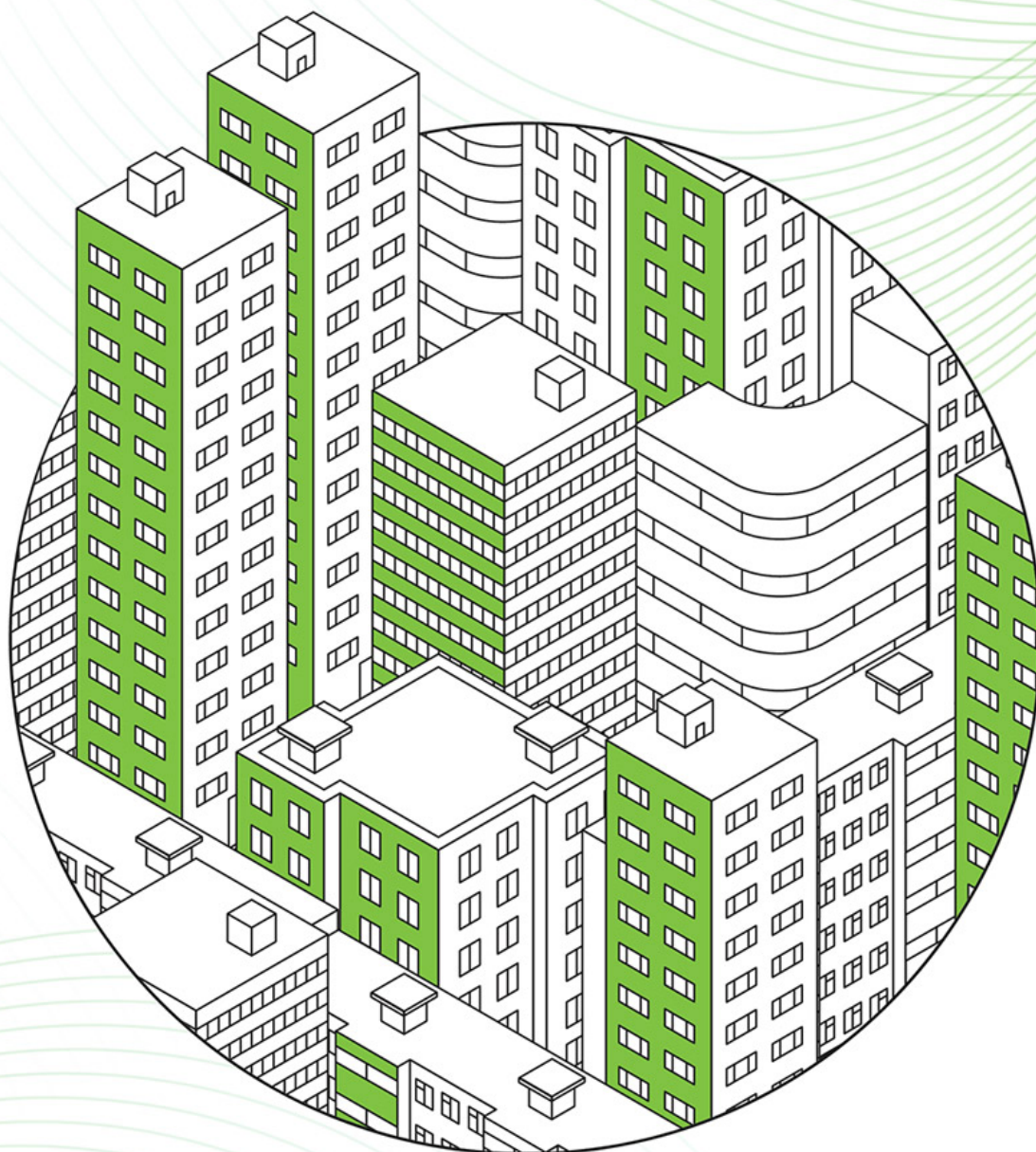


Deloitte.



16. edycja

REal Knowledge Newsletter

Zmiany wynikające z pakietu Fit for 55 dla sektora nieruchomościowego - dlaczego redukcja emisji z budynków jest tak istotna?

Emisje związane z budynkami stanowią blisko 40% wszystkich emisji CO₂. Szacuje się, że w okresie 2020-2050 powierzchnia użytkowanych budynków wzrośnie o 75%. Podobnie jak w pozostałych obszarach - również tutaj potrzeba podwyższenia ambicji celów redukcyjnych z well below 2°C na 1,5°C.

W Polsce oraz w całej Europie Środkowej istnieją wyzwania związane z efektywnością energetyczną budynków. Znacząca część budynków w Polsce (75%) nie jest efektywna, podobnie jak w całym regionie. Ponadto, ponad 85% budynków w Polsce zostało zbudowanych przed 2001 r., co stanowi dodatkowe wyzwanie w kontekście modernizacji i adaptacji do nowych standardów ekologicznych.

Transformacja obiektów publicznych oraz zabytkowych będzie szczególnie trudna. Istnieje również ryzyko osieroconych aktywów, które może prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości. Jednakże już teraz obserwuje się wyższy popyt na budynki "zielone".

W najbliższym czasie zapowiada się wiele zmian dotyczących nowych standardów dla sektora nieruchomościowego. To nie tylko regulacje z pakietu Fit for 55, ale także wprowadzenie nowych wytycznych SBTi Buildings w drugim kwartale 2024 roku

także będzie miało istotne konsekwencje dla tego sektora. Wymagać one będą ustanowienia ambitnych celów redukcji emisji zarówno z etapu użytkowania, jak i emisji wbudowanych. Również kluczowe wymagania taksonomiczne narzucają wysokie standardy dla nowych budynków oraz procesów renowacji. Budynki zgodne z taksonomią muszą być bardziej energooszczędne oraz korzystać z materiałów zdolnych do obiegu zamkniętego (cyrkularnego). W przypadku renowacji musi nastąpić ograniczenie zapotrzebowania na energię pierwotną na poziomie nie mniejszym niż 30%.

Wdrożenie nowych wymogów wynikających z zapisów Fit for 55 może mieć jednak bezpośredni jak i pośredni istotny wpływ dla zarządzających budynkami. Redukcja emisji z budynków jest kluczowym celem, zważywszy na ich znaczący udział w emisji CO₂. Regulacje wynikające z pakietu Fit for 55 wprowadzają szereg przepisów mających na celu zwiększenie efektywności energetycznej i ograniczenie emisyjności

budynków. Zgodnie z nowymi regulacjami, eliminacja paliw kopalnych z budynków stanie się koniecznością w ciągu najbliższych 5 lat, co może generować znaczne potrzeby kapitałowe dla właścicieli budynków, zwłaszcza między rokiem 2027 a 2030. Wynajmujący także mogą odczuć wzrost kosztów, co wymaga szczegółowej analizy wpływu na ich budżety i inwestycje w aktywa budynków.

Jakie zmiany czekają sektor nieruchomościowy w związku z wprowadzeniem nowych regulacji proponowanych przez pakiet Fit for 55?

Nowe regulacje dotyczące nowych, jak i już istniejących budynków to: Nowy system handlu emisjami (ETS2) obejmujący budynki, transport drogowy i mały przemysł (rewizja dyrektywy ETS) – już zaadaptowana i obowiązująca od 2027 roku; Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD); Dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej (EED);

Dyrektywa w sprawie odnawialnych źródeł energii (RED) oraz Dyrektywa w sprawie opodatkowania energii (ETD).

Nowy system handlu emisjami

Zgodnie z najnowszymi przepisami dotyczącymi nowelizacji dyrektywy ETS, planowane jest wprowadzenie nowego systemu handlu emisjami (ETS2), obejmującego budynki, transport drogowy oraz mały przemysł. Nowy system, którego wejście w życie przewidziano na 2027 rok, skoncentrowany jest na podmiotach emitujących paliwa kopalne w sektorach nieobjętych obecnie unijnym systemem EU ETS.

Kluczowym aspektem implementacji jest wprowadzenie podwyżek cen paliw kopalnych, bez konieczności zakupu uprawnień ETS przez właścicieli budynków. System uwzględni również Rezerwę Stabilności Rynkowej (MSR), mającą na celu ograniczenie ryzyka gwałtownych wzrostów cen. W sytuacji podwojenia ceny, planowane jest uwolnienie dodatkowych 50 milionów pozwoleń, a przy potrojeniu - 150 milionów. Ponadto, w przypadku przekroczenia ceny pozwoleń 45 EUR (skorygowanej o inflację), przewiduje się dostarczenie dodatkowych 20 milionów pozwoleń. Brak jest ustalonego limitu cenowego, co otwiera możliwość przekroczenia 45 EUR, zwłaszcza w sytuacji istnienia wystarczającego popytu. Proponowany system zakłada podniesienie kosztów korzystania z paliw kopalnych w sektorze budownictwa, szczególnie w kontekście np. ogrzewania gazowego. Planowany termin wejścia w życie to 2027 rok, chyba że średnia cena gazu w okresie styczeń-czerwiec 2026

roku przekroczy 106 €/MWh, wtedy system zostanie uruchomiony w 2028 roku. W praktyce, taki scenariusz oznaczałby istotne podniesienie kosztów, podobne do tego obserwowanego w 2022 roku, mimo że obecnie ceny gazu na europejskim rynku ustabilizowały się poniżej 30 €/MWh.

Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków

Proponowane zmiany wprowadzone przez dyrektywę w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD), która jest na etapie negocjacji trójstronnych, mają na celu rewolucję ekologiczną w sektorze budowlanym. Nowa dyrektywa proponuje wprowadzenie kilku nowych standardów, które pomogą w ocenie energetycznej budynków i pozwolą na kontrolę ich poziomu dostosowania do nowych regulacji. Pierwszy standard to standard budynków zeroemisyjnych (ZEB), który precyzyjnie określi maksymalne poziomy zużycia energii pierwotnej w zależności od strefy klimatycznej. Wprowadzenie tego standardu ma na celu zminimalizowanie emisji dwutlenku węgla i zwiększenie wykorzystania źródeł odnawialnych. Kolejnym standardem wprowadzonym przez dyrektywę będą minimalne standardy wydajności energetycznej (MEPS) przewidujące nowy system klasyfikacji budynków na poziomie UE, który zostanie wdrożony do 2025 roku. Budynki o zerowej emisji energii będą przypisane do najwyższej klasy (A), stanowiąc etykietę w krajowych certyfikatach energetycznych. Następną nowością to certyfikaty efektywności energetycznej (EPCs), które wprowadzą obowiązek posiadania certyfikatu

energetycznego w chwili sprzedaży lub wynajmu budynku, a także umieszczenie informacji o klasie energetycznej we wszystkich ogłoszeniach. Dyrektywa przewiduje także: wycofanie paliw kopalnych w systemach ogrzewania i chłodzenia, który dyrektywa zakłada do 2035 roku, z możliwością przedłużenia do 2040 roku w wyjątkowych przypadkach; wprowadzenie wykorzystania energii słonecznej w budynkach, która będzie promowana poprzez obowiązek instalacji paneli słonecznych na dachach nowych budynków publicznych i komercyjnych, a także istniejących budynków podczas znacznych remontów oraz automatyzację systemów kontroli budynków, która przewiduje niższe progi instalacji systemów automatyzacji w budynkach niemieszkalnych od 2030 roku, a także wprowadzenie obowiązku instalacji w nowych budynkach mieszkalnych od 2025 roku. Nowa regulacja przewiduje również rozbudowę infrastruktury ładowania w budynkach oraz rozbudowę infrastruktury ładowania dla samochodów elektrycznych i rowerów w budynkach, obejmując nowe obiekty i te przechodzące znaczne remonty.

Dyrektywa w sprawie energii odnawialnej

Zmiany wynikające z dyrektywy w sprawie energii odnawialnej (RED) zakładają zwiększenie udziału energii odnawialnej w budynkach o co najmniej 49% do 2030 roku, przy jednoczesnym wprowadzeniu stopniowego wzrostu udziału energii odnawialnej dla ogrzewania i chłodzenia.

Dodatkowo przewiduje wprowadzenie prawnie wiążącego corocznego wzrostu udziału energii odnawialnej na poziomie krajowym wynoszącego 0,8% do 2026 roku, a następnie wyższego poziomu 1,1% od 2026 do 2030 roku. Również każde państwo członkowskie będzie miało indywidualnie określone dodatkowe wskaźniki wzrostu.

Dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej

Proponowana dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej (EED) datowana na 2024 rok, wprowadza zobowiązanie do modernizacji co najmniej 3% łącznej powierzchni budynków publicznych rocznie. Modernizacje te muszą być zgodne ze standardem nearly zero-energy lub zero-emission. Stawka 3% obliczana jest na podstawie ogólnej powierzchni użytkowej budynków o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 250 m², które nie spełniają standardów zero-energy od 1 stycznia 2024 roku.

Dyrektywa dotycząca opodatkowania energii

Dyrektywa dotycząca opodatkowania energii (ETD) aktualnie przechodzi przez proces negocjacji. Planuje się dostosowanie opodatkowania paliw w zależności od poziomu emisji, wraz z unijną zmianą stawek opodatkowania paliw do 2033 roku.

Podsumowując, nowe dyrektywy stawiają przed właścicielami budynków i instytucjami publicznymi ambitne cele związane z efektywnością energetyczną i redukcją emisji.

Regulacje często są szczegółowe i wymagające pod względem interpretacji. Choć wiele z nich jest wciąż w fazie negocjacji na poziomie ustawodawczym, to już dziś warto zapoznać się z proponowanymi wymaganiami i dostosować swoje cele zrównoważonego rozwoju, do proponowanych zmian. Kwestia implementacji przepisów do prawa krajowego to tylko kwestia czasu, ponieważ cele na 2030 rok Unia Europejska określiła jasno i będzie starała się, aby do tej daty było widać wyraźną różnicę w emisyjności budynków.

Wprowadzenie tych wymogów może być wyzwaniem, ale jednocześnie stwarza możliwość stworzenia bardziej zrównoważonego środowiska i bardziej efektywnego sektora budowlanego. Podróż ku zrównoważonemu rozwojowi już się rozpoczęła, a śledzenie najnowszych wymogów płynących z regulacji unijnych jest szansą na sprostanie wymogom i odpowiednie przygotowanie się do zbliżających się zmian.

Zapraszamy do kontaktu z autorami artykułu:

Marta Bijak-Haiduk

Partner, Head of Real Estate,

Deloitte Legal

Email: mbijakhaiduk@deloittece.com

Tomasz Gasiński

Director

Sustainability Consulting Central Europe

Deloitte Risk Advisory

Email: tgasinski@deloittece.com

Enrika Gawłowska-Nabożny

Associate, Real Estate,

Deloitte Risk Advisory

Email: egawlowska@deloittece.com

Nazwa Deloitte odnosi się do jednej lub kilku jednostek Deloitte Touche Tohmatsu Limited, („DTTL”) i jej firm członkowskich oraz ich jednostek stowarzyszonych (zwanych łącznie „organizacją Deloitte”). DTTL (zwana również „Deloitte Global”), jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane są prawnie odrębnymi, niezależnymi podmiotami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne podmioty wobec osób trzecich. DTTL, jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów. Więcej informacji można znaleźć na stronie: www.deloitte.com/about.

Deloitte to marka używana przez około 415 000 specjalistów zatrudnionych w niezależnych firmach na całym świecie, współpracujących w toku świadczenia usług rewizji finansowej, atestacyjnych, doradztwa gospodarczego, finansowego, w zakresie zarządzania ryzykiem i podatkami oraz usług pokrewnych na rzecz wybranych klientów. Firmy te są członkami Deloitte Touche Tohmatsu Limited, prywatnej spółki z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji, zarejestrowanej w Anglii i Walii (zwanej „DTTL” lub „Deloitte Global”). DTTL, wyżej wymienione firmy członkowskie oraz podmioty z nimi powiązane tworzą „organizację Deloitte”. Każda firma członkowska DTTL wraz ze swoimi podmiotami powiązanymi świadczy usługi w określonych obszarach geograficznych i podlega przepisom prawa oraz regulacjom branżowym kraju lub krajów, na terenie których działa. Każda firma członkowska DTTL ma indywidualną strukturę organizacyjną, odpowiadającą przepisom prawnym, regulacjom, praktyce zwyczajowej i specyfice kraju prowadzenia działalności i może świadczyć usługi profesjonalne na jego terytorium za pośrednictwem swoich podmiotów powiązanych. Nie wszystkie firmy członkowskie DTTL i podmioty z nimi powiązane świadczą pełną gamę usług. Zgodnie z zasadami i regulacjami dotyczącymi rachunkowości budżetowej, pewne usługi mogą być niedostępne dla klientów korzystających z usług atestacyjnych. DTTL i wszystkie firmy członkowskie wraz ze swoimi podmiotami powiązanymi są prawnie odrębnymi, niezależnymi jednostkami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne jednostki wobec osób trzecich. DTTL, jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich. Organizacja Deloitte jest globalną siecią niezależnych firm, nie stanowi spółki cywilnej ani innego rodzaju podmiotu gospodarczego. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów.

Powyższa publikacja zawiera jedynie informacje natury ogólnej. Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL”), globalna sieć jej firm członkowskich oraz jednostek z nimi powiązanych (zwanych łącznie „organizacją Deloitte”) nie świadczą za jej pośrednictwem profesjonalnych usług ani nie udzielają profesjonalnych porad. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań, które mogą mieć wpływ na finanse lub działalność firmy, należy skorzystać z porady specjalisty.

Nie składamy żadnych oświadczeń, nie udzielamy gwarancji ani nie podejmujemy zobowiązań (jawnych ani dorozumianych) dotyczących dokładności i kompletności informacji zawartych w niniejszej publikacji. DTTL, jej firmy członkowskie, podmioty z nimi powiązane, ich pracownicy oraz agenci nie ponoszą odpowiedzialności za straty lub szkody, wynikające bezpośrednio lub pośrednio z wykorzystania niniejszej publikacji. DTTL i jej firmy członkowskie oraz podmioty z nimi powiązane stanowią oddzielne i niezależne podmioty prawne.