



” Gospodarka o obiegu zamkniętym w sektorze budownictwa i nieruchomości, czyli maksymalna wartość i minimum odpadów

Karolina Sawczuk

Młodszy Specjalista w Dziale Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

9 października 2023





Wzrost liczby ludności na świecie, wyczerpywanie się zasobów naturalnych i zanieczyszczenie środowiska spowodowały, że świat stanął wobec konieczności rozważenia i zmiany stosowanych jak dotąd sposobów gospodarowania i nawyków konsumpcyjnych. W obliczu grożącej katastrofy klimatycznej, funkcjonowanie w przyszłości dotychczasowego modelu gospodarki liniowej, który jest oparty na taniej produkcji przy założeniu nieograniczonego dostępu do materiałów oraz możliwości produkcji ogromnych ilości śmieci, nie jest możliwe. Budownictwo to jeden z sektorów gospodarki, który nie tylko odpowiada za znaczącą emisję gazów cieplarnianych, ale również jest dużym producentem odpadów - począwszy od początkowej fazy budowy budynku, aż po jego codzienną eksploatację. Ponadto, tylko niewielki procent odpadów budowlanych wraca do obiegu. Rozwiązaniem zapobiegającym powstawaniu odpadów i chroniącym środowisko przy jednoczesnym wzroście gospodarczym, ma być przejście na model gospodarki o obiegu zamkniętym. Nie będzie to jednak możliwe bez wprowadzenia istotnych zmian w sektorze budownictwa i nieruchomości.

Od gospodarki liniowej do gospodarki o obiegu zamkniętym

Gospodarka liniowa to model produkcji i konsumpcji, który polega na wydobywaniu surowców i przetwarzaniu ich na dobra użytkowe, które po zużyciu w większości stają się odpadami. Ten model działalności skupia się na uzyskiwaniu korzyści ekonomicznych (za pomocą tanich materiałów i energii przy założeniu nieograniczonej dostępności do nich) i w konsekwencji w niewielkim stopniu uwzględnia problemy społeczne i ekologiczne. To właśnie w takim systemie funkcjonuje obecnie nadal większość gospodarek na świecie, w tym sektor budowlany.

Gospodarka o obiegu zamkniętym (nazywana również gospodarką cyrkularną, ang. circular economy) to z kolei przeciwieństwo gospodarki liniowej. W tym systemie wykorzystuje się istniejące materiały i produkty tak długo, jak to możliwe. Ponadto po zużyciu, odpady poddaje się recyklingowi, w związku z tym zostają one w gospodarce poprzez ponowne wykorzystanie, a to pozwala na zwiększenie ich wartości. Taki model działalności charakteryzuje hierarchia 3xR:

- *reduce* (redukuj),
- *reuse* (używaj ponownie),
- *recycle* (poddawaj recyklingowi).

Zatem priorytetem w gospodarce obiegowej jest redukcja liczby odpadów i wykorzystywanych surowców, następnie przedłużanie życia surowców, a na końcu dopiero recykling¹, ponieważ uwzględnia się również fakt jego energochłonności.

Wśród korzyści przejścia na gospodarkę o obiegu zamkniętym wymienia się ochronę środowiska, pobudzenie wzrostu gospodarczego i tworzenie nowych miejsc pracy oraz zmniejszenie zależności od surowców importowanych z innych krajów.

¹Czym jest gospodarka obiegu zamkniętego? www.gozwpraktyce.pl [dostęp: 29.09.2023]



Zakłada się, że gospodarka obiegowa w przyszłości powinna zastąpić aktualny model gospodarki liniowej. W tym celu tworzone są różne strategie rozwojowe i inicjatywy zarówno na poziomie Unii Europejskiej, jak i Polski (np. Europejski Zielony Ład, który zakłada, że gospodarka wspólnoty będzie neutralna dla klimatu do 2050 roku).

Zmiany i nowe rozwiązania

Budownictwo odpowiada za ponad 35% wszystkich odpadów w UE². Ponadto w dużej mierze korzysta z surowców, które w przyszłości mogą być coraz bardziej ograniczone. Inną istotną kwestią jest malejąca podaż mieszkań i gruntów o atrakcyjnych lokalizacjach. Z takim problemem mierzą się obecnie duże miasta europejskie takie jak Paryż czy Londyn, a w niedalekiej przyszłości może dotyczyć to również Warszawy.

Wobec takich wyzwań, przejście na gospodarkę w obiegu zamkniętym nie będzie możliwe bez uwzględnienia i wprowadzenia zmian w tym sektorze. Dotyczy to nie tylko sposobu projektowania i wykorzystywanych materiałów przy wznoszeniu nowych budynków, ale również adaptacji i dostosowaniu budynków już istniejących. Jednym z 10 kluczowych priorytetów zawartych w Europejskim Zielonym Ładzie jest właśnie renowacja budynków, która umożliwi ograniczenie emisji i zużycia energii oraz efektywniejsze wykorzystywanie (co jest istotne w przypadku wcześniej wspomnianego problemu malejącej liczby gruntów w miastach). W raporcie ThinkCo „Cyrkularne. GOZ w miastach i nieruchomościach” podkreślono, że prace modernizacyjne umożliwiają zwiększenie wartości wewnętrznej nieruchomości w długim terminie oraz zmniejszają nacisk na zabudowę terenów zielonych.

Obecnie w przypadku remontu związanego ze zmianą funkcji budynku nadal tańszym sposobem jest wyburzenie i wybudowanie obiektu od nowa³. Wprowadzanie gospodarki obiegowej wymusi w branży zmianę takich praktyk, ponieważ zgodnie z zasadą 3xR należy przede wszystkim zredukować powstawanie nowych odpadów, emisję gazów i wykorzystanie nowych surowców.

W gospodarce obiegu zamkniętego podkreśla się wagę dbałości o trwałość i żywotność budynków. Budynek powinien być zaprojektowany w taki sposób, żeby możliwa była w przyszłości zmiana jego funkcji użytkowej lub dostosowanie do zmieniających się realiów bez znaczących prac remontowych lub renowacyjnych, tym samym ograniczając koszty i zużycie zasobów. Przykładowo, budynki o funkcji biurowej mogłyby z łatwością zostać dostosowane do funkcji mieszkaniowej lub handlowej i na odwrót. Istotne stanie się przewidywanie różnych sposobów wykorzystania budynku.

Kolejną kwestią jest eliminacja odpadów budowlanych. W gospodarce o obiegu zamkniętym, nawet po zakończeniu eksploatacji budynku, wszystkie materiały powinny zostać wykorzystane ponownie. Oznacza to często konieczność szukania różnych rozwiązań i stosowanie zupełnie nowych materiałów, takich jak np. beton konopny. Innym cyrkularnym rozwiązaniem jest

²Jak UE chce osiągnąć gospodarkę o obiegu zamkniętym do 2050 r.? www.europarl.europa.eu/news/pl/headlines/priorities/gospodarka-o-obiegu-zamknietym [dostęp: 4.10.2023]

³Zielony Ład na rynku nieruchomości: Gospodarka o obiegu zamkniętym www.thinkco.pl/zielony-lad-goz/ [dostęp: 4.10.2023]



tworzenie budynków z takich elementów, które w przyszłości pozwalają na demontaż i wykorzystanie ich w innych projektach, bez ponoszenia dodatkowych kosztów. Przykładem takiego działania może być projekt Circle House powstający w duńskim mieście Lisbjerg. Celem projektu jest, aby 90% materiałów użytych do budowy budynków mogło zostać zdemontowane i ponownie wykorzystane w innych budynkach, przy jednoczesnym zachowaniu odpowiednich walorów estetycznych i ekonomicznych.

Podsumowanie

Przejsie na gospodarkę obiegu zamkniętego w sektorze budownictwa i nieruchomości na pewno będzie stanowiło spore wyzwanie dla całej branży, szczególnie na polskim rynku. Szansą, oprócz aspektów ekologicznych, jest możliwość powstania nowych przedsiębiorstw i miejsc pracy dla osób zajmujących się renowacją budynków czy recyklingiem materiałów budowlanych. Konieczne będzie jednak podniesienie wiedzy i świadomości społecznej w zakresie zmian klimatu i koncepcji gospodarki o obiegu zamkniętym oraz wprowadzenie zmian m.in. technologicznych, które umożliwią stworzenie odpowiednich warunków do przeprowadzenia takiej transformacji.



Karolina Sawczuk
Młodszy Specjalista w Dziale Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości
e-mail: karolina.sawczuk@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.