

# פורום IVS בישראל

פורום IVS בישראל נפרד מ IVSC ופועל לקדם את ה IVS בישראל  
מאמר זה אינו מהווה פרסום רשמי של IVSC

## גישות והשקפות בינלאומיות שמאות ואתגר הקיימות פברואר 2021

מרקו פרקוקו

ושא הקיימות בנדל"ן ובבנייה נמצא כיום בראש סדר היום הבינלאומי של הענף, לאור הבולטות הרבה של הנושאים הסביבתיים בכלל בשנים האחרונות, בשל המגמות המדאיגות של שינויי האקלים כתוצאה מפעילות האדם. בישראל המודעות לנושא בחיתוליה ולפני מספר חודשים אישרה ועדת הפנים של הכנסת פיילוט ליישום דירוג יעילות אנרגטית בבנייה חדשה בישראל. מדובר בדירוג דומה למדבקות שמופיעות על כל מכשירי החשמל המיובאים. באירופה דירוגים כאלה קיימים מזה מספר שנים ובבריטניה הממשלה התחייבה ליעדים שאפתניים בשנים הקרובות של העלאת מינום הדירוג הנדרש בבנייה חדשה, כחלק מהתוכנית הכוללת להשיג נייטרליות פחמן עד 2050.

לאור זאת אנחנו שמחים שפרופסור מרקו פרקוקו, ראש מכון GREEN לקיימות באוניברסיטת בוקוני באיטליה, הסכים לבקשתנו להביע את עמדתו באשר לתפקיד הנדרש מהשמים.



## מרקו פרקוקו

מרקו פרקוקו הוא המנהל המייסד של GREEN - המרכז למחקר בגאוגרפיה, משאבים, סביבה, אנרגיה ורשתות באוניברסיטת בוקוני במילנו, בה הוא גם משמש כפרופסור לכלכלת נדל"ן ותשתיות במחלקה למדעי החברה והמדינה. כיום הוא סגן יושב ראש הלשכה של קבוצת העבודה בנושא שותפויות ציבוריות-פרטיות של הנציבות הכלכלית של האו"ם לאירופה (UNECE). בעבר הקרוב שימש כיועץ ביחידת ההערכה במשרד ראש הממשלה באיטליה, כיועץ כלכלי ביחידת הפיקוח על תשתיות של ממשלת איטליה ויעץ ל UNECE, הבנק העולמי, הבנק הבין אמריקאי לפיתוח (IADB), בנק ההשקעות האירופי (EIB), ממשלת אתיופיה ומשרדי ממשלה שונים באיטליה. מרקו מייעץ באופן קבוע לקרנות השקעה בנדל"ן ותשתיות, יזמים וזכייני תשתיות וצבר ניסיון רב בארבע יבשות.

## שמאות ואתגר הקיימות

משבר האקלים ושימוש בר קיימא בצריכת משאבי טבע הם בין האתגרים הראשונים במעלה העומדים בפני החברה כיום. הערים כיום נחשבות בעלות חשיבות מכרעת במלחמה נגד ההתחממות העולמית מאחר וענף הנדל"ן אחראי ל- 41% מצריכת האנרגיה (בהשוואה ל- 30% לענפי התעשייה ו- 29% לענף התחבורה).

מגזר הנדל"ן נקרא לסדר, על מנת להשיג את היעד של הסכם פריז. הבנק העולמי העריך שנכסי נדל"ן צריכים להפחית את פליטות הפחמן הדו חמצני ב- 36% עד 2030, ביחס ל 2015, על מנת להשיג את הסף של התחממות מירבית של 2 מעלות שנקבע בדצמבר 2015 בוועידת האקלים העולמית (COP21).<sup>1</sup> יעד זה בהפחתת פליטות משמעו הפחתה של 1.25% בצריכת האנרגיה השנתית ו- 3% בפליטות גזי החממה.

מגמות מקרו בבלימת שינויי אקלים מניעות שינויים במגזר הנדל"ן, במיוחד במונחי יעילות אנרגטית ויעילות בנייה. לא רק בגלל איזוהי נדבנות חברתית פתאומית, אלא גם משום שיותר ויותר, המשקיעים מחפשים הזדמנויות השקעה עם סטנדרטים סביבתיים-חברתיים-ממשליים (ESG).

מנקודת מבטם של אנשי מקצוע ויזמים, השאלה היא האם פרקטיקות של בנייה וניהול בר קיימא (במיוחד במונחי סוג החומרים בשימוש וטכנולוגיות יעילות אנרגטית) מייצרים תזרימי מזומנים גבוהים יותר, ועל כן שווים ושיעורי החזר גבוהים יותר. באופן מעניין, עד היום המחקרים הצביעו על השפעה מוגבלת בלבד של בנייה ירוקה על עלויות הניהול, עם הפחתה ממוצעת של 3% - 5%. ואולם, ביקושים לנכסים ברי קיימא יוצרים פרמיה במחירי השכירות של 3% - 5% ופרמיה במחירי המכירה של 13% - 18%, עם שינויים קלים בין מגורים לנכסים מניבים.<sup>2</sup> מידע זה מלמד שהשפעת כוחות השוק על השווי גבוהה מההשפעה על העלויות.

הזדמנויות השקעה עלולים לצמוח לא רק בבניינים חדשים, אלא גם בנכסים קיימים מאחר ומגמה עולמית מתפתחת היא התחדשות עירונית בהתאם לעקרונות מעגליות ויכולת התאוששות, דבר המעורר את השימוש מחדש במרחבים אורבניים ובנכסי נדל"ן כמו גם הרחבת שטחים ירוקים.<sup>3</sup> האתגר עבור מקצוע השמאות, ואפילו עבור משקיעים, הוא חיזוי העלייה בערכי הנכסים, לא רק עבור הנכסים הכלולים בפרוייקט ההתחדשות העירונית הספציפי שנמצא תחת בחינה, אלא גם עבור פרוייקטים בסביבה הקרובה אשר ייהנו מהשבחה נטו גדולה. במצבים כאלה, שימוש בשיטות הדוניות מתקדמות יהיה מועיל.

בניינים ירוקים קובעים את הקצב בשוקי הנדל"ן. ואולם הם לא משנים את כללי המשחק ועל כן שמאויות בנויות היטב שמבוססות על היוון תזרים מזומנים, יחד עם גישות של מחירים הדוניים, נדרשים לצורך זיהוי הזדמנויות עסקיות. השילוב של טכניקות שמאויות עם מיומנויות בטכנולוגיית הבנייה ובכלכלת סביבה יהוו עבור מי שמתמש בהם יתרון יחסי באספקת שירותים מקצועיים מודרניים בענף.

© כל הזכויות שמורות למרקו פרקוקו ופורום IVS בישראל

<sup>1</sup> World Economic Forum (2016), Environmental Sustainability Principles for the Real Estate Industry, Geneva: World Economic Forum

<sup>2</sup> World Economic Forum (2016), op. cit. and N. Leskinen, J. Vampari and S. Junnila (2020), A review of the impact of green building certification on the cash flows and values of commercial properties, Sustainability, 12, 2729.

<sup>3</sup> ייתכן והדוגמא הבולטת ביותר היא רשת ערי C40 שתל אביב מהווה חלק ממנה, אשר נוסדה כדי לקבוע סטנדרטים לפרוייקטים להתחדשות עירונית התאומים למטרות שינויי אקלים.

פורום IVS בישראל היא קבוצה לא רשמית של בכירי מקצועות הנדל"ן בישראל ובעלי עניין בתחום, אשר שמה לה למטרה לקדם את אימוץ תקני השמאות הבינלאומיים (IVS) בישראל ולהפיץ בישראל ידע בינלאומי על נדל"ן. בין היתר אנחנו מקיימים ובינרים עם מומחים מחו"ל ומישראל ומפרסמים מאמרים מקצועיים בעברית ובאנגלית. ניתן למצוא אותנו בפייסבוק:

[/https://m.facebook.com/groups/863496473994074](https://m.facebook.com/groups/863496473994074)