

FÓKUSZBAN A FENNTARTHATÓSÁG

Sokat lehet arról hallani manapság, hogy az épített környezetünk ökológiai lábnyoma hatalmas. Emiatt egyrészt nagy felelősség terheli az ebben a szektorban tevékenykedőket, másfelől nagy lehetőségeket is rejt magában ez a tény, hisz minden, amit a fenntarthatóság érdekében teszünk, nagy hatással lesz a világra és komoly eredményeket hozhat. Ha megnézzük az építőipar környezeti ártalmait, akkor látható, hogy dobogós helyen van a épített környezetre és a teljes ökológiai struktúrára gyakorolt negatív hatása. Az anyaghasználat, az energiafogyasztás és a hozzájuk kapcsolódó kibocsátások is még e képzeletbeli negatív dobogós helyre kerülnek fel egy átlagos épület esetében.

KITEKINTÉS A MINŐSÍTÉSI RENDSZEREKRE

Nem véletlen, hogy évtizedek óta az iparági szereplők azon gondolkoznak és dolgoznak, hogy hogyan lehetne ezen negatív trendeket csökkenteni vagy aktívan visszaszorítani. Mivel az épített környezet esetében is egy nagyon komplex területtel állunk szemben, ezért ezt a témát is csak rendszerszintű gondolkodás mentén érdemes megközelíteni. Erre tettek kísérletet a közel 30 éves múltra visszatekintő, eredetileg angolszász zöld épület minősítő rendszerek is, melyeket közel 15 éve hazánkban is egyre több létesítmény esetében alkalmaznak sikeresen.

A közép-európai régióban az 1990-es évek elején az Egyesült Királyságban kidolgozott BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) rendszer a domináns (jelenleg 204 db hazai minősítéssel)¹. Köszönhető ez többek között az európai, sőt hazai szabványokra épülő követelmény-rendszereknek, a rugalmasan alkalmazható minősítési típusoknak és az ezekkel együtt járó költség- és időhatékony minősítési eljárásoknak is.

Az angol BREEAM példájára 1998-ban az amerikai környezettudatos építés egyesülete – a US Green Building Council is kidolgozta a saját minősítését, a LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) rendszert, melyet világszerte, így a régióinkban is sikeresen alkalmaznak (jelenleg 69 db hazai minősítéssel)².

A német DGNB rendszer (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) 2008-tól került bevezetésre, de részben a rendszer komplexitása és a német szabvány-rendszerre épülő

1 - <https://www.greenbooklive.com/search/scheme.jsp>

2 - <https://www.usgbc.org/projects>

követelményei miatt ezt a minősítést főleg a német ajkú országokban alkalmazzák sikeresen (jelenleg 5 db hazai minősítéssel)³.

Szintén az amerikai LEED rendszer üzemeltetőjétől származik az egyik legújabb minősítési rendszer, az EDGE, amely bár eredetileg a fejlődő világ országaira kidolgozott egyszerű keretrendszert alkot, ennek ellenére ez a rendszer pont a felhasználóbarát alkalmazása és a költséghatékony minősítés miatt válhat egy érdekes alternatívává hazánkban is.

Bár nem szigorúan a zöld épület minősítést szolgálja, de az egészséges belső terek és emberközpontú kialakítások mérőeszköze az amerikai WELL rendszer, mely régióinkban – köszönhetően a Magyar Környezettudatos Építés Egyesületében zajló szakmai munkának – szintén szélesebb körű ismertségre és alkalmazásra tett szert.

HATÉKONY KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

Érdemes hangsúlyozni, hogy messze nem elég az említett negatív hatások tényleges csökkentése érdekében egy BREEAM, LEED, DGNB vagy EDGE minősítést megszerezni a tervezés és kivitelezési fázisban, ha az épület egész életciklusa alatt nem környezettudatosan üzemeltetjük és használjuk az épületet. Ilyen esetekben egy magas minősítéssel rendelkező, eredetileg „zöldnek” tervezett ház is lehet teljesen átlagos, nem energiahatékony és magas környezeti terheléssel bíró épület.

Pont emiatt fontos ezen a ponton tisztáznunk a környezetgazdálkodás fogalmát is: „A környezet szabályozott hasznosítása, melynek során a természeti erőforrásokat úgy vesszük igénybe, hogy a társadalom reális igényeinek kielégítése során a meglévő ökológiai adottságok ne károsodjanak.”⁴ Vagyis a gazdálkodó szervezetek ésszerűen és egyben fenntartható módon, távlatokban gondolkodva gazdálkodnak, melynek eredményeképp tudatos, tervszerű és hatékony fejlesztéseket hoznak létre. Az új innovációs megoldásokkal megvalósulhat a költségcsökkentés és egyben a környezet védelme is.

Másodsorban nézzük meg, hogy milyen elvárás, illetve követelményrendszer van jelenleg érvényben, mely a környezetünk védelmét elősegíti. A rendszerváltás után számtalan jogszabály lépett hatályba az energetika, a levegővédelem, a felszíni és felszín alatti vizek védelme, a hulladékgazdálkodás és a zajvédelem terén – hogy csak a témához kapcsolódó legfontosabbakat említsük. A felsorolt tevékenységekre vonatkozó minimum elvárásokat törvények és rendeletek szabályozzák, amelyek be nem tartása büntetőjogi kategória is lehet. Kivételt képez ez alól, ha az üzemeltetett létesítményben nem szükségesek és/vagy nincsenek a jogszabályokban előírt berendezések.

3 - <https://www.dgnb-system.de/en/projects/>

4 - Forrás: https://regi.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/0027_TEK5/ch01so2.html

Az épület üzemeltetésére és magára a létesítménygazdálkodási szakmára is hatalmas hangsúly helyeződik, hisz csak egy körültekintően és rendszer szintűen üzemeltetett és fenntartott épületnél biztosítható a hatékonyság. Ennél még tovább mutat az – a lassan a régiókban is remélhetőleg begyűrűző trend – hogy a későbbi hatékony és környezettudatos üzemeltetés érdekében a létesítménygazdálkodással foglalkozó szakembereket már a tervezésbe is aktívan bevonjuk. Ezzel lehet biztosítani, hogy az épület egész életciklusára kiható és abban aktívan részt vevő szereplők együttes gondolkodása és tervezése mentén kerüljön valami megvalósításra. Egy így megtervezett épület ezzel nagyban hozzájárulhat a későbbi hatékonysághoz és eredményes üzemeltetéshez is. Sajnos egyelőre még elég kevés olyan tényleges projekttel találkoztunk itthon, ahol ezt igazán komolyan vennék és a tervezési fázisba az üzemeltetéssel foglalkozó szakembereket is aktívan bevonták volna, pedig a minősítési rendszerek kredit pontokkal is díjazták az ilyen, mindenre kiterjedő tervezési szemléletet.

Mindenképpen örvendetes viszont az a pozitív trend, mely a LEO aktuális felmérési eredményeiből is kirajzolódik (pl.: ledesítés, digitalizáció, vagy a környezetgazdálkodási rendszerek alkalmazása). Lassan, de folyamatosan javul a hazai épületállomány “környezettudatossága”, és ez tetten érhető mind a gépészeti kialakításon, mind a szemléletmód változáson is.

Konkrét megtakarítási lehetőségek a felmérés nyomán is láthatóvá válnak. Egy ütemezett ledesítés energiahatékonyságot növel és hosszú távon megtakarítást eredményez. Az elavult, elhasználódott, elromlott gépészeti rendszerek cseréje, beszabályozása is előbb utóbb elengedhetetlen lesz. Az energia adatokból – a megismert gépészeti és elektromos rendszerek alapján – olyan hosszú távú tervek készíthetők, melyek pénztárcabarát módon veszik figyelembe a környezet védelmét is. Sőt, a piaci verseny már önmagában is kikényszeríti a legkorszerűbb megoldások alkalmazását. Ez napjainkban, az elképesztő ütemben növekvő energiaárak fenyegetésében abszolút nem mellékes.

Miután a szakreferens összeírja a havi és éves fogyasztási adatokat, az üzemeltető, vagy a tulajdonos a költségek elszámolása miatt mérőóraállásokat vezet és könyveli az energia számlákat, innen már csak néhány lépés az adatok kiértékelése, amelyek támogatják a döntéshozatalt. Az energiafogyasztást egy átgondolt üzemeltetéssel is rendkívüli mértékben lehet racionalizálni! A gépészeti és elektromos rendszerek aktuális környezeti viszonyokhoz igazított működésével is jelentős költség takarítható meg – minimális ráfordítással.

AZONNALI AKTÍV CSELEKVÉST!

Épületállományunk zömét természetesen meglévő épületek alkotják. Ezek környezettudatos üzemeltetéséhez és használatához is segítséget nyújthatnak a nemzetközi minősítési rendszerek, de itt is igaz az az állítás, hogy ezek a rendszerek egyfajta eszközként foghatók fel azon az úton, ami remélhetőleg az épített környezetünk karbon-kibocsátásának jelentős csökkenéséhez vezet.

A klímaváltozás negatív hatásaival napi szinten szembesülünk, a gazdasági és politikai szereplők lépésenként is sokat hallani. Sajnos egy olyan időszakhoz érkeztünk, ahol már nem kérdés az aktív cselekvés szükségessége, sokkal inkább azok gyorsaságáról és mielőbbi hatásosságáról van szó. Az ENSZ Éghajlatváltozási Kormányközi Testület (IPCC) legfrissebb, Hatodik Értékelő Jelentésében António Guterres ENSZ-főtitkár az emberiség számára vörös riasztásról beszél. A tanulmány ijesztő tényeket közöl, melyek megjelentek a médiában is. A fő kérdés tehát, hogy mit tehetünk az ember által okozott negatív folyamatok megállítására vagy visszafordítására érdekében.

A párizsi klímacélok teljesítése a legnagyobb kibocsátó szektorok – mint például az építőipar – számára hatalmas és ambiciózus cél. Az iparosodás előtti időkhöz viszonyított közel 1,5 celsius fok felmelegedés maximalizálása napjainkban még sajnos utópiának tűnik, mindenestre nem kérdés, hogy az egészséges földi létünk alapja az antropogén negatív hatások azonnali csökkentése globális szinten.

Ezt erősíti egy sor olyan szabály vagy követelményrendszer is, mely a fenntartható gazdasági tevékenységeket kívánja többek között európai uniós szinten is definiálni. Idén nyáron fogadták el az Európai Klímátörvényt és szintén 2021 nyarán került az úgynevezett EU Taxonómia rendelet is bevezetésre. Ez utóbbi Európai Unió szinten határozza meg azt az ambiciózus feltételrendszert, mely szektoronként a fenntartható gazdasági tevékenységeket definiálja és megfelelés esetén a projekteket pénzügyi előnyökhöz juttathatja. Az EU Taxonómia ingatlanokra vonatkozó részének egyik markáns eleme az épületek energiahatékonyságáról szól és nemcsak újépítésű, de meglévő projektek értékelésére is kidolgozták azt.

A Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete (HuGBC) aktív szerepet vállal az ingatlanokra vonatkozó Taxonómia kritériumok hazai adaptálásában és értékelésében, hisz a rendeletnek megfelelő épületek mindenképpen hatékonyan tudják támogatni a klíma célokat. A zöld épület minősítési rendszerek kritériumai is támogatják az EU Taxonómiában megfogalmazott ambiciózus elvárásoknak való megfelelést, amely mindenképpen azt igényli, hogy a szektorban tevékenykedő felek is hatékonyan együttműködjenek és aktívan cselekedjenek. Ezen a hatékony együttműködésen és együtt gondolkodáson dolgozik nap, mint nap a HuGBC is, hisz az egyesület elsődleges célja a hazai épített környezet fenntarthatóbbá tétele. Ezt folyamatos oktatási és ismeretterjesztő tevékenységgel, kutatásokban való részvétellel

és szakmai és döntéshozói képviselők és szervezetek aktív dialógusának megteremtésével szándékozik elérni.

A FENNTARTHATÓSÁG MÉRÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE – NAPJAINK DOMINÁNS TRENDJEI

Az előzőekben már említésre került az új EU Taxonómia, mint a fenntartható gazdasági tevékenységek EU-s szintű definíciója és kritériumrendszere. Mivel a pénzügyi szektor számára is kiemelt fontossággal bír a fenntarthatóság és ezáltal az alacsonyabb kockázat, ezért biztosak lehetünk abban, hogy az ingatlanpiaci szektorban is sokat fogunk a taxonómiáról és a hozzá kapcsolódó megfelelőségekről hallani a közeljövőben. A létesítménygazdálkodásnak ismét fontos szerepe van az EU Taxonómia rendelet kapcsán, hisz az épületek a rendelet kritériumainak való fokozatos megfeleltetése folyamatos cselekvést és aktív közreműködést igényel.

Nemcsak a befektetői szakmában, de a médiában is egyre gyakrabban találkozunk az ESG (Environmental, Social, Governance) szempontrendszerrel, de mivel ezek a szempontok sokszor túlbonyolítva és részben misztifikálva kerülnek tálalásra, érdemes ezzel kapcsolatban is tisztán látni. A globális környezeti kihívások, illetve a társadalmi elvárások miatt a napjainkban az újra élénken pezsgő befektetői és tranzakciós piacon is egyre jobban előtérbe kerülnek a környezetvédelmi, társadalmi és vezetői döntéshozatali szempontok (ESG). A pénz- és tőkepiaci szereplők az ESG értékelések által objektíven szeretnék a projekt (pl.: épület vagy portfólió) fenntarthatósági teljesítményét megítélni. Az értékelések alapján a pénzügyi szakemberek rangsorolják a cégeket, melyek a befektetési döntéseket befolyásolják. Bár az ESG értékelések nem klasszikus minősítések, mégis az EU Taxonómiához hasonlóan a finanszírozók és a szabályozók által megkövetelt fenntartható hozzáállást tükrözik.

Mindenképpen az várható a közeljövőben, hogy az ingatlan befektetési és finanszírozási oldal egyre gyakrabban fogja kérni az épületállomány ESG típusú átvilágítását vagy a Taxonómia rendelet szerinti értékelését. A pénzügyi szektor számára is vagy feltétel az említett fenntarthatósági keretrendszerek szerinti megfelelés vagy a pénzügyi kockázatok csökkentése és a finanszírozási előnyök maximalizálása érdekében elengedhetetlen a jó teljesítmény és az értékelés megszerzése.

Szintén a meglévő épületállományhoz kapcsolódik az a pénzügyi kockázatértékelés is, ami ma még az ingatlanszektorban közvetlenül nem létező, de a közeljövőben mindenképpen valamilyen formában megjelenő karbonadó vagy -díj mértékének a hosszú távú beazonosítására vonatkozik. Az Európai Klíma Törvényben foglalt „zero carbon” működést 2050-ig csak úgy tudja elérni az ingatlanszektor, ha a kibocsátást folyamatosan csökkenti. Ha ez a csökkentés nincs, vagy csak elenyésző hatásfokkal terveznék be adott épületnél, úgy várha-

tó, hogy karbonadó formájában ez pénzügyi teherként jelenik meg, ami ráadásul évről évre nőhet és akkumulálódhat is abban az esetben, ha nem csökkentik aktívan és folyamatosan az adott épület kibocsátását. Pozitív változást hozhat az újonnan bevezetett EKR (Energiahatékonysági Kötelezettségi Rendszer) kötelezettség, amely az épület tulajdonosokat energiahatékonysági beruházásokra ösztönzi.

Mivel minden iparágban általában a „pénz beszél”, így az ingatlanszektorban is vélhetően nagy változások elé nézünk abból a szempontból, hogy most már nem csak egy marketing szempontból jól hangzó és eladható „zöldhóborról” beszélünk a fenntarthatóság kapcsán. Igenis konkrét pénzügyi kockázatok és előnyök társulhatnak az igazán környezettudatos működéshez. Ezek a tények mindenképpen fel fogják gyorsítani az iparági szereplők fenntarthatósági döntéshozatalait és aktív cselekvésre készítetik a szereplőket. A klímatudatosság egy fontos pozitív irányú elmozdulást jelent az élhetőbb és fenntarthatóbb emberi lét érdekében.

És hogy mi történik, ha nem cselekszünk azonnal? A világszerte érzékelt negatív időjárás folyamatok folytatódnak, sőt fokozódnak. Ivóvízhiány, felmelegedés, szárazság, erdőtüzek, elsivatagosodás, tornádók, villámárvizek... Sajnos minden tized fokos melegedéssel egyre kiszámíthatatlanabbá, veszélyesebbé és instabilabbá tesszük a föld rendkívül komplex éghajlati rendszerét, illetve vészesen közeledünk ahhoz a ponthoz, ahonnan a folyamat visszafordíthatatlanná válik.



Barta Zsombor MRICS

Elnök, HuGBC
Alapító partner, Greenbors Consulting Kft.