**Dlaczego ryzyka klimatyczne powinny znaleźć się w centrum strategii nieruchomości w Polsce?**

**Zmiana pozycji Polski aż o 49 w górę w rankingu państw najbardziej dotkniętych z powodu zmian klimatycznych (Climate Risk Index 2025) to kolejny sygnał, że przestają być one abstrakcyjnym zagrożeniem i coraz wyraźniej wpływają także na sektor nieruchomości. Fale upałów, intensywne opady, susze czy powodzie stały się częścią rzeczywistości, która wymusza na inwestorach, deweloperach i zarządcach nieruchomości stosowanie kompleksowych analiz ryzyk klimatycznych. Eksperci z międzynarodowej agencji doradczej Cushman & Wakefield przeanalizowali dane z różnych lokalizacji w Polsce i wskazali najczęściej występujące ryzyka ogólnokrajowe i lokalne.**

**Wyższe prawdopodobieństwo materializacji ryzyk klimatycznych na rynku nieruchomości**

Ryzyka klimatyczne można podzielić na przejściowe i fizyczne. Te pierwsze dotyczą zmian regulacyjnych, technologicznych i rynkowych, takich jak nowe przepisy środowiskowe czy rosnące wymagania dotyczące zrównoważonego budownictwa. Z kolei ryzyka fizyczne to bezpośrednie zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk pogodowych – powodzie, upały, huragany czy susze, które mają realny wpływ na funkcjonowanie oraz wartość nieruchomości.

Polska, według Climate Risk Index 2025 opracowanego przez Germanwatch, znalazła się na 65. miejscu wśród najbardziej dotkniętych takimi ryzykami państw, przesuwając się aż o 49 pozycje w górę w porównaniu z okresem 1993-2022. W odpowiedzi na rosnące zagrożenia, polskie miasta zostały zobowiązane do tworzenia planów adaptacyjnych, a inwestorzy zaczynają coraz bardziej doceniać wartość analiz ryzyk klimatycznych.

*„W dobie rosnącej presji regulacyjnej oraz wyzwań związanych ze zmianami klimatu, analiza ryzyk klimatycznych staje się nie tylko elementem odpowiedzialnego zarządzania nieruchomościami, ale również realnym wsparciem dla decyzji inwestycyjnych. Pozwala zidentyfikować zagrożenia, planować działania prewencyjne i minimalizować straty. Co więcej, odporne na skutki zmian klimatu aktywa zyskują na wartości, są chętniej wybierane przez najemców i inwestorów oraz łatwiej spełniają wymagania ESG, które coraz częściej są warunkiem uzyskania finansowania czy rozpoczęcia współpracy z międzynarodowymi partnerami”,* mówi, **Katarzyna Lipka, Head of Strategic Consulting and ESG Advisory, Cushman & Wakefield**.

**Ryzyka klimatyczne w Polsce**

Z analiz przeprowadzonych przez Cushman & Wakefield w wybranych lokalizacjach w Polsce wynika, że do najczęściej występujących w kraju ryzyk należą: wysokie temperatury i fale upałów, intensywne opady deszczu, a także – choć mające trend spadkowy – niskie temperatury. W skali lokalnej szczególne często znaczenie mają natomiast silne wiatry, powodzie, osuwiska oraz – w przypadku regionów nadmorskich – podnoszenie się poziomu morza i erozja obszarów przybrzeżnych.

*“Kluczowe znaczenie, dla planowania strategii mitygujących ryzyka oraz radzenia sobie z negatywnymi skutkami ich materializacji ma nie tylko identyfikacja obecnych zagrożeń, ale również zrozumienie ich długofalowego trendu. Przykładowo, niskie temperatury pozostają dziś istotnym ryzykiem dla wielu lokalizacji w Polsce, ale ich wpływ systematycznie maleje. Odwrotną tendencję obserwujemy w przypadku wysokich temperatur i fal upałów – obecnie mniej dotkliwych, lecz zyskujących na sile, które do 2050 roku mogą mieć istotne konsekwencje dla zarządzania aktywami”,* tłumaczy **Julia Faltus-James, ESG Services Manager w Cushman & Wakefield**.

**Dobre praktyki zarządzania ryzykiem klimatycznym – na przykładzie sektora przemysłowego**

Jak wskazują autorzy raportu Cushman & Wakefield *"Climate Risk: Logistics & Industrial Global Outlook"*, ocena ryzyka klimatycznego powinna być procesem ciągłym i kluczowym na wielu etapach cyklu życia aktywów logistycznych i przemysłowych. Istotne jest, aby zarówno inwestorzy, jak i najemcy powierzchni uwzględniali ryzyka klimatyczne jako element strategiczny. Poszczególne kamienie milowe w procesie zarządzania aktywami stanowią bowiem największą szansę na efektywne zarządzanie ryzykiem i jednoczesne zwiększanie wartości nieruchomości.

Moment przeprowadzania przeglądu ryzyka klimatycznego z perspektywy inwestorów:

* Planowany zakup: analiza ekspozycji na ryzyko przed zakupem nieruchomości umożliwia prawidłową wycenę aktywów i świadome podejmowanie decyzji inwestycyjnych, w tym ewentualną rezygnację z transakcji. Autorzy raportu wskazują, że z ich danych widać historyczny brak uwzględnienia ryzyka klimatycznego co mogło skutkować utratą wartości i niewykorzystanymi szansami.
* Planowanie i projektowanie: kluczowe jest uwzględnienie prognozowanych warunków klimatycznych w fazie projektowania, z myślą o gotowości na przyszłość, nie ograniczając się jedynie do minimalnych lub historycznych wymagań. Na tym etapie możliwe jest łatwe i względnie niskokosztowe dostosowanie projektu do zagrożeń związanych ze zmianą klimatu – na przykład poprzez modyfikację projektu instalacji HVAC lub zastosowanie pasywnych rozwiązań ograniczających zyski ciepła od promieniowania słonecznego. Takie działania, wdrożone już na etapie projektowym, mogą znacząco ograniczyć przyszłe koszty operacyjne i poprawić komfort użytkowników.
* Zarządzanie aktywami: regularne modernizacje i inwestycje w infrastrukturę pozwalają minimalizować ryzyko klimatyczne, chronić aktywa i najemców, a także zwiększać płynność rynku, co pozytywnie przekłada się na wyceny, dostęp do finansowania i warunki kredytowania.
* Zbycie: przygotowanie obiektu do sprzedaży wymaga założenia, że potencjalni nabywcy przeprowadzą własne analizy ryzyka oraz transparentnej komunikacji stosowanych środków łagodzących.

Moment przeprowadzania przeglądu ryzyka klimatycznego z perspektywy najemców:

* Wybór lokalizacji: analiza ryzyka klimatycznego już na etapie tworzenia short listy ułatwia proces negocjacji z wynajmującym kwestii dotyczących strategii łagodzenia ryzyka, warunków najmu, długości umowy i poziomu czynszu.
* Planowanie i projektowanie: uwzględnienie prognozowanych warunków klimatycznych w fazie projektowania oraz implementowanie rozwiązań adaptacyjnych i środków łagodzących ryzyko przełoży się na większą odporność danej lokalizacji na zmiany.
* Zarządzanie operacyjne: przy planowaniu budżetów operacyjnych (OpEx) i kapitałowych (CapEx) oraz aktualizacji planów ciągłości działania ważne jest uwzględnienie wpływu ryzyk klimatycznych, np. wzrostu kosztów klimatyzacji spowodowanego wyższymi temperaturami.
* Zarządzanie portfelem: pozwoli na proaktywne zarządzanie całością portfela z uwzględnieniem przyszłych ryzyk klimatycznych, a w razie potrzeby da argumenty za opuszczeniem lokalizacji o wysokim poziomie zagrożenia.

Ignorowanie ryzyka klimatycznego nie eliminuje zagrożeń – zrozumienie i aktywne zarządzanie nim to fundament ochrony wartości inwestycji i tworzenia przewagi konkurencyjnej. Zarówno najemcy, jak i inwestorzy coraz częściej integrują czynniki klimatyczne w swoich decyzjach, co jest wyraźnym sygnałem rosnącej świadomości i znaczenia tych wyzwań w sektorze nieruchomości.

*„Zmiany klimatyczne, a wraz z nimi także wymogi chociażby Taksonomii UE, stawiają przed rynkiem nieruchomości nowe, bardzo konkretne wyzwania. Konieczne jest nie tylko zidentyfikowanie ryzyk, ale także ocena odporności obiektów i wdrożenie skutecznych planów adaptacyjnych. Obiekty o różnych funkcjach mogą wykazywać zróżnicowaną wrażliwość na konkretne ryzyka klimatyczne. Przykładowo, segment budownictwa mieszkaniowego, w którym klimatyzacja nie jest powszechnie stosowana, może być szczególnie narażony na dyskomfort termiczny użytkowników podczas fal upałów. Z kolei obiekty logistyczno-magazynowe, charakteryzujące się lekką konstrukcją, a tym samym niską pojemnością cieplną oraz dużą dynamiką termiczną, mogą być podatne na skrajne temperatury właśnie ze wzlędu na materiały przegród budowlanych. Tu zasadne jest wdrażanie rozwiązań wykorzystujących potencjał niskiej pojemności cieplnej przykładowo poprzez freecooling w formie szybkiego przewietrzania. Kluczowe znaczenie mogą również mieć strategie ograniczające efekt miejskiej wyspy ciepła m. in. wysoka roślinność dająca zacienienie czy wysoki współczynnik odbicia promieniowania słonecznego materiałów pokrycia dachowego. W Cushman & Wakefield wspieramy miasta, inwestorów i właścicieli nieruchomości w tych procesach – od analizy ryzyk zgodnie z unijnymi wymogami, po rekomendacje techniczne i operacyjne. Naszym celem jest pomaganie w podejmowaniu świadomych decyzji i budowaniu aktywów, które będą gotowe na wyzwania kolejnych dekad”*, podsumowuje **Julia Faltus-James**.

- **KONIEC -**

**O Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w niemal 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2024 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą *Better never settles* Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com/).