# Zielone budynki z ekologicznym certyfikatem. Dlaczego warto w nie inwestować?

Certyfikacja budynków stała się nieodłącznym elementem procesu inwestycyjnego. To efekt rosnącej świadomości ekologicznej w Polsce zarówno wśród inwestorów, właścicieli nieruchomości, jak i użytkowników budynków,. Statystyki nie pozostawiają wątpliwości. Od marca 2021 do marca 2022 powierzchnia użytkowa budynków posiadających certyfikaty wzrosła w Polsce o 24%, dynamicznie zbliżając się do 30 mln m2  [[1]](#footnote-1). Wprowadzenie nowych regulacji Unii Europejskiej dotyczących aspektów związanych z taksonomią ESG oraz rosnąca świadomość ekologiczna i klimatyczna sprawiły, że certyfikacja stała się istotnym elementem w sektorze nieruchomości, stanowiąc ich istotny atut.

## Korzyści zrównoważonego budownictwa

## Celem certyfikowania budynków jest promowanie zrównoważonego budownictwa oraz zapewnienie, że budynki są projektowane, budowane i użytkowane w sposób przyjazny dla środowiska i ludzi.

## – Certyfikowanie budynków to stawianie na zrównoważone praktyki budowlane, które mają minimalny wpływ na środowisko naturalne, co manifestuje się m.in. przez ich efektywność energetyczną, efektywne zarządzanie zasobami wodnymi, stosowanie materiałów o niskim wpływie środowiskowym czy minimalizowanie odpadów budowlanych. – tłumaczy Andrzej Przesmycki, CEO Project Management, firmy zajmującej się wspieraniem inwestorów na każdym etapie procesu inwestycyjnego: od wstępnych analiz, przez projektowanie, po nadzór budowlany.

## Certyfikacja budynków promuje efektywność energetyczną poprzez zastosowanie zaawansowanych technologii, izolacji termicznej i optymalizacji systemów HVAC (ogrzewanie, wentylacja, klimatyzacja). To pomaga obniżyć koszty eksploatacji budynku i zmniejszyć emisję gazów cieplarnianych. Zielone budynki muszą zapewniać odpowiednią jakość powietrza, dostęp do naturalnego oświetlenia i komfort przebywającym w nim mieszkańcom czy pracownikom. W rezultacie, certyfikacja budynków jest narzędziem pozwalającym na tworzenie bardziej ekologicznych, efektywnych energetycznie i komfortowych budynków, które przyczyniają się do ochrony środowiska naturalnego i poprawy jakości życia użytkowników.

## Posiadanie certyfikatu potwierdzającego zrównoważone cechy budynku może zwiększyć jego wartość na rynku nieruchomości. Inwestycje w budynki z certyfikatami stają się atrakcyjniejsze dla potencjalnych najemców i nabywców.

## Certyfikacja budynków w Polsce

Z danych zebranych w raporcie „Zrównoważone certyfikowane budynki”, do marca 2022 w Polsce liczba certyfikowanych budynków osiągnęła prawie 1 400. Pozycję niekwestionowanego lidera – osiągając 81% udziału w rynku – utrzymuje BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*), certyfikat opracowany w Wielkiej Brytanii przez organizację BRE (*Building Research Establishment*). Na drugim miejscu plasuje się amerykański LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*, system certyfikacji rozwijany przez USGBC – *United States Green Building* *Council*, w którym certyfikowanych jest prawie 16% wszystkich budynków. Udział pozostałych czterech certyfikacji – DBNB, WELL, HQE, GBS – oscyluje w granicach 1%[[2]](#footnote-2).

## Czym się różnią certyfikaty LEED i BREEAM?

Dwa najczęściej przyznawane w Polsce certyfikaty – LEED i BREEAM – różnią się między innymi kryteriami oceny. LEED ocenia budynki pod kątem wydajności energetycznej, jakości powietrza wewnątrz, gospodarowania zasobami naturalnymi, a także innych kwestii zrównoważonego rozwoju. BREEAM bada aspekty zrównoważonego projektowania, takie jak zarządzanie, zdrowie i komfort użytkowników, energetykę i transport, a także ekosystemy i materiały.

Obie metody certyfikacji mają ten sam cel: promowanie zrównoważonego budownictwa i eksploatacji budynków, ale różnią się nieco w podejściu i obszarach koncentracji. System LEED daje możliwość certyfikacji praktycznie każdego rodzaju inwestycji, obejmując nowo projektowane budynki, renowacje, wnętrza oraz obiekty deweloperskie. System LEED-NC umożliwia certyfikację różnych typów budynków, takich jak obiekty biurowe, przemysłowe, uniwersyteckie, budynki przeznaczone dla różnych instytucji, hotele oraz inwestycje mieszkaniowe. Z kolei system BREEAM International, stosowany na obszarze Europy, służy do certyfikacji różnych rodzajów obiektów, w tym budynków biurowych, przemysłowych i handlowych. W przypadku innych rodzajów obiektów stosuje się system BESPOKE, co oznacza, że BREEAM Assessor musi zwrócić się do BRE o dostosowanie kryteriów do konkretnego projektu. To podejście ma swoje zalety, ponieważ pozwala lepiej dostosować system do specyfiki danego obiektu. Jednak wadą jest brak ogólnodostępnych wytycznych projektowych i dodatkowe koszty związane z certyfikacją.

## Jak uzyskać certyfikat?

Aby uzyskać certyfikaty LEED i BREEAM, należy przejść przez proces oceny zgodnie z wybranym systemem certyfikacji, co wymaga zaangażowania na każdym etapie tego procesu. Dlatego inwestorzy często decydują się na współpracę z inwestorem zastępczym.

– Uzyskanie certyfikatów LEED czy BREEAM wymaga zrozumienia i spełnienia wielu precyzyjnych kryteriów zrównoważonego budownictwa. Wsparcie inwestora zastępczego oznacza, że inwestor ma do dyspozycji ekspertów, którzy znają te kryteria i pomogą w spełnieniu ich na każdym etapie projektu. – tłumaczy Kaja Sawicka z Project Management. – Inwestor zastępczy pomaga także w identyfikacji najbardziej efektywnych i opłacalnych rozwiązań, które pozwolą zmniejszyć koszty. Dzięki temu inwestor może uniknąć niepotrzebnych wydatków i osiągnąć lepszy zwrot z inwestycji.

Wsparcie inwestora zastępczego obejmuje również zarządzanie projektem zgodnie z wymaganiami certyfikacji. To zapewnia, że proces budowy będzie przebiegać sprawnie i zgodnie z harmonogramem.

1. <https://plgbc.org.pl/wp-content/uploads/2022/04/Zrownowazone-certyfikowane-budynki-2022.pdf>  [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://plgbc.org.pl/wp-content/uploads/2022/04/Zrownowazone-certyfikowane-budynki-2022.pdf>  [↑](#footnote-ref-2)