

ESG

DLA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH 3.0

WYBRANE ZAGADNIENIA
I PRAKTYKI

2026

PARTNERZY

PARTNERZY MEDIALNI



Wydawca:

Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych
www.stowarzyszeniepink.org.pl

Polska Rada Centrów Handlowych
www.prch.org.pl

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
www.rics.org

Urban Land Institute (ULI) Poland
uli.org | europe.uli.org | poland.uli.org

Redaktorka prowadząca:

Aneta Cichła, **REal PR**

Redakcja:

Ewa Andrzejewska, Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych
Ireneusz Majewski, Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych
Seweryna Afanasjew, Royal Institution of Chartered Surveyors
Adrianna Zielińska, Polska Rada Centrów Handlowych
Małgorzata Anna Poręba, Urban Land Institute

Druk:

Druk Point

Zdjęcia: Pexels, Skanska Adam Ciereszko

Spis treści

Wstęp	4
Ocena ryzyka klimatycznego a zarządzanie ryzykiem ESG w nieruchomościach	5
Wpływ zmian klimatu i ryzyk klimatycznych na nieruchomości – perspektywa banków	8
Wpływ zmian klimatu i ryzyk klimatycznych na nieruchomości	10
Ryzyko klimatyczne a wartość aktywów	11
GOZ jako narzędzie ochrony wartości aktywów	16
Dekarbonizacja zaczyna się od relacji właściciel–najemca	28
Pierwszy w Polsce biurowiec o zerowej emisji CO ₂ netto na poziomie operacyjnym	32
King Cross Marcelin – wzorzec modernizacji energetycznej dojrzałych obiektów	36
Lokalne społeczności w centrum uwagi	40
Omnibus I – zmiany w raportowaniu Taksonomii UE od 2026 roku	44
Jak 2025 rok przekształcił krajobraz prawny ESG?	46
Paradoks zrównoważonego rozwoju – podsumowanie RICS Sustainability Report 2025	53
Automatyzacja jako fundament ESG w nieruchomościach	56
BREEAM In-Use a LEED O+M – dwa systemy certyfikacji, jeden cel ...	60
ESG jako strategiczny motor tworzenia wartości na rynku nieruchomości.....	70



Seweryna Afanasjew
Head of Poland Advisory
Group, RICS



Ewa Andrzejewska
członkini zarządu
Polskiej Izby
Nieruchomości
Komeracyjnych



Bogda Korolczuk
dyrektor zarządzająca
Polskiej Rady Centrów
Handlowych



**Małgorzata Anna
Poręba**
Director, ULI Poland

Od raportowania do realnej zmiany

W ostatnich latach ESG stało się jednym z kluczowych punktów odniesienia dla inwestorów, deweloperów, zarządców i najemców nieruchomości. Dziś jednak coraz wyraźniej widać, że jego rola wykracza poza obowiązki raportowe. ESG staje się narzędziem zarządzania ryzykiem, budowania wartości aktywów oraz kształtowania przyszłości miast. Publikacja ESG dla nieruchomości komercyjnych 3.0 powstała właśnie w momencie transformacji – jako próba uporządkowania najważniejszych wyzwań, trendów i kierunków zmian na rynku nieruchomości komercyjnych.

Zbiór dobrych praktyk, który oddajemy w Państwa ręce, jest efektem współpracy czterech organizacji, które od lat kształtują standardy rynku: Polskiej Izby Nieruchomości Komeracyjnych (PINK), Polskiej Rady Centrów Handlowych (PRCH), Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) oraz Urban Land Institute (ULI). Połączenie doświadczeń inwestorów, właścicieli nieruchomości, zarządców i ekspertów rynku pozwoliło stworzyć wielowymiarowy obraz transformacji sektora.

Autorzy publikacji pokazują, że ESG coraz silniej wpływa na fundamentalne decyzje biznesowe – od zarządzania ryzykami klimatycznymi w portfelach nieruchomości, przez dekarbonizację istniejących budynków, po rozwój nowych, zeroemisyjnych aktywów. Coraz większą rolę odgrywają także nowe modele funkcjonowania rynku, w tym gospodarka obiegu zamkniętego oraz redefinicja funkcji nieruchomości jako elementów infrastruktury społecznej.

To kompendium wiedzy analizuje również zmieniające się otoczenie regulacyjne – w tym rozwój europejskich regulacji ESG i Taksonomii UE – oraz wskazuje, jaką rolę w transformacji sektora odgrywają dane, technologie i współpraca pomiędzy właścicielami budynków, najemcami i dostawcami rozwiązań technologicznych.

Publikacja powstała dzięki zaangażowaniu partnerów i sponsorów reprezentujących różne segmenty rynku nieruchomości. Ich doświadczenia pokazują, że transformacja ESG nie jest już wyłącznie koncepcją strategiczną, lecz coraz częściej realną praktyką biznesową.

Oddajemy w Państwa ręce kompendium wiedzy, które ma ambicję stać się nie tylko przeglądem najważniejszych trendów, ale także praktycznym przewodnikiem po kierunkach zmian, które już dziś kształtują przyszłość rynku nieruchomości.



Anna Jarzębowska
ekspert Polskiej
Izby Nieruchomości
Komercyjnych

Ocena ryzyka klimatycznego a zarządzanie ryzykiem ESG w nieruchomościach

Ryzyko związane z zagrożeniami klimatycznymi różni się w zależności od nieruchomości i w dużym stopniu zależy od jej lokalizacji i odporności. Analiza ryzyka klimatycznego jest niezbędnym elementem badania zgodności inwestycji z Taksonomią UE, jest również coraz częściej wymagana przez banki, ubezpieczycieli i inwestorów. Ocena ryzyka klimatycznego jest również obowiązkowa dla najemców, właścicieli oraz inwestorów objętych zakresem Dyrektywy o sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw (CSRD).

Według Europejskiej Agencji Środowiska (EEA, 2024), ekstremalne zjawiska pogodowe spowodowały w Unii Europejskiej w latach 1980-2023 straty ekonomiczne w aktywach szacowane na 738 mld euro, z czego ponad 162 mld euro (22%) przypadły na lata 2021-2023. Według EEA, ostatnie trzy lata należą do pięciu lat o najwyższych rocznych stratach ekonomicznych spowodowanych zjawiskami naturalnymi.

Rosnące ryzyko dla nieruchomości komercyjnych

W latach 2016-2021 zakłady ubezpieczeń zgłosiły do KNF 273 zdarzenia, które oceniły jako katastro-

ficzne i wypłaciły z ich tytułu 3,622 mld zł odszkodowań. Tylko w 2021 roku wartość wypłaconych szkód z tytułu katastrof naturalnych wyniosła 994 mln zł, z czego większość – 970 mln zł – została przeznaczona na pokrycie szkód wyrządzonych przez deszcze nawalne, podtopienia, burze, grad i huragany.

Wg International Labour Organization do 2030 roku świat straci równowartość 80 mln pełnoetatowych miejsc pracy wskutek upałów (2,2% globalnych godzin pracy). To daje stratę 2,4 bln dolarów rocznie.

Zmiany klimatyczne stały się istotnym zagrożeniem, wpływającym na sektor nieruchomości ko-

mercyjnych. Ekstremalne zjawiska pogodowe, które wcześniej nie dotyczyły niektórych regionów, również w Polsce są coraz bardziej powszechne. Ryzyka fizyczne, takie jak gwałtowne powodzie, susze i burze, prowadzą do wzrostu kosztów inwestycji, ubezpieczeń i eksploatacji nieruchomości. Wg danych z Raportu CBRE *Climate Change: Implications for Offices*¹⁾ w latach 2021-2023 w Unii Europejskiej koszty związane z tymi zjawiskami wyniosły ponad 163 mld euro.

Dodatkowo, zmiany klimatu wpływają na atrakcyjność budynków dla najemców, ich płynność finansową oraz wartość rynkową. Zgodnie z raportem z *Badania nastrojów najemców biur w Europie* (CBRE 2024) – ponad 40% organizacji twierdzi, że decyzje dotyczące lokalizacji biur są podejmowane w oparciu o odporność nieruchomości na zagrożenia związane ze zmianami klimatu oraz plany transformacji w kierunku niskoemisyjnej i zrównoważonej ekologicznie. W odpowiedzi na te wyzwania, inwestorzy i zarządcy nieruchomości wdrażają strategię i działania, mające na celu ograniczenie ryzyka i adaptację do skutków zmian klimatu.

Co rozumiemy przez zmianę klimatu i ryzyko klimatyczne?

Zmianą klimatu nazywamy wykładniczy wzrost temperatury atmosfery od czasu rewolucji przemysłowej, wynikający z emisji gazów cieplarnianych i rosnącego stężenia dwutlenku węgla w atmosferze (inne określenia to zmiany klimatyczne lub globalne ocieplenie).

Średnie temperatury powierzchni Ziemi wzrosły już o ponad jeden stopień Celsjusza w porównaniu z poziomem sprzed epoki przemysłowej. Od stycznia do grudnia 2023 roku były najwyższe od początku ustandaryzowanych globalnych pomiarów w 1850 roku. W Polsce rok 2024 zakończył się anomalią średniej rocznej temperatury wynoszącą +2,3°C, bijąc tym samym rekord z 2019 roku.

Raport IPCC opublikowany w sierpniu 2021 r. dostarczył jednoznacznych dowodów na zmiany wzorców pogodowych i po raz pierwszy pokazał, że działalność człowieka przyczyniła się do częstszego i poważniejszego występowania ekstremalnych zjawisk klimatycznych, takich jak fale upałów, su-

sze, deszcze nawalne, powodzie czy potężne huragany. Dotychczasowe ocieplenie doprowadziło już teraz do nieodwracalnych zmian, które będą trwały przez stulecia, takich jak np. wzrost poziomu morza czy wymieranie gatunków morskich. Te wnioski powtórzono w najnowszym raporcie IPCC (Climate Change 2023, AR6), w którym naukowcy alarmują, że bez natychmiastowych zmian dopuszczalna granica ocieplenia temperatury, wynosząca 1,5°C, zostanie najpewniej przekroczona do 2040 r.

Zgodnie z Global Risk Report 2025²⁾ opracowanym przez World Economic Forum, w perspektywie 10 lat, 5 z 10 najdotkliwszych w skutkach ryzyk, zaklasyfikowanych według stopnia zagrożenia, związanych będzie ze środowiskiem. W największym stopniu, z uwagi na najbardziej dotkliwy prawdopodobny wpływ, zagrażać nam będą właśnie ekstremalne zjawiska pogodowe.

Zagrożenia fizyczne związane z klimatem dzielimy na:

- **ostre (nagłe)** zdarzenia, tj. ekstremalne zjawiska pogodowe (np. powodzie, naturalne pożary lasów, burze, w tym gradobicia i deszcze nawalne, cyklony tropikalne, huragany i tajfuny, osuwiska, susze, fale zimna i fale upałów);
- **przewlekłe (chroniczne)**, czyli anomalia rozwijające się w dłuższych okresach i związane ze stopniowymi zmianami klimatu (np. stały, długotrwały wzrost średnich globalnych temperatur, wymieranie gatunków i utrata bioróżnorodności na Ziemi, podniesienie się poziomu mórz).

Ważne jest zrozumienie różnicy między zagrożeniami ostrymi a przewlekłymi, ponieważ do zarządzania nimi i ich łagodzenia wymagane są różne strategie. Zagrożenia ostre wymagają planów i procedur reagowania kryzysowego oraz ubezpieczenia. Zagrożenia przewlekłe wymagają długoterminowego planowania i działań adaptacyjnych, np. modernizacji infrastruktury.

Proces oceny fizycznych ryzyk klimatycznych dla nieruchomości

Fizyczne ryzyko klimatyczne to potencjalne szkody fizyczne i straty finansowe spowodowane rosnącą ekspozycją na zagrożenia wynikające ze zmiany klimatu. Jest określane na podstawie skali narażenia

1 Climate Change: Implications for Offices, CBRE 2024

2 Global Risk Report, World Economic Forum

budynku na dane zagrożenie (wynikającej z prawdopodobieństwa wystąpienia zagrożenia i jego skali wpływu na nieruchomości) oraz odporności danego budynku na zagrożenie.

Na przykład, ryzyko powodzi rzecznej, a więc potencjalne straty finansowe dla aktywów powstałe na skutek powodzi, określone zostanie na podstawie oceny prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi i jej skali oraz poziomu środków zapobiegawczych stosowanych na miejscu w celu ochrony przed tym zagrożeniem.

Celem analizy fizycznych ryzyk klimatycznych jest umożliwienie osiągnięcia odporności na skutki zmian klimatu poszczególnych nieruchomości lub aktywów w całym portfelu, poprzez zidentyfikowanie i zrozumienie ryzyka klimatycznego wynikającego z powyższych trzech czynników.

Ocenę ryzyka najczęściej przeprowadza się w oparciu o klasyfikację zagrożeń zaproponowaną w Taksonomii Unii Europejskiej, dzielącą główne zagrożenia na cztery obszary:

- ryzyka wynikające z temperatury, takie jak fale upałów, które mogą obciążać systemy chłodzenia budynków;

- ryzyka związane z wiatrem, np. huragany i silne burze, w tym gradobicia. Te zagrożenia mogą prowadzić m.in. do uszkodzeń dachów oraz porwania przez wiatr niezabezpieczonych obiektów;
- ryzyka związane z wodą, np. powodzie spowodowane wylewami rzek, a także intensywne opady deszczu, prowadzące do lokalnych podtopień;
- ryzyka wynikające ze struktury podłoża (geologiczne) oraz ukształtowania i rodzaju terenu, takie jak erozja gleby, osiadanie gruntu, osuwiska czy lawiny.

Opracowanie skutecznych strategii adaptacyjnych i zabezpieczenie budynków przed długoterminowymi konsekwencjami zmian klimatu wymaga uwzględnienia tych czynników w strategiach zarządzania ryzykiem firmy. Skuteczny i dobrze przeprowadzony proces oceny ryzyka klimatycznego obejmuje:

- scenariuszową ocenę prawdopodobieństwa wystąpienia zagrożenia związanego ze zmianami klimatu, w oparciu o modele i mapy klimatyczne oraz bazy danych historycznych;
- ocenę wpływu zagrożenia na budynek i jego odporności na skutek zastosowanych rozwiązań technologicznych i architektonicznych;
- ocenę ryzyka i plan adaptacji. ▲

OCENA RYZYKA

Ocenę ryzyka najczęściej przeprowadza się w oparciu o klasyfikację zagrożeń zaproponowaną w Taksonomii Unii Europejskiej, dzielącą główne zagrożenia na cztery obszary:

1

ryzyka wynikające z temperatury, takie jak fale upałów, które mogą obciążać systemy chłodzenia budynków;

2

ryzyka związane z wiatrem, np. huragany i silne burze, w tym gradobicia. Te zagrożenia mogą prowadzić m.in. do uszkodzeń dachów oraz porwania przez wiatr niezabezpieczonych obiektów;

3

ryzyka związane z wodą, np. powodzie spowodowane wylewami rzek, a także intensywne opady deszczu, prowadzące do lokalnych podtopień;

4

ryzyka wynikające ze struktury podłoża (geologiczne) oraz ukształtowania i rodzaju terenu, takie jak erozja gleby, osiadanie gruntu, osuwiska czy lawiny.



Bartosz Silczak
dyrektor Biura
Ryzyka ESG,
Bank Gospodarstwa
Krajowego

Wpływ zmian klimatu i ryzyk klimatycznych na nieruchomości – perspektywa banków

Zmiany klimatu wywierają coraz większy wpływ na sektor nieruchomości, co z perspektywy banków oznacza konieczność dogłębnej analizy i adaptacji procesów finansowania.

Powódź, która miała miejsce w Polsce we wrześniu 2024 roku, wywarła ogromny wpływ na sektor przedsiębiorstw – w raporcie Wód Polskich koszty strat oszacowano na poziomie od 3 do 10 mld zł. Według wstępnych danych wojewodów, tylko infrastruktura w trzech najbardziej dotkniętych województwach przyniosła straty oszacowane na ponad 4,2 mld zł, z czego sam Dolny Śląsk odpowiadał za co najmniej 3,8 mld zł.

Dla banków, operujących z perspektywy finansowania przedsiębiorstw, skutki finansowe powodzi oznaczają ryzyko pogorszenia kondycji kredytobiorców z sektora MŚP oraz dużych korporacji. Straty w infrastrukturze, przerwane łańcuchy dostaw, prace remontowe oraz utrata płynności – to czynniki prowokujące wzrost opóźnień w spłatach i wzrost niewypłacalności. Poza powodzią duże konsekwencje mają także porywiste wiatry, burze i grad. Odpowiadały za 65% wszystkich strat katastroficznych w 2024 roku. Przedsiębiorcy ponieśli koszty związane z naprawą hal produkcyjnych, uszkodzeniami linii energetycznych oraz zakończeniami procesów biznesowych. Susze, które od

dłuższego czasu trwają w naszym kraju, przyczyniają się do spadku poziomu wód gruntowych, a to z kolei skutkuje utrudnieniami dla firm produkcyjnych oraz energetycznych.

Dla banków oznacza to konieczność przeprowadzenia analizy ryzyka klimatycznego oraz zaostrzenia warunków kredytowania przedsiębiorstw w lokalizacjach wysokiego ryzyka. Prowadzone przez banki procesy oceny tego ryzyka można podzielić na trzy główne: dla zabezpieczeń, dla transakcji i dla całego portfela.

W wycenie zabezpieczeń ryzyko klimatyczne jest uwzględniane poprzez stosowanie zasad szczególnej ostrożności i analizę czynników ESG, które mogą obniżyć wartość nieruchomości w długim okresie. Regulacje Basel IV (CRR3) wymagają, aby operaty szacunkowe były sporządzane przez kwalifikowanych rzeczoznawców, z transparentnymi założeniami i pominięciem tymczasowych okoliczności mogących sztucznie zawyżać wartość. Banki dodatkowo monitorują pogorszenie wartości zabezpieczeń wy-



Powódź z września 2024 roku wywarła ogromny wpływ na sektor przedsiębiorstw – w raporcie Wód Polskich koszty strat oszacowano na poziomie od 3 do 10 mld zł

nikające z ryzyk środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego, co wpływa na decyzje kredytowe i poziom akceptacji zabezpieczeń.

Dla transakcji, nie tylko w sektorze nieruchomości, analizowane są aktywa strategiczne klienta pod kątem ryzyka fizycznego, ponieważ jego materializacja może ograniczyć zdolność do obsługi zadłużenia. W procesie analizy ryzyka ESG bank ocenia lokalizację i podatność kluczowych aktywów na ekstremalne zjawiska pogodowe, wykorzystując między innymi dane geograficzne i scenariusze klimatyczne. Wyniki tej analizy wpływają na ocenę zdolności kredytowej.

Wymogi regulacyjne wskazują, że banki powinny identyfikować i monitorować ryzyka klimatyczne w strategii, płynności i apetytach ryzyka oraz raportować je z uwzględnieniem horyzontów: krótkiego (<3 lata), średniego (3-5 lat) i długiego (>10 lat). Dlatego też do ryzyka podchodzą, analizując całe portfele i przeprowadzając stres testy. Są to scenariuszowe symulacje reakcji kredytobiorców na m.in. zdarzenia ryzyka fizycznego, takie jak powodzie czy

fale upałów. Banki modelują scenariusze i ich wpływ na bank – np. niedobory płynności, spadek wartości portfela, wzrost NPL – na poziomie geograficznym i sektorowym.

W procesie kontroli ryzyka banki stosują mechanizmy, takie jak limity ekspozycji na nieruchomości w strefach zagrożonych ryzykiem fizycznym, odmowę przyjęcia zabezpieczeń np.: narażonych na ryzyko powodzi, a także wyższe wymagania kapitałowe. Wzrost percepcji ryzyka prowadzi do ograniczenia skłonności do finansowania takich nieruchomości. Jednocześnie wprowadzane są wymagania EBA, PRA czy ECB, dotyczące adekwatności kapitału, zarządzania ryzykiem środowiskowym, przejrzystości i stres testów ESG. Banki wdrażają procedury, ograniczając dostępność kredytów i polepszając jakość analizy zabezpieczeń.

W efekcie wymuszona przez zmiany klimatu transformacja systemów bankowych przyczynia się zarówno do ograniczenia ryzyka finansowego, jak i promowania adaptacji budynków – poprzez zachęty do inwestycji w odporne konstrukcje i technologie. ▲



Mirosław Gromek
Transformation
& Innovation Manager,
Accolade



Tomasz Oktaba
Director Project
Management, Accolade

Wpływ zmian klimatu i ryzyk klimatycznych na nieruchomości

Zmiany klimatu coraz silniej wpływają na sposób projektowania i zarządzania nieruchomościami komercyjnymi, szczególnie w sektorze magazynowym. Ekstremalne zjawiska pogodowe – takie jak nawałne deszcze połączone z silnym wiatrem – ujawniają ograniczenia rozwiązań, które jeszcze niedawno spełniały formalne wymogi techniczne, lecz dziś okazują się niewystarczające z punktu widzenia bezpieczeństwa i ciągłości operacyjnej.

Jednym z kluczowych obszarów adaptacji jest ochrona konstrukcji dachów w obiektach wielkopowierzchniowych. Intensywne opady, przy dużej powierzchni dachu i silnym wietrze, mogą prowadzić do nierównomiernego gromadzenia się wody i lokalnego przeciążenia konstrukcji. W odpowiedzi Accolade wprowadziło nowy standard projektowy obejmujący m.in. obniżone attyki (do ok. 7 cm) oraz rozbudowane elementy awaryjnego odprowadzania wody deszczowej, zaprojektowane powyżej rynkowych norm, co umożliwia jak najszybsze odprowadzenie nadmiaru wody i ogranicza ryzyko uszkodzeń konstrukcyjnych.

Równolegle rośnie znaczenie retencji wody i zagospodarowania terenu. Zwiększanie powierzchni biologicznie czynnych, projektowanie zbiorników retencyjnych oraz pogłębione analizy ryzyk powodziowych – uwzględniające długoterminowe skutki zmian klimatycznych i rosnącą częstotliwość zjawisk ekstremalnych, w tym spływ powierzchniowy i poziom wód gruntowych – stają się integralnym elementem procesu inwestycyjnego, często wykraczającym poza obowiązujące regulacje.

Zmiany klimatu wpływają także na oczekiwania najemców. Coraz częściej pytają oni o zabezpieczenia ciągłości dostaw energii, możliwość podłączenia agregatów oraz inteligentne systemy zarządzania budynkiem (BMS), które pozwalają elastycznie reagować na ekstremalne temperatury i nagłe zmiany warunków atmosferycznych.

Przykładem takiego podejścia jest centrum dystrybucyjne Accolade dla sieci Action w Dunikowie (Park Szczecin VI), gdzie – we współpracy i uzgodnieniu z najemcą – wdrożono powyższe rozwiązania, zwiększając odporność obiektu na zjawiska ekstremalne. Testy szczelności i badania termograficzne potwierdziły jakość wykonania budynku oraz prawidłowe zaprojektowanie systemów HVAC, których efektywność w bezpośredni sposób zależy od szczelności powłoki, szczególnie w warunkach skrajnych temperatur. Doświadczenia te pokazują, że adaptacja do zmian klimatu staje się nie tylko kwestią środowiskową, ale również kluczowym elementem zarządzania ryzykiem i długoterminowej wartości nieruchomości. ▲



**Aleksandra
Smith-Kozłowska**
Director, Research,
ULI Europe

Ryzyko klimatyczne a wartość aktywów

Przez lata zrównoważony rozwój w sektorze nieruchomości postrzegany był głównie jako narzędzie ograniczania negatywnego wpływu – odpowiedź na regulacje, oczekiwania interesariuszy lub kwestie wizerunkowe. Dziś ta perspektywa ulega fundamentalnej zmianie. Wraz z uznaniem zmiany klimatu za realne ryzyko finansowe ESG przestaje być dodatkiem do strategii, a staje się jednym z kluczowych czynników wpływających na wartość aktywów, stabilność przepływów pieniężnych i dostęp do kapitału.

Zmiana klimatu jako ryzyko finansowe

Przez dziesięciolecia podejście sektora nieruchomości do zrównoważonego rozwoju koncentrowało się głównie na ograniczaniu szkód. Kwestie środowiskowe i społeczne były traktowane jako czynniki zewnętrzne – istotne z punktu widzenia reputacji lub regulacji, ale rzadko kluczowe dla decyzji finansowych. Sytuacja zaczęła się zmieniać w 2017 roku wraz z publikacją zaleceń Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). TCFD wprowadziła istotną zmianę w sposobie myślenia, jednoznacznie definiując zmianę klimatu jako ryzyko finansowe, a nie wyłącznie jako kwestię środowiskową czy etyczną. Pomogło to rynkowi zrozumieć, że przedsiębiorstwa nie tylko wpływają na klimat, ale również ponoszą finansowe konsekwencje zmian klimatycznych. Zalecenia TCFD zachęciły firmy i inwestorów do analizy tego, w jaki sposób ry-

zyka i szanse klimatyczne mogą wpływać na modele biznesowe – koszty, przychody, wartość aktywów oraz dostęp do kapitału.

To połączenie zrównoważonego rozwoju, zarządzania ryzykiem i sprawozdań finansowych przyczyniło się również do upowszechnienia koncepcji „double materiality”, czyli „podwójnej istotności”. Oznacza ona spojrzenie z dwóch perspektyw:

- wpływu działalności firmy na środowisko i społeczeństwo (perspektywa „od wewnątrz na zewnątrz”, tzw. istotność wpływu),
- wpływu kwestii zrównoważonego rozwoju na wyniki finansowe firmy i jej przyszłe perspektywy (perspektywa „z zewnątrz do wewnątrz”, tzw. istotność finansowa).

To nowe podejście odbiło się szerokim echem w całym środowisku inwestycyjnym, ale szcze-

gólnie istotne okazało się dla sektora nieruchomości – kapitałochłonnego, długoterminowego i silnie związanego z lokalizacją.

Nowy krajobraz ryzyka

Ryzyko klimatyczne przestało być kwestią poboczną. Coraz częściej uznaje się je za jeden z kluczowych czynników decydujących o przyszłych wynikach aktywów i strategiach inwestycyjnych. Działania na rzecz dekarbonizacji i odporności klimatycznej są dziś postrzegane jako elementy zwiększania i ochrony wartości budynków, a nie jedynie jako nakłady inwestycyjne uzasadniane krótkoterminowymi oszczędnościami.

Mimo rosnącej świadomości, sektor nieruchomości wciąż ma trudności z wyliczeniem wpływu ryzyka klimatycznego na wartość aktywów. Branża nadal opiera się głównie na tradycyjnych modelach inwestycyjnych, które z natury są retrospektywne. Historyczne dane dotyczące transakcji, czynszów, amortyzacji, funkcjonalnego starzenia się budynków czy stóp kapitalizacji pozostają podstawą prognoz, przy założeniu, że przyszłe warunki rynkowe będą w dużej mierze odzwierciedlać przeszłość. Tymczasem zarówno łagodzenie skutków zmiany klimatu, jak i adaptacja do niej wymagają zupełnie innej reakcji rynku, której nie da się wywnioskować wyłącznie na podstawie danych historycznych.

Realne zrozumienie ekspozycji aktywów na ryzyko klimatyczne, jego wpływ na przyszłe wyniki finansowe oraz koszt braku działań (bo brak inwestycji w dekarbonizację i odporność klimatyczną również generuje koszty), wymaga od branży nowego spojrzenia na przyszłość i przyjęcia pewnych założeń dotyczących tego, jak może ona wyglądać.

Wielu czołowych inwestorów, właścicieli i zarządców już dostrzegło tę potrzebę i zaczęło modyfikować swoje wewnętrzne modele inwestycyjne, uwzględniając przyszłe ryzyka klimatyczne. To istotny krok naprzód, jednak wyzwania pozostają. Po pierwsze, każda organizacja ocenia ryzyko w nieco inny sposób, co utrudnia porównywanie inwestycji i może budzić sceptycyzm inwestorów oczekujących jasnego i wiarygodnego uzasadnienia dla wyższych nakładów kapitału. Po drugie, więksi i lepiej przygotowani uczestnicy rynku mają dziś wyraźną przewagę i precyzyjniej wyce-

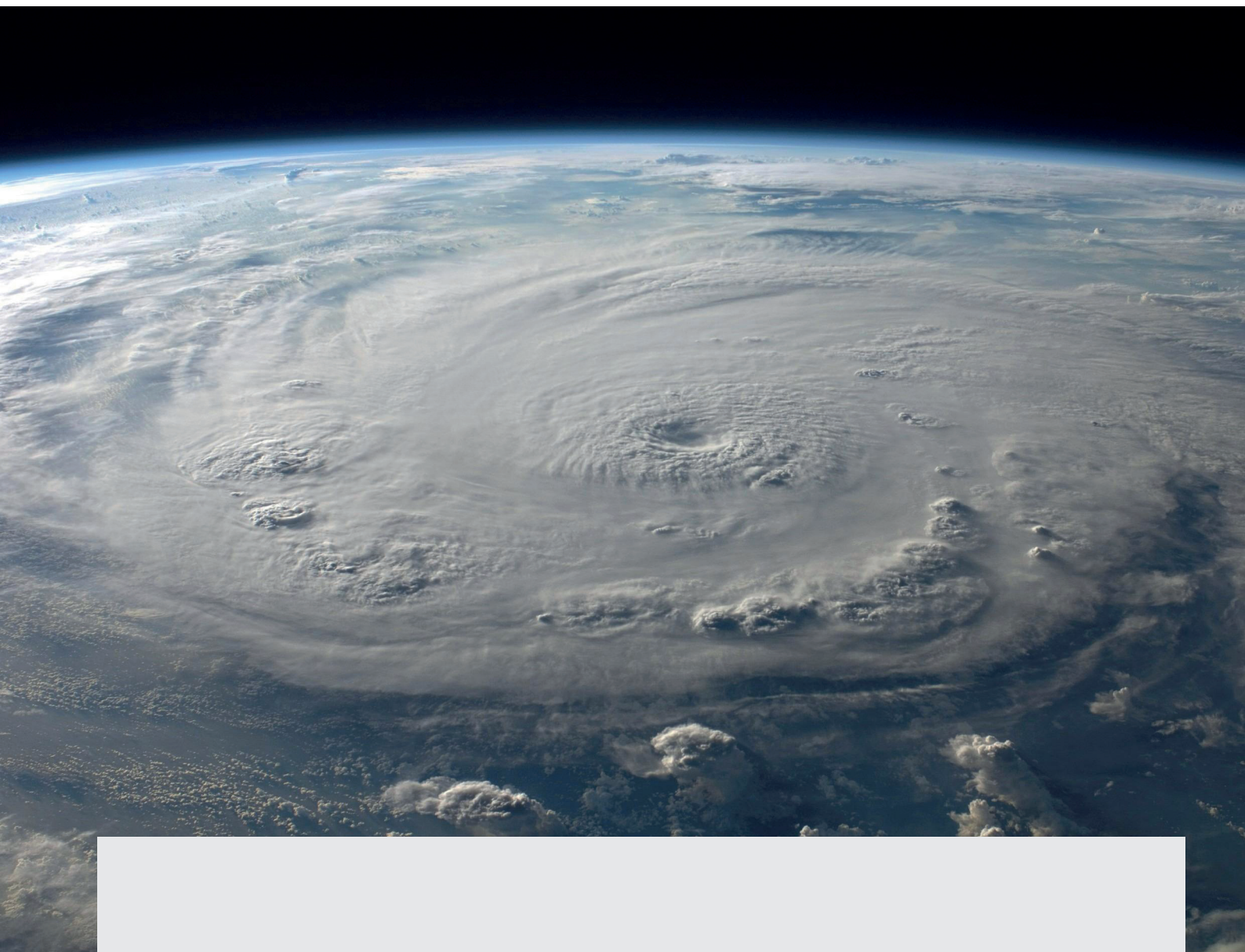
niają ryzyko klimatyczne. W efekcie mniejsi gracze, dysponujący ograniczonymi zasobami, mogą nieświadomie nabywać nieruchomości o wyższej ekspozycji na to ryzyko, co oznacza, że problem nie znika, lecz jest jedynie przesuwany dalej w łańcuchu inwestycyjnym.

Rozwiązaniem jest wypracowanie wspólnego języka w zakresie analiz scenariuszowych i spojrzenia w przyszłość. Spójna metodologia oceny ryzyk klimatycznych i ich integracji z modelami inwestycyjnymi umożliwiłaby lepszą porównywalność projektów, zwiększyłaby zaufanie inwestorów do wyników analiz oraz poprawiła przejrzystość transakcji. Może to również przyspieszyć napływ kapitału do działań dekarbonizacyjnych i adaptacyjnych, których pilnie potrzebujemy, aby realnie utrzymać szansę na realizację celów Porozumienia Paryskiego.

Koszt dekarbonizacji a koszt braku działania

Ryzyko transformacyjne związane jest z przejściem gospodarki na model niskoemisyjny, zarówno pod wpływem polityki publicznej, jak i oczekiwań rynku. W sektorze nieruchomości przejawia się ono m.in. większą skłonnością inwestorów, banków i ubezpieczycieli do finansowania budynków niskoemisyjnych, preferencjami najemców wobec takich powierzchni, zaostrzającymi się regulacjami klimatycznymi, upowszechnieniem technologii niskoemisyjnych czy rosnącą presją społeczną na przejrzystość w zakresie emisji. Wszystkie te czynniki wpływają na koszty finansowania, poziom czynszów, tempo utraty wartości budynków i stopy wyjścia z inwestycji – pozostaje jednak pytanie, jak przełożyć je na konkretne liczby finansowe.

W 2023 roku Urban Land Institute (ULI) opublikował Transition Risk Assessment Guidelines (Wytyczne Oceny Ryzyka Transformacyjnego), które przedstawiają, jak uwzględniać ryzyko związane z transformacją niskoemisyjną w modelach inwestycyjnych, tzw. zdyskontowanych przepływów pieniężnych (*discounted cashflow models* – w skrócie DCF). Wytyczne te oferują praktyczny i przystępny sposób ilościowego ujęcia wpływu dekarbonizacji na przyszłe wyniki finansowe budynków. Ich szerokie zastosowanie może pomóc branży mówić jednym językiem i konsekwentnie porównywać projekty inwestycyjne pod kątem dekarbonizacji.



Równolegle ULI rozwija narzędzie Preserve, które łączy modele DCF ze ścieżkami neutralności klimatycznej. Pozwala ono porównać koszt dekarbonizacji z kosztem braku działania na poziomie pojedynczego budynku, pomagając inwestorom i zarządzającym uwzględniać ryzyka dotychczas pomijane, analizować wpływ zmieniającego się klimatu na przyszłe zachowania rynku i podejmować lepiej uzasadnione decyzje inwestycyjne.

Adaptacja do zmiany klimatu: niepewność zostaje z nami

Ryzyko fizyczne wiąże się ze zmianami wzorców klimatycznych i już dziś ma bardzo realne konsekwencje dla budynków. Powodzie, pożary i fale upałów w ostatnich latach dotknęły właścicieli i użytkowników nieruchomości w całej Europie. Branża doświadcza wyższych składek ubezpieczeniowych,

rosnących kosztów napraw i utrzymania, utraty dochodów z najmu w wyniku ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz spadku popytu w obszarach szczególnie narażonych na ryzyko fizyczne.

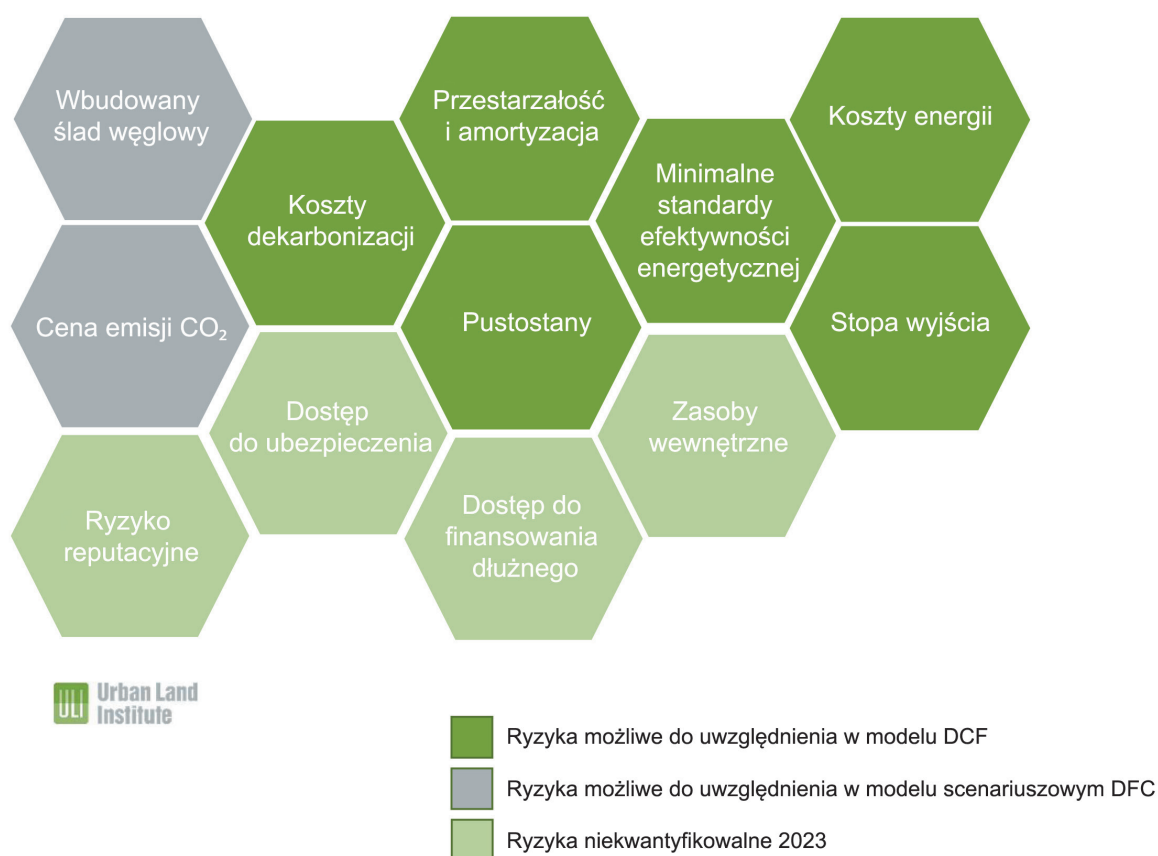
Choć na rynku dostępnych jest coraz więcej narzędzi do oceny ryzyka fizycznego, ich wyniki często znacząco się różnią. Odmienne założenia, scenariusze klimatyczne, horyzonty czasowe i metody modelowania prowadzą do bardzo różnych ocen ryzyka dla tego samego budynku, co utrudnia porównania i osłabia zaufanie do rezultatów.

Jeszcze większym wyzwaniem jest przełożenie tej wiedzy na konkretne decyzje inwestycyjne. Wielu właścicieli nieruchomości chciałoby zrozumieć stopę zwrotu z inwestycji w odporność klimatyczną, ale nie istnieje jeden uniwersalny sposób jej obliczania. Porównywanie nakładów inwesty-

cyjnych na adaptację z potencjalnymi stratami i kosztami napraw, których udałooby się uniknąć, bywa postrzegane jako zbyt spekulatywne. Z kolei wzrost składek ubezpieczeniowych nie zawsze jest dobrym wskaźnikiem, ponieważ ubezpieczyciele często ograniczają zakres ochrony zamiast znacząco podnosić ceny.

Kluczowe znaczenie ma również kontekst lokalny. Aby właściwie ocenić ekspozycję budynku na ryzyko, należy uwzględnić odporność całego otoczenia – dzielnicy czy miasta – oraz to, jak zakłócenia spowodowane ekstremalną pogodą mogą wpływać na dochody z najmu i atrakcyjność nieruchomości dla przyszłych najemców i kupujących.

USTANDARYZOWANA METODA OCENY I INTEGRACJI RYZYK TRANSFORMACYJNYCH W MODELU ZDYSKONTOWANYCH PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (DCF)



Ryzyka transformacyjne
w modelu DCF

Ponieważ fizyczne skutki zmiany klimatu są niepewne i silnie zależne od lokalizacji, niemal niemożliwe jest przypisanie im jednej, konkretnej prognozowanej wartości kosztowej. Właściciele aktywów mogą jednak korzystać z analiz scenariuszowych, dostosowując założenia do różnych możliwych przebiegów przyszłości. Również w tym obszarze branża potrzebuje wspólnego języka, który pozwoli budować zaufanie i pogłębiać zrozumienie ryzyka mimo niepewności.

Coraz więcej dowodów na wpływ klimatu na decyzje inwestycyjne

Aby uzyskać pełniejszy obraz ekspozycji na ryzyko klimatyczne – zarówno transformacyjne, jak i fizyczne – właściciele i zarządzający nieruchomościami muszą odejść od prognoz opartych wyłącznie na danych historycznych. Uwzględnianie scenariuszy przyszłości w modelach inwestycyjnych staje się niezbędne dla zabezpieczenia długoterminowej wartości.

Choć dla niektórych takie scenariusze mogą wydawać się hipotetyczne, branża już dziś obserwuje sygnały, że kwestie klimatyczne wpływają na decyzje na każdym etapie cyklu inwestycyjnego. Część członków ULI wskazuje, że dostawcy kapitału coraz częściej wprowadzają wymogi klimatyczne do procesów alokacji środków, oferując preferencyjne warunki finansowania dla budynków niskoemisyjnych i odpornych na zmiany klimatu, lub strategii typu „brown to green”.

Są też przykłady transakcji, w których cena jest obniżana ze względu na przyszłe koszty elektryfikacji budynku, brak możliwości montażu instalacji fotowoltaicznych czy długoterminowe umowy z wysokoemisyjnymi najemcami. Niektóre projekty w lokalizacjach z wysokoemisyjną siecią energetyczną i niekorzystną polityką są całkowicie porzucane. Z drugiej strony, inwestorzy zwracają uwagę na lepsze relacje z samorządami, szybsze wynajmowanie i sprzedawanie „zielonych” budynków oraz przewagę konkurencyjną nad mniej zrównoważonymi sąsiadami.

Istnieje wiele przykładów działań zmniejszających emisje dwutlenku węgla, które przynoszą również oszczędności dzięki bardziej efektywnemu wykorzystaniu zasobów, takich jak energia czy materiały budowlane. W niektórych przypadkach budynki

niskoemisyjne charakteryzują się także wyższą płynnością finansową, a ich właściciele są w stanie sprzedać je szybciej, nawet przy trudnych warunkach rynkowych.

Choć jest zbyt wcześnie, żeby z tych przykładów wyciągnąć wnioski dla całej branży, sygnalizują one możliwe kierunki rozwoju rynku. Ma to szczególne znaczenie w kontekście nasilających się fizycznych skutków zmian klimatu oraz kroków podejmowanych przez prawodawców i firmy w celu ich ograniczania.

Różne wersje prawdopodobnych scenariuszy przyszłości

Ryzyko klimatyczne kształtuje nowe podstawy inwestowania w nieruchomości. Opieranie modeli finansowych wyłącznie na danych historycznych już nie wystarcza. Zmiany klimatu przestały być abstrakcyjnym, odległym problemem – dziś stanowią istotny czynnik finansowy, wpływający na wyniki aktywów.

Inwestorzy, którzy nie uwzględniają scenariuszy klimatycznych patrzących w przyszłość, mogą błędnie oceniać zarówno ryzyko strat, jak i potencjalne korzyści. Z kolei ci, którzy włączają ryzyko klimatyczne do procesów wyceny i planowania inwestycji, są lepiej przygotowani do ochrony i budowania długoterminowej wartości swoich budynków.

Warto podkreślić, że analiza scenariuszowa nie polega na przewidywaniu jednego, konkretnego przebiegu wydarzeń. Jej celem jest testowanie odporności aktywów i portfeli na różne warianty przyszłości, identyfikowanie zmian rynkowych oraz zrozumienie, gdzie wartość może być zagrożona, a gdzie – dzięki aktywnym działaniom – może zostać wzmocniona.

Taka zmiana podejścia wymaga nowych danych, nowych narzędzi oraz ściślejszej współpracy między zespołami ds. zrównoważonego rozwoju, ryzyka, inwestycji i wyceny. Wymaga także wyraźniejszego uznania, że ryzyko klimatyczne ma charakter dynamiczny, jest silnie związane z lokalizacją i splecione z szerszą transformacją rynku. Zrozumienie tej rzeczywistości i działanie w oparciu o nią szybko staje się jednym z kluczowych wyzwań – i jednocześnie szans – dla branży nieruchomości. ▲



Katarzyna Czyżewska

Team Manager,
Sustainable Buildings
Department,
Sweco Polska



Agata Skórka

Sustainability Consultant,
Sweco Polska

GOZ jako narzędzie ochrony wartości aktywów

W realiach rosnących kosztów surowców, zaostrzających się regulacji i presji na dekarbonizację, gospodarka o obiegu zamkniętym staje się jednym z najskuteczniejszych sposobów ochrony wartości aktywów budowlanych. Dzięki projektowaniu adaptowalnemu, łatwemu demontażowi oraz cyfrowej kontroli zasobów nieruchomości stają się bardziej odporne na ryzyka regulacyjne i finansowe, stabilniej generują przychody oraz zachowują wyższą wartość rezydualną – dziś i w przyszłości.

Gospodarka cyrkularna w kontekście budowlanym

Gospodarka o obiegu zamkniętym (GOZ), zwana także ekonomią cyrkularną, powstała w odpowiedzi na potrzebę zarządzania ograniczonymi zasobami, jako alternatywa dla gospodarki linearnej, oraz z konieczności redukcji negatywnego wpływu działalności gospodarczej na środowisko. Dla Polski i Europy jest to droga do zmniejszenia zależności od importu surowców, ograniczenia emisji CO₂ i budowy bardziej odpornych, ekonomicznie stabilnych miast. Dla inwestorów i projektantów oznacza nowe ryzyka, ale i nowe szanse rynkowe: produkty i usługi cyrkularne będą zyskiwać na wartości wraz z zaostrzającymi się wymogami środowiskowymi i rosnącą świadomością inwestorów oraz użytkowników.

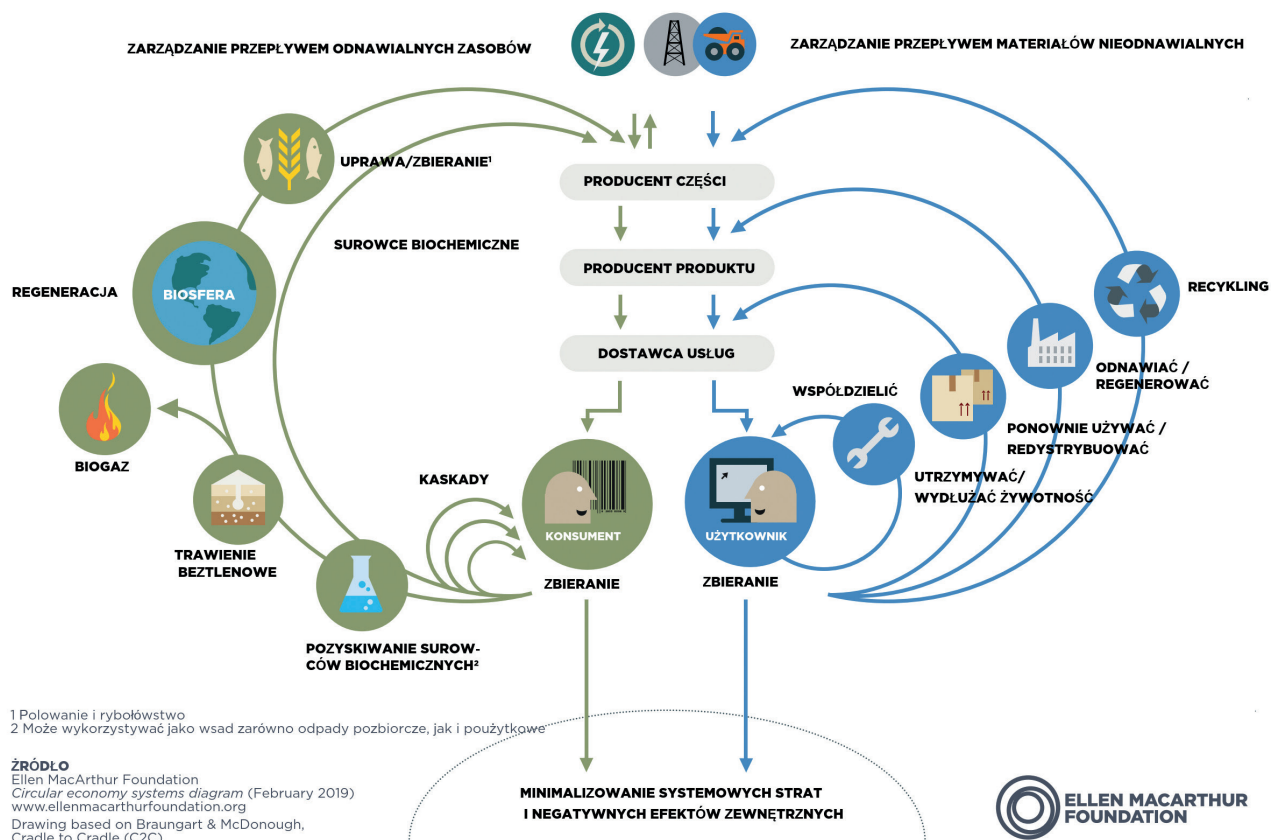
Kluczowe obszary działań dla budownictwa

Skuteczna transformacja budownictwa na GOZ wymaga równoległego działania kilku kluczowych aspektów: legislacji, zamówień publicznych, finansów, technologii i kompetencji rynkowych. Tylko w ten sposób rozwiązania cyrkularne przestaną być pojedynczymi przykładami dobrej praktyki, a staną się skalowalnym elementem standardowego procesu inwestycyjnego.

- Regulacje i zamówienia publiczne: standardy projektowe promujące projektowanie z myślą o rozbiórce, obowiązkowe paszporty materiałowe i kryteria cyrkularne w przetargach publicznych zwiększą popyt na rozwiązania reuse/re-manufacture.

GŁÓWNE MODELE GOZ

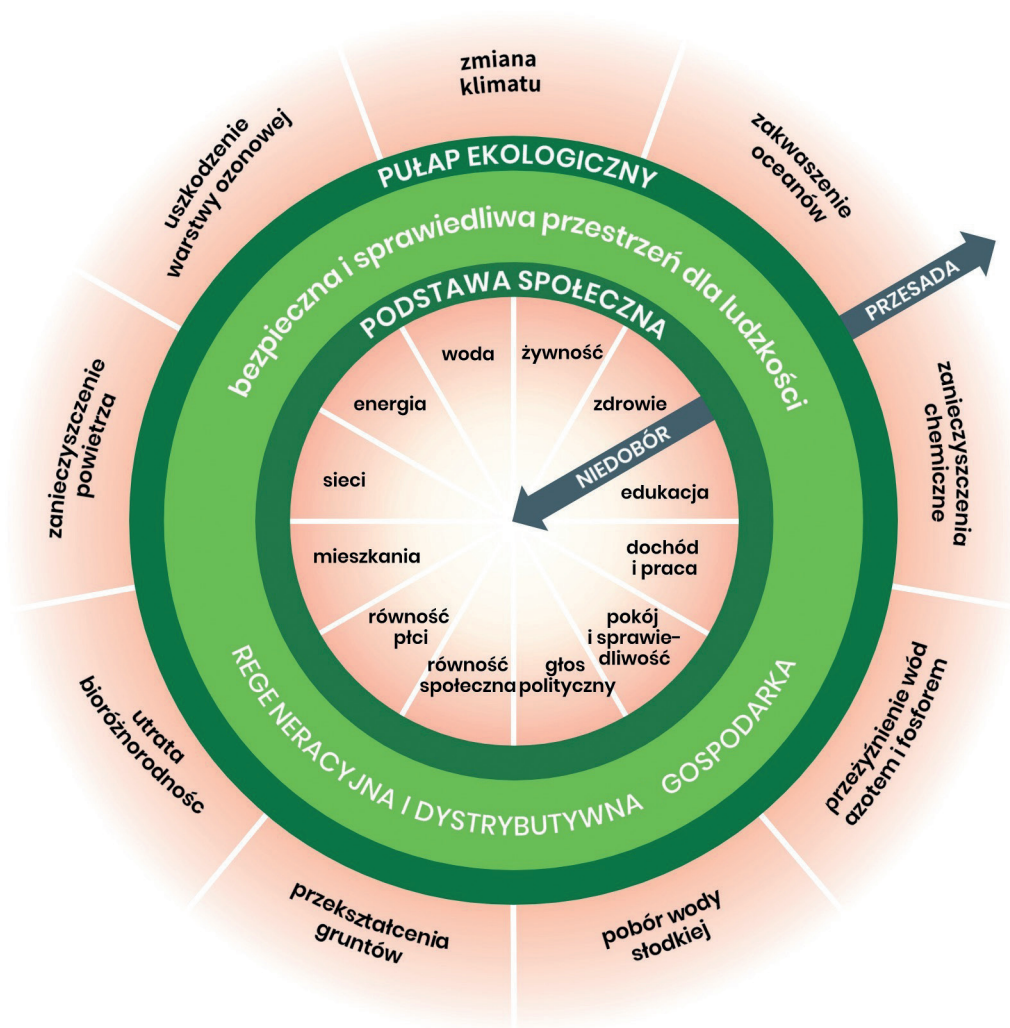
DIAGRAM MOTYLA STWORZONY PRZEZ FUNDACJĘ ELLEN MACARTHUR



Źródło: <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/circular-economy-diagram>, tłumaczenie: Sweco Polska

Diagram motyla obrazuje dwa współistniejące i uzupełniające się obiegi materiałów – biologiczny i techniczny

DIAGRAM EKONOMII OBWARZANKA KATE RAWORTH



Model ekonomii obwarzanka w odniesieniu do budownictwa wskazuje, że sektor budowlany musi działać w ramach granic planetarnych przy jednoczesnym zapewnieniu podstawowych potrzeb społecznych

źródło: <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=107409184>, Doughnut Economics Action Lab - <https://doughnuteconomics.org/tools-and-stories/65>, CC BY-SA 4.0

- Modelowanie i cyfryzacja: BIM zintegrowany z paszportami materiałowymi i bazami komponentów ułatwia odzysk, ponowne wykorzystanie i planowanie demontażu.
- Projektowanie i technologia: projektowanie modułowe, montaż na sucho, łatwe łączenia i minimalizacja mieszanych materiałów ułatwiają recykling i demontaż.
- Zarządzanie zasobami na placu budowy: segregacja u źródła, logistyka zwrotna elementów prefabrykowanych, partnerstwa z recyklerami i centrami odzysku.
- Modele biznesowe: wypożyczanie i leasing elementów (np. fasady, instalacje), serwisowanie budowlanych komponentów, rynek wtórny komponentów i materiałów.

ZDANIEM EKSPERTA



Monika Chacińska,
Environmental Manager, Skanska Property Poland

Gospodarka obiegu zamkniętego w budownictwie – perspektywa Skanska

Jako deweloper chcemy, aby wszystkie nasze budynki były zgodne z wymaganiami unijnej Taksonomii, w szczególności ścieżki 7.1, której celem jest łagodzenie skutków zmian klimatycznych. Już na etapie projektowania wprowadzamy cyrkularne podejście – projektujemy budynki tak, aby w przyszłości możliwy był prosty demontaż i ponowne wykorzystanie jego elementów. Cyrkularność to także zdolność budynku do zmiany funkcji, co również adresujemy w procesie projektowym. Korzystamy m.in. z Level(s) – European Framework for Sustainable Buildings, który traktujemy jako wytyczne do projektowania cyrkularnego i elastycznego dla naszych budynków.

Taksonomia to również wymagania dotyczące segregacji odpadów na placu budowy. W Skanska wdrażamy ten wymóg od dawna, a nasze wewnętrzne cele są bardziej rygorystyczne niż wymagania Taksonomii. W 2025 roku naszym celem było przekazanie minimum 96% odpadów budowlanych do recyklingu, podkreślę tylko, że te cele co roku się zmieniają i stają się coraz bardziej surowe.

Staramy się edukować rynek, oczekując od dostawców materiałów budowlanych przedstawienia deklaracji środowiskowych produktów (deklaracji EPD typu III), zawierających informacje na temat wpływu materiałów na klimat i środowisko. Dla nas wyliczenia śladu węglowego wbudowanego są podstawą każdej naszej decyzji. Ponadto każdy projekt ma swój tzw. budżet karbonowy, który nie może zostać przekroczony i jest starannie monitorowany.

Wykonujemy rozbiórki starych budynków w sposób selektywny – z demontażu budynku Mercury w Pradze aż 97% materiałów przekazaliśmy do recyklingu, 58% masy betonu zostało zużyte do produkcji nowego materiału – Rebetong, w którym naturalne kruszywo zostało zastąpione właśnie materiałem z wyburzeń. Z kolei szkło z budynku trafiło do firmy produkującej fasady szklane. Elementy z wyposażenia wnętrz, takie jak: kuchnie, meble czy drzwi trafiły do domów dla uchodźców, szpitali czy szkół i organizacji społecznych.

W Warszawie przygotowujemy się do podobnego procesu, tworząc np. skan 3D naszego budynku, co pozwala nam precyzyjnie zaplanować proces odzysku poszczególnych materiałów, co nie jest łatwe, bo wymaga doświadczonych partnerów.

Jednym z inspirujących projektów zrealizowanych przez Skanska jest budynek znajdujący się w Szwecji, w miejscowości Malmö – Hyllie Terrace, w którym całą konstrukcję wykonano z niskoemisyjnego betonu, a części wspólne zostały zaprojektowane zgodnie z zasadami gospodarki obiegu zamkniętego. Projektant wykorzystał odpady budowlane, resztki z produkcji mebli, tworząc „nowe” ponadczasowe, funkcjonalne meble o bardzo wysokim poziomie wzornictwa.

To doskonały przykład gospodarki obiegu zamkniętego, ale czy możliwy do zastosowania w Polsce? Należy zdać sobie sprawę, iż zastosowanie niskoemisyjnego betonu wiąże się ze zdecydowanie dłuższym czasem wiązania w porównaniu z tradycyjną mieszanką betonową, co wpływa wyraźnie na cały harmonogram budowy. Z tego względu w naszych projektach beton niskoemisyjny stosujemy jedynie w części podziemnej budynku, starając się utrzymać czas realizacji inwestycji na poziomie ok. 2 lat.

W Polsce zastosowanie elementów z obiegu wtórnego we wnętrzach budynku jest trudne ze względu na przepisy określające, co jest odpadem, a co surowcem oraz kwestie gwarancji i trwałości. Brakuje również informacji o właściwościach materiałów z rynku wtórnego, co budzi obawy wykonawców. Wciąż dominuje przekonanie, że „nowe znaczy trwałe”, dlatego potrzebna jest edukacja – począwszy od architektów, skończywszy na konsumentach.

W Szwecji lokalne przepisy wymagają zastosowania gospodarki obiegu zamkniętego w nowych budynkach. Dla krajów skandynawskich jest to naturalne. Czekamy na takie zmiany w Polsce.

- Finansowanie i instrumenty ekonomiczne: zielone kredyty, preferencyjne stawki ubezpieczeniowe, mechanizmy wspierające inwestycje w demontowalne i nadające się do ponownego użytku rozwiązania.
- Świadomość i kompetencje: szkolenia projektantów, wykonawców i inwestorów w zakresie projektowania cyrkularnego, instalacji i demontażu; edukacja inwestorów o długoterminowych korzyściach.
- Przemysłowa symbioza i lokalne łańcuchy dostaw: współpraca między inwestorami, producentami materiałów budowlanych i podmiotami recyklingowymi w celu wymiany strumieni materiałowych i ograniczenia transportu.
- Certyfikacja i raportowanie: ujednolicone wskaźniki i metryki (LCA, zawartość recyklatu, potencjał do ponownego użycia) wspierające decyzje inwestycyjne i transparentność.

GOZ w projektowaniu, procesie budowy i zarządzaniu budynkiem

Gospodarka o obiegu zamkniętym w budownictwie opiera się na projektowaniu i zarządzaniu zasobami w sposób, który wydłuża życie budynku, ogranicza zużycie materiałów oraz umożliwia ich ponowne wykorzystanie. Kluczową rolę odgrywa tu projektowanie adaptowalne (*Design for Adaptability*), które pozwala obiektom płynnie odpowiadać na zmieniające się wymagania użytkowe bez konieczności kosztownych i materiałochłonnych przebudów. Norma ISO 20887 wskazuje, że adaptacyjność obejmuje przede wszystkim elastyczność funkcjonalną, możliwość rozbudowy konstrukcji oraz modularność elementów. Otwarty układ pięter, nienośne przegrody, możliwość zmiany funkcji całego budynku czy konstrukcja umożliwiająca nadbudowę i modyfikację fasad to działania zwiększające trwałość i efektywność zasobową obiektu.

Z adaptacyjnością ściśle wiąże się projektowanie pod kątem demontażu (*Design for Disassembly*). Zgodnie z normą ISO 20887 zasady DfD koncentrują się przede wszystkim na: projektowaniu budynku w sposób zapewniający niezależność i łatwość rozdzielania jego elementów. Już na etapie koncepcji uwzględnia się przyszłą rozbórkę, aby maksymalnie ułatwić odzysk i recykling materiałów. Stosuje się połączenia mechaniczne zamiast chemicznych, elementy prefabrykowane i standaryzowane oraz instalacje poprowadzone tak, aby

dostęp do nich był szybki i nie wymagał ingerencji w konstrukcję. Integralną częścią procesu jest plan demontażu oraz paszporty materiałowe, które gromadzą dane o komponentach, ich parametrach oraz potencjale ponownego użycia. Cyfrowe narzędzia, takie jak BIM czy skanowanie 3D, pozwalają tworzyć „cyfrowe bliźniaki” budynków, wspierające ich przyszłą dekonstrukcję.

Cyrkularne podejście obejmuje również minimalizację zużycia surowców pierwotnych i promowanie wykorzystania materiałów z drugiego obiegu – w pierwszej kolejności poprzez ponowne użycie, następnie upcykling, recykling i dopiero w ostateczności downcykling. Ważnym obszarem jest też gospodarowanie odpadami budowlanymi i rozbiórkowymi, które stanowią największy strumień odpadów w Europie. Polskie przepisy wymagają ich selektywnej zbiórki w kilku frakcjach oraz tworzenia planów gospodarowania odpadami, co wspiera ich odzysk i ogranicza składowanie. Dekonstrukcja – rozbiórka prowadzona w sposób umożliwiający odzysk komponentów – staje się standardem w projektach realizowanych zgodnie z zasadami budownictwa cyrkularnego i certyfikacjami środowiskowymi.

Modele biznesowe wspierające GOZ

Przekształcenie sektora budownictwa w kierunku GOZ jest wspierane przez nowe modele biznesowe, które maksymalizują wykorzystanie zasobów, ograniczają generowanie odpadów i promują wydłużanie cyklu życia produktów. Należą do nich m.in.:

- Product-as-a-Service (PaaS) – model, w którym produkt pozostaje własnością producenta, a użytkownik płaci za jego działanie lub dostęp do usługi. Producent odpowiada za konserwację, serwis oraz odzysk komponentów po zakończeniu eksploatacji. W sektorze nieruchomości taki model stosowany jest m.in. w odniesieniu do oświetlenia czy dźwigów osobowych.
- Leasing materiałów i wyposażenia – dotyczy zarówno elementów trwałych (np. elementów fasadowych), wyposażenia budynku (np. systemy zieleni w biurach), jak i urządzeń wykorzystywanych podczas budowy. Pozwala na zwiększenie efektywności użycia zasobów oraz ogranicza konieczność zakupu nowych elementów.
- Współdzielenie przestrzeni – polega na zwiększeniu intensywności korzystania z zasobów

ZDANIEM EKSPERTA



Radek Edward Stach

Architect, Facade and Sustainability Consultant, Snøhetta

Filozofia cyrkularna w DNA Snøhetta

Raport „Our Common Future”, opracowany przez Światową Komisję ds. Środowiska i Rozwoju pod przewodnictwem Gro Harlem Brundtland, wprowadził definicję zrównoważonego rozwoju: „Rozwój, który zaspokaja potrzeby obecnego pokolenia, nie ograniczając możliwości przyszłych pokoleń do zaspokajania własnych potrzeb”.

Dokument ten stał się punktem odniesienia dla architektów i projektantów na całym świecie, w tym dla Snøhetta, która od początku swojej działalności w 1989 roku przyjęła tę filozofię jako fundament projektowy. Trzy dekady później celem biura jest osiągnięcie neutralności węglowej w realizowanych projektach poprzez tworzenie architektury trwałej, adaptowalnej i opartej na ponownym wykorzystaniu materiałów – zgodnie z zasadami gospodarki obiegu zamkniętego.

Flagowe realizacje Snøhetty – jak seria budynków Powerhouse powstała we współpracy ze Skanska – udowadniają, że architektura może być jednocześnie plusenergetyczna (produkująca więcej energii niż zużywa) i cyrkularna pod względem materiałowym.

Przykładem jest Powerhouse Kjørbo – głęboka modernizacja biurowca z lat 80., który dziś wytwarza ok. 200 000 kWh rocznie, czyli dwukrotność własnego zapotrzebowania, redukując przy tym zużycie energii operacyjnej nawet o 90%.

Kjørbo, jako pierwszy projekt z serii Powerhouse, pozostaje wzorem kompleksowej modernizacji: zachowano i zaadaptowano istniejącą konstrukcję, zastosowano energooszczędną fasadę, niskoemisyjne przeszklenia, systemy wentylacji z odzyskiem ciepła, instalacje fotowoltaiczne oraz pompy ciepła z odwiertami geotermalnymi. Te działania znacząco obniżyły ślad węglowy materiałów i zwiększyły efektywność energetyczną, co przyniosło projektowi m.in. certyfikat BREEAM-NOR Outstanding oraz liczne nagrody, w tym UN Global Climate Action Award 2023 za pionierstwo w zrównoważonych renowacjach.

Snøhetta podkreśla, że wdrożenie modelu GOZ wymaga holistycznej współpracy wszystkich uczestników procesu budowlanego. W projektach takich, jak Power-

house sojusz architekta, wykonawcy, inwestora i ekspertów zewnętrznych zaowocował innowacjami technologicznymi i biznesowymi. Co istotne, zrównoważone budynki okazały się nie tylko przyjazne środowisku, ale również opłacalne – generują oszczędności i nowe możliwości (np. sprzedaż nadwyżek energii), dowodząc, że architektura cyrkularna może przynosić realne korzyści ekonomiczne.

Snøhetta wdraża zasady GOZ na wszystkich poziomach: od skali budynku po detale i produkt. Niezależnie od tego, czy chodzi o rewolucyjną modernizację istniejącego biurowca (Kjørbo), nowy obiekt będący producentem energii (Brattørkaia, Telemark) czy innowacyjny wieżowiec oparty na naturalnej wentylacji (Vertikal Nydalen) – wspólnym mianownikiem jest świadome projektowanie, które traktuje zasoby jako cenne i ograniczone. Przykłady w mniejszej skali to m.in. krzesło S-1500 (wykonane z lokalnie przetworzonego plastiku) oraz płytki Forite z potłuczonych komponentów szklanych pochodzących z elektroodpadów. Produkty Snøhetta Product Design ilustrują ideę upcyklingu i lokalnych obiegów materiałów, które następnie znajdują zastosowanie w projektach architektonicznych.

Snøhetta poprzez swoje projekty i filozofię kształtuje nowy paradygmat w budownictwie: odchodzenie od linearnego modelu „zaprojektuj-wybuduj-wyburz” na rzecz cyrkularnego podejścia, w którym budynek jest postrzegany jako element szerszego ekosystemu – zarówno naturalnego, jak i gospodarczego. Doświadczenia wyniesione z pionierskich realizacji Powerhouse mają inspirować kolejne projekty, wyznaczając kierunek dla całej branży.

poprzez tworzenie przestrzeni wielofunkcyjnych, elastycznie dostosowujących się do różnych form i pór użytkowania, co ogranicza potrzebę budowy nowych obiektów.

- Platformy handlu komponentami – np. tworzenie rynku wtórnego dla drzwi, okien, konstrukcji stalowych, „urban mining”.

Modele te, wraz z innymi strategiami cyrkularnymi – takimi jak regeneracja, odnowa i ponowne wykorzystanie – służą wydłużeniu żywotności materiałów, produktów i zasobów, a tym samym przyczyniają się do zmniejszenia zużycia surowców pierwotnych oraz ograniczenia wpływu środowiskowego sektora budowlanego.

Ekonomia cyrkularna redefiniuje wartość w budownictwie, która powinna być mierzona nie tylko jako koszt budowy, ale jako wartość w całym cyklu życia: trwałość konstrukcji, możliwość adaptacji, energo- i materiałochłonność na metr kwadratowy, potencjał demontażu i ponownego użycia. Tworzy przy tym realną wartość społeczną, wspierając rozwój zabudowy mieszkalnej o niższych kosztach eksploatacji i niższym śladzie materiałowym, wzmacniając polityki publiczne oraz inwestycje infrastrukturalne, które jednocześnie generują miejsca pracy, ograniczają presję na zasoby naturalne i sprzyjają bardziej sprawiedliwemu dostępowi do dóbr.

Z perspektywy Sweco Polska, czyli firmy, która oferuje usługi doradcze i inżynierskie na wszyst-

kich etapach realizowanego projektu, widzimy jak ważne jest myślenie o GOZ na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Jako dział konsultingu w Sweco Polska, obejmujący inżynierów i specjalistów z takich dziedzin, jak budownictwo, inżynieria środowiskowa, energia, gospodarka odpadami, finanse czy zrównoważony rozwój, pełnimy funkcję katalizatora GOZ – łączymy ambicje inwestora, wizję projektanta, praktykę wykonawcy, wymagania instytucji finansujących oraz oczekiwania społeczne, tak aby zamiast kompromisów powstawały rozwiązania optymalne pod kątem obiegu zasobów. Korzystamy przy tym z szerokiego zaplecza wiedzy całej Grupy Sweco w Europie. W krajach takich, jak Holandia, Dania, Norwegia czy Szwecja cyrkularność w budownictwie jest rozwinięta na szczególnie wysokim poziomie, co umożliwia nam przenoszenie sprawdzonych praktyk i narzędzi do projektów realizowanych w Polsce.

Naszą rolę realizujemy poprzez doradztwo i warsztaty dla interesariuszy oraz zespołów projektowych, przeprowadzanie analiz cyklu życia (LCA/LCC), definiowanie mierzalnych celów GOZ i warunków kontraktowych (np. projektowanie adaptowalne), a także identyfikację mechanizmów wdrożeniowych – finansowych, prawnych i organizacyjnych. Takie podejście pozwala minimalizować ryzyka i koszty, a jednocześnie zwiększać szanse na trwałą, społeczną i rynkową wartość budynków w długim horyzoncie. ▲



ZDANIEM EKSPERTA



Grażyna Kutla,
Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK)

Aspekt GOZ w decyzjach kredytowych i inwestycyjnych

Bank Gospodarstwa Krajowego aktywnie uczestniczy w JICE – wspólnej inicjatywie publicznych banków UE wokół gospodarki obiegu zamkniętego, angażując się w finansowanie projektów cyrkularnych w budownictwie. Nowa strategia BGK (2025-2030) wpisuje dążenia do GOZ w filar transformacji ku konkurencyjnej i zeroemisyjnej gospodarce, podkreślając rolę banku w mobilizacji kapitału na rzecz efektywnego wykorzystania surowców i zrównoważonego rozwoju infrastruktury budowlanej.

W sektorze nieruchomości i infrastruktury BGK oferuje m.in. preferencyjne pożyczki na modernizację budynków, instalację OZE, wdrażanie rozwiązań niskoemisyjnych oraz przebudowę infrastruktury komunalnej z uwzględnieniem zasad GOZ.

Część tych działań była realizowana przez zakończony już Program Jessica2, który wspierał rewitalizację zdegradowanych obszarów miejskich. Obecnie trwają prace nad kolejną edycją tego programu.

Pozostałe przykłady finansowań obejmują inwestycje w efektywność energetyczną, recykling materiałów budowlanych oraz zastosowanie rozwiązań umożliwiających ponowne wykorzystanie zasobów. Banki, wspierając GOZ w nieruchomościach, coraz częściej wymagają analiz cyrkularności, stosowania materiałów o niskim śladzie węglowym, paszportów renowacji oraz zgodności z Taksonomią UE, co wpływa na dostępność finansowania i ocenę ryzyka inwestycyjnego.

BGK, w swojej praktyce, stosuje wytyczne EBI i identyfikuje cztery główne obszary gospodarki obiegu zamkniętego:

- projektowanie i produkcja w obiegu zamkniętym (np. produkcja mas bitumicznych z destruktu asfaltowego),
- wykorzystanie w obiegu zamkniętym (np. rewitalizacja obejmująca przebudowę i adaptację nieużytków: budynków i terenów przemysłowych, placów itp.),
- odzyskiwanie wartości (np. selektywna zbiórka i recykling lub odzysk materiałów z rozbiórki budynków),
- wsparcie GOZ.

Każdy projekt zgłoszony jako cyrkularny jest rozpatrywany i kwalifikowany jako finansowanie spełniające jedno z powyższych kryteriów.

Zaawansowane podejście do weryfikacji założonych w projekcie kryteriów GOZ, oparte na analizach cyrkularności, paszportach renowacji oraz ocenie zgodności z Taksonomią UE, jest obecnie stosowane głównie w przypadku projektów o dużej kwocie finansowania, przy których ryzyko banku istotnie wzrasta. W przypadku BGK dotyczy to finansowań przedsiębiorstw podlegających pod obowiązek raportowania zrównoważonego rozwoju lub projektach przekraczających 100 mln zł, podobne praktyki obserwuje się również wśród innych banków. W perspektywie przyszłości można oczekiwać, że tego rodzaju podejście stanie się standardem i obejmie również mniejsze finansowania.

BGK wspiera modernizację budynków wpisanych do rejestru zabytków, co pozwoliło na przywrócenie lub nadanie im nowych funkcji użytkowych, np. społecznych, gospodarczych, turystycznych lub kulturalnych. Wspiera też selektywną zbiórkę i ponowne przetwarzanie zebranych odpadów, finansując np. zakup maszyn i urządzeń do recyklingu czy kompleksową modernizację całych zakładów wykorzystujących w swojej produkcji również odpady. Przykładem jest tu refinansowanie i finansowanie części nakładów inwestycyjnych netto związanych z reorganizacją i unowocześnieniem zakładu produkcji mas bitumicznych.

Innym przykładem udzielenia finansowania na cele GOZ związane z budownictwem jest wsparcie udzielone jednemu z producentów budynków modułowych, które projektowane i wykonane są w sposób umożliwiający rozbiórkę konstrukcji i przemieszczenie jej w inne miejsce.

Ponadto w ramach pożyczek rozwojowych z Funduszy Europejskich na lata 2021-2027, których bank jest dysponentem, wspierane są inwestycje mające na celu poprawę zarządzania efektywnością środowiskową w kierunku gospodarki zasobooszczędnej, rewitalizację zdegradowanych obszarów, w ramach której można sfinansować przebudowę, rozbudowę lub modernizację zdegradowanych budynków, w tym m.in. budynków przemysłowych, powojennych w celu przywrócenia lub nadania im nowych funkcji użytkowych, np. społecznych, gospodarczych, turystycznych lub kulturalnych wraz z zagospodarowaniem terenu funkcjonalnie związanego z obiektem.

WPŁYW KONKRETNYCH ROZWIĄZAŃ GOZ NA INWESTYCJE W OBSZARZE NIERUCHOMOŚCI

źródło: opracowanie własne, Sweco Polska

Rozwiązanie	Wpływ
Projektowanie adaptowalne	Ogranicza potrzebę kosztownych remontów i zużycia nowych materiałów; umożliwia szybkie dostosowanie funkcji; skraca czas wyłączeń i minimalizuje przestoje najmu; obniża nakłady inwestycyjne przy zmianie najemcy.
Elastyczność funkcjonalna przestrzeni	Umożliwia szybkie przekształcanie układów pomieszczeń; redukuje potrzebę przebudów; skraca okresy niedostępności przestrzeni; w obiektach komercyjnych poszerza bazę potencjalnych najemców, zwiększa atrakcyjność rynkową, a przez to stabilizuje przychody inwestora.
Otwarty plan i nienośne ściany działowe	Obniżają koszty adaptacji; przyspieszają proces dostosowania do nowej funkcji lub najemcy.
Ruchome przegrody	Umożliwiają zmianę funkcji w czasie rzeczywistym; zwiększają wykorzystanie obiektu; ograniczają konieczność tworzenia nowych zasobów powierzchni.
Konstrukcyjna możliwość rozbudowy	Ułatwia dobudowę kondygnacji lub rozbudowę boczną bez przebudowy elewacji; pozwala powiększyć budynek zamiast go wyburzać; wydłuża użytkowanie obiektu, gdy pierwotne parametry stają się niewystarczające.
Siatka słupów o większych rozstawach	Zwiększa elastyczność aranżacji; ogranicza liczbę elementów do demontażu; ułatwia zmianę funkcji i najemców.
Modułowość i prefabrykacja	Przyspiesza montaż i demontaż; umożliwia przenoszenie modułów między obiektami; ogranicza odpady i obniża koszty modernizacji.
Połączenia odwracalne (np. śrubowe, ryglowe)	Ułatwiają selektywny demontaż; podnoszą jakość odzyskiwanych materiałów; wspierają ponowne wykorzystanie komponentów.
Instalacje z łatwym dostępem	Redukują koszty i czas serwisu; umożliwiają wymianę elementów o krótkiej trwałości bez dewastacji ścian i sufitów; zwiększają utrzymanie ciągłości funkcjonowania obiektu.
Plan demontażu	Umożliwia przewidywalną, bezpieczną i ekonomiczną dekonstrukcję; wspiera wysoką jakość odzysku komponentów.
Paszporty materiałowe	Zapewniają pełną identyfikację materiałów; pozwalają na efektywny odzysk; zwiększają wartość rezydualną materiałów i umożliwiają ich przyszłą monetyzację na rynku wtórnym.
Cyfrowy bliźniak	Ułatwia zarządzanie komponentami w całym cyklu życia; umożliwia precyzyjne planowanie modernizacji i demontażu; podnosi efektywność recyklingu.
Stosowanie kruszyw wtórnych i betonu z dodatkiem popiołów lotnych lub granulatu z recyklingu	Redukuje ślad węglowy wbudowany w materiałach o istotnym wpływie (duży udział w masie budynku). Zagospodarowanie odpadów.
Plany gospodarowania odpadami	Kontrolują redukcję odpadów; zwiększają poziom odzysku; wspierają wdrażanie i upowszechnianie praktyk cyrkularnych wśród wykonawców.

Rozwiązanie	Wpływ
Wykorzystanie Product-as-a-Service (PaaS)	Ogranicza odpady poprzez zachowanie własności po stronie producenta; umożliwia odzysk i regenerację komponentów; redukuje koszty cyklu życia.
Leasing materiałów i wyposażenia	Obniża nakłady inwestycyjne; zwiększa efektywność wykorzystania zasobów, ogranicza konieczność dużych zakupów i nadprodukcji; eliminuje konieczność zakupu elementów używanych sporadycznie.
Współdzielenie przestrzeni	Zwiększa intensywność użytkowania; redukuje presję na budowę nowych obiektów; optymalizuje wykorzystanie istniejącej infrastruktury.

REGULACJE I RAMY OCENY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z CYRKULARNOŚCIĄ W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI

źródło: opracowanie własne, Sweco Polska

Narzędzie / Regulacja	Jak odnosi się do GOZ
Międzynarodowa legislacja	
Taksonomia UE (dla sektora)	W zależności od konkretnej działalności oraz kategorii kryteriów (istotnego wkładu lub DNSH) narzuca: • obowiązkowe sortowanie odpadów zgodnie z unijnymi przepisami • wykonanie audytu przedrozbiórkowego • osiągnięcie wymaganych progów masy odpadów przekazanych do ponownego użycia lub recyklingu • obliczenie i ujawnienie środowiskowego śladu węglowego GWP budynku • wdrożenie zasad Design for Adaptability (elastyczność funkcjonalna, możliwość przyszłych zmian) • wdrożenie zasad Design for Deconstruction (łatwy, selektywny demontaż, odwracalne połączenia) • stosowanie cyfrowych narzędzi do opisu materiałów i komponentów
CSRD ESRS E5	CSRD wprowadza obowiązek raportowania kwestii zrównoważonego rozwoju przez przedsiębiorstwa. ESRS precyzuje metodykę oraz strukturę tych raportów, zapewniając jednolity i porównywalny format danych. W ramach standardów środowiskowych ESRS E5 – Resource Use and Circular Economy koncentruje się na wdrażaniu zasad gospodarki o obiegu zamkniętym (GOZ). Standard definiuje ujawnienia dotyczące m.in.: • ilości zużywanych surowców pierwotnych w porównaniu z materiałami z recyklingu, • masy i rodzaju odpadów powstających w działalności, • poziomu ponownego użycia i odzysku materiałów, • strategii ograniczających zapotrzebowanie na zasoby (takich jak ekoprojektowanie, modularność czy wydłużanie cyklu życia produktów), • działań umożliwiających demontaż, naprawę i regenerację produktów, • stopnia wdrażania modeli biznesowych opartych na cyrkularności (leasing, Product-as-a-Service, współdzielenie).

Narzędzie / Regulacja	Jak odnosi się do GOZ
Standardy oceny	
ISO 20887	Określa wymagania projektowe, które umożliwiają demontaż, adaptację i ponowne wykorzystanie elementów budynku, definiując konkretne zasady dotyczące połączeń, modułowości i dostępności komponentów. Norma wskazuje również, jak oceniać naprawialność, trwałość i elastyczność funkcjonalną, aby wydłużyć cykl życia obiektu i ograniczyć powstawanie odpadów.
LEVEL(s)	Wskaźniki zdefiniowane w ramach makro-celu 2: Efektywne wykorzystanie zasobów i gospodarka o obiegu zamkniętym uwzględniają: • 2.1. Przedmiar robót, materiałów i okresów użytkowania • 2.2. Odpady i materiały z budowy i rozbiórki • 2.3. Projektowanie uwzględniające możliwości adaptacji i renowację • 2.4. Projektowanie uwzględniające rozbiórkę, ponowne użycie i zdolność do recyklingu
Certyfikacje środowiskowe	
LEEDv4, v4.1	Kategorie systemu LEED dla budynków nowych powiązane z GOZ: • MRc Building Life-Cycle Impact Reduction (i tu opcje: – Building and Material Reuse, Maintain Existing Structural Elements: Walls, Floors, Roofs, and Envelope; – Interior Furniture and Nonstructural Elements Reuse; – Design for Flexibility and Disassembly; – Building or Building Interiors Life Cycle Assessment MRc Sourcing of Raw Materials) • MRc Environmental Product Declaration EPD • MRp Construction and Demolition Waste Management Planning and Management • MRp Storage and Collection of Recyclables. Oraz pośrednio inne kategorie promujące wybór terenów typu „brownfield”, odzysku wody, zastosowania OZE. W odmianie LEED O&M dla budynków istniejących największe wsparcie GOZ jest w kryteriach związanych z polityką zakupową, zarządzaniem odpadami, utrzymaniem budynku, wydłużaniem żywotności wyposażenia budynku oraz zrównoważone usługi sprzątania (tzw. <i>green cleaning</i>).
BREEAM International New Construction v6 oraz analogiczne kategorie systemu Breeam International Refurbishment and fit out 2015)	Kategorie systemu powiązane ze wsparciem przejścia na GOZ: • Mat 01 – Life cycle impacts • Mat 03 – Responsible sourcing of construction products • Mat 05 – Designing for durability and resilience • Mat 06 – Material efficiency • Wst 01 – Construction waste management • Wst 06 – Functional adaptability Oraz pośrednio inne kategorie dotyczące zagospodarowania terenów „brownfield”, ponownego wykorzystania wody, energii OZE.
BREEAM In-Use v6	W ramach systemu BREEAM In-Use kluczowe dla GOZ są przede wszystkim kategorie Rsc, obecne zarówno w części Management, jak i Asset. W szczególności dotyczą one: • Rsc 02 – Reuse and recycling facilities • Rsc 04 – Future adaptation / Functional adaptability • Rsc 05 – Sustainable procurement • Rsc 06 – Optimising resource use, reuse and recycling Ponadto przejście na GOZ wspierają pośrednio inne kategorie systemu związane z: zarządzaniem zasobami i materiałami (np. inwentaryzacja zasobów, monitorowanie zużycia), gospodarką odpadami (procedury operacyjne, recykling, odpady operacyjne), planowaniem i utrzymaniem obiektu, zrównoważonymi zakupami i zamówieniami.

Narzędzie / Regulacja	Jak odnosi się do GOZ
Krajowe dokumenty strategiczne i przepisy	
Przepisy krajowe dot. odpadów budowlanych	Obecnie obejmują głównie obowiązki segregacji i odzysku odpadów. Nadal brak precyzyjnych regulacji dotyczących GOZ w projektowaniu i budowie. Istnieje „luka regulacyjna”.
Mapa Drogowa Transformacji w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym	Mapa Drogowa GOZ, przyjęta uchwałą Rady Ministrów (wrzesień 2019), wskazała kierunek oczekiwanych zmian w budownictwie, np. zwiększenia użycia surowców wtórnych (UPS, biomasa), projektowania produktów pod kątem długiego użytkowania i demontażu, wspierania EPR, wdrażania zielonych zamówień publicznych, współdzielenia nieruchomości oraz stosowania narzędzi oceny LCA, tak aby połączyć regulacje, modele biznesowe i praktyki cyrkularne w sektorze nieruchomości.
Inne narzędzia i wskaźniki GOZ	
Wskaźniki w Global Circularity Protocol, GCP	Wybrane wskaźniki, mające największe znaczenie dla sektora nieruchomości: • % circular inflow – mierzy udział materiałów na wejściu pochodzących ze źródeł wtórnych lub odnawialnych, co pozwala ocenić, jak duża część zużywanych surowców w projekcie budowlanym pochodzi z recyklingu lub materiałów niskoemisyjnych (kluczowe dla oceny udziału kruszyw wtórnych, stali z recyklingu, materiałów low-carbon). • % circular outflow – określa poziom cyrkularności materiałów opuszczających budynek, w tym produktów, odpadów i pozostałości, co pozwala planować ich odzysk i ponowne wykorzystanie. • % material circularity – wskaźnik agregujący cyrkularność materiałów na wejściu i wychodzących, umożliwiającą całościową ocenę efektywności cyrkularnej projektu (zbiorczy wskaźnik, bardzo przydatny dla oceny projektów i raportowania ESG). • GHG impact – pokazuje potencjalne oszczędności emisji gazów cieplarnianych wynikające z zastosowania strategii cyrkularnej, takich jak wykorzystanie materiałów wtórnych i redukcja emisji w produkcji materiałów budowlanych. • Actual lifetime – mierzy rzeczywistą trwałość produktów i komponentów budowlanych, w porównaniu ze średnią branżową, co pozwala planować długowieczność budynków i ograniczać częstotliwość wymiany materiałów (żywołność budynku i elementów jest kluczowa dla spowolnienia obiegu i redukcji popytu na nowe materiały).
LCA (Life Cycle Assessment)	Ocena cyklu życia materiałów – Materiały cyrkularne to mniejszy ślad węglowy i środowiskowy
LCC (Life Cycle Costing)	Ekonomiczna ocena cyklu życia – premiuje rozwiązania GOZ: trwałość, adaptowalność, demontaż i ponowne wykorzystanie.



Emily Hallworth

Manager, ESG
Programmes,
ULI Europe

Dekarbonizacja zaczyna się od relacji właściciel–najemca

Dekarbonizacja użytkowanych budynków to wciąż jedno z największych wyzwań dla sektora nieruchomości. Głównym powodem jest rozproszona odpowiedzialność za emisje. Do tego dochodzą bariery strukturalne: rozbieżne bodźce finansowe, brak spójnych danych i ograniczenia związane z zachowaniami użytkowników. Według badań Urban Land Institute (ULI), doświadczenia rynkowe jasno pokazują, że bez realnej współpracy, opartej na jasnych zasadach i nowych modelach finansowania, trudno będzie przełożyć ambicje klimatyczne na konkretne wyniki.

Dlaczego dotychczasowe podejścia nie działają

Budynki odpowiadają za około 40% globalnych emisji CO₂, z czego duża część powstaje na etapie codziennego użytkowania. W nieruchomościach komercyjnych powierzchnie zajmowane przez najemców generują zazwyczaj ponad połowę całkowitego zużycia energii. Co więcej, istotna część emisji operacyjnych wynika bezpośrednio z działalności najemców. Ta sytuacja tworzy napięcie między dwiema stronami: właściciele odpowiadają za długoterminową strategię dekarbonizacji i wyniki całego aktywa, ale to najemcy w dużej mierze kontrolują sposób korzystania z budynku i faktyczny poziom emisji.

Ta rozbieżność od lat blokuje realne postępy. Wielu właścicieli inwestuje w energooszczędne, nowocze-

sne budynki, ale redukcja emisji zatrzymuje się, gdy działania najemców, aranżacje powierzchni i codzienne praktyki nie idą w parze z ambicjami właściciela. Raport ULI *Occupiers and Owners: Faster and Further on the Pathway to Decarbonisation Together* pokazuje, że tradycyjny model relacji właściciel–najemca, oparty głównie na zapisach umownych i transakcyjnym nastawieniu, nie odpowiada skali i złożoności wyzwań klimatycznych. Bez zaufania, przejrzystości i wspólnych celów (zwłaszcza finansowych) wiele prostych, opłacalnych usprawnień operacyjnych po prostu nie jest wdrażanych.

Problem dodatkowo pogłębia tzw. split incentive, czyli rozbieżność bodźców finansowych wpisana w większość umów najmu. Właściciel ponosi koszty inwestycji w efektywność energetyczną, a oszczędności trafiają do najemcy. W efekcie wiele projektów

nie dochodzi do skutku – szczególnie wtedy, gdy trudno jasno wykazać finansowy zwrot z inwestycji. Coraz więcej właścicieli i zarządzających aktywami dostrzega jednak, że dekarbonizacja to nie tylko kwestia odpowiedzialności, ale też ochrona wartości nieruchomości, ograniczanie ryzyka transformacyjnego i dostosowanie do ścieżek CRREM. Nadal jednak nie jest to standardem rynkowym. Program C Change, prowadzony przez ULI Europe, rozwija narzędzie Preserve, które pomaga właścicielom ocenić ekonomiczne skutki działań dekarbonizacyjnych i ustalić priorytety inwestycyjne. Samo zrozumienie „dlaczego” i „co” należy zrobić to za mało. Kluczowe pytanie brzmi: jak to sfinansować i wdrożyć w praktyce? I właśnie tutaj współpraca właścicieli i najemców staje się niezbędna.

Współpraca jako realna strategia dekarbonizacji

Współpraca właścicieli i użytkowników budynków to dziś jeden z najskuteczniejszych sposobów ograniczania emisji w obiektach funkcjonujących na co dzień. Poniżej opisuję sprawdzone rozwiązania, które pomagają przełamywać bariery strukturalne: podział kosztów, dostęp do danych czy zmianę zachowań. Wnioski te opierają się m.in. na badaniach ULI Randall Lewis Center for Sustainability in Real Estate, materiałach z serii *Working Toward Net Zero Tenant Engagement*, programie C Change ULI Europe oraz dobrych praktykach rynkowych.

Zielone umowy najmu

Zielone umowy najmu wprowadzają zapisy dotyczące efektywności energetycznej i zrównoważonego użytkowania budynku bezpośrednio do dokumentów najmu. Dzięki temu lepiej wyrównują interesy właścicieli i najemców w zakresie wyników całego obiektu. Jak pokazuje publikacja ULI *Taking Green Leases to Net Zero*, kluczowe są m.in. zapisy dotyczące rozliczania kosztów, podliczników, udostępniania danych czy minimalnych standardów efektywności. W połączeniu z inwestycjami technicznymi zielone umowy najmu mogą poprawiać dochód operacyjny netto, stopę zwrotu i długoterminową wartość nieruchomości, jednocześnie obniżając koszty eksploatacyjne. W praktyce ich wdrażanie bywa trudne. Różnice rynkowe, brak wiedzy i skomplikowane negocjacje często spowalniają proces. Jak podkreśla *Green Lease Toolkit*, opublikowany przez Better Buildings Partnership, same

zapisy umowne nie wystarczą. Zielona umowa działa tylko wtedy, gdy obie strony rzeczywiście angażują się w jej realizację. Dobrze wdrożona może stać się punktem wyjścia do szerszej, długofalowej współpracy.

Dane jako podstawa działań

Bez danych nie da się skutecznie zarządzać dekarbonizacją. Właściciele i najemcy są coraz częściej zobowiązani do raportowania wyników środowiskowych wobec inwestorów, prawodawców i wewnętrznych struktur zarządczych. Jednocześnie bariery, takie jak: obawy o poufność danych, brak odpowiednich liczników czy niski poziom zaufania, utrudniają dostęp do pełnych informacji. Współpraca umożliwia wymianę danych o zużyciu energii i emisjach, co nie tylko ułatwia raportowanie, ale też pozwala realnie poprawiać efektywność. Dobre dane umożliwiają benchmarking, identyfikację potencjalnych usprawnień i lepsze decyzje inwestycyjne, przenosząc ESG z poziomu deklaracji i ambicji do codziennego zarządzania. Zmiany regulacyjne w Europie przyspieszają ten trend. W wielu krajach raportowanie i współpraca między właścicielami i najemcami przestają być dobrowolne. Przykładowo we Francji właściciele i najemcy budynków usługowych powyżej 1 000 m² muszą raportować zużycie energii na platformie OPERAT i realizować cele redukcyjne: 40% do 2030 r., 50% do 2040 r. i 60% do 2050 r. w porównaniu z rokiem bazowym. W praktyce oznacza to konieczność zorganizowanych procesów zbierania danych, ich analizy i wspólnego działania na poziomie budynku.

Bieżące zarządzanie – klucz do sukcesu

Technologia to za mało, by osiągnąć neutralność klimatyczną. Jak pokazuje publikacja ULI *Behaviour Change to Achieve Net Zero*, codzienne zachowania użytkowników mają ogromny wpływ na emisję. Proste działania, takie jak wyłączanie sprzętu, racjonalne korzystanie z urządzeń czy zmiana sposobu użytkowania przestrzeni, mogą przynieść realne oszczędności. Edukacja, informacje zwrotne, zachęty i tzw. zielone „nudge’e” pomagają wprowadzać niskoemisyjne nawyki na stałe. Gdy najemcy rozumieją wpływ swoich działań na wyniki budynku, odpowiedzialność za ESG staje się wspólna. Kluczową rolę odgrywają tu zarządcy nieruchomości. To oni przekładają strategię na codzienną operacyjność, koordynują

dane, utrzymują relacje z najemcami i wspierają raportowanie oraz zgodność z wymogami prawnymi. Ich wpływ jest ogromny – według JLL aż 96% emisji Scope 3 tej firmy pochodzi z zarządzanych nieruchomości. Jednocześnie presja na zarządców rośnie, a marże pozostają ograniczone, co sprawia, że kompetencje, ciągłość zespołów i struktura organizacyjna stają się kluczowe. Coraz częściej w Europie właściele i zarządcy tworzą komitety ds. zrównoważonego rozwoju na poziomie budynków, które formalizują współpracę z najemcami. Opisane w *Asset Sustainability Committees Best Practice Guide* ULI, takie zespoły umożliwiają wspólną analizę danych, ustalanie priorytetów i koordynację działań. Pomagają też

przełożyć cele strategiczne na konkretne działania operacyjne.

W całej Europie rosnąca liczba właścicieli i zarządców nieruchomości – w tym PIMCO Prime Real Estate, IPUT Real Estate, Hines, BNP Paribas Real Estate, Derwent London, Redevco, Pembroke oraz Lendlease – formalizuje współpracę z najemcami poprzez powoływanie komitetów ds. zrównoważonego rozwoju na poziomie poszczególnych obiektów.

Opisane w *Asset Sustainability Committees Best Practice Guide* opracowanym przez ULI, fora te łączą właścicieli, najemców i zarządców nierucho-

Źródło: studium przypadku Lendlease Eco-Concierge, Asset Sustainability Committees Best Practice Guide



mości, umożliwiając wspólne dzielenie się i interpretację danych dotyczących wyników, uzgadnianie priorytetów, wspieranie wzajemnego uczenia się najemców oraz podejmowanie skoordynowanych działań na rzecz zmiany zachowań. Jak wyjaśnia dyrektor ds. asset services w IPUT Real Estate:

„Gdy najemcy widzą swoje wyniki na tle innych [podczas spotkań zielonego komitetu], rozmowa przestaje dotyczyć zgodności z wymogami, a zaczyna opierać się na współpracy. Chodzi o uczenie się od siebie nawzajem, a nie wskazywanie winnych”.

Niskoemisyjne aranżacje powierzchni najemców

Aranżacje wewnątrz (*fit-outy*) są często pomijaniem, a bardzo istotnym źródłem emisji. Powierzchnie biurowe są odnawiane co 3-10 lat, a emisje wbudowane związane z wykończeniem mogą stanowić od 25% do nawet 60% emisji w całym cyklu życia budynku. Decyzje projektowe wpływają również na późniejsze zużycie energii poprzez oświetlenie, systemy HVAC czy efektywność urządzeń. Wczesna współpraca właściciela i najemcy na etapie projektowania pozwala ograniczyć zarówno emisje wbudowane, jak i operacyjne.

Odnawialne źródła energii i systemy energetyczne

Instalacje OZE (zarówno na miejscu, jak i poza nim) w połączeniu z magazynami energii i inteligentnymi systemami zarządzania wzmacniają ścieżki dekarbonizacji. Pozwalają obniżyć emisje, zmniejszyć koszty energii w długim okresie, ograniczyć ryzyko cenowe i zwiększyć odporność aktywów. Gdy są dobrze dopasowane do potrzeb najemców i oparte na odpowiednich modelach komercyjnych, przynoszą wymierne korzyści środowiskowe i finansowe.

Wspólny podział kosztów

Rozwiązanie problemu split incentive wymaga nowych, elastycznych modeli finansowych. Coraz częściej pojawiają się mechanizmy, które pozwalają właścicielom i najemcom wspólnie finansować modernizacje przynoszące korzyści obu stronom. Bez takich rozwiązań nawet rosnąca presja regulacyjna i inwestorska nie wystarczy, by przyspieszyć dekarbonizację. Dobrym przykładem jest British Land i jego *Transition Vehicle*, uruchomiony w 2020 r.

Mechanizm ten finansowany jest wewnętrzną opłatą w wysokości 90 funtów za tonę emisji wbudowanych i służy realizacji celów energetycznych i emisyjnych. Według raportu 2025 *Sustainability Progress Report*, do tej pory zebrano 19,7 mln funtów, z czego niemal 60% może zostać odzyskane od najemców w ramach pożyczek rozliczanych w opłatach serwisowych. Przykładowe projekty obejmują instalację powietrznej pompy ciepła przy 2 Kingdom Street. To pokazuje, że dobrze zaprojektowane modele finansowe mogą skutecznie łączyć interesy właścicieli i najemców.

Osiągnięcie neutralności klimatycznej w użytkowanych budynkach to dziś przede wszystkim wyzwanie organizacyjne i relacyjne, a nie technologiczne. W miarę jak ryzyko klimatyczne coraz silniej wpływa na strategię inwestycyjną, a regulacje stają się bardziej wymagające, zdolność do współpracy będzie kluczowym czynnikiem sukcesu. Ustrukturyzowane modele współdziałania, wsparte sprawdzonymi narzędziami i osadzone w codziennym zarządzaniu nieruchomościami, dają realną szansę na przełożenie celów klimatycznych na konkretne, mierzalne efekty. ▲



**Właściciele
odpowiadają za
długoterminową
strategię dekarbonizacji
i wyniki całego aktywa,
ale to najemcy w dużej
mierze kontrolują
sposób korzystania
z budynku i faktyczny
poziom emisji**

Fot. Adam Cierieszko



Roland Jarosz
Project Director,
Skanska Commercial
Development Europe

Pierwszy w Polsce biurowiec o zerowej emisji CO₂ netto na poziomie operacyjnym

Nowy Rynek C to najnowsza faza naszego flagowego kompleksu biurowego w centrum Poznania. Projekt Skanska podnosi poprzeczkę, wyznaczając najwyższe standardy zrównoważonego rozwoju w budownictwie. Będzie to pierwszy komercyjny biurowiec w kraju o zerowej emisji CO₂ netto na poziomie operacyjnym¹⁾, całkowicie niezależny od miejskiej sieci ciepłowniczej. Tym samym Poznań dołączy do czołówki europejskich miast mogących pochwalić się zeroemisyjnymi biurowcami.





Przyznane 88 punktów w precertyfikacji LEED v4 na poziomie Platinum plasuje nasz projekt w ścisłej czołówce najwyższ ocenianych budynków w Polsce pod względem zrównoważonego budownictwa.

Nowy Rynek C będzie w 100% zasilany energią odnawialną. Wyposażony zostanie we własne pompy ciepła – powietrzne oraz gruntowe, co zapewni mu całkowitą niezależność od miejskiej sieci ciepłowniczej. Te drugie wymagały od nas wykonania rekordowych 10 km odwiertów – to niespotykane na rynku rozwiązanie, które wykorzystuje naturalne zasoby energii zgromadzone w ziemi. Umożliwi to ogrzewanie całego budynku zimą oraz chłodzenie latem bez wsparcia zewnętrznej infrastruktury. Zastosowanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, w tym powietrznych i gruntowych pomp ciepła, pozwoli na redukcję zużycia energii o ok. 40%²⁾ w porównaniu ze standardowymi konstrukcjami.

Energia elektryczna, zasilająca budynek, będzie częściowo pochodzić z własnego źródła energii – największej instalacji PV umieszczonej na budynku biurowym w Polsce. Natomiast energia kupowana na giełdzie będzie potwierdzona certyfikatami pochodzenia.

Nowy Rynek C skonszumuje o ok. 18% mniej energii niż standardowe gospodarstwo domowe w przeliczeniu na metr kwadratowy³⁾. Ponadto do

1 Definicja zeroemisyjnego budynku, według dokumentu EPRA & KPMG z lipca 2025 r., obejmuje obiekty o wysokiej efektywności energetycznej i zerowej emisji CO₂ z paliw kopalnych na miejscu (on-site). Ponadto zgodnie z wdrażaną dyrektywą budynkową budynki kwalifikujące się do klasy energetycznej A+ i A odpowiadają budynkom wytwarzającym zerową emisję dwutlenku węgla na miejscu z paliw kopalnych. Nowy Rynek C spełnia te kryteria. Informacje podawane są zgodnie z wiedzą dostępną w czasie komunikowania startu budowy.

2 Zgodnie z modelem CDE Energy Carbon wykonanym przez zewnętrzną firmę wg standardów Skanska CDE.

3 Przyjęte założenia na podstawie danych (CBOS, GUS): 1 gospodarstwo domowe w Polsce to 90 mkw. i zużycie to 5000 kWh rocznie.



Nowy Rynek C będzie pierwszym komercyjnym biurowcem w kraju o zerowej emisji CO₂ netto na poziomie operacyjnym, całkowicie niezależnym od miejskiej sieci ciepłowniczej

budowy zostaną użyte niskoemisyjne materiały, m.in. beton, szkło i aluminium o obniżonym śladzie węglowym w porównaniu z tradycyjnymi materiałami. Dzięki m.in. tym rozwiązaniom budynek wpisze się w strategię Taksonomii oraz ESG.

Najemcy biurowca będą mieli dostęp do świeżego powietrza dzięki zautomatyzowanym uchylnym panelom okiennym. System AI-Enhanced BMS w połączeniu z innowacyjną fasadą pozwoli też na naturalny przepływ powietrza, m.in. w nocy, gdy można schłodzić wnętrze. Zapewni to oszczędność kosztów operacyjnych i energii niezbędnej do klimatyzowania pomieszczeń.

Tworzymy Nowy Rynek C z myślą o zdrowiu i dobrym samopoczuciu użytkowników, co potwierdza precertyfikacja WELL v2 na poziomie 84,5 punktów. Projekt został także pozytywnie zaopiniowany przez Fundację Integracja, przyznającą certyfikat „Obiekt bez barier”.

Co warto podkreślić, podczas projektowania nawiązaliśmy współpracę z ekspertami z Wojskowej Akademii Technicznej. Dzięki ich wsparciu wiemy, że w razie nieprzewidzianych sytuacji kryzysowych będzie można szybko przekształcić podziemne pomieszczenia, by pełniły funkcję ukrycia. Ponadto Nowy Rynek C będzie pierwszym biurowym budynkiem w Polsce z umieszczonym na dachu tarasem przystosowanym do obsługi dronów z dostawą przesyłek. ▲

88 punktów przyznane w precertyfikacji LEED v4 na poziomie Platinum plasuje projekt w ścisłej czołówce najwyżej ocenianych budynków w Polsce pod względem zrównoważonego budownictwa



SKANSKA COMMERCIAL DEVELOPMENT EUROPE

Dzięki wiedzy i wyobraźni kształtujemy to, jak żyjemy, pracujemy i budujemy relacje.

Skanska Commercial Development Europe jest wiodącym deweloperem nowoczesnych, przyjaznych ludziom i środowisku budynków biurowych w Europie Środkowo-Wschodniej. Jesteśmy obecni w Polsce, Czechach, na Węgrzech oraz w Rumunii. Budujemy odpowiedzialnie – dzięki wiedzy i doświadczeniu naszego zespołu, wspólnie z klientami tworzymy innowacyjne i zrównoważone rozwiązania. Dostarczamy starannie zaprojektowane, komfortowe i dostępne dla wszystkich przestrzenie do pracy, które wspierają zdrowy tryb życia obecnych i przyszłych pokoleń. Nasze projekty są certyfikowane w systemach LEED, WELL Core & Shell, WiredScore, SmartScore oraz Obiekty bez barier. Działamy na podstawie wiedzy eksperckiej i doświadczenia szwedzkiej Grupy Skanska, obecnej na rynku od 135 lat.

Publikacja dostępna na stronie partnera: www.skanska.com





Aleksandra Noworyta
dyrektorka ds. ESG,
EPP

King Cross Marcelin – wzorzec modernizacji energetycznej dojrzałych obiektów

Modernizacja energetyczna dojrzałych budynków jest kluczowa dla poprawy ich efektywności i redukcji śladu środowiskowego. Transformacja 20-letniego poznańskiego centrum handlowego King Cross Marcelin jest przykładem poprawy efektywności starszych aktywów i skalowalnym wzorcem modernizacji dla nieruchomości handlowych. Dzięki niej poziom energii pierwotnej (EP) spadł o 61% i znacząco zmniejszył się ślad węglowy budynku.

Obiekt awansował z klasy energetycznej D do B^{*}, stając się przestrzenią bardziej ekonomiczną w utrzymaniu i wygodniejszą dla odwiedzających. Co warto podkreślić, modernizacja nie wymagała przerw w działalności operacyjnej centrum. Projekt stanowi element szerokiej strategii EPP na rzecz poprawy efektywności energetycznej całego portfela.

Audyt jako punkt wyjścia do transformacji

Początkowo świadectwo charakterystyki energetycznej pokazywało poziom EP na poziomie niemal 224 kWh/m²/rok. Przeprowadzono audyty energetyczne, techniczne i termowizyjne, które wykazały nadmierne straty ciepła oraz brak zaawansowanego sterowania instalacjami. Systemy HVAC funkcjonowały w trybie ciągłym, a niewystarczające opomiarowanie utrudniało kontrolę zużycia. Kluczowe obszary wymagające poprawy zidentyfikowano w ogrzewaniu, wen-

* Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej na dzień 31.12.2025.





tylacji, izolacji oraz zarządzaniu mediami i to one stały się podstawą procesu transformacji.

Ogrzewanie i izolacja: likwidacja strat i stabilizacja pracy instalacji

King Cross Marcelin spełnia kryteria Taksonomii UE w zakresie mitygacji do zmian klimatu, oferując niższe koszty operacyjne, wyższy komfort użytkowników oraz niższy ślad węglowy

Izolacja stropu nad półotwartym garażem przyniosła 18 kWh/m²/rok redukcji EP i 20 kWh/m²/rok energii końcowej (EK). Ograniczyła też straty ciepła i ryzyko kondensacji pary wodnej. Równocześnie zmodernizowano węzeł cieplny, wyposażając go w nową automatykę modulacyjną, co wyeliminowało przegrzewanie oraz zoptymalizowało zużycie ciepła i energii elektrycznej.

Wymiana podgrzewaczy c.w.u. na pompy ciepła dała kolejny wzrost efektywności: -19 kWh/m²/rok EP oraz -6,5 kWh/m²/rok EK.

Rekonstrukcja przedsionków z zastosowaniem podwójnych drzwi przesuwnych ograniczyła infiltrację chłodu, pozwalając uzyskać 1,5–2°C wyższą temp. w częściach wspólnych bez wzrostu kosztów ogrzewania.

Wentylacja sterowana zapotrzebowaniem

Kompleksowa modernizacja objęła również układ wentylacji. Zastąpienie central wentylacyjnych urządzeniami z falownikami (inwerterami), czujnikami CO₂ oraz indywidualnym opomiarowaniem umożliwiło inteligentne zarządzanie przepływem powietrza. Teraz system automatycznie dostosowuje wydajność do obciążenia, co znacząco obniża zużycie energii i poprawia jakość powietrza w budynku.

Integracja OZE i poprawa niezależności energetycznej

Budynek został wyposażony w instalację 1100 kWp PV, w wyniku czego prognozowane zużycie EP spadło o ok. 54 kWh/m²/rok. To oznacza

znaczącą redukcję emisji i kosztów operacyjnych oraz jeszcze większą niezależność od zmiennych cen energii.

Cyfrowa gospodarka odpadami

W maju 2025 r. wdrożono cyfrowy system WasteTracker, monitorujący w czasie rzeczywistym masę i kategorię odpadów generowanych przez wszystkich najemców. Rozwiązanie wzmacnia prawidłową segregację i umożliwia podejmowanie decyzji opartych na danych. System został zintegrowany z platformą monitorowania emisji gazów cieplarnianych, dzięki czemu zarówno właściciel obiektu, jak i najemcy mogą precyzyjnie mierzyć wpływ środowiskowy i systematycznie udoskonalać procesy gospodarki odpadami. Obecnie narzędzie rejestruje 44 tony odpadów miesięcznie, przy wskaźniku recyklingu wynoszącym 61%.

Efekt końcowy

W wyniku modernizacji zapotrzebowanie na całkowity poziom EP spadło do nieco ponad 88 kWh/m²/rok, z początkowego poziomu 224 kWh/m²/rok, co oznacza redukcję o 61%. Obiekt spełnia kryteria Taksonomii UE w zakresie mitygacji do zmian klimatu, oferując jednocześnie niższe koszty operacyjne, wyższy komfort użytkowników oraz niższy ślad węglowy.

Modernizacja King Cross Marcellin stanowi przykład, jak dojrzałe budynki można skutecznie przekształcać w niskoemisyjne, wydajne aktywa, bo odpowiedzialna przyszłość to dawanie drugiego życia, a nie budowanie od zera. ▲



EPP

EPP to największy w Polsce zarządca nieruchomości handlowych pod względem powierzchni najmu brutto (GLA). Portfolio spółki obejmuje 28 nowoczesnych obiektów handlowych oraz 6 nieruchomości biurowych, o łącznej wartości ok. 2,9 mld euro i powierzchni 1,2 mln m² GLA. Obiekty EPP są zlokalizowane w kluczowych polskich miastach, które wyróżniają się silnym popytem konsumenckim i potencjałem dalszego wzrostu. Dzięki innowacyjnemu podejściu do zarządzania przestrzenią, EPP skutecznie wspiera rozwój biznesu swoich najemców. Spółka jest częścią grupy Redefine Properties – drugiego co do wielkości funduszu typu REIT notowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu.

Publikacja dostępna na stronie partnera:

<https://www.epp-poland.com/>



Agnieszka Gutowska
Head of Brand Marketing
& Communication,
Nhood Services Poland

Lokalne społeczności w centrum uwagi

Działania z zakresu zrównoważonego rozwoju zajmują coraz ważniejsze miejsce w strategiach biznesowych najważniejszych graczy na rynku ESG. Nhood Services Poland od 14 lat realizuje działania z zakresu wpływu społecznego, poprzez wielowymiarowy program CSR kierowany do lokalnych społeczności, a także włączanie jej w proces projektowania partycypacyjnego nowych inwestycji. Dodatkowo nowe projekty powstają zgodnie z koncepcją 15-minutowego miasta, ułatwiając codzienne funkcjonowanie społeczności i podnosząc jakość życia w najbliższym otoczeniu.

Społeczny wymiar ESG jest dziś jednym z kluczowych obszarów odpowiedzialnego biznesu. Jak zatem zbudować założenia strategii działań w tym zakresie i zaplanować skuteczny plan działania? Warto wyjść od tego, co jest w centrum budowania pozytywnego wpływu społecznego – czyli relacji z interesariuszami. W branży nieruchomości komercyjnych musimy wziąć pod uwagę właścicieli, najemców, inwestorów, klientów końcowych, mieszkańców miast, w których funkcjonują zarządzane przez nas obiekty, a także władze lokalne i stowarzyszenia. Do każdej z tych grup trafimy za pomocą innych narzędzi i kanałów komunikacji. O ile współpraca z otoczeniem biznesowym jest naszą codziennością, o tyle budowanie pozytywnych relacji z lokalnymi społecznościami wymaga długofalowych działań.

Wielotorowy program „Dobry sąsiad” tworzony w dialogu z lokalnymi społecznościami

Nasz zespół nieprzerwanie od 2012 roku realizuje autorski program CSR „Dobry sąsiad”. Stworzyliśmy go z potrzeby zaproponowania odwiedzającym centra handlowe i mieszkańcom okolic wydarzeń i inicjatyw, które odpowiadają na ich realne potrzeby. Od czego wyszliśmy?

Menedżerowie zarządzanych przez naszą firmę centrów i galerii handlowych pracują w różnych regionach Polski. Na co dzień są w kontakcie z przedstawicielami lokalnych społeczności, co pozwala zidentyfikować ich oczekiwania. Bazujemy również na badaniach opinii publicznej i badaniach klien-

tów oraz uważnej analizie punktów widzenia wygłaszanych w przestrzeni publicznej, m.in. w mediach lokalnych oraz mediach społecznościowych. Na podstawie zebranych informacji wyróżniliśmy kilka obszarów ważnych dla lokalnych społeczności, które następnie objęliśmy 5 ścieżkami tematycznymi programu „Dobry sąsiad”. Są to: kultura i nauka, ekologia, bezpieczeństwo i zdrowie, region, sport i zabawa. Te zagadnienia nawiązują również do wybranych celów ONZ, szczególnie 3: „Dobre zdrowie i jakość życia”, 4: „Dobra jakość edukacji”, 11: „Zrównoważone miasta i społeczności” i 13: „Działania w dziedzinie klimatu”.

Pięć obszarów – realny wpływ na lokalne społeczności

Ścieżki zostały skonstruowane tak, aby uzupełniać propozycje instytucji, stowarzyszeń i samorządów. Zatem wydarzenia proponowane lokalnym społecznościom ułatwiają dostęp do kultury, wspierają działania ekologiczne realizowane przez gminy, wzbogacają profilaktykę chorób cywilizacyjnych czy pielęgnują różnorodność regionów.

Tematyka i zróżnicowane grupy docelowe i zaplanowana tematyka

Każda z 5 ścieżek tematycznych programu „Dobry sąsiad” pojawia się w programie wydarzeń oferowanych w zarządzanych przez nas centrach handlowych. Mamy tu do czynienia ze specyfiką regionów. Są lokalizacje, w których przeważają wydarzenia kulturalne, w innych proponujemy lokalnym społecznościom więcej akcji sportowych czy nastawionych na rozrywkę. W tym przypadku, aby ocenić skuteczność kierunku działań, należy przyrzeć się frekwencji i zaangażowaniu uczestników. Dobry plan działania wymaga więc pracy z danymi, obejmującej ich odpowiednią analizę.

Program aktywności dostosowujemy również do potrzeb różnych grup wiekowych. Tutaj ważna jest analiza grup klientów, którzy odwiedzają dany obiekt. Dlatego mamy miejsca, w których popularnością cieszą się rodzinne wydarzenia, jak rodzinne teatryki – organizujemy je w Rumi na Pomorzu, Krasnem na Podkarpaciu, Łomiankach na Mazowszu czy Mikołowie na Śląsku. W innych

ŚCIEŻKI PROGRAMU „DOBRY SĄSIAD”



miejscach sprawdzają się warsztaty dla seniorów, które pozwalają tej grupie społecznej spotkać się i rozwijać zainteresowania. Nie zapominamy o bardzo wymagającej grupie wiekowej, jaką są nastolatki. Dla nich w 2025 roku proponowaliśmy spotkania z influencerami czy turniejowe rozgrywki Fortnite.

Troska o lokalność i współpraca z lojalnymi instytucjami

Kalendarz aktywności w ramach programu „Dobry sąsiad” jest układany w przemyślany sposób, często nawiązuje do lokalnych tradycji i zwyczajów. Do współorganizowania wydarzeń menedżerowie centrów handlowych zapraszają lokalne organizacje, m.in. stowarzyszenia zajmujące się pomocą zwierzętom. Podobnie jak w wyborze grup docelowych kluczem jest lokalne spojrzenie i zaproszenie do współpracy działających w sąsiedztwie stowarzyszeń, fundacji oraz instytucji kultury.

Ciekawym przykładem jest Galeria Bronowice, która rozwija program aktywności we współpracy z lokalnymi partnerami. Obiekt współpracuje z Krakowskim Biurem Festiwalowym, Muzeum Rydlówka – oddziałem Muzeum Krakowa, Krakowskimi Szkołami Artystycznymi, które prowadzą w obiekcie galerię KSA i organizują wiele ciekawych animacji dla odwiedzających, oraz Biblioteką Kraków, która dostarcza książki do czytelników. Ponadto w Sferze Superbohatera w galerii handlowej regularnie gościmy organizacje wspierające osoby potrzebujące i łączymy je z lokalnymi społecznościami. Również

Port Rumia na Pomorzu ściśle współpracuje m.in. z Miejskim Domem Kultury, z którym regularnie organizuje wydarzenia artystyczne skierowane do rodzin oraz seniorów.

Wzrost liczby wydarzeń rok do roku

Skalę programu CSR „Dobry sąsiad” oraz jego dopasowanie do lokalnej społeczności doskonale ilustruje fakt, że liczba wydarzeń organizowanych w jego ramach rośnie z roku na rok. Od stycznia do listopada 2025 roku w zarządzanych przez Nhood Services Poland centrach i galeriach handlowych odbyło się 480 akcji CSR, to o 14 proc. więcej niż w poprzednim roku. Powyższe dane pokazują, jak mocno ten program wpisuje się w kalendarz wydarzeń w centrach handlowych i jest doceniany przez lokalne społeczności. Co roku firma raportuje te działania wewnętrznie, a rynek mógł się z nimi zapoznać wielokrotnie dzięki raportom sporządzonym według standardów GRI.

Lokalna społeczność angażuje się w wydarzenia organizowane w ramach programu „Dobry sąsiad”. Szczególną popularnością cieszą się akcje prozdrowotne, garażowe wyprzedaże, zbiórki, teatryki i rodzinne warsztaty.

Wybrane akcje w ramach programu CSR „Dobry sąsiad”

Celem akcji Mosznowlądscy zorganizowanej w Galerii Bronowice, zarządzanej przez zespół Nhood Services Poland, było zwiększenie świadomości na temat nowotworów jąder oraz zachęcenie do badań profilaktycznych. Panowie przed 40. rokiem życia mogli wykonać badanie USG jąder, a starsi oznaczyć poziom markera nowotworowego prostaty (PSA).

Na Śląsku poprzez cykliczne wymiany i wyprzedaże sąsiedzkie Nhood Services Poland przekonywał klientów zarządzanych obiektów, że wprowadzenie zasad gospodarki obiegu zamkniętego wpływa na stan klimatu i lokalną społeczność. W 2025 roku w Centrach Handlowych Auchan w Bielsku-Białej, Gliwicach, Katowicach, Mikołowie oraz Sosnowcu odbywały się Sąsiedzkie garażówki, podczas których zainteresowani mogli bezpłatnie wystawić rzeczy na sprzedaż. Wydarzenia miały stałych bywalców – zarówno wśród sprzedawców, oferujących przedmioty retro, zabawki czy ubrania, jak i kupujących.



Dużą popularnością cieszą się również cykle bezpłatnych Rodzinnych teatrzyków, które w 2025 roku regularnie odbywały się w podwarszawskiej Galerii Łomianki oraz Centrach Handlowych Auchan w Białymstoku, Krasnem, Legnicy, Mikołowie, Wałbrzychu i Rumi. Raz w miesiącu, przez cały rok lub wybrany czas, rodzice i dzieci mogą obejrzeć bezpłatne przedstawienia, które oprócz dobrej zabawy, niosą ze sobą wartości edukacyjne i kształtują pozytywne wartości, jak przyjaźń, pomoc potrzebującym czy troska o przyrodę.

Dialog i współpraca z lokalnymi społecznościami w pracy nad nowymi inwestycjami

Jednym z kluczowych celów biznesowych Nhood jest tworzenie przyjaznych, dostępnych przestrzeni dla mieszkańców miast. Narzędziem, które pomaga nam osiągnąć jest projektowanie partycypacyjne.

Wilanów Park powstaje w ścisłej współpracy z mieszkańcami, m.in. poprzez cykl konsultacji „Rozmowy sąsiedzkie”, które pozwoliły zebrać rekomendacje dotyczące parku miejskiego stanowiącego serce tego projektu. Na ich podstawie, we współpracy z A2P2 architecture and planning, przygotowaliśmy wytyczne do konkursu architektonicznego na koncepcję dwuhektarowego parku, a następnie zorganizowano sam konkurs. Kolejny etap konsultacji, prowadzony od czerwca do października 2025 roku, dotyczył funkcji inwestycji, jej oferty oraz otoczenia. Większość zgłoszonych postulatów została uwzględniona w założeniach funkcjonalnych projektu mixed-use w Wilanowie.

Podobne podejście zastosowaliśmy w przypadku Projektu Góraszka. Od października do listopada 2023 roku mieszkańcy gminy Wiązowna, w ankiecie online, wskazywali oczekiwane funkcje obiektu oraz priorytety w obszarze ochrony środowiska. Wyniki konsultacji potwierdziły zasadność zaprojektowanych rozwiązań, w tym m.in. kina, sklepu budowlanego oraz sklepu spożywczego, które odpowiadają realnym potrzebom lokalnej społeczności.

Koncepcja 15-minutowego miasta w praktyce

Na całym świecie, w tym w Polsce, Nhood dąży do tego, aby przestrzenie miejskie stawały się tętniący-

mi życiem miejscami, w których handel, biura i zabudowa mieszkaniowa harmonijnie się przenikają, tworząc przyjazne środowisko dla użytkowników. Zespół nie tylko modernizuje istniejące nieruchomości, lecz także zmienia sposób ich postrzegania, nadając im nową, atrakcyjną tożsamość.

Projektując nowe inwestycje, nasz zespół uwzględnia założenia koncepcji 15-minutowego miasta prof. Carlosa Moreno. To koncepcja policentryczna, gdzie centrum miasta jest w każdej dzielnicy, a mieszkańcy mogą tam dotrzeć w zaledwie 15 minut pieszo lub rowerem. Jej zastosowanie pozwala ograniczyć podział miasta na dzielnice wyłącznie biurowe, przemysłowe czy mieszkaniowe.

Bliskość kluczowych funkcji miejskich sprzyja ograniczeniu emisji CO₂, zmniejszeniu bezrobocia oraz poprawie jakości życia różnych grup społecznych. W efekcie powstają zrównoważone, dobrze skomunikowane struktury miejskie, czego przykładem jest wielofunkcyjna inwestycja Wilanów Park, nad którą pracuje obecnie nasz zespół. Planujemy, że będzie to miejsce tętniące życiem od rana do wieczora, dzięki połączeniu funkcji handlowej, gastronomii, usług, rozrywki, przestrzeni biurowej w otoczeniu 2-hektarowego parku miejskiego. Z kolei układ drogowy i sieć ścieżek rowerowych wokół inwestycji sprawia, że do Wilanów Park będzie można dotrzeć z dowolnej części dzielnicy pieszo lub rowerem zaledwie w kwadrans.

Zrównoważony rozwój – inwestycja w przyszłość społeczności i miast

Poprzez prowadzone działania udowadniamy, że centra i galerie handlowe mogą pełnić rolę nowoczesnych, inkluzywnych przestrzeni społecznych, w których mieszkańcy nie tylko robią zakupy, lecz także budują relacje, rozwijają zainteresowania i pasje oraz otrzymują realne wsparcie w codziennym życiu. Długofalowy program CSR „Dobry sąsiad”, projektowanie partycypacyjne inwestycji oraz wdrażanie założeń 15-minutowego miasta tworzą spójną strategię odpowiedzialnego biznesu, który słucha lokalnych potrzeb i odpowiada na wyzwania środowiskowe oraz społeczne. Dzięki temu Nhood kształtuje przyjazne, tętniące życiem miejsca, wzmacniające kapitał społeczny i jakość życia mieszkańców, a jednocześnie stanowi inspirujący przykład dla branży nieruchomości komercyjnych w Polsce. ▲



Izabela Małek

Naczelnik Wydziału
Analiz Zrównoważonego
Rozwoju i Agendy 2030
w Departamencie
Zrównoważonej
Gospodarki,
Ministerstwo Rozwoju
i Technologii

Omnibus I – zmiany w raportowaniu Taksonomii UE od 2026 roku

8 stycznia 2026 r. w Dzienniku Urzędowym UE został opublikowany nowy akt delegowany do rozporządzenia ws. Taksonomii UE. Wprowadza on szereg uproszczeń w sprawozdawczości na podstawie art. 8 tego rozporządzenia oraz stosowania zasady DNSH w zakresie zapobiegania zanieczyszczeniom i ich kontroli.

Próg istotności

Najbardziej istotną zmianą w sprawozdawczości jest wprowadzenie tzw. progu istotności (*materiality threshold*), zwalniającego przedsiębiorstwa finansowe i niefinansowe z przeprowadzania oceny kwalifikowalności i zgodności z Taksonomią UE w odniesieniu do działalności gospodarczych, które generują mniej niż 10% skumulowanej wartości przychodów, nakładów inwestycyjnych („CAPEX”) lub kosztów operacyjnych („OPEX”) podmiotu. Każde zwolnienie powinno być oceniane oddzielnie dla każdego kluczowego wskaźnika wyników (KPI). Wprowadzenie tego rodzaju uproszczenia może przyczynić się do zmniejszenia obciążeń administracyjnych.

Dla przykładu, dotychczas spółka podlegająca wymogom sprawozdawczym była zobowiązana do składania sprawozdań dotyczących zgodności swojej działalności w zakresie „nabywania i posiadania budynków” z kryteriami wymienionymi w akcie de-

legowanym w sprawie klimatu, jeżeli była właścicielem budynku. Oznaczało to, że spółka, której główna działalność nie była związana z nieruchomościami (i mogła nawet nie być wymieniona w rozporządzeniu w sprawie Taksonomii), musiałaby złożyć sprawozdanie zgodnie z rozporządzeniem tylko dlatego, że była właścicielem danej siedziby lub innego budynku. Dzięki nowemu, uproszczonemu aktowi delegowanemu, taka spółka nie będzie już miała obowiązku sprawozdawczego, chyba że jej działalność związana z nabywaniem lub posiadaniem budynków stanowi co najmniej 10% jej przychodów, nakładów inwestycyjnych lub kosztów operacyjnych.

Zmiany w zakresie sprawozdawczości

Inne istotne zmiany obejmują uproszczenie szablonu sprawozdawczości, co prowadzi do zmniejszenia o 64% liczby punktów danych wymaganych od przedsiębiorstw niefinansowych i o 89% w przypadku instytucji kredytowych. Ponadto kryteria

OMNIBUS I

Nowy akt delegowany zakłada, że w sprawozdawczości za rok 2025 przedsiębiorstwa będą mogły skorzystać z okresu przejściowego i sporządzić ujawnienia taksonomiczne według starych zasad.

„niewyrządzania znaczącej szkody” (DNSH) dotyczące stosowania i obecności chemikaliów Dodatku C zostały zredukowane, aby ułatwić sprawozdawczość zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Taksonomii w odniesieniu do działań związanych z zieloną transformacją, np. paneli fotowoltaicznych i baterii.

Zachęcam do zapoznania się z treścią nowego aktu delegowanego, który jest dostępny w j. polskim¹⁾ oraz projektem najczęściej zadawanych pytań i odpowiedzi (FAQ) opublikowanym przez Komisję 17 grudnia 2025 r.²⁾ Czytamy w nim, że w sprawozdawczości za rok 2025 przedsiębiorstwa będą mogły skorzystać z okresu przejściowego i sporządzić ujawnienia taksonomiczne według starych zasad.

Kryteria techniczne pod lupą UE

Zmiany w zasadach sprawozdawczości to nie jedynie zmiany, na które powinni przygotować się uczestnicy rynku. Komisja Europejska przeprowa-

dza przegląd technicznych kryteriów kwalifikacji do poszczególnych działalności ujętych w ramach Taksonomii UE, w odniesieniu do rozporządzenia delegowanego 2021/2139 (klimatyczny akt delegowany) oraz rozporządzenia delegowanego 2023/2486 (tzw. środowiskowy akt delegowany). Od września do grudnia 2025 r. Komisja przeprowadziła serie warsztatów z interesariuszami (*EU taxonomy reality checks*)³⁾, które służyły zebraniu opinii, w jaki sposób można uprościć kryteria. Dedykowane sesje zostały poświęcone sektorowi transportu, informacji i komunikacji, leśnictwa i ochrony środowiska, usług, działalności związanych z odpadami, budownictwa i rynku nieruchomości, działalności niskoemisyjnych, energii, działalności przejściowych, związanych z opakowaniami plastikowymi czy farmaceutycznymi. Zebraniu uwag z rynku służyły również otwarte konsultacje (*call of evidence*), które zakończyły się 5 grudnia 2025 r.⁴⁾ Na podstawie otrzymanych wkładów oraz równoległych konsultacji z państwami członkowskimi Komisja proponuje w II kwartale 2026 r. zmiany w klimatycznym i środowiskowym akcie delegowanym. ▲

1 Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej, Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2026/73 (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202600073&qid=1767869381782)

2 Projekt obwieszczenia Komisji w sprawie interpretacji i wdrożenia niektórych przepisów prawnych Ustawy delegowanej w sprawie ujawniania informacji na podstawie art. 8 rozporządzenia UE w sprawie Taksonomii https://ec.europa.eu/finance/docs/law/251217-draft-commission-notice-faqs-omnibus-delegated-act_en.pdf

3 Reality check on the EU taxonomy; https://finance.ec.europa.eu/events/reality-check-eu-taxonomy-2025-09-01_en

4 EU taxonomy - have your say! <https://ec.europa.eu/newsroom/fisma/items/907956/en>



Marta Hincz

Radca prawny, Head of
Real Estate Practice,
PwC Legal

Jak 2025 rok przekształcił krajobraz prawny ESG? stan na 19 grudnia 2025 r.

Rok 2025 znacząco przekształcił ramy prawne ESG w Europie, przesuwając punkt ciężkości z samego raportowania na praktyczną gotowość organizacji do funkcjonowania w nowej rzeczywistości regulacyjnej. Dla rynku nieruchomości oznacza to zarówno większą elastyczność regulacyjną w zakresie ujawnień dotyczących zrównoważonego rozwoju, jak i rosnącą presję na dostosowanie budynków oraz projektów inwestycyjnych do bardziej rygorystycznych standardów energetycznych, emisyjnych i technicznych.

Rok 2025 przyniósł prawdziwe trzęsienie ziemi w europejskim otoczeniu prawnym ESG. W lutym 2025 Komisja Europejska przedstawiła pakiet Omnibus¹⁾, który redefiniuje podejście do zrównoważonego rozwoju, oraz dyrektywę w sprawie charakterystyki energetycznej budynków tzw. EPBD (ang. *Energy Performance of Buildings Directive*)²⁾ – kamień milowy na drodze do dekarbonizacji sektora budowlanego w Unii Europejskiej do 2050 roku.

1 Omnibus I, Komisja Europejska, publikacja z dnia 26 lutego 2025 - https://commission.europa.eu/publications/omnibus-i_en.

2 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, Dz.Urz.UE.L z 2024 r. str. 1275.

Pakiet Omnibus ma na celu przede wszystkim uproszczenie dyrektywy CSRD (ang. *Corporate Sustainability Reporting Directive*)³⁾, dyrektywy CSDDD (ang. *Corporate Sustainability Due Diligence Directive*)⁴⁾ oraz rozporządzenia taksono-

3 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju, Dz.Urz.UE.L 2022 Nr 322, str. 15.

4 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1760 z dnia 13 czerwca 2024 r. w sprawie należytej staranności przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz zmieniająca dyrektywę (UE) 2019/1937 i rozporządzenie (UE) 2023/2859, Dz.Urz.UE.L z 2024 r. str. 1760.

micznego (ang. *EU Taxonomy*)⁵), zmniejszenie obciążeń administracyjnych oraz ograniczenie wpływu na konkurencyjność podmiotów na rynku. Omnibus wyznacza nowy etap w unijnej regulacji zrównoważonego rozwoju: etap, który obiecuje uproszczenie, ale także rodzi pytania i wątpliwości dotyczące przyszłego kierunku unijnej agendy zrównoważonego rozwoju. Komisja Europejska oszacowała wstępnie, że zmiany wynikające z Omnibusa powinny przynieść łącznie około 6,3 mld euro oszczędności w rocznych kosztach administracyjnych oraz zmobilizować dodatkowe środki inwestycyjne sektora publicznego i prywatnego w wysokości 50 mld euro⁶), natomiast pytanie, jak to będzie wyglądać w praktyce.

Jednocześnie, w obszarze charakterystyki energetycznej budynków, w 2025 roku mogliśmy zaobserwować narastającą presję czasową związaną z koniecznością transpozycji dyrektywy EPBD do krajowych porządków prawnych. Większość państw członkowskich jest w trakcie transformacji, nie inaczej jest w przypadku Polski.

W obliczu dynamicznego otoczenia regulacyjnego, podmioty działające na rynku stoją dziś przed wyzwaniem nie tylko bieżącego monitorowania zmian, ale przede wszystkim aktywnego przygotowania się do ich wdrożenia.

Jakie nowe obowiązki i wyzwania czekają rynek w 2026 roku?

Część I: Pakiet Omnibus – nowa rzeczywistość

Pierwszą część pakietu Omnibus I stanowiła dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2025/794 (ang. *Stop-the-Clock*) zatwierdzona przez Parlament Europejski dnia 3 kwietnia 2025 roku, mająca na celu przesunięcie terminów wejścia w życie dyrektyw CSRD i CSDDD. Na poziomie krajowym dnia 12 sierpnia 2025 roku weszła w życie

ustawa wdrażająca dyrektywę „Stop-the-clock” do polskiego porządku prawnego⁷). Niemniej jednak, prawodawcy unijni nie zatrzymali swoich działań w 2025 roku w zakresie pakietu Omnibus na dyrektywie „Stop-the-clock”.

Po wielu miesiącach debat, 9 grudnia 2025 Parlament Europejski i Rada UE, unijni współprawodawcy, osiągnęli porozumienie co do pakietu Omnibus. 16 grudnia 2025 roku Parlament Europejski zatwierdził wstępne porozumienie z Radą UE w zakresie pakietu Omnibus⁸). Gdy zmiany zostaną formalnie przyjęte również przez Radę UE, wejdą w życie w ciągu 20 dni od publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej. W zakresie CSRD oraz CSDDD, państwa członkowskie będą miały czas do 2028 roku na transpozycję nowych przepisów do prawa krajowego. W szczególności zmiany dotyczące CSRD będą wymagały szybkiego działania ze strony państw członkowskich w celu transpozycji przez te państwa członkowskie, które już transponowały CSRD w pierwotnej wersji dyrektywy, aby uniknąć niepewności prawnej.

1. Dyrektywa CSRD a Omnibus

Omnibus wprowadza szereg zmian w dyrektywie CSRD dotyczącej raportowania pozafinansowego.

Jedną z najbardziej znaczących zmian jest ograniczenie obowiązku sprawozdawczości do podmiotów zatrudniających ponad 1000 pracowników i osiągających roczny obrót netto przekraczający 450 mln euro. To znaczące podwyższenie progów w stosunku do wcześniejszych założeń, które obejmowały już podmioty zatrudniające ponad 250 osób w przypadku spółek unijnych.

Progi zostały również podwyższone dla podmiotów spoza Unii. CSRD będzie miało dalej zastosowanie do podmiotów spoza Unii, których skonsolidowany obrót netto w Unii przekracza 450 mln euro (w stosunku do wcześniejszych 150 mln euro), a także do ich spółek zależnych i oddziałów generujących ob-

5 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088, Dz.Urz.UE.L 2020 Nr 198 str. 13.

6 „Komisja upraszcza przepisy dotyczące zrównoważonego rozwoju i unijnych inwestycji, które pozwolą zaoszczędzić ponad 6 mld euro na kosztach administracyjnych”, Komunikat Prasowy Komisji Europejskiej z dnia 26 lutego 2025 - https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/pl/ip_25_614.

7 Ustawa z dnia 9 lipca 2025 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1020).

8 Treść porozumienia przyjęta 16 grudnia 2025 roku - https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2025-0324_PL.html.

roty powyżej 200 mln euro w Unii Europejskiej. Tym samym, co do zasady, z zakresu dyrektywy wyłączono notowane na rynku regulowanym w Unii małe i średnie przedsiębiorstwa oraz finansowe podmioty holdingowe.

Zgodnie z szacunkami organów unijnych⁹⁾, w stosunku do pierwotnego brzmienia CSRD, zmiany powinny prowadzić do wyłączenia około 80% firm z zakresu zastosowania CSRD, koncentrując obowiązki sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju na tych największych podmiotach. Należy jednak zauważyć, że wiele podmiotów wcześniej objętych zakresem CSRD dalej będzie zobowiązanych do raportowania pod CSRD przez spółki matki spełniające zwiększone progi na zasadzie skonolidowanej.

Inne ważne zmiany w CSRD wskazują, że mniejsze podmioty, zatrudniające mniej niż 1000 pracowników, będą chronione przed przeniesieniem na nieodpowiedzialności za sprawozdawczość przez

9 „Komisja upraszcza przepisy dotyczące zrównoważonego rozwoju i unijnych inwestycji, które pozwolą zaoszczędzić ponad 6 mld euro na kosztach administracyjnych”, Komunikat Prasowy Komisji Europejskiej z dnia 26 lutego 2025 - https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/pl/ip_25_614.

większych graczy. Prawodawcy unijni stwierdzili, że jednostki w łańcuchu wartości, w tym małe i średnie przedsiębiorstwa, otrzymują od podmiotów podlegających obowiązkowi sprawozdawczym nieproporcjonalne wnioski o udzielenie informacji. W związku z tym, podmioty podlegające obowiązkowi raportowania pod CSRD mają mieć zakaz żądania od podmiotów zatrudniających mniej niż 1000 pracowników informacji przekraczających określone limity odzwierciedlające. Jednocześnie, tym podmiotom ma przysługiwać ustawowe prawo do odmowy udzielania informacji przekraczających limity określone w standardach sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju do dobrowolnego stosowania, które mają zostać przyjęte przez Komisję w postaci aktu delegowanego zgodnie z założeniami Omnibusa w oparciu o standard wynikający z tzw. VSME (ang. *Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs*) opracowanymi przez EFRAG i przyjętymi przez Komisję Europejską w drodze rekomendacji w lipcu 2025 roku. Dobrowolne standardy raportowania mają być w założeniu skierowane do wszystkich podmiotów zatrudniających poniżej 1000 pracowników. Przy czym należy jednak zauważyć, że podmioty zobowiązane do raportowania pod CSRD będą mogły żądać, poza informacjami w ramach limitów okre-

ślonych w standardach sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju do dobrowolnego stosowania, również innych informacji, które zwykle są przekazywane w danym sektorze działalności. Komisja Europejska nie sprecyzowała, o jakie informacje i w jakim zakresie chodzi, i który sektor brać pod uwagę – podmiotu żądającego czy tego podmiotu, który przekazuje informacje.

Ponadto, Omnibus przyznaje państwom członkowskim prawo do zwolnienia podmiotów „pierwszej fali” z obowiązkowego raportowania pod CSRD za lata obrotowe 2025 i 2026. Opcja ta dotyczy podmiotów, które kwalifikowały się do „pierwszej fali” zgodnie z poprzednimi progami (np. ponad 500 pracowników i roczny obrót netto przekraczający 25 mln euro), ale które po wejściu w życie zmian podmiotowych nie byłyby zobowiązane do raportowania. Może to jednak prowadzić do tymczasowych rozbieżności w Unii, ponieważ wdrożenie tego przepisu przejściowego pozostawiono do uznania poszczególnych państw członkowskich.

Omnibus odwleka również o dwa lata (tj. do 2028 roku) zastosowanie wymogów sprawozdawczych dla spółek objętych zakresem CSRD, które były dotychczas zobowiązane do raportowania za 2026 lub 2027 rok.

Aby ułatwić przestrzeganie przepisów, Komisja Europejska ma uruchomić portal internetowy, który będzie dostarczał praktycznych informacji, szablonów i wsparcia dla podmiotów podlegających sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Pakiet Omnibus przewiduje również istotne zmiany w zakresie Europejskich Standardów Raportowania Zrównoważonego Rozwoju (ESRS) (ang. *European Sustainability Reporting Standards*)¹⁰, z którymi raportujący na gruncie dyrektywy CSRD powinni być zgodni. Przede wszystkim, planowane jest ograniczenie liczby „punktów danych” (ang. *data points*) o ponad 60% oraz rezygnacja z wymogu stosowania standardów sektorowych. W grudniu 2025 roku EFRAG przedstawił propozycje zmian w ESRS. Komisja Europejska przygotowuje teraz projekt aktu delego-

wanego zmieniającego ESRS, opierając się na poradach technicznych EFRAG.

Co Omnibus oznacza dla biegłych rewidentów? Z CSRD wynika, że podmioty zobowiązane mają obowiązek poddania raportów zrównoważonego rozwoju atestacji, którą powinien przeprowadzić co najmniej jeden biegły rewident lub co najmniej jedna firma audytorska na temat zgodności sprawozdawczości z wymogami dyrektywy CSRD. Zgodnie z opinią Polskiej Izby Biegłych Rewidentów¹¹, zmiany dotyczące CSRD „nie ograniczają roli biegłych rewidentów, lecz ją redefiniują, przesuując akcent z liczby raportów na jakość danych, procesów i systemów kontroli wewnętrznej”.

2. Taksonomia UE a Omnibus

Dla krótkiego przypomnienia, Taksonomia UE to potoczna nazwa rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje (z późn. zm.) wprowadzającego system umożliwiający klasyfikację działalności gospodarczej jako zrównoważonej środowiskowo. Taksonomia wprowadziła obowiązek ujawniania informacji o zgodności działalności gospodarczej lub inwestycji z kryteriami określonymi w rozporządzeniu dla podmiotów zobowiązanych do raportowania pozafinansowego.

Omnibus upraszcza między innymi wymogi związane z kryteriami taksonomicznymi poprzez:

- wprowadzenie progu istotności finansowej dla raportowania taksonomicznego (10% progu de minimis oznaczającego, że jeśli udział działalności kwalifikującej się do Taksonomii UE w obrotach, CapEx lub OpEx firmy jest mniejszy niż 10% rocznie, nie ma obowiązku raportowania zgodności działalności z Taksonomią) oraz
- zredukowanie szablonów raportowania o ponad 60%.

Ponadto, podmioty podlegające obowiązkowej sprawozdawczości pod Taksonomią UE będą mogły raportować działania, które nie spełniają wszystkich technicznych kryteriów Taksonomii, ale są tyl-

10 Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE w odniesieniu do standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju, Dz.Urz.UE.L 2023 Nr 300 str. 2772

11 „Nowa architektura regulacji ESG: co zmienia pakiet Omnibus I”, publikacja z dnia 18 grudnia 2025 roku - <https://www.pibr.org.pl/pl/aktualnosci/258-3,Nowa-architektura-regulacji-ESG-co-zmienia-pakiet-Omnibus-I>.

ko częściowo z nią zgodne. Ma to stanowić zachętę dla podmiotów do raportowania postępów w spełnianiu wymogów Taksonomii UE, a tym samym umożliwić im opowiadanie „historii transformacji”.

3. Dyrektywa CSDDD a Omnibus

Dyrektywa CSDDD wprowadziła pierwotnie dwa główne obowiązki na podmioty objęte CSDDD:

- obowiązek identyfikacji oraz zaadresowania rzeczywistych i potencjalnych niekorzystnych skutków dla praw człowieka i środowiska w oparciu o analizę ryzyka w odniesieniu do działalności własnej danego podmiotu, jego podmiotów zależnych oraz partnerów biznesowych w łańcuchach działalności tych podmiotów;
- obowiązek przyjęcia i wdrożenia planu transformacji na rzecz łagodzenia zmiany klimatu, służącego zapewnieniu (w drodze starannego działania) zgodności modelu biznesowego i strategii biznesowej danego podmiotu z transformacją w stronę gospodarki zrównoważonej oraz w celu ograniczenia globalnego ocieplenia zgodnie z porozumieniem paryskim.

Jakie kluczowe zmiany pakiet Omnibus wprowadza w CSDDD?

Po pierwsze, wdrożenie CSDDD zostało opóźnione o rok. CSDDD będzie miało zastosowanie dopiero od 26 lipca 2029 roku do wszystkich objętych nią podmiotów z wymaganą transpozycją do porządków krajowych w 2028 roku. Perspektywa 2029 roku może w założeniu wydawać się odległą, jednak mając na względzie nieruchomościowe projekty inwestycyjne planowane z dużym wyprzedzeniem, już teraz należy uwzględniać te przyszłe wymogi w strategiach.

Zgodnie z najnowszymi zmianami wynikającymi z pakietu Omnibus, mniejsza liczba podmiotów będzie zobowiązana do monitorowania swojego łańcucha działalności pod kątem przestrzegania norm środowiskowych i praw człowieka w ramach dyrektywy CSDDD – ograniczono zakres unijnych podmiotów zobowiązanych do tych zatrudniających co najmniej 5000 pracowników i generujących powyżej 1,5 miliarda euro obrotu, a w przypadku podmiotów spoza Unii zachowano kryterium generowania powyżej 1,5 miliarda euro obrotu w Unii.

W pierwotnym brzmieniu CSDDD, duże podmioty były zobowiązane do przeciwdziałania naruszeniom praw człowieka i środowiska w całym swoim łańcuchu działalności. Oznaczało to, że musiały identyfikować i oceniać ryzyka wynikające z działalności zarówno bezpośrednich, jak i pośrednich partnerów biznesowych, aby im zapobiegać lub je powstrzymać. Omnibus wprowadza podejście oparte na ryzyku i już dostępnych publicznie informacjach zamiast systematycznego żądania informacji od mniejszych partnerów biznesowych. Zgodnie z najnowszymi zmianami wynikającymi z pakietu Omnibus, podmioty zobowiązane nie będą mogły żądać informacji od partnerów biznesowych zatrudniających mniej niż 5000 pracowników, chyba że jest to konieczne i nie można informacji uzyskać w inny sposób, tym samym wyłącznie gdy istnieje prawdopodobieństwo negatywnego wpływu.

Ponadto, w zakresie drugiego głównego obowiązku wynikającego z CSDDD opisanego powyżej, zrezygnowano między innymi z konieczności wdrażania planów wykonawczych dotyczących transformacji klimatycznej. W pierwotnym brzmieniu podmioty były zobowiązane nie tylko do przyjęcia, ale także do wdrożenia planów transformacji klimatycznej, podczas gdy prawodawca krajowy miał obowiązek nadzoru nad planami transformacji, egzekwując ich wdrożenia za pomocą kar w razie konieczności, z czego zrezygnowano. Niemniej jednak planowanie klimatyczne pozostaje istotne w ramach innych przepisów unijnych. Usunięcie wymogu z CSDDD nie eliminuje zatem potrzeby planowania transformacji w zakresie zmian klimatycznych.

Ponadto, Omnibus usunął zharmonizowany unijny system odpowiedzialności cywilnej, pierwotnie proponowany w ramach CSDDD, pozostawiając kwestię odpowiedzialności porządkom krajowym. Państwa członkowskie muszą jednak zapewnić osobom poszkodowanym w wyniku niewypełnienia przez dany podmiot objęty zakresem dyrektywy obowiązków CSDDD prawo do odszkodowania. Podmioty zobowiązane pod CSDDD będą odpowiadać na szczeblu krajowym za nieprawidłowe stosowanie przepisów dyrektywy i mogą zostać ukarane karą pieniężną w wysokości do 3% światowego obrotu netto danego podmiotu – maksymalna kara pieniężna została zmniejszona zatem z 5%.



Złagodzenie oraz uproszczenie wymogów raportowania oraz wydłużenie terminów wdrożenia nowych regulacji z zakresu zrównoważonego rozwoju daje podmiotom działającym na rynku więcej czasu na dostosowanie się do nowych wymogów i pozwala na bardziej przemyślane planowanie strategii zrównoważonego rozwoju.

Część II: Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD)

Dyrektywa EPBD zobowiązuje państwa członkowskie do wdrażania rozwiązań, które mają na celu przede wszystkim zmniejszenie zużycia energii przez budynki, ale także zapewnienie, że będzie ona pochodzić ze źródeł nisko- lub zeroemisyjnych. Działania te mają doprowadzić do pełnej dekarbonizacji sektora budowlanego w Unii Europejskiej do 2050 roku.

Unia Europejska planuje osiągnąć swoje ambitne założenia wynikające z EPBD w drodze zróżnicowanych środków, od renowacji budynków, poprzez ujednolicone świadectwa charakterystyki energetycznej, do lepszych narzędzi informacyjnych, infrastruktury cyfrowej oraz porządných baz danych umożliwiających większą porównywalność informacji między państwami członkowskimi.

Minęły już ponad dwa lata od wejścia w życie dyrektywy, a termin transpozycji dyrektywy do krajowych porządków prawnych wyznaczony na 29 maja 2026 roku nieuchronnie się zbliża.

Większość unijnych państw członkowskich jest w trakcie transformacji. Jak radzi sobie z wdrożeniem EPBD polski prawodawca?

Działania mające na celu transpozycję dyrektywy EPBD do polskiego porządku prawnego są złożone i wielotorowe, wymagają uchwalenia nowych ustaw, ale również m.in. nowelizacji istniejących już aktów wykonawczych.

Między innymi, planowane są zmiany w rozporządzeniu w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej wprowadzające nowe definicje energii, nowe metodologie obliczeń czy integrację odnawialnych źródeł energii. Zgodnie z wymogami dyrektywy EPBD, w Polsce wprowadzony zostanie wzór świadectwa charakterystyki energetycznej¹²⁾ dla budynków, obejmujący klasy od A+ do G (czyli budynków zużywających bardzo dużą ilość energii, tzw. wampirów energetycznych). Przypisana w świadectwie klasa budynku może mieć wpływ na decyzje najemców, inwestorów czy zbywalność nieruchomości, a budynki o najniższej efektywności energetycznej będą poddane obowiązkowi renowacji. Wysoka klasa energetyczna może mieć z kolei pozytywny wpływ

12 Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej - <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12386852>.

na wycenę nieruchomości i większe możliwości uzyskania finansowania.

Procedowane są także zmiany do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹³. Nowe warunki techniczne mają wprowadzać koncepcję budynku bezemisyjnego – tzw. ZEB (ang. *Zero Emission Building*) – jako nowego standardu dla powstających obiektów, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na projektowanie, uzyskiwanie pozwoleń oraz specyfikacje techniczne budynków. W założeniu, nowe warunki techniczne mają być bardziej czytelne dla odbiorców, mają zostać dostosowane do nowoczesnych technologii budowlanych (w tym uwzględnić np. kwestię magazynów energii, fotowoltaiki itp.) oraz odpowiadać wymogom unijnym.

Jednym z ważniejszych dokumentów, który każde państwo członkowskie musi przygotować zgodnie z EPBD, jest Krajowy Plan Renowacji Budynków („KPRB”). Zgodnie z zapisami dyrektywy EPBD, pierwszy projekt KPRB powinien zostać przekazany Komisji Europejskiej przez każde państwo członkowskie do dnia 31 grudnia 2025 roku. Ostateczna wersja dokumentu powinna natomiast zostać przyjęta uchwałą do dnia 31 grudnia 2026 roku. KPRB ma zawierać długoterminowe plany modernizacji polskiego zasobu budowlanego, aby osiągnąć cel wysokiej efektywności energetycznej i neutralności klimatycznej do 2050 roku. Z wcześniej przekazywanych informacji przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, projekt KPRB miał zostać skierowany do konsultacji publicznych w IV kwartale 2025 roku. Uzyskanie wpisu do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów jest podstawą do skierowania dokumentu do konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania, tymczasem do 19 grudnia 2025 roku KPRB nie widniał w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów, w związku z czym można spodziewać się potencjalnych opóźnień w zakresie transpozycji EPBD do polskiego porządku prawnego.

W praktyce wszystkie powyższe zmiany będą skutkowały koniecznością dostosowania inwestycji nieruchomościowych do bardziej ambitnych kryteriów

¹³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12398903>.

energetycznych i emisyjnych. Wdrożenie nowych przepisów wynikających z konieczności transpozycji EPBD do polskiego prawa wiąże się z potencjalnymi dużymi kosztami, więc jest szeroko dyskutowane na arenie krajowej. Jakie będzie ostateczne brzmienie nowych polskich przepisów dowiemy się w 2026 roku, natomiast jednego można być pewnym – przepisy określające zużycie energii pierwotnej, wielkość emisji CO₂ i udział odnawialnych źródeł energii będą bardziej wymagające dla podmiotów działających na rynku niż dotychczas.

Co dalej?

Wprowadzone w 2025 roku zmiany legislacyjne przyniosły dużo poruszenia w Unii Europejskiej, również na rynku polskim. Na koniec 2025 roku pozostajemy we względnej niepewności co do ostatecznego kształtu obowiązków, które będzie należało uwzględnić w swoich działaniach.

W obliczu tych zmian podmioty zobowiązane stały przed wyzwaniem kluczowego przemysłu swoich strategii biznesowych w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz intensyfikacji dialogu z kluczowymi interesariuszami.

Z jednej strony, złagodzenie oraz uproszczenie wymogów raportowania oraz wydłużenie terminów wdrożenia nowych regulacji z zakresu zrównoważonego rozwoju daje podmiotom działającym na rynku więcej czasu na dostosowanie się do nowych wymogów i pozwala na bardziej przemyślane planowanie strategii zrównoważonego rozwoju. To okazja do uporządkowania wewnętrznych procesów i dobrego przygotowania się do nadchodzących zmian.

Z drugiej strony, gromadzenie wiarygodnych danych w zakresie zrównoważonego rozwoju dalej pozostaje wyzwaniem, nawet przy uproszczonych wymogach. Wiele podmiotów nadal boryka się z brakiem odpowiednich narzędzi do efektywnego zarządzania tym obszarem.

Konieczne jest nie tylko monitorowanie zmian prawnych, ale także pozostanie w gotowości do wdrażania stosownych rozwiązań, a wydłużony czas na pewno warto wykorzystać na budowanie odpowiednich kompetencji. Tylko kompleksowe podejście pozwoli sprostać zarówno wymogom regulacyjnym, jak i oczekiwaniom rynku. ▲



Seweryna Afanasjew
Head of Poland Advisory
Group, RICS

Paradoks zrównoważonego rozwoju – podsumowanie RICS Sustainability Report 2025

Sektor nieruchomości i budownictwa pozostaje jednym z kluczowych obszarów transformacji klimatycznej, odpowiadając za blisko 40% globalnych emisji CO₂ i zużycia surowców. Raport RICS Sustainability Report 2025 pokazuje jednak wyraźny paradoks: mimo rosnącej świadomości wyzwań klimatycznych tempo realnych działań słabnie. Spada dynamika popytu na zrównoważone budynki, utrzymują się bariery finansowe i kompetencyjne, a liczenie śladu węglowego w całym cyklu życia nieruchomości wciąż nie jest standardem rynkowym.

Sektor nieruchomości w punkcie zwrotnym

Nieruchomości i budownictwo odgrywają kluczową rolę w globalnej odpowiedzi na kryzys klimatyczny. Skala oddziaływania sektora sprawia, że jego transformacja jest niezbędna zarówno z perspektywy redukcji emisji, jak i zwiększania odporności na skutki zmian klimatu oraz degradację bioróżnorodności.

Raport Zrównoważonego Rozwoju RICS 2025 opiera się na badaniach przeprowadzonych wśród ponad 3 500 specjalistów z 36 krajów w ramach Global Commercial Property Monitor (GCPM) oraz Global Construction Monitor (GCM). Wyniki pokazują, że mimo rosnących regulacji i deklaracji, zrównoważony rozwój coraz częściej przegrywa z krótkoterminowymi priorytetami biznesowymi w trudnym otoczeniu gospodarczym.

Globalny popyt na zrównoważone nieruchomości: trend spowolnienia

Indeks Zrównoważonego Budownictwa RICS (*Sustainable Building Index, SBI*), mierzący globalny apetyt na zrównoważone nieruchomości komercyjne, pozostaje dodatni, ale wyraźnie traci dynamikę. W 2025 r. saldo netto indeksu wyniosło +30, co oznacza osłabienie wzrostu popytu w porównaniu z poprzednimi latami.

Spowolnienie nie ma charakteru jednolitego:

- Ameryki odnotowały najsilniejszy spadek – wskaźnik SBI obniżył się z poziomu blisko +50 w 2021 r. do +11 w 2025 r. Spadek ten wiązany jest zarówno z mniejszym zainteresowaniem inwestorów i najemców, jak i z niepewnością polityczną oraz słabszą kondycją rynku najmu.
- Bliski Wschód i Afryka (MEA) to jedyny region, w którym popyt na zrównoważone budynki wyraźnie rośnie. Wskaźnik SBI osiągnął tu najwyższy poziom +52.
- Europa, Wielka Brytania oraz Azja i Pacyfik (APAC) odnotowały spłaszczenie trendu wzrostowego po bardzo silnym zainteresowaniu w poprzednich latach. W obu Amerykach aż ok. 60% respondentów nie zauważyło żadnej zmiany zainteresowania zielonymi budynkami w ostatnich 12 miesiącach

Rozbieżne priorytety inwestorów i użytkowników

Jednym z kluczowych wniosków raportu jest istotna różnica między tym, co w zrównoważonych budynkach cenią inwestorzy, a oczekiwaniami użytkowników nieruchomości komercyjnych. Inwestorzy koncentrują się przede wszystkim na wartości i bezpieczeństwie aktywów. Największe znaczenie przypisują certyfikatом zielonego budownictwa (86%) oraz odporności budynków na skutki zmian klimatu (78%). Certyfikacja postrzegana jest jako narzędzie potwierdzające „zieloność” aktywa i ograniczające ryzyko przyszłej utraty jego wartości. Użytkownicy natomiast zwracają uwagę głównie na aspekty bezpośrednio wpływające na koszty operacyjne i komfort pracy. Najważniejsze są dla nich jakość środowiska wewnętrznego (94%) oraz efektywność energetyczna (88%), a także elementy gospodarki o obiegu zamkniętym, takie jak redukcja odpadów i oszczędność zasobów.

Raport pokazuje również, że priorytety zrównoważonego rozwoju są silnie uzależnione od lokalnych uwarunkowań. Efektywność wodna ma szczególne znaczenie w regionach dotkniętych deficytem wody, natomiast w Europie i Wielkiej Brytanii większy nacisk kładzie się na rozwiązania z zakresu gospodarki cyrkularnej.

Bariery dla zielonych inwestycji: koszty i luka kompetencyjna

We wszystkich regionach świata najczęściej wskazywaną barierą dla inwestycji w zrównoważone nieruchomości pozostają wysokie koszty początkowe. Od 35% do 46% respondentów podkreśla brak wystarczających danych potwierdzających długoterminowy zwrot z inwestycji (ROI).

Istotnym problemem są również bariery pozafinansowe. Niedobór wiedzy i świadomości, szczególnie widoczne w regionach MEA oraz APAC, gdzie znaczna część respondentów wskazuje brak zrozumienia korzyści płynących z inwestycji w zrównoważony rozwój. Natomiast złożoność regulacyjna w Europie i Wielkiej Brytanii stanowi poważniejszą przeszkodę niż sam brak zachęt rządowych. Dynamicznie zmieniające się przepisy utrudniają podejmowanie decyzji inwestycyjnych i długoterminowe planowanie.

Kryzys liczenia śladu węglowego w sektorze budowlanym

Raport RICS wskazuje, że sektor budowlany nie odnotował istotnych postępów w zakresie wdrażania praktyk zrównoważonego rozwoju w ciągu ostatniego roku. Szczególnie niepokojący jest brak powszechnego liczenia i raportowania śladu węglowego. Około 46% respondentów z sektora budowlanego deklaruje, że nie mierzy emisji CO₂, a odsetek ten wzrósł w porównaniu z poprzednim badaniem. Jednocześnie pomiar emisji i adaptacja do zmian klimatu zostały uznane za kluczowe obszary zrównoważonego rozwoju, choć aż 60% organizacji śledzi te wskaźniki w mniej niż połowie swoich projektów.

Najwyżej oceniane priorytety środowiskowe to ograniczanie ilości odpadów, stosowanie niskoemisyjnych materiałów oraz redukcja emisji wbudowanych i operacyjnych. Ponad 60% respondentów uznaje również ochronę bioróżnorodności za istotne wyzwanie w swoim regionie.

Wnioski i rekomendacje: czas na systemowe działania

Raport RICS 2025 jednoznacznie pokazuje, że dobrowolne podejście do zrównoważonego rozwoju przestaje być wystarczające. Spadający popyt na zielone budynki, utrzymujące się bariery rynkowe oraz brak postępów w liczeniu śladu węglowego wskazują na konieczność zdecydowanych działań systemowych.

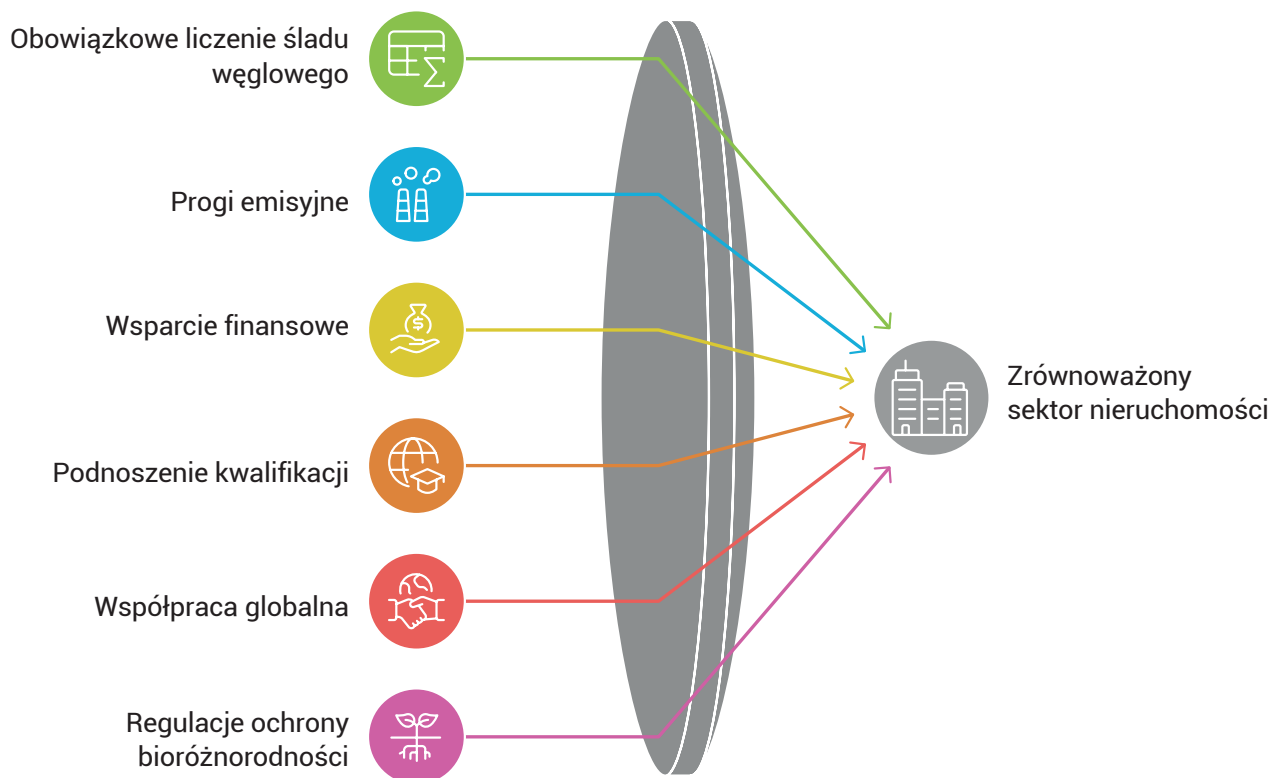
Wśród kluczowych rekomendacji raportu znalazły się m.in.:

- wprowadzenie obowiązkowego liczenia i raportowania śladu węglowego w całym cyklu życia nieruchomości,

- ustanowienie progów emisyjnych dla nowych i istniejących budynków,
- rozwój mechanizmów finansowego wsparcia inwestycji w efektywność energetyczną,
- systemowe podnoszenie kwalifikacji i kompetencji ESG w sektorze,
- wzmacnianie globalnej współpracy i standaryzacji,
- wdrożenie precyzyjnych regulacji dotyczących ochrony bioróżnorodności.

Dopiero takie kompleksowe podejście może realnie przybliżyć sektor nieruchomości do realizacji celów klimatycznych i ograniczenia jego negatywnego wpływu na środowisko. ▲

KLUCZOWE REKOMENDACJE RAPORTU RICS 2025





Dariusz Meres

Business Development
Executive,
SINGU

Automatyzacja jako fundament ESG w nieruchomościach

Raportowanie ESG w sektorze nieruchomości komercyjnych wciąż w dużej mierze opiera się na ręcznym zbieraniu danych, arkuszach kalkulacyjnych i rozproszonych informacjach. Tymczasem skala wyzwań środowiskowych rośnie, a presja regulacyjna i rynkowa wymaga precyzji, automatyzacji i współpracy wielu stron. Coraz wyraźniej widać, że przyszłość ESG to technologia, która przenosi ESG z poziomu raportu na poziom codziennych decyzji i procesów.

Rozproszone dane jako główna bariera skutecznego ESG

Zbieranie danych ESG w nieruchomościach komercyjnych pozostaje jednym z największych wyzwań dla właścicieli, asset managerów i zarządców. Choć ESG stało się stałym elementem strategii wielu firm, w praktyce proces ten często sprowadza się do ręcznego przepisywania danych z faktur, PDF-ów i raportów technicznych do Excela. To podejście jest czasochłonne, podatne na błędy i trudne do skalowania – szczególnie w przypadku dużych portfeli nieruchomości.

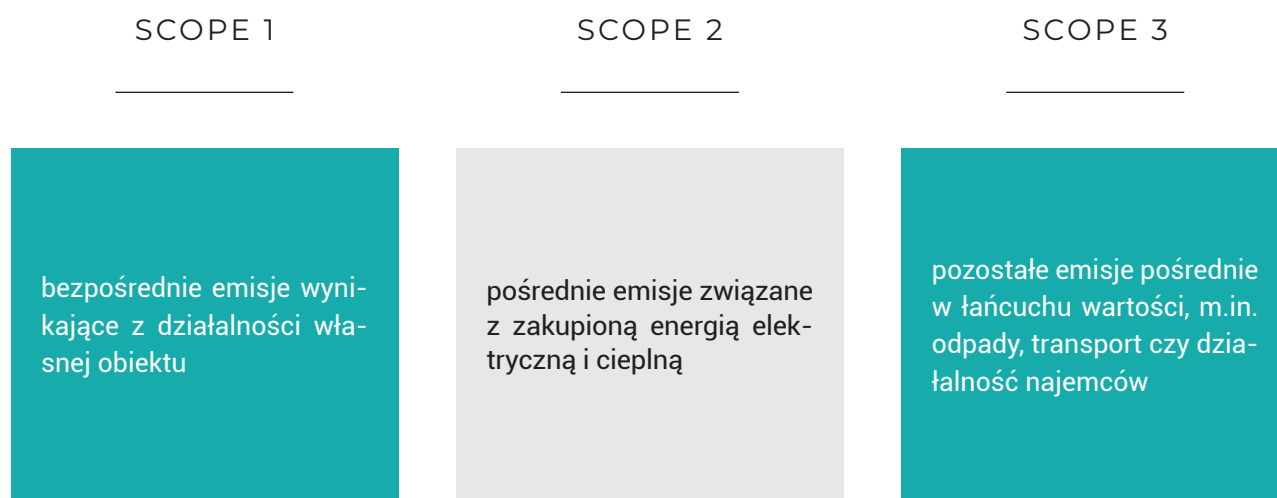
Problem pogłębia złożona struktura rynku. W jednym budynku funkcjonują równolegle właściciele, zarządcy, facility managerowie, ESG managerowie i najemcy, z których każdy odpowiada za inny fragment operacji. Brakuje jasnego podziału odpowiedzialności za dane środowiskowe: kto zbiera informacje o zużyciu energii, kto odpowiada za odpady, a kto agreguje dane na potrzeby raportowania niefinansowego. W efekcie ESG staje się zbiorem niespójnych liczb, a nie realnym narzędziem zarządzania.

Jednym z najtrudniejszych obszarów pozostaje gospodarka odpadami. Wciąż dominuje pomiar wolumetryczny, który nie oddaje rzeczywistego wpływu środowiskowego. Coraz częściej jednak pojawiają się rozwiązania oparte na ważeniu odpadów i ich precyzyjnej klasyfikacji, co pozwala lepiej zrozumieć strukturę generowanych śmieci i skuteczniej planować działania redukcyjne. Równie dużym wyzwaniem jest brak historycznych danych technicznych o budynkach, co utrudnia analizę tzw. wbudowanego śladu węglowego.

Na tym tle coraz większego znaczenia nabiera tzw. operacyjne ESG – koncepcja, która przenosi ciężar działań z deklaracji i strategii na codzienne funkcjonowanie budynków. Kluczową rolę odgrywa tu zarządca nieruchomości, który zna infrastrukturę techniczną obiektu, lokalizację liczników, sposób użytkowania powierzchni oraz realne procesy związane z mediami i odpadami. To właśnie na poziomie operacyjnym powstają dane, które mogą mieć realną wartość analityczną.

Technologia jako fundament operacyjnego ESG

Technologia staje się naturalnym sojusznikiem tego podejścia. Automatyzacja zbierania danych – poprzez integracje z dostawcami mediów, odczyty z faktur, API czy smart metering – pozwala odejść od ręcznej pracy i uzyskać dane w czasie rzeczywistym. Systemy takie, jak SINGU umożliwiają mapowanie budynków, przypisywanie liczników, analizę zużycia energii, wody czy gazu oraz przeliczanie ich na wskaźniki emisyjne zgodne ze standardami Scope 1 (bezpośrednie emisje wynikające z działalności własnej obiektu), Scope 2 (pośrednie emisje związane z zakupioną energią elektryczną i ciepłą) oraz Scope 3 (pozostałe emisje pośrednie w łańcuchu wartości, m.in. odpady, transport czy działalność



najemców)¹⁾. Co istotne, te dane nie pozostają wyłącznie materiałem do raportów niefinansowych – są przekształcane w użyteczne informacje operacyjne, które mogą być wykorzystywane na co dzień przez asset managerów, property managerów i zespoły facility oraz sustainability management. Pozwalają one identyfikować nieefektywne działania, porównywać budynki w portfelu, szybciej reagować na anomalie zużycia oraz podejmować decyzje, które jednocześnie wspierają cele ESG i poprawiają efektywność operacyjną obiektów.

Automatyzacja otwiera także drogę do benchmarkowania i optymalizacji. Porównywanie zużycia energii pomiędzy budynkami, najemcami czy okresami pozwala szybko identyfikować nieefektywności i podejmować konkretne decyzje inwestycyjne – od wymiany oświetlenia po modernizacje energetyczne. ESG przestaje być wtedy obowiązkiem raportowym, a zaczyna pełnić funkcję narzędzia operacyjnego.

Wszystko wskazuje na to, że przyszłość ESG w nieruchomościach komercyjnych będzie oparta na partnerskiej współpracy właścicieli, zarządców, najemców i technologii. Arkusze Excela nie znikną z dnia na dzień, ale coraz wyraźniej widać, że nie są w stanie udźwignąć skali i złożoności współczesnych wyzwań środowiskowych. Automatyzacja nie jest już innowacją – staje się koniecznością. ▀

1 Greenhouse Gas Protocol – Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised Edition), WRI & WBCSD.



Grupa SINGU to europejski lider oprogramowania do zarządzania nieruchomościami, obiektami, utrzymaniem technicznym, ESG i eksploatacją budynków. Grupa skupia cztery marki – SINGU, Micad by SINGU, Synbiotix by SINGU i net-haus by SINGU. Wiodącą pozycję zajmuje w sektorach logistyki, retail i ochrony zdrowia, gdzie zgodność z przepisami, ciągłość działania i efektywność kosztowa mają strategiczne znaczenie. Rozwiązania klasy CAFM i CMMS obsługują ponad 250 mln m² w 40+ krajach, pomagając właścicielom, zarządcom i najemcom obniżyć koszty, podnosić efektywność i budować wartość portfela.

Publikacja dostępna na stronie partnera: <https://singu.com/>





Alicja Bielańska

LEED AP O+M,
Sustainability Specialist,
JWA

BREEAM In-Use a LEED O+M – dwa systemy certyfikacji, jeden cel



Alicja Kwiatkowska-Bielec

Sustainability Specialist,
JWA

Rosnące wymagania najemców, regulacje klimatyczne, presja kosztowa i potrzeba transparentności, a zwłaszcza oczekiwania instytucji finansujących sprawiają, że certyfikacje dla budynków istniejących stały się rynkowym standardem. Rośnie także świadomość, że poziom certyfikacji i konkretne elementy, które oceniają asesory, mają kluczowe znaczenie dla oceny inwestycji.

Właściciele, zarządcy i inwestorzy coraz częściej mierzą się zatem z pytaniem: który system wybrać i czego nie przeoczyć w ramach certyfikacji BREEAM In-Use lub LEED Operations and Maintenance? Choć oba modele koncentrują się na poprawie efektywności i jakości środowiska wewnętrznego, różnią się podejściem, strukturą, wymaganiami i dotychczasowym znaczeniem na rynku. Dlatego warto z bliska przyrzeć się zestawieniu najważniejszych elementów obu systemów: ich zakresowi, celom, procesowi certyfikacji oraz narzędziom stosowanym podczas oceny.

Dwie tradycje to dwa spojrzenia na zrównoważony budynek

Choć BREEAM i LEED funkcjonują obok siebie na europejskim rynku od lat, reprezentują różne tradycje i dynamikę rozwoju. Rozumienie tych różnic pozwala zrozumieć charakter i celowość stosowanych w nich rozwiązań.

BREEAM In-Use jest obecny na rynku od 2008 roku i wywodzi się z Wielkiej Brytanii. Wyróżnia się silnym akcentem na zarządzanie budynkiem i codzienną praktykę operacyjną przede wszystkim dzięki podziałowi na dwie części oceny: Part 1 – Asset Performance oraz Part 2 – Management Performance. Ów podział umożliwia zarówno ocenę parametrów technicznych, jak i weryfikację jakości procesów, procedur czy polityk stosowanych przez zarządcę.

Z kolei **LEED v4.1 O+M**, którego amerykańskie korzenie sięgają także ostatniej dekady XX wieku, kładzie nacisk na mierzalność, audyty techniczne i twarde dane dotyczące zużycia mediów, jakości powietrza, komfortu użytkowników czy systemów instalacyjnych. W LEED nie ma możliwości wyboru zakresu takiego jak w BREEAM – certyfikacja obejmuje cały budynek, co upraszcza proces, ale ogranicza elastyczność dla obiektów o złożonej strukturze użytkowania.

PRAKTYKA RYNKOWA: POPULARNOŚĆ I DOSTĘPNOŚĆ

BREEAM In-Use posiada już **670** projektów
LEED O+M – zaledwie **36**

To ogromna dysproporcja, wynikająca m.in. z elastyczności zakresów BREEAM, prostszego wejścia w Part 1, lepszego dopasowania do europejskich praktyk operacyjnych oraz niższych opłat. W LEED koszty certyfikacji rosną wraz z powierzchnią budynku, podczas gdy BREEAM ma stałe opłaty za Part 1 i Part 2.

Na polskim rynku bardzo widoczna jest liczbowa przewaga certyfikacji BREEAM (zarówno w wersji In-Use, jak i New Construction dla nowych budynków), która w przypadku nieruchomości magazynowych i handlowych oznacza niemal wyłączną dominację. Wynika ona z elastyczności systemu, której korzeni można dopatrywać się w jego europejskiej proweniencji – rozumieniu, że nieruchomości powstające w różnym okresie i na różnych rynkach są bardzo odmienne. Te obserwacje potwierdzają praktycy JWA – firmy, która wykonuje najwięcej certyfikacji BREEAM w CEE.

Wspólne wartości, różne akcenty

Zarówno BREEAM, jak i LEED dążą do: redukcji zużycia energii i wody, poprawy zdrowia i komfortu użytkowników, ograniczenia wpływu budynku na środowisko, lepszej jakości zarządzania i danych operacyjnych. W efekcie ich uzyskanie pozwala ograniczyć zużycie

mediów i idące za nim koszty oraz zwiększyć odporność nieruchomości. Jednak sposób osiągania tych celów różni się znacząco w obydwu przypadkach.

BREEAM Part 1 obejmuje m.in. analizę komfortu, ocenę systemów technicznych, recykling odpadów, wpływ transportu czy bioróżnorodność terenu zewnętrznego.

BREEAM Part 2 koncentruje się na politykach, procedurach, ankietach satysfakcji, zarządzaniu ryzykiem oraz odpornością budynku.

LEED O+M stawia natomiast na zintegrowaną ocenę zużyć, audyty energetyczne, testy jakości powietrza, ankiety transportowe, weryfikację systemów wentylacyjnych i kontrolę gospodarki odpadami. Jest bardziej „techniczny”, intensywnie oparty o pomiary i audyty.

W obu systemach proces certyfikacji trwa podobnie – od 4 do 7 miesięcy, a certyfikaty są ważne 3 lata. Różnice pojawiają się jednak w wymaganiach wstępnych. W BREEAM budynek musi być użytkowany, musi istnieć odpowiednia baza danych, a minimalne wymagania dotyczą m.in. licznika wody czy analizy ryzyka powodziowego (w zależności od poziomu certyfikatu). LEED wymaga co najmniej 12 miesięcy użytkowania, posiada konkretne wymagania dotyczące braku czynników chłodniczych CFC i zawiera szereg obligatoryjnych audytów (energia, woda, odpady, jakość powietrza).

Poziomy certyfikacji różnią się także nazewnictwem:

- BREEAM: 5 poziomów od Pass po Outstanding,
- LEED: 4 poziomy od Certified po Platinum

Kategorie oceny – podobne obszary, odmienne konstrukcje

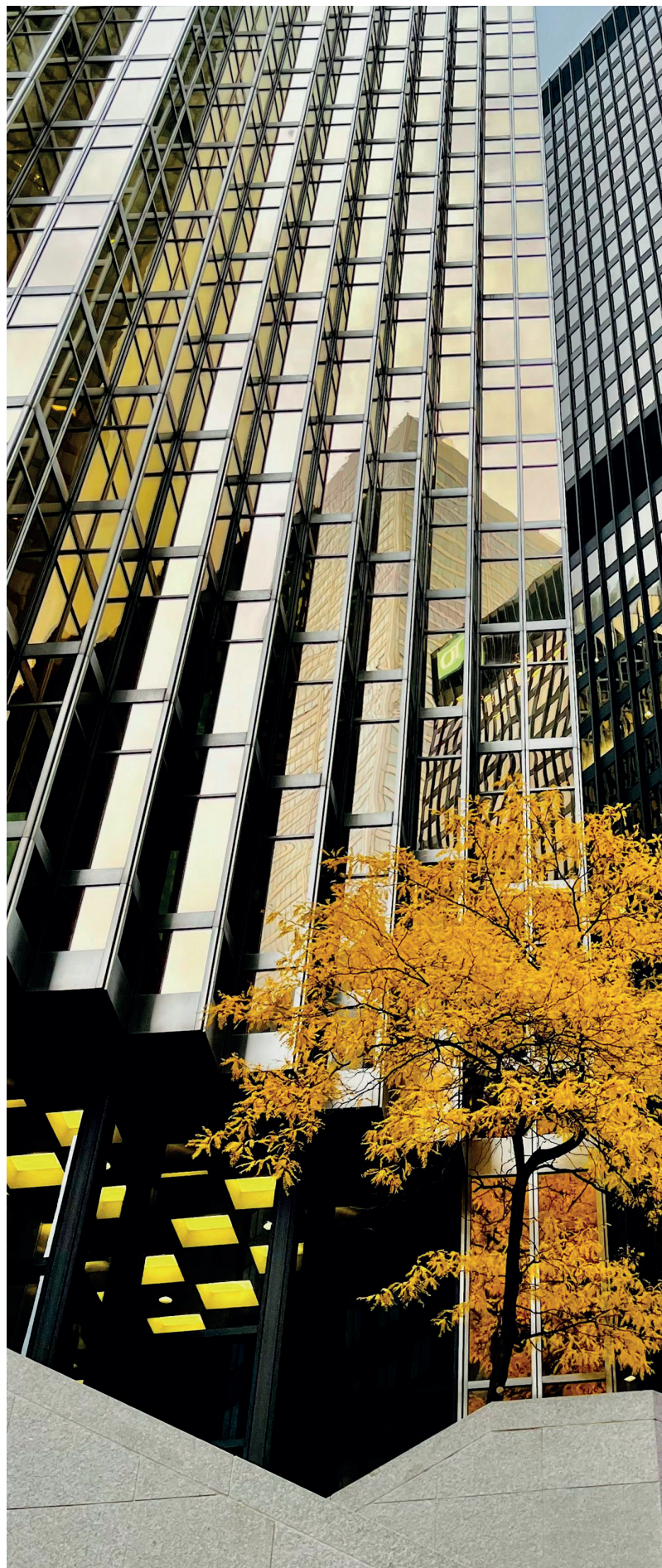
Choć oba systemy obejmują zarządzanie, zdrowie, energię, wodę, odpady, transport, zewnętrzny teren i odporność, to BREEAM rozdziela te obszary szczegółowo, a LEED grupuje je w bardziej zintegrowane kategorie, np. Indoor Environmental Quality lub Energy and Atmosphere. Co istotne, system BREEAM wyróżnia również kategorie Resilience i Land Use & Ecology, które szczegółowo oceniają bioróżnorodność oraz gotowość budynku na zmiany klimatyczne. LEED natomiast premiuje innowacyjność dzięki kategorii **Innovation**, która daje dodatkowe punkty m.in. za udział eksperta LEED AP O+M.

Który system wybrać?

Przedstawione porównanie pokazuje, że choć oba systemy realizują podobne cele, są zbudowane na innym podejściu do oceny budynku:

- **BREEAM** jest bardziej elastyczny, modularny, dopasowany do europejskiego rynku i koncentrujący się mocno na zarządzaniu oraz ryzykach.
- **LEED** jest bardziej audytowy, standaryzowany globalnie, z mocnym akcentem na pomiary i precyzyjne dane operacyjne.

Ostateczny wybór powinien zależeć od rozumienia celów, dla których certyfikat jest realizowany. Powinien uwzględniać zatem potrzeby budynku, dostępność danych, strategię ESG firmy oraz oczekiwania najemców, a zwłaszcza instytucji finansujących. To od ich rozumienia zależy, który certyfikat należy wybrać i w jakim zakresie go realizować. Zaniechania w tym zakresie mogą skutkować obniżeniem wartości nieruchomości i trudnościami w pozyskaniu wymagających (więc również gotowych ponieść koszty najmu powierzchni premium) najemców. Ale przede wszystkim przekładają się na możliwość pozyskania i koszt finansowania lub zbycia aktywa. ▲





Przede wszystkim cel

Certyfikacja budynków istniejących ma kluczowe znaczenie dla budowania wartości nieruchomości i jej atrakcyjności dla najemców oczekujących wyższego standardu powierzchni najmu – we wszystkich typach nieruchomości komercyjnych.

Rodzaj i poziom certyfikatu zapewniają inwestora, najemcę, a zwłaszcza instytucję finansującą o świadomym ograniczaniu ryzyk i optymalizowaniu kosztów operacyjnych.

Dobrze dobrany certyfikat i uzyskany poziom certyfikacji zapewniają, że budynek jest dobrze zarządzany, odporny i pozostanie atrakcyjny jako aktyw.

Najważniejsze dla wybrania pożądanego poziomu certyfikacji jest zrozumienie celu przeprowadzania całego procesu, który zazwyczaj jest związany z pozyskaniem finansowania lub refinansowania, uzyskaniem wyższej kwoty sprzedaży aktywa lub przyciągnięciem wymagających najemców. Określenie celu jest kluczowe dla przebiegu i efektu certyfikacji istniejącej nieruchomości.

Na rynku obserwuje się zainteresowanie instytucji finansujących nie tylko samym posiadaniem certyfikatu wielokryterialnego, ale konkretnymi zagadnieniami i poziomami, które uwzględnia ocena. To jasny sygnał dla właścicieli i zarządców, aby traktować proces certyfikacji jako rodzaj istotnego audytu, którego przebieg i rekomendacje powinny być traktowane jako wytyczne.

Zastosowanie certyfikacji LEED O+M lub BREEAM In Use umożliwia rozwiązanie kilku kwestii istotnych w ciągłości funkcjonowania aktywów, przede wszystkim: ryzyka zmian regulacyjnych, ryzyka związanego z utratą wartości, sposobu postrzegania przez najemców i realizacji ich celów ESG, a także wpisania w wymagania instytucji finansujących biorących pod uwagę dekarbonizację i efektywność energetyczną.

Należy przy tym pamiętać, że certyfikacja jest jednocześnie międzynarodowym znakiem jakości i stanowi zewnętrzną weryfikację strony trzeciej (*3rd party verification*), natomiast optymalne efekty uzyskane z jej stosowania wynikają z konkretnych rozwiązań, które są dobierane indywidualnie w oparciu o potrzeby biznesowe.

RÓŻNICE MIĘDZY BREEAM IN-USE A LEED O+M

INFORMACJE PODSTAWOWE

	BREEAM In-Use International Commercial v6.0	LEED v4.1 Operations and Maintenance
jednostka	Building Research Establishment (BRE)	U.S. Green Building Council (USGBC)
data uruchomienia schematu certyfikacji	2008	1998 – wersja pilotażowa LEED 1.0 2003 – pierwszy certyfikat dla budynku istniejącego
liczba budynków w Polsce z certyfikatem	670* (w zakresie Part1 lub Part2 lub Part1+Part2) *stan na 31.10.2025	36* * stan na 31.10.2025
opłaty do jednostki	Rejestracja: £750 Opłata Part1: £1 180 Opłata Part2: £1 180	Rejestracja: 1188 EUR Certyfikacja: zależnie od powierzchni https://www.usgbc.org/tools/leed-certification/pricing-tool
możliwość wyboru zakresu certyfikacji	tak: Part1 (Asset Performance) / Part2 (Management Performance)	nie dotyczy
zakres certyfikacji	cały budynek, części wspólne budynku lub powierzchnia wybranych najemców / wybrane piętra	cały budynek lub biuro pojedynczego najemcy (Interior)
certyfikacja w ramach portfolio	dopuszczalna certyfikacja kilku obiektów na jednym certyfikacie, gdy oceniane budynki znajdują się na jednej działce, pełnią tę samą funkcję, mają podobną bryłę i podobny wiek	brak opcji dla budynków istniejących



NAJWAŻNIEJSZE CELE CERTYFIKACJI

BREEAM In-Use International Commercial v6.0	LEED v4.1 Operations and Maintenance
Part 1: • poprawa komfortu i zdrowia użytkowników; • zmniejszenie zużycia energii i wody (co przekłada się na niższe koszty eksploatacji budynku); • zachęcanie użytkowników do korzystania ze zrównoważonych środków transportu w ramach dojazdów do i z budynku (co przekłada się na poprawę lokalnej jakości powietrza), a w szczególności promowanie spacerów i jazdy na rowerze (co dodatkowo przekłada się na poprawę samopoczucia użytkowników); • skuteczny recykling odpadów i efektywne gospodarowanie materiałami budynkowymi; • poprawa bioróżnorodności terenu zewnętrznego należącego do budynku; • minimalizowanie zanieczyszczenia powietrza i wody związanego z funkcjonowaniem budynku (substancje powiązane z urządzeniami chłodniczymi i grzewczymi, parkingami, agregatami itp.). Part 2: • efektywne zarządzanie budynkiem poprzez opracowanie i wdrożenie odpowiednich polityk i procedur; • zbadanie satysfakcji użytkowników budynku i odpowiadanie na ich potrzeby; • raportowanie zużycia energii, wody, ilości wytwarzanych odpadów oraz emisji CO₂; • dekarbonizacja/ poprawa efektywności energetycznej budynku; • podniesienie odporności budynku poprzez podjęcie lub zaplanowanie działań wynikających z przeprowadzonych ocen ryzyk i szans związanych ze zmianą klimatu, transformacją energetyczną czy kwestiami społecznymi.	• porównanie wpływu na środowisko (zużycie mediów, zanieczyszczenia wynikające z transportu, produkcja odpadów) z innymi budynkami; • zmniejszenie zużycia energii i wody (co przekłada się na niższe koszty eksploatacji budynku); • poprawa komfortu i zdrowia użytkowników; • kontrola jakości powietrza w budynku; • zbadanie satysfakcji użytkowników budynku i odpowiadanie na ich potrzeby; • zachęcanie użytkowników do korzystania ze zrównoważonych środków transportu w ramach dojazdów do i z budynku; • weryfikacja systemu wentylacji; • zrównoważone zakupy.

PROCES CERTYFIKACJI

	BREEAM In-Use International Commercial v6.0	LEED v4.1 Operations and Maintenance
czas procesu certyfikacji (orientacyjny)	4-6 miesięcy	5-7 miesięcy
czas ważności certyfikatu	3 lata od uzyskania certyfikatu	3 lata od uzyskania certyfikatu
klasy/poziomy certyfikatu	łącznie 100% do zdobycia: Acceptable – od 10% Pass – od 25% Good – od 40% Very Good – od 55% Excellent – od 70% Outstanding – od 85%	łącznie 100 punktów do zdobycia: Certified – od 40 punktów Silver – od 50 punktów Gold – od 60 punktów Platinum – od 80 punktów
wymagania wstępne	• przynajmniej 80% powierzchni musi być wykończona, a w przypadku starania się o certyfikat w zakresie Part 2 dodatkowo powierzchnia ta musi być użytkowana co najmniej 12 miesięcy przed rozpoczęciem oceny; • budynek musi zawierać minimum jedno pomieszczenie przeznaczone do ciągłego użytkowania przez użytkowników budynku (przez co najmniej 30 minut dziennie).	• budynek użytkowany przez co najmniej 12 ostatnich miesięcy; • zakaz stosowania czynników chłodniczych CFC.
obowiązkowe do spełnienia	Part 1: • zapewnienie licznika wody dla budynku lub działki, na której budynek się znajduje (wymagane od poziomu Good); • wykonanie analizy ryzyka powodziowego od mórz i rzek (wymagane od poziomu Very Good); • zapewnienie miejsca składowania odpadów spełniającego określone wymagania BREEAM (wymagane od poziomu Outstanding). Part 2: • wdrożenie polityki zakupowej (wymagane od poziomu Acceptable); • wdrażanie polityki środowiskowej (wymagane od poziomu Very good); • opracowanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego (wymagane od poziomu Acceptable); • przeprowadzenie ankiety satysfakcji użytkowników budynku (wymagane od poziomu Excellent);	• przeprowadzenie badań wydajności wentylacji; • przeprowadzenie ankiety transportu i satysfakcji użytkownika; • zebranie danych o zużyciu wody, prądu i ciepła z ostatnich 12 miesięcy; • zebranie danych o liczbie użytkowników z ostatnich 12 miesięcy; • przeprowadzenie audytu energetycznego zgodnego z ASHRAE; • przeprowadzenie audytu odpadów oraz testu jakości powietrza; • zakaz palenia do 7,5 m od budynku.

PROCES CERTYFIKACJI c.d.

	BREEAM In-Use International Commercial v6.0	LEED v4.1 Operations and Maintenance
kategorie	Management; Health and Wellbeing; Energy Transport; Water; Resources; Resilience; Land Use and Ecology; Pollution	Location and Transportation; Sustainable Sites*; Water Efficiency; Energy and Atmosphere; Materials and Resources; Indoor Environmental Quality; Innovation * nie dotyczy certyfikacji dla wnętrz
analizy/badania dodatkowe	Part 1: Badania natężenia oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego (HEA03) Analiza ryzyka powodziowego (RSL01) Inwentaryzacja zasobów (RSC03) Strategia adaptacji funkcjonalnej (RSC04) Raport ekologiczny (LUE02) Part 2: Audyt energetyczny (ENE22) Ocena fizycznych ryzyk klimatycznych (RSL06) Ocena transformacyjnych ryzyk i szans klimatycznych (RSL07) Ocena ryzyk i szans społecznych (RSL08) Ocena ryzyka występowania bakterii Legionella (HEA18) Raport akustyczny (HEA17) Raport ekologiczny (LUE03/04) Audyt bezpieczeństwa (RSL10)	Audyt ASHRAE Level 1 Audyt odpadów Badania stężenia CO ₂ i LZO w powietrzu

PORÓWNANIE KATEGORII OCENY W SYSTEMACH BREEAM I LEED

kategoria BREEAM	BREEAM
Management	Part 1: - Part 2: przewodnik użytkownika budynku; ankieta satysfakcji użytkowników dotycząca warunków i kontroli środowiska wewnętrznego, wyposażenia budynku i przestrzeni wspólnych; przeglądy instalacji i kluczowych obszarów; polityka środowiskowa
Health and Wellbeing	Part 1: higiena pracy; komfort użytkowników; dostosowanie do użytkowników o szczególnych potrzebach Part 2: ankieta satysfakcji użytkowników dotycząca komfortu termicznego; dostęp do bezpiecznej wody pitnej; badania akustyczne wewnątrz budynku; zarządzanie jakością powietrza wewnętrznego
Energy	Part 1: efektywny energetycznie system HVAC; zarządzanie zużyciem energii w budynku; świadectwo charakterystyki energetycznej; produkcja energii z OZE na miejscu Part 2: raportowanie zużycia energii; audyt energetyczny
Transport	Part 1: zrównoważone środki transportu; bezpieczna infrastruktura piesza i rowerowa; dostęp do udogodnień w pobliżu budynku Part 2: -
Water	Part 1: monitorowanie zużycia i wycieków wody; zapobieganie wyciekom wody; wodooszczędna armatura i sprzęt agd; wykorzystanie wody deszczowej/szarej Part 2: raportowanie zużycia wody
Resources	Part 1: ocena stanu technicznego budynku; gospodarowanie odpadami; inwentaryzacja zasobów; adaptacja do zmiany funkcji budynku lub wybranych przestrzeni w przyszłości Part 2: raportowanie ilości i rodzaju generowanych odpadów; polityka zrównoważonych zakupów
Resilience	Part 1: ocena ryzyka powodziowego; ograniczenie spływu wód powierzchniowych, w tym retencjonowanie wody opadowej na miejscu; ochrona przed zniszczeniem wrażliwych elementów/obszarów budynku; systemy alarmowe Part 2: zarządzanie sytuacjami awaryjnymi; zarządzanie ryzykiem klimatycznym i społecznym; audyt bezpieczeństwa
Land Use and Ecology	Part 1: zapewnienie terenów zielonych i elementów ekologicznych na terenie inwestycji Part 2: poprawa bioróżnorodności terenu zewnętrznego poprzez wdrażanie zaleceń ekologa
Pollution	Part 1: środki ograniczające zanieczyszczenie powietrza i wody substancjami powiązanymi z urządzeniami chłodniczymi i grzewczymi, parkingami, agregatami itp. Part 2: ocena zanieczyszczenia światłem w nocy; przeciwdziałanie przedostawaniu się zanieczyszczeń do środowiska; strategia dotycząca czynników chłodniczych, badanie zanieczyszczenia gruntu
-	-

	kategoria LEED	LEED
	-	aspekty związane z zarządzaniem obiektem są uwzględnione w poszczególnych kategoriach
	Indoor Environmental Quality	badania jakości powietrza (CO ₂ , LZO), ankieta satysfakcji użytkowników; praktyki bezpiecznego sprzątania
	Energy and Atmosphere	ocena zużycia energii w przeliczeniu na m ² i na osobę; audyt energetyczny ASHRAE Level 1
	Location and Transportation	ankieta oceniająca emisje, jakie powoduje transport do budynku
	Water Efficiency	ocena zużycia wody w przeliczeniu na m ² i na osobę
	Materials and Resources	audyt odpadów; analiza zakupów; polityka zakupowa i remontowa
	Sustainable Sites	zarządzanie ryzykiem powodzi od przepełnienia lub awarii kanalizacji deszczowej; ograniczenie spływu wód powierzchniowych, w tym retencjonowanie wody opadowej na miejscu
	Sustainable Sites	zarządzanie terenem zewnętrznym (m.in. odpowiednie nasadzenia, ograniczenie efektu wyspy ciepła)
	Energy and Atmosphere	dobór czynników chłodniczych o małym wpływie na środowisko
	Sustainable Sites	minimalizacja zanieczyszczenia światłem
	Innovation	LEED AP O+M w zespole projektowym + dodatkowa strategia z katalogu USGBC



**Katarzyna
Chwalbińska-Kusek**

Partner, Head of ESG Advisory,
Certified Sustainability
Professional GRI,
Baker Tilly TPA



dr Joanna Prokurat

radca prawny, doradca
podatkowy, Partner,
TPA Poland

ESG jako strategiczny motor tworzenia wartości na rynku nieruchomości

Wbrew pozorom oraz w kontrze do regulacji Omnibus I, właściwie zdefiniowane ESG nie traci na znaczeniu. Ograniczenie obowiązków raportowych nie zmniejsza wagi tematu, lecz przesuwają akcent z formalności na realne ryzyka i decyzje biznesowe.

ESG wpływa na wycenę

Równolegle rośnie presja regulacyjna na instytucje finansowe, które muszą raportować ryzyka klimatyczne i transformacyjne swoich portfeli. To bezpośrednio przełoży się na oczekiwania wobec właścicieli i deweloperów nieruchomości. Na rynku nieruchomości widać to wyraźnie: najemcy oczekują niższych kosztów energii i bezpieczeństwa dostaw, a inwestorzy – budynków odpornych na ryzyka klimatyczne i regulacyjne. ESG nie musi być jednak wyłącznie kosztem. Firmy, które łączą działania zrównoważone z narzędziami podatkowymi, ulgami inwestycyjnymi i zielonym finansowaniem, obniżają ryzyko, poprawiają wyniki i wzmacniają odporność aktywów. Z perspektywy inwestora ESG to zestaw mierzalnych czynników środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego, generujących konkretne kategorie ryzyka – klimatyczne, transformacyjne i reputacyjne – wpływające na wycenę aktywów, koszt kapitału i stabilność portfela.

Obszary ryzyka ESG

Inwestorzy koncentrują się na czynnikach mających bezpośredni wpływ na wartość aktywów i dostęp do finansowania. Właściele budynków mierzą się z koniecznością adresowania fizycznych skutków zmian klimatu, poprawy efektywności energetycznej oraz realizacji ścieżek dekarbonizacji. Dodatkowym wyzwaniem są dynamiczne regulacje oraz rosnące oczekiwania banków i najemców.

Najważniejsze kategorie ryzyka to:

- **Ryzyko przejścia (*transition risks*)** – wynikające z regulacji, wymogów inwestorów i banków, obejmujące m.in. modernizacje energetyczne, dostosowanie do standardów raportowania i kryteriów Taksonomii UE.
- **Ryzyko reputacyjne i rynkowe** – utrata najemców, spadek konkurencyjności, obniżenie wartości aktywów oraz tzw. brown discount dla budynków niespełniających wymogów środowiskowych.
- **Ryzyka fizyczne** – związane z nasilającymi się zjawiskami pogodowymi (powódzie, upały, wichury), wpływające na koszty operacyjne, ubezpieczenia i bezpieczeństwo użytkowania.

Regulacje finansowe przyspieszają transformację

Mimo ograniczenia zakresu CSRD i CSDDD, banki centralne zaostrzają wymagania wobec sektora finansowego. Instytucje pod presją m.in. EBA, BCBS, EBC i Banku Anglii muszą dostarczać szczegółowe dane o ryzykach transformacji i dekarbonizacji. Oznacza to większy obowiązek gromadzenia i raportowania danych ESG.

Dla nieruchomości konsekwencje są jednoznaczne: banki, raportując ryzyka klimatyczne swoich portfeli, będą wymagały od właścicieli szczegółowych danych o efektywności energetycznej, emisjach, planach dekarbonizacji i odporności budynków. Dostęp do finansowania stanie się ściśle powiązany z jakością danych ESG i poziomem transformacji aktywów, co przyspieszy modernizację portfeli.

Rola instrumentów publicznych

Istotną rolę odgrywa państwo wspierając wdrożenie standardów ESG. System podatkowy może zniechęcać do działań sprzecznych z ESG – np. wyłączając z kosztów podatkowych kary za naruszenia prze-

BAKER TILLY TPA

Baker Tilly TPA świadczy kompleksowe usługi audytorskie oraz doradztwa biznesowego i ESG. Jesteśmy członkiem globalnej sieci Baker Tilly International oraz międzynarodowej grupy konsultingowej TPA Group, działającej w 12 krajach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej. Dzięki temu łączymy globalny zasięg z lokalną ekspertyzą, zapewniając najwyższe i ujednolicone standardy pracy.

Naszą ofertę uzupełniają usługi zintegrowanego doradztwa podatkowego, outsourcingu księgowości i płac pod marką TPA Poland, oraz obsługa prawna świadczona pod marką Baker Tilly Legal Poland. Od ponad 20 lat wspieramy sektor nieruchomości oferując klientom kompleksowe, interdyscyplinarne doradztwo. Zespół firmy w Polsce liczy ponad 420 ekspertów.

Publikacja dostępna na stronie partnera: <https://www.bakertilly-tpa.pl/>



pisów środowiskowych czy BHP. Jednocześnie przewidziano preferencje dla działań ograniczających negatywny wpływ, m.in. odliczenia darowizn na cele społeczne i środowiskowe czy ulgę na CSR. Równie ważne są instrumenty pomocy publicznej – dotacje i preferencyjne finansowanie, w tym środki unijne i krajowe wspierające efektywność energetyczną oraz termomodernizację. Ich wykorzystanie może stanowić element strategii obniżania ryzyka i poprawy wyników finansowych.

Dedykowane środki unijne czy krajowe wspierają bardzo zróżnicowane projekty i przedsięwzięcia wpisujące się w ESG. Tylko przykładowo warto wspomnieć o instrumentach wspierających efektywność energetyczną (w tym termomodernizację). Mogą one przybierać różne formy, pochodzić z różnych form pomocy, w tym dostępnej dla właścicieli nieruchomości, również tych największych.

Wykorzystanie wspomnianych instrumentów (podatkowych czy pomocowych) może być elementem strategii przedsiębiorstw obniżając ryzyko, poprawiając wyniki finansowe i budując realną odporność portfela nieruchomości.

ESG jako fundament odporności

Zmiany regulacyjne i rynkowe pokazują, że ESG staje się jeszcze bardziej strategiczne. Ograniczenie zakresu CSRD i CSDD nie oznacza spadku znaczenia, lecz koncentrację na realnym wpływie na wartość aktywów i dostęp do kapitału. W nieruchomościach oznacza to szybszą modernizację, poprawę efektywności energetycznej i zwiększenie odporności budynków. Jakość danych ESG staje się kluczowym kryterium przy finansowaniu i transakcjach. Firmy, które łączą działania zrównoważone z dostępnymi instrumentami wsparcia, budują przewagę konkurencyjną. ESG przestaje być kosztem – staje się narzędziem zarządzania wartością i ryzykiem w nowej rzeczywistości rynkowej. ▲



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK) zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PINK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą – deweloperzy, inwestorzy i tzw. asety menedżerowie zarządzający aktywami, zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz dostawcy usług finansowych.

Publikacje Stowarzyszenia PINK dostępne są na stronie: www.stowarzyszeniepink.org.pl



Polska Rada Centrów Handlowych (PRCH) jest stowarzyszeniem not-for-profit, zrzeszającym ponad 200 członków działających w branży miejsc handlu i usług. To wiodąca organizacja pozarządowa od ponad 20 lat działająca na rzecz rozwoju branży obiektów handlowych. Polska Rada Centrów Handlowych wspiera i reprezentuje członków w środowisku biznesowym, politycznym i społecznym w celu tworzenia nowoczesnych miejsc handlu, usług, kultury i unikatowych doświadczeń konsumenckich. Uczestniczy w tworzeniu i promowaniu standardów rynkowych poprzez zbieranie, analizowanie i prezentowanie rzetelnych danych na temat branży oraz trendów jej rozwoju. Jest merytorycznym głosem sektora w sprawie regulacji prawnych. Opracowuje i publikuje materiały oraz badania rynkowe dotyczące centrów handlowych oraz ich przyszłości.

Więcej informacji można znaleźć na: www.prch.org.pl



The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) jest globalną organizacją zawodową zrzeszającą profesjonalistów z rynku nieruchomości i działającą na rzecz dobra publicznego, której celem jest rozwój wiedzy, tworzenie i wdrażanie standardów rynkowych oraz budowanie profesjonalnego wizerunku rynku nieruchomości.

RICS – dysponując ponad 150-letnią tradycją – tworzy standardy dla ponad 130 000 członków i kandydatów organizacji, działających w obszarze szeroko pojętego zarządzania nieruchomościami, budownictwem i infrastrukturą w ponad 140 krajach na całym świecie. Dane i analizy RICS wspierają instytucje międzynarodowe, w tym Unię Europejską oraz rządy, pomagając kształtować politykę publiczną, wprowadzać pozytywne zmiany społeczne i stanowić fundament działań w obszarze nieruchomości i budownictwa.

www.rics.org



Urban Land Institute (ULI) to renomowana globalna edukacyjno-badawcza organizacja członkowska, założona w 1936 roku, zrzeszająca blisko 48 000 profesjonalistów rynku nieruchomości i rozwoju miast na całym świecie. Misją ULI jest inspirowanie i przyspieszanie pozytywnych zmian o charakterze transformacyjnym w środowisku zabudowanym poprzez badania, wymianę wiedzy i dialog między sektorem publicznym i prywatnym. ULI działa jako niezależna platforma koncentrując się na zrównoważonym rozwoju, jakości przestrzeni miejskiej i długofalowej wartości inwestycji.

W Europie ULI skupia ponad 5 500 członków w 15 krajach. **ULI Poland**, aktywne od 2014 roku, łączy ekspertów sektora publicznego i prywatnego, aby dzielić się wiedzą oraz współtworzyć lepsze miasta oraz standardy jakości.

uli.org | europe.uli.org | poland.uli.org

