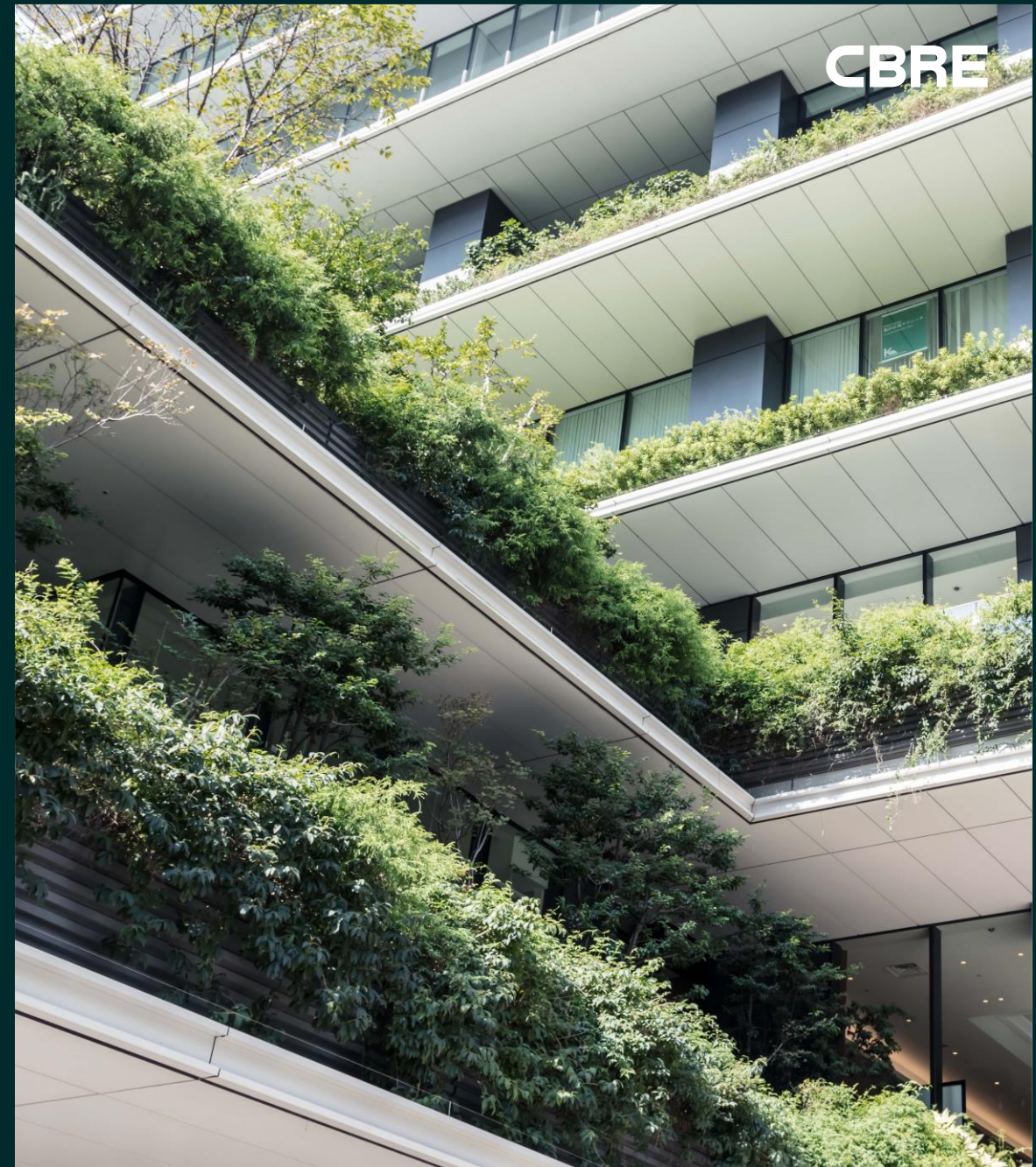


Wytrzymałość biznesowa organizacji

Zwiększanie wartości dzięki ESG

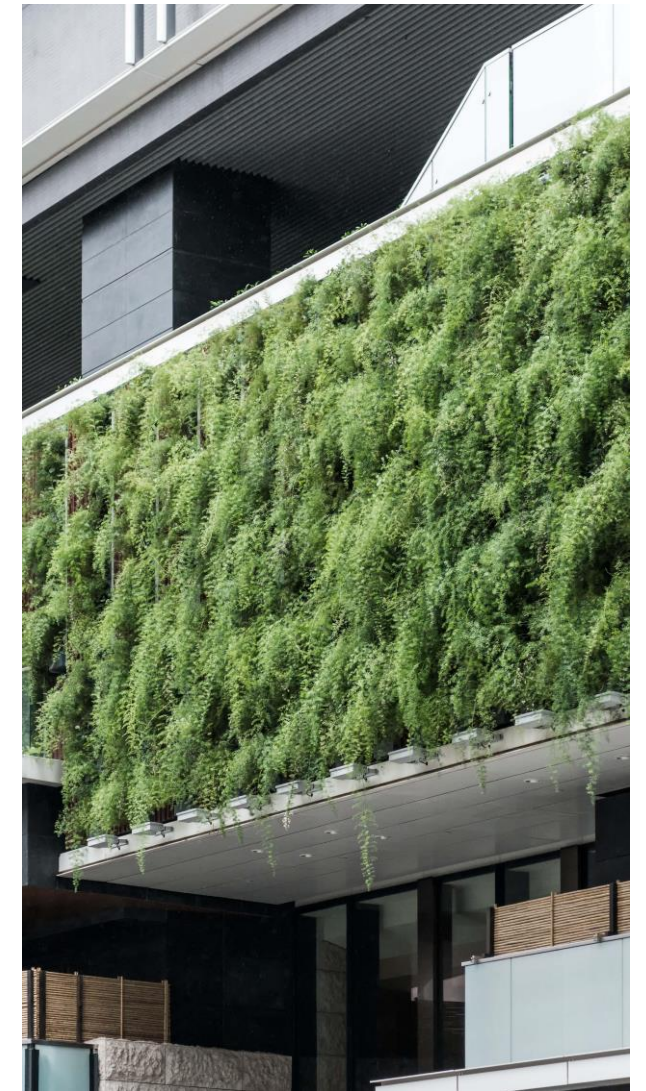
EUROPA KONTYMENTALNA

CBRE RESEARCH
KWIECIEŃ 2023



Spis treści

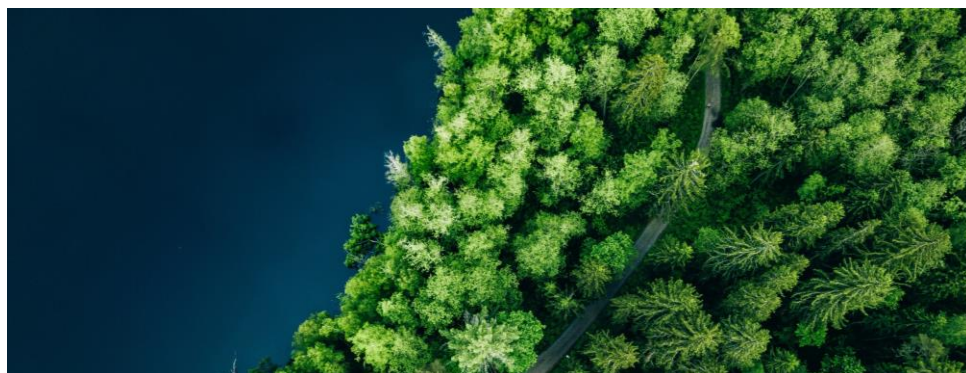
01	Najważniejsze ustalenia	03
02	Priorytety ESG w centrum uwagi	04
03	Wartość ekologicznych cech budynków	10
04	Wartość społecznych cech budynków	16
05	Wyzwania	19
06	Najważniejsze kwestie	22



Najważniejsze ustalenia

Branża nieruchomości jest w wyjątkowej pozycji, w której może mieć pozytywny wpływ na społeczeństwo i wartość tworzonego otoczenia poprzez inicjatywy środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego (ESG). Przebieg tego procesu był przedmiotem przeprowadzonego niedawno przez CBRE badania wśród ponad 500 osób zajmujących się nieruchomościami na całym świecie pokazującego najpopularniejsze i najistotniejsze inicjatywy stosowane w ich strategiach dotyczących nieruchomości.

[Badanie CBRE dotyczące ESG](#) wykazało następujące tendencje wśród inwestorów i najemców w branży nieruchomości w Europie (z wykluczeniem Wielkiej Brytanii):



Uwaga poświęcana ESG zwiększyła się w roku 2022

70%

respondentów stwierdza wzrost uwagi poświęcanej strategiom ESG w roku 2022, głównie z powodu wyższych cen energii i nałożonym przez państwo wymogom w zakresie ujawnianych informacji na temat ESG. Odczucie to przeważa wśród inwestorów, choć najemcy planują realizację celów zerowej emisyjności wcześniej i przy założeniu solidniejszego zestawu zasad.

Priorytetem jest zmniejszenie zużycia energii

88%

respondentów twierdzi, że zmniejszenie zużycia energii i emisji dwutlenku węgla jest najważniejszą kwestią ESG, która najprawdopodobniej będzie miała wpływ na wartość nieruchomości. Inwestorzy i najemcy najczęściej skłonni są zapłacić więcej za budynki posiadające możliwość wytwarzania odnawialnej energii na miejscu lub technologię inteligentną do monitorowania i regulowania zużycia energii.

Nacisk na dobre samopoczucie najemców/pracowników

86%

respondentów wskazuje, że bliskość transportu publicznego (bądź jego brak) wpływa na wartość nieruchomości, ponieważ miejsca z łatwiejszym dojazdem wiążą się z lepszym samopoczuciem pracowników. Połowa respondentów jest skłonna zapłacić więcej za budynki sprzyjające zdrowiu fizycznemu i psychicznemu ich pracowników.

Brak danych barierą w realizacji celów ESG

53%

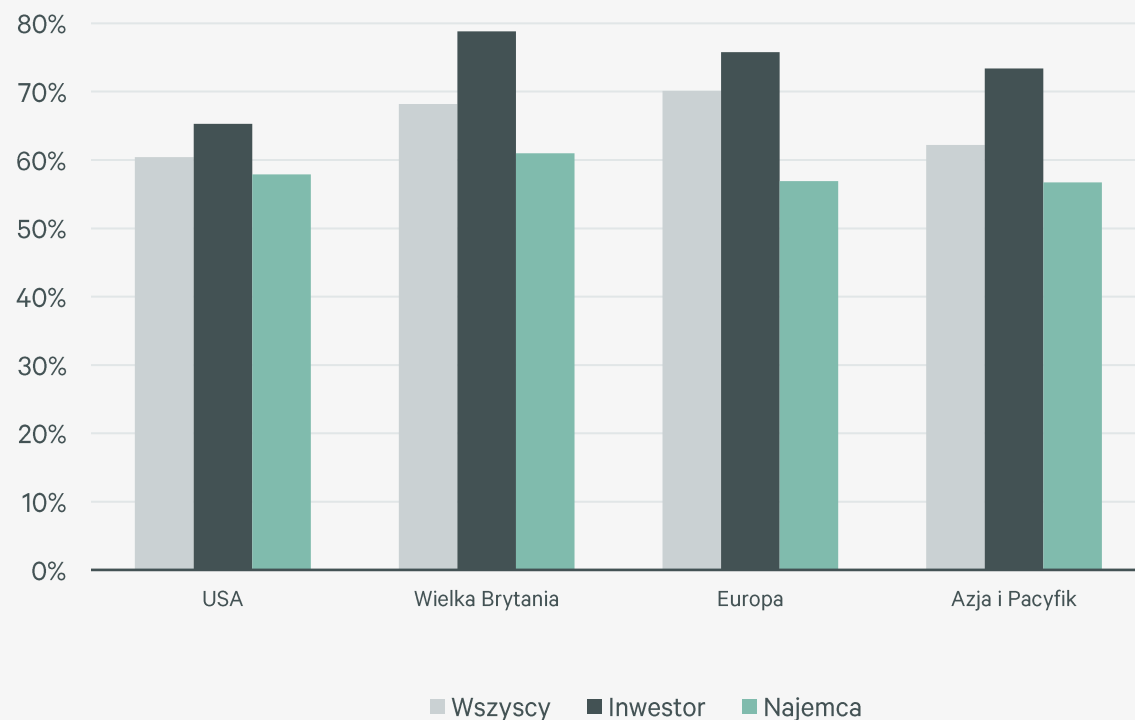
respondentów mówi, że brak danych dobrej jakości jest najbardziej niepokojącą przeszkodą w realizacji celów ESG. Szczególnie dotyczy to inwestorów skoncentrowanych na ustaleniu najistotniejszego dla ich portfela stosunku kosztów do korzyści.

01

Priorytety ESG w centrum uwagi

WYKRES 1: Tak, w 2022 poświęciliśmy ESG więcej uwagi

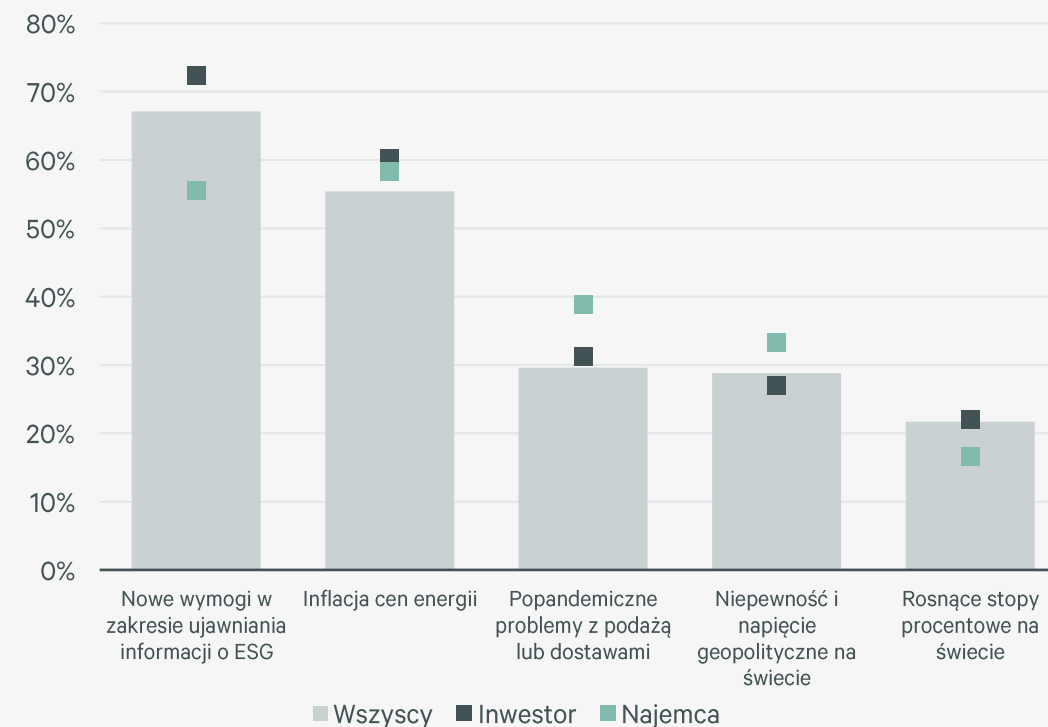
Procent odpowiedzi



Źródło: CBRE Research

WYKRES 2: Czynniki gospodarcze i geopolityczne mające wpływ na uwagę poświęcaną ESG (Europa)

Procent odpowiedzi



Źródło: CBRE Research

Europa

Inicjatywy ESG podawane jako najważniejsze w celach organizacyjnych:

74%

Zmniejszanie emisji gazów cieplarnianych

58%

Poprawa zdrowia i samopoczucia ludzi

56%

Zmniejszenie zużycia bądź marnowania zasobów



Rok przyjęty jako termin realizacji zobowiązania zerowej emisyjności:

2030

Najemcy 31%
Inwestorzy 21%

2040

Najemcy 15%
Inwestorzy 25%

2050

Najemcy 23%
Inwestorzy 28%

Użycie klasyfikacji Zakresów emisji (GHG Protocol) – Zakres*:

1

Najemcy 59%
Inwestorzy 46%

2

Najemcy 60%
Inwestorzy 43%

3

Najemcy 45%
Inwestorzy 28%

Najczęściej podawane pobudki dla celów ESG:

62%

Zgadza się z naszą własną etyką, wartościami bądź celem

48%

Zapotrzebowanie klientów bądź akcjonariuszy na bardziej etyczne inwestycje lub produkty

44%

Zgodność z obowiązującymi przepisami bądź celami rządowymi

* **Zakres 1** – Emisja węgla bezpośrednio z instalacji budynku firmy i floty pojazdów; **Zakres 2** – Emisja węgla pośrednio w wyniku zużycia prądu lub paliwa do ogrzewania lub chłodzenia budynków; **Zakres 3** – Emisja węgla pośrednio w związku z produktami i usługami dostarczonymi przez dostawców budynku.

Cele organizacyjne obejmują zróżnicowany zestaw tematów ESG

Podczas gdy firmy mające siedzibę w USA i krajach Azji i Pacyfiku przykładają większą wagę do aspektów społecznych tematyki ESG, respondenci z Europy zdecydowanie największą wagę przykładają do korzystania z lokalnych dostawców, bioróżnorodności i zmniejszania ryzyka związanego z kontrowersyjnymi firmami.

WYKRES 3: Kwestie ESG w znacznym stopniu uwzględnione w celach organizacyjnych

Udział odpowiedzi wskazujących na znaczny stopień uwzględnienia danej kwestii

	EUROPA	UK	USA	Azja i Pacyfik
Zmniejszanie emisji gazów cieplarnianych	74%	80%	75%	74%
Zmniejszanie kontaktów z kontrowersyjnymi firmami bądź firmami z kontrowersyjnych sektorów gospodarki czy krajów	63%	61%	58%	53%
Poprawa zdrowia i samopoczucia ludzi	58%	63%	66%	65%
Zmniejszanie zanieczyszczenia powietrza, wody i gruntu	56%	58%	61%	57%
Zmniejszenie zużycia bądź marnowania zasobów	56%	65%	63%	65%
Zwiększenie mobilności społecznej, sprawiedliwości społecznej, równości lub różnorodności	50%	57%	62%	61%
Zwiększone wykorzystanie zrównoważonych źródeł zaopatrzenia	47%	51%	48%	48%
Częstsze korzystanie z lokalnych dostawców i zasobów	34%	27%	32%	30%
Częstsze korzystanie ze zróżnicowanych dostawców	29%	29%	37%	31%
Ochrona bioróżnorodności i przyrody	28%	25%	25%	26%

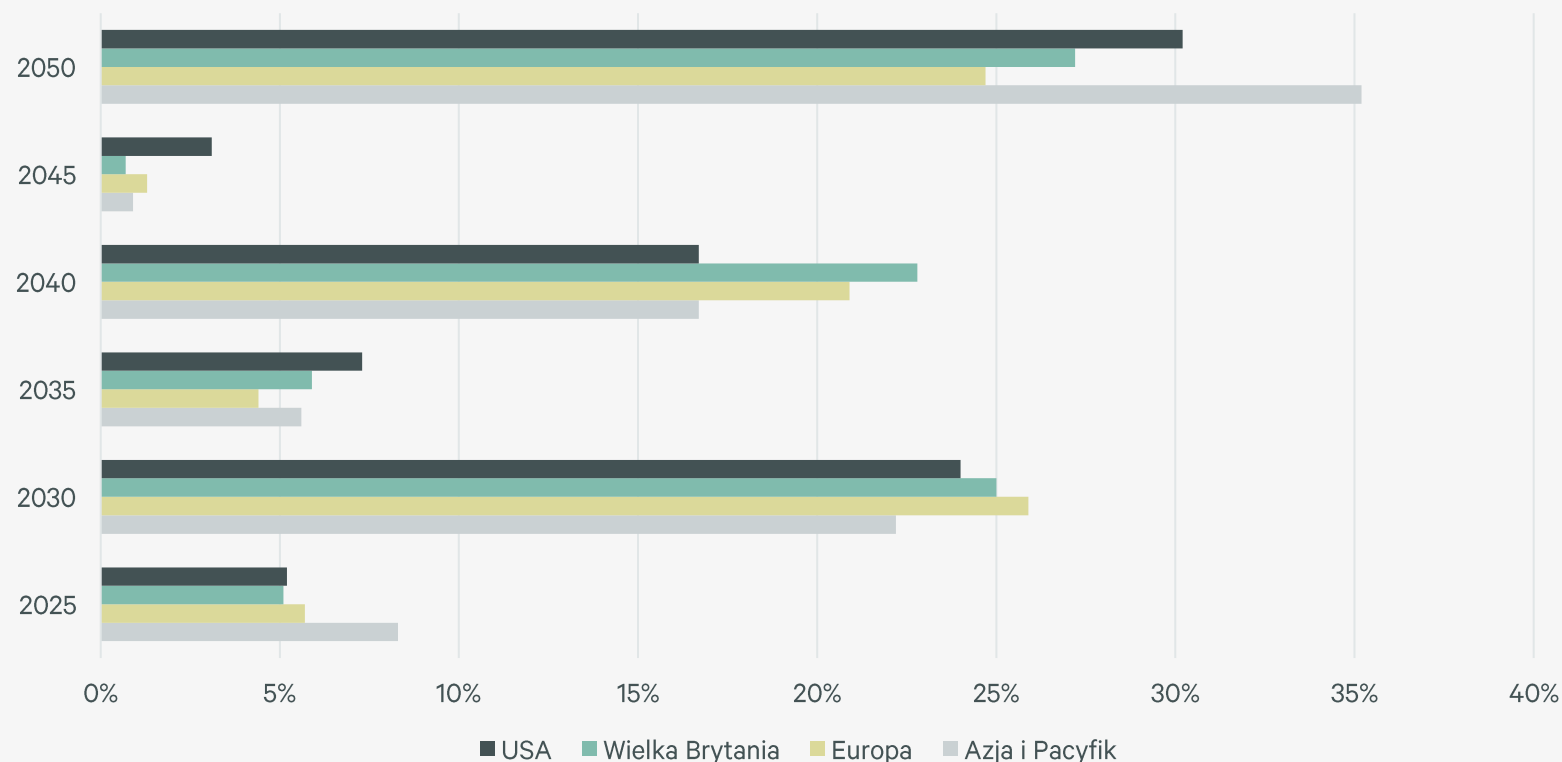
Uwaga: Pole zaznaczone na zielono oznacza najwyższą wartość; CBRE Research

Europa liderem w dziedzinie celów zerowej emisyjności

Firmy z Europy i Wysp Brytyjskich są najambitniejsze i zobowiązują się do osiągnięcia zerowej emisyjności wcześniej niż respondenci z innych regionów.

WYKRES 4: Docelowy termin realizacji zobowiązania zerowej emisyjności

Procent odpowiedzi



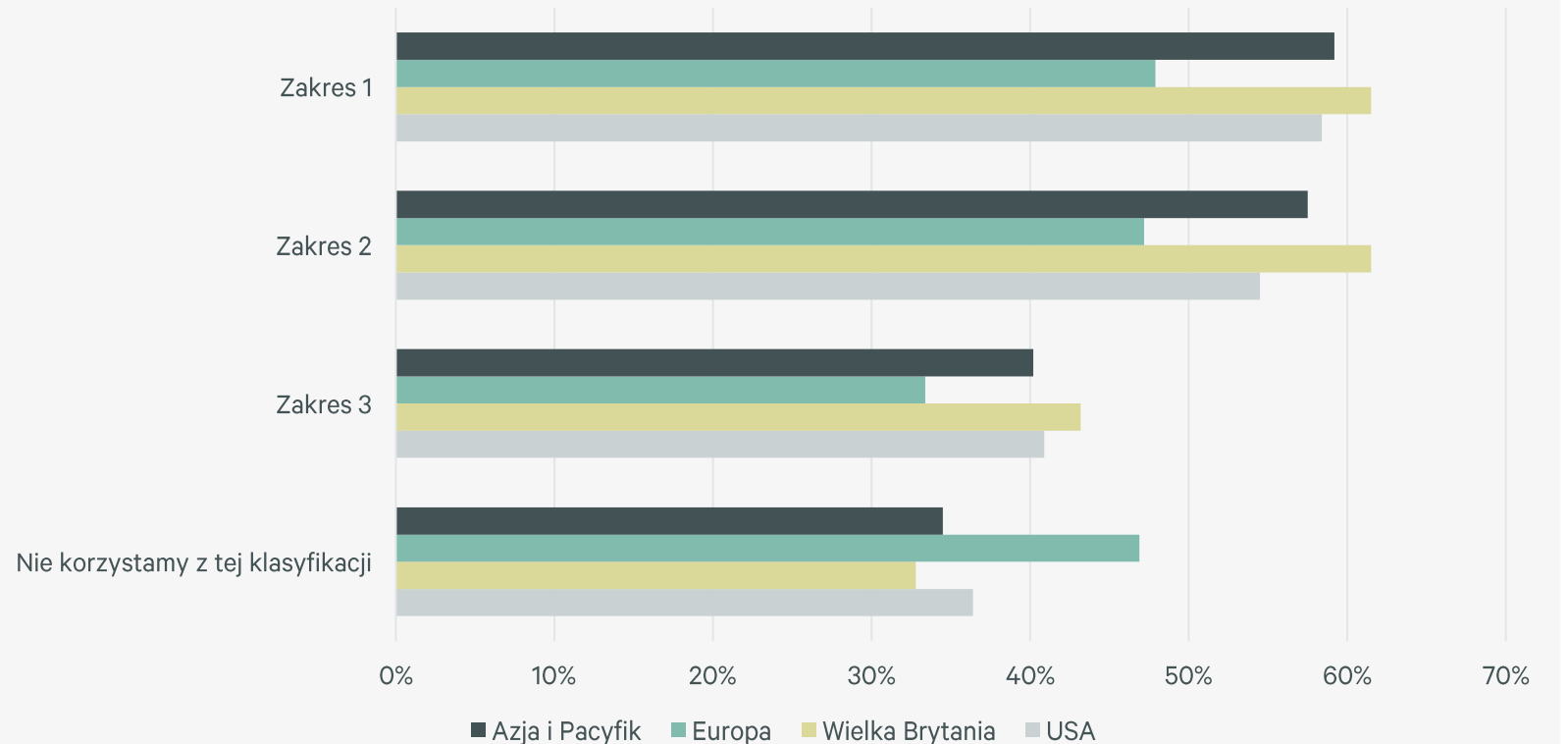
Źródło: CBRE Research

Korzystanie z klasyfikacji Zakresów nie jest powszechną praktyką

Inwestorzy i najemcy z Europy wskazują, że nie zajmują się klasyfikowaniem swoich emisji pod kątem Zakresów* zdefiniowanych w *GHG Protocol* w takim samym stopniu jak respondenci z innych regionów.

WYKRES 5: Stosowanie Zakresów* w strategii dotyczącej emisji

Procent odpowiedzi



Źródło: CBRE Research

* **Zakres 1** – Emisja węgla bezpośrednio z instalacji budynku firmy i floty pojazdów; **Zakres 2** – Emisja węgla pośrednio w wyniku zużycia prądu lub paliwa do ogrzewania lub chłodzenia budynków; **Zakres 3** – Emisja węgla pośrednio w związku z produktami i usługami dostarczonymi przez dostawców budynku.

02

Wartość ekologicznych cech budynków

Badanie CBRE ujawniło znaczenie pewnych ekologicznych cech w budynku dla wartości nieruchomości oraz decyzji transakcyjnych. Celem było ustalenie cech, których obecność lub brak skłaniałaby najemców i inwestorów do zapłacenia więcej lub starania się o obniżkę ceny.

WYKRES 6: Pięć głównych cech ekologicznych w budynku mających wpływ na transakcję (Europa)

INWESTORZY	Zapłacą więcej (jeśli występują)	Starają się o obniżkę ceny (jeśli ich nie ma)	Odrzucają budynek (jeśli ich nie ma)	Całkowity wpływ*
Certyfikat ekologiczny budynku	47,1%	28,2%	14,1%	89,4%
Elementy zmniejszające zużycie energii	35,5%	42,4%	10,5%	88,4%
Wysoka odporność na skutki zmian klimatycznych (np. powódzie)	35,3%	28,8%	16,0%	80,1%
Inteligentna technologia sterująca funkcjami budynku w celu zmniejszenia oddziaływania na środowisko	55,0%	22,5%	2,5%	80,0%
Wytwarzanie energii odnawialnej na miejscu	60,7%	14,7%	4,3%	79,7%

Źródło: CBRE Research

* Uwaga: Całkowity wpływ* = Jeśli występują, rozważylibyśmy zapłacenie wyższej ceny + Jeśli ich nie ma, staralibyśmy się o obniżkę ceny + Jeśli ich nie ma, zrezygnowalibyśmy z budynku bądź odrzucilibyśmy go.

NAJEMCY	Zapłacą więcej (jeśli występują)	Starają się o obniżkę ceny (jeśli ich nie ma)	Odrzucają budynek (jeśli ich nie ma)	Całkowity wpływ*
Elementy zmniejszające zużycie energii	32,1%	21,4%	32,1%	85,6%
Inteligentna technologia sterująca funkcjami budynku w celu zmniejszenia oddziaływania na środowisko	50,9%	17,5%	10,5%	78,9%
Certyfikat ekologiczny budynku	40,0%	18,2%	20,0%	78,2%
Wytwarzanie energii odnawialnej na miejscu	48,2%	21,4%	7,1%	76,7%
Wysoka odporność na skutki zmian klimatycznych (np. powódzie)	42,3%	13,5%	19,2%	75,0%

Źródło: CBRE Research

Certyfikacja budynków – doświadczenia polskiego rynku :

Certyfikacja budynków komercyjnych

Certyfikacja budynków stała się powszechnym elementem identyfikującym budynki komercyjne w Polsce. Międzynarodowy certyfikat jest transparentnym systemem umożliwiającym wielokryterialne spojrzenie na budynek i jego ocenę z uwzględnieniem aspektów środowiskowych, optymalizacji energetycznej i czynników społecznych. Liczba budynków certyfikowanych w Polsce przekroczyła już 1600 i w marcu 2023 roku zanotowała 20% wzrost rok do roku.

Sektor magazynowy liderem nowych certyfikacji

Obecnie w Polsce najszybciej przyrasta liczba certyfikowanych budynków magazynowych: ponad 35% rok do roku, co daje wynik ponad 540 certyfikowanych budynków w marcu 2023 roku.

Na początku 2023 roku pierwszy nowy magazyn otrzymał certyfikat BREEAM Outstanding. Już w trakcie budowy zadbano o monitorowanie śladu węglowego nieruchomości przez monitorowanie zużycia energii i wody, dokonano analizy kosztów życia (LCC) i cyklu życia (LCA) obiektu w okresie 60 lat, użyto materiały ze zrównoważonych źródeł, a magazyn ma również dostęp do ładowarek aut elektrycznych i uwzględnia potrzeby społeczne, w tym osób z niepełnosprawnościami.

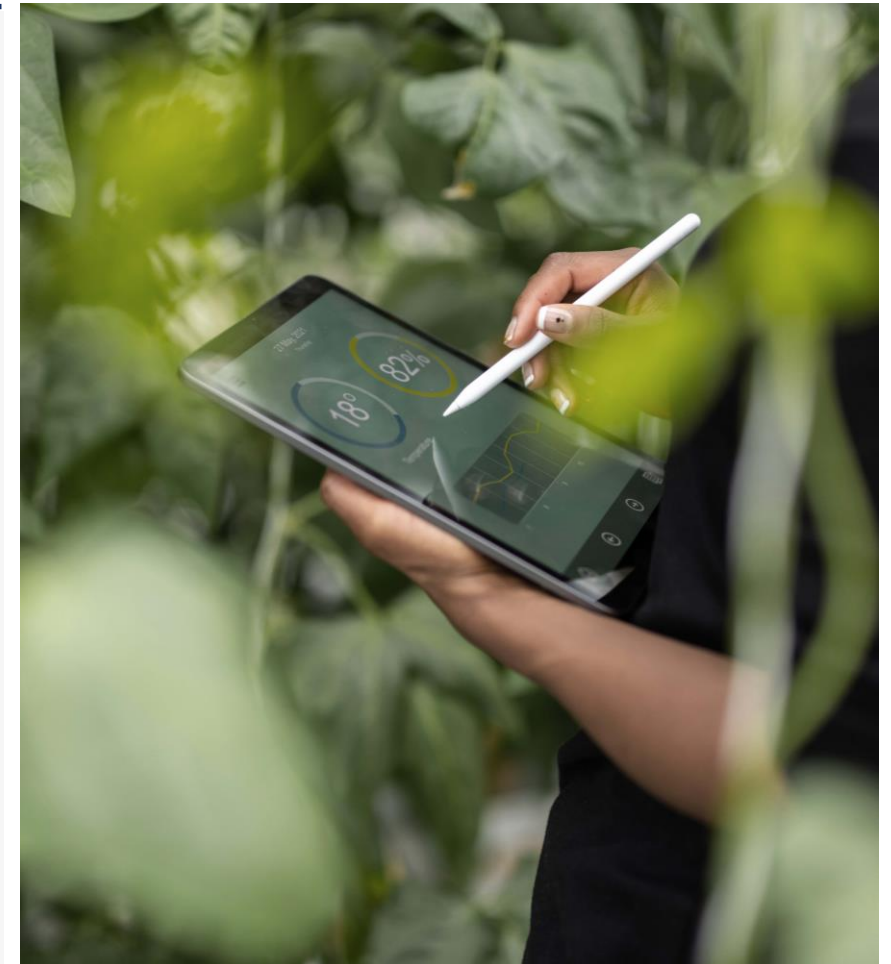
Zainteresowanie inwestorów

Z naszych obserwacji wynika, że inwestorzy doceniają wartość coraz wyższej oceny certyfikacji i podejmują decyzje odnośnie inwestowania w nowe rozwiązania z zakresu rozwiązań ekologicznych, w tym oszczędzania wody, energii i zarządzania recyklingiem odpadów. Z obszaru rozwiązań społecznych stosowane są między innymi zapewnienie infrastruktury rowerowej czy siłowni plenerowej dla kierowców przy obiektach magazynowych.

Od pandemii bardzo wzrosło zainteresowanie certyfikacją WELL Health and Safety, która kładzie nacisk na komfort i zdrowie najemców w budynkach. Pierwszy budynek w Polsce uzyskał certyfikat WELL Health and Safety w 2021 roku, obecnie przyznano już ponad 100 takich certyfikatów.

Nowe certyfikaty

Ostatnio pojawiły się certyfikaty takie jak WiredScore i SmartScore oceniające nieruchomość pod kątem zaawansowania technologicznego i inteligentnych rozwiązań. Już teraz najemcy z sektora technologicznego preferują lokowanie się w budynkach, które mogą się wykazać takimi certyfikatami.

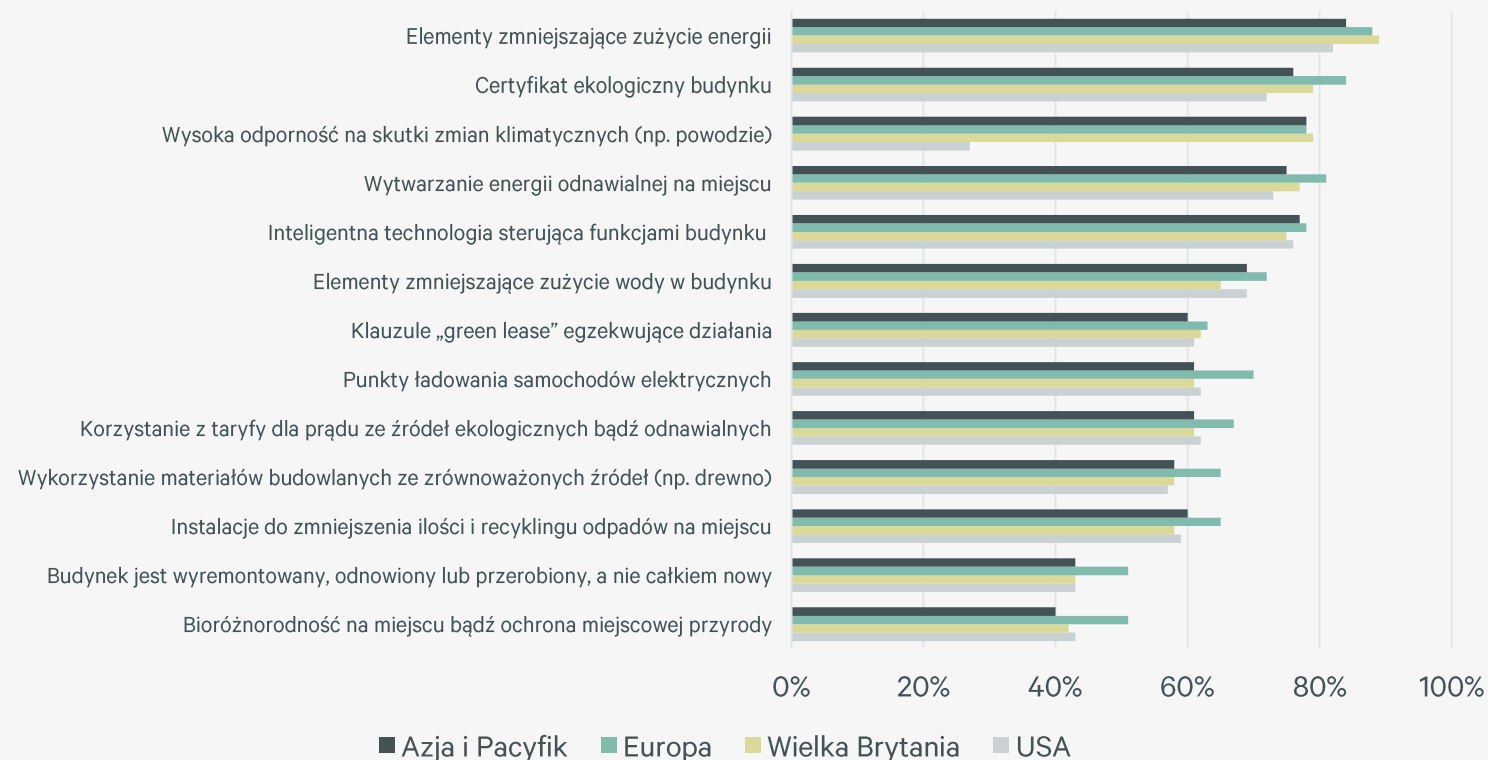


Ekologiczne cechy budynku są ważne

Inwestorzy i najemcy z Europy wskazują, że mają większe oczekiwania w zakresie ekologicznej charakterystyki budynków niż ich odpowiednicy z innych regionów.

WYKRES 7: Całkowity wpływ ekologicznych cech budynku na decyzje w zakresie nieruchomości

Procent odpowiedzi



Źródło: CBRE Research

Elementy zmniejszające zużycie energii ważne również dla polskiego rynku nieruchomości:

Kryzys energetyczny przyczyną zmian

W obliczu kryzysu energetycznego, który zmusił właścicieli i najemców nieruchomości do uważnego zwrócenia uwagi na koszty utrzymania, obserwujemy w Polsce wzmożone zainteresowanie tematami efektywności energetycznej, możliwościami obniżenia kosztów energii i ciepła i korzystania z OZE.

Popularność instalacji fotowoltaicznej

Niekorzystny mikś energetyczny Polski, w którym udział OZE (odnawialnych źródeł energii) to zaledwie nieco ponad 20%, wpływa na działania podejmowane przez właścicieli nieruchomości, szczególnie magazynowych. Badają oni możliwość umieszczenia instalacji fotowoltaicznej na powierzchni dachów swoich budynków. Obecnie każdy nowy projekt obiektu magazynowego jest przygotowywany pod taką możliwość. Preferowanie OZE przez właścicieli budynków jest zgodne z polityką REPower EU zaprezentowaną przez Komisję Europejską. Polityka ta zakłada wprowadzenie od 2026 roku obowiązku montażu systemów fotowoltaicznych na nowych budynkach komercyjnych o powierzchni użytkowej ponad 250 mkw., a od 2027 roku również na istniejących budynkach.

Inne formy wykorzystania OZE

Najemcy powierzchni komercyjnych coraz częściej mają w swoich celach lokowanie się w budynkach korzystających z energii odnawialnej. Właściciele nieruchomości, aby sprostać tym wymaganiom, kupują certyfikaty zielonej energii z gwarancją pochodzenia z instalacji OZE. Ostatnio obserwujemy również przykłady budowania własnego źródła odnawialnej energii i wprowadzenie do sieci ilości energii odnawialnej, która odpowiada energii zużywanej przez budynek (umowy PPA).

Poprawianie efektywności energetycznej

W zakresie poprawienia efektywności energetycznej obserwujemy stosowanie w budynkach takich inteligentnych rozwiązań jak: sterowanie systemami oświetlenia poprzez zastosowane czujników ruchu, odzysk ciepła w układach wentylacyjnych i chłodniczych, systemy analizujące zużycie energii i wyszukujące optymalizacje czy energooszczędne windy w budynkach biurowych z odzyskiem energii. Inteligentne rozwiązania pozwalają obniżyć koszty utrzymania powierzchni wspólnych budynku, ale również mogą przełożyć się na niższe rachunki za indywidualne media najemców. Rewolucja energetyczna jaka nas czeka, to również rewolucja technologiczna co, jak wynika z naszych badań, dostrzega już znacząca większość uczestników rynku.





“ Ponad 85% istniejących budynków w UE będzie nadal użytkowanych w roku 2050. Renowacja istniejącego zasobu budynków to działanie niezbędne dla realizacji celów Porozumienia Paryskiego. Aby zapewnić dalszą atrakcyjność aktywów w przyszłości, właściciele muszą zaplanować ich renowację. Renowacja zmniejszy emisje dwutlenku węgla z ich nieruchomości i poprawi jakość życia ich użytkowników.

”

— Ludovic Chambe

Head of ESG & Sustainability Services
CBRE, Continental Europe

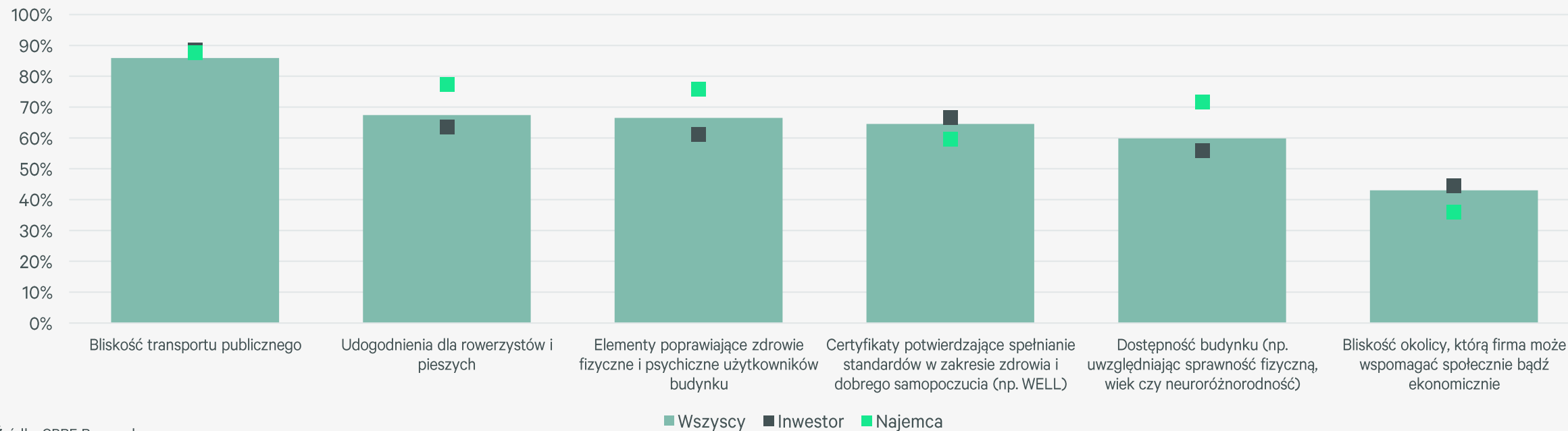
03

Wartość społecznych cech budynków

Inwestorzy i najemcy są ogólnie zgodni w kwestii najważniejszych cech społecznych budynków, choć najemcy kładą większy nacisk na cechy sprzyjające zdrowiu i dobremu samopoczuciu pracowników.

WYKRES 8: Cechy społeczne związane z budynkami mające największy wpływ na decyzje w zakresie nieruchomości (Europa)

Procent odpowiedzi



Źródło: CBRE Research

Kontrowersje społeczne to także kluczowa kwestia w Europie; aż 52% respondentów wskazuje, że odrzuciliby budynek, którego dotyczą jakiegokolwiek kontrowersje.* Jest to znacznie więcej niż odsetek respondentów, którzy odrzuciliby budynek z powodu obecności bądź braku jakiegokolwiek innej cechy społecznej.

WYKRES 9: Niektórzy właściciele, najemcy czy sposoby korzystania z budynków mogą budzić społeczne kontrowersje. Na ile kontrowersje mają zwykle wpływ na Państwa decyzje dotyczące nieruchomości? (Europa)

52%

respondentów opuściłoby bądź odrzuciło budynek z powodu występowania kontrowersji.

15%

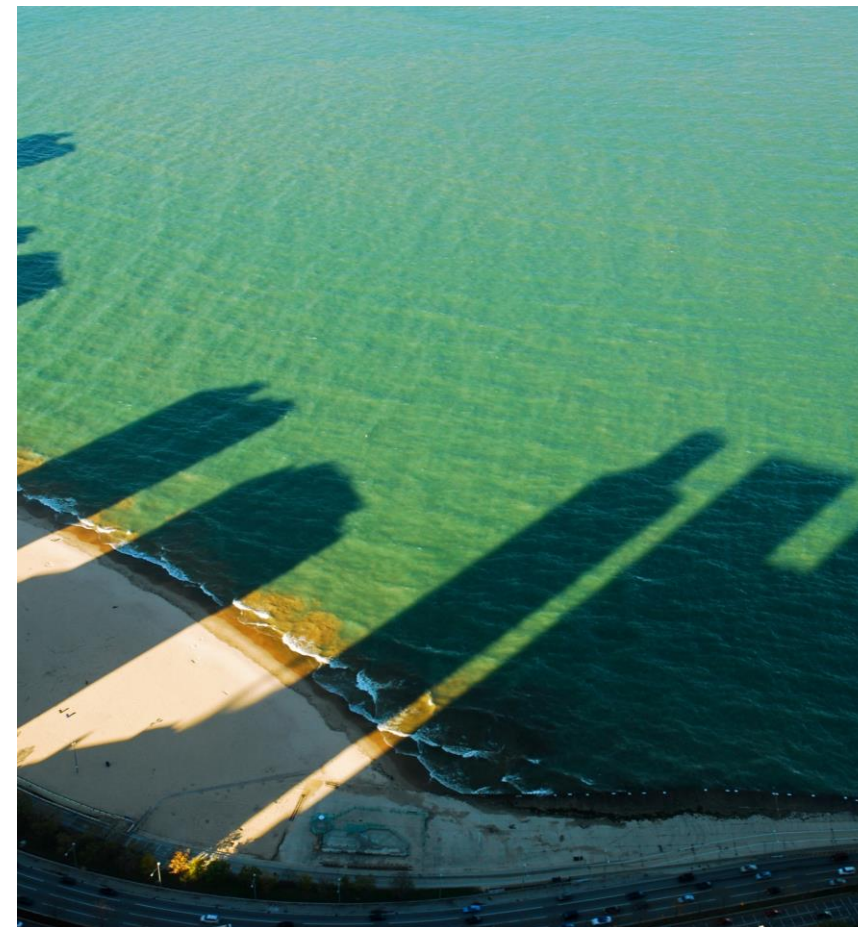
respondentów nie zmieniliby decyzji.

11%

respondentów byłoby skłonnych zapłacić wyższą cenę bądź czynsz w przypadku budynku niebudzącego kontrowersji.

10%

respondentów poprosiłoby o obniżkę ceny lub czynszu z powodu występowania kontrowersji.



*Uwaga: To, co inwestorzy i najemcy uważają za „kontrowersyjne” jest subiektywne i może zależeć od ich lokalizacji i rodzaju branży.

04

Wyzwania

Trzy najważniejsze wyzwania przy wdrażaniu celów ESG (w Europie):

53% Słaba dostępność bądź jakość danych

39% Koszty przewyższające korzyści utrudniają uzasadnienie działań

36% Nieznane bądź niepewne korzyści





“

Na polskim rynku nadal utrzymuje się podejście sprzed lat, gdy CSR był głównie narzędziem budowania reputacji firmy. Takie przekonanie skutkuje trudnościami z wdrażaniem strategii ESG. Ponadto, w polskim badaniu CBRE zarządy przyznają, że ich głównymi wyzwaniami w kontekście zrównoważonego rozwoju są przede wszystkim lęk przed wysokimi kosztami inwestycji proekologicznych, skomplikowana natura tych decyzji oraz brak wiedzy i niepewność co do krajowych i unijnych dyrektyw dotyczących zrównoważonego rozwoju.

”

Anna Jarzębowska

Associate Director, ESG Consulting
CBRE, Poland

05

Najważniejsze kwestie

Wyniki badania wskazują na cztery kluczowe elementy ESG wymagające poprawy:

Dialog i przejrzystość między stronami

Priorytety i ramy czasowe dla celów ESG mogą się znacząco różnić między najemcami a inwestorami. Należy być szczerym w stosunku do drugiej strony transakcji w kwestii celów, by znaleźć wspólną płaszczyznę do współpracy. Rozpowszechnione stosowanie zielonych umów najmu będzie sprzyjać przejrzystości, jak i umożliwiać lepsze dzielenie się istotnymi danymi. Dopasowanie priorytetów ESG może pomóc zminimalizować ryzyko, że budynki staną się przestarzałe i nieatrakcyjne dla najemców.

Zbieranie danych i pomiar wyników

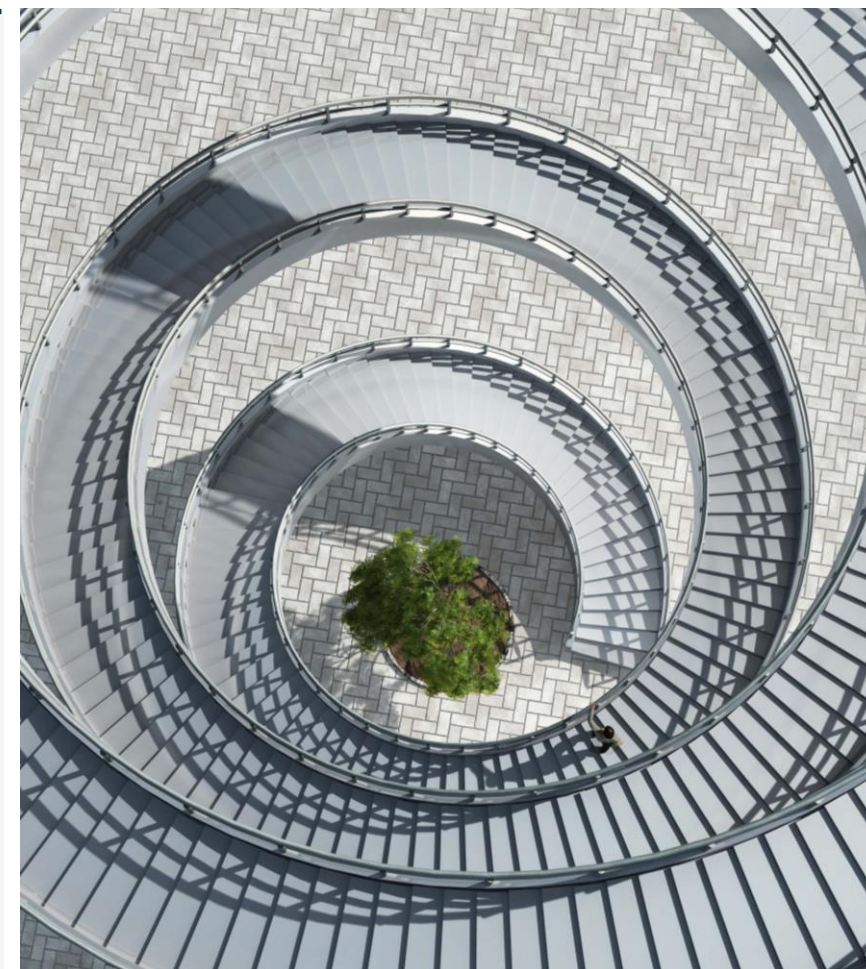
Do wykazania postępu w zakresie wielu celów ESG potrzeba wysokiej jakości danych na temat budynku, które są też kluczowe dla wielu wspomnianych kwestii jako mające największy wpływ na transakcje. Zarówno inwestorzy jak i najemcy potrzebują informacji, więc wykorzystanie danych operacyjnych budynku do ukazania kosztów i korzyści z ekologicznych elementów powinno być priorytetem. Wykorzystanie technologii i rozwiązań cyfrowych do automatyzacji gromadzenia danych staje się kluczowe.

Nie chodzi tylko o emisje

Strategie ESG powinny obejmować wszystkie kwestie istotne przy podejmowaniu decyzji w sprawie nieruchomości. Dla uczestników badania priorytetem było zmniejszanie emisji gazów cieplarnianych. Ewidentnie widać też jednak, że inne kwestie, takie jak zdrowie i dobre samopoczucie, zanieczyszczenia, i narażenie na kontakt z kontrowersyjnymi firmami są również bardzo ważne dla decydentów. A zatem, nieruchomość z najlepszymi wynikami prawdopodobnie będzie posiadać elementy obejmujące szeroki zakres kwestii środowiskowych i społecznych, a do tego przejrzystą strukturę zarządzania.

Budynki modernizowane a nowe

Jedynie 15% nieruchomości na świecie aktualnie spełnia cel zerowej emisyjności Porozumienia Paryskiego, mający na celu ograniczenie globalnego ocieplenia do maksymalnie 1,5°C powyżej poziomów z ery przedprzemysłowej do roku 2050*. Ocena danych na temat budynków może pomóc ustalić, które aktywa nadają się do modernizacji, a które stają się przestarzałe. Choć równoważenie emisji dwutlenku węgla przez nowe budownictwo i modernizacje może być bardzo różne, to modernizacja budynku zwykle pozwala oszczędzić ponad 50% wbudowanej emisji CO₂ według Instytutu Transformacji Rynku.



* "Building Performance Standards aim to reduce carbon emissions across the U.S.," CBRE Econometric Advisors, Nov. 3, 2022.



“

Z obserwacji CBRE wynika, że w Polsce motorem zmian, oprócz nowych wymogów legislacyjnych, są najemcy, a w następnej kolejności świadomi zarządcy i właściciele budynków. Duże zmiany zachodzą w samym podejściu najemców do poszukiwanych powierzchni. Ponieważ coraz więcej globalnych firm ustala cele korporacyjne związane z osiągnięciem neutralności klimatycznej, przewagę konkurencyjną zyskują budynki certyfikowane i zasilane energią z OZE. Inwestorzy natomiast biorą pod uwagę czynniki takie jak zwiększone ryzyko dużych nakładów kapitałowych do poniesienia na modernizację starszych budynków (tzw. brown discount), a także możliwość sfinansowania zakupu budynku kredytem bankowym. Pamiętajmy, że już niedługo Taksonomia UE ma przekierować strumień kapitału w stronę budynków zrównoważonych, co przełoży się na koszty finansowania i wycenę wartości nieruchomości.

”

Marta Woźniak

Associate Director, Valuation, ESG
CBRE, Poland

Osoby do kontaktu

Research Poland

Agata Czarnecka
Head of Research

agata.czarnecka@cbre.com

Valuation, ESG

Marta Woźniak
Associate Director

marta.wozniak@cbre.com

European Sustainability

Ludovic Chambe
Head of Sustainability, Continental Europe

ludovic.chambe@cbre.com

ESG Poland

Anna Jarzębowska
Associate Director, ESG Consulting

anna.jarzebowska@cbre.com

Property Management, ESG

Paweł Kotlarski
Director

pawel.kotlarski@cbre.com

European Research

Dragana Marina
Head of Research & Data Intelligence,
Denmark & Sustainability Research Lead,
Continental Europe

dragana.marina@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.