



Τα βασικότερα σημεία από τη συνάντηση εργασίας
Ενσωματώνοντας την αειφορία στις εκτιμήσεις
ακίνητης περιουσίας



26 Ιανουαρίου 2016
Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο



Υπόβαθρο

Η εκτίμηση ακίνητης περιουσίας είναι μια ουσιώδης πλευρά του κύκλου ζωής των ακινήτων. Για το λόγο αυτό, η διάδοση της υπεραξίας της ενεργειακής αποδοτικότητας και των Α.Π.Ε χρειάζεται να αρχίσει από εδώ. Για την επιτάχυνση της μετάβασης της αγοράς προς τα κτίρια μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης, είναι σημαντικό να αποδεικνύεται και να επιδεικνύεται η επιχειρηματική διάσταση τους καθώς και η αξία των αιφόρων κτιρίων σε μελλοντικούς αγοραστές, πωλητές δανειστές και επενδυτές.

Στις 26 Ιανουαρίου 2016, το έργο RenoValue διοργάνωσε συνάντηση εργασίας με θέμα: **«Ενσωματώνοντας την αιεφορία στην εκτίμηση ακίνητης περιουσίας»**.

Η συνάντηση ήταν μια ευκαιρία για να συζητηθεί εκτενώς πώς οι διαμορφωτές πολιτικών θα πρέπει να ενδυναμώσουν το ρόλο των εκτιμητών ακινήτων με στόχο να λειτουργήσουν ως οδηγοί της μετάβασης της αγοράς προς τα αιεφόρα κτίρια.

Η συνάντηση εργασίας πραγματοποιήθηκε στις Βρυξέλλες και συγκεκριμένα στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, με την υποστήριξη της Theresa Griffin MEP (S&D, UK) και της Sirpa Pietikäinen MEP (EPP, Finland) καθώς και σε συνεργασία με την καμπάνια Renovate Europe.

Τη συζήτηση συντόνιζε - εκ μέρους των εταιρών του έργου του RenoValue - η Ursula Hartenberger, επικεφαλής αιεφορίας του οργανισμού RICS.

Τη συνάντηση εργασίας παρακολούθησε και η Marie Donnelly, διευθύντρια του DG ENER καθώς και σαράντα ακόμη επαγγελματίες της αγοράς όπως εκπρόσωποι εκτιμητών, κατασκευαστές προϊόντων, πάροχοι υπηρεσιών, ερευνητικά κέντρα, επενδυτές κ.α.

RenoValue

Το Ευρωπαϊκό έργο RenoValue χρηματοδοτείται από το πρόγραμμα Intelligent Energy Europe Programme της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το έργο στοχεύει στην ανάπτυξη μιας εκπαιδευτικής εργαλειοθήκης που αφορά στην εκπαίδευση των επαγγελματιών εκτιμητών ακίνητης περιουσίας ώστε να αναγνωρίζουν και να εντάσσουν τους παράγοντες της ενεργειακής αποδοτικότητας και των Α.Π.Ε. σε πρακτικές εκτιμήσεων και παράλληλα να μπορούν να συμβουλεύουν τους πελάτες του αναλόγως. Οι εταιροι του έργου RenoValue είναι: RICS, CBRE, Skanska, Troostwijk, Karlsruhe Institute of Technology, Politecnico di Milano, Narodowa Agencja Poszanowania Energii and Business Solutions Europa.

Business Solutions Europa



CBRE

TROOSTWIJK

SKANSKA

Disclaimer

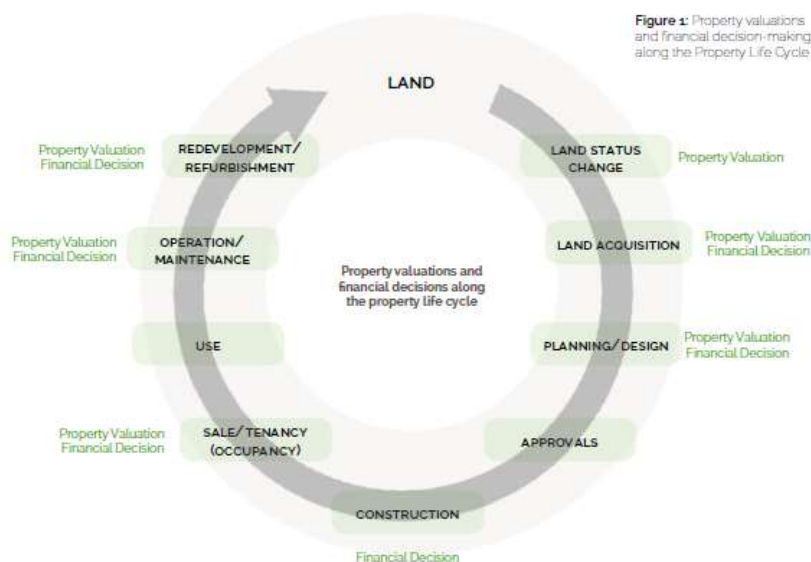


Renovation is funded by the Intelligent Energy Europe Programme of the EU and is managed by the Executive Agency for Small and Medium sized enterprise (EASME).

The opinions expressed in this document do not reflect the views of the organizations and institutions represented at the event or the views of the European Commission.

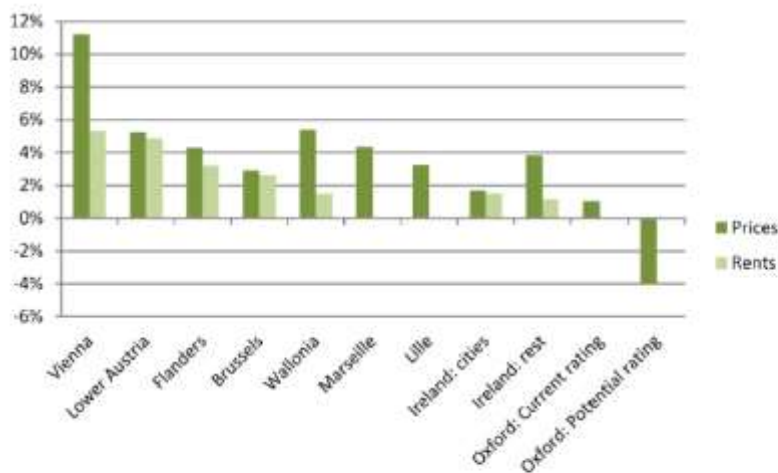
Βασικά σημεία της συνάντησης εργασίας

- Η εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας είναι μια σημαντική πλευρά του κύκλου ζωής των ακινήτων.
- Οι εκτιμήσεις διεξάγονται σχεδόν σε κάθε στάδιο του κύκλου ζωής της ακίνητης περιουσίας.



- Υπάρχουν ανερχόμενες εμπειρικές αποδείξεις από έναν αυξανόμενο αριθμό αγορών, ότι τα αειφόρα κτίρια όχι μόνο έχουν καλύτερες επιδόσεις σε όρους ενεργειακής αποδοτικότητας αλλά επίσης και στα οικονομικά τους δεδομένα. Μεταξύ άλλων, αξιώνουν υψηλότερες τιμές ενοικίασης ή μεταπώλησης για τους ιδιοκτήτες και/ή διατηρούν την βελτιωμένη αξία τους με το πέρασμα του χρόνου.

Effect of one-letter or equivalent improvement in EPC rating across a selection of European property markets



Source: Bio Intelligence Service, Ronan Lyons and IEEP, 2013, Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries, Final report prepared for European Commission (DG Energy), p. 15


- Το RICS Red Book 2014 αλλάζει τα δεδομένα. Οι εκτιμητές ακίνητης περιουσίας παρακινούνται ώστε να ενσωματώνουν τους παράγοντες της αειφορίας και της ενεργειακής αποδοτικότητας στις εκτιμητικές τους πρακτικές.

Game changer: RICS Red Book 2014

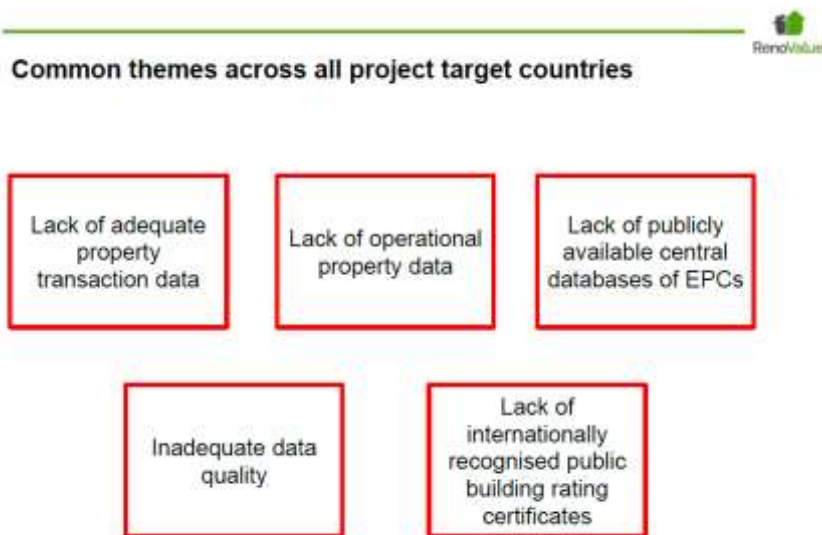
"As commercial markets become more sensitised to **sustainability matters**, so they may **begin to complement traditional value drivers**, both in terms of occupier preferences and in terms of purchaser behaviour."

Therefore valuers are advised to:
 "[...] **assess the extent to which the subject property currently meets sustainability criteria and arrive at an informed view on the likelihood of these impacting on value**, i.e. how a well-informed purchaser would take account of them in making a decision as to offer price, [...]."

Source: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 2014, RICS Valuation – Professional Standards January 2014, Valuation Practice Statement 4, p. 50



- Σύμφωνα με τα ευρήματα του RenoValue, οι περισσότερες προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι επαγγελματίες εκτιμητές ακίνητης περιουσίας όταν ενσωματώνουν τους παράγοντες της αειφορίας στις εκτιμητικές πρακτικές είναι η έλλειψη στοιχείων και διαφάνειας στις σχετικές αγορές.



- Τα ευρήματα της έρευνας του RenoValue συμπεριλαμβάνονται **στο RenoValue Market Insight Report** το οποίο συλλέγει δεδομένα από μια σειρά συνεδρίων στα οποία μετείχαν εκτιμητές ακίνητης περιουσίας καθώς και άλλα ενδιαφερόμενα μέρη τα οποία διεξήχθησαν σε αρκετές Ευρωπαϊκές χώρες.
- Η συμβουλή κλειδί στο RenoValue Market Insight Report προς τους διαμορφωτές πολιτικής είναι να θέσουν σε ισχύ τους κανονισμούς και να βεβαιωθούν ότι τα μέλη της αγοράς έχουν

πρόσβαση σε αξιόπιστα δεδομένα συναλλαγών και ενεργειακής αποδοτικότητας (σαν πρώτο βήμα αυτό θα μπορούσε να περιλαμβάνει δεδομένα από τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης - ΠΕΑ).

- Κατά συνέπεια, το RenoValue συστήνει στην Ε.Ε. και στους εθνικούς διαμορφωτές πολιτικής να εξετάσουν την ανάπτυξη και εφαρμογή ρυθμιστικών και φορολογικών πολιτικών που θα βοηθήσουν τη βελτίωση της διαφάνειας της αγοράς. Συγκεκριμένα, υπογραμμίζει την έλλειψη συστηματικής εξέτασης της ενεργειακής αποδοτικότητας, των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας καθώς και άλλων θεμάτων που αφορούν στην αειφορία σε σχέση με την εκτίμηση ακίνητης περιουσίας.
- Μια αυξημένη προσοχή στα δεδομένα θα είναι πολύ σημαντική για τη βελτίωση των ΠΕΑ.
- Η ιδέα της αύξησης της διαφάνειας των δεδομένων, της αξιοπιστίας, της διαθεσιμότητας και της προσβασιμότητας των πληροφοριών υποστηρίζεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.
- Τα ΠΕΑ μπορούν να φανούν χρήσιμα καθώς παρέχουν στοιχεία πληροφορίας που μπορούν να αναπτύξουν περαιτέρω την ικανότητα των καταναλωτών να κάνουν σωστές επιλογές. Προς το παρόν τα ΠΕΑ υποχρησιμοποιούνται, αλλά έχουν μεγάλη δυναμική. Αποτελούν μια ένδειξη για την κατανάλωση ενέργειας και ένα πληροφοριακό εργαλείο που πρέπει να αναπτυχθεί περισσότερο για να ενισχυθεί η αγορά.
- Η ιδέα της ενσωμάτωσης του παράγοντα της αειφορίας στις μεθόδους εκτίμησης ακίνητης περιουσίας είναι ένα σημείο κλειδί το οποίο θα στηρίξει και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή .
- Μόλις η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προτείνει τις αναθεωρήσεις της για τη νομοθεσία που αφορά στην ενεργειακή αποδοτικότητα, το Σεπτέμβριο του 2016, θα ξεκινήσουν πολιτικές διαπραγματεύσεις με όλα τα ινστιτούτα της Ε.Ε. και αναμένεται να επιτευχθεί συμφωνία μέσα στο 2018. Οι αναθεωρημένες οδηγίες θα είναι έτοιμες για ενσωμάτωση το 2019/2020. Αυτό είναι το χρονικό πλαίσιο που η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξετάζει επί του παρόντος ενώ ορίζει τις προτάσεις για αναθεώρηση.
- Έως τότε, θα υπάρχουν περαιτέρω τεχνολογικές εξελίξεις που η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα πρέπει να λάβει υπ' όψιν: τα κτίρια σχεδόν μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης θα είναι ο κανόνας και τα έξυπνα μετρητικά συστήματα ενέργειας θα εγκαθίστανται παντού.
- Τα κτίρια πρέπει να θεωρούνται αναπόσπαστο κομμάτι του ενεργειακού συστήματος του μέλλοντος. Η προτεραιότητα είναι όχι μόνο να μειθούν οι ενεργειακές απαιτήσεις των κτιρίων, αλλά να μπορέσουν τα κτίρια να παράγουν ενέργεια για να καλύπτουν τις ανάγκες τους, να συμμετέχουν ενεργά στο «έξυπνο δίκτυο», να συμπεριληφθούν στα συστήματα DR και να συμβάλλουν στα συστήματα τηλεθέρμανσης.
- Οι ανακαινίσεις χρειάζονται ενίσχυση. Διαφορετικές δομές ιδιοκτησίας και αντικρουόμενα κίνητρα είναι τα βασικά εμπόδια που η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα πρέπει να σημειώσει στο πλαίσιο και μιας οικονομικής προοπτικής.
- 50 εκατομμύρια άνθρωποι ζουν σε συνθήκες ενεργειακής φτώχειας: Το Ευρωκοινοβούλιο θα πρέπει να είναι ο πρωταγωνιστής για την εξάλειψη της ενεργειακής φτώχειας και να εργαστεί συστηματικά για την διαφάνεια των δεδομένων.

Φωτογραφίες

Περισσότερες φωτογραφίες διαθέσιμες [εδώ](#).



Δηλώσεις (video)

Στους παρακάτω συνδέσμους μπορείτε να δείτε τις δηλώσεις των Theresa Griffin MEP, Marie Donnelly (DG Energy), Ursula Hartenberger (RICS) and Adrian Joyce (Renovate Europe Campaign).

“...we have to look at buildings not as inert objects but as actually part of the energy transition...”



Theresa Griffin, MEP

[Watch video](#)

“...ensure that we have access to data, that data is transparent and can be used and that data can be validated...”



Marie Donnelly, Director DG ENERGY

[Watch video](#)

“..theRenoValue training material can be made useful also for other stakeholders...”



Ursula Hartenberger, RICS

[Watch video](#)

“...help valuers to take account of energy efficiency and sustainability aspects in renovated building...”



Adrian Joyce, Renovate Europe Campaign

[Watch video](#)

“Without reliable data, a valuation professional cannot factor the energy and wider sustainability performance of an asset into the valuation report.”



www.renovalue.eu

@renovalueEU

Το Ινστιτούτο Κτιρίων Μηδενικής Ενεργειακής Κατανάλωσης – INZEB.ORG, λειτουργεί ως εξωτερικός συνεργάτης του έργου RenoValue για την Ελλάδα και την Κύπρο.

Συντάκτης και ημερομηνία δημοσίευσης
Business Solutions Europa
Βρυξέλλες, Φεβρουάριος 2016

Περισσότερες πληροφορίες για το RenoValue
για την Ελλάδα και την Κύπρο
Αλίσ Κοροβέση
Συντονίστρια έργου για την Ελλάδα και την Κύπρο
ac@inzeb.org