

Hungarian Real Estate Association Management(HAREM) European Real Estate Council CEPI

dr Miklos Nemeth MIGSZ főtitkár
Főtitkár CEPI-CEAB



CEPI



Nemzetközi non-profi szervezet, Brüsszeli székhellyel, mely belga nemzeti jog szabályai szerint működik.

- 2006-ban 22 államban 32 szakmai tag egyesülete volt.
- 2011-ben 42 szövetség és 27 ország.
- A szervezet fő célja, hogy az európai ingatlanos szakemberek részére az együttműködés kidolgozása.

CEPI(Conseil europeen des Professions immobilieres)

A szervezet tevékenysége:

- mind európai, mind nemzetközi szinten lobby tevékenység folytatása
 - ingatlanos szakemberek közötti kommunikáció elősegítése,
 - tréning és oktatás
- Kutatás
 - projektek bevezetése
 - politikai dialógus Brüsszel és az európai Fővárosok politikai vezetői között



Európai ingatlanos szervezetek

- Az Európai tagállamok 320 ezer ingatlanos szakembert tömörítenek(közvetítők,kezelők) és több mint 1 millió munkavállalót foglalkoztatnak.
- Körülbelül kétharmada az említett szakembereknek tartozik valamilyen ingatlanszövetséghez.
- Néhány országban többé-kevésbé szigorú szabályozás található,de egyes országokban már idejétmúlt szabályokkal is találkozunk.
- Az ingatlanközvetítők és kezelők tevékenysége fokozatosan megköveteli a szigorúbb,professzionálisabb, mélyebb tudást például a jog területén vagy az adózás,biztosítás,gazdaság,számvitel,építési tervezés és energihatékonyság területein.



Megújuló energia

- Jelenlegi helyzetünkben, mindent meg kell tenni, hogy növeljük a megújuló energiaforrások arányát a végső energiafelhasználásban. Ezzel kapcsolatban az Európai Unió klímacsomagjának részeként kiadta a **Megújuló Energia Irányelvet**. Amely tartalmazza: **2020-ra az Unió végső energiafelhasználásának 20 százalékát megújuló energiaforrás kell, hogy adja**. Ehhez tagországokként más-más célszám vonatkozik, **Magyarország esetében ez 13%**. Ahhoz, hogy ezt teljesíteni, tudjuk minden szektorban, növelni kell a zöld beruházások mértékét.

- Az Európai Unió éves energiaszükséglete 1986-óta évente 1-2%-kal növekszik. Az EU a világ legnagyobb energiainportőre, ezáltal a világ energiapiacának egyik fontos szereplője. Ez annak ellenére is elmondható, hogy az 1973-as olajválság miatt bekövetkező energiafogyasztás növekedés dacára 60%-ról 1999-re 50%-ra csökkentette a külső energiaforrásoktól való függését. Ezt köszönhette a hatékony energia megtakarítást célzó intézkedéseknek, diverzifikációs törekvéseinek és a hatékonyabb belső erőforrás kihasználásnak. Am 2004-es bővüléssel illetve a változatlanul növekvő tendenciát mutató energiafelhasználás miatt ez a külső függés valószínűleg tovább növekszik. A fentiekből kiderül tehát, miért kívánja az **Európai Unió a teljes energiaszükséglet 20%-át megújuló energiából, a közlekedési és szállítási ágazat üzemanyag-szükségletét pedig 10%-ban bioüzemanyagból** fedezni.
- **6th International Renewable Energy Storage Conference and Exhibition (IRES 2011)**
- **bcc Berlin Congress Center, November 28-30, 2011**

Energetika

- **A 2002/91/EK „az épületek energiateljesítményéről”** című irányelv feladata, hogy a környezetvédelmi követelményeket beépítse a közösségi politikába és az épületek energiahatékonyságának javítására ösztönözze mind a tagállamokat mind pedig a lakosságot. Az Európai Unió az irányelv előtt nem rendelkezett egységes energiapolitikával, ennek a megszületése volt az első lépés ennek kialakítása

- Ahhoz, hogy az EU meg tudjon felelni a Kiotói egyezményben vállaltaknak az energiahatékonyság növelése fontos és ezért minden további programcsomagban meg kell jelennie.
- Az energiafelhasználás kezelésével az EU befolyást tud gyakorolni a globális energiapiacra, valamint javul az energiaellátás biztonsága.
- A lakások az energiafelhasználás 40%-áért felelősek és ez a tendencia nő, ez közvetett módon a széndioxid kibocsájtás növekedésével jár együtt.
- Az épületek hatást gyakorolnak a hosszú távú energiafogyasztásra, ezért az új épületeknek meg kell felelni a helyi klímához igazított minimális energiateljesítmény-követelményeknek.

- A tagállamok az épületek energiateljesítményének meghatározásának általános keretét,
- új és nagyobb felújítás előtt álló épületeknek energetikai tanúsításának módját,
- a kazánok és légkondicionáló berendezések rendszeres ellenőrzésének előírását.
- *Ennek az irányelvnek megfelelően Magyarországon a **7./2006. (V. 24.) TNM** rendelete a 31/2010/EU épületenergetikai direktívának megfelelően átdolgozásra került, amely az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szól.*

A 2010/31/EU irányelv *tételesen felsorolja, azokat az energiateljesítményekkel kapcsolatos témaköröket, melyekben a minimum követelményeket minden tagországnak meg kell határoznia. Ezek a témakörök a következők:*

- *módszertani keret az energiateljesítmény egységes számításához;*
- *jelentős felújítás előtt álló meglévő épületekre, külső térelhatárolók energiateljesítményét jelentősen befolyásoló épületelemekre, épületgépészeti rendszerekre vonatkozó energiateljesítményi követelmények;*
- *új épületek és önálló rendeltetési egységeik energiateljesítményére vonatkozó minimumkövetelmények;*
- *közel nulla energiaigényű épületek számának növelésére irányuló nemzeti tervek;*

*-megfelelő energetikai tanúsítás nyilvántartása;
- fűtési és légkondicionáló rendszerek rendszeres helyszíni vizsgálata;
- energiahatékonysági tanúsítványok és helyszíni vizsgálati jelentések független ellenőrzési rendszere*

- *Egyes számítások szerint Európa **energiafelhasználásának** közel 50%-át teszi ki az épületek üzemeltetése (hazánkban 37%). Ez óriási szén-dioxid kibocsátást jelent. Ha minden épület csak egy kicsivel jobban lenne szigetelve, néhány fokkal kevesebbre lenne felfűtve, az elévült fűtés és energiaellátó rendszerek újra lennének cserélve, kevésbé szennyeznénk környezetünket.*
- *Az **energiatakarékosság** a környezetet sem károsítaná annyira és pénztárcánknak is kedvezne.*
- *A fenti, klímaváltozást és a fosszilis energiák elfogyását okozó **energiafogyasztás** visszaszorítására az Európai Unió **energiatakarékossági intézkedéseket** foganatosított. Ennek egyik lépése az energetikai tanúsítvány megjelenése.*

Tanúsítvány

- *Az energetikai tanúsítvány támpontot nyújt annak, aki lakását szeretné felújítani. Megtudja, hogy szükség van-e szigetelésre, nyílászárók cseréjére, tanácsadással arra is, hogy hogyan csökkentse az épület energiafelhasználását. Ha el szeretnénk adni ingatlanunkat, tudnunk kell, befolyásolni fogja értékét, hogy mennyire energiatakarékos (akár 25-30%-ban is). Ugyanígy mi is láthatjuk vásárlás esetén, hogy az adott épület milyen minőségi osztályba tartozik.*

- *A tanúsítvány 10 kategóriába sorolja az ingatlanokat takarékoság szempontjából. A legjobb kategória az A+ (fokozottan takarékos), ami éves szinten 55 kilowatt alatti energia elfogyasztását jelenti egy négyzetméteren.*
- *A cél minden magyar lakás C osztályba (követelménynek megfelelő) való juttatása, ez évi 100 kilowatt körüli fogyasztás; ezzel szemben a legtöbb jelenleg csak G kategóriájú (átlagost megközelítő), 191-250 kilowatt közötti.*
- *A legrosszabb jelzés az I (rossz), ami a 341 kilowattnál nagyobb fogyasztást jelöli.*

- Az Európai Bizottság az energetika uniós irányelv előírásai szerint egy az Európai Épületekre vonatkozó Előterjesztés ,amit az Európai Befektetési Bank és más bankok finanszíroznának meg.A cél 2020-ra közel 15 millió épület főbb felújítása lenne.
- Az Európai Bizottság is az energetikai projektet vázolt a 2010-s évben az IMMOVALUE címmel(www.immofvalue.org),amelybe a CEPI is részt vett.
- Energetikai tanúsítvány és értékelés-ingatlanpiac és tulajdonos és bérlő közötti kapcsolat szempontjából.

- Köszönöm megtisztelő figyelmüket!
- Dr Németh Miklós
- Főtitkár
- [Tel:36-1-212-93-99](tel:36-1-212-93-99)(MIGSZ)
- Tel:+32-735-49-90(CEPI)
- Mobil:+36-30-2516-516

