



PLGBC

Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

CERTYFIKACJA ZIELONYCH BUDYNKÓW W LICZBACH

RAPORT 2020

SPIS TREŚCI

Podsumowanie okresu marzec 2019 – marzec 2020	2
Dane ogólne	3
Poszczególne systemy certyfikacji	6
Budynki nowe i istniejące	8
Podział branżowy certyfikowanych budynków	10
Obiekty magazynowo-przemysłowe	12
Budownictwo mieszkaniowe	14
Podział terytorialny certyfikowanych obiektów	16
Polska na tle Europy Środkowo-Wschodniej	17
Podsumowanie	17

Podobnie jak w poprzednich latach, tak i w minionym roku w zrównoważonym budownictwie zaznacza się wysoka aktywność. Coraz wyraźniej widać polaryzację poszczególnych sektorów z nową dynamiką wzrostów, zaś mapa zrównoważonych budynków w Polsce dynamicznie się zagęszcza.

Wypełniając swoją misję, Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego dostarcza rzetelnych i aktualnych danych gromadzonych w bazie budynków certyfikowanych w obecnych w Polsce międzynarodowych systemach certyfikacji: BREEAM, DGNB, HQE, LEED i WELL¹. Niniejsze opracowanie stanowi roczną analizę danych i trendów zaobserwowanych w zielonym budownictwie w Polsce.

©2020 PLGBC. Niniejszy dokument został przygotowany przez PLGBC, a jego treść nie stanowi żadnego zobowiązania ani rekomendacji ze strony PLGBC i obowiązuje na dzień jego sporządzenia. Jakiegokolwiek wykorzystanie treści tej publikacji w całości bądź części, musi zawierać pełną informację o tytule, autorach oraz PLGBC jako właścicielu praw autorskich.

Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC (Polish Green Building Council) jest organizacją pozarządową, która od 2008 roku realizuje misję radykalnej poprawy projektowania, budowania i użytkowania budynków w Polsce tak, aby zrównoważone budownictwo stało się normą.

Jako organizacja członkowska, jesteśmy zjednoczonym głosem obecnych i przyszłych liderów naszej branży. Wspólnie dążymy do przeprowadzenia znaczącej transformacji środowiska budowlanego, aby uczynić je zdrowym i zrównoważonym. To nasza odpowiedź na zmiany klimatyczne i dbałość o planetę.

Autor:
Alicja Kuczera, PLGBC

Konsultacja merytoryczna:
Rafał Schurma, PLGBC, visio | architects and consultants

Wykresy:
Anita Stasiak

Korekta i opracowanie graficzne:
Marta Szczepanik, PLGBC

¹ <https://baza.plgbc.org.pl/>

PODSUMOWANIE OKRESU MARZEC 2019 – MARZEC 2020

Najwyraźniejszą obserwacją tego okresu jest bardzo duży wzrost w liczbie certyfikowanych obiektów magazynowych. Branża logistyczno-przemysłowa coraz częściej decyduje się na certyfikację nowych inwestycji.

Widać aż 70-procentowy wzrost powierzchni tego typu obiektów, które poddano ocenie w którymś z systemów. Więcej szczegółów dotyczących tego sektora przedstawiono w dedykowanej sekcji dotyczącej tych obiektów.

Oto pozostałe najciekawsze obserwacje z okresu od marca 2019 do marca 2020:

- Polska pozostaje liderem certyfikacji w Europie Środkowo-Wschodniej (51% certyfikowanych obiektów z tego regionu znajduje się na terenie naszego kraju).
- Pierwsza w Polsce inwestycja mieszkaniowa została oceniona w dwóch systemach – budynki osiedla La Melodie (Bouygues Immobilier Polska) oprócz certyfikatu HQE, uzyskały certyfikat BREEAM.
- Pięć pięter biurowca Spark, zajmowanych przez grupę Skanska, otrzymało certyfikat LEED Commercial Interior na poziomie Platinum, ze znakomitą wynikiem 90 punktów – najlepszym w Europie Środkowo-Wschodniej. Tym samym, budynek może pochwalić się już pięcioma certyfikatami – WELL Core & Shell i WELL New & Existing Interiors oraz LEED C&S i LEED CI, a także Obiekt bez Barier, przyznawanym przez Fundację Integracja.
- Budynek Rondo 1 został po raz drugi recertyfikowany, tym razem na nowych zasadach – w wersji LEED v4.1 Recertification. Jest to pierwszy budynek w Polsce recertyfikowany już drugi raz, i pierwszy w tej wersji systemu.
- Do grona budynków z drugim certyfikatem – dla budynków istniejących (Malta House, Rondo 1, Kapełanka 42B) dołączył Warsaw Financial Center.
- W systemie oceny wielokryterialnej certyfikowano pierwszą restaurację: KFC w Krakowie (LEED New Construction).
- W Markach powstaje już druga szkoła certyfikowana w systemie BREEAM. Tym samym mamy w Polsce 4 certyfikowane placówki edukacyjne.



MACIEJ KIEPAL
Dyrektor Sprzedaży
Armstrong Ceiling Solutions

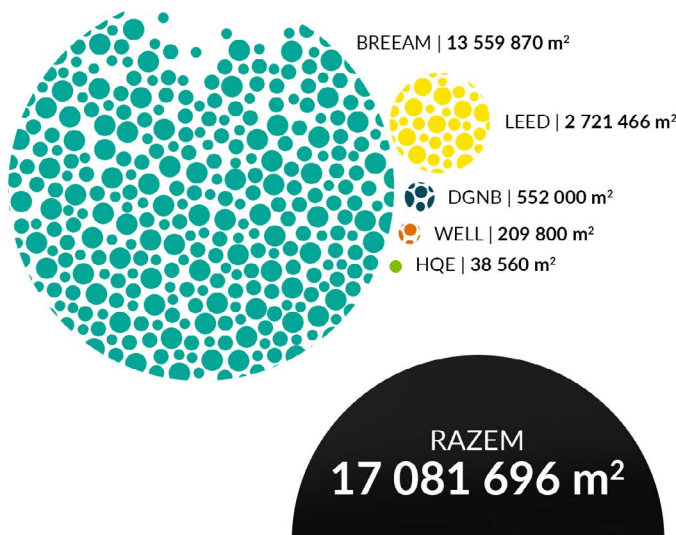
W podejściu do certyfikowania budynków widać wyraźną zmianę. O ile jeszcze kilka lat temu myślenie o przyjaznym budynku ograniczało się do ekologicznej zabudowy i materiałów, to dziś koncentruje się na człowieku. Ta zmiana oczywiście nie dziwi.

Człowiek i jego samopoczucie stawiane jest na pierwszym miejscu w wielu działaniach i dziedzinach. Powszechnie staje się więc planowanie przez architektów i inwestorów certyfikacji w standardzie WELL, a dzięki temu rośnie rola przyjaznej akustyki wewnątrz. To temat bliski nam od lat, choć przez długi czas raczej pomijany przez projektantów. Tymczasem odpowiednio zaplanowana akustyka jest nierozwalnie związana z tym, jak użytkownicy budynków się w nich czują. Co więcej, dostrzeganie roli akustyki, ale też ogólnie elementów ekologicznego budownictwa, zauważamy również na polskim rynku budownictwa wielorodzinnego oraz domów prywatnych. I ten trend w najbliższych latach będzie się umacniał, m.in. z uwagi na rosnące zanieczyszczenia miast hałasem.

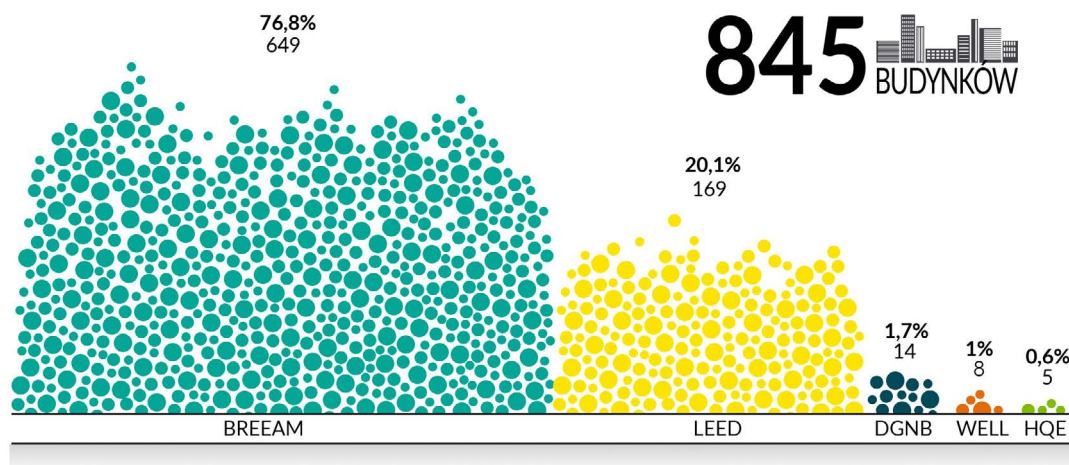
DANE OGÓLNE

Najbardziej obrazowym parametrem, który pokazuje rozwój zrównoważonego budownictwa jest powierzchnia użytkowa certyfikowanych obiektów, która przekroczyła już 17 mln m² (Wykres 1). W ciągu roku zanotowano przyrost o ponad 3 mln m² certyfikowanej powierzchni; dla porównania w roku 2019 był to wzrost o 2 mln m².

Liczba certyfikowanych budynków wzrosła aż o 197 nowych obiektów (w roku poprzednim 93 nowe certyfikowane budynki), osiągając tym samym liczbę 845 (Wykres 2). Zdarza się, że jeden certyfikat obejmuje kilka budynków w danym kompleksie. Te dane są również uwzględnione na poniższym wykresie, który obejmuje wszystkie systemy certyfikacji i wszystkie rodzaje budynków. Co ważne, wzięte są pod uwagę budynki projektowane, budowane, jak i te istniejące przed dokonaniem procesu certyfikacji. Uwzględniono również budynki precertyfikowane (LEED i WELL) oraz posiadające certyfikat interim (BREEAM). W statystykach nie są natomiast uwzględniane rejestracje. W zestawieniu przewodzi, podobnie jak w poprzednich latach, certyfikacja BREEAM, z prawie 77-procentowym udziałem (3-procentowy wzrost w skali roku). W LEED certyfikowanych jest 20% budynków, w DGNB 1,7%, w WELL 1%, a w HQE 0,6%.



W1. Powierzchnia użytkowa certyfikowanych obiektów



W2. Liczba certyfikowanych budynków



ADAM TARGOWSKI

**Menedżer ds. Zrównoważonego Rozwoju CEE
Skanska Commercial Development Europe**

Pracownicy mogący wybierać pomiędzy pracodawcami, coraz częściej patrzą na aspekty pozapłacowe. Jednym z nich jest podejście do zagadnień związanych z troską o zdrowie i dobre samopoczucie, w dużej mierze opartych na miejscu pracy.

Ponad 10 lat temu Skanska jako jedna z pierwszych na rynku wprowadzała certyfikację LEED, która teraz jest standardem w przypadku wszystkich biurowców klasy A. Podobnie jest z certyfikacją WELL, w 2019 r. nasz warszawski biurowiec Spark C jako pierwszy w Polsce uzyskał wymagający certyfikat WELL Core & Shell. Gwałtowny wzrost zainteresowania tym tematem nastąpił w ostatnich latach, stąd dla całego rynku biurowego ważna jest stopniowa standaryzacja wprowadzanych rozwiązań, które zagwarantują spełnianie potrzeb dzisiejszych pracowników.

Jako Skanska zauważamy te trendy, a zrównoważony rozwój leży u podstaw naszej działalności. Dlatego w 2020 r. dostarczymy łącznie ponad 300 tys. m² szeroko rozumianej zrównoważonej powierzchni biurowej w Europie Środkowo-Wschodniej, a certyfikacja WELL obejmie wszystkie nowe inwestycje biurowe w regionie.

Warto też podkreślić roczny 30-procentowy wzrost liczby budynków. Jak wspomniano wcześniej, było to aż 197 certyfikowanych obiektów, które dołączyły do niniejszego zestawienia.

Liczba certyfikatów przyznanych budynkom jest zawsze wyższa niż liczba budynków, ponieważ część obiektów posiada dwa certyfikaty, szczególnie w schemacie BREEAM In-Use. Na czas sporządzania analizy (marzec 2020) liczba ta jest już bliska tysiąca ([Wykres 4](#)).



W3. Wzrost liczby budynków



KATARZYNA CZYŻEWSKA
Właścicielka/Specjalista
ds. zrównoważonego budownictwa
GREEN VEST



W4. Liczba certyfikatów

Dane liczbowe dotyczące 2019 r. dowodzą, że zrównoważone budownictwo, jak i certyfikacja zielonych budynków to nie przelotna moda, ale potwierdzony kierunek trwałych zmian w branży budowlanej.

Budujące jest to, że wzrost zainteresowania certyfikacją widać nie tylko wśród dużych, międzynarodowych deweloperów, lecz także wśród lokalnych, mniejszych firm inwestujących w nieruchomości. Jeszcze 5 lat temu trudno było znaleźć prezesa niedużej lokalnej firmy deweloperskiej, który wiedziałby, co to jest LEED czy BREEAM, i jakie są główne cechy budownictwa zrównoważonego.

Dziś widać coraz większą świadomość dotyczącą zmian klimatycznych i potrzeby budowania w zrównoważony sposób. Z mojej praktyki wynika, że różnica między dużymi i małymi deweloperami jest taka, iż duzi najczęściej decydują się na pełną certyfikację zaczynając już na etapie projektu, natomiast mniejsi zlecają tzw. preliminary assesment report, który wspiera ich decyzje projektowe, lub decydują się na samą precertyfikację, bez uzyskania finalnego certyfikatu. I w jednym i w drugim przypadku cel jest jeden – ma powstać budynek zdrowy i przyjazny dla użytkowników, o jak najmniejszym negatywnym wpływie na środowisko.

DR SHAMIR GHUMRA
Dyrektor BREEAM
BRE Group

Cieszymy się, że zrównoważony rozwój w sektorze budowlanym w Polsce nadal nabiera tempa, o czym świadczy znaczny wzrost liczby certyfikowanych budynków BREEAM w ubiegłym roku. Liczba budynków posiadających certyfikaty BREEAM International New Construction, Communities i Refurbishment zwiększyła się o blisko 50%. Liczba certyfikatów BREEAM In-Use dla budynków użytkowanych podwoiła się, co pokazuje, że branża dostrzega znaczenie oddziaływania istniejących zasobów budowlanych oraz potencjał certyfikacji BREEAM In-Use dla ich oceny. Wysiłki te nie pozostają niezauważone, czego przykładem jest przyznanie BREEAM Award dla projektu M1 Kraków w kategorii Commercial In-Use. Nagroda została przyznana za nieustanne wprowadzanie udoskonaleń, oparte na solidnym zarządzaniu, oraz za stosowanie systemu oceny i certyfikacji w celu poprawy wyników.

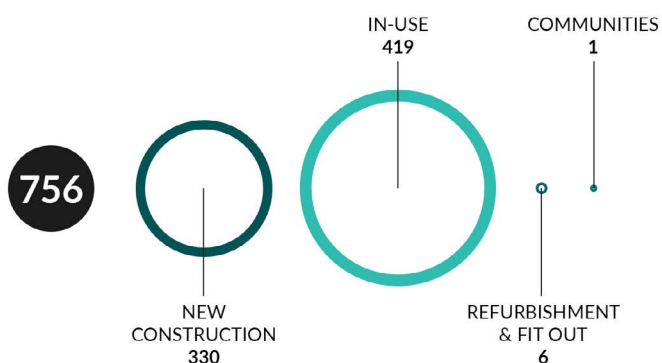
Rok 2020 zapowiada się dla nas bardzo pracowicie, nie tylko z powodu 30. rocznicy powstania BREEAM, ale również w związku ze zbliżającą się premierą BREEAM In-Use V6. Rozpoczynamy również prace nad aktualizacją International New Construction V6 i już od dłuższego czasu z uwagą śledzimy polski rynek w tym zakresie. Aby realizować nową strategię, mocno ukierunkowaną na klientów, musimy zrozumieć ich potrzeby we wszystkich 86 krajach, w których działamy (a także w przyszłości w kolejnych). Dlatego też bardzo cieszymy się na kontynuację bliskiej współpracy z PLGBC i całą społecznością BREEAM w Polsce.



POSZCZEGÓLNE SYSTEMY CERTYFIKACJI

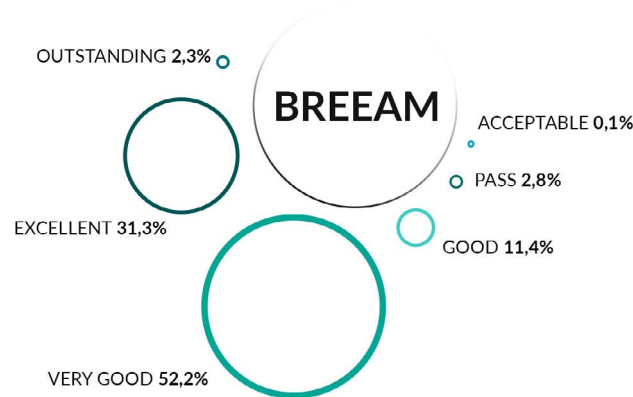
Bliższa analiza poszczególnych systemów certyfikacji pozwala na kilka ciekawych spostrzeżeń. Obliczenia w tej sekcji dokonywane są na podstawie liczby certyfikatów, a nie liczby budynków.

W certyfikacji BREEAM najwięcej certyfikatów przyznano dotychczas w schemacie BREEAM In-Use (dedykowanym istniejącym obiektom), jednak trzeba tutaj wziąć pod uwagę, że należałoby całkowitą liczbę przyznanych certyfikatów podzielić przez dwa, ponieważ najczęściej budynek ubiega się o dwa osobne certyfikaty w tym schemacie. Aż 330 certyfikatów przyznano budynkom nowym. Pośród tych budynków 65% uzyskało już certyfikację finalną, a 35% budynków ma certyfikację interim, na poziomie projektowym (Wykres 5).



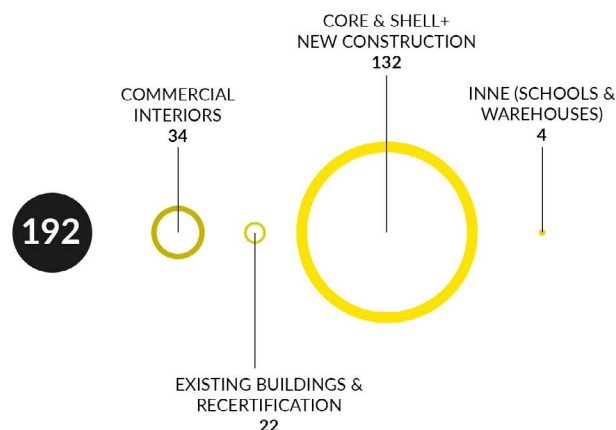
W5. Rodzaje certyfikatów BREEAM

Poziom przyznanych ocen w certyfikacji BREEAM pozostaje na niezmiennie wysokim poziomie. Suma najwyższych ocen: Very Good, Excellent i Outstanding to prawie 86% ogółu ocen (Wykres 6).



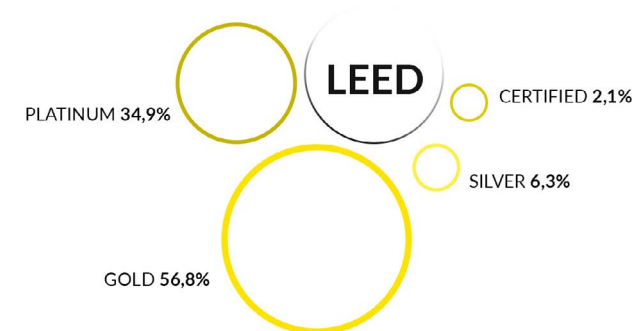
W6. Przyznane oceny w certyfikacji BREEAM

Z kolei certyfikacja LEED reprezentowana 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 budynku².



W7. Rodzaje certyfikatów LEED

Wykres 7 wskazuje, że 69% przyznanych certyfikatów dotyczy budynków nowych. Oceny przyznane certyfikatom LEED w Polsce również reprezentują niezmiennie bardzo wysoki poziom. Aż 92% ogółu ocen to najwyższe notowania: Gold i Platinum (Wykres 8).



W8. Przyznane oceny w certyfikacji LEED

W systemie DGNB ocenionych jest 14 budynków. Jednak liczba samych certyfikatów wynosi 5. Jeden z nich obejmuje aż 10 budynków, należących do jednego kompleksu przemysłowego, dwa certyfikaty to nowe centra magazynowo-logistyczne, a dwa pozostałe to certyfikaty dla istniejących centrów handlowych poddanych gruntownej modernizacji.

Francuski system HQE od samego początku koncentruje się w Polsce na budownictwie mieszkaniowym. Do tej pory użyto go w pięciu projektach mieszkaniowych. W systemie WELL, najnowszym w tym zestawieniu, przyznano 8 certyfikatów. Spośród nich 4 to certyfikacje finalne, a 4 to obiekty precertyfikowane.

² 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.

MAHESH RAMANUJAM

**Prezes
USGBC oraz GBCI**

W roku 2019 USGBC przekroczyło liczbę 100 000 budynków zarejestrowanych i certyfikowanych w systemie LEED, z czego ponad 30% stanowią budynki poza Stanami Zjednoczonymi. Ponadto, mamy ponad 100 miast i społeczności na całym świecie, które uzyskały certyfikat LEED – co wpłynęło na życie ponad 53 milionów ludzi – oraz ponad 8 000 flagowych projektów, które dzielą się swoimi wynikami w ramach platformy ARC: <https://www.thearcplatform.com/#>.

Wprowadzając na rynek system LEED v4.1, podnieśliśmy poprzeczkę w zakresie standardów budowlanych, przechodząc z systemu analitycznego na system oparty o wyniki i efektywność. Dzięki zróżnicowanym kryteriom w obszarach m.in. efektywności energetycznej, oszczędności wody, czy redukcji odpadów, LEED v4.1 oferuje narzędzia, które przyczyniają się do polepszenia standardu życia.

Wraz z zamknięciem pierwszego kwartału 2020, USGBC rozpoczęło nowy rozdział w swojej działalności, przenosząc uwagę ze sfery budowania świadomości na sferę wprowadzania praktycznych rozwiązań. Wdrażamy tym samym nasze cztery kluczowe pojęcia – zrównoważony rozwój, zdrowie i dobre samopoczucie, równość i odporność – we wszystkie obszary naszej działalności. Wiemy, że lepsze budynki to lepsze życie, i przy wsparciu naszej globalnej społeczności możemy sprawić, że dla wszystkich ludzi świat stanie się zdrowym i dostępnym miejscem.



BUDYNKI NOWE I ISTNIEJĄCE

Dla pełnego obrazu polskiego rynku niezbędny jest podział na obiekty nowoprojektowane i te, które istniały przed rozpoczęciem procesu certyfikacji. Wszystkie analizowane systemy oferują ocenę dla nowopowstających i istniejących budynków. Nie analizując szczegółowo każdego z nich, należy nadmienić, że szczególnie te dedykowane obiektom istniejącym różnią się od siebie znacząco pod kątem zakresu, dokładności i kosztów, co ma bezpośrednie przełożenie na liczbę certyfikowanych budynków.

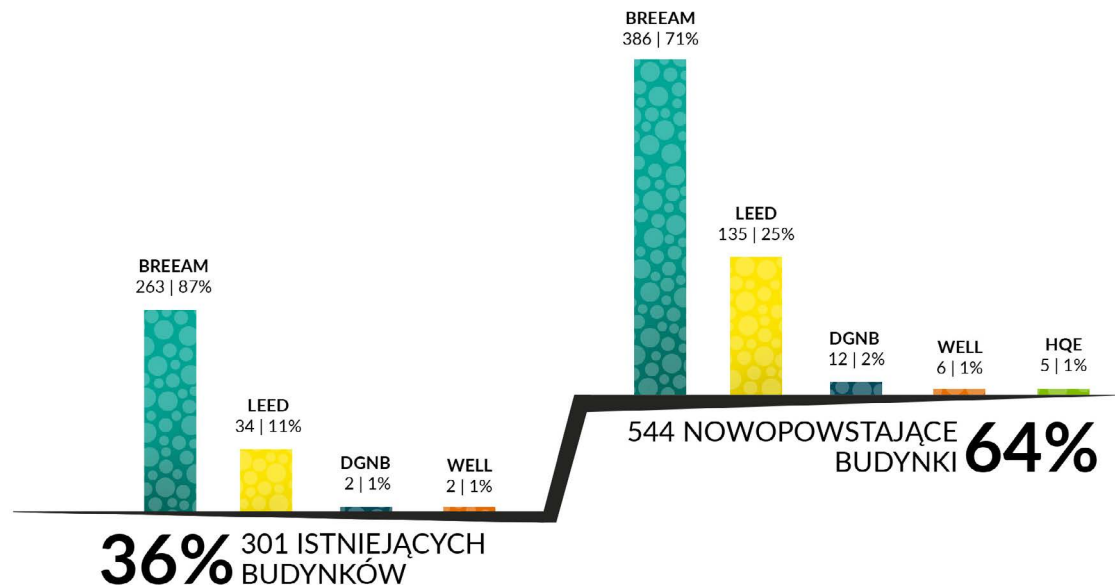
Na Wykresie 9 pokazano liczbę nowych i istniejących certyfikowanych budynków. Udział budynków nowych w ogóle budynków certyfikowanych wynosi obecnie 64% – jest to o 2% mniej w porównaniu z rokiem poprzednim. Analogicznie, 2-procentowy wzrost udziału zanotowały certyfikowane obiekty istniejące.

Z kolei roczny wzrost liczby nowych budynków wyniósł 28% (w roku poprzednim było to 25%), czyli 119 budynków. Zaś istniejących obiektów przybyło 35% w porównaniu z rokiem 2019.

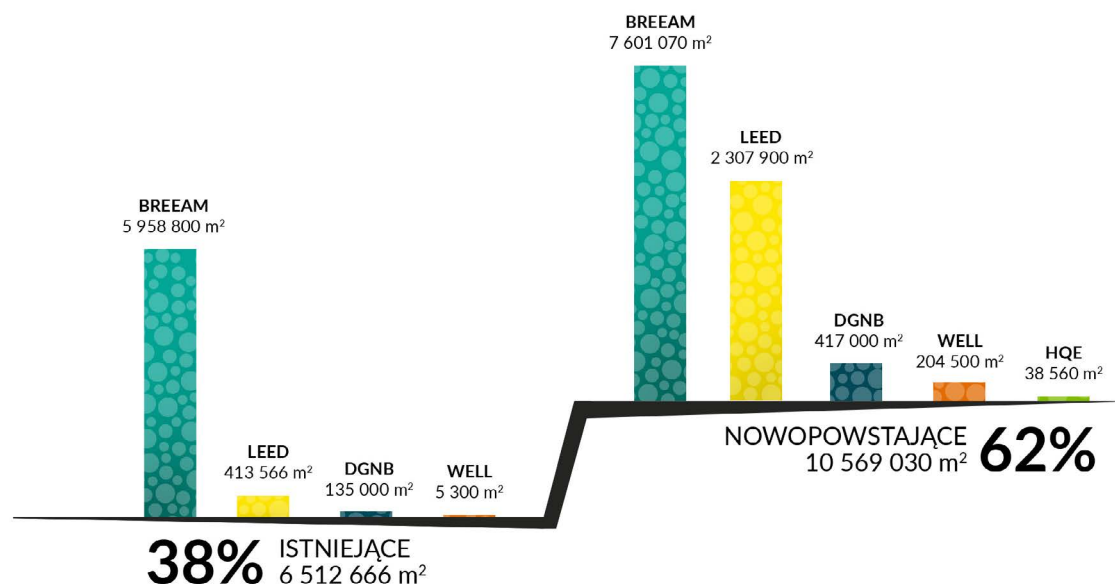
W kategorii budynków nowych, 90% stanowią budynki już ukończone, zaś 10% pozostaje w trakcie budowy.

Wykres 10 przybliży szczegóły dotyczące powierzchni użytkowej budynków nowych i istniejących. 62% to powierzchnia obiektów nowopowstających – o 1% więcej niż w roku ubiegłym.

W ciągu roku przybyło ponad 2 mln m² certyfikowanej powierzchni użytkowej w budynkach nowoprojektowanych, natomiast w budynkach istniejących ponad 1 mln m².



W9. Certyfikowane budynki nowopowstające i istniejące



W10. Powierzchnia użytkowa nowopowstających i istniejących certyfikowanych obiektów



DR CHRISTINE LEMAITRE
Dyrektor Zarządzająca
DGNB e.V.

„Czas na działanie” – tak brzmiał temat konferencji klimatycznej COP25 w Madrycie w 2019 r. Niestety, hasła tego nie odczułam tam w rzeczywistości. Słyszałam za to same moralizatorskie przemówienia bez konkretnych działań.

Dla mnie to kolejny dowód, że musimy nadal promować zrównoważone budownictwo poprzez dobrowolne działania. Przynosi to bardzo pozytywne efekty: nasze holistyczne podejście do zrównoważonego rozwoju zyskuje coraz większą międzynarodową akceptację. Na szczęble UE przyspieszył rozwój systemu Level(s). Na całym świecie wzrasta liczba certyfikowanych projektów DGNB, np. w Polsce w ubiegłym roku certyfikowano budynki logistyczne Zalando.

Rozwój ten z pewnością jeszcze przyspieszy za sprawą międzynarodowej wersji systemu DGNB dla nowych budynków, którą obecnie kończymy. W 2019 r. wręczyliśmy po raz pierwszy nagrodę DGNB Climate Positive dla budynków neutralnych pod względem emisji dwutlenku węgla.

Z kolei nowy system DGNB dla budynków istniejących systematycznie prowadzi je w kierunku neutralności klimatycznej.

Zatem instrumenty są już dostępne, teraz muszą być szybko zastosowane na szeroką skalę.

PODZIAŁ BRANŻOWY CERTYFIKOWANYCH BUDYNKÓW

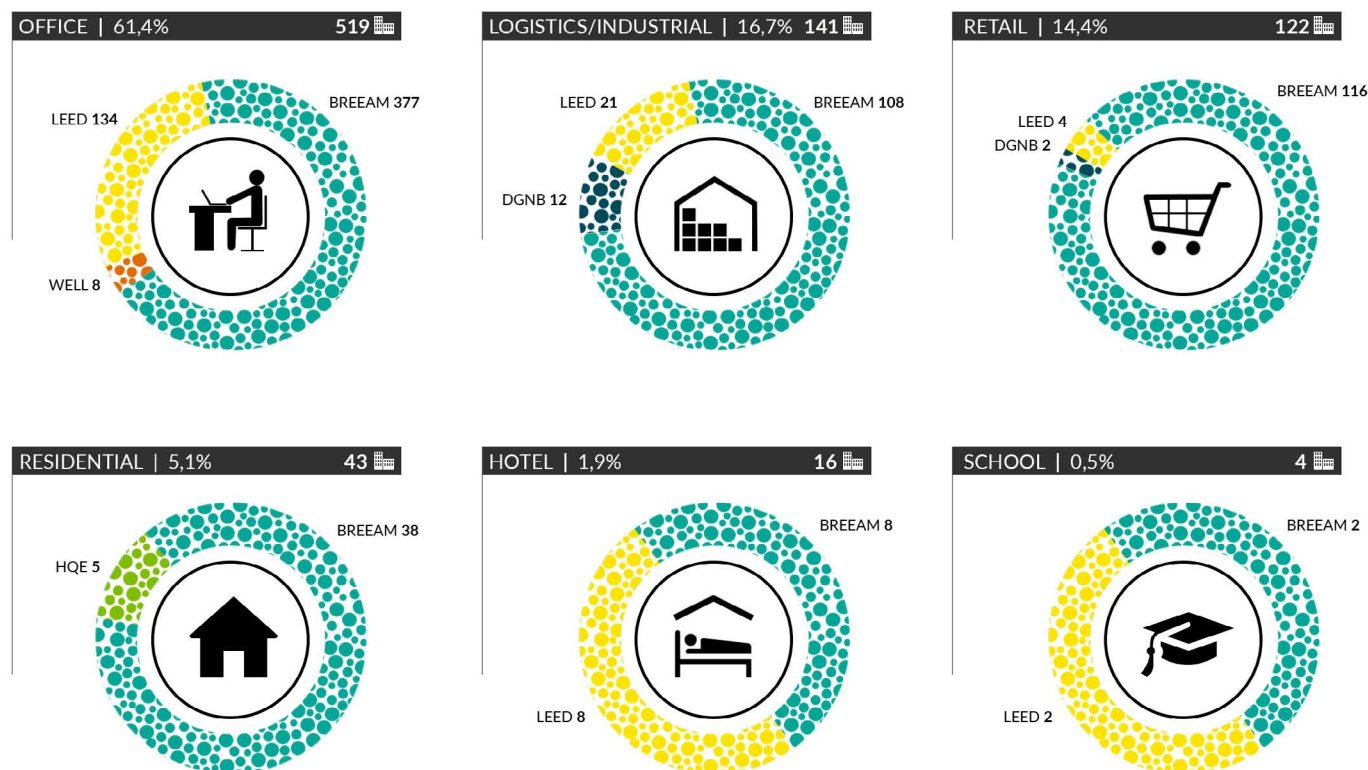
Niezmiennym branżowym liderem jest sektor nieruchomości biurowych, z prawie 62-procentowym udziałem (spadek o 3% w stosunku do zeszłego roku).

Branża nieruchomości logistycznych i przemysłowych wzmacnia swój udział do prawie 17% (z 13,3% w roku ubiegłym).

Tym samym udział powierzchni handlowych spadł o 1,5%.

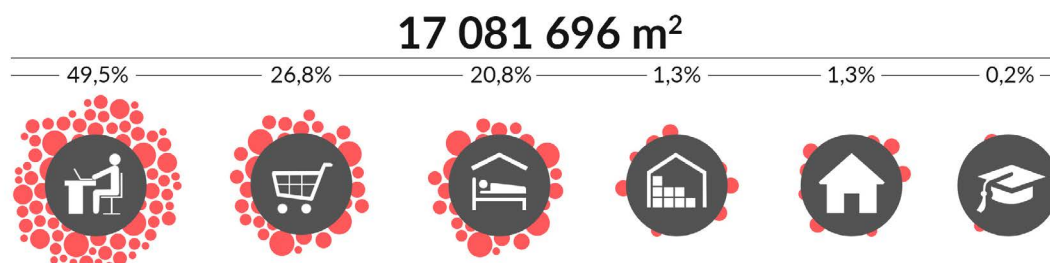
Sektor mieszkaniowy zwiększył swój udział do ponad 5%, hotele do prawie 2%, natomiast udział szkół pozostał praktycznie bez zmian (Wykres 11).

W11. Podział branżowy certyfikowanych budynków



Wykres 12 obrazuje udział powierzchni według branż: biura, podobnie jak w roku poprzednim, zajmują ok. 50% certyfikowanej powierzchni, udział powierzchni handlowej spadł o 5%, natomiast branża logistyczno-przemysłowa zanotowała 6-procentowy wzrost w udziale powierzchni certyfikowanej ogółem.

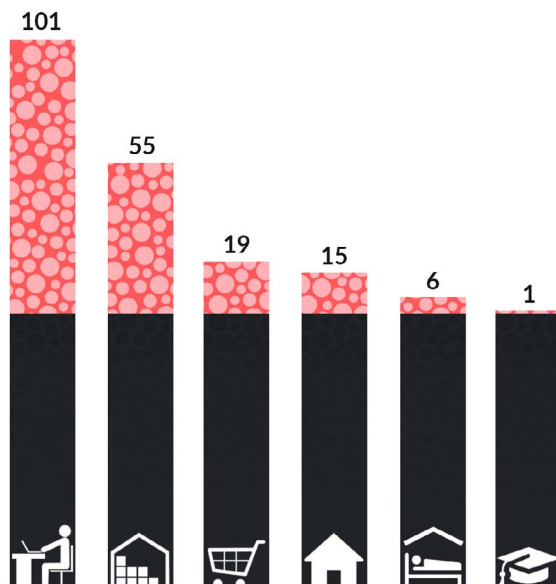
W12. Udział powierzchni użytkowej certyfikowanych budynków według branż



Roczny wzrost liczby nowych certyfikacji w poszczególnych branżach przedstawia Wykres 14. Warto tutaj zauważyć, że w sektorze logistyczno-przemysłowym liczba certyfikowanych obiektów wzrosła o 64% w porównaniu do ubiegłego roku.

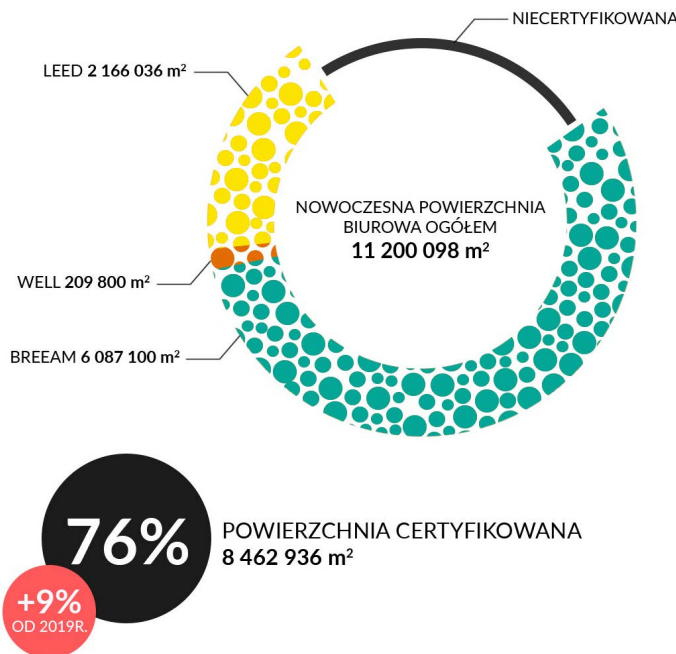


W13. Roczny przyrost liczby budynków magazynowo-logistycznych



W14. Wzrost liczby budynków według branż

Z końcem 2019 r. w Polsce dysponowaliśmy 11,2 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej³. Jej część podlegająca certyfikacji stanowi już 76% ogółu (Wykres 15)! Jest to skokowy, 9-procentowy wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym. Nawet najwięksi sceptycy certyfikacji nie mogą nie zgodzić się z faktem, że certyfikacja w sektorze nieruchomości komercyjnej jest już standardem.



W15. Udział certyfikowanej powierzchni biurowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni biurowej ogółem

3 Knight Frank, Polska. Rynek komercyjny 2019, <<https://content.knightfrank.com/research/1396/documents/pl/polska-rynek-komercyjny-2019-7035.pdf>> [dostęp 31.03.2020]



ELŻBIETA CZERPAK
Dyrektor Działu Badania Rynku
Knight Frank

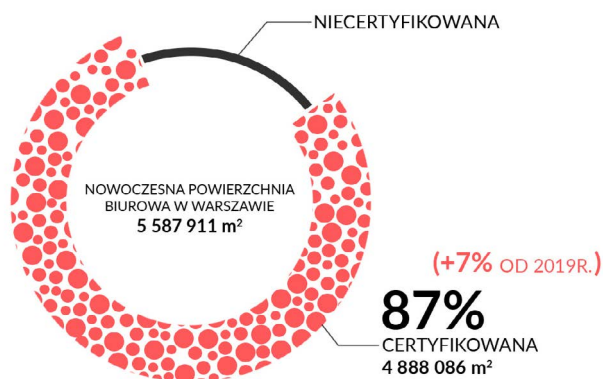
W sektorze biurowym już od kilku lat notujemy rekordy po stronie podaży i popytu, a miniony rok przyniósł kontynuację niezwykle wysokiej aktywności deweloperów oraz najemców na większości rynków w Polsce.

Zasoby biurowe na koniec roku 2019 były szacowane na 11,2 mln m², przy czym największe ośrodki regionalne w minionym roku przekroczyły symboliczną granicę i pierwszy raz w historii oferują minimalnie więcej powierzchni niż rynek stołeczny (łącznie ponad 5,6 mln m²).

W ubiegłym roku w największych ośrodkach biznesowych w Polsce do użytku zostało oddane 720 000 m², co jest jednym z najwyższych wyników notowanych na rynku, a ilość powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych trzykrotnie przekroczyła nową podaż zrealizowaną w Warszawie. Niemniej jednak ożywiona aktywność deweloperów nadal utrzymuje się w całej Polsce, a w 2020 r. rekordu podażowego spodziewamy się w stolicy. Na etapie realizacji jest aktualnie ponad 1,7 mln m², z czego połowa ma zostać oddana do użytku do końca bieżącego roku.

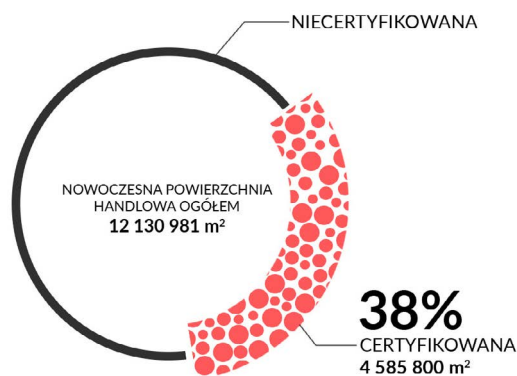
Ożywienie rynku biurowego napędza popyt ze strony sektora technologicznego, finansowego i usługowego. Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową rośnie systematycznie już od 4 lat, a w minionym roku odnotowany został rekordowy wolumen transakcji najmu zarówno w miastach regionalnych, jak i w Warszawie. Wynajęto łącznie niemal 1,6 mln m² powierzchni biurowej.

W stolicy (Wykres 16) widać to jeszcze wyraźniej: aż 87% warszawskiej nowoczesnej powierzchni biurowej stanowią budynki z certyfikatami wielokryterialnymi.



W16. Udział certyfikowanej powierzchni biurowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie

Branża handlowa notuje 38-procentowy udział powierzchni certyfikowanej w stosunku do ogółu nowoczesnej powierzchni handlowej⁴ (Wykres 17). To utrzymanie zeszłorocznego trendu.



W17. Udział certyfikowanej powierzchni handlowej w stosunku do nowoczesnej powierzchni handlowej ogółem



AGNIESZKA WÓJCICKA
Menedżer ds. Zrównoważonego Rozwoju /
Koordynator BREEAM
White Star Real Estate

Certyfikacje BREEAM oraz LEED budynków biurowych są dziś standardem w Polsce. Często jest to jedno z podstawowych kryteriów branych pod uwagę przez najemców w trakcie poszukiwania idealnej przestrzeni.

Rosnąca świadomość społeczeństwa sprawia, że podczas projektowania należy brać pod uwagę zdrowie i samopoczucie przyszłych użytkowników. Stąd zapewnienie bardzo dobrej jakości powietrza w pomieszczeniach, infrastruktury dla rowerzystów, siłowni, zielonych przestrzeni wspólnych z możliwością coworkingu, przestrzeni do odpoczynku i spożywania posiłków, a także aplikacji budynkowych, stało się koniecznością.

W odpowiedzi na zmiany klimatyczne deweloperzy i projektanci muszą zacząć szukać innowacyjnych rozwiązań w celu zmniejszenia oddziaływania budynku na środowisko. Służą temu m.in. zintegrowane projektowanie uwzględniające cały cykl życia budynku, projektowanie pasywne oraz stosowanie systemów umożliwiających optymalizację zapotrzebowania na energię elektryczną, wodę i inne media.

4 Knight Frank, Polska. Rynek komercyjny 2019, <<https://content.knightfrank.com/research/1396/documents/pl/polska-rynek-komercyjny-2019-7035.pdf>> [dostęp 31.03.2020]

5 Faber, N., de Koster, M. B. M., & Smidts, A. (2013). Organizing warehouse management. International Journal of Operations & Production Management, 33(9), 1230–1256.

OBIEKTY MAGAZYNOWO- -PRZEMYSŁOWE

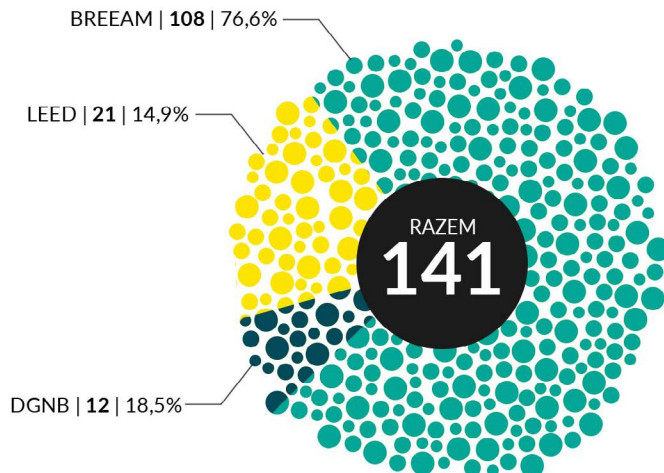
Certyfikacja budynków biurowych w Polsce i na świecie stała się standardem, co dobitnie pokazują dane w poprzedniej sekcji. Naturalnym kierunkiem dalszego rozwoju i upowszechniania zrównoważonych, certyfikowanych budynków są inne sektory. Po certyfikowanych obiektach handlowych, których przybywa z roku na rok coraz więcej, kolejny kierunek to zabudowania przemysłowe i logistyczne.

Kluczowym elementem łańcucha logistycznego są magazyny, które dziś odgrywają coraz większą rolę w sukcesie bądź porażce organizacji. Magazyn stanowi rodzaj pośrednika pomiędzy różnymi uczestnikami łańcucha dostaw, wpływając w ten sposób na jego koszty i obsługę. Ponadto, w ostatnim czasie wiele organizacji podjęło kroki w kierunku scentralizowanej produkcji i obiektów magazynowych, dążąc do racjonalizacji procesów łańcucha dostaw i zarządzania nimi w sposób bardziej efektywny⁵. W konsekwencji doprowadziło to do wzrostu liczby większych magazynów kontrolujących dystrybucję do większej, bardziej zróżnicowanej bazy klientów, w większym regionie, a zatem z bardziej złożonymi wewnętrznymi procesami logistycznymi. Procesami tymi zarządzają i w nich uczestniczą ludzie, dla których jakość otoczenia i miejsca, w którym pracują, zyskuje coraz bardziej na znaczeniu. Dlatego też włączenie zasad zrównoważonego budownictwa do projektowania centrów magazynowych i dystrybucyjnych jest korzystne dla wszystkich. Zmniejsza szkodliwe skutki dla środowiska naturalnego, zachęca do zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu pracy, jednocześnie zdobywając szacunek klientów i społeczności.

I, co dodatkowo bardzo ważne z biznesowego punktu widzenia, obniża koszty operacyjne, ostatecznie poprawiając wyniki finansowe firmy.

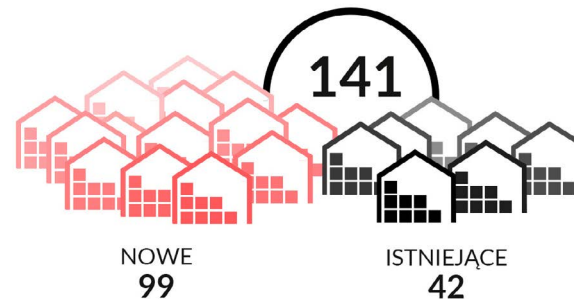
Certyfikacja obiektów magazynowych w ostatnim czasie rozwija się coraz dynamiczniej. Trochę historii: pierwszy budynek logistyczny w systemie BREEAM certyfikowano w 1994 r. w Wielkiej Brytanii. Dopiero po kilkunastu latach w międzynarodowej wersji systemu rozpoczęła się szybsza ekspansja certyfikacji tego sektora. W 2010 r. certyfikowano w BREEAM pierwsze obiekty magazynowe we Francji, Holandii i Szwecji, rok później w Belgii, Hiszpanii, Rumunii, Portugalii i Włoszech. Rok 2012 to pierwsze certyfikowane w BREEAM magazyny w Bułgarii, Czechach, Finlandii, Polsce i Rosji. Kolejne lata to nowe kraje na mapie Europy, w których pojawiały się certyfikowane magazyny, zaś w 2019 r. dołączyła do nich Japonia, w której IKEA certyfikowała centrum dystrybucyjne.

Ostatnie dwa lata to prawdziwy wysyp certyfikacji w sektorze przemysłowym. W Polsce w okresie marzec 2019 – marzec 2020 przybyło aż 55 takich obiektów, osiągając liczbę 141 (Wykres 18).



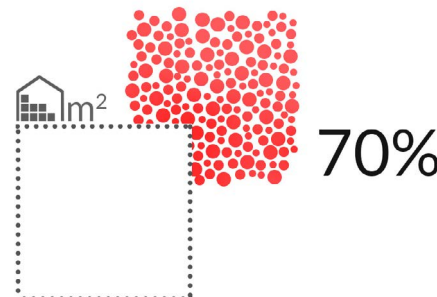
W18. Budynki magazynowe i przemysłowe - podział na systemy certyfikacji

Oprócz budowy nowych obiektów o najwyższych standardach ekologicznych, widać obecnie trend w certyfikacji magazynów funkcjonujących w schematach dedykowanych obiektom istniejącym. Szczególnie popularny jest tutaj BREEAM In-use. Na przestrzeni ostatniego roku zainteresowanie tym certyfikatem wśród właścicieli obiektów magazynowych wzrosło kilkukrotnie w wielu krajach europejskich (np. Czechy, Francja, Polska).



W19. Liczba certyfikowanych obiektów magazynowych i przemysłowych

Najlepszym podsumowaniem tej sekcji niech będzie wartość rocznego wzrostu certyfikowanej powierzchni magazynowo-przemysłowej, która wyniosła 70%.



W20. Roczny wzrost certyfikowanej powierzchni magazynowo-przemysłowej



ARTUR POLLAK
Prezes Zarządu
APA Group

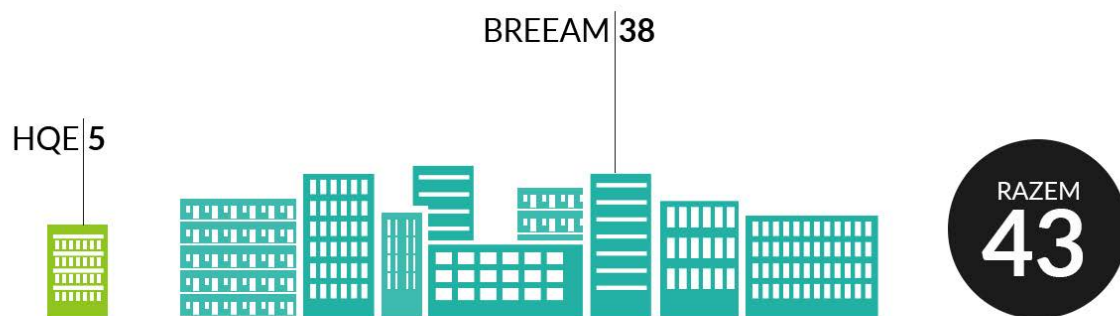
„Inwestorzy, zarówno prywatni, jak i samorządowi, zaczynają coraz częściej stosować inteligentne systemy zarządzania budynkami. Coraz lepiej widać, że tego typu rozwiązania nie są już tylko modnym gadżetem, ale wymaganym standardem na rynku. Można to porównać do skrzyni biegów w motoryzacji. Powszechniejsze stały się skrzynie automatyczne, deklasując te manualne. Zaawansowane technologie w budownictwie zostały zaakceptowane. Teraz inwestorzy badają granice opłacalności ich implementacji. Możemy spodziewać się zatem zwiększonej ilości wniosków o najważniejsze i najbardziej wymagające certyfikaty.

Oczekiwania technologiczne rynku w budownictwie są zróżnicowane, a standardy definiujące jakość obiektów dają gwarancję dobrego wyboru dla klienta końcowego.

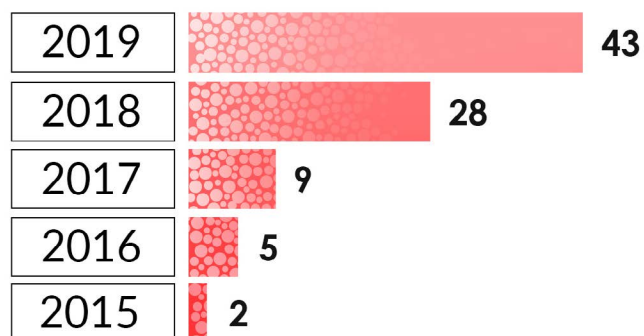
BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W zeszłorocznym raporcie przeanalizowano bliżej sektor budownictwa mieszkaniowego, który podejmuje coraz szersze wysiłki dla podnoszenia poziomu zrównoważenia wdrażanych inwestycji. Niższe rachunki za media, zwiększony komfort i zdrowie mieszkańców, komfort akustyczny i dostęp do światła dziennego, zdrowe i bezpieczne

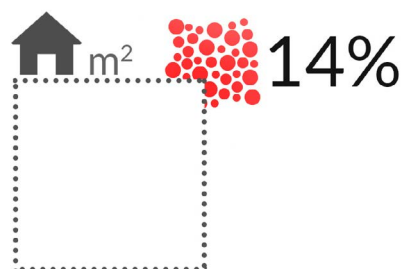
materiały budowlane – to tylko niektóre z cech zrównoważonych domów i mieszkań. Na przestrzeni roku przybyło 15 takich inwestycji mieszkaniowych, dzięki czemu wzrost certyfikowanej powierzchni mieszkaniowej wyniósł 14%.



W21. Liczba certyfikowanych budynków mieszkalnych w poszczególnych systemach



W22. Historyczny wzrost liczby certyfikowanych budynków mieszkalnych



W23. Roczny wzrost certyfikowanej powierzchni mieszkaniowej



PIERRE-VINCENT PASQUET
Dyrektor Generalny
Bouygues Immobilier Polska

Inwestycja La Melodie zrealizowana przez Bouygues Immobilier Polska jest przykładem podwójnie certyfikowanego projektu: w systemie oceny BREEAM oraz HQE, ponieważ zależało nam na dokładnym porównaniu tych dwóch certyfikacji. Było to bardzo ciekawe doświadczenie dla całego zespołu pracującego przy tym projekcie oraz potężna dawka wiedzy, która pomoże wykorzystywać najlepsze praktyki z obydwu systemów w kolejnych inwestycjach.

Bazując na naszych doświadczeniach, wiemy, że certyfikowana, zrównoważona inwestycja mieszkaniowa powinna mieć zastosowane takie rozwiązania, jak windy z technologią odzysku energii, oświetlenie LED sterowane czujnikami czy system odzysku wody deszczowej na potrzeby podlewania terenów zielonych. Ponadto, dzięki wysokiej izolacyjności przegród zewnętrznych można zredukować koszty ogrzewania. Ważne jest odpowiednie nasłonecznienie pomieszczeń, wydajna wentylacja oraz wysoki komfort akustyczny. Natomiast podczas trwania budowy należy wdrażać procedury mające na celu ochronę bioróżnorodności, poniesienie świadomości ekologicznej wszystkich uczestników projektu oraz działania mające na celu ograniczenie produkcji odpadów i zużycia wody. Takie podejście sprawi, że również w segmencie mieszkaniowym zrównoważone budownictwo będzie stawiało się coraz powszechniejszym standardem.



PATRICK NOSSENT

Prezes

Cerway

(międzynarodowy operator certyfikacji HQE)

Ponieważ zmiany klimatyczne stały się głównym problemem naszych czasów, dostosowywanie do nich naszych budynków i miast oraz ocena wpływu śladu węglowego w całym cyklu życia stają się coraz ważniejsze, stąd też są one obecne w certyfikacji HQE. Rok 2019 był dla nas bardzo aktywny:

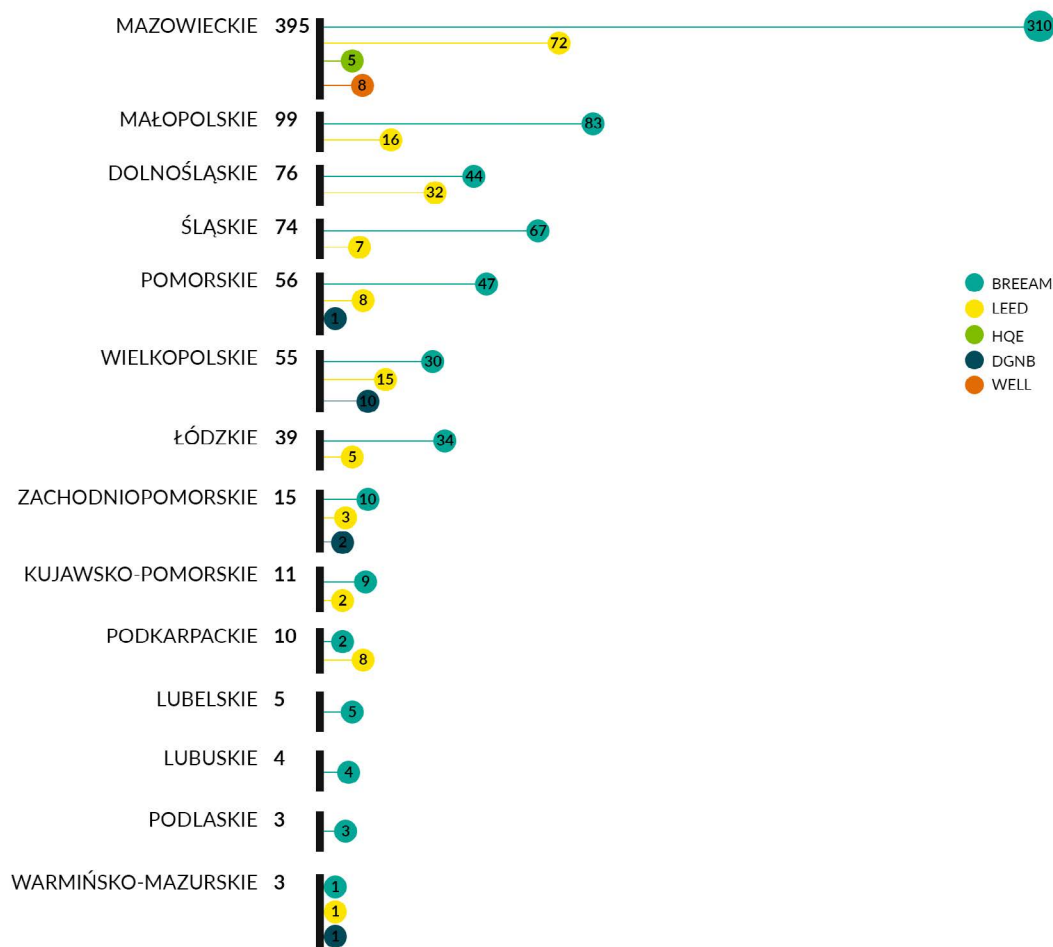
- Zostały opracowane nowe certyfikaty, m.in. HQE Housing in Operation, który został przyznany po raz pierwszy w Niemczech, projektowi składającemu się z 40 000 mieszkań w różnych regionach kraju.
- Certyfikat R2S Label, dla połączonych i skomunikowanych budynków, opracowany we współpracy ze Smart Building Alliance, odnotował pierwsze zarejestrowane projekty w Europie.
- HQE Urban Planning oraz HQE Infrastructure integrują obecnie cztery główne założenia systemu HQE: jakość życia, poszanowanie środowiska, efektywność ekonomiczną i odpowiedzialne zarządzanie.
- Po przeprowadzeniu pierwszego międzynarodowego projektu pilotażowego w Maroku, certyfikacja HQE dla placówek opieki zdrowotnej jest już ogólnodostępna.

Naszą ambicją jest dalsze wspieranie wszystkich podmiotów w przemianie ekologicznej i cyfrowej. Dlatego też wydarzenie The Cities to Be, zorganizowane we wrześniu 2019 r. przez HQE-GBC Alliance i Novabuild we francuskim Angers, zgromadziło ponad 2000 specjalistów z 29 krajów, którzy wymienili się doświadczeniami i przedstawili swoje spostrzeżenia związane z projektami certyfikowanymi w systemie HQE na całym świecie.

PODZIAŁ TERYTORIALNY CERTYFIKOWANYCH OBIEKTÓW

Z roku na rok mapa Polski zagęszcza się certyfikowanymi budynkami. W województwie mazowieckim stoi ok. 46% certyfikowanych polskich budynków. Pozostałe miejsca

na podium w tegorocznym zestawieniu pozostają również bez zmian: Małopolska z prawie 12-procentowym udziałem oraz Dolny Śląsk z udziałem 9-procentowym.



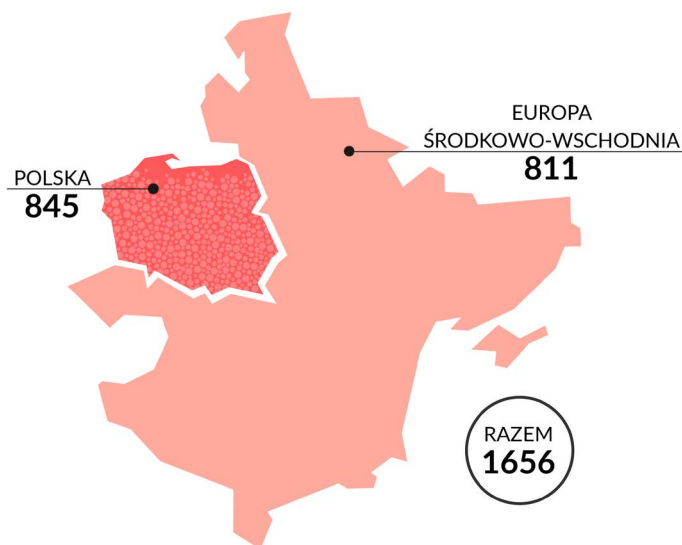
MARZENA MAJ
Prokurent i Dyrektor Handlowa
Smay

Coraz więcej inwestorów i deweloperów ma świadomość, że stosowanie nowoczesnych systemów wentylacyjnych zapewnia odpowiednią jakość powietrza wewnętrznego, pomaga uzyskać dodatkowe punkty w procesie starania się o spełnienie wymogów certyfikacji, a przede wszystkim przyczynia się do oszczędności w kosztach eksploatacji budynku. Takimi rozwiązaniami mogą być systemy różnicowania ciśnienia oraz systemy wentylacji oparte na regulatorach zmiennego wydatku, które dostosowują ilość napływającego powietrza do potrzeb i wymagań użytkownika.

Systemy certyfikacji budynków rozpoczęły funkcjonowanie w latach 90. i z każdym rokiem zyskują na znaczeniu. Zastąpienie „wczorajszych” tanich rozwiązań ekologicznymi materiałami to dziś wymóg zarówno rynku, jak i klientów. Nawet niewielkie, a wciąż zgodne z prawami natury zmiany w doborze systemów i materiałów, mogą znacznie podnieść jakość życia mieszkańców. Stosowanie uniwersalnych i sprawdzonych rozwiązań zamiast tworzenia indywidualnych systemów, testowanych na „żywym” budynku w ostatecznym rozrachunku wcale nie musi być drogie.

POLSKA NA TLE EUROPY ŚRODKOWO- WSCHODNIEJ

Nieziemiennie, od początku prowadzenia przez Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego statystyk certyfikowanych obiektów, Polska pozostaje liderem certyfikacji w Europie Środkowo-Wschodniej. 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.



W25. Budynki certyfikowane w Europie Środkowo-Wschodniej

PODSUMOWANIE

Publikacja naszego raportu przypada na okres znaczącego spowolnienia gospodarki związanego ze światową pandemią COVID-19. Choć zbyt wcześnie na jakiegokolwiek przewidywania, wygląda na to, że przy odrobinie szczęścia sama branża budowlana (gdzie cały czas realizuje się przecież nie tylko duże projekty strategiczne) może wyjść z tego prawie bez szwanku. Na polskich placach budowy prace są nadal kontynuowane, a w przypadku wyzwań infrastrukturalnych zmniejszony ruch w zasadzie ułatwia prace budowlane.

Do chwili obecnej, w branży związanej z certyfikacją obiektów budowlanych, w visio | architects and consultants nie zaobserwowano zauważalnego spadku zainteresowania tymi usługami i wszystkie projekty mają w dalszym ciągu status bieżący. W latach poprzedniego kryzysu finansowego 2008-2011 certyfikacje pomogły niektórym, głównie zagranicznym podmiotom, wyróżnić swoją firmę i usługi na tle pozostałych. Choć nie odnotowano wówczas znaczącego wzrostu cen związanego z samym faktem certyfikacji, to jednak wiele firm, które nie zdecydowały się na zrównoważone podejście do swoich obiektów, straciło wówczas sporą część swojego rynku. W chwili obecnej, gdy – zgodnie z raportem – aż 87% (sic!) nowoczesnej powierzchni biurowej Warszawy stanowią budynki z certyfikatami, może okazać się, że rynek ponownie zweryfikuje tych, którzy nie zdążyli na czas wpasować się w ekologiczne standardy.

RAFAŁ SCHURMA
Prezydent PLGBC,
Właściciel
visio | architects
and consultants



W raporcie, na tle innych, mocno wyróżnia się liczba certyfikacji w sektorze budynków przemysłowo-magazynowych, które zajmują też najważniejsze miejsce w portfolio certyfikacji prowadzonych przez moją firmę. Odnotowany wzrost to aż 64% więcej takich budynków w stosunku do całkiem niezłego roku poprzedniego, z 48-procentowym wzrostem. Po raz pierwszy certyfikowane obiekty przemysłowo-magazynowe staną więc pod względem liczebności na drugim miejscu, zaraz za obiektami biurowymi, nieznacznie dystansując w tym roku (równie mocne i ciągle na podium) obiekty handlowe.

W każdym roku pojawia się jednak coś zupełnie nowego, co przykuwa uwagę, a tym razem moim zdaniem jest to certyfikowana restauracja KFC Drive Thru Green. Miejmy nadzieję, że inne sieciówki zainteresują się tym krakowskim przykładem. Póki co, cieszę się, że dzisiaj można już nawet na portalu spożywczym przeczytać o certyfikacie LEED.

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 – 209, Rumunia – 202, Węgry – 163, Słowacja – 73, Litwa – 49, Bułgaria – 47, Serbia – 18, Łotwa – 17, Estonia – 14, Chorwacja – 9, Ukraina – 7, Słowenia – 3.



PLGBC

Polskie Stowarzyszenie
Budownictwa Ekologicznego

Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC (Polish Green Building Council)
ul. Konarskiego 18C/2-11A, 44-100 Gliwice
biuro@plgbc.org.pl, +48 515 280 575

plgbc.org.pl

baza.plgbc.org.pl

Znajdź nas na:

