**Zielone galerie handlowe w Polsce. Wdrożenia ESG w branży retail.**

**Zgodnie z raportem CBRE już co trzeci inwestor zwraca uwagę na to, czy przyszłe aktywa są zgodne z polityką zrównoważonego rozwoju. Ponad połowa największych graczy gotowa jest zapłacić nawet do 20 proc. więcej za zasoby uwzględniające rozwiązania ESG[[1]](#footnote-1). Postawę proekologiczną doceniają również klienci. W Polsce aż 59 proc. kupujących byłaby skłonna zmienić centrum handlowe, gdyby konkurencja zaczęła wdrażać politykę zrównoważonego rozwoju i dbać o środowisko[[2]](#footnote-2). Polityka ESG w branży retail przestała być tylko obowiązkiem legislacyjnym, a stała się poważną przewagą konkurencyjną. Jak wygląda wdrożenie ESG na polskim rynku?**

Wraz z przyjęciem w 2019 roku strategii Europejskiego Zielonego Ładu Unia Europejska wdraża regulacje zmierzające do pełnej neutralności klimatycznej. Kolejnym krokiem na tej drodze jest dyrektywa o sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (CSRD - Corporate Sustainability Reporting Directive) opublikowana w grudniu 2022 roku. Nakłada ona na państwa członkowskie i biznes systemowe rozwiązania zarządcze z zakresu ESG. Obecnie unijne prawodawstwo dotyczące zrównoważonego rozwoju obejmuje 150 firm w Polsce, ale od 2024 roku ta liczba będzie rosła do ponad 3500 przedsiębiorstw[[3]](#footnote-3), wśród nich znajdują się również podmioty z branży retail.

*- Dojrzałe wdrożenie wymogów ESG i obowiązujących regulacji unijnych w obiektach handlowych będzie jednym z istotniejszych wyzwań kształtujących branżę retail w najbliższych latach. Zielona galeria to nie tylko przestrzeń optymalna energetycznie, niskoemisyjna i proekologiczna. To przede wszystkim obiekt, który wdraża założenia środowiskowe, społeczne i zarządcze na poziomie strategicznym, jako element swojej długoterminowej polityki infrastrukturalnej, organizacyjnej, logistycznej i marketingowej. To również zadbanie o to, aby centrum handlowe było dobrym sąsiadem, wpisującym się w potrzeby i oczekiwania lokalnej społeczności, kreującym nowe możliwości i szanse dla okolicznych mieszkańców i całego regionu* – **podkreśla Anna Malcharek, dyrektor zarządzająca Gemini Holding i wiceprezes PRCH.**

W przypadku nieruchomości komercyjnych realizacja założeń zrównoważonego rozwoju dotyczy całego łańcucha wartości. Zmiana obejmuje przede wszystkim renowację i modernizację budynków tak, aby ograniczyć emisję CO2 oraz wprowadzić zasilanie obiektu za pomocą alternatywnych źródeł energii. W przypadku galerii handlowej istotne jest również zadbanie o racjonalną gospodarkę odpadami, w tym ich skuteczną segregację. Ważnym aspektem jest także odpowiedzialny łańcuch dostaw towarów do poszczególnych sklepów i punktów usługowych.

*- Chcąc skutecznie wdrożyć założenia ESG, potrzebujemy działać w tzw. złotym trójkącie, czyli zapraszać do partnerstwa na rzecz zrównoważonego rozwoju zarówno najemców, jak i klientów centrum handlowego. Obowiązkiem zarządcy jest oczywiście zadbać o wszystkie niezbędne certyfikaty i modernizacje. Jednak prawdziwą synergię potencjałów daje wspólne wypracowanie z partnerami biznesowymi standardów codziennego zarządzania przestrzenią i procesami w galerii oraz otwartość odwiedzających nas osób na kampanie proekologiczne, a także zmiany przyzwyczajeń, jak chociażby ograniczanie wykorzystania plastiku czy wyrzucanie śmieci zgodnie z oznaczeniami pojemników* – **dodaje Anna Malcharek.**

Jak pokazują raporty, najemcy i klienci popierają ewolucję galerii w stronę obiektów proekologicznych. Zgodnie z raportem PRCH 57 proc. właścicieli i zarządców obiektów handlowych potwierdza, że najemcy w ich centrach handlowych są w mniejszym lub większym stopniu zainteresowani kwestiami ESG. Z tym, że galerie powinny zadbać o działania na rzecz zrównoważonego rozwoju, zgadza się aż 85 proc. badanych klientów, a około 60 proc. z nich jest gotowa dopłacić złotówkę do każdego zakupu tak, aby korzystać tylko z papierowych toreb. Co więcej, 63 proc. dopłaciłoby 1 zł do nabywanego w centrum posiłku, aby pokryć koszty segregacji i recyclingu odpadów[[4]](#footnote-4).

Wraz z kolejną fazą wdrożeń ESG polskie centra handlowe czekają daleko idące zmiany. Z danych Polskiej Rady Centrów Handlowych wynika, że w Polsce działa obecnie ok. 560 centrów i parków handlowych o powierzchni powyżej 5000 m kw. Większość z nich zbliża się lub niebawem przekroczy 20 lat funkcjonowania. Dlatego też wielu właścicieli tych nieruchomości stoi przed istotną decyzją dotyczącą koniecznych modernizacji, przebudowy lub rozbudowy tak, aby rozszerzyć ich funkcje, jak również dopasować obiekty do panujących trendów i oczekiwań.

Przykładem udanej przemiany w obszarze ESG jest, kończąca w tym roku 13 lat, galeria Gemini Park Tarnów. Zarządzający obiektem od lat stawiają na nowoczesne rozwiązania techniczne. Choć są to elementy infrastruktury najmniej zauważalne dla klientów, Gemini Park Tarnów już 8 lat temu rozpoczął kompleksową wymianę źródeł światła na energooszczędne typu LED, która ostatecznie zakończyła się w 2020 roku. Dzięki temu procesowi zarządcy udało się uzyskać z tytułu osiągnięcia efektywności energetycznej tzw. białe certyfikaty. Dodatkowo, od początku funkcjonowania obiektu i w miarę modernizacji poszczególnych obszarów budynku krakowski inwestor cyklicznie wprowadza zmiany w algorytmach sterujących instalacją HVAC w celu podniesienia komfortu termicznego klientów oraz optymalizacji zużycia energii.

*- Rozwój strategii ESG, a także dostosowanie się do unijnych dyrektyw, dotyczących zmniejszenia emisji dwutlenku węgla, to eko-priorytety dla Gemini Holding na najbliższe lata, czego potwierdzeniem są wciąż prowadzone zmiany, a także szkolenia pracowników i uzyskiwane bądź rok rocznie odnawiane certyfikaty. Dynamika ostatnich lat sprawia, że decyzje te muszą nieraz zostać podjęte szybko i nie zawsze w sprzyjających okolicznościach rynkowych. Galeria handlowa to dziś bardzo złożony ekosystem łączący różnorodność funkcji i interesów. Przewagę konkurencyjną uzyskają te podmioty, które zwinnie reagują na zmieniające się okoliczności* – **podsumowuje dyrektor zarządzająca Gemini Holding.**

1. CBRE Research January 2023, European Investor Intentions Survey 2023. [↑](#footnote-ref-1)
2. Raport PRCH, ESG w branży nieruchomości handlowych. [↑](#footnote-ref-2)
3. [Dyrektywa CSRD - jakie zmiany wprowadza w raportowaniu ESG? | PwC Polska](https://www.pwc.pl/pl/artykuly/dyrektywa-csrd-jakiezmiany-wprowadza-w-raportowaniu-esg.html) [↑](#footnote-ref-3)
4. Raport PRCH, ESG w branży nieruchomości handlowych. [↑](#footnote-ref-4)