

Marcelina Zapotoczna*

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Marek Szture**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

GREEN BUILDING – WYZWANIE DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH (PRZYPADEK OLSZTYNA)

STRESZCZENIE

W artykule przedstawiono ideę zielonego budownictwa mieszkaniowego oraz jego znaczenia na polskim rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem olsztyńskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Celem badania było zebranie opinii wśród deweloperów realizujących inwestycje mieszkaniowe na terenie Olsztyn na temat zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego. Wyniki badania ankietowego wykazały, że na terenie Olsztyna firmy deweloperskie nie wykazują zainteresowania zrównoważonym budownictwem. Realizacja wyzwań stawianych przez zrównoważone budownictwo mieszkaniowe wymaga zasadniczych zmian w sposobie myślenia wszystkich uczestników tego rynku.

Słowa kluczowe: zielone budownictwo mieszkaniowe, rozwój zrównoważony, rynek mieszkaniowy

Wprowadzenie

Sama idea zrównoważonego rozwoju stała się jednym z głównych obszarów zainteresowań społeczności międzynarodowej, a jednocześnie bodźcem do zapew-

* Adres e-mail: imz@uwm.edu.pl.

** Adres e-mail: marsz@uwm.edu.pl.

nienia wzrostu gospodarczego i dobrobytu społeczeństwom w sposób uwzględniający zachowanie środowiska naturalnego. Jako istotne miejsce w działaniach zmierzających do realizacji założeń zrównoważonego rozwoju wskazane zostało energooszczędne, a równocześnie zapewniające komfort użytkownika zrównoważone budownictwo.

W artykule przedstawiono opinie olsztyńskich deweloperów budowlanych na temat zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego. Zebrano je w wyniku badania ankietowego, w którym wzięło udział 11 przedsiębiorstw.

1. Koncepcja zrównoważonego rozwoju jako przesłanka zielonego trendu w budownictwie mieszkaniowym

Idei zrównoważonego budownictwa nie można rozpatrywać w oderwaniu od zrównoważonego rozwoju, i odwrotnie. Koncepcja zrównoważonego rozwoju wypracowana przez The World Commission on Environment and Development w 1987 r. została oparta na założeniu dążenia do pełnego zaspokojenia potrzeb obecnego pokolenia bez zmniejszania potencjału przyszłych pokoleń. Podstawą głównego nurtu zrównoważonego myślenia jest zachowanie równowagi między trzema wymiarami: środowiskowym, społecznym i ekonomicznym. Na bazie takiej koncepcji powiązań wielu badaczy analizowało ich wpływ na różne dziedziny życia¹. W Strategii Zrównoważonego Rozwoju UE² (przyjętej w 2001 r. i odnowionej w 2006 r.) za cel postawiono sobie osiągnięcie większej spójności i efektywności w dążeniach do wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju. Jako istotne miejsce realizacji zasad zrównoważenia wskazano w „Inicjatywie rynków pionierskich dla Europy”³ zrównoważone budownictwo. Zostało ono uznane za jeden z sześciu rynków podatnych na inno-

¹ S. Anand, A. Sen, *Human Development and Economic Sustainability*, „World Development” 2000, vol. 28, no. 12, s. 2029–2049; S.M. Torras, *An Ecological Footprint Approach to External Debt Relief*, „World Development” 2003, vol. 31, no. 12, s. 2161–2171; M.P. Bansal, *From Issues to Actions: The Importance of Individual Concerns and Organizational Values in Responding to Natural Environmental Issues*, „Organization Science” 2003, vol. 14, no. 5, p. 510–527; tenże, *Evolving Sustainably: A Longitudinal Study of Corporate Sustainable Development*, „Strategic Management Journal” 2005, vol. 26, no. 3, p. 197–218; D. Pujari, *Eco-Innovation and New Product Development: Understanding the Influences on Market Performance*, „Technovation” 2006, vol. 26, no. 1, p. 76–85.

² *Przegląd strategii UE dotyczącej trwałego rozwoju (EU SDS) – Odnowiona strategia*, Rada Unii Europejskiej 10917/06 AF/me 1 DG I Bruksela, 26 czerwca 2006 r. (27.06.) (OR. En)10917/06.

³ KOM(2007)860, *Inicjatywa rynków pionierskich dla Europy*, Komisja Europejska, Bruksela 2007.

wacje i posiadających duży potencjał rozwojowy. Kolejnym ważnym dokumentem był „Europejski plan naprawy gospodarczej”⁴, w którym wskazano działania priorytetowe dla zrównoważonego budownictwa, takie jak podniesienie efektywności energetycznej budynków, stosowanie wyrobów budowlanych spełniających kryteria środowiskowe oraz czystych technologii⁵. Z kolei wymagania stawiane materiałom budowlanym, jak również kwestie zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych zostały ujęte w „Planie działania na rzecz zasobooszczędnej Europy”⁶.

Wyzwaniem dla wszystkich uczestników rynku budownictwa mieszkaniowego stało się harmonizowanie i równoważenie wszystkich aktywności gospodarczych, społecznych i środowiskowych w obrębie sektora budownictwa.

2. Istota zielonego budownictwa mieszkaniowego

Sektor budownictwa postrzegany jest jako jeden z głównych obszarów aktywności człowieka. Stosowanie zasad zrównoważonego rozwoju w tym sektorze odnosi się do procesów budowlanych i zarządzania powstałymi budynkami przez cały cykl ich życia. Wielu badaczy uważa, że „budowanie jest jedną z najbardziej rozrzućnych materiałowo, energochłonnych i zanieczyszczających środowisko aktywności człowieka. Użytkowanie budynków wiąże się ze znaczącym, bezpośrednim i pośrednim wpływem na środowisko”⁷. Kwestie związane ze zrównoważonym budownictwem opisuje Green Building Council⁸, podkreślając, iż niezwykle istotne przy realizacji zielonych inwestycji jest wykorzystywanie innowacyjnych technologii pozwalających na zwiększenie efektywności energetycznej, a tym samym na obniżenie kosztów utrzymania budynków w czasie cyklu ich życia. Szacuje się, że koszt energii jest największy wśród kosztów operacyjnych⁹.

⁴ KOM(2008)800, *Europejski plan naprawy gospodarczej*, Bruksela 2008.

⁵ L. Czarniecki, J. Tworek, S. Wall, *Budownictwo zrównoważone w Polsce*, http://www.inzynier-budownictwa.pl/wydarzenia,o_tym_sie_mowi,artykul,budownictwo_zrownowazone_w_polsce,5418 (16.04.2015).

⁶ COM(2011) 571 NAT/529, *Plan działania na rzecz zasobooszczędnej Europy*, Bruksela 2012.

⁷ J. Kronenberg, T. Bergier, *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Fundacja Sendzimira, Kraków 2010 s. 150.

⁸ *What is Green Building and Why Does it Matter?*, Europe Regional Network, <http://plgbc.org.pl/publikacje> (15.04.2015).

⁹ „*Climate Change: Implications for Building*, s. 16–17, <http://www.gbpn.org/newsroom/report-climate-change-implications-buildings> (15.04.2015).

Według Environmental Protection Agency¹⁰ zielone budynki dobrze zaprojektowane i wykonane na bazie zrównoważonych materiałów mogą przyczynić się nie tylko do efektywniejszego wykorzystania energii, ale również efektywniejszego wykorzystania wody i innych zasobów, poprawić efektywność pracy i nauki oraz ochronę zdrowia, a także zmniejszyć ilość odpadów i zanieczyszczeń. Potrzebę transformacji budownictwa mieszkaniowego w budownictwo zrównoważone podkreślano w Strategii Innowacyjności i Efektywności Gospodarki¹¹.

Nie ulega wątpliwości, że rozwój zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego ma zmniejszyć negatywne oddziaływanie budynków na środowisko naturalne przy jednoczesnym zapewnieniu efektywności ekonomicznej i racjonalnego zużycia zasobów naturalnych¹².

3. Opinia olsztyńskich deweloperów na temat zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego

3.1. Założenia metodyczne badań

Chcąc lepiej zrozumieć zachowania przedsiębiorstw realizujących inwestycje mieszkaniowe na terenie Olsztyna w odniesieniu do kwestii zielonego budownictwa, przeprowadzono w 2015 r. badanie ankietowe. Celem badania było zebranie opinii deweloperów na temat zrównoważonego/zielonego budownictwa mieszkaniowego. Zakres przestrzenny badania nie był przypadkowy, bowiem warunki przyrodnicze miasta czynią go wyjątkowym. Miasto zlokalizowane jest w granicach obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski”. Bogactwo cennych pod względem przyrodniczym elementów i obszarów sprawia, że realizacja takich inwestycji winna być szczególnie istotna dla miasta.

Bazę przedsiębiorstw zbudowano na podstawie danych z portali internetowych: www.deweloper.org.pl i www.panoramafirm.pl. W pierwszym etapie wyselekcjonowano takie, które w drodze wywiadu telefonicznego zadeklarowały udział w badaniu. Główną przyczyną odmowy uczestniczenia w badaniu był brak wiedzy na badany temat. Do wybranej grupy 25 przedsiębiorstw został wysłany pocztą elek-

¹⁰ www.epa.gov/greenbuilding (15.04.2015).

¹¹ *Strategii Innowacyjności i Efektywności Gospodarki. „Dynamiczna Polska 2020”*, Ministerstwo Gospodarki, Warszawa 2013, s. 24.

¹² L. Czarnecki, J. Tworek, S. Wall, *Budownictwo zrównoważone...*

troniczną kwestionariusz ankietowy, który został tak zaprojektowany, aby zebrać dane na temat świadomości i akceptacji respondentów dla realizacji zielonego budownictwa mieszkaniowego i aby czynniki mające wpływ na realizację zielonych inwestycji mieszkaniowych można było analizować w kontekście odpowiedzialnych środowiskowo postaw.

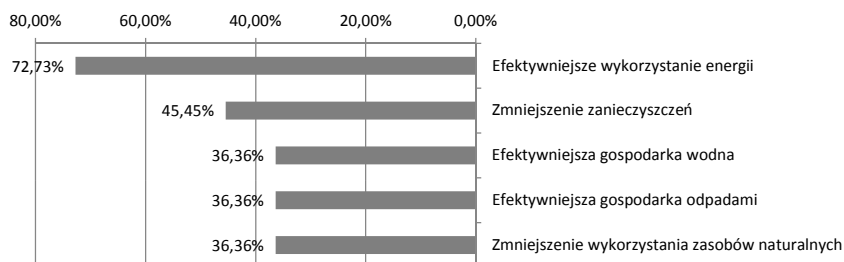
W tym miejscu należy podkreślić, że w badaniu zastosowano dwa terminy: „budownictwo zrównoważone” i *green building* z uwagi na to, że nie ma jednolitej definicji zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego, przedsiębiorcy częściej posługują się terminem *green building*, a także dlatego, że budownictwo zrównoważone najpowszechniej nazywane jest zielonym budownictwem. Ponadto, wzięto pod uwagę opinię w tej sprawie Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego¹³.

3.2. Analiza olsztyńskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych

Ankietę wypełniło 11 przedsiębiorstw. Tylko dwa z nich realizowały zielone inwestycje mieszkaniowe. Było to pasywne budownictwo jednorodzinne, w którym specjalizował się jeden z badanych i który zadeklarował kontynuowanie swojej działalności (tj. w perspektywie 1–3 lat). W przypadku drugiego przedsiębiorstwa brak wymiernych korzyści nie dawał podstaw do angażowania się w przyszłości w tego typu projekty.

Respondentów zapytano o to, jak rozumieją zrównoważone/zielone budownictwo mieszkaniowe. Żaden z nich nie udzielił odpowiedzi „nie wiem”, ale jednocześnie żaden nie zaproponował innego ujęcia zagadnienia niż przytoczone w ankiecie, mimo że 18,2% nie zgodziło się z zaproponowaną definicją.

Rysunek 1. Procesy harmonizacyjne na rzecz zrównoważonego budownictwa



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

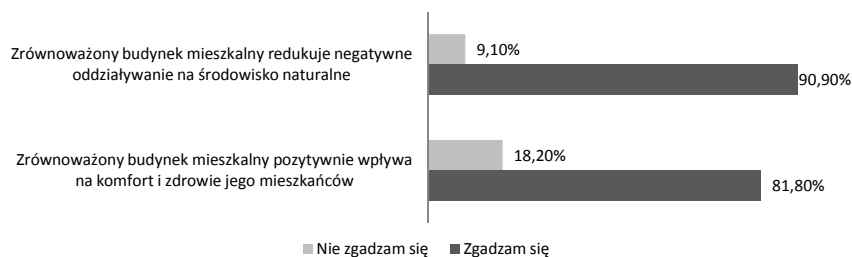
¹³ www.psbe.pl (19.04.2015).

Wymagania stawiane zrównoważonemu budownictwu nakierowane są na projektowanie i użytkowanie budynków tak, by były one energooszczędne, zużywały jak najmniej zasobów naturalnych i wytwarzały jak najmniej odpadów w czasie całego cyklu życia obiektu.

Większość olsztyńskich przedsiębiorców za priorytet w dążeniu do zrównoważenia w budownictwie mieszkaniowym uznała oszczędność energetyczną (72,73%). Kolejną często wskazywaną cechą było zmniejszenie zanieczyszczeń (45,45%). W dalszej kolejności wyróżniono: podniesienie efektywności gospodarki wodnej, recykling materiałów budowlanych oraz zmniejszenie wykorzystania zasobów (36,36%) (rysunek 1).

Wśród głównych wyróżników budownictwa zrównoważonego wymienia się oszczędność energetyczną, komfort zamieszkiwania, który należy rozumieć jako komfort cieplny, akustyczny, wizualny, oraz wysoką jakość powietrza, a także poszanowanie środowiska naturalnego¹⁴. Tezę tę potwierdziło 90,9% ankietowanych deweloperów, zdaniem których zrównoważone budownictwo mieszkaniowe redukuje negatywne oddziaływanie na środowisko naturalne, jak również (w ocenie 81,2% ankietowanych) pozytywnie wpływa na komfort i zdrowie mieszkańców (rysunek 2).

Rysunek 2. Efekty realizacji zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

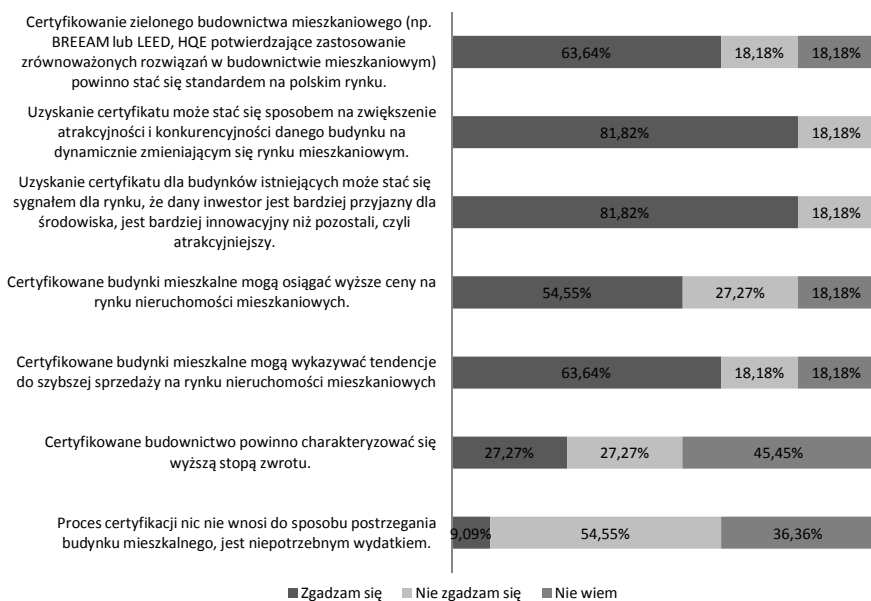
Potwierdzeniem efektywności energetycznej i zrównoważenia zastosowanych rozwiązań w budynkach mieszkalnych jest uzyskanie certyfikatu. Zdaniem 45,45% ankietowanych proces certyfikacji powinno rozpoczynać się na etapie planowania,

¹⁴ Kryteria te podaje Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego: www.plgbc.org.pl (20.04.2015).

zaś 27,27% uważa, że na etapie projektowania inwestycji. Do procesu certyfikacji po zrealizowaniu przystąpiłoby 27,27% ankietowanych.

Na rysunku 3 przedstawione zostały odpowiedzi respondentów na temat znaczenia i roli certyfikatów w zielonym budownictwie mieszkaniowym. Zdaniem 63,64% olsztyńskich deweloperów certyfikowanie powinno stać się standardem na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Natomiast zaledwie 9,09% respondentów uważa, że proces ten nic nie wnosi do sposobu postrzegania budynku, jest jedynie niepotrzebnym wydatkiem. Z kolei według 81,82% uzyskanie certyfikatu (dla budynków istniejących czy dopiero projektowanych) może stać się sposobem na zwiększenie atrakcyjności i konkurencyjności na dynamicznie zmieniającym się rynku mieszkaniowym.

Rysunek 3. Znaczenie i rola certyfikowania zielonego budownictwa mieszkaniowego



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

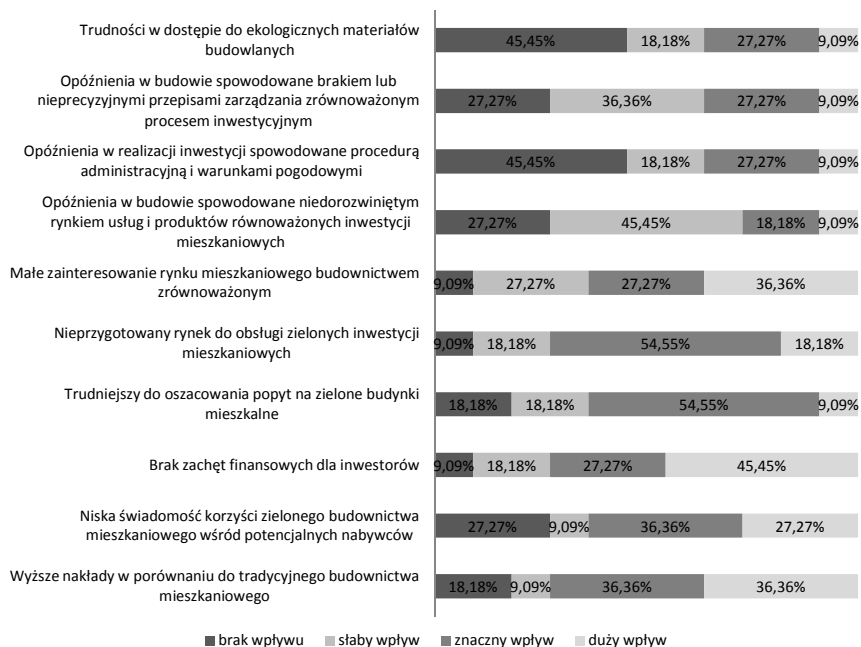
Należy jednak podkreślić, że w budynkach nowo projektowanych łatwiej jest zastosować rozwiązania istotne dla uzyskania certyfikatu. Zdaniem większości an-

kietowanych (81,82%) uzyskanie certyfikatu dla budynków już istniejących może stać się sygnałem dla rynku, że dany inwestor jest bardziej przyjazny dla środowiska i dla społeczności, bardziej innowacyjny niż pozostali, tj. atrakcyjniejszy. Ponad połowa (54,55%) ankietowanych deweloperów uważała, że certyfikowane budynki mieszkalne mogą wykazywać tendencje do osiągnięcia wyższych cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zdaniem 63,64% respondentów uzyskanie certyfikatu może się przyczynić do szybszej sprzedaży budynków mieszkalnych.

Deweloperów zapytano również o koszty realizacji zielonego budynku mieszkalnego związane z zastosowaniem innowacyjnych rozwiązań technologicznych. Grupa 27,27% ankietowanych odpowiedziała, że „nie wie”, o ile więcej kosztuje budowa zielonego budynku w porównaniu do standardowego. Pozostali wskazali dwa przedziały kosztowe, tj. 5,1–10,0% (36,36%) i 15,1–20,0% (27,27%). Zdaniem większości deweloperów największy wpływ na ponoszone koszty ma stosowanie odpowiednich materiałów charakterystycznych dla zrównoważonego budownictwa (63,64%) oraz nowych rozwiązań technologicznych (54,55%). Jednocześnie zakładano, że ponosząc wyższe koszty na etapie projektowania i budowy, można wygenerować znaczące korzyści w przyszłości, do których zaliczono wzrost wartości obiektu (45,45%) oraz obniżenie kosztów utrzymania obiektu, np. w wyniku oszczędności energetycznej, zużycia wody (63,64%). Prawie 91% badanych uważało, że zielone budynki mieszkalne powinny w długim okresie wykazywać tendencję zmniejszania kosztów utrzymania, co pozwoli na zwrot poniesionej w początkowym etapie inwestycji nadwyżki kosztów, która to została uwzględniona w cenie budynku mieszkalnego.

Wyniki oceny rentowności zielonych inwestycji ukazują przyczynę braku zainteresowania ze strony ankietowanych tego typu projektami. Ich zdaniem największy wpływ na rentowność ma brak zachęt finansowych dla inwestorów (45,45%). Znaczny wpływ ma trudny do oszacowania popyt na zielone budynki mieszkalne (54,55%) oraz nieprzygotowany rynek do obsługi zielonych inwestycji mieszkaniowych (54,55%). Zdaniem największej grupy badanych wpływu nie mają mogące wystąpić opóźnienia w realizacji inwestycji spowodowane procedurą administracyjną i warunkami pogodowymi. Na podstawie wyników badania ankietowego można dostrzec obawy przedsiębiorców wynikające z nieznanego i nieuporządkowanego, dopiero rozwijającego się olsztyńskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Charakterystykę odpowiedzi przedstawiono na rysunku 4.

Rysunek 4. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji zielonego budynku mieszkalnego



Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Deweloperów poproszono również o wskazanie trudności występujących w funkcjonowaniu rynku zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie. Prawie wszyscy (90,90%) za największą trudność uznali niską świadomość społeczeństwa w zakresie korzyści użytkowania zielonego budownictwa mieszkaniowego. Dość duża grupa (36,4%) uważała, że nie ma zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców, co też może wynikać z braku zachęt finansowych. Co czwarty badany sądził, że na rynku występuje problem z fachowcami i materiałami niezbędnymi do realizacji zielonych inwestycji.

Podsumowanie

Wyniki badań wskazują, że na olsztyńskim rynku mieszkaniowym firmy deweloperskie nie wykazują zainteresowania zrównoważonym budownictwem. Realizacja

zacja wyzwań stawianych przez zrównoważone budownictwo mieszkaniowe wymaga zasadniczych zmian, do których należy zaliczyć zmianę w sposobie myślenia wszystkich uczestników rynku mieszkaniowego. Zdaniem ankietowanych budownictwo zrównoważone z uwagi na stosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych oraz wykorzystywanie materiałów budowlanych jest relatywnie tańsze od tradycyjnego, co przy niskiej zamożności społeczności Olsztyna wymaga stworzenia rynku zachęt dla podejmowania zielonych inwestycji. Do najważniejszych czynników mogących pozytywnie wpłynąć na decyzje o realizacji zielonego budynku mieszkalnego jest prognozowane przez ankietowanych obniżenie kosztów eksploatacyjnych przy długim okresie użytkowania, co pozwala na zwrot poniesionej w pierwszym etapie inwestycji nadwyżki kosztów projektowania i budowy odzwierciedlonej w cenie budynku. Uczestnicy badania wskazali na występowanie licznych trudności dla funkcjonowania zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego w Olsztynie, co powoduje niedostrzeganie potencjalnych korzyści wynikających z uzyskania certyfikatu kojarzonego ze zrównoważonymi budynkami. Na podstawie wyników badania można stwierdzić, że zachowanie większości deweloperów olsztyńskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych (81,82%) wskazuje na brak akceptacji zielonych rozwiązań inwestycyjnych przy pełnej świadomości zielonych kwestii mieszkaniowych.

Szczególne uwarunkowania przyrodnicze Olsztyna nie miały wpływu na zachowania uczestników rynku budownictwa mieszkaniowego. Bez silnych bodźców wsparcia zrównoważone budownictwo mieszkaniowe pozostanie na rynku olsztyńskim jedynie w sferze planów.

Literatura

„*Climate Change: Implications for Buildings*” *Climate Change: Implications for Buildings*, <http://www.worldgbc.org>.

Anand S., Sen A., *Human Development and Economic Sustainability*, „World Development” 2000, vol. 28, no. 12.

Bansal M.P., *Evolving Sustainably: A Longitudinal Study of Corporate Sustainable Development*, „Strategic Management Journal” 2005, vol. 26, no. 3.

Bansal M.P., *From Issues to Actions: The Importance of Individual Concerns and Organizational Values in Responding to Natural Environmental Issues*, „Organization Science” 2003, vol. 14, no. 5.

COM(2011) 571 NAT/529, *Plan działania na rzecz zasobooszczędnej Europy*, Bruksela 2012.

- Czarnecki L., Tworek J., Wall S., *Budownictwo zrównoważone w Polsce*.
KOM(2007)860, *Inicjatywa rynków pionierskich dla Europy*, Komisja Europejska, Bruksela 2007.
KOM(2008)800, *Europejski plan naprawy gospodarczej*, Bruksela 2008.
Kronenberg J., Bergier T., *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Fundacja Sendzimir, Kraków 2010.
Przegląd strategii UE dotyczącej trwałego rozwoju (EU SDS) – Odnowiona strategia, Rada Unii Europejskiej 10917/06 AF/me 1 DG I Bruksela, 26 czerwca 2006 r. (27.06.) (OR. En)10917/06.
Pujari D., *Eco-Innovation and New Product Development: Understanding the Influences on Market Performance*, „Technovation” 2006, vol. 26, no. 1.
Strategii Innowacyjności i Efektywności Gospodarki. „Dynamiczna Polska 2020, Ministerstwo Gospodarki, Warszawa 2013.
Torras S.M., *An Ecological Footprint Approach to External Debt Relief*, „World Development” 2003, vol. 31, no. 12, 2003
What is Green Building and Why Does it Matter?, Europe Regional Network, <http://plgbc.org.pl/publikacje>.
www.epa.gov/greenbuilding.
www.psbe.pl.

GREEN BUILDING – A CHALLENGE FOR RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET (CASE STUDY: OLSZTYN)

Abstract

The article presents the concept of residential green building and its significance for the Polish real estate market, with focus on Olsztyn’s residential real estate market. The aim of the study was to collect opinions from developers realizing housing investments in Olsztyn concerning sustainable residential construction. The results of the survey indicated that in Olsztyn developers show no interest in sustainable building. Meeting challenges posed by sustainable residential construction requires fundamental changes in the way of thinking on the part of all market participants.

Keywords: residential green building, sustainable development, housing market

JEL Code: R31

Translated by Marcelina Zapotoczna

