

Jak ekologia wkroczyła do przestrzeni magazynowych? Ekspert Cushman & Wakefield przedstawia pionierskie badanie rynku magazynowego

Ponad 80% najemców pyta o proekologiczne rozwiązania w magazynach, z czego 60% chciałoby, aby obiekt posiadał eko-certyfikat – wynika z badania przeprowadzonego przez międzynarodową firmę Cushman & Wakefield, która opublikowała raport pt. „Industrial Goes Green” w całości poświęcony ekologicznym rozwiązaniom w sektorze magazynowym.

Rynek magazynowy, szczególnie w ostatnim czasie, rozwija się niezwykle dynamicznie. Magazynów oraz fabryk przybywa w szybkim tempie i coraz częściej wpisują się one w trend rozwoju zrównoważonego budownictwa, kładącego szczególny nacisk na ochronę środowiska. O tym, jak ekologia stała się częścią rynku magazynowego, przeczytamy w raporcie Cushman & Wakefield pt. „Industrial Goes Green”. W raporcie przeanalizowano najefektywniejsze eko-rozwiązania, a także oszacowano koszty i czas zwrotu z inwestycji dla przykładowego budynku magazynowego.

Droga do ekologii

Jak zaznacza Joanna Sinkiewicz, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych w Cushman & Wakefield, jeszcze do niedawna stosowanie rozwiązań przyjaznych środowisku nie było zbyt popularne, bo oznaczało to dodatkowe wydatki: *Niekorzystna relacja pomiędzy kosztem a potencjalnymi korzyściami wynikającymi z użytkowania powierzchni, nie mogła przekonać najemców skoncentrowanych na najmach krótkoterminowych. Deweloperzy natomiast – przy ogromnej konkurencji rynkowej – zdecydowanie bardziej skoncentrowani byli na walce cenowej. Obiekty przyjazne środowisku, o specyfikacji przekraczającej standard rynkowy, przez wiele lat nie były popularne. Na szczęście z biegiem czasu takie rozwiązania zyskały na znaczeniu. Powodem są przede wszystkim realne oszczędności dla najemców i deweloperów i zdecydowanie niższe koszty użytkowania obiektów tego typu. Eko-rozwiązania po prostu się opłacają.*

Przełom w kwestii eko-rozwiązań dokonał się dzięki projektom „pre-let”, które dają możliwość modyfikacji projektu i negocjacji specyfikacji technicznej obiektu przed wybudowaniem inwestycji” – mówi Joanna Sinkiewicz – Takie obiekty są także wynajmowane na dłuższy czas, co dodatkowo sprzyja w tej sytuacji. Niektórzy deweloperzy już teraz decydują się ponieść koszt niektórych inwestycji w zakresie rozwiązań ekologicznych.

Jak dodaje Ryszard Gwóźdź, Senior Industrial Technical Manager w Cushman & Wakefield, autor raportu, jeszcze niedawno decyzja o skali inwestycji dewelopera w zakresie eko-rozwiązań zależała głównie od tego, czy dane rozwiązanie można było uznać za podniesienie wartości budynku oraz

Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Natalia Bodziony
Triple PR
Tel: +48 534 931 911
e-mail: natalia.bodziony@triplepr.pl

czy sprzyjało ono budowaniu wizerunku. Ten ostatni element szczególnie przybrał na sile na przestrzeni ostatnich kilkunastu miesięcy. Wpływ na to mają również międzynarodowe fundusze inwestycyjne, nabywające obiekty przemysłowe w Polsce.

Dla kapitału zagranicznego rozwiązaniem proekologiczne i zielone certyfikaty są wyznacznikiem jakości, a co za tym idzie również wartości projektu. Jest to więc dodatkowa motywacja dla deweloperów aktywnych na polskim rynku, by swoje obiekty przygotowywać zgodnie ze standardami wymaganymi przez międzynarodowe systemy certyfikacji – mówi Ryszard Gwóźdź.

Zielone certyfikaty

Dobrym potwierdzeniem, że magazyn jest „eko” są certyfikaty takie jak BREEAM lub LEED, które świadczą o tym, że budynek przemysłowy został zaprojektowany i zbudowany zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Całkowita liczba obiektów certyfikowanych systemem BREEAM i LEED w Polsce wynosi 139, co stanowi 16% wszystkich budynków magazynowych w kraju. Nie jest to więc jeszcze standard, ale zdaniem ekspertów wkrótce tak właśnie się stanie: *Ekologia pojawia się już w przypadku każdego dużego projektu realizowanego w formule „pre-let”.* W naszej opinii liczba certyfikowanych budynków będzie stale rosła – mówi Joanna Sinkiewicz – *Podobne zjawisko miało miejsce wcześniej na rynku powierzchni biurowych. Na realizację obiektów w systemie BREEAM coraz częściej decydują się duzi gracze rynkowi. To jeden z najistotniejszych trendów na rynku nieruchomości przemysłowych w ostatnim roku.*

Eko-technologie przyszłości

Raport firmy Cushman & Wakefield to nie tylko opis eko-magazynów. Autorzy przedstawili w nim wyniki swojego pionierskiego, kompleksowego badania rynku powierzchni magazynowych pod kątem stosowanych rozwiązań ekologicznych w budynkach przemysłowych. Do udziału w badaniu zaproszono wszystkich czołowych deweloperów magazynowych działających w Polsce. Analizie poddano takie zagadnienia jak: stosowanie odzysku ciepła ze sprężarek powietrza, oświetlenia LED, fotowoltaika, gruntowe wymienniki ciepła, pompy ciepła, destratyfikatory powietrza, izolacyjność ścian i dachów. Sprawdzone także wykorzystanie wody szarej oraz CO₂ jako czynnika chłodniczego, a także użycie wody opadowej.

Dodatkowo raport zawiera krótkie wprowadzenie do wspomnianych zagadnień, zalety i wady poszczególnych rozwiązań oraz propozycje dalszych ulepszeń. Analiza i wyniki badania zostały wzbogacone przykładami praktycznego zastosowania rozwiązań ekologicznych w magazynach w Polsce.

Cały przychód uzyskany od partnerów raportu przedstawiających przykłady ekologicznych rozwiązań w konkretnych projektach zostanie przekazany na realizację celów Fundacji na rzecz Efektywnego Wykorzystania Energii. Wśród deweloperów, którzy wsparli tę inicjatywę znaleźli się

Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Natalia Bodziony
Triple PR
Tel: +48 534 931 911
e-mail: natalia.bodziony@triplepr.pl



7R, CTP, GLP, Logikor, Panattoni Europe, Prologis oraz SEGRO. Z tego miejsca chcieliśmy im bardzo podziękować.

Pełen raport można pobrać pod linkiem: <https://info.cushmanwakefield.com/l/263412/2020-09-08/32j41y>

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 53 tysiące pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2019 roku jej przychody wyniosły 8,8 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji można uzyskać na stronie: www.cushmanwakefield.com lub na Twitterze: [@CushWakeCE](https://twitter.com/CushWakeCE)

Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Natalia Bodziony
Triple PR
Tel: +48 534 931 911
e-mail: natalia.bodziony@triplepr.pl