Warszawa, 22.04.2024 r.

**Zrównoważone budownictwo (w końcu) wkracza “na salony”**

**Zarówno aktywność regulatorów, jak i rosnąca świadomość społeczeństwa napędzają zmiany w zakresie zrównoważonego budownictwa. Dotyka to także deweloperów realizujących nieruchomości mieszkaniowe. Na rynku powstają kolejne efektywne energetycznie osiedla wyposażone w takie rozwiązania, jak pompy ciepła, rekuperacja czy fotowoltaika. Realizacja takich inwestycji niesie jednak za sobą wyzwania, w tym konieczność edukacji społeczeństwa w zakresie korzyści wynikających z zakupu niskoemisyjnych nieruchomości.**

*O tym, jak branża nieruchomości dąży do ograniczania emisyjności mówi Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction, które realizuje efektywne energetycznie inwestycje mieszkaniowe w całej Polsce.*

Jeszcze kilka lat temu dyskusja o zrównoważonym budownictwie mieszkaniowym wydawała się być dla wielu przejściową modą bądź pieśnią odległej przyszłości. Sporo debat na ten temat opierało się raczej na dobrych chęciach firm z rynku nieruchomości, które nie przekładały się na konkretne działania.

Tymczasem, ostatnie miesiące pokazują, że zrównoważone budownictwo jest jednym ze strategicznych kierunków rozwoju biznesu dla coraz większej liczby przedstawicieli branży budowlanej. Doskonałym motywatorem dla deweloperów jest tutaj, oczywiście, aktywność regulatorów i coraz więcej zmian nakładających obowiązek wdrażania kolejnych przyjaznych dla środowiska rozwiązań budowlanych w inwestycjach.

Jednym z podmiotów nakreślających przyszłość budownictwa w Polsce, jest Unia Europejska, które konsekwentnie dąży do osiągnięcia celów polityki klimatycznej. Zgodnie z wytycznymi unijnymi, do 2030 roku wszystkie nowe budynki powstające w Unii Europejskiej mają być budynkami o zerowej emisji, a do 2050 roku istniejące zasoby budowlane powinny zostać przekształcone w budynki o zerowej emisji[[1]](#footnote-0). Bardzo ważna w tym kontekście jest dekarbonizacja źródeł ciepła.

Przykładowo, zgodnie z dyrektywą o efektywności energetycznej budynków, od 2029 roku obowiązkowe będzie montowanie instalacji fotowoltaicznych na dachach nowych budynków mieszkalnych. Z kolei 1 kwietnia weszła w życie nowelizacja Ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którą nie będzie można sprzedać nieruchomości bez świadectwa energetycznego budynku[[2]](#footnote-1). Energooszczędność i typ ogrzewania będą więc wkrótce kluczowymi czynnikami kształtującymi rynek mieszkaniowy*.*

Ogromny wpływ na działania branży ma także dyrektywa o raportowaniu ESG, która będzie z roku na rok uwzględniać coraz więcej firm w branży budowlanej. ESG zostało zresztą odmienione już w poprzednim roku przez wszystkie przypadki i zdecydowanie wyznacza ścieżkę, po której stąpa coraz więcej uczestników rynku mieszkaniowego.

**Zrównoważone budownictwo w praktyce**

Co konkretnego robią bądź mogą robić deweloperzy, by realizować inwestycje coraz bardziej przyjazne środowisku?

*Fotowoltaika*

Wspomniana wcześniej dyrektywa o efektywności energetycznej budynków wprowadza narzędzia oraz wymogi, które mają przełożyć się na poprawę efektywności energetycznej w krajach należących do Unii Europejskiej. Nowe przepisy zakładają obowiązkowy montaż na budynkach modułów fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych[[3]](#footnote-2). W pierwszej kolejności regulacje obejmą nieruchomości publiczne i komercyjne, a od 2029 roku produkcja energii ze słońca będzie obowiązkowa dla oddawanych do użytku budynków mieszkalnych. Mimo, że do czasu obowiązywania nowych przepisów jest jeszcze kilka lat, montaż paneli fotowoltaicznych staje się coraz bardziej powszechną praktyką przedstawicieli naszej branży, nie tylko w budynkach jednorodzinnych. Jeśli chodzi o energooszczędne rozwiązania, fotowoltaika jest jednym z najbardziej popularnych i pożądanych opcji przez inwestorów, którzy są już mocno świadomi finansowych korzyści wynikających z pozyskiwania energii ze słońca.

*Pompy ciepła i rekuperacja*

Wprowadzanie pomp ciepła do budynków mieszkalnych jest upowszechniane przez rządowy program “Czyste powietrze”[[4]](#footnote-3), w ramach którego można dostać dofinansowanie do tych rozwiązań. Od kwietnia obowiązują nowe przepisy w tym zakresie, które zakładają, że dofinansowanie przyznaje się określonym urządzeniom, które spełniają wymogi programu i przejdą pozytywnie weryfikację. Zarówno pompy ciepła, jak i rekuperacja, czyli mechaniczna wentylacja z odzyskiem ciepła, to rozwiązania mające znaczący wpływ na efektywność energetyczną, choć póki co są montowane w nowych budynkach głównie przez prywatnych inwestorów. W nieruchomościach deweloperskich rozwiązania te wdrażane są głównie w budynkach jednorodzinnych, choć pojawiają się on powoli także w budynkach wielorodzinnych. Ogólne statystyki wyglądają obiecująco: według danych opublikowanych przez serwis Otodom Analytics, w styczniu br. blisko 40 procent ofert na rynku deweloperskim obejmowało domy jednorodzinne z zainstalowanymi pompami ciepła jako źródłem ogrzewania, co stanowi wzrost o 8 procent w porównaniu z poprzednimi okresami[[5]](#footnote-4).

*Naturalne materiały i prefabrykaty*

Wykorzystywanie naturalnych materiałów w budownictwie mieszkaniowym, w tym przede wszystkim drewna, to przyszłość europejskiego rynku mieszkaniowego. Prym w zakresie technologii budowlanych bazujących na drewnie zdecydowanie wiodą w Europie kraje nordyckie. Szwedzi tworzą właśnie największe na świecie osiedle z drewna - Stockholm Wood City. Z kolei wzorcowym przykładem drewnianego, niskoemisyjnego budownictwa modułowego jest osiedle „Living Places Copenhagen” w Danii. Technologie szkieletowe i drewniane prefabrykaty to rozwiązania dominujące także w USA czy Kanadzie. Mimo to na polskim rynku deweloperskim są one jeszcze nowością i ograniczają się zwykle do prywatnych domów jednorodzinnych. W J.W. Construction staramy się przełamywać ten schemat, budując kolejne etapy podwarszawskiego osiedla Villa Campina jak również osiedla wielorodzinne bazujące na drewnianych prefabrykatach, takie jak: Apartamenty na Wzgórzach w podkrakowskich Zawadach czy Naturalnie Aluzyjna i ECOBerensona w Warszawie.

Z perspektywy naszej firmy wykorzystanie drewna w nowych inwestycjach niesie za sobą całe spektrum korzyści. To nie tylko naturalny materiał, który przekłada się na korzystny mikroklimat panujący w budynkach oraz ich niskoemisyjność i efektywność energetyczną. Realizacja inwestycji bazujących na technologiach szkieletowych i drewnianych prefabrykatach jest szybsza i sprawniejsza, co jest istotne w kontekście “zasypywania” luki mieszkaniowej na rynku.

**Wyzwania związane ze zrównoważonym budownictwem**

O ile branża deweloperska jest już mocno świadoma konieczności wspólnej pracy na rzecz ograniczania emisyjności i śladu węglowego generowanego przez jej przedstawicieli, klienci przy podejmowaniu decyzji zakupowej kierują się wciąż przede wszystkim ceną danej nieruchomości.

Tymczasem, realizacja inwestycji, która wprowadza szereg efektywnych energetycznie rozwiązań, jest droższa w porównaniu do tradycyjnego budownictwa . Przekłada się więc to zwykle na nieco wyższą cenę za mkw.. Z drugiej strony, koszty utrzymania takiej nieruchomości są zdecydowanie niższe, co w długofalowej perspektywie oznacza korzystny bilans ekonomiczny.

Przykładowo, do ogrzania domu, wody użytkowej i wentylacji w jednej z naszych podwarszawskich inwestycji Villa Campina potrzeba zaledwie 22 kWh/m2/rok. Według naszych wyliczeń oraz danych naszych klientów utrzymanie domu o powierzchni 137 m2 może kosztować miesięcznie zaledwie 70 zł.

Dodatkowo, efektywne energetycznie inwestycje będą miały też w perspektywie długofalowej większą rynkową wartość w porównaniu do tradycyjnych nieruchomości. Dlatego, tak ważna jest działalność edukacyjna deweloperów w zakresie upowszechniania efektywnych energetycznie i przyjaznych dla środowiska rozwiązań budowlanych. Istotne jest w tym kontekście przede wszystkich uświadamianie korzyści ekonomicznych i oszczędności związanych z zakupem mieszkania na efektywnym energetycznie osiedlu.

Równie ważne jest zaprzyjaźnianie inwestorów z drewnem i prefabrykatami, które są traktowane przez klientów z dużą dozą ostrożności, a są ratunkiem zarówno dla emisyjnej branży budowlanej, dla niedoboru mieszkań w Polsce, jak i dla portfela mieszkańców. Nadzieję daje jednak postępująca zmiana pokoleniowa. Przedstawiciele młodszych generacji są zdecydowanie bardziej świadomi i zaangażowani w kwestie środowiskowe i patrzą na inwestycje w długofalowej perspektywie.

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą niemal 35 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W ostatnim czasie JWC stawia na technologie szkieletowe i budynki z prefabrykatów drewnianych, wprowadzając do portfolio kolejne, efektywne energetycznie inwestycje jedno i wielorodzinne. W ofercie JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu.

1. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX%3A52021PC0802 [↑](#footnote-ref-0)
2. https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/Swiadectwa-charakterystyki-energetycznej [↑](#footnote-ref-1)
3. https://www.europarl.europa.eu/factsheets/pl/sheet/69/energy-efficiency [↑](#footnote-ref-2)
4. https://czystepowietrze.gov.pl/ [↑](#footnote-ref-3)
5. https://media.otodom.pl/ogrzewanie-ma-znaczenie-od-kwietnia-nie-sprzedasz-domu-bez-swiadectwa-energetycznego-7poec8 [↑](#footnote-ref-4)