

CERTYFIKACJA A KOSZTY OPERACYJNE

„Biznes dla klimatu. Koszty operacyjne budynków biurowych” – to pionierski na skalę europejską raport, porównujący eksploatację budynków certyfikowanych i niecertyfikowanych na rodzimym rynku oraz prezentujący dobre praktyki przedsiębiorstw zaangażowanych w działania na rzecz klimatu.

Analizy przeprowadzone przez kluczowych na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce graczy to pierwsze i jedyne tego typu badanie. Oparte zostało ono o dane pokazujące zużycie energii w 48 budynkach biurowych. Czy certyfikacja tych budynków wpływa na zmniejszenie kosztów mediów, które zajmują najwyższą pozycję na wykresach przedstawiających opłaty eksploatacyjne w biurowcach? Rynek nieruchomości wciąż poszukuje możliwości obniżenia kosztów, między innymi właśnie poprzez certyfikację budynków. Czy jest to sposób skuteczny sposób na redukcję kosztów mediów? To pytanie przyświecało członkom grupy roboczej, realizującej badanie „Koszty operacyjne budynków biurowych”.

Opis badania

Jednym z wielu założeń przyjętych przed rozpoczęciem pracy była konieczność zachowania anonimowości budynków, z których będą pochodziły liczby, by tym samym zachęcić właścicieli i zarządców biurowców do dzielenia się twardymi danymi dotyczącymi zużycia mediów. W ramach projektu przeanalizowano zużycie energii elektrycznej, ciepłej oraz wody w pełnym roku 2014. Próba objęła 26 budynków z certyfikacjami LEED lub BREEAM, co stanowiło ok. 17,5% wszystkich certyfikowanych biurowców w Polsce w momencie zbierania danych, oraz 22 biurowce niecertyfikowane.

Samo badanie, jak i jego wyniki, wzbudziły zainteresowanie eks-

pertów z szeroko pojętej branży nieruchomości z całej Europy. – *Podstawowe oczekiwania korzyści płynących z obniżenia kosztów eksploatacyjnych nieruchomości poprzez oszczędność mediów są bardzo trudne do wykazania. W rzeczywistości niektóre doniesienia wskazują, że certyfikacja nieruchomości może prowadzić do większego zużycia energii i wody. Możliwe jest, że zachowanie najemców i zarządców budynków ma większy wpływ na zużycie mediów niż cechy konstrukcyjne danej nieruchomości. Dane zgromadzone do tego projektu wydają się potwierdzać ten scenariusz* – komentuje wyniki badania niezależny ekspert – dr Nikodem Szumiło, pracownik naukowy Wydziału Gospodarki Ziemi na Uniwersytecie Cambridge.

Kluczowe wnioski

- Certyfikacja zwiększa świadomość zarządcy, obsługi FM oraz najemców na temat świadomego użytkowania obiektu i optymalizowania zużycia mediów.
- Analizy zużycia mediów mogą być wykorzystywane zarówno do celów finansowych, jak i do weryfikacji jakości pracy danej instalacji i całego budynku. Warto inwestować w szczegółowe olicznikowanie różnych powierzchni w budynku, dzięki czemu można precyzyjniej wskazać obszary do modernizacji oraz dokładniej określić czas zwrotu inwestycji.
- Wyższy komfort użytkownika budynku wiąże się z większym zużyciem mediów, dlatego też wła-



ściwa optymalizacja zużycia mediów powinna polegać na eliminowaniu „nadkomfortu”, bez przekraczania dolnej granicy komfortu użytkownika.

- Obniżenie zużycia mediów często nie wymaga dużych inwestycji finansowych. Można je osiągnąć np. dzięki właściwemu dostosowaniu czasu pracy urzędów do harmonogramu pracy klientów.

Zapowiedź kontynuacji

Członkowie grupy badawczej nie mają wątpliwości co do zasadności kontynuacji badania. – *Przeprowadzony pilotaż oraz wyciągnięte wnioski dają świetne podłoże do rozwoju analizy. Kontynuacja badania jest uzasadniona tym bardziej, że wciąż trwający dynamiczny rozwój branży nieruchomości, w tym certyfikacji budynków, zwiększa możliwość dostępu do większej ilości danych. Rozbudowanie zastosowanego narzędzia badawczego zwiększyłoby szansę na pokazanie pewnych zależności między budynkami biurowymi a ich kosztami operacyjnymi. Dla nas, firmy facility management, szczególnie pomocne byłoby zapewnienie naszym klientom jeszcze większych oszczędności mediów przy zachowaniu komfortu użytkownika budynków*

– dodaje Piotr Strzyżewski, Specjalista ds. Technicznych w SPIE Polska.

W przygotowanie założeń metodologicznych, próby badawczej, a także w analizę pozyskanych danych zaangażowane były największe podmioty na rynku nieruchomości biurowych w Polsce: SPIE Polska (koordynator projektu), BuroHappold Engineering, Colliers International, Construction Marketing Group, Cushman & Wakefield, Knight Frank, Narodowa Agencja Poszanowania Energii, Savills Property Management, Skanska Property Poland, działające w ramach szerszej inicjatywy „Analiza rynku zrównoważonego budownictwa w Polsce”, prowadzonego przez Construction Marketing Group. – *W 2013 roku zainicjowaliśmy projekt, którego celem było przeprowadzenie badania percepcji na temat zrównoważonego budownictwa na rynku polskim. Badanie pozwoliło nam zidentyfikować obszary, w których należy zwiększyć nacisk na budowanie świadomości tego, czym w pełni jest zrównoważone budownictwo i jakie niesie korzyści społeczne oraz ekonomiczne. W 2014 roku rozpoczęliśmy prace nad drugą fazą projektu, opartą na zebraniu danych, które pozwolą potwierdzić wartość zrównoważonego budownictwa w procesie użytkowania – mówi o projekcie Katarzyna Chwalbińska-Kusek, założycielka Construction Marketing Group.*

Budowanie świadomości

Badanie „Koszty operacyjne budynków biurowych” po raz pierwszy zostało zaprezentowane podczas

„Koszty Operacyjne Budynków Biurowych”

KOORDYNATOR PROJEKTU: SPIE Polska

PARTNERZY PROJEKTU: BuroHappold Engineering, Colliers International, Construction Marketing Group, Cushman & Wakefield, Knight Frank, Savills Property Management, Skanska Property Poland

NIEZALEŻNY KONSULTANT PRZY ANALIZIE WYNIKÓW: NAPE

„Biznes dla klimatu”

ORGANIZATORZY WYDARZENIA: EEB Platform Poland, Bluevine Consulting

PARTNER STRATEGICZNY: World Business Council for Sustainable Development

PATRONI HONOROWI: Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, Warszawski Oddział SARP

PARTNERZY MERYTORYCZNI: BuroHappold Engineering, Armstrong Ceiling Solutions, Akzo Nobel, BNP Paribas Real Estate

PARTNERZY: BPIE, NAPE, ZEBRA 2020

międzynarodowej konferencji „Biznes dla klimatu”, która odbyła się w czerwcu 2016 r. w Warszawie, i zorganizowana została w ramach European Sustainable Week – cyklu wydarzeń organizowanych przez Agencję Wykonawczą ds. sektora małych i średnich przedsiębiorstw (EASME) oraz Dyрекcję Generalną ds. Ener-

gii, promujących inicjatywy mające na celu oszczędność energetyczną i dążenie w kierunku wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Celem wydarzenia była dyskusja wokół postanowień szczytu klimatycznego COP21 w Paryżu i o jego wpływie na świat biznesu. – *Pionierskie projekty, takie jak „Koszty operacyjne budynków biurowych”, przyciągają uwagę odbiorców i są przykładem zmiany świadomości właścicieli budynków, najemców, pracowników i wszystkich zainteresowanych działaniami biznesu na rzecz poprawy klimatu. – mówi Aneta Kłodaś, Dyrektorka Zarządzająca Bluevine Consulting, organizator spotkania „Biznes dla klimatu”. – Dlatego wraz z partnerami konferencji „Biznes dla klimatu” i członkami grupy Construction Marketing Group mamy przyjemność przekazać na Państwa ręce raport prezentujący najlepsze praktyki na polskim rynku oraz wyniki pionierskiego porównania zużycia energii przez budynki certyfikowane i niecertyfikowane w Polsce – dodaje.*

