Pranešimas žiniasklaidai

2025 m. kovo 12 d.

**Pastatų sertifikavimas Baltijos šalyse: pernai Lietuva išliko tvaraus NT lydere**

**Baltijos šalių nekilnojamojo turto (NT) rinkoje tęsiasi tvarumo sertifikavimo banga – 2024 metais sertifikuotų pastatų kiekis išaugo 15 proc. iki 278 pastatų. Tvaraus NT lydere išliko Lietuva, kur pernai sertifikuotų NT objektų portfelis pagausėjo 18 vnt. iki 142 pastatų. Latvijoje jų skaičius atitinkamai augo 13 vnt. iki 70, Estijoje – 5 vnt. iki 66 sertifikuotų pastatų.**

„Atsižvelgiant į kuklias komercinio NT paklausos augimo prognozes, biurų pastatų tvarumas tampa svarbiu konkurenciniu pranašumu ieškant potencialių nuomininkų. Siekdami susigrąžinti darbuotojus į biurus, darbdaviai prioritetą teikia tvariems biurams, kuriuose funkcionalumas ir darbuotojų poreikiai suderinami su ergonomiškomis darbo bei poilsio erdvėmis“, – pastebi tvaraus verslo konsultavimo ir sertifikavimo bendrovės „Vesta Consulting“ vadovas Evaldas Savickis.

Remiantis įmonės prognozėmis, šiais metais NT objektų sertifikavimo tempai išliks panašūs, ir metų pabaigoje sertifikuotų pastatų Baltijos šalyse skaičius viršys 310.

„Tvarumo sertifikatai tampa nebe papildoma nauda, o nusistovėjusiu standartu NT rinkoje. Jie ne tik leidžia atitikti vis griežtesnius Europos Sąjungos reguliacinius reikalavimus, bet ir užtikrina ilgalaikį pastato patrauklumą investuotojams, nuomininkams bei galutiniams vartotojams. Į šias tendencijas noriai reaguoja ir patys Baltijos šalių NT rinkos formuotojai, nes tvarumo sertifikavimas jau dabar keičia žaidimo taisykles“, – komentuoja E. Savickis.

Jam pritaria prekybos ir laisvalaikio centro „Panorama“ vadovė Birutė Kalanovaitė. Pasak jos, pastatų sertifikavimas ne tik tampa vis aktualesniu verslo konkurencingumo veiksniu, bet ir teikia apčiuopiamą ekonominę naudą.

„Pastato atitiktis tarptautiniam tvarumo standartui patvirtina jo aukštą aplinkosauginį ir valdymo efektyvumą. Mums, kaip pastato valdytojams, tai reiškia ir mažesnes eksploatacines išlaidas, efektyvesnį išteklių naudojimą bei patogesnę aplinką tiek darbuotojams, tiek lankytojams. Be to, turimas sertifikatas didina ir mūsų verslo patrauklumą nuomininkams bei investuotojams, kurie vis dažniau vertina atsakingą pastatų valdymą“, – sako B. Kalanovaitė.

Pasak investicijų valdymo bendrovės „Capitalica Asset Management“ vadovo Mindaugo Liaudansko, vystomų NT projektų sertifikavimas padeda įrodyti ir jų kokybę: „Tai svarbu ne tik mums, kaip vystytojams, bet ir mūsų investuotojams, kreditoriams bei nuomininkams, kurie nori būti užtikrinti, jog pasirinko aukščiausios kokybės projektą“.

Pašnekovų teigimu, pastatų sertifikavimas taikomas ir kaip investicijų apsaugojimo bei turto likvidumo užtikrinimo priemonė. Kad NT fondų valdymo įmonės renkasi sertifikuoti savo valdomus objektus, rodo aktyvus jau eksploatuojamų pastatų sertifikavimas.

**Pirmauja verslo centrų sertifikavimas**

Nuo 2019-ųjų iki 2024 metų sertifikuotų pastatų skaičius Baltijos regione išaugo daugiau nei 10 kartų – nuo 27 iki 278 objektų. Iš jų daugiau nei pusė yra Lietuvoje – 142 pastatai, turintys bent vieną tvarumo sertifikatą. Nors Latvija pasižymi įspūdingu augimo tempu – per pastaruosius penkerius metus sertifikuotų pastatų skaičius šalyje išaugo beveik 18 kartų, praėjusių metų pabaigoje buvo sertifikuota tik 70 pastatų.

„Vangiausiai pastatai sertifikuojami Estijoje, kurioje stebimas sertifikavimo tempų mažėjimas. Pernai metų pabaigoje šalyje buvo sertifikuoti 66 pastatai. Keturiems pastatams 2024 metais savininkų sprendimu sertifikatas nebuvo pratęstas. Pastatų sertifikavimo sulėtėjimui įtakos galėjo turėti keletas priežasčių, tarp kurių ir reikšmingai sumažėjęs naujų vystomų administracinės paskirties objektų kiekis. Taip pat prie to galėjo prisidėti natūralus cikliškumas NT rinkoje: įprastai sertifikavimas užtrunka apie 3 metus, o didžiausias pastatų sertifikatų spurtas Estijoje fiksuotas 2023 metais. Tad didesnio sertifikatų augimo galime tikėtis 2025-2026 metais“, – sako E. Savickis.

Dažniausiai sertifikuojami biurai – daugiau nei pusė (53 proc.) Baltijos šalyse sertifikuotų pastatų yra administracinės paskirties. Lietuvoje iš viso sertifikuota 77 verslo centrai, Latvijoje – 37, Estijoje – 32.

„Verslo centrų sertifikavimą skatina nuomininkai, ypač tarptautinės įmonės, kurios pirmenybę teikia energiją taupantiems ir aplinką tausojantiems biurams, kurie atitinka organizacijų ESG (angl. Environmental, Social, Governance) tikslus“, – teigia „Vesta Consulting“ vadovas.

Antroje vietoje – industrinės paskirties pastatai, kurių sertifikavimas taip pat sparčiai auga. Tarp jų – ne tik gamybos ar logistikos paskirties pastatai, bet ir sandėliai. Lietuvoje šiuo metu iš viso sertifikuoti 29 industrinės paskirties pastatai, Latvijoje – 19, Estijoje – 8. Trečioje vietoje – prekybinės paskirties pastatai: Lietuvoje ir Latvijoje tokių pastatų yra po 17, Latvijoje – 11.

„Mažiausiai Baltijos šalyse sertifikuojamas gyvenamųjų pastatų segmentas. Tačiau griežtėjant ES reglamentavimui bei standartams galime tikėtis ir daugiau tarptautinius tvarumo standartus atitinkančių gyvenamųjų pastatų“, – sako E. Savickis.

**Siekia aukštesnio įvertinimo**

Pastatų sertifikavimui Baltijos šalyse dominuoja tarptautinės sistemos, iš kurių populiariausia yra BREEAM – šiuo standartu sertifikuota 224 pastatai arba 81 proc. visų regiono objektų. LEED sertifikavimo sistema pastebimai populiaresnė Estijoje, kurioje ji taikyta 24 pastatams (36 proc. visų sertifikuotų pastatų Estijoje). Tuo tarpu Lietuvoje 21 pastatui (15%), o Latvijoje 7 pastatams (10%). Į darbuotojų gerovę bei sveikatos standartus orientuotos sertifikavimo sistemos „WELL“ ir „Fitwel“ dar tik skinasi kelią: iki šiol šiais standartais sertifikuoti vos du pastatai – po vieną Lietuvoje ir Latvijoje.

„Pastebime, kad nepaisant pasirinktos sertifikavimo sistemos, pastatų savininkai ambicingai siekia aukštų įvertinimo lygių. Pavyzdžiui, Lietuvoje ir Estijoje neturime tokių pastatų, kurie būtų įvertinti žemiausiu BREEAM sistemos įvertinimo lygiu „Pass“, o Latvijoje tokį įvertinimą turi 3 pastatai. Visose trijose šalyse dominuoja tokie aukšti įvertinimai, kaip BREEAM „Very Good“ arba LEED „Gold“.

Vis dėlto, labiausiai aukščiausių įvertinimų NT vystytojai ir NT fondų valdytojai siekia Lietuvoje – BREEAM įvertinimų „Excellent“ ar „Outstanding“ bei LEED „Platinum“ turi net 46 proc. visų šalyje sertifikuotų pastatų. Tokių pastatų Latvijoje ir Estijoje tėra vos penktadalis – atitinkamai 22 proc. ir 21 proc.“, – vardija E. Savickis.

Pasak jo, sparčiai populiarėjančiam pastatų sertifikavimui teigiamos įtakos turės ES taksonomija ir Tvarumo ataskaitų teikimo direktyva (angl. Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), kurių reikalavimai skatina verslus aktyviau siekti tvarumo standartų. Teigiamo impulso gali turėti ir technologinė pažanga, leidžianti paspartinti sertifikavimo procesus.