

---

# Hodnota a přínosy šetrných budov



## Rešeršní studie Světové rady pro šetrné budovy

Světová rada pro šetrné budovy vydala v letošním roce studii s názvem „The Business Case for Green Building“. Jde o unikátní rešeršní studii shrnující informace z více než sta výzkumných prací z celého světa. Hlavním tématem jsou hodnota a přínosy šetrných budov z pohledu developera, majitele i uživatele.

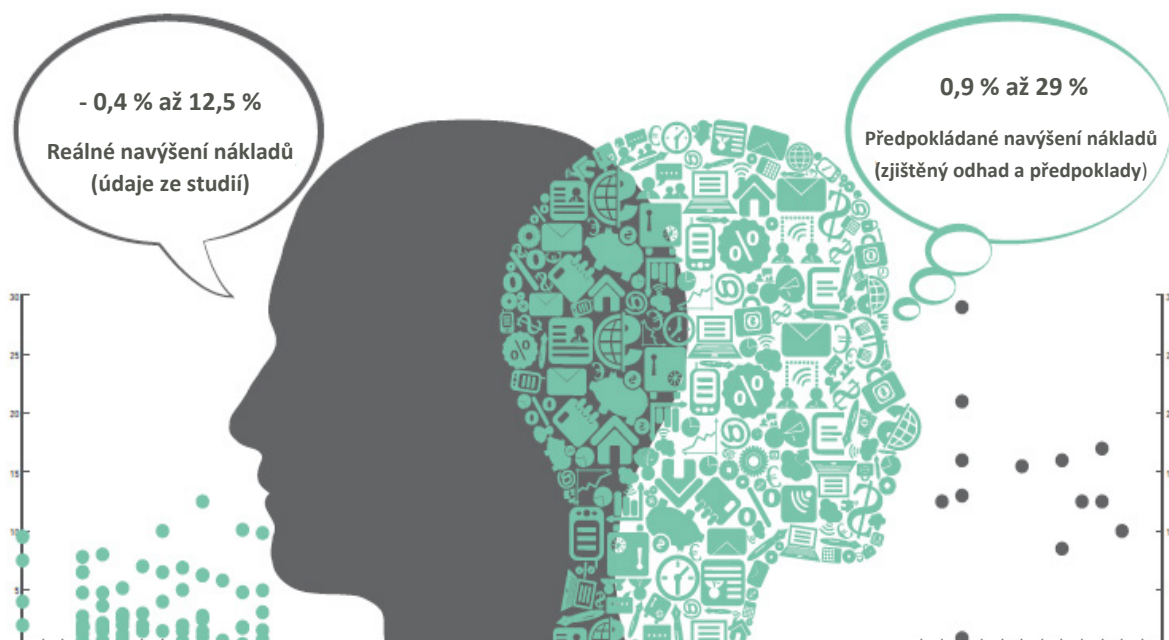
V uplynulých letech bylo prezentováno mnoho studií, které nastínily obchodní význam šetrných budov. Tyto jednotlivé práce však byly jenom prvním krokem k získání celkového pohledu na dané téma. Uvedená studie Světové rady pro šetrné budovy představuje první pokus o syntézu všech relevantních poznatků z celého světa. Cílem bylo vytvořit jeden výsledný zdroj informací doplněný ukázkovými příklady a komentáři předních odborníků. V odborné komisi dohlížející na kvalitu studie byli zastoupeni experti z firem z různých zemí světa i akademičtí pracovníci z několika univerzit. Zahrnuty byly pouze odborné recenzované studie, které komise vyhodnotila jako věrohodné a relevantní.

Studie vyhodnocuje náklady a přínosy šetrných budov v pěti základních oblastech: Projekční a stavební náklady, Finanční hodnota budovy, Provozní náklady, Zdraví a produktivita práce, Snížování rizik. Závěrem studie ukazuje, jak pozitivní dopad může mít šetrná výstavba v globálním měřítku, a jak toho lze dosáhnout.

## Hlavní výsledky studie

### Projekční a stavební náklady

Studie prokázala, že šetrné stavění nemusí nutně znamenat vyšší náklady, obzvláště pokud jsou environmentální principy a strategie integrovány do projektu hned od začátku. A pokud šetrné stavění znamená určité navýšení nákladů v porovnání s konvenční výstavbou, není toto navýšení většinou tak vysoké, jak je obecně vnímáno. Vícenáklady spojené s šetrnými budovami jsou obecně stavební veřejností ve velké míře nadhodnocované.



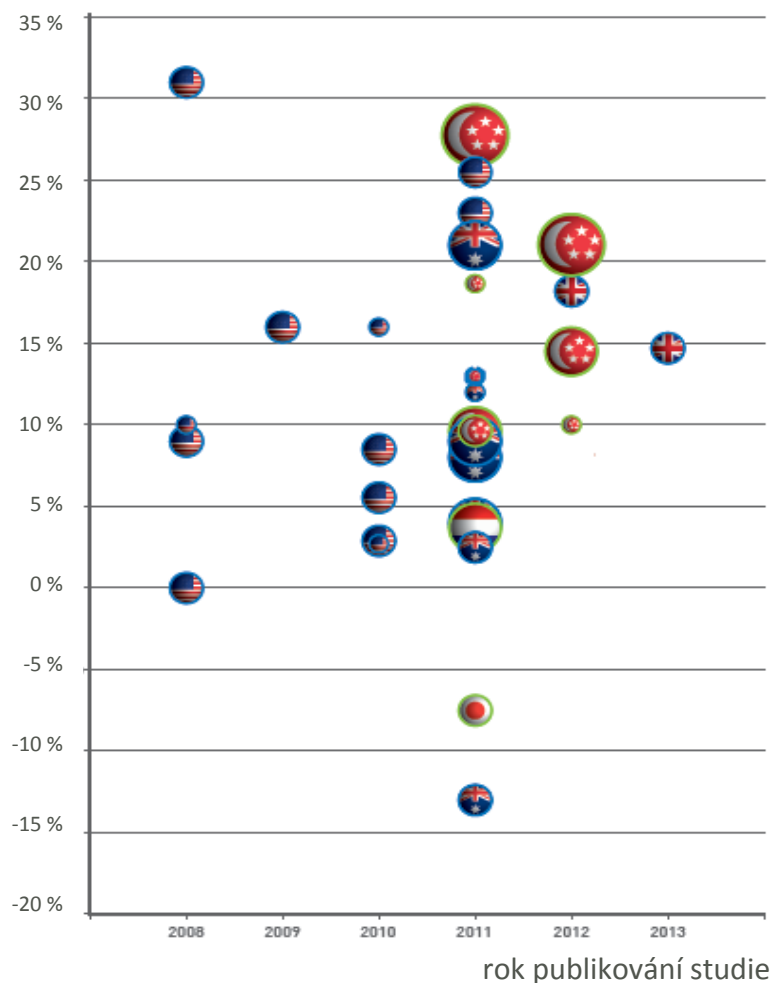
Obr. 1 Chybné vnímání vícenákladů – předpokládané versus skutečné vícenáklady šetrných budov; graf znázorňuje rozdíl mezi předpokládanými vícenáklady (zjištěno z průzkumů mínění a projektů) a skutečně zjištěnými náklady (zjištěny ze studií po celém světě, zahrnuty byly různé typy budov – kancelářské, obytné, školní, komerční a veřejné budovy i nemocnice).

### Finanční hodnota budovy

Informovanost investorů a uživatelů budov v oblasti environmentálních a sociálních dopadů stavebnictví se postupně zvyšuje, stejně jako jejich zájem o tyto otázky. V důsledku toho jsou budovy s doložitelnými charakteristikami udržitelnosti lépe prodejné. Studie ze zemí celého světa dokládají, že šetrné budovy jsou snadněji pronajímatelné a jejich majitelé mohou stanovit vyšší nájemní i prodejní ceny (obr. 2). Na trzích, kde je již šetrné stavění běžnější, se začíná stále více uplatňovat tzv. hnědá sleva – budovy bez šetrných charakteristik se pronajímají a prodávají za nižší cenu než šetrné budovy.

### Provozní náklady

Výsledky studií ukazují, že šetrné budovy šetří peníze díky nižší spotřebě energie i vody – celkově proto mají nižší provozní náklady. Finanční úspory díky nižší spotřebě energie většinou výrazně převyšují případné vícenáklady na projekt a stavbu šetrné budovy, a to při uvažování přiměřené doby návratnosti. Pro dosažení maximální efektivity je u šetrných budov nezbytný důsledný dozor při uvedení do provozu, efektivní řízení a spolupráce mezi majitelem budovy a jejími uživateli.



Obr. 2 Procentuální navýšení prodejní ceny šetrné budovy ve srovnání s běžnou budovou splňující předpisy v daném období (osa x ukazuje rok publikování dané studie, osa y zjištěné procentuální navýšení prodejní ceny; jednotlivé typy značek v grafu představují různé certifikační systémy).

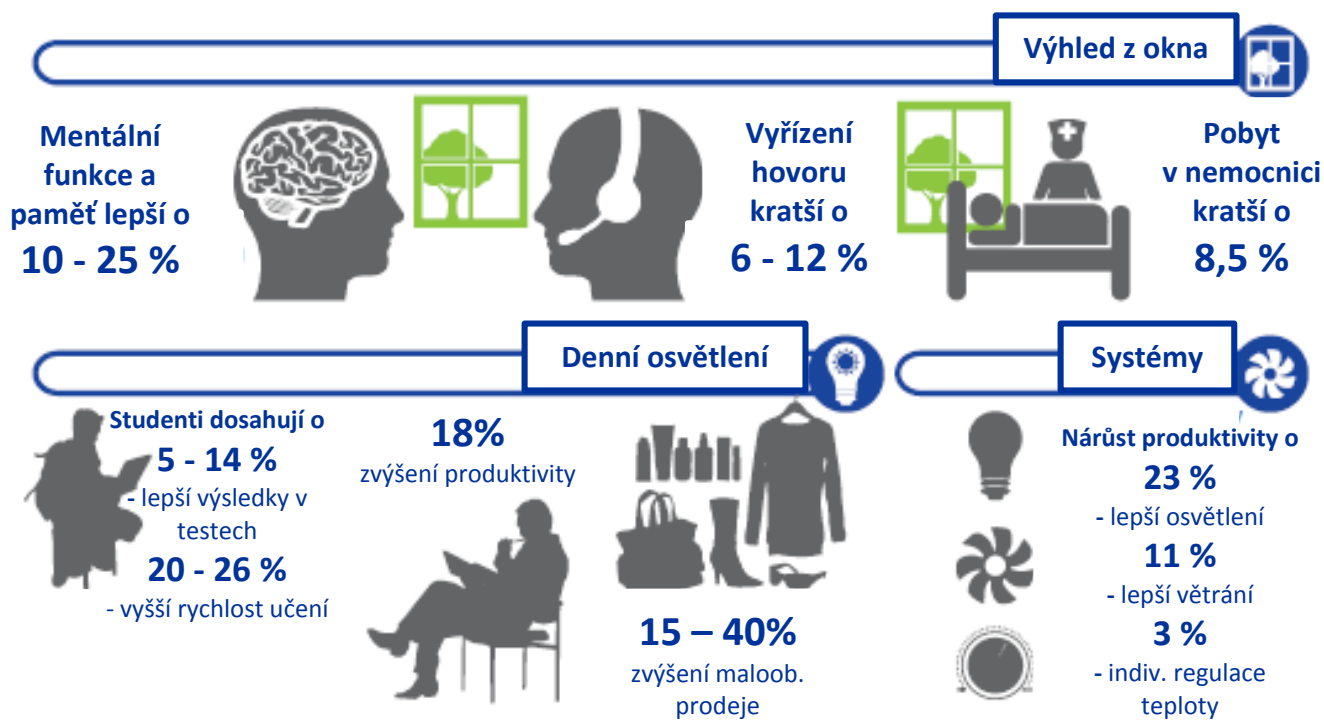
### Zdraví a produktivita práce

Studie prokázala, že udržitelné aspekty návrhu budov a vnitřního prostředí mohou zlepšit produktivitu práce, zdraví a komfort uživatelů budovy, což přináší firmám další benefity (obr. 3). Navzdory důkazům o jeho pozitivním vlivu, není doposud vnitřní prostředí zohledňováno ve finančním rozhodování o návrhu a realizaci budovy. Tato oblast si žádá další výzkum. Již teď je však zřejmé, že investice do kvalitnějšího vnitřního prostředí se vrací každé firmě v tom nejcennějším co má – svých zaměstnancích.

### Snižování rizik

Rizika spojená s šetrnými budovami mohou významně ovlivnit příjmy z pronájmu a budoucí hodnotu nemovitosti – což zpětně ovlivňuje návratnost investic. Ve stále více zemích světa se projevují rizika spojená s uplatňováním předpisů, jako jsou stavební zákony a vyhlášky směřující proti

nehospodárným budovám. Extrémní výkyvy počasí i pozvolné změny klimatu mají vliv na pojistitelnost nemovitostí a vyvolávají otázky o odolnosti tohoto typu majetku. Změna preferencí nájemců budov a analýza rizik investorů může vést k zavedení rizika „zastaralosti“ u konvenčních, nehospodárných budov.



Obr. 3 Přínosy šetrných budov na produktivitu, zdraví a další parametry (studie se týkala budov s certifikací LEED)

### Širší měřítko

Zavedením šetrných aspektů výstavby v měřítku celých čtvrtí a měst můžeme přispět k plnění ekonomických cílů v celospolečenském měřítku, jako je zmírnění změn klimatu, energetická bezpečnost, zachování surovinových zdrojů, vznik pracovních míst a kvalita života. Plná verze publikované studie obsahuje podrobné informace k jednotlivým výsledkům a tvrzením.

### Obchodní význam šetrných budov

Studie ukázala, že důkazy o hodnotě a obchodních výhodách šetrných budov jsou čím dál přesvědčivější. Prezentované výsledky potvrzují, že šetrné budovy mají jednoznačně smysl i z ekonomického pohledu – nejde jen o ekologii a záchranu planety. Přínosy pokrývají širokou oblast, od snižování rizik a celospolečenských aspektů až po zlepšení zdraví a komfortu uživatelů budovy.

V současnosti lze již navíc šetrnou budovu postavit za cenu srovnatelnou s běžnou budovou; nízké provozní náklady pak dále přispívají k rychlejší návratnosti investic. Při vhodném návrhu je významným přínosem i vyšší produktivita pracovníků. U budov je třeba mít vždy na paměti, že rozhodnutí o návrhu učiněná v rané fázi projektu ovlivňují dlouhodobou hodnotu budovy a

návratnost investic. Proto je důležité zohledňovat celý životní cyklus budovy, a to od návrhu až po fázi provozu.

Údajů dokládajících výše zmíněná tvrzení je k dispozici čím dál více, podklady jsou však získávány jen v určitých regionech a klimatických podmínkách. Pro efektivnější transformaci globálního trhu by bylo třeba mít k dispozici větší množství dat a případových studií z celého světa. Je to jedinečná příležitost k navázání spolupráce mezi firmami, ale i s akademickou obcí a veřejnou správou.

Různé studie dokládají vývoj vybraných trhů za určité časové období. Odborníci z praxe by následně měli vyhodnotit místní podmínky na trhu a definovat faktory, které jsou v dané lokalitě klíčové pro rozvoj šetrného stavění. Teprve potom lze získat celkový pohled na problematiku a rozhodovat o výhodnosti investic.

### **Šetrné vlastnosti a kvalita**

Publikovaná studie jednoznačně ukazuje, že na mnoha trzích v různých zemích světa, je šetrnost budovy nutnou podmínkou, aby byla budova zařazena mezi kvalitní stavby. Obzvláště na velmi konkurenčních trzích očekávají nájemníci a vlastníci u budov čím dál více šetrné vlastnosti – jako součást „dobré kvality“. Vzhledem k tomu, kolik je ve hře faktorů ovlivňujících rozvoj šetrných budov, přičemž v mnoha zemích světa je šetrné stavění teprve na samém počátku, je nepochybné, že obchodní model šetrných budov se bude nadále vyvíjet spolu s rozvojem jednotlivých trhů. Šetrné stavění budou postupně čím dál více vyžadovat a očekávat nájemci, investoři i zákonodárci – tento vývoj jsme již mohli pozorovat v zemích, kde se nyní šetrnost stává standardem.

Studie předkládá nejlepší důkazy o hodnotě a přínosu šetrných budov, které jsou dnes k dispozici. Ukazuje také, co tyto informace znamenají pro firmy a jaké další kroky by měly následovat. Závěry také dokládají, jak mohou vlády v jednotlivých zemích využít šetrné stavění pro podporu ekonomiky a zároveň tak dosáhnout svých dlouhodobých cílů. Na základě toho, vyzýváme subjekty ze soukromého i veřejného sektoru, aby využily svoje kolektivní znalosti a sílu k rozvoji šetrného stavění. Přináší totiž výhody jak životnímu prostředí, tak lidem a celé společnosti.

### **Závěrem**

Studie potvrdila, že pokud jsou environmentální strategie zakomponovány do celého procesu návrhu a realizace již od začátku, přináší šetrné budovy úspory energie, vody, přírodních zdrojů ale i peněz. Publikovaná zpráva i jednotlivé studie potvrzují, že šetrné budovy hrají zásadní roli v řešení některých bezprostředních výzev naší doby.

*Zdroj: Studie *The Business Case for Green Building: A Review of the Costs and Benefits for Developers, Investors and Occupants*. Dostupná online: <http://www.worldgbc.org/activities/business-case>*