



Grant Thornton

An instinct for growth™



Grant Thornton Valuation

Ingatlanszakmai Mesterkurzusok: A zöld minősítés értékmódosító hatása

EUFIM Szeminárium 2019. szeptember 27.



Tudásmenedzsment program



A tudásmenedzsment projekt célja, hogy

- *az értékeléssel összefüggésben meglévő tudás, gyakorlat, információ összegzésre kerüljön*
- *széles szakmai közönség számára elérhető legyen;*
- *az értékelői szakma társadalmi elismertsége növekedjen.*

A Grant Thornton, mint az értékelés elkötelezett tanácsadó vállalata, küldetése részének tekinti a projekt támogatását.

Mesterkurzusok közösen a BME-vel

A decorative horizontal arrow graphic that starts with a purple line, transitions to a green line, and ends with a green arrowhead pointing to the right.

Eddigi kurzusaink:

- Stigmatizált ingatlanok értékcsökkenésének számítása
- Adatkezelés az ingatlanszakmában
- Közösségi ingatlanok értékelése
- Szállodaértékelés
- A kilátás-elvonás értékcsökkentő hatása
- Gépek, berendezések értékelése
- Nyomvonalas létesítmények értékelése
- Az Értékelemzés az ingatlanszakmai gyakorlatban
- A zöld minősítés értékmódosító hatása

Hírek, anyagok: www.vagyonertekeles.eu

Legutóbbi közös munkánk eredménye



Legutóbbi közös munkánk eredménye



 sciendo

Organization, Technology and Management in Construction 2019; 11: 1925–1932

Research Article

Open Access

István Hajnal*

Market value of the view restriction

DOI 10.2478/otmcj-2019-0002

Received October 4, 2018; accepted February 8, 2019

Abstract: Based on the international literature, the effect of an existing panoramic view on the market value of properties is positive and significant. This value-adding factor varies by location and by type of view. In Central Europe, no such evaluation study has been elaborated until now. New building construction may restrict the existing panorama, and this is the other side of the same phenomenon. View restriction may result in stigmatization, which is a negative effect on the property. There are two major

provided estimates for the added value of panoramas with significant standard deviation (Bourassa et al. 2004). However, in certain regions and cases, experts' findings converge more and more. We may conclude that a strong professional consensus has emerged regarding individual environments and panorama types. It should also be noted that the literature agrees that the existence of a panorama in the case of a residential property is a significant value-increasing factor (Chau et al. 2002). However, to the best of the author's knowledge, the studies carried out so far have not yet covered the Central European region.

The virtual counterpart of the panorama's value-

Legutóbbi közös munkánk eredménye

3 Methodology

In a data-poor environment, the evaluation of stigmatized properties can be carried out with the CV method (Horváth and Hajnal 2014). For the purpose of this study, the Delphi methodology has been selected within the CV method. The Delphi methodology is based on expert opinions that are brought closer together in the course of a joint learning process in order to provide more and more efficient and precise answers (Malyusz and Pem 2014; Hsu and Sandford 2007).

- proportion of the built environment in Budapest (image D) and
- The direct view of an ongoing construction.

In each case, the question asked concerned the view from the living room of a flat with a floor space of 100 m², situated in one of the mountainous areas of Budapest. Figure 1 shows the studied panoramas that have been presented.

In the event of the first question, the experts' task was to determine a favourability index for each view on a scale of 1–100, where 100 represents the maximum favourability index and 1 represents the minimum favourability index.

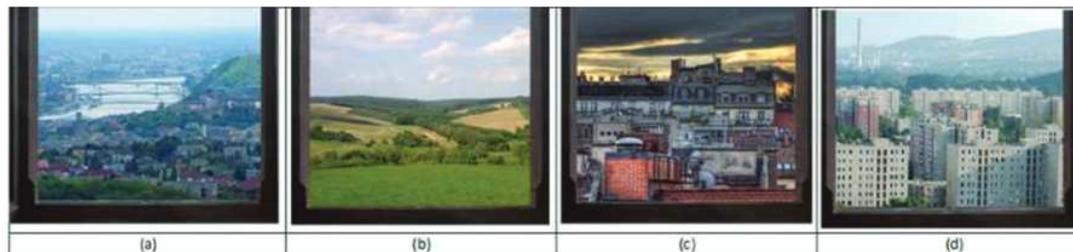


Fig. 1: (a) Full Budapest panorama. (b) Hilly landscape. (c) Roof view. (d) Block buildings.

Legutóbbi közös munkánk eredménye

1930 — Hajnal, Market value of the view restriction

sciendo

Tab. 2b: Statistical indices of the valuations: second panel.

	First round			Second round		
	Average	Median	Standard deviation	Average	Median	Standard deviation
Full Budapest						
Partial	78.40	80	12.94	82.38	80	7.34
Partial With Construction View	69.79	70	15.23	68.75	70	11.25
Full	61.15	63	16.45	68.13	70	11.80
Hilly view						
Partial	71.94	73	17.49	75.75	75	9.64
Partial With Construction View	62.50	65	18.10	65.13	68	11.35
Full	54.79	53	21.51	61.93	60	12.87
Roof view						
Partial	70.77	83	28.55	81.00	85	16.02
Partial With Construction View	68.33	78	27.28	76.00	80	13.45
Full	63.54	73	27.52	73.88	70	11.06
Block buildings						
Partial	65.17	80	30.36	80.10	80	13.16
Partial With Construction View	63.08	75	30.08	77.00	80	14.54
Full	58.13	70	30.10	73.13	73	13.99

Legutóbbi közös munkánk eredménye

sciendo

Hajnal, Market value of the view restriction — 1931

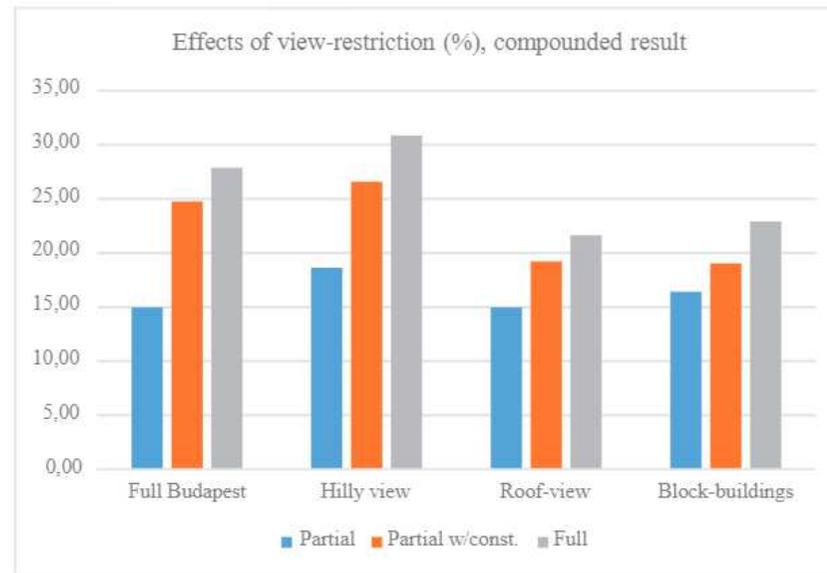


Fig. 4: Averages of the decreases in value.

Az értékelő ember



„Csak az ember tőn értékeket a dolgokba, hogy magát fenntarthassa, - csak ő teremté értelmet a dolgoknak, emberi értelmet! Ennek okáért hívja magát „ember”-nek, vagyis: az értékelőnek.

Értékelni annyi, mint teremteni: halljátok, ti teremzők! Értékelni: ez minden értékelt dolog értéke és klenódiuma. Csak az értékelés adja meg az értéket: és értékelés nélkül a lét diója üres héj volna.”

Friedrich Nietzsche: IM-IGYEN SZÓLA ZARATHUSTRA

A zöld minősítés értékmódosító hatása



Miről beszéltünk a kurzuson?

1. „Zöld” ingatlanok értékelésének módszerei – „kicsi” szakirodalom
2. A fenntarthatóság elmélete: Baross Pál, FRICS
3. A zöld minősítések gyakorlata: Kovács Nándor, Óbuda Újlak Zrt
4. Csoportmunka
5. A csoportmunka eredményének feldolgozása

Új, zöld paradigma



A mantra:

Ha ma nem zölden építesz, 10 év múlva a házad avult lesz

Új, zöld paradigma

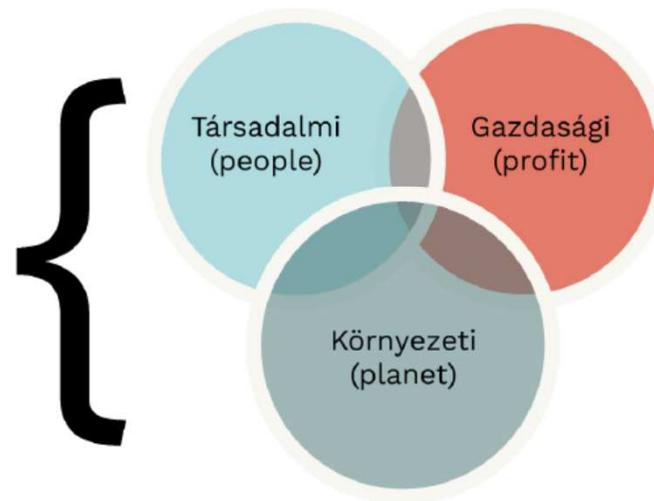
Fenntarthatóság 3 pillére

(szokásos, de nem szigorúan definiált megközelítés)

Ezekben a dimenziókban mért hatások externáliák
(negatív, technológiai, többségében közjavakhoz kapcsolódó)

Pareto-optimum (időben is)

Megoldás: internalizálás

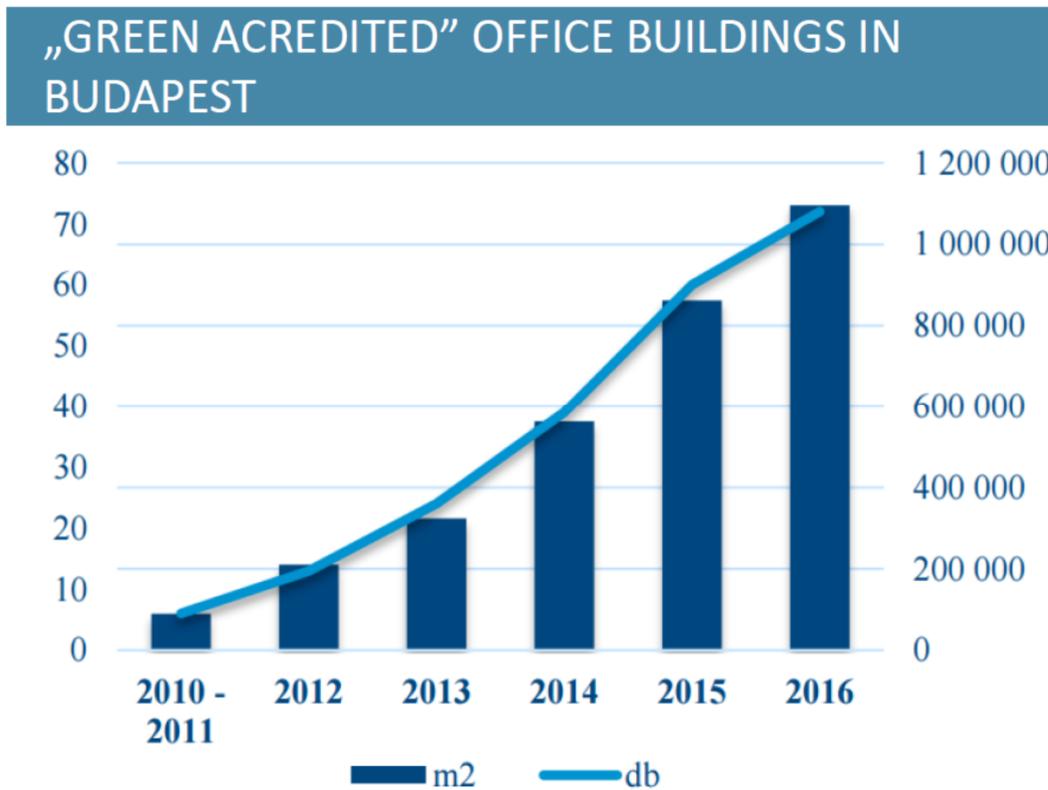


Új, zöld paradigma

ING fejlesztés (2009, ULA sustainable award)



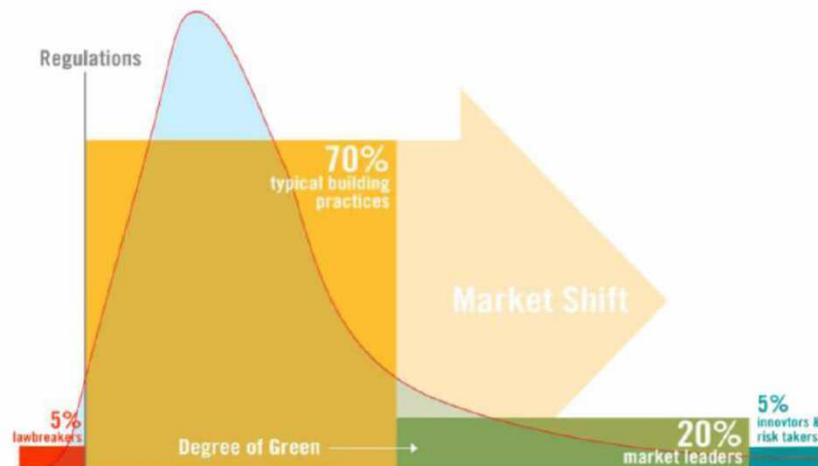
Új, zöld paradigma



Forrás: Colliers International, HuGBC

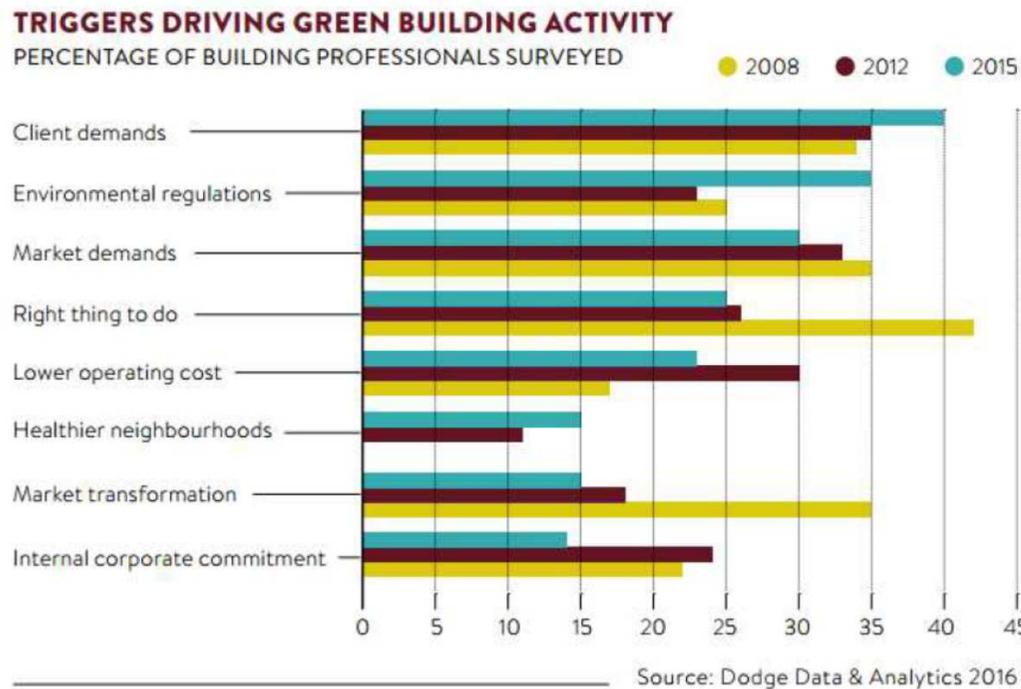
Új, zöld paradigma

Varying Performance Levels



SOURCE:DELOITTE

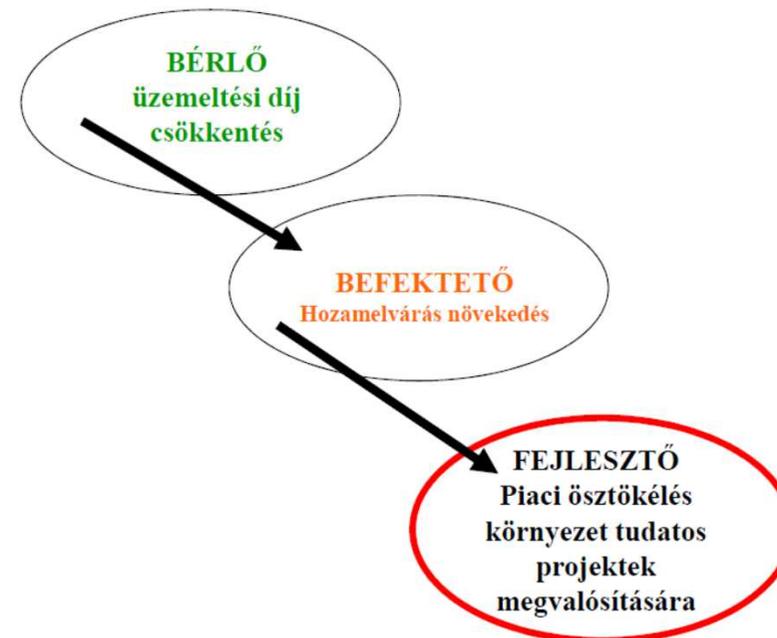
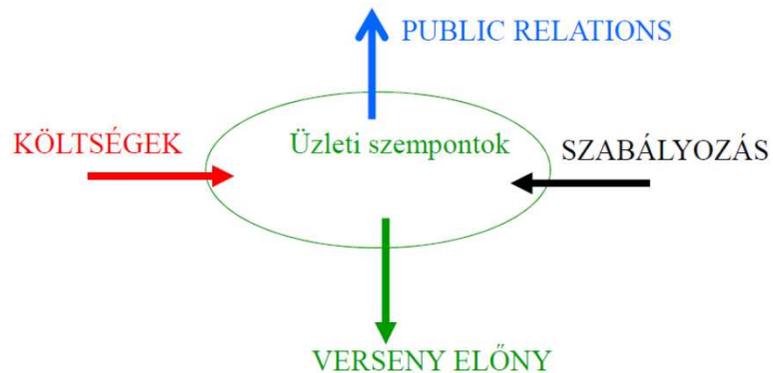
Új, zöld paradigma



<http://raconteur.net/future-of-construction-2016>

Új, zöld paradigma

VÁLTOZÓ GAZDASÁGI KÖRNYEZET



A zöld minősítés formái

ACCREDITATION REGIMES



- BREEAM
- LEED
- DGNB
- Passzívház
- Aktívház
- WELL

Copyright by Fraunhofer IBP
Kép: American Scientific, September 07 issue + saját szerkesztés

A zöld minősítés formái

Elterjedt rendszerek

BREEAM®



Egyesült Királyság

fontosabb alkalmazási terület:

- Európa (kiv. német nyelvterület és Olaszország)

USA

fontosabb alkalmazási terület:

- világszerte
- USA-szövetségek (pl. Izrael)

Németország

fontosabb alkalmazási terület:

- német nyelvterületen

A kaukkojás



Hasonló működési modell

De: kizárólag a dolgozói jólétre (health & wellbeing) fókuszál

Egyre népszerűbb a hazai ingatlanfejlesztői piacon is

A zöld minősítés formái

Level / Minősítési szint

BREEAM®



Outstanding (>85)
Excellent (>70)
Very Good (>55)
Good (>45)
Pass (>30)

Platinum (>80)
Gold (>60)
Silver (>50)
Certified (>40)

Platinum (>80)
Gold (>65)
Silver (>50)

A zöld minősítés formái

Minősítések típusai

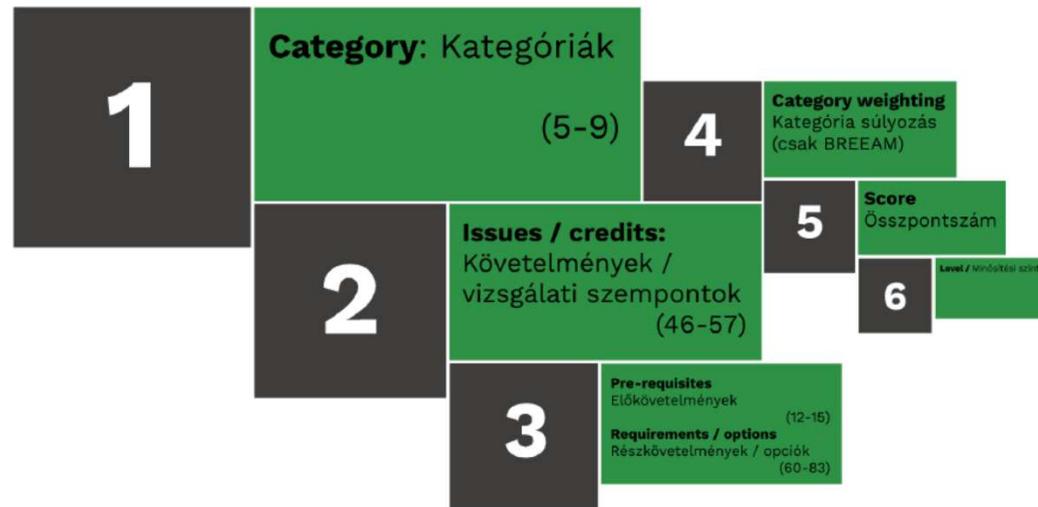
BREEAM®



Új építésű	BREEAM International New Construction Office Industrial Retail Residential (short term - long term) Education Bespoke	LEED for Building Design + Construction New Construction and Major Renovation Core and Shell Schools Retail Data Centers Warehouses
Felújítás	BREEAM International Refurbishment and Fit-out Part 1: Fabric and Structure Part 2: Core Services	Hospitality Healthcare Homes Multifamily Midrise
Fit-out	Part 3: Local Services Part 4: Interior Design	LEED for Interior Design + Construction
Üzemelő	BREEAM In-Use International Part 1: Asset Performance Part 2: Building Management Part 3: Occupier Management	LEED for Existing Buildings Operation + Maintenance
Városrész	BREEAM Communities	LEED for Neighbourhood Development

A zöld minősítés gyakorlata

Felépítés



A zöld minősítés gyakorlata

Minősítés megszerzése

1	Vizsgálati szempont - alátámasztó dokumentáció (terv, irat)
1.1	Minősítői jelentés (csak BREEAM)
2	Feltöltés online rendszerbe, dokumentációs review
3	Hiánypótlás, javítás, újbóli feltöltés
4	Minősítés kiadása - végleges, határozatlan idejű

Alapvető különbség:

- BREEAM: **a minősítő minősít**, a BRE felülvizsgálja a munkáját
- LEED: **a GBCI minősít** (nincs LEED minősítő)

Egyik rendszerben sincs:

- Helyszíni vizsgálat (kiv. WELL)
- Minősítés felülvizsgálata, újraértékelése (kiv. In-Use rendszerek)

A zöld minősítés gyakorlata

BREEAM®			
	Saving		Saving
Management	\$\$+	Integrative Process	(\$+)
Health & Wellbeing	(\$±)	Indoor Environmental Quality	(\$±)
Energy	\$\$\$+	Energy and Atmosphere	\$\$\$+
Pollution	\$-	Location and Transportation	(\$±)
Transport	(\$±)	Sustainable Sites	(\$-)
Land Use & Ecology	(\$-)	Water Efficiency	\$+
Water	\$+	Materials and Resources	\$\$+(-)
Materials	\$\$+(-)	Innovation	?
Waste	\$+	Regional Priority	
Innovation	?		

A zöld minősítés gyakorlata



Gondolatok a mesterkurzushoz

- A minősítések egyfajta értékmérők
- De: rendkívül komplex, egymással esetenként ellentétes teljesítménymutatókat sűrítenek össze egyetlen skálába
- A minősítések nem jelentenek garanciát arra, hogy egy projekt **minden** dimenziójában meghaladja a piaci sztenderdeket
- Harmadik fél által kiadott tanúsítvány, minőségbiztosítás vs. valóság
- A követelmények időben változnak - szigorodnak (kb. 3-4 éves ciklusokban), de az épületek élelciklusa ennél jóval hosszabb
- Fenntarthatósági szempontból az épület és a használója nem választható szét teljesen
- Az új épületek minősítése egyfajta "pillanatfelvétel" az épületről - a környezeti teljesítmény fenntartása nem biztosított
- A rendszerek sok olyan tényezőre építenek, amit az értékbecslés során máshol is figyelembe vesznek (lokáció)

A zöld minősítés az értékbecslésben

A decorative horizontal arrow graphic that starts with a purple tail on the left and transitions into a green arrowhead pointing to the right on the right side.

Fuerst, Franz, Tommaso Gabrieli, and Patrick McAllister. "A green winner's curse? Investor behavior in the market for eco-certified office buildings." *Economic Modelling* 61 (2017): 137-146.

Encinas, Felipe, Carlos Aguirre, and Carlos Marmolejo-Duarte. "Sustainability attributes in real estate development: Private Perspectives on advancing energy regulation in a liberalized market." *Sustainability* 10.1 (2018): 146.

Liao, Wen-Chi, and Daxuan Zhao. "The selection and quantile treatment effects on the economic returns of green buildings." *Regional Science and Urban Economics* 74 (2019): 38-48.

RICS Valuation Standards Board (2008), Building Sustainability into the Commercial Property Valuation Process, Valuation Information Paper, No. 14, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London.

Lorenz, David, and Thomas Lützkendorf. "Sustainability in property valuation: theory and practice." *Journal of Property Investment & Finance* 26.6 (2008): 482-521.

Popescu, D, Mladin, E.C. Boazu, R. Bienert, S. (2009), "Methodology for real estate appraisal of green value", *Environmental Engineering and Management Journal*, Vol. 8, Issue 3 May/June, pp. 381-386.

IMMOVALUE Report D7.2 "Methodologies for Integration of Energy Performance and Life-Cycle Costing Indicators into Property Valuation Practice" (www.immovaluelog.org)

A zöld minősítés az értékbecslésben

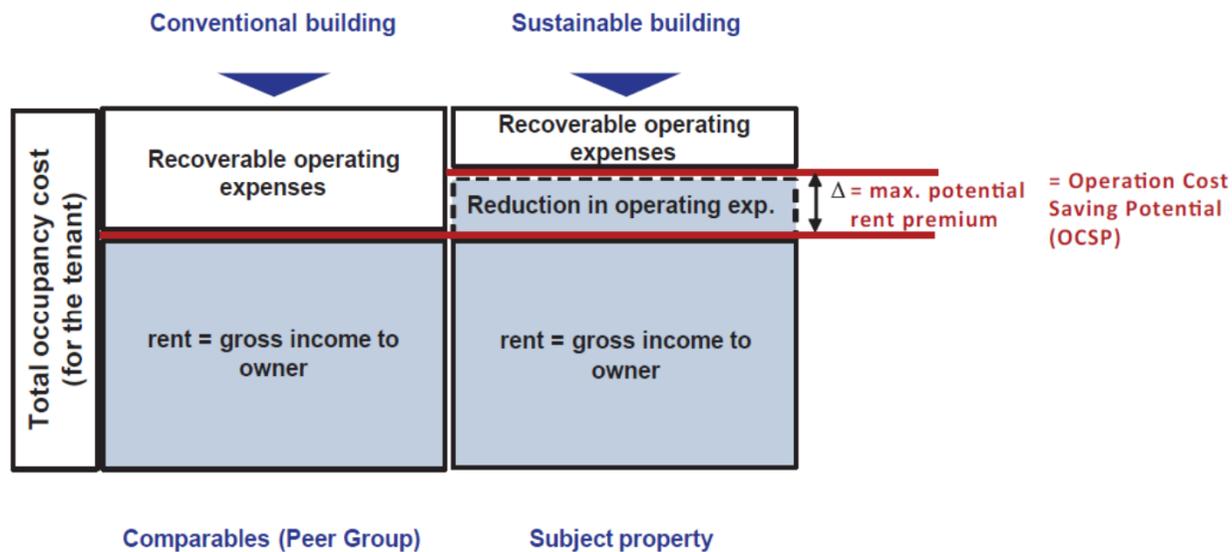
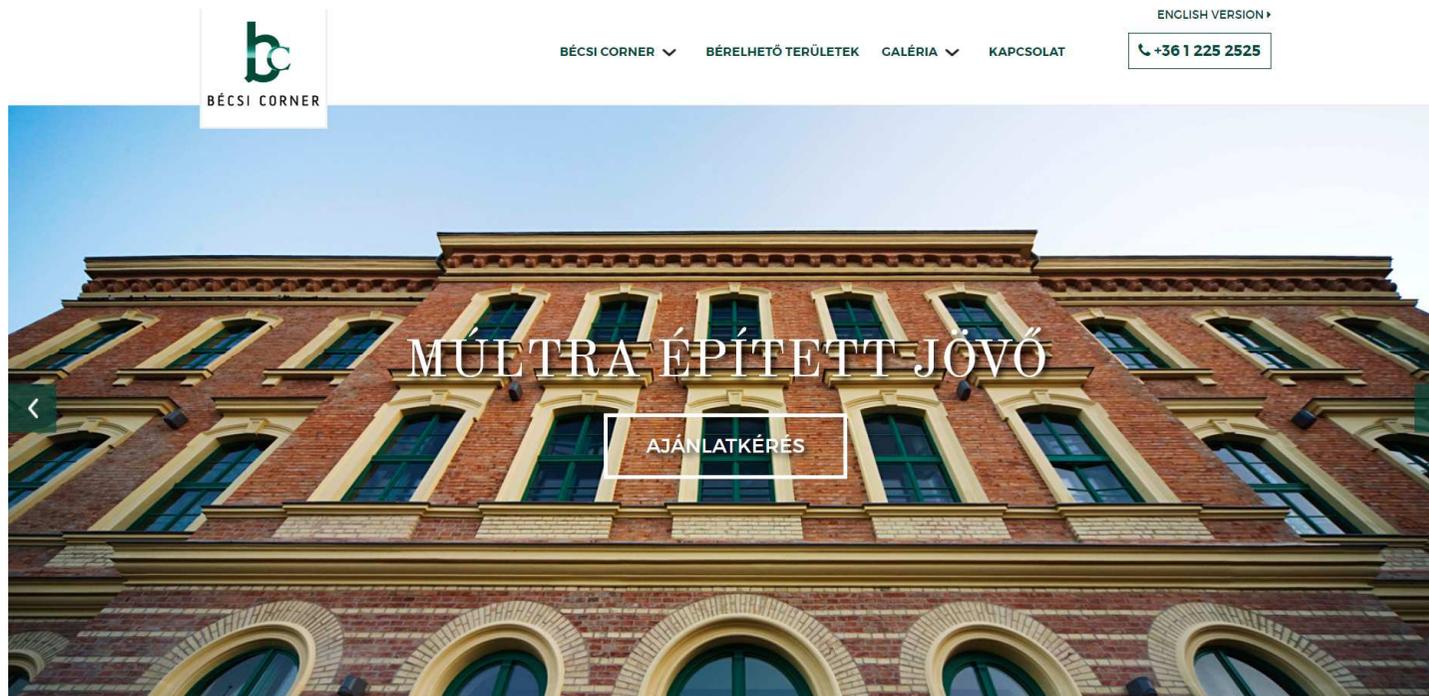


Figure 3: Adjustment of gross income through a rent premium based on recoverable OPEX reduction.

A műemléki érték, mint analógia



A zöld minősítés az értékbecslésben

Table 2
Mean regression on the green mark premium (full sample).

VARIABLES	(1)	(2)	(3)
	ln (Price)		
Green Mark	0.282*** (0.005)	0.232*** (0.004)	0.031*** (0.002)
Resale		-0.112*** (0.005)	-0.109*** (0.002)
ln (Size)			1.075*** (0.002)
ln (Level)			0.032*** (0.001)
Freehold			0.082*** (0.002)
ln (Number of Units)			-0.019*** (0.001)
ln (Distance to CBD)			-0.234*** (0.002)
Proximity to MRT Station			0.036*** (0.002)
REDAS Member			0.055*** (0.003)
Condo			0.087*** (0.003)
Project Launch Time Effect			0.002*** (0.000)
Regional Fixed Effects	No	No	Yes
Time Fixed Effects	No	Yes	Yes
Observations	81,762	81,762	81,762
R-squared	0.043	0.227	0.843

Notes: The dependent variable is the logarithmic transaction price; and the main variable "Green Mark" is a dummy variable indicating whether the unit is GM certified. The categorization of the regional fixed effects bases on the planning regions. The time fixed effects base on year-quarter dummy variables. Standard errors are in the parentheses. The label *** represents the statistical significance at 1% level.

A zöld minősítés az értékbecslésben

Table 1: Results of published empirical case studies for the US and Australia.

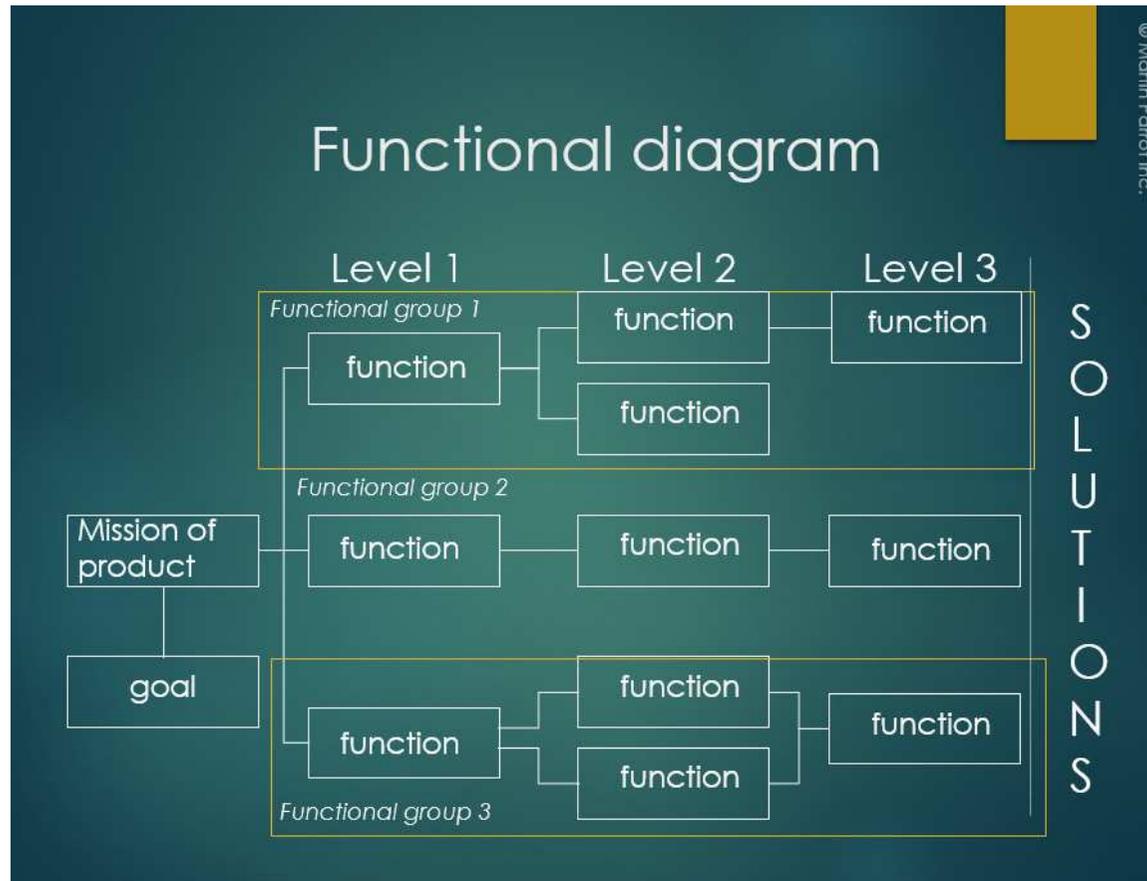
Variable \ Country	USA (Mc Graw, Hill Construction 2005)	USA (Mc Graw, Hill Construction 2008)	USA (Miller et al. 2008, using CoStar Database)	USA (Fürst, McAllister, 2008, using CoStar)	USA (Eichholtz et al. 2009, using CoStar Database)	Australia (Bowman, Wills 2008)
Rental Growth for non-Green	-	-	-	-	-	-1.50%
Rent Premium for Green	3.00%	6.10%	-	-	3.00%	X
Energy Star	-	-	2.80%	-	-	
LEED	-	-	0.30%	-	-	
Energy Star/LEED	-	-	-	11.80%	-	
Effective Rent	-	-	-	-	6.00%	-
Decrease Operating Expenses	8.00-9.00%	13.60%	-	-	-	-
Reduction cap rate	-	-	-	-	-	25-50 BP
Improved ROI	6.60%	9.90%	-	-	-	-
Increase occupancy ratio	3.50%	6.40%	-	-	-	-
Market value	7.50%	10.90%	-	-	-	-
Selling price	-	-	-	-	16.00%	X
Energy Star	-	-	5.76%	10.00%	-	
LEED	-	-	9.94%	31.00%	-	
Energy Star/LEED	-	-	-	11.40%	-	

A zöld minősítés az értékbecslésben

Table 2: Results of published empirical European case studies.

Variable	Country	Germany (Ecologic Rent Table Darmstadt 2003)	Germany (Ecologic Rent Table Darmstadt 2008)	Germany (Ecologic Rent Table Berlin 2009)	Switzerland (Meins, Burkhard 2009)
Rental Premium		-	-	-	
Minimum		4.71%	3.97%	0.41%	
Maximum		13.60%	15.17%	5.87%	
Rental Discount				-	
Minimum				1.25%	
Maximum				6.79%	
Market value					-
Maximum Increase					6.60%
Maximum Discount					14.90%

A mesterkurzus csoportmunkájának módszere

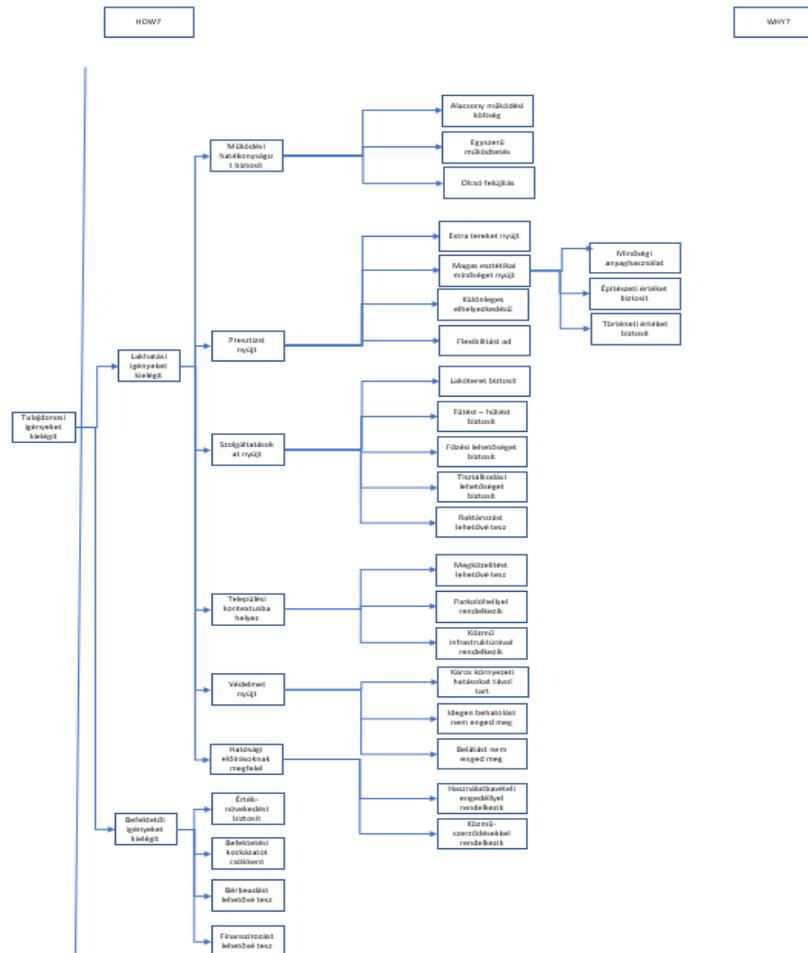


A mesterkurzus megállapításai

A decorative horizontal arrow graphic that starts with a purple line, transitions to a green line, and ends with a green arrowhead pointing to the right.

- A „Zöld” paradigmaváltás az egész ingatlanpiacot áthatja
- A zöldminősítés más szempontú „értékelés”, mint a hagyományos ingatlanértékelés
- A zöldérték és az ingatlanérték között van valamilyen fokú korreláció
- A zöld szempontrendszer sok eleme azonos az ingatlanértékelő szempontrendszerével
- A zöld követelményeknek való megfelelés általában lényeges ingatlanértékelési értékalkotó
- Zöld minnősített ingatlanoknál a minősítési dokumentáció feldolgozandó alapadat az ingatlanértékelő számára

Néhány gondolat az Értékelemzés Kurzus nyomán



Következő mesterkurzus



10. jubileumi Mesterkurzusunk -
Az üzletértékelés és az ingatlanértékelés kapcsolatáról

Időpont:

2019. November 11.-13.

További részletek hamarosan:

www.vagyonertekeles.eu

Kapcsolat

Grant Thornton Valuation Kft.

Váci út 18.
H-1132 Budapest

T + 36 1 388 9903

F + 36 1 388 9594

M +36 30 250 5676

E Valuation@hu.gt.com

www.grant-thornton.hu