



## PORTFOLIO SIGNATURE

# Zöld iránytű az ingatlanbefektetőknek - Tudd meg, hogy mikor érdemes felújítani az ingatlanod

Portfolio

2024. június 23. 16:33



Komoly veszélyeket tartogat egy ingatlanbefektető vagy pénzügyi intézmény számára, ha nem méri fel kellőképpen, hogy egy jelenleg még zöldnek látszó ingatlan pár év múlva milyen potenciális, nagy költségű beruházásokat igényelhet. Érdemes egy energetikai tanúsítványnál messzebbre menni, és mélyebben is megvizsgálni az ingatlan teljesítményét, jövőállóságát. Egyfajta zöld iránytűként szolgál a befektetőknek a CRREM modell, ami segíti az ingatlanok értékelését a kibocsátás-csökkentési célok tükrében. Az MN6 Energiaügynökség elemzésében egy fiktív példán keresztül

Kedves Olvasónk!

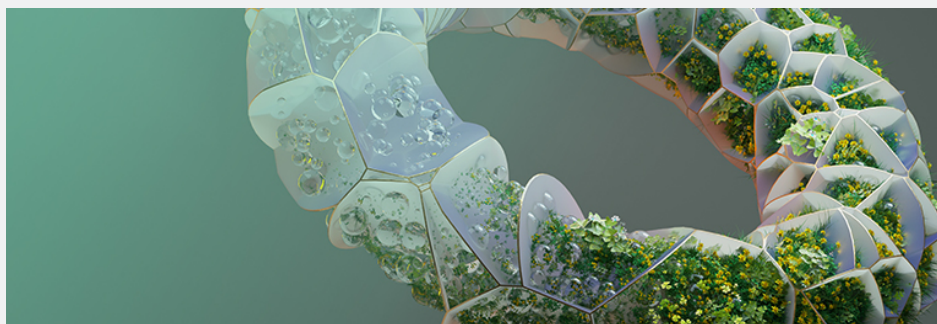
A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

Nem kis falat az épületek 2050-ig történő szén-dioxid-mentesítésére vonatkozó célkitűzése, főleg annak tudatában, hogy az ingatlanállomány általánosságban alacsony energiahatékonysága szinte minden tagállamra jellemző, az ingatlanok felújítása rátája pedig elmarad a szükségestől. A zöld célok és az ingatlanok valós állapota közötti szakadékot, valamint az ebből fakadó veszélyeket mindenki érzi, az ingatlanbefektetőknek, a pénzügyi intézményeknek azonban ezt a kockázatértékelésben és végső soron számokban is le kell képeznie.

Az MN6 Energiaügynökség beszámolója éppen erre hívja fel a figyelmet, és mutatja be, hogy miként lehet kiküszöbölni a klímaváltozásból adódó veszélyeket az ingatlanszektorban.



### SUSTAINABLE WORLD 2024

Szeptember 4-én jön a nagy éves fenntarthatósági találkozó, a Sustainable World 2024, immáron 5. alkalommal. Részletek a linken!

[Információ és jelentkezés](#)

## A Carbon Risk Real Estate Monitor, mint eszköz a kockázatok felmérésére

Egy ingatlankezelő vállalati stratégiájának és kockázatkezelésnek biztosítania kell, hogy a portfólión belüli CO2 mérséklésére tett

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

**Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!**

[TOVÁBBI INFORMÁCIÓ](#)

**finanszírozott CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) modellszámítás lehetővé teszi a befektetők és ingatlantulajdonosok számára, hogy az energia- és emissziós adatok, valamint a szabályozási követelmények elemzése alapján felmérhessék eszközeik átállási kockázatoknak való kitettségét.** Bevezeti az ún. stranded (jelentése: lemaradt, megfeneklett) ingatlan fogalmát, amely alapvetően az az ingatlan, amely nem felel meg a (jövőbeli) emissziócsökkentési, illetve energiahatékonysági követelményeknek - írják a beszámolóban.

A CRREM közzétette 2019 márciusában az „Az EU kereskedelmi ingatlanszektorának tudományos alapú szén-dioxid-mentesítése” című jelentését, amely a Párizsi Klímaegyezmény 1.5 és 2.0° C célkitűzéseivel összhangban ütemterveket fogalmazott meg. A jelentés dekarbonizációs célokat és útvonalakat (decarbonization pathway) kínál **a különböző kereskedelmi épülettípusokra, ország és épületfunkció szerint lebontva, és ez adja a CRREM modell keretrendszerét.** A nonprofit kezdeményezést az EU Bizottsága és többek között a Laudes Alapítvány, az APG, a PGGM és a Norges Bank Investment Management támogatja.

## Mi is az a CRREM?

Egy MS Excel alapú kalkulációs eszköz, amely a szükséges adatokból - a kidolgozott módszertan alapján - számszerűsíti a fent említett CO2-emissziót és kapcsolódó kockázatokat, továbbá euró alapon különböző költség és gazdaságossági elemzést is végez. Lehetőség van a kalkulációt elvégezni egyaránt 1 épületre, illetve bármekkora ingatlanportfolióra is. Az alábbi bemeneti adatok szükségesek:

- › Épületkarakterisztika (lokáció, alapterület, kihasználtság,

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

**Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!**

[TOVÁBBI INFORMÁCIÓ](#)

- › Hűtőrendszer-munkaközeg szivárgások;
- › Átfogó épületfelújítás.

### **Két fontos információ a modell működéséhez:**

1. legfeljebb 1 évnyi adat megadására van lehetőség, azonban a modell mindig 2050-ig végzi a számítást (1 évnél rövidebb időre is megadhatunk adatokat, a modell ekkor extrapolál az év fennmaradó részére);
2. különböző európai adatbázisokból minden évben betöltésre kerülnek az alapértelmezett adatok az összes energiahordozóra (fajlagos emissziós CO2 tényező és ár), ill. maga a CO2 kvóta ára is. DE, lehetőség van az épületüzemeltető szerződése alapján „valóságos” adatok megadására (javasolt is, a pontos eredmény érdekében).

### **Mit mutat nekünk a CRREM?**

Látható, hogy igen komplex a bemeneti adatok köre, így nem meglepő, hogy számos grafikon és táblázatos eredmény születik, amelyet ki-ki saját céljainak és rendelkezésre álló adatainak függvényében értelmezhet, ill. használhat fel.

Az MN6 Energiaügynökség egy fiktív hazai, közepes méretű irodaépület példáján mutatta be a modell működését.

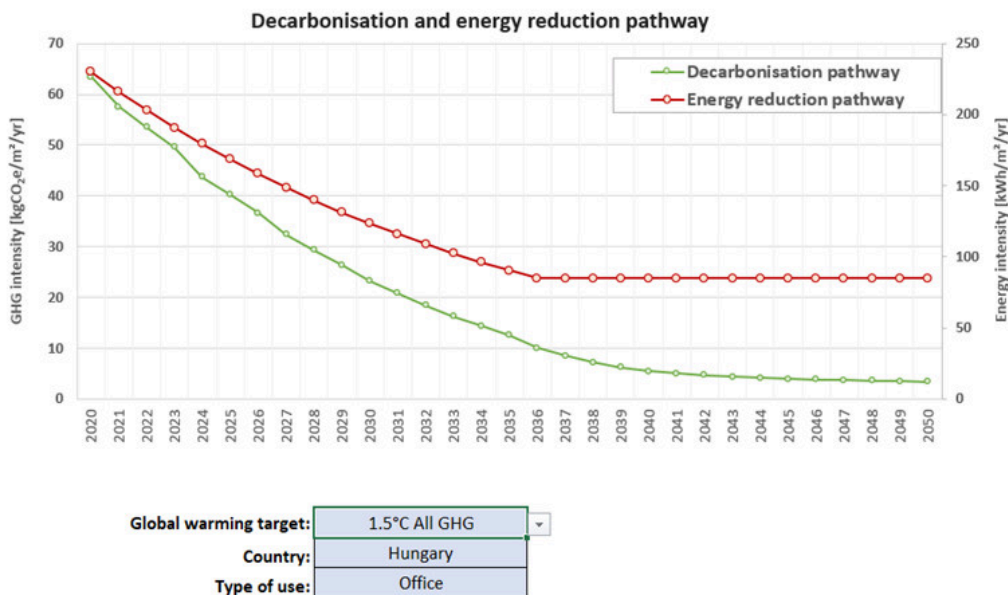
**A kiindulási állapot:** Ország és épületspecifikus fajlagos éves megengedett CO<sub>2</sub>-emisszió (zöld vonal, kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) és energiafelhasználás (piros vonal, kWh/m<sup>2</sup>). A modell ezzel hasonlítja majd össze az épületre számolt értékeket, amely ezen az ábrán látható.

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

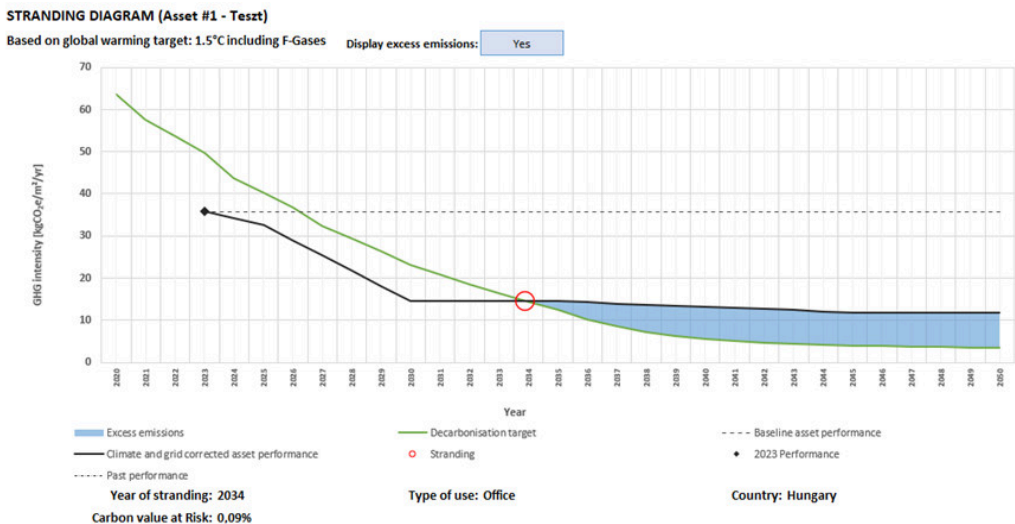
**Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!**

**TOVÁBBI INFORMÁCIÓ**



Decarbonizációs és energiacsökkentési út, kép forrása: MN6 Energiaügynökség

A „fő” eredmény az ún. stranding diagram. Ezen feketével látható az épület számolt CO<sub>2</sub> „teljesítménye”, zölddel az elvárt teljesítmény, és a piros karika (stranding) mutatja, hogy mikortól teljesít az adott épület rosszabbul az elvártnál, azaz mikortól termel többlet CO<sub>2</sub>-t (késsel satírozott rész).



Stranding diagram: az épület számolt CO<sub>2</sub>-teljesítményéről (fekete) és az elvárt teljesítményről (zöld), kép forrása: MN6 Energiaügynökség

Számos pénzügyi számítást is végez a modell, az egyik a

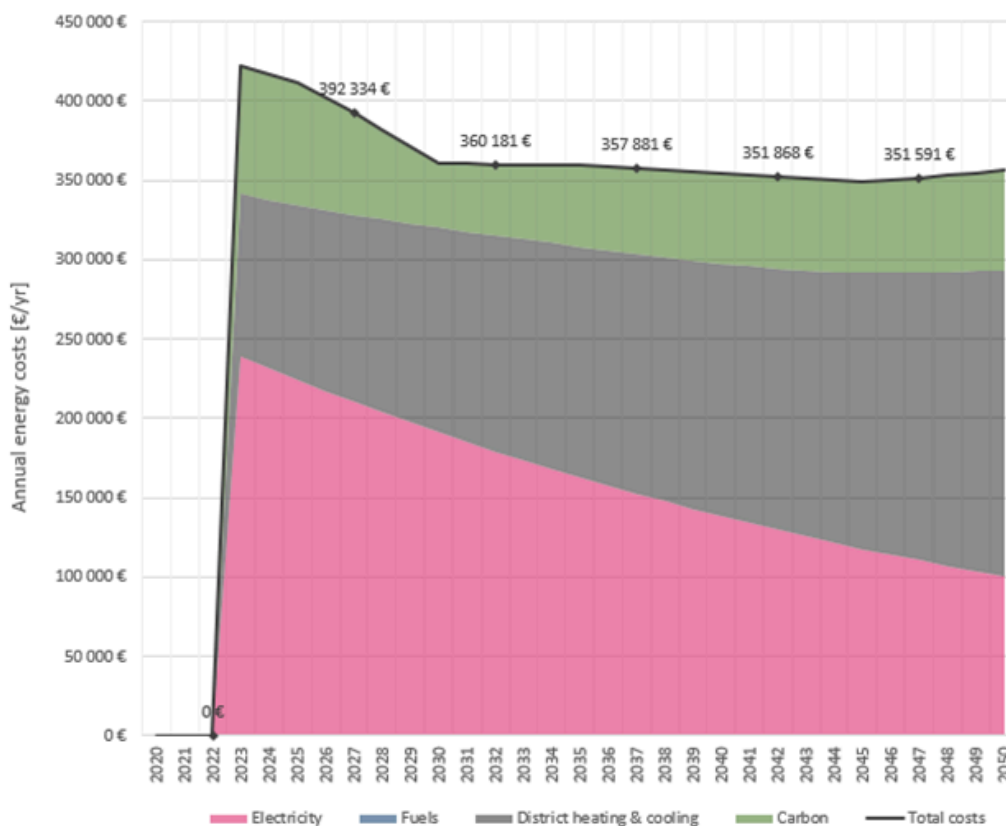
Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

**Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!**

**TOVÁBBI INFORMÁCIÓ**

## COSTS OF ENERGY &amp; CARBON EMISSIONS (Asset #1 - Teszt)



A különböző energiahordozók és CO2-kvóta költségének alakulása, kép forrása: MN6 Energiaügynökség

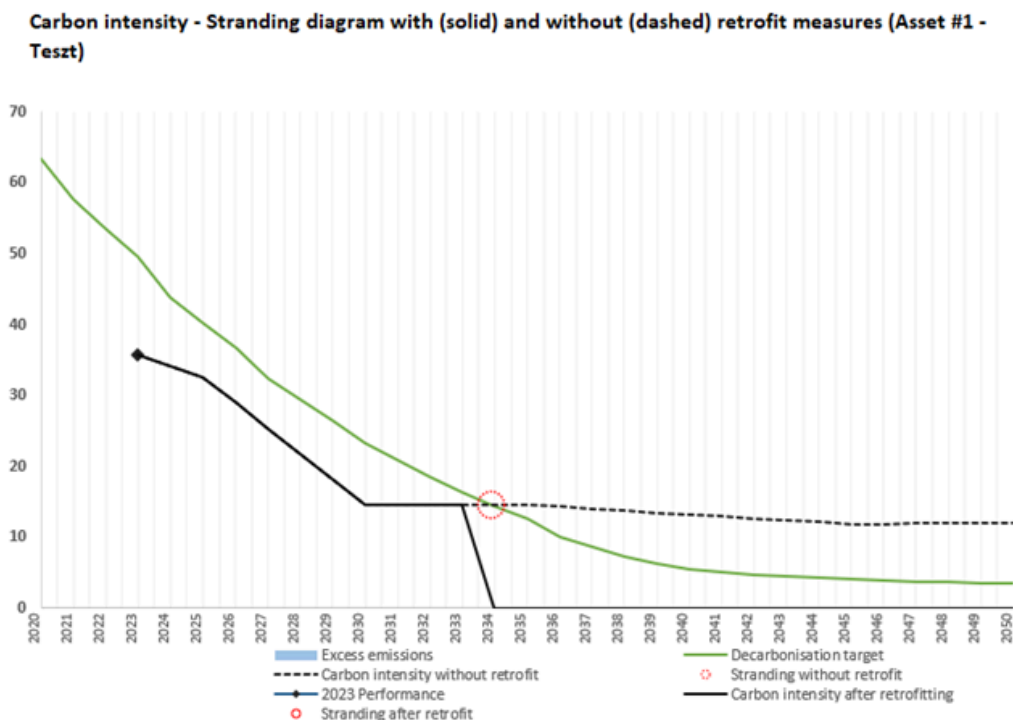
Az eddigiek az épület jelenlegi állapotát írták le, azonban az átfogó felújítással lehetőség van az épület energetikai tulajdonságainak jelentős javítására egy tetszőleges jövőbeni időpontban. A 2. diagram felújítással módosított változata mutatja a beruházás után elért állapotot: **látható, hogy 2034-ben az épület fajlagos karbonlábnyoma teljesen zérussá válik**, azaz végrehajtottunk egy olyan beruházási csomagot (pl. teljes homlokzati hőszigetelés, 100% zöld energia), amellyel az épület kvázi karbonsemlegessé vált.

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

**Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!**

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ



Az irodaház karbonintenzitása a különböző években felújítással (fekete vonal), valamint anélkül (pontozott vonal), kép forrása: MN6 Energiaügynökség

Egy ilyen beruházás költsége érezhetően magas, azonban a modell segítségével lehetőség van egy köztes állapot keresésére, amely praktikus az elvárt karbonteljesítmény (zöld vonal) megközelítése. Ezzel ingatlanunk ugyan nem lesz karbonsemleges, viszont kielégíti a párizsi klímacél elvárásait. Természetesen a valóságban egy mélyaudittal fel kell mérni az épületet és azután megállapítható, hogy arra ténylegesen összeállítható-e egy megvalósítható beruházásicsomag, és ha igen, úgy az mennyibe kerül.

A CRREM segítségével tehát az ingatlanon (vagy akár egy teljes portfólión) egy EU szinten is elismert, tudományosan kidolgozott és folyamatosan frissített adatbázisra épülő elemzés végezhető. Az eredmények tükrözik a Párizsi klímaegyezmény elfogadott céljait és egy egész EU szinten is értelmezhető eredményt nyújtanak. Ezzel pedig befektetők, pénzügyezetek számára is

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

**Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!**

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

vonatkozó kockázatait, és megteheti a szükséges intézkedéseket mind az értékmegőrzés, mind pedig klímavédelem érdekében.

Fontos szem előtt tartani, hogy a CRREM egy szimuláció, amely természetéből adódóan korlátos, mindazonáltal átfogó és további - mélyebb - intézkedésekre alkalmas eredményeket szolgáltat - írja az MN6 az elemzésében.

Címlapkép forrása: Getty Images

A jelen írás nem minősül befektetési tanácsadásnak vagy befektetési ajánlásnak. [Részletes jogi információ](#)

Címkék: [zöld világ](#), [ingatlan iroda](#), [ingatlan](#), [co2 kibocsátás](#), [megújuló energia](#), [fenntarthatóság](#), [sustainable world 2024](#)

## EZ IS ÉRDEKELHET

### Meteorit csapódott egy helyi telephelybe...

RTL+ | Hirdetés

Előfizetek

### Súlyos incidens történt a koreai határon: észak-koreai katonák haltak meg

### Ha minden nap tojást eszel, ez történik a szervezeteddel

shapeshiftsource | Hirdetés

Tudj meg többet

### Ilyen tényleg nincs: fogta magát egy ukrán partizán és besétált az elvileg szigorúan őrzött orosz katonai repülőtérre

### A legjobb alternatíva a költséges klímaberendezésekhez nyáron

CoolBox | Hirdetés

Kedves Olvasónk!

A Portfolio híreinek, elemzéseinek többségét előfizetés nélkül olvashatod. Ez azért van így, mert a hirdetések jelentik szerkesztőségünk legfontosabb bevételi forrását. A célunk az, hogy ez hosszú távon is így maradjon.

**Kérünk, ne használj adblockert, és olvasd tovább a Portfolio-t!**

TOVÁBBI INFORMÁCIÓ