

# TÖBBET ÉRNEK-E A ZÖLD IRODAHÁZAK? NEMZETKÖZI KUTATÁSOK EREDMÉNYEI

Horváth Áron  
ELTINGA

Portfolio.hu FM 2012

Ingyanüzemeltetés és Energiahatékonyág

2012. május 21.



# TÖBBET ÉRNEK-E A ZÖLD IRODAHÁZAK?

*Igen.*

De nehéz megmondani, hogy mennyivel.

„Van-e valaki, aki többet vizsgálta a dohányzás káros hatását, mint az amerikai dohányipar szakértői? Szerintük a dohányzás nem árt.”

Roy Munson (Kingpin - Tökös tekés 1996)

Sok az elfogult és/vagy nem adatokon alapuló vélekedés.



# TARTALOM

1. Miért nem egyszerű megmondani a zöld minőség prémiumát?
2. Milyen eredményeket mondtak a vizsgálatok?
3. Miért érnek többet a zöld irodák?

# MIÉRT NEHÉZ MEGMÉRNI A ZÖLD ÉRTÉKET?



„zöld”

és

újabb,  
nagyobb,



más a lokációja,  
magasabb kategóriájú,  
kisebb üresedésű.

# KUTATÁSOK

- ◉ Alaposabb kutatásokat **amerikai és brit adatokon** találtam (van Hollandiára és Tokióra is).
- ◉ De neves **európai szerzők**, egyetemek **részvételével**. Azt mondják, hogy ha elég meggyőzőek az eredmények, akkor máshol is hihetőek. **RICS kutatási projekt** is zajlott a témakörben 2-3 éve.
- ◉ Ha csak az átlagok eltérését nézi valaki, akkor azt látja, hogy a zöld bizonyítványos irodákban (Energy Star, LEED), **35-40%-kal** magasabb a zöld irodák ára.

# KUTATÁS AMERIKAI ADATOKON

Energy Star és LEED minősítés prémiumát vizsgálták.

- ⦿ A zöld irodák átlagosan **25 évvel fiatalabbak**, mint a nem zöld bizonyítványos irodák.
- ⦿ A zöld irodák **nagyobb alapterületűek**.
- ⦿ A zöld irodáknak gyakrabban van olyan szerződésük, ami **nettó bérleti díjról** szól, azaz a bérlő gyakrabban fizeti direktbe a rezsit.
- ⦿ A zöld minősítésű irodáknak **79%-a A kategóriás**, míg a többi között csak 35%.



# A LOKÁCIÓ ÁRRA GYAKOROLT HATÁSÁT IS KISZŪRTÉK

Több ezer bérleti és tranzakciós adat alapján.  
400 méteres sugarú kört néztek a vizsgált irodák  
körül. A. Chicago, IL



# EREDMÉNYEK

- ⦿ A zöld irodáknak alacsonyabb kiadatlan arányuk (**kisebb a vacancy**).
- ⦿ Tranzakciós áraknál **15-25%-os** prémiumot találtak.
- ⦿ Az **Energy Star** árában (és bérleti díjában) magasabb a prémium, mint a LEED esetében.
- ⦿ A kimutatható prémium **alacsonyabb a csúcs lokációkban**.

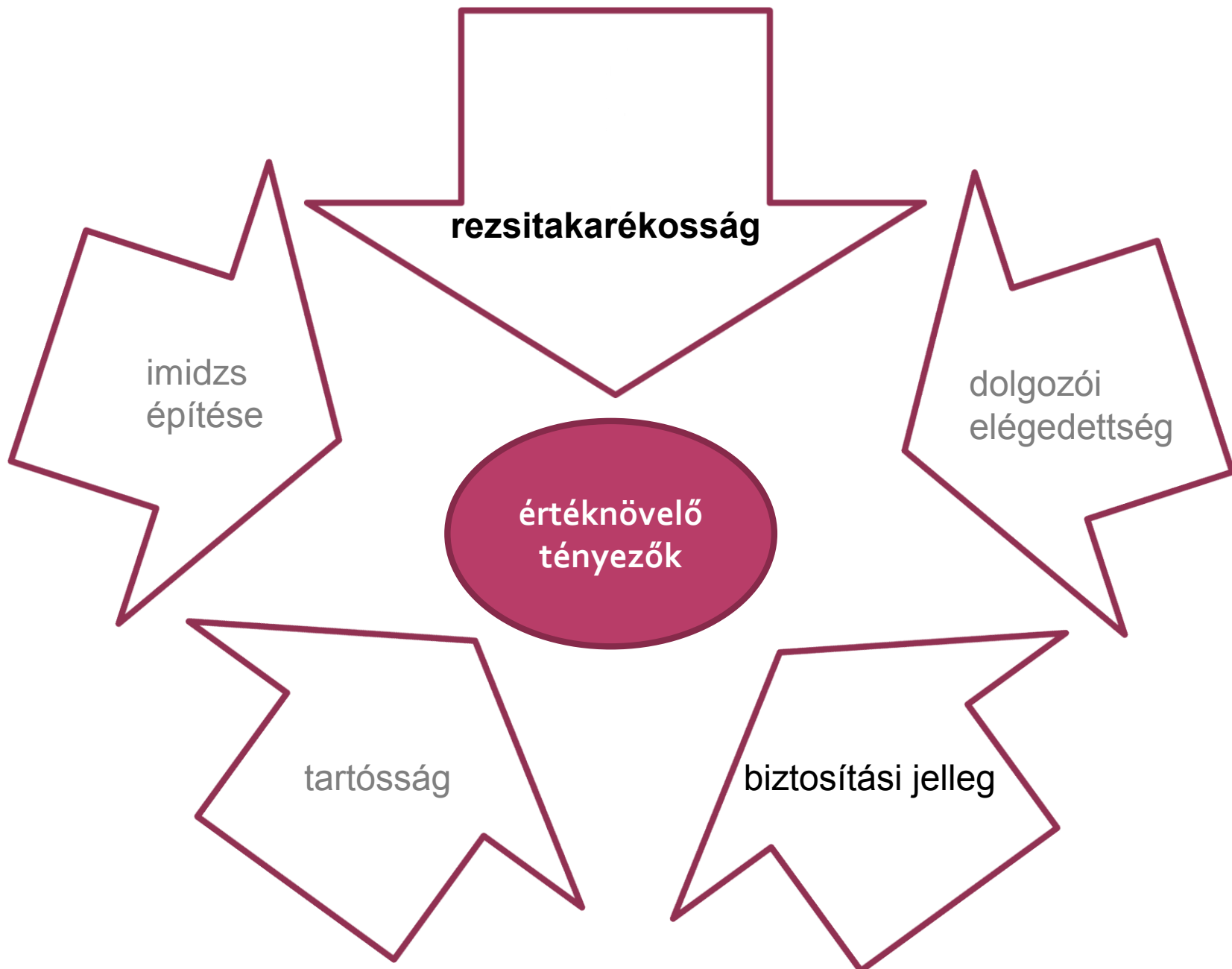


# KUTATÁS BRIT ADATOKON

BREEAM minősítés prémiumát vizsgálták.

- ◉ A BREEAM minősítést szerzett irodák bérleti díja **21%-os prémiumot** tartalmaz.
- ◉ A tranzakciós ár esetében **18%-os prémiumot** számoltak ki.
- ◉ A prémium **magasabbnak** tűnik az **amerikainál**.
- ◉ A **nagyobb kínálat csökkenti** a prémiumot: ha több zöld épület van a környéken, akkor kisebb a prémium).

# MIÉRT ÉRTÉKESEBBEK?



# KITEKINTÉS

Akkor fog tovább **emelkedni a prémium**, ha

- ⦿ a bérlők számára a zöld tulajdonságok értékesebbek lesznek;
- ⦿ a korábbinál **vártnál nagyobb mértékben** emelkednek az **energiaárak**;
- ⦿ a szabályozók jobban **„büntetik” a szennyezést**;
- ⦿ a **dolgozók** még inkább szeretik a **zöld környezetet** választani.

Köszönöm a figyelmet!

[horvathar@eltinga.hu](mailto:horvathar@eltinga.hu)



# FELHASZNÁLT SZAKIRODALOM

- ◉ Csűrös Csanád: Zöld forradalom. *ReSource Magazin* 2011. november.
- ◉ Ditróy Gergely: Budapesten csak zöld épül. *ReSource Magazin* 2012. március.
- ◉ Eichholtz, P., N. Kok, and J. Quigley, Doing Well By Doing Good? Green Office Buildings, Working paper, Fisher Center for Real Estate and Urban Economics, UC Berkeley, January, 2009.
- ◉ Green Building Asset Valuation: Trends and Data. Institute for Building Efficiency, 2011. Research Snapshot.
- ◉ Franz Fuerst and Patrick McAllister [2011]: Green Noise or Green Value? Measuring the Effects of Environmental Certification on Office Values. *Real Estate Economics*, Vol 39 No. 1: pp. 45–69