

Zelená kancelářská ofenzíva v zahraniční režii



Author: Petr Bým | Published: 10.01.2013

Zelené certifikáty přitom vytvářejí pro „nulovou“ výstavbu solidní a vlastně širší základ. „Často dochází k záměně zelené budovy za budovu energeticky úspornou. Zelené certifikáty ale mají mnohem širší záběr - zaměřují se na celkovou zátěž, kterou výstavba a užívání budovy způsobují životnímu prostředí. Kromě energetické náročnosti se tak posuzují například i taková kritéria jako je možnost uložení jízdních kol v objektu či dosažitelnost městskou hromadnou dopravou,“ říká Ondřej Fukal ze společnosti Cushman & Wakefield, ovšem zároveň upozorňuje na to, že BREEAM či SB Tool nejsou všemocné: „Úspěšná certifikace ještě nezaručuje, že provoz budovy bude k životnímu prostředí opravdu ohleduplný. Použité moderní technologie k tomu jistě dávají ty správné předpoklady, nicméně jsou-li špatně provozovány za strany správce objektu, mohou se snadno minout účinkem. A nemusí jít ani o tak extrémní případy jako je vytápění objektu v horkém létě nebo rozsvícené slavnostní osvětlení fasády v jasném dni.”

Investoři tleskají

Skutečností je, že „obsluha“ zelených či nulových budov by neměla být zásadním problémem, protože nájemníci je už sami vyhledávají. A stejně se k zelené výstavbě stavějí i investoři - zelené budovy pro ně totiž představují nižší riziko. Předpokládá se totiž, že budou do budoucna konkurenceschopnější při opětovném pronájmu než necertifikované budovy, také jim hrozí menší riziko zastarání a tedy i nutnosti rekonstrukce a budou také nepochybně lépe plnit „nearly zero“ imperativy, vytyčované českou a unijní legislativou.

Na druhé straně je zřejmé, že ekologickou odpovědnost zatím projevují jen tzv. velcí hráči, ať už mluvíme o developmentu, nájemnících či investorech. Určité „rozpaky“ projevují zejména nájemci - nedávný celoevropský průzkum ukázal, že ještě stále jen polovina firem je ochotna nést vyšší náklady, které projekčně i stavebně náročnější kancelářské budovy samozřejmě přinášejí i pro nájemníky.

Lépe, ale draž

Neoddiskutovatelné přínosy zelených budov se pochopitelně odrážejí ve zvýšených nákladech na jejich pořízení. Přitom dodatečné náklady, respektive „vícenáklady“ výrazně závisí na typu a verzi zvolené certifikace a především včasném výběru určité certifikace. Pokud se developer rozhodne včas, ještě před

zahájením prací na designu budovy, mohou být dodatečné náklady velmi nízké (0 -1 %). „Čím později padne rozhodnutí, tím více náklady stoupají, a to o 5 až 10 % v závislosti na dosažené úrovni certifikace a dalších faktorech,“ konstatuje Lenka Šindelářová z DTZ.

Zmíněné nákladnější vstupy na straně developerů zelených budov se promítají i do vyššího nájemného v porovnání s konvenčními budovami. A na argument výrazně nižších provozních nákladů, především poplatků za energie, zatím ani u nás, ani v Evropě zjevně neslyší každý nájemník - tlak na okamžité snížení nákladů je zjevně silný. Přitom v zásadě tato šetrnost působí kontraproduktivně - podle studií publikovaných americkou Radou pro šetrné budovy bývá v zelených objektech spotřeba energií nižší o 24 - 50 %, spotřeba vody o 40 % menší a objem pevného odpadu až o 70 % nižší. Převáděno na provozní náklady to znamená úspory kolem 8 - 9 %. Ještě lépe to vypadá pro investory - hodnota nemovitosti se zelenou certifikací zvyšuje v průměru o 7,5 % a návratnost investice se zlepšuje o 6,6 %. Ze statistik vyplývá rovněž o 3,5 % lepší poměr obsazenosti nebo o 3 % vyšší realizované pronájmy. Nejde ovšem jen o náklady a ekologii, ve hře je také zaměstnanec. Podle studií BCO Guide z 2009 je v zelených budovách patrný nárůst produktivity práce o 25 až 30 % - finanční přínosy v tomto případě dokonce převyšují úspory provozních nákladů. „Pro české prostředí je ovšem zatím velmi těžké určit kvantifikovatelné přínosy vzhledem k tomu, že se nacházíme teprve na začátku rozvoje výstavby zelených budov a chybí dlouhodobé zkušenosti,“ podotýká L. Šindelářová. Jistě i to je důvod, proč zelená ofenzíva u nás probíhá zatím hlavně v zahraniční režii.

10.01.2013 08:30, Petr Bým