

Biuletyn informacyjny w sprawie badania postaw dotyczących efektywności energetycznej i zrównoważonego budownictwa:

SZUKAJĄC PROSTOTY W ZŁOŻONYM ŚWIECIE

Niniejszy dokument zawiera sprawozdanie z badania postaw inwestorów, deweloperów i właścicieli-użytkowników budynków w odniesieniu do efektywności energetycznej. Badanie pokazuje, iż podejście do takich kwestii jak oszczędzanie energii czy korzyści w obszarze reputacji firmy różni się pomiędzy poszczególnymi decydentami. Dodatkowo, badanie wykazało, że zmieniająca się legislacja, ceny energii i normy budowlane komplikują podejmowanie decyzji. W konsekwencji, sektor ten poszukuje zrozumiałych i skutecznych rozwiązań.

Rozstrzygająca kwestia

Konsumpcja energii podczas budowy i użytkowania nieruchomości przyczynia się, według badań brytyjskich, do blisko 50% światowych emisji dwutlenku węgla, co pomaga wyjaśnić, dlaczego efektywność energetyczna budynków zyskuje takie zainteresowanie ze stron ustawodawców na szczeblu krajowym i międzynarodowym.

Dyrektywa UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków zawiera postanowienie, iż wszystkie nowe budynki komercyjne muszą być neutralne pod względem emisji dwutlenku węgla do 2019 r., natomiast dyrektywa UE w sprawie efektywności energetycznej wymaga od państw członkowskich aktywniejszej postawy, np. poprzez ustanawianie krajowych celów w zakresie efektywności energetycznej, wdrażanie nowych planów oszczędzania energii czy publikowanie danych o wydajności energetycznej danego kraju.

W istocie, rządy krajów skandynawskich, jak również Niemiec i Wielkiej Brytanii, ustanawiają jeszcze surowsze normy, dążąc do przejścia od budynków o zerowej emisji dwutlenku węgla do budynków „energy plus”, które generują więcej energii niż zużywają.

Podczas gdy większość uwagi skupia się na nowych budynkach, nowe dyrektywy obejmą też istniejące obiekty, w nieuchronny sposób wymagając poprawy gorszych wskaźników wydajności energetycznej. Przykładowo, brytyjska ustawa o energii z 2011 r. wprowadzi do 2018 roku zakaz wynajmowania budynków, które nie spełniają wymaganej normy efektywności energetycznej.

Sprawy komplikuje dodatkowo fakt, iż ceny energii rosną nadal w niepokojącym tempie, które zwiększa jeszcze długoterminowy ogólnoswiatowy wzrost gospodarczy i coraz mniejsze zapasy. ▶

RUUKKI

Energy-efficient steel solutions for better LIVING. WORKING. MOVING.

Ostatecznym rezultatem takiego kierunku rozwoju jest to, że bez względu, czy firma posiada setki budynków czy tylko jeden, efektywność energetyczna będzie miała znaczący i coraz większy wpływ na rentowność.

Perspektywa rynkowa

Zdając sobie sprawę ze znaczenia tego tematu, Ruukki zleciło niedawno przeprowadzenie w Europie badania wśród osób podejmujących decyzje w grupie inwestorów, deweloperów i właścicieli-użytkowników nieruchomości, które ma pomóc w zrozumieniu ich postaw w odniesieniu do efektywności energetycznej, na które składa się m.in.:

- poziom świadomości
- postrzegane korzyści
- przyjmowanie rozwiązań
- problemy i bariery

Dodatkowo, celem badania była próba zrozumienia, w jakim stopniu firmy dążyły do spełnienia podstawowych uregulowań energetycznych w porównaniu z inwestowaniem w wydajność energetyczną ponad wymagany poziom, by zyskać dodatkowe korzyści.

W ujęciu ogólnym, badanie pokazało, że bez względu na to, czy dotyczyło ono inwestora zarządzającego portfelem nieruchomości, dewelopera wprowadzającego projekt na rynek czy właściciela-użytkownika planującego kolejne centrum dystrybucji lub fabrykę, temat efektywności energetycznej jest coraz częściej na porządku dziennym.

Podczas gdy każda z tych trzech grup posiada własne, odmienne punkty widzenia, postawy i horyzonty czasowe, łączy je przekonanie, że efektywność energetyczna to kwestia, którą muszą się zająć.

Takie przekonanie było szczególnie częste wśród właścicieli-użytkowników nieruchomości, zarówno komercyjnych, jak i przemysłowych. Dla tych przedsiębiorców, nieruchomości nie są głównym przedmiotem działalności, a w konsekwencji wiele osób z tej grupy badanych ma poczucie, że brakuje im wewnątrz firmy wiedzy umożliwiającej podejmowanie optymalnych decyzji.

Jeśli chodzi o analizę postrzeganych korzyści, jakie dają efektywne energetycznie budynki, można je

podzielić na cztery główne grupy:

- niższe koszty energii
- zarządzanie ryzykiem
- korzyści w obszarze reputacji firmy
- zabezpieczenie nakładów inwestycyjnych

Niższe koszty energii

Zapewne nie zabrzmi to zaskakująco, że wobec rosnących cen energii, najczęściej wymienianą korzyścią jest możliwość znacznego obniżenia kosztów bieżących dzięki zmniejszeniu zużycia energii.

Firmy wskazywały zarówno na oszczędność energii – przy pomocy takich środków jak lepsza izolacja i efektywniejsze systemy ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji – jak również na nowe technologie generowania energii, np. systemy fotowoltaiczne.

Co interesujące, wiele firm, które zaledwie 5 lat temu uważały takie oszczędności energii za mało istotne, dzisiaj sądzi, że jest to nieodparty argument wobec gwałtownego wzrostu cen energii.

Zainteresowanie obniżką kosztów energii w zależności od typu decydentów



Zarządzanie ryzykiem

Drugi obszar korzyści stanowi zarządzanie ryzykiem, na które składa się wiele tematów koncentrujących się wokół zabezpieczenia inwestycji na przyszłość i uniknięcia negatywnych skutków.

Najważniejsza jest potrzeba odniesienia się do nadchodzących zmian legislacyjnych, przepisów podatkowych i motywacyjnych. Podczas gdy wiele badanych firm przyznało, iż brak im jasności co do szczegółów dotyczących ww. kwestii, mają one świadomość wprowadzania uregulowań prawnych zarówno na szczeblu Unii Europejskiej, jak i na szczeblach krajowych, co oznacza, że obowiązkiem



firm będzie zapewnienie, by nowe budynki były zgodne z wdrażanymi przepisami.

Co więcej, cele związane z wydajnością energetyczną budynków i emisjami dwutlenku węgla wywołują sporo poruszenia wśród przedsiębiorców, szczególnie tych, którzy posiadają wiele budynków, jak również tych z sektorów zużywających duże ilości energii, np. z branży produkcyjnej.

Firmy dysponujące starszymi nieruchomościami obawiają się kar – obawy te zwiększa jeszcze postrzeganie modernizacji budynków jako kosztownej.

Pozostając przy kwestii zarządzania ryzykiem, pojawia się rosnące zainteresowanie systemami certyfikacji budynków, takimi jak BREEAM, LEED czy DGNB. Jest to szczególnie ważne na rynku pierwotnym, gdzie wielu najbardziej atrakcyjnych najemców wymaga spełnienia takich norm jakości.

Certyfikacja jest ogólnie postrzegana pozytywnie jako niezależna „pieczęć aprobaty” dla dobrze zaprojektowanych i wydajnych budynków, co ma pozytywny wpływ na ich przyszłą wartość.

Niemniej jednak, ilość i pozorna złożoność systemów, z których każdy ma kilka poziomów, budzi poczucie frustracji. Sprzyja to powstaniu niepokojącego wrażenia, że proces certyfikacji jeszcze dodatkowo zwiększy i tak spore koszty budynku.

Zainteresowanie zarządzaniem ryzykiem w zależności od typu decydentów



Korzyści w zakresie reputacji firmy

Trzecia kategoria powiązana jest ściśle z szerszym tematem zrównoważonego rozwoju i można ją opisać jako korzyści dla reputacji firmy czy pozytywne skutki uboczne.

W szczególności, dla firm zaangażowanych w kwestię odpowiedzialności społecznej biznesu, bardziej wydajne i zrównoważone budynki stanowią

integralną część szerszego dążenia do podejmowania działań mających pozytywne oddziaływanie społeczne, ekonomiczne i środowiskowe.

Inną wymienianą korzyścią jest większy komfort i produktywność wynikająca z bardziej „inteligentnych” i wydajnych budynków, które zapewniają lepszą jakość powietrza i kontrolę temperatury, co z kolei pozwala stworzyć lepsze środowisko pracy dla pracowników, klientów czy gości.

Zainteresowanie korzyściami w zakresie reputacji w zależności od typu decydentów



Zabezpieczenie nakładów inwestycyjnych

Ostatnią grupę korzyści można opisać jako korzyści dotyczące nakładów inwestycyjnych. Wielu przedsiębiorców stwierdziło, że inwestowanie w bardziej zaawansowane i efektywne energetycznie nieruchomości stanowi narzędzie ochrony przyszłej wartości odsprzedaży nieruchomości, zwiększające ich atrakcyjność dla przyszłych nabywców i najemców oraz pomagające zabezpieczyć przyszłą wartość majątku.

Zainteresowanie zabezpieczeniem nakładów inwestycyjnych w zależności od typu decydentów



Tempo zmian

W związku z rosnącym poziomem świadomości można bezstronnie stwierdzić, że efektywność energetyczna budynków staje się dominującym trendem wśród przedsiębiorstw.

Niemniej jednak, kilka elementów wywołujących obawy i frustrację powoduje, że tempo zmian jest wolniejsze od oczekiwanego i poddaje w wątpliwość osiągalność celów w zakresie redukcji emisji dwutlenku węgla i zużycia energii. Kwestie te stanowią wyzwanie dla organów rządowych, ustawodawców i specjalistów branżowych.

Zasadniczym źródłem obaw jest nieprzewidywalna i szybko zmieniająca się sytuacja prawna, z regularnie podlegającymi zmianom przepisami podatkowymi i motywacyjnymi.

Mając poczucie, że „słupki bramki przesuwają się”, przedsiębiorcom trudniej jest podejmować decyzje, co robić.

Przykładem może być wycofanie taryf gwarantowanych w niektórych krajach, karzące w ten sposób firmy, które zainwestowały w rozwiązania generujące energię.

Jako główna kwestia podnoszony jest brak wiarygodnych i bezstronnych informacji. Panuje wrażenie, że temat ten jest w pewien sposób nadmiernie eksploatowany i został przejęty przez konsultantów, producentów, instytucje certyfikujące i organy regulacyjne, często udzielające sprzecznych porad.

Metoda badania:

Badanie Ruukki dotyczące postaw wobec energooszczędnego i zrównoważonego budownictwa pozwoliło firmie zdobyć głębsze rozeznanie tematu.

Badanie przeprowadzono w czerwcu i lipcu 2012 r. w Wielkiej Brytanii, Niemczech, Szwecji i Polsce.

Wywiady telefoniczne zostały przeprowadzone z kadrą kierowniczą w 3 typach firm:

- właściciele-użytkownicy (m.in. firmy produkcyjne, handel detaliczny, logistyka, etc.)
- spółki deweloperskie
- inwestorzy z rynku nieruchomości

Badanie zrealizowała firma Context Consulting z siedzibą w Wielkiej Brytanii.

Przesadny szum czy rzeczywistość?

Przechodząc do konkretnych rozwiązań, według badanych istnieje ogromna oferta produktów reklamowanych jako gwarancja efektywności energetycznej. Podczas gdy same w sobie mogą one być dobre, wywołują jeszcze większe zamieszanie.

Pojawia się też brak związku między deklarowaną a faktyczną wydajnością. Najczęściej zarzut ten związany jest ze skomplikowanymi i kosztownymi systemami, które nie spełniają oczekiwań firm, ponieważ albo są nieodpowiednie do danych zastosowań, albo brak instrukcji doprowadził do ich niewłaściwego użytkowania.

Czynniki te utrudniają władzom firm popieranie argumentów biznesowych na rzecz efektywności energetycznej, która wykracza poza spełnienie podstawowych przepisów.

Potrzeba jasności

Kluczowym wynikiem badania jest stwierdzenie, iż istnieje konflikt między zamiarami firm dotyczącymi czerpania korzyści z efektywności energetycznej budynków a różnymi przeszkodami stojącymi im na drodze.

Aby je pokonać, potrzebne są jasne, wiarygodne informacje oraz rzetelne, przystępne rozwiązania.

Na następnej stronie znajdziesz rozwiązania Ruukki – zrozumiałe i efektywne – ułatwiające podjęcie decyzji.



Rozwiązanie Ruukki: tworzenie długotrwałej wartości

Celem Ruukki jest wniesienie prostoty do złożonego świata, służąc firmom pomocą w optymalizacji efektywności energetycznej i zwiększeniu długotrwałej wartości ich budynków.

Kluczowe znaczenie ma dewiza informowania klientów, która ułatwia im podejmowanie właściwych decyzji dotyczących efektywności energetycznej, zamiast inwestowania w nieodpowiednie rozwiązania.

Firma Ruukki, wywodząca się z Finlandii, gdzie zimny klimat stawia prawdziwe wyzwania, zawsze dostrzegała potrzebę korzystania z nowych źródeł energii. Prace te są kontynuowane także obecnie, dzięki ponad 200 specjalistom z działu badań i rozwoju, którzy opracowują innowacyjne rozwiązania

Długoterminowe zobowiązanie Ruukki do zrównoważonego rozwoju jest powszechnie znane, a spółka zajmuje czołową pozycję wśród producentów stali notowanych w indeksie Dow Jones Sustainability. Roczne emisje dwutlenku węgla w firmie, pochodzące z produkcji stali, są o 250 000 ton mniejsze od średnich emisji UE w tym sektorze.

Proste, ale skuteczne rozwiązania

Całościowe podejście Ruukki koncentruje się na zapewnieniu, że cały budynek jest efektywny energetycznie w maksymalnie możliwym stopniu, łącząc rozwiązania dla fundamentów, konstrukcji szkieletowej, konstrukcji dachowych i ściennych.

Do takich rozwiązań należą energooszczędne płyty warstwowe Ruukki, tworzące wyjątkowo szczelną i efektywną obudowę, która może przynieść roczne oszczędności kosztów ogrzewania na poziomie 30%.

Podobnie, nadające się do całkowitego recyklingu i ponownego użycia płyty Ruukki® life to płyty warstwowe, które pomagają zebrać punkty niezbędne dla certyfikacji BREEAM i LEED.

Jeśli chodzi o generowanie energii, Ruukki dysponuje systemem Ruukki Liberta® Solar w postaci oferty zintegrowanych kasetonów fotowoltaicznych, łączących walory estetyczne z funkcjonalnymi, a także palami Ruukki®energy, zapewniającymi efektywne ogrzewanie przy pomocy ciepła gruntowego.

Dotrzymując obietnicy

Uznając potrzeby klientów w zakresie wsparcia technicznego, Ruukki oferuje usługi doradcze obejmujące konsultacje, planowanie, projektowanie i badania budynków.

Narzędzia symulacyjne Ruukki pozwalają klientom optymalizować wydajność energetyczną ich budynków na etapie projektowania i podejmować świadome decyzje co do pożądanego poziomu inwestycji.

Po ukończeniu budynku, Ruukki świadczy usługi walidacyjne mające na celu zmierzenie faktycznej wydajności energetycznej, a w przypadku płyt energooszczędnych dostarcza gwarancje szczelności poświadczane przez niezależnych rzeczoznawców.

Specjalizacja Ruukki obejmuje stale i budownictwo ze stali. Dostarczamy naszym klientom energooszczędne rozwiązania ze stali, które zapewniają lepsze warunki życia, pracy i przemieszczania się.