach istniejących, które poddano certyfikacji – 0,9 mln m².

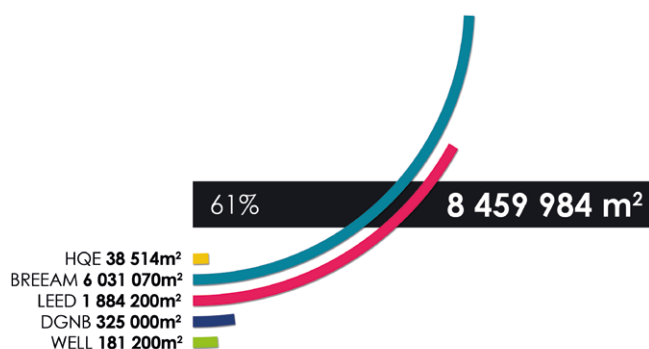
W9 Certyfikowane budynki nowopowstające



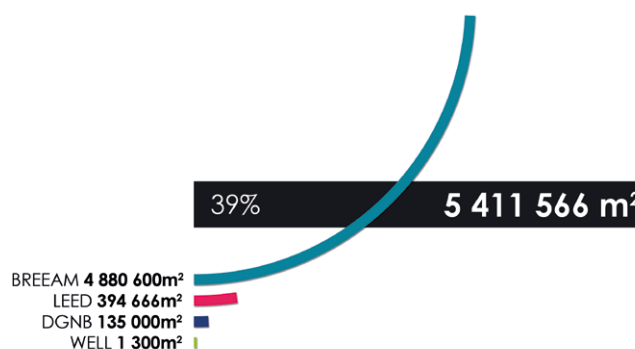
W10 Certyfikowane budynki istniejące



W11 Powierzchnia użytkowa certyfikowanych nowopowstających obiektów



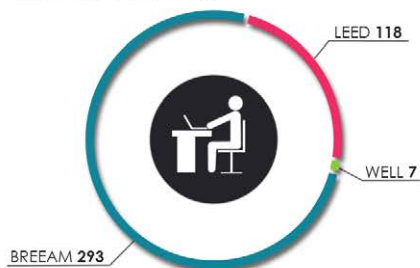
W12 Powierzchnia użytkowa istniejących certyfikowanych obiektów



PODZIAŁ BRANŻOWY CERTYFIKOWANYCH BUDYNKÓW

W13 Podział branżowy certyfikowanych budynków

OFFICE | 418 | 64,5%



RETAIL | 103 | 15,9%



INDUSTRIAL | 86 | 13,3%



RESIDENTIAL | 28 | 4,3%



HOTEL | 10 | 1,5%



SCHOOL | 3 | 0,5%



W Polsce, podobnie jak na całym świecie, to sektor nieruchomości biurowych wiodzie prym wśród certyfikowanych obiektów. W tym roku udział ten spadł nieznacznie do 64,5% (z 66,7%). Nieruchomości handlowe stanowią z kolei prawie 16% certyfikowanych obiektów (rok wcześniej było to 17,3%). Prawie 2-procentowy wzrost udziału zanotowały nieruchomości przemysłowe, osiągając 13,3%. Podobny wzrost można zaobserwować w nieruchomościach mieszkaniowych, których

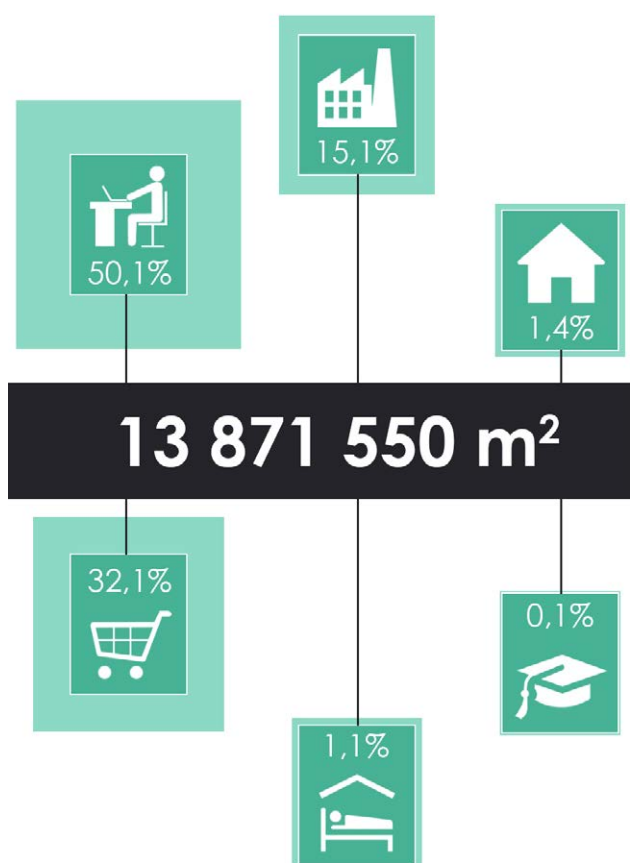
udział wynosi obecnie 4,3% (rok wcześniej 2,4%). W dalszej części raportu przedstawimy szczegółową analizę tego sektora.

Udział hoteli spadł minimalnie, do 1,5%, za to szkół wzrósł do 0,5% (z 0,2%), możemy się już bowiem pochwalić trzema certyfikowanymi jednostkami edukacyjnymi.

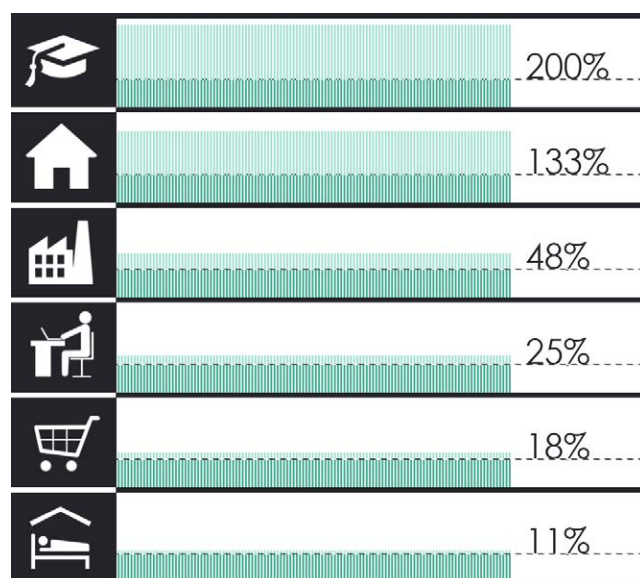
W podziale powierzchni na poszczególne sektory rynku widać, że nieruchomości biurowe stanowią 50%, zaś udział nieruchomości handlowych wynosi 32% (Wykres 14).

Rozpatrując roczną dynamikę wzrostu liczby certyfikacji w każdym z sektorów w ujęciu procentowym (Wykres 15), uzyskujemy 200% dla szkół (z jednej rok wcześniej do trzech obecnie), a 133% dla sektora mieszkaniowego, co podobnie jak rok wcześniej stanowi duży wzrost. Przyrost w branży przemysłowej był również bardzo znaczący i wyniósł 48% (w zeszłym roku 49%). Certyfikowanych nieruchomości biurowych przybyło 25% (rok wcześniej 24%), a handlowych 18% (rok wcześniej 1%). Branża hotelowa odnotowała 11-procentowy wzrost (w poprzednim roku 29%).

W14 Udział powierzchni użytkowej certyfikowanych budynków według branż



W15 Roczny przyrost certyfikowanych budynków według branż





Beata Dziędzic

Ekspert ds. zielonych ścian, współwłaścicielka 4Nature System – Wertykalni

Z punktu widzenia wprowadzania natury do biur, czyli tego, czym na co dzień zajmuje się 4Nature System – Wertykalni, najważniejszą kategorią w systemach certyfikacji budynków jest IEQ – Indoor Environmental Quality. Punkty w tej kategorii nie są przyznawane bezpośrednio za wprowadzenie roślinności do wnętrza budynku, ale mogą być

przyznane za zastosowanie metod, które przyczynią się do usuwania lotnych związków organicznych oraz innych zanieczyszczeń z powietrza. Natomiast efektywność roślin w tym zakresie została już udowodniona przez szereg badań.

Wprowadzenie natury do biur (zwane biofilij) czy zastosowanie ścian biofiltrujących, ma wpływ na poprawę zdrowia pracowników (natura działa kojąco na człowieka, redukując jego stres) oraz zmniejszenie potrzeby nawilżenia powietrza (żywe rośliny potrafią podnieść wilgotność nawet o 5%, co oszczędza wodę i energię). Obszary te są uwzględniane w systemach certyfikacji wielokryterialnej. WELL Building Standard jest w tym zakresie najbardziej zaawansowany, ponieważ uwzględnienie w projekcie (zarówno wnętrza, jak i zewnętrznej części budynku) dostępu do natury, zarówno bezpośredniego – w postaci roślin, wody, światła czy widoków – jak i pośredniego, poprzez użycie naturalnych materiałów, wzorów, kolorów czy obrazów, jest wymagane.

W16 Wzrost liczby budynków według branż



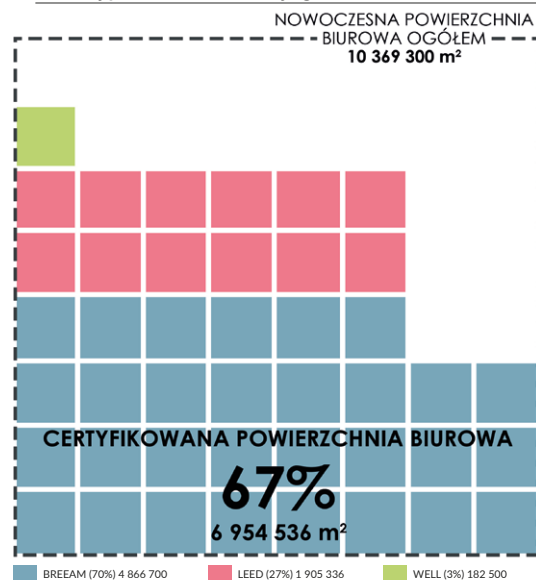
Oczywiście te same dane prezentowane w postaci liczby budynków wyglądają zgoła inaczej, co przedstawiono na Wykresie 16.

Na koniec 2018 roku w Polsce było dostępnych 10,3 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej⁴. Z tego aż 67% stanowi powierzchnia certyfikowana (Wykres 17). Stanowi to 5-procentowy wzrost w porównaniu do poprzedniego roku. Na przestrzeni dwóch lat wzrost ten wyniósł 10%. Widać zatem, że sektor zaadaptował już certyfikację jako standard.

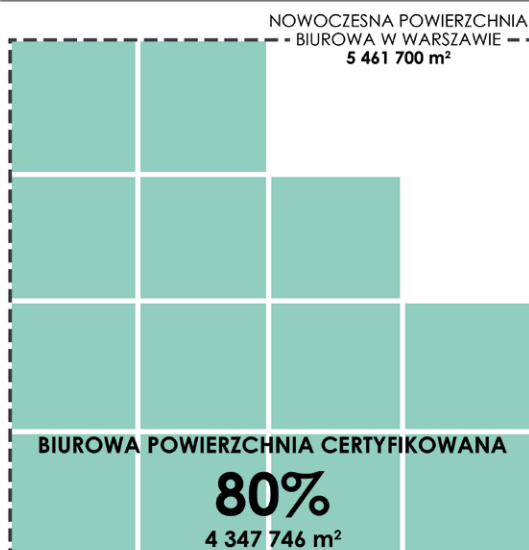
Co ciekawe, w analizie wyłącznie dla terenu Warszawy wskaźnik ten wzrasta do 80%. Można więc śmiało stwierdzić, że w Warszawie nie powstają już niecertyfikowane obiekty biurowe (Wykres 18).

W zeszłym roku po raz pierwszy wyliczyliśmy stosunek certyfikowanej powierzchni handlowej do nowoczesnej powierzchni handlowej ogółem – wyniósł on 33%. Na koniec roku 2018 Polska dysponowała 12,12 mln m² nowoczesnej powierzchni handlowej⁵, z czego aż 37% stanowiły obiekty certyfikowane (Wykres 19).

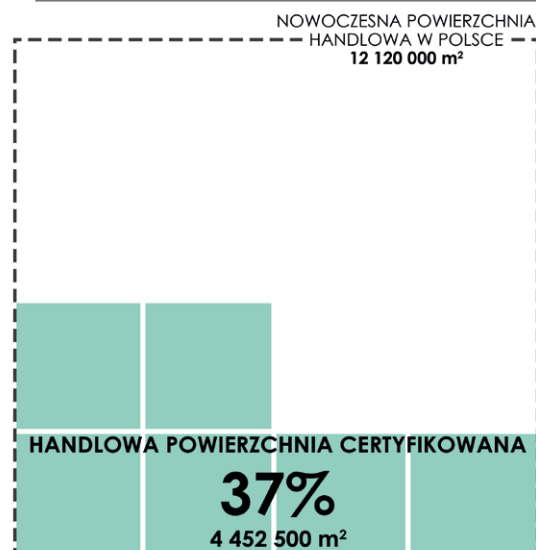
W17 Udział certyfikowanej powierzchni biurowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni biurowej ogółem



W18 Udział certyfikowanej powierzchni biurowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie



W19 Udział certyfikowanej powierzchni handlowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni handlowej ogółem



⁴ JLL, Rynek biurowy w Polsce 2018, <<https://www.bazabiur.pl/reports/rynek-biurowy-w-polsce-iv-kw-2018-r-208.pdf>> [13.03.2019]

⁵ Polska Rada Centrów Handlowych, Raport PRCH Retail Research Forum za II poł. 2018, <<https://prch.org.pl/pl/baza-wiedzy>> [13.03.2019]

CERTYFIKACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH



Artur Łęczyński

Koordinator ds. Zrównoważonego Rozwoju i Innowacji, Skanska Residential Development Poland

Wprowadzanie zielonych rozwiązań oraz certyfikacja środowiskowa budynków mieszkalnych stają się trendem. Z jednej strony zainteresowanie deweloperów zrównoważonym budownictwem wynika z rosnących wymagań krajowych i unijnych, związanych z zapewnieniem efektywności energetycznej. Z drugiej napędzane jest ono przez samych kupujących i pozytywną modę na ekologię. Oczywiście świadomość konsumentów środkowoeuropejskich jest niższa niż np. w krajach skandynawskich. Niemniej za dekadę powinniśmy osiągnąć punkt rozwoju, w którym uznana certyfikacja budynku mieszkalnego stanie się jednym ze standardów. Teraz taką sytuację mamy na rynku nieruchomości komercyjnych – biura niespełniające najlepszych zielonych praktyk są poza zainteresowaniem inwestorów. I choć branża mieszkaniowa jest pod względem powszechności i wdrożenia certyfikacji 15-20 lat za biurową, to wszystkie przesłanki wskazują, że za jakiś czas system BREEAM i jemu podobne będą jednymi z kluczowych czynników decydujących o zakupie mieszkania.

W tegorocznym raporcie przyjrzymy się bliżej sektorowi mieszkaniowemu, ponieważ jego dynamiczny wzrost napawa optymizmem i wskazuje kierunek przyszłych zmian. Oczywiście prekursorzy tych zmian stoją w obliczu najtrudniejszego zadania: pokazania potencjalnym mieszkańcom, że warto inwestować w certyfikowane mieszkanie, ponieważ w dłuższej perspektywie koszty jego eksploatacji będą niższe, a zdrowie i samopoczucie domowników lepsze. Aby certyfikacja mieszkaniowa miała szansę na dalszy dynamiczny rozwój, z pewnością cena metra kwadratowego w takiej inwestycji nie powinna odbiegać od standardów rynkowych. Jedynie w takich warunkach nastąpi upowszechnienie ekologicznych budynków mieszkalnych.

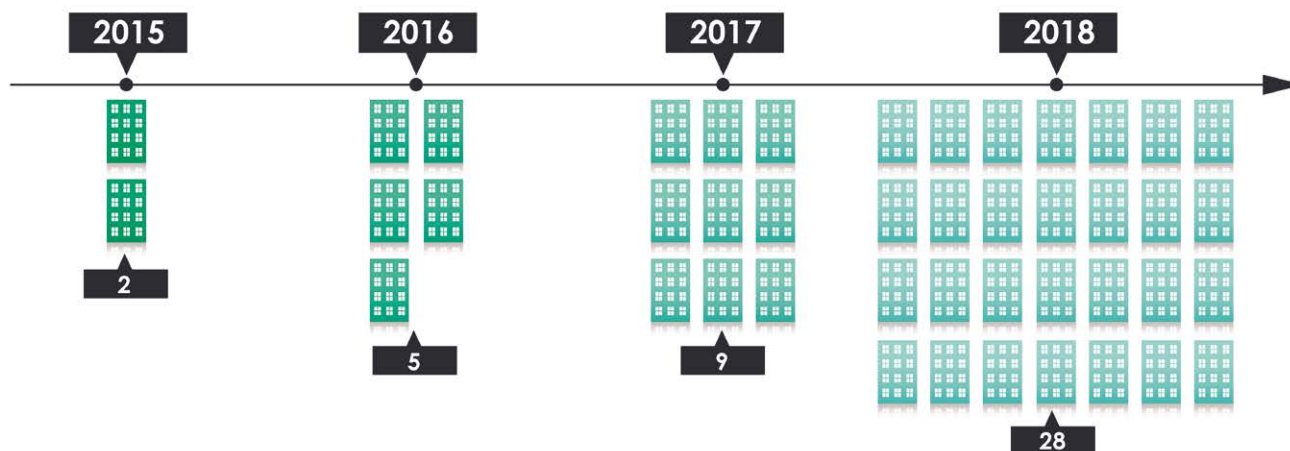
Jak pokazuje Wykres 20, rok 2015 to debiut certyfikacji mieszkaniowej w Polsce. Pierwsze dwa projekty były certyfikowane we francuskim systemie HQE. W roku 2016 liczba projektów

wzrosła do 5, z czego 4 były certyfikowane w HQE, a system BREEAM Residential zadebiutował w tym roku w pierwszym projekcie. Rok 2017 to wzrost do 9 budynków, a przełomowym okazał się rok 2018, w którym certyfikowano kolejnych 19 budynków, co w sumie dało 28 obiektów. Na marzec 2019 stan ten nie uległ zmianie, mamy 28 certyfikowanych budynków mieszkalnych, 23 w systemie BREEAM, a 5 w systemie HQE (Wykres 21).

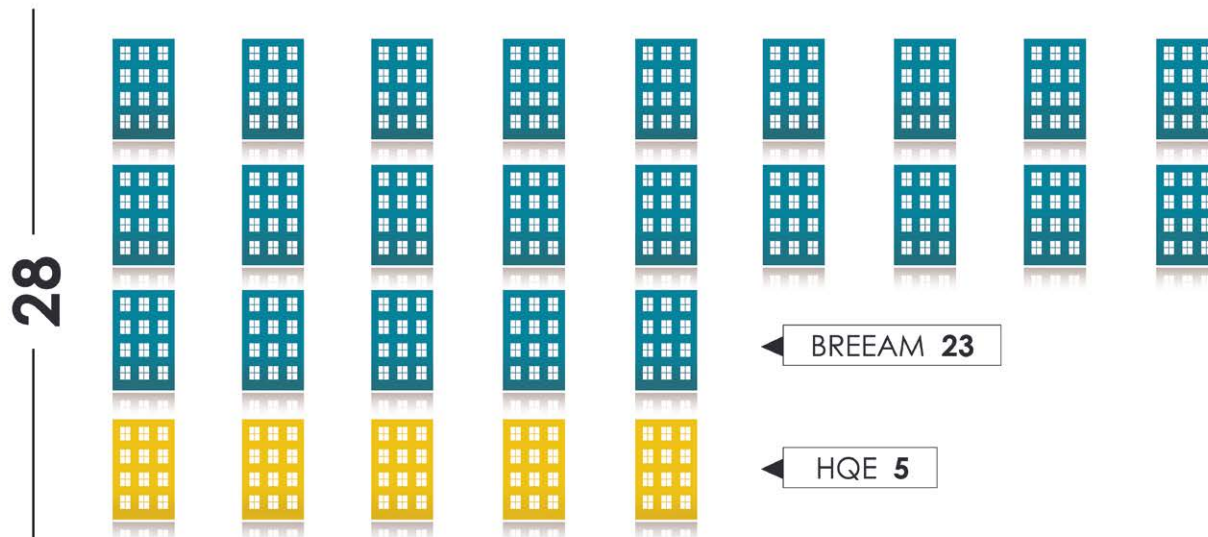
Ważną jest informacja, kiedy budynki były bądź będą (bo wiele z nich jest jeszcze w budowie) dostępne dla mieszkańców. Informacje te przedstawiono na Wykresie 22.

Początki bywają trudne. Widać to przez pryzmat uzyskiwanych ocen. Zarówno deweloperzy, zespoły projektowe, jak i wykonawcy pracujący nad certyfikowanym projektem danego typu po raz pierwszy, napotykają nowe wyzwania. Stąd też pomimo faktu, że w ogólnym zestawieniu ocen certyfikatów

W20 Historyczny wzrost liczby certyfikowanych budynków mieszkalnych



W21 Liczba certyfikowanych budynków mieszkalnych w poszczególnych systemach





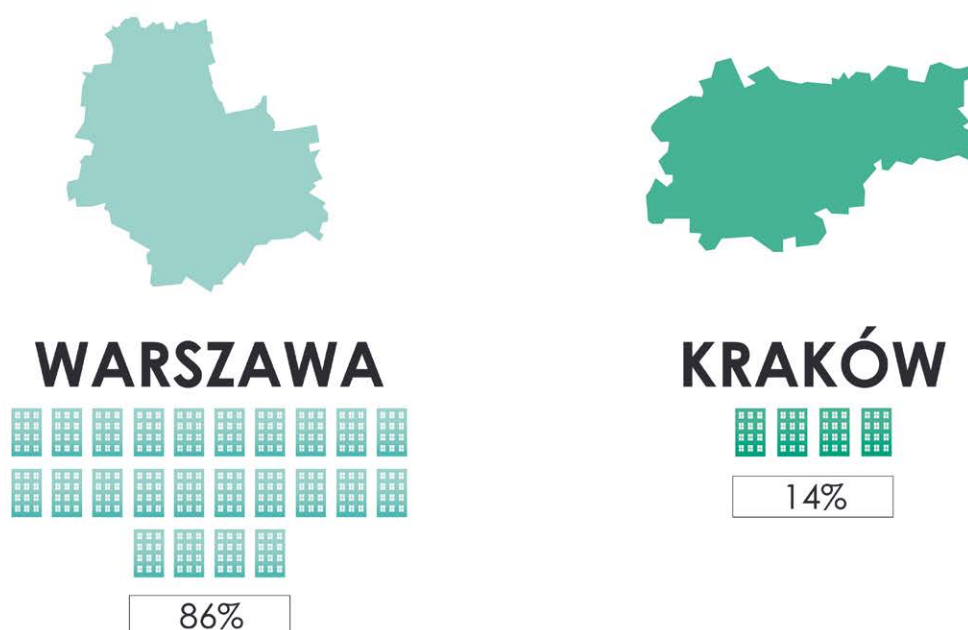
wypadamy bardzo dobrze, przyglądając się uważniej certyfikatom mieszkaniowym zauważymy niższy poziom ocen (Wykres 23). Niezależnie od tego widać, że z roku na rok nowe projekty uzyskują coraz wyższe oceny.

Geograficzne rozłożenie certyfikowanych apartamentowców nie będzie zaskakujące dla uważnych obserwatorów rynku: 86% z nich znajduje się w Warszawie, a 14% w Krakowie (Wykres 24).

W23 Zestawienie ocen uzyskanych przez budynki mieszkalne



W24 Rozkład geograficzny certyfikowanych budynków mieszkalnych

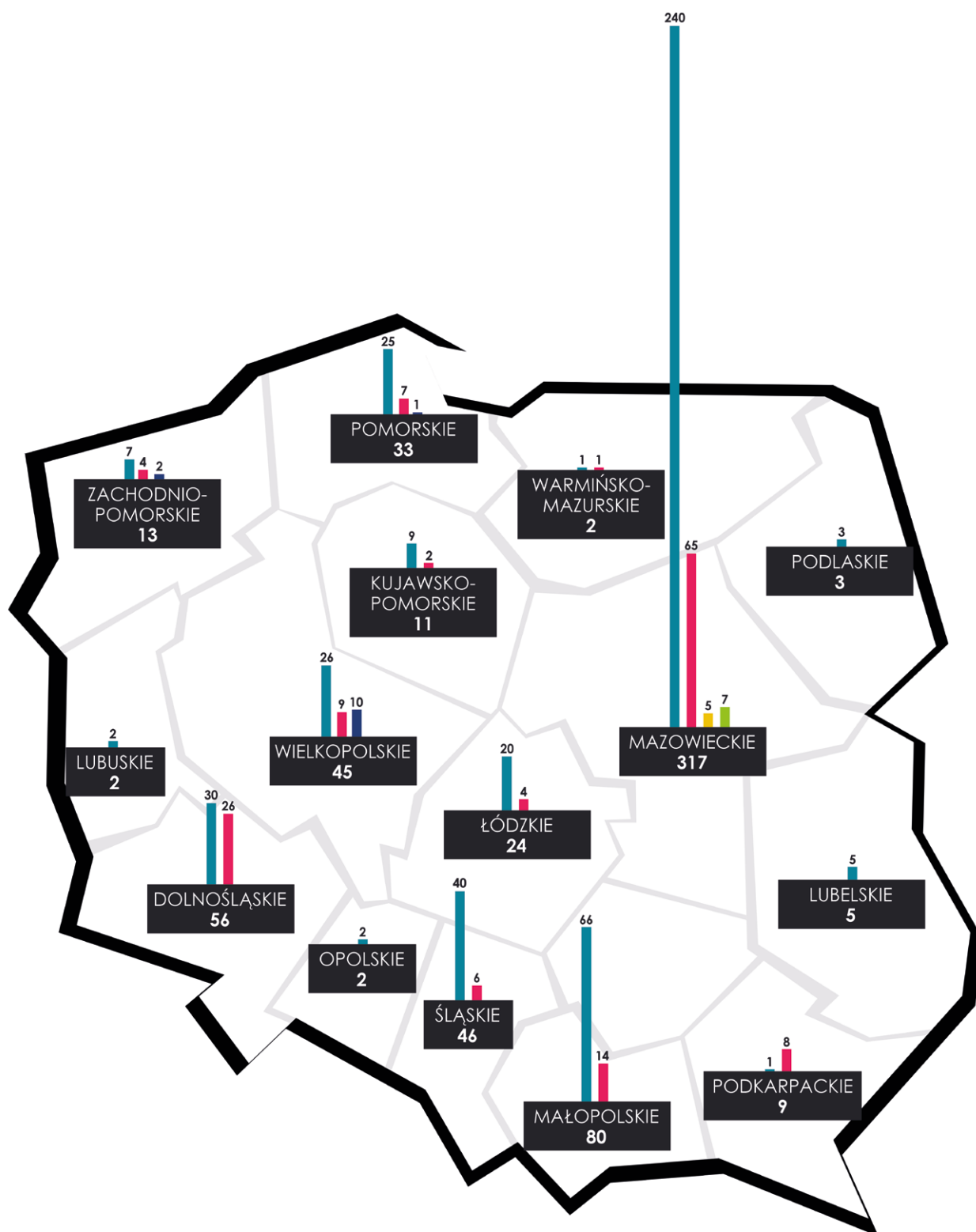


PODZIAŁ TERYTORIALNY CERTYFIKOWANYCH OBIEKTÓW

Rozmieszczenie certyfikowanych budynków na mapie Polski (Wykres 25) nie ulega znaczącym zmianom. Z 317 budynkami województwo mazowieckie pozostaje niekwestionowanym liderem. Oznacza to, że 49% certyfikowanych budynków wybudowano na Mazowszu (głównie w Warszawie). O kolejne miejsca każdego roku rywalizują ze sobą województwa: małopolskie, dolnośląskie, wielkopolskie i śląskie.

W obecnym zestawieniu Małopolska zdystansowała się do kolejnych województw, osiągając poziom 80 budynków i wzrost o 45% w stosunku do roku poprzedniego. Trzecie na podium jest województwo dolnośląskie z 56 budynkami. Z kolei Śląsk przeskoczył w tym roku Wielkopolskę, co prawda tylko o jeden budynek, ale za to uzyskując 59-procentowy wzrost w porównaniu do zeszłego roku.

W25 Budynki certyfikowane według lokalizacji

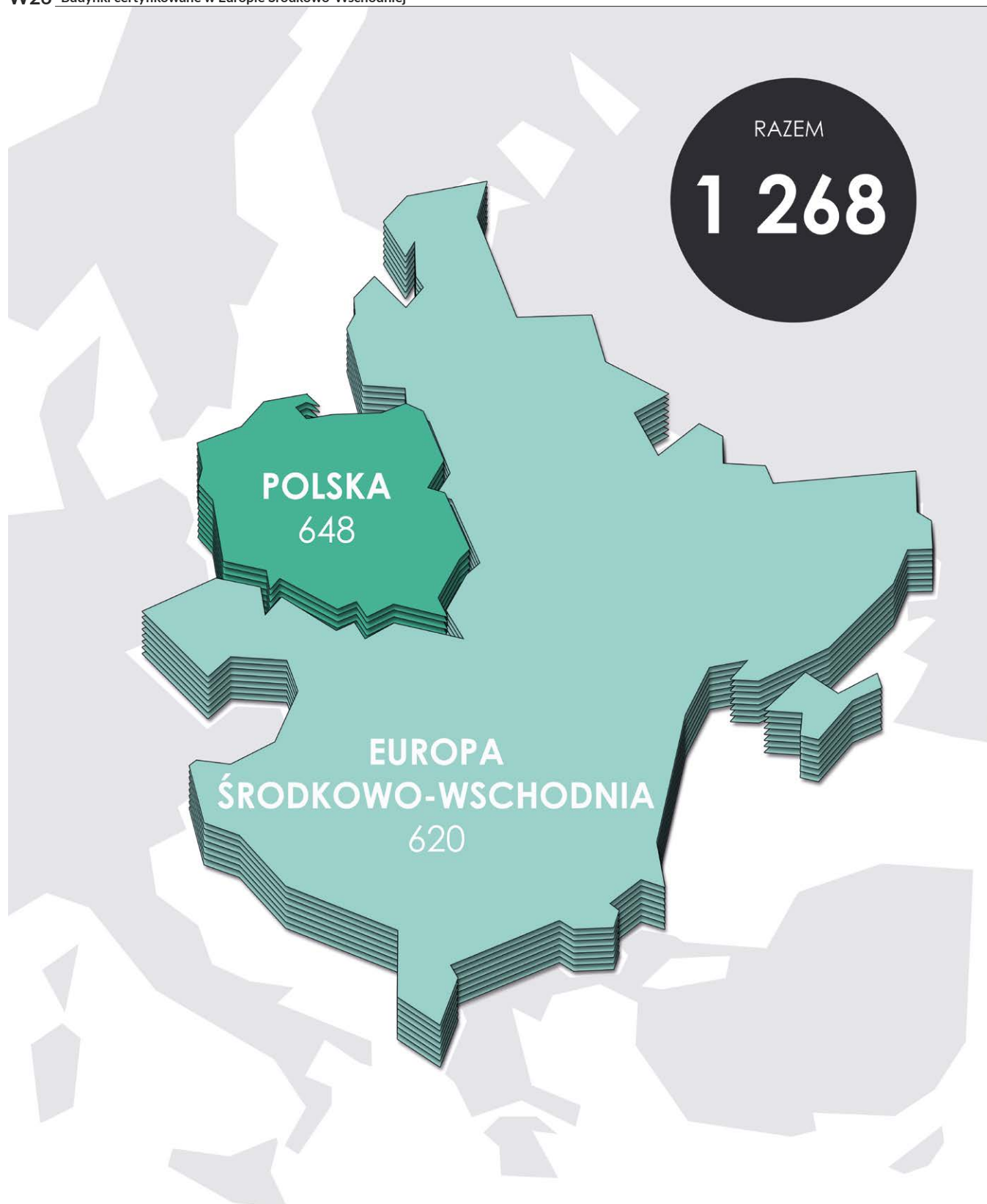


POLSKA NA TLE EUROPY ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ

Z roku na rok umacniamy naszą pozycję lidera w regionie. Z porównania liczby⁶ certyfikowanych budynków w systemach BREEAM, DGNB, HQE, LEED i WELL na obszarze

14 krajów Europy Środkowo-Wschodniej, wynika jasno, że w naszym kraju znajduje się 51% certyfikowanych obiektów regionu (Wykres 26).

W26 Budynki certyfikowane w Europie Środkowo-Wschodniej



⁶ W czasie sporządzania niniejszej analizy, z ogólnodostępnych baz systemów BREEAM, DGNB, HQE, LEED i WELL uzyskano następujące liczby certyfikowanych budynków dla poszczególnych krajów: Czechy – 161, Rumunia – 139, Węgry – 133, Słowacja – 65, Bułgaria – 43, Litwa – 33, Serbia – 16, Estonia – 11, Łotwa – 7, Ukraina – 6, Chorwacja – 4, Słowenia – 2.

PODSUMOWANIE



Regina Gul

Członek Zarządu PLGBC, Senior Project Manager, JLL

Polska jest niekwestionowanym liderem certyfikacji ekologicznej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, posiadającym 51% certyfikowanych obiektów z całego regionu.

Certyfikacja ekologiczna na stałe zagościła w standardach budownictwa komercyjnego w naszym kraju. Niewątpliwie wynika to z faktu, iż inwestorzy są coraz bardziej świadomi korzyści płynących z posiadania w swoim portfolio ekologicznych i energooszczędnych budynków. Co więcej, świadomość najemców wzrasta i chętnie lokalizują swoje biura w certyfikowanych budynkach.

Z przedstawionych statystyk wyraźnie wynika, iż branża budowlana oswoiła się już z wymogami poszczególnych certyfikacji i chętnie je stosuje, co zaowocowało 5-procentowym wzrostem nowoczesnej certyfikowanej powierzchni biurowej w porównaniu do poprzedniego roku.

Bardzo optymistyczną prognozą jest rosnące zainteresowanie branży mieszkaniowej.

Najwyraźniej nabywcy mieszkań i apartamentów idą z duchem czasu i stawiają na ekologię nie tylko w biurze, ale i we własnym domu. Widać, że nasze społeczeństwo szybko edukuje się w tematyce zrównoważonego rozwoju i pragnie mieszkać i pracować we wnętrzach przyjaznych zarówno dla zdrowia, jak i dla kieszeni. Na razie tendencję tę widzimy na rynku warszawskim, gdzie nabywcy są skłonni zapłacić nieco więcej za ekologiczne lokum.

Bardzo pozytywnym trendem jest zainteresowanie zieloną certyfikacją wśród szkół, co daje nam nadzieję, że nasi najmłodsi będą spędzali szkolne godziny w zdrowych pomieszczeniach, a to z pewnością wpłynie korzystnie na ich zdolności poznawcze.

Branża hotelowa również odnotowała wzrost w stosunku do poprzedniego roku, co pozwala mieć nadzieję, że podobnie, jak w przypadku sektora biurowego, i tu zielona certyfikacja stanie się standardem.



Rafał Schurma

Prezydent i założyciel PLGBC, właściciel visio architects & consultants

Zgodnie z przewidywaniami, w kwestii liczby certyfikacji wyraźnie widać wzmocnienie się sektora biurowego, handlowego i przemysłowego. Podjęte wcześniej przez inwestorów decyzje o dobrowolnej certyfikacji obiektów biurowych dla 80% powstających w naszej stolicy budynków, to wynik, którym można się pochwalić w dowolnym miejscu na świecie. To wyraźny sygnał dla pozostałych miast z pierwszej dziesiątki w kraju, że ryzyko nieposiadania rozpoznawalnego certyfikatu wielokryterialnego (typu LEED, BREEAM, WELL) dla podejmowanych w chwili obecnej inwestycji, odbija się na procencie wynajętych powierzchni już w ciągu najbliższych kilku lat, a wartość nieruchomości przy jej sprzedaży może być z tego powodu, delikatnie mówiąc, „zauważalnie negocjowalna”.

Osobiście bardzo mnie cieszy wysyp certyfikacji w sektorze budynków przemysłowych (oraz magazynowych), które zajmują również coraz więcej miejsca w portfolio certyfikacji mojej firmy. To właśnie budynki produkcyjne dołączyły do sektora biurowego i handlowego, stanowiąc w chwili obecnej trzon zielonych budynków w Polsce, które spełniają restrykcyjne wymagania wspomnianych certyfikacji.

Pozostaje nam wytypować kolejny sektor, który w nadchodzących latach będzie starał się nadrobić zaległości w stosunku do wspomnianej pierwszej trójki. W mojej ocenie, oprócz godnych zauważenia obiektów hotelowych, na szczególną uwagę zasługuje rynek budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. PLGBC podjęło już starania, aby oprócz regularnych publikacji branżowych, podstawowe informacje o zrównoważonym budownictwie docierały również do prasy ogólnej, opiniotwórczej czy też life-stylowej. To właśnie działania informacyjne docierające do przyszłych użytkowników tych mieszkań są najważniejsze w kształtowaniu zainteresowania i popytu na takie mieszkania czy apartamenty, a prognozy płynące od liderów rynku w zakresie zrównoważonego rozwoju w sektorze budownictwa nie pozostawiają w tej kwestii żadnych wątpliwości. Indywidualni, coraz bardziej świadomi użytkownicy pojawiają się nie tylko w Warszawie czy Krakowie, gdzie możemy się już cieszyć takimi certyfikowanymi realizacjami.

SZKOLENIA PLGBC

plgbc.org.pl/szkolenia-plgbc

Kontakt: Magdalena Wojtas
E: mwojtas@plgbc.org.pl, M: +48 537 445 958



PLGBC

Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

**ZOSTAŃ KONSULTANTEM
ZIELONEGO BUDOWNICTWA:**

FIRMOWE SZKOLENIA DEDYKOWANE

POSTAW NA ROZWÓJ SVOJEJ
FIRMY, BAZUJĄC NA
DOŚWIADCZENIACH
ŚWIATOWYCH LIDERÓW

CO ZYSKASZ:

INDYWIDUALNIE OPRACOWANY
PROGRAM SZKOLENIA
PRACĘ NA KONKRETNÝCH
PRODUKTACH FIRMY
ANALIZĘ MOŻLIWOŚCI
ROZWOJU
PRAKTYCZNE CASE STUDIES
PRZEWAGĘ NAD KONKURENCJĄ
...ORAZ PAKIET NIEZBĘDNYCH
MATERIAŁÓW I BEZCENNYCH
ARGUMENTÓW DLA DAŁSZEGO
ROZWOJU

ZAUF AJ LIDEROM
I WYPRZEDŹ KONKURENCJĘ!

EGZAMIN + UPRAWNIENIA

ASESOR LEED

GREEN ASSOCIATE,
LEED AP

LEED ONLINE

EGZAMIN + UPRAWNIENIA

ASESOR BREEAM

INTERNATIONAL
NEW CONSTRUCTION,
IN-USE, BREEAM AP

EGZAMIN +
AKREDYTACJA IWBI

WELL AP

WARSZTATY
+ AKREDYTACJA IWBI

WELL

**ZIELONE
BUDOWNICTWO
- STANDARDY
I CERTYFIKACJA**

**NAJLEPSI TRENERZY W POLSCE
INDYWIDUALNIE USTALANY PROGRAM**

Autor:

Alicja Kuczera, PLGBC

Konsultacja merytoryczna:

Regina Gul, JLL

Rafał Schurma, visio

Korekta:

Marta Szczepanik, PLGBC

Opracowanie graficzne:

Anita Stasiak

**PLGBC**

Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

POLSKIE STOWARZYSZENIE BUDOWNICTWA EKOLOGICZNEGO
POLISH GREEN BUILDING COUNCIL - PLGBC

ul. Konarskiego 18C/2-11A

44-100 Gliwice

biuro@plgbc.org.pl

tel. +48 515 280 575

www.plgbc.org.pl

Znajdź nas:



Wydrukowano na papierze Cyclus Offset (100% makulatury)

