

BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM
TUDOMÁNYOS DIÁKKÖRI KONFERENCIA

MIK A HOZZÁADOTT ÉRTÉKEI A ZÖLD MINŐSÍTÉSSEL RENDELKEZŐ
ÉPÜLETEKNEK AZ INGATLANFEJLESZTÉS TERÜLETÉN?

Készítette: *Günther Miklós*

Konzulens: *Baross Pál, FRICS*

2010. NOVEMBER 17.

KUTATÁSI MÓDSZEREIM

Beszélgetéseket kezdeményeztem ismert ingatlanfejlesztőkkel:

- Baross Pállal FRICS, a Real Audit Kft. vezérigazgatójával, a HUGBC alelnökével,
- Radványi Gáborral, a Futureál Group főépítészével
- Kocsány Jánossal, a Graphisoft Park SE vezérigazgatójával
- Szilvási Pállal, a Codic Hungary vezérigazgatójával
- Pados Gáborral, a Skanska Magyarország projekt vezetőjével

A témában érintett tervezőkkel:

- Szabó Tamás Jánossal DLA, a Finta Stúdió vezető tervezőjével
- Lukács Istvánnal, a Lukács és Vikár Építészstúdió ügyvezetőjével
- Dr. Reith Andrással, a Mérték Építészeti Stúdió műteremvezetőjével

Valamint állami oldalról:

- Fegyverneki Sándorral, országos főépítésszel, a HUGBC elnökével



KUTATÁSI MÓDSZEREIM

DOLGOZATOM FELÉPÍTÉSE

ÖSSZEGZÉS

II. A KÉRDÉSKÖR JELENLEGI KÖRNYEZETE

II.1 A vizsgált terület színtere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi szegmens

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztői szerepvállalás
- II.2.2 Tervezői szerepvállalás
- II.2.3 Végfelhasználói szerepvállalás
 - II.2.3.1 Befektetői szemlélet
 - II.2.3.2 Állami szemlélet
 - II.2.3.3 Társadalmi szemlélet

II.3 A vizsgált terület eszközrendszere

- II.3.1 LEED - Egy tengerentúli modell
- II.3.2 BREEAM - A legelső épületminősítő rendszer
- II.3.3 DGNB - Egy fiatal német minta

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén?

KUTATÁSI MÓDSZEREIM

DOLGOZATOM FELÉPÍTÉSE

ÖSSZEGZÉS

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

DOLGOZATOM GONDOLATTÉRKÉPE

II. A KÉRDÉSKÖR JELENLEGI KÖRNYEZETE

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi szegmens

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztői szerepvállalás

II.2.2 Tervezői szerepvállalás

II.2.3 Végfelhasználói szerepvállalás

II.2.3.1 Befektetői szemlélet

II.2.3.2 Állami szemlélet

II.2.3.3 Társadalmi szemlélet

II.3 A vizsgált terület eszkörendszere

II.3.1 LEED - Egy tengerentúli modell

II.3.2 BREEAM - A legelső épületminősítő rendszer

II.3.3 DGNB - Egy fiatal német minta

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén?

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztők

II.2.2 Tervezők

II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszkörendszere

II.3.1 LEED

II.3.2 BREEAM

II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

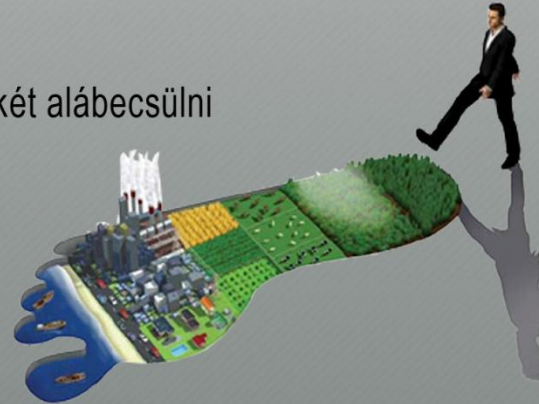
KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

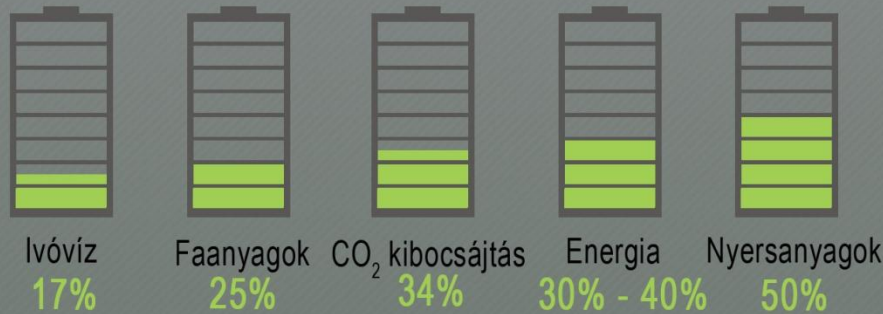
-Hajlamosak vagyunk az emberi tevékenység léptékét alábecsülni

-Erősödő környezeti válságjelenségek

- Hol érhető tetten az építőipar felelőssége, a fenntartható fejlődésben?

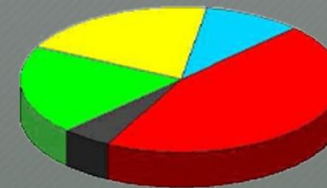


Épületeink használják fel...



Teljes energiafogyasztás

45% - 50%



- Building operation
- Building erection
- Transport
- Industry
- Other

-Meddig engedhetjük meg magunknak, hogy ne vegyünk tudomást, az ember környezetalakító szerepéről?

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület szintere

- II.1.1 Irodai szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszköztrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

ÖKOLÓGIAI, TÁRSADALMI, GAZDASÁGI VONATKOZÁS

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

-Zöld épületminősítés szempontrendszere szem előtt tartja a fenntartható építés

3 dimenzióját:

I.2 Társadalmi vonatkozás

- Healthy Building kutatás



- S.B.S beteg épület tünetegyüttes

I.3 Gazdasági vonatkozás

- Életciklus elemzés
- Tartósság, funkcionális flexibilitás

Mennyi hasznot hoz holnaputánra?



I.1 Ökológiai vonatkozás

Az ember a Föld öko- és atmoszférájára hatással tud lenni és hatással van

Ökológiai lábnyomunk túlnötte határait



- Takarékos területhasználat
- Környezettudatos épületszerkezetek
- Fenntartható épülethasználat



Mibe kerül ha ezzel nem foglalkozunk?

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület szintere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszköztrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

DOLGOZATOM GONDOLATTÉRKÉPE

II. A KÉRDÉSKÖR JELENLEGI KÖRNYEZETE

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi szegmens

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztői szerepvállalás

II.2.2 Tervezői szerepvállalás

II.2.3 Végfelhasználói szerepvállalás

II.2.3.1 Befektetői szemlélet

II.2.3.2 Állami szemlélet

II.2.3.3 Társadalmi szemlélet

II.3 A vizsgált terület eszkörendszere

II.3.1 LEED - Egy tengerentúli modell

II.3.2 BREEAM - A legelső épületminősítő rendszer

II.3.3 DGNB - Egy fiatal német minta

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén?

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztők

II.2.2 Tervezők

II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszkörendszere

II.3.1 LEED

II.3.2 BREEAM

II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

IRODAPIACI SZEGMENS

- Idén a budapesti irodapiaci állomány meghalladta a 3 000 000 m² -t

- óriási túlkínálat van a piacon, bérleti árak stagnálnak

- Jelen gazdasági helyzetben a bérlők diktálják a feltételeket

- Becslések és spekulációk



Piac ösztönzés lehetőségei
Vezető Indikátorok kiválasztása



- Nyugat-Európai irodapiaci trendek kiszakadtak Lokáció- Lokáció-Lokáció hárfasából

Előtérbe kerültek a **környezettudatosság, fenntarthatóság, és energiattudatosság** szempontjai

- Környezettudatos épületek roham léptekben gyűjtik híveiket

- Magyar piacon jelentkező első jelek

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület szintere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztők

II.2.2 Tervezők

II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszközrendszere

II.3.1 LEED

II.3.2 BREEAM

II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

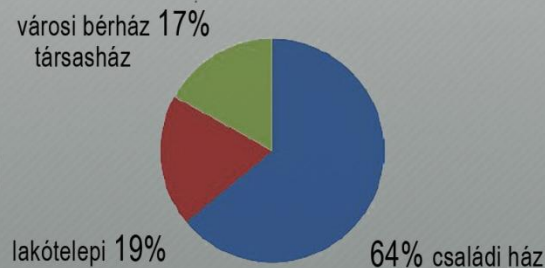
III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

LAKÁSPIACI SZEGMENS

- Lakásállományunk állapota tragikus

- 90%- a több energiát fogyaszt az uniós átlagénál



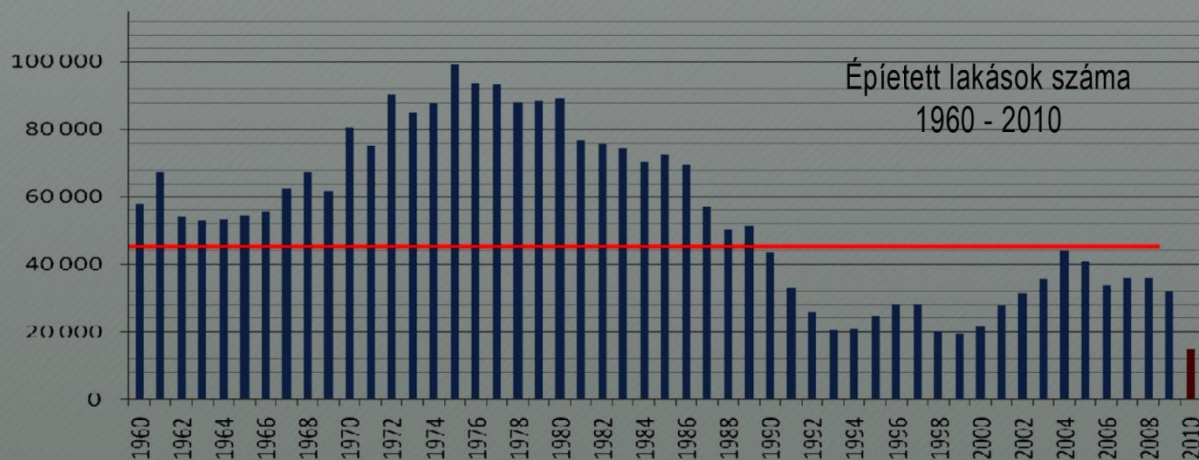
Uniós támogatás hiánya

Beszűkült banki finanszírozás

Hazai megszorítások



50 éves negatív rekord is lehet a lakásépítésben



Forrás: KSH

Növekvő energiaárak

Alacsonyabb fenntartási költségek

Energetikai szabványok előírása



**Maroknyi számú energia-
és környezettudatos elem**

- Ebben a szegmensben zöld minősítésről nem tudunk beszélni

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

- II.1 A vizsgált terület szintere
 - II.1.1 Irodapiaci szegmens
 - II.1.2 Lakáspiaci szegmens
 - II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszköztrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

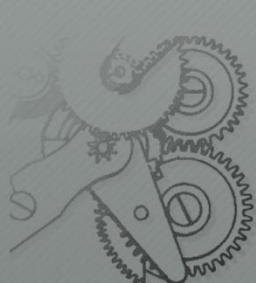
Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

IPARI, KERESKEDELMI SZEGMENS

- Nyugat - Európában már megfigyelhető a zöld minősítéssel rendelkező ipari funkciójú épületek térhódítása



- Szigorúbb jogszabályi elemek
- Ösztönző elemek a szabályozásokban

- Magyarországi vonatkozásban, még csak egy két úttörő

- Kereskedelmi, bevásárlóközpontok szegmensének tekintetében itthon még nem figyelhető meg ez irányú mozgás



Ágazat hazai helyzete



Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület színtere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszközzrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

DOLGOZATOM GONDOLATTÉRKÉPE

II. A KÉRDÉSKÖR JELENLEGI KÖRNYEZETE

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi szegmens

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztői szerepvállalás

II.2.2 Tervezői szerepvállalás

II.2.3 Végfelhasználói szerepvállalás

II.2.3.1 Befektetői szemlélet

II.2.3.2 Állami szemlélet

II.2.3.3 Társadalmi szemlélet

II.3 A vizsgált terület eszkörendszere

II.3.1 LEED - Egy tengerentúli modell

II.3.2 BREEAM - A legelső épületminősítő rendszer

II.3.3 DGNB - Egy fiatal német minta

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén?

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztők

II.2.2 Tervezők

II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszkörendszere

II.3.1 LEED

II.3.2 BREEAM

II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

INGATLANFEJLESZTŐI SZEREPVÁLLALÁS

- Saját tőkéjéből fejleszt, befektetéseitől megtérülést vár

2 úton lehet motiválni



Piaci igények

Jogszabályi előírások

- Környezettudatos építés szempontjainak kapcsán **nagyon megosztott a szakma**
egyek szereplők üzleti tervük zászlójára tűzték már a zöld minőség elérését



Nyugati anyavállalat öröksége
Piaci versenyelőny reménye
Marketing nyereségek



mások még nagyon szkeptikusan kezelik a kérdést



- Kevesen ismerték fel az ebben rejlő erőt

Szűk ismeretanyag
Piaci szereplők környezettudatossága
Ellentétes piaci érdekek

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

- II.1 A vizsgált terület színtere
 - II.1.1 Irodapiaci szegmens
 - II.1.2 Lakáspiaci szegmens
 - II.1.3 Ipari, kereskedelmi
- II.2 A vizsgált terület szereplői
 - II.2.1 Ingatlanfejlesztők
 - II.2.2 Tervezők
 - II.2.3 Végfelhasználók

III. A terület eszköztárája

- III.1 LEED
- III.2 BREEAM
- III.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

TERVEZŐI SZEREPVÁLLALÁS

- Fenntarthatóság nem csupán részletmegoldásokra hagyatkozik

Új átfogó szemléletmódot igényel



Integrált tervezés
Komplexitás

- A hazai tervezők még nem járatosak e tervezési módszerek,
stratégiák elsajátításában



Sok minden utólag már nem módosítható
Ennek hatása van a költségvetési táblázatokra is



Tudáspotenciál adott
Oktatás, látásmód kérdése



- Fenntarthatóság nem csak az épületekre, vonatkozik

Folyamatainak és magatartásformáinak a várostervezésben is meg kell jelennie

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület szintere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszközzrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

VÉGFELHASZNÁLÓI SZEREPVÁLLALÁS

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

II.2.3.1 Befektetői, bérlői szemlélet

Sok nyugati piaci szereplő már csak minősített irodába hajlandó költözni

Nézeteik változása a hazai piacon



Hazai irodapiac kínálata?

II.2.3.2 Társadalmi szemlélet

Hiányzó tudásbázis

Szükséges szemléletváltás



Társadalmi marketing

II.2.3.2 Állami szemlélet

Jogszabályok puhák

Szabályozások műszaki tartalma gyenge

Hiányzó motiváló tényezők

Energialobbik kártékonyága



2020 - ra elvárt Uniós elvárások teljesítése?

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület színtere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Véggfelhasználók

II.3 A terület eszközrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

DOLGOZATOM GONDOLATTÉRKÉPE

II. A KÉRDÉSKÖR JELENLEGI KÖRNYEZETE

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi szegmens

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztői szerepvállalás

II.2.2 Tervezői szerepvállalás

II.2.3 Végfelhasználói szerepvállalás

II.2.3.1 Befektetői szemlélet

II.2.3.2 Állami szemlélet

II.2.3.3 Társadalmi szemlélet

II.3 A vizsgált terület eszközrendszere

II.3.1 LEED - Egy tengerentúli modell

II.3.2 BREEAM - A legelső épületminősítő rendszer

II.3.3 DGNB - Egy fiatal német minta

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén?

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztők

II.2.2 Tervezők

II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszközrendszere

II.3.1 LEED

II.3.2 BREEAM

II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

LEED - EGY TENGERENTÚLI MODELL

- A U.S.Green Building Council (USGBC), az amerikai „Zöld Épületek Tanácsa” által kifejlesztett és irányított

- Minősíteni lehet minden épülettípust, alkalmazható minden régióban, és bármely életciklusban lévő épületre.

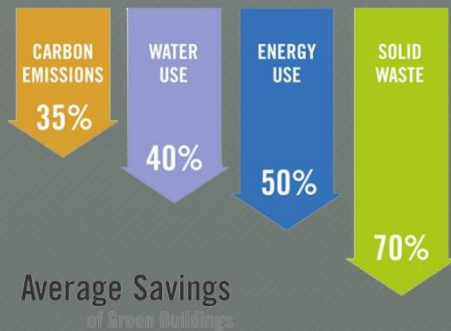


- A minősítés technikájának alapja, egy önkéntes, pontozáson alapuló rendszer

- Alapvetően USA szabványokra épül

- Minősítés folyamatát akkreditált szakértő végzi
(LEED Accredited Professional)

- Leed Green Associate tanácsadó opcionális



- A USGBC hagyja jóvá
(Green Building Certification Institute)



Ez meglehetősen komplikálja a folyamatot

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület szintere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszközrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

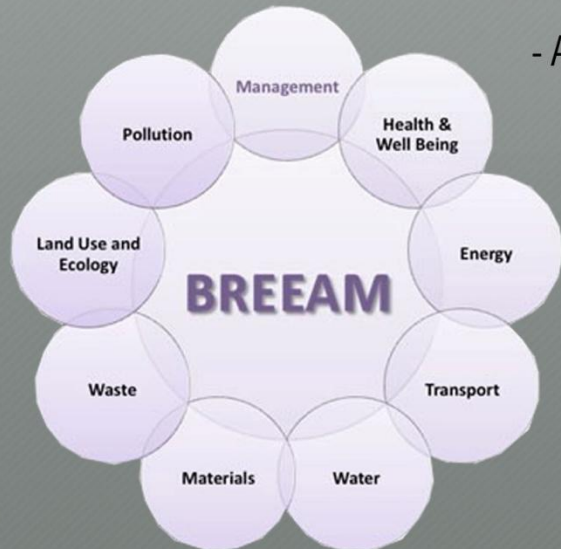
- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

BREEAM - A LEGRÉGIBB ÉPÜLETMINŐSÍTŐ RENDSZER

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

breeam

- A brit BRE (Building Research Establishment), „Építési Kutató Intézet” által létrehozott
- 2008 - Nemzetközileg használható változatai (BREEAM International Europe rendszerek)



- A BRE megfelelő épületminősítő rendszereket fejlesztett ki a leggyakoribb épülettípusokra, melyeket folyamatosan fejlesztenek és javítanak

- Alapvetően EU- s szabványokra épül



Alkalmazása régióinkban egyszerűbb

- Minősítés folyamatát **akkreditált szakértő** végzi



- Minősítés **2 fő** részből áll:

tervezési fázis alatti, és az építkezést befejezését követő

- Lehetőség van arra, hogy csak az **épület szerkezete** kapjon minősítést

- A BRE hagyja jóvá (BREEAM Quality Assurance)



VERY GOOD

(≥55%)

GOOD

(≥45%)

PASS

(≥30%)

OUTSTANDING

(≥85%)

EXCELLENT

(≥70%)

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület szintere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszköztrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

DGNB - EGY FIATAL NÉMET PÉLDA

- 2009 - ben alapította a német DGNB



- Nemzetközileg használható új és meglévő épületek minősítésére



- Minősítés folyamatát **akkreditált szakértő** végzi
(DGNB Akkreditierter Auditor)



- A DGNB hagyja jóvá

Szűrőpróba szerű megfelelésség szerinti ellenőrzés

- Alapvetően EU- s és német szabványokra épül



- Lehetőség van nemzetközi szabványok elfogadtatására



GOLD
(>89%)



SILVER
(>80%)



BRONZE
(>65%)

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

- II.1 A vizsgált terület szintere
 - II.1.1 Irodapiaci szegmens
 - II.1.2 Lakáspiaci szegmens
 - II.1.3 Ipari, kereskedelmi

- II.2 A vizsgált terület szereplői
 - II.2.1 Ingatlanfejlesztők
 - II.2.2 Tervezők
 - II.2.3 Végfelhasználók

- II.3 A terület eszköztrendszere
 - II.3.1 LEED
 - II.3.2 BREEAM
 - II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

DOLGOZATOM GONDOLATTÉRKÉPE

II. A KÉRDÉSKÖR JELENLEGI KÖRNYEZETE

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi szegmens

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztői szerepvállalás

II.2.2 Tervezői szerepvállalás

II.2.3 Végfelhasználói szerepvállalás

II.2.3.1 Befektetői szemlélet

II.2.3.2 Állami szemlélet

II.2.3.3 Társadalmi szemlélet

II.3 A vizsgált terület eszkörendszere

II.3.1 LEED - Egy tengerentúli modell

II.3.2 BREEAM - A legelső épületminősítő rendszer

II.3.3 DGNB - Egy fiatal német minta

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén?

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

I.1 Ökológiai vonatkozás

I.2 Társadalmi vonatkozás

I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület színtere

II.1.1 Irodapiaci szegmens

II.1.2 Lakáspiaci szegmens

II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

II.2.1 Ingatlanfejlesztők

II.2.2 Tervezők

II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszkörendszere

II.3.1 LEED

II.3.2 BREEAM

II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

III.1 Amit a kutatásból tudok...

III.2 Amit az élet mondott tollba...

III.3 Egy út, amin járni lehet...

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010

AMIT A KUTATÁSBÓL TUDOK...

- A zöld minősítéssel rendelkező épületek elterjedése mögött több tényező áll



Környezeti, gazdaságossági,
és fenntarthatósági tényezők



- Hatékonyabb energia és nyersanyagfelhasználás - **Alacsonyabb üzemeltetési költségek**
- **Megfogható anyagi haszon, valamint vállalat környezettudatosképének erősítése**



- **Ütőképes Marketing stratégia**



Bérlők számára vonzó

- A Nyugat - európai irodaház tulajdonosok 83% - a
tesz lépéseket a környezeti hatások csökkentése érdekében

„ez nem csak egy hét az évből amíg a show tart”

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület színtere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszközrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

AMIT AZ ÉLET MONDOTT TOLLBA...

- Támogatás vadász reklámhadjárat...

Úri huncutság, extra bekerülési költség...

- Ingatlanpiaci bűvszó...



Információ, tudásbázis hiány

Lobbik eredményes illesztgetései

Semmiből táplált közhangulat






Külföldi példák elemzése

36%-41% energia megtakarítás

9%-13% üzemeltetési költségcsök.

6%-8% kivitelezési költségnöv.



			
Költségnövekedés	2 – 7 %	--	3 – 5 %
Üzemeltetési költség csökkenés	8 – 9 %	>10 %	7 - 15 %
Bérleti díj növekedés	3 – 5 %	3 – 6 %	--
Ingatlanérték növekedés	6 – 8 %	0 – 16 %	3 – 10 %

Nem soronként, hanem összefüggéseiben kell vizsgálni a költségeket

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület szintere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszközrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

EGY ÚT AMIN JÁRNI LEHET...

- Európa vizein új szelek fújnak



- Mik az elvárások a holnap épületével szemben?

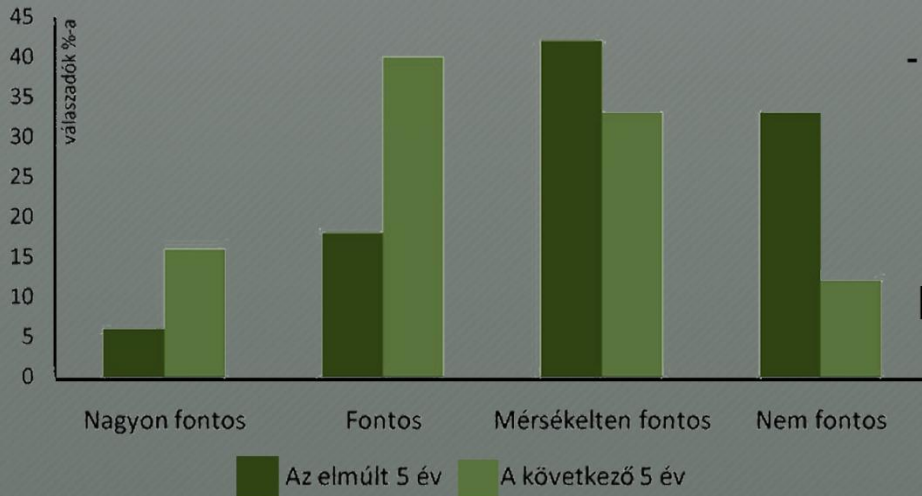
- Zöld elveket nem elég csak hangoztatni



Mérőeszközökre van szükség

- Épületminősítés által lehetővé válik az épület környezettudatosságának igazolása

A környezettudatos és „zöld” elvek figyelembe vételének fontossága a stratégiák kialakításakor



Nem csodaszor csak egy út amin járni lehet...

- Ezek már nem csak nyugati álmok, vagy üres marketing szavak



Részét képezik a magyar valóságnak

Vajon hány zöld minősítéssel rendelkező épület épül holnap?

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

I. A KÉRDÉSKÖR GYÖKEREI

- I.1 Ökológiai vonatkozás
- I.2 Társadalmi vonatkozás
- I.3 Gazdasági vonatkozás

II. JELENLEGI KÖRNYEZET

II.1 A vizsgált terület szintere

- II.1.1 Irodapiaci szegmens
- II.1.2 Lakáspiaci szegmens
- II.1.3 Ipari, kereskedelmi

II.2 A vizsgált terület szereplői

- II.2.1 Ingatlanfejlesztők
- II.2.2 Tervezők
- II.2.3 Végfelhasználók

II.3 A terület eszköztrendszere

- II.3.1 LEED
- II.3.2 BREEAM
- II.3.3 DGNB

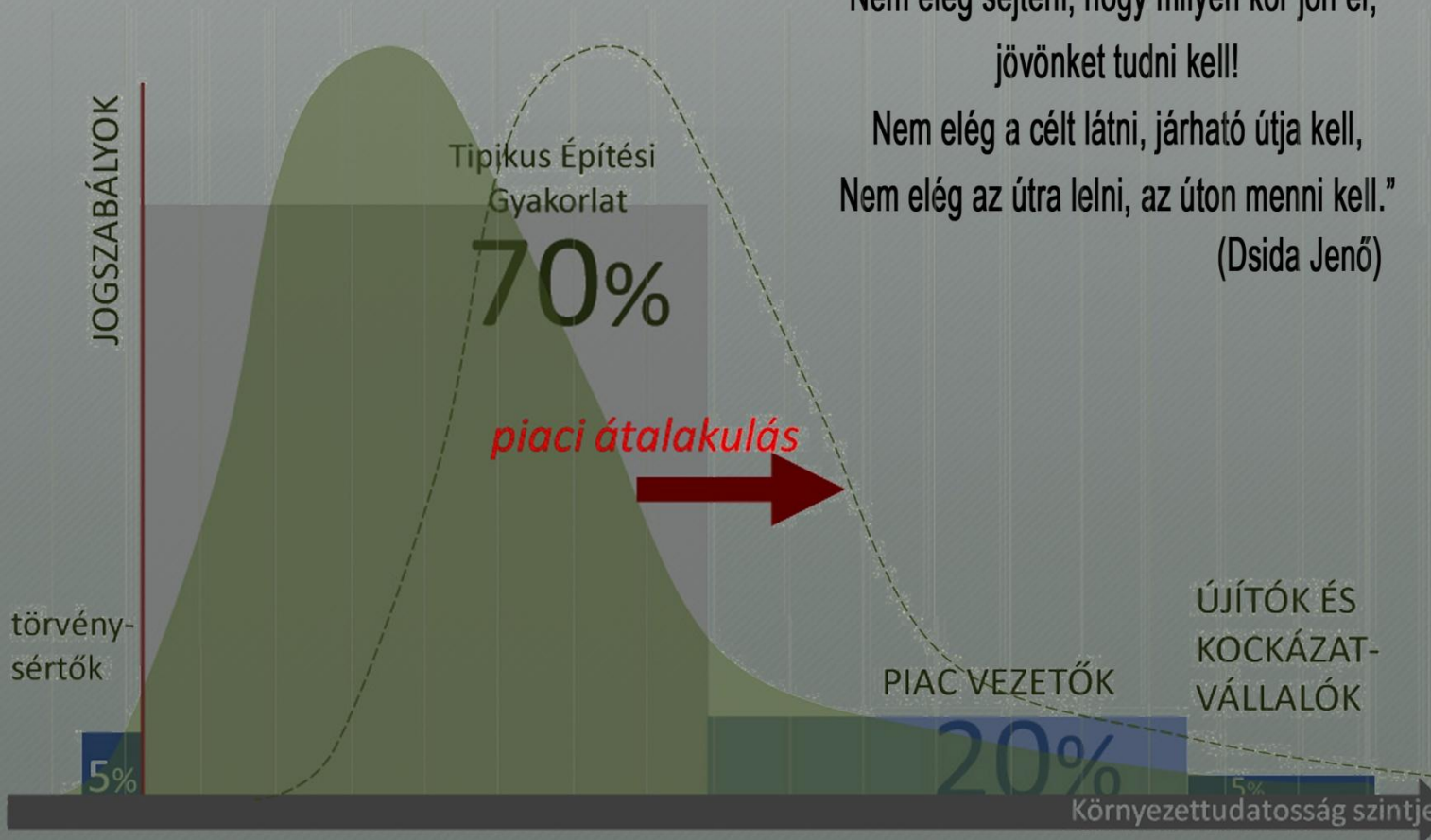
III. KONKLÚZIÓ

- III.1 Amit a kutatásból tudok...
- III.2 Amit az élet mondott tollba...
- III.3 Egy út, amin járni lehet...

ÖSSZEGZÉS

Mik a hozzáadott értékei a zöld minősítéssel rendelkező épületeknek az ingatlanfejlesztés területén

PIAC átalakítás



„Nem elég megérezni, de felismerni kell!
Nem elég sejteni, hogy milyen kor jön el,
jövőnket tudni kell!
Nem elég a célt látni, járható útja kell,
Nem elég az útra lelni, az úton menni kell.”
(Dsida Jenő)

KUTATÁSI MÓDSZEREIM

DOLGOZATOM FELÉPÍTÉSE

ÖSSZEGZÉS

Tudományos Diákköri Konferencia

Günther Miklós

2010