



” Wpływ ESG na rynek nieruchomości w Polsce

Klaudia Jastrzębska

Koordynator Projektu Bazy Danych Budynków

ANALIZA CENTRUM AMRON

10 marca 2025





W ostatnich latach pojęcie ESG (Environmental, Social, and Governance) zyskało na znaczeniu, wpływając na wiele branż, w tym na rynek nieruchomości. Wyzwania stojące przed rynkiem nieruchomości są niezwykle zróżnicowane i kompleksowe. Budownictwo w Europie ma ogromny wpływ na środowisko, odpowiadając za blisko połowę całkowitego zużycia energii, około połowę wydobywanych surowców, a także za jedną trzecią zużycia wody oraz generowanie odpadów. Te dane podkreślają skalę oddziaływania sektora budowlanego na zasoby naturalne i ekosystem, wskazując na konieczność podjęcia działań na rzecz jego zrównoważonego rozwoju. Odpowiedzialne podejście do zarządzania tymi zasobami, jak również wdrażanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, może stanowić klucz do zminimalizowania negatywnego wpływu tej branży na środowisko.

Czym jest ESG?

ESG jest to skrót od trzech kluczowych obszarów, które stanowią fundamenty odpowiedzialności biznesowej:

Environmental (środowiskowy) – dotyczy działań mających na celu ochronę środowiska, zminimalizowanie wpływu działalności gospodarczej na przyrodę m.in. o efektywność energetyczną budynków, zastosowanie nowoczesnych systemów grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, zarządzanie odpadami, zużycie wody czy stosowanie zielonych technologii. Budynki powinny zmierzać w kierunku neutralności węglowej, eliminując lub minimalizując emisje gazów cieplarnianych zarówno podczas budowy jak i użytkowania budynków.

Social (społeczny) – odnosi się do wpływu działalności na społeczeństwo, obejmuje to m.in. dostępność mieszkań dla różnych grup społecznych, zapewnienie bezpieczeństwa i zdrowia użytkownikom, a także przestrzeń do integracji społecznej.

Governance (ład korporacyjny) – obejmuje kwestie zarządzania i transparentności procesów biznesowych, w tym etyki, zgodności z przepisami prawa oraz odpowiedzialności zarządów m.in. przestrzeganie standardów budowlanych, przejrzystość transakcji oraz odpowiedzialność za decyzje dotyczące rozwoju projektów.

ESG a rynek nieruchomości

Wpływ ESG na rynek nieruchomości w Polsce ma charakter wielowymiarowy. Z jednej strony jest odpowiedzią na globalne wyzwania związane ze zmianami klimatycznymi, z drugiej strony jest wynikiem rosnącej świadomości inwestorów i konsumentów w zakresie zrównoważonego rozwoju.


1. Zielone budownictwo i efektywność energetyczna

Jednym z kluczowych aspektów ESG w nieruchomościach jest tzw. zielone budownictwo, które koncentruje się na tworzeniu budynków energooszczędnych i przyjaznych dla środowiska. W Polsce, podobnie jak w innych krajach, rośnie zapotrzebowanie na biurowce i mieszkania, które spełniają wysokie normy ekologiczne.

2. Społeczna odpowiedzialność oraz integracja z lokalną społecznością

ESG to również dbałość o aspekt społeczny. W Polsce, podobnie jak w wielu innych krajach, rośnie zapotrzebowanie na mieszkania, które są nie tylko funkcjonalne, ale także dostępne dla szerokiej grupy użytkowników. Inwestorzy oraz deweloperzy zaczynają zwracać większą uwagę na:

- Zróżnicowanie oferty mieszkaniowej, uwzględniające potrzeby różnych grup społecznych, w tym osób starszych, rodzin z dziećmi czy osób z niepełnosprawnościami.
- Integrację przestrzeni publicznych z przestrzenią mieszkaniową, np. przez tworzenie parków, przestrzeni rekreacyjnych, czy miejsc do pracy zdalnej.

- 
- Poprawę dostępności transportu publicznego oraz infrastruktury, co ma znaczenie zarówno dla komfortu mieszkańców, jak i dla zmniejszenia emisji spalin.

3. Zarządzanie nieruchomościami i transparentność procesów

W zakresie zarządzania, zasady ESG wpływają na organizację procesów związanych z budową, zarządzaniem oraz sprzedażą nieruchomości. Przejrzystość, zgodność z prawem oraz odpowiedzialność w zarządzaniu projektami są kluczowe dla budowania zaufania wśród inwestorów i użytkowników. Elementy te obejmują:

- Przestrzeganie standardów budowlanych i ochrony środowiska.
- Zapewnienie zgodności z lokalnymi przepisami i regulacjami.
- Zrównoważony rozwój inwestycji, uwzględniający długofalowy wpływ na otoczenie.

Raportowanie ESG

Raportowanie ESG jest procesem cyklicznym, który ma na celu regularne dostarczanie informacji o postępach firmy w zakresie zrównoważonego rozwoju. Kluczowe etapy tego procesu to:

1. Zbieranie danych: Organizacje muszą zebrać odpowiednie dane dotyczące wszystkich obszarów ESG, co może obejmować pomiar emisji CO₂, analizę zużycia wody, informacje o politykach zatrudnienia czy bezpieczeństwie pracy.
2. Wybór wskaźników: Ważne jest określenie, jakie wskaźniki będą raportowane. Może to obejmować wskaźniki związane z efektywnością energetyczną, różnorodnością w miejscu pracy, stopniem przestrzegania standardów etycznych w łańcuchu dostaw itd.
3. Analiza i ocena: Zgromadzone dane muszą zostać odpowiednio przeanalizowane i ocenione, aby wykazać postępy organizacji w realizacji celów ESG. Analiza ta pomaga również w identyfikacji obszarów wymagających poprawy.
4. Opracowanie raportu: Raport ESG jest tworzony na podstawie zebranych danych i wyników analizy. W raporcie przedstawiane są osiągnięcia firmy, wyzwania, cele na przyszłość oraz konkretne działania, które firma podejmuje w zakresie ESG. Raport jest zazwyczaj przedstawiany w formie publicznego dokumentu dostępnego dla interesariuszy.
5. Audyt i weryfikacja: Często raporty ESG są poddawane audytowi przez zewnętrznych audytorów, aby zapewnić ich rzetelność i wiarygodność. Weryfikacja pozwala na potwierdzenie, że firma spełnia wymagane normy i zasady ESG.

Raportowanie ESG pozwala firmom na budowanie zaufania wśród inwestorów, konsumentów i innych interesariuszy. Jest również sposobem na wykazanie, że firma aktywnie angażuje się w zrównoważony rozwój i ma świadomość wpływu swojej działalności na społeczeństwo oraz środowisko. Dodatkowo, raportowanie ESG staje się coraz częściej wymaganiami regulacyjnym, zwłaszcza w Unii Europejskiej, gdzie firmy są zobowiązane do publikowania danych dotyczących swoich działań w tym zakresie.

26 lutego 2025 r. Komisja Europejska ogłosiła pakiet Omnibus I, który jest pierwszym pakietem uproszczeń w obszarze zrównoważonego rozwoju. Zadaniem tego pakietu jest zmniejszenie obciążenia administracyjnego przedsiębiorstw w Unii Europejskiej. Propozycje znajdujące się w przedstawionym pakiecie nie są jeszcze ostateczne, obecnie są na etapie negocjacji w Radzie Unii Europejskiej oraz Parlamencie Europejskiego.



Podsumowanie

Kryteria ESG mają coraz większy wpływ na rynek nieruchomości w Polsce, zmieniając sposób projektowania, budowania i użytkowania budynków. Zrównoważony rozwój, odpowiedzialne zarządzanie oraz troska o środowisko stają się nie tylko trendem, ale także koniecznością, zarówno z perspektywy inwestorów, jak i mieszkańców. Dbanie o parametry ESG w kontekście nieruchomości jest kluczem do sukcesu na współczesnym rynku, który wymaga bardziej odpowiedzialnych i świadomych decyzji biznesowych.



KLAUDIA JASTRZĘBSKA

Koordinator Projektu Bazy Danych Budynków

e-mail: klaudia.jastrzebska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomościami. Od ponad 20 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.