

ESG 2024/1. – Tanulmány

Kurucz Regina¹: Hogyan lehet hiteles adatokkal jelentést tenni a társadalmi pilléréről? – Az ESG stratégia erősítése WELL minősített egészséges munkahelyekkel és ingatlanportfólióval

DOI: 10.55413/545.A2400102.ESG

Magyarországon 2024. január 1-jétől hatályos a 2023. évi CVIII. törvény a fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról. Ez a törvény – amit röviden ESG törvénynek is neveznek – előírja a vállalatok számára, hogy hiteles adatokkal támasszák alá és jelentésben tegyék közzé a fenntarthatóságért tett törekvéseiket. Az emberek jellemzően idejük több mint 90 százalékát beltérben töltik, ezért a beltéri környezet minősége jelentős hatással van a vállalatok fenntarthatósági teljesítményére. A vállalatok magas minőségű, minősített ingatlanportfólióval erősíthetik az ESG stratégiájukat. Míg a környezeti fenntarthatóságért tett vállalások és intézkedések jól mérhetők, a társadalmi és szociális fenntarthatóság szempontjaira még nem alakultak ki egységes, összehasonlítható mérőszámok. Az International WELL Building Institute által kifejlesztett WELL Building StandardTM mérhetővé és összehasonlíthatóvá teszi a vállalatok teljesítményét e téren és segíti a fenntarthatósági jelentések hiteles adatokkal alátámasztott dokumentálását és stratégiai célok kitűzését.

Hivatkozott jogszabályhelyek: 2023. évi CVIII. törvény a fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól; 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről; Az Európai Parlament és Tanács (EU) 2022/2464 irányelve (CSRD); Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 Rendelete (SFDR)

Címkék: egészség, ESG, ESRS, fenntarthatóság, minősítés, munkahely, SFDR, társadalmi pillér, WELL

1. A fenntarthatósági jelentések hajnala

[1] Közismert, hogy a vállalatoknak hamarosan a pénzügyi jelentéstételi kötelezettségük mellett fenntarthatósági jelentést is készíteniük kell. Az Európai Unióban a CSRD² és SFDR³ rendszerek kezdetben szabad kezet adtak a vállalatoknak, hogy milyen formában és tartalommal készítik el a fenntarthatósági jelentéseiket. A jelentések struktúrája nem volt egységesítve és a vállalatok eldönthették, hogy a jelentéshez használnak-e valamilyen

¹ Okleveles építészmérnök, épületenergetikus szakmérnök, Rewell Consulting Kft. ügyvezető, vezető fenntarthatósági tanácsadó. HuGBC WELL Munkacsoport vezető.

² Corporate Sustainability Reporting Directive – Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2022/2464 irányelve.

³ Sustainable Finance Disclosure Regulation – Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 rendelete.

szabványrendszert vagy sem. Az első vállalati fenntarthatósági jelentések ezért változatos formában és tartalommal készültek el, ami miatt az összehasonlításuk szinte lehetetlen és emiatt sok kritika érte az ESG jelentések hatékonyságát. Szükségessé vált egy szabályozottabb keretrendszer, ami a különböző vállalatok teljesítményét összehasonlíthatóvá teszi.

[2] A jelentéstétel három témaköre jelenleg a környezeti, társadalmi és gazdasági fenntarthatóság, de szó van arról is, hogy ezt esetleg egy negyedik, humán témakörrel is bővíteni fogják. Az eddig elkészült fenntarthatósági jelentésekben jellemzően túlsúlyban volt a környezeti fenntarthatóság hiteles igazolása, amit indokolhat az, hogy annak mutatói fizikai mérőszámokban, például vízfogyasztásban, energiafelhasználásban, illetve megtakarításban, megújuló energiatermelésben, hulladékmennyiségben számszerűsíthetők. Nagyobb fejtörést okoz a vállalatoknak a társadalmi fenntarthatóság hiteles adatokkal történő alátámasztása.

[3] A vállalati jelentések transzparenciájának és összehasonlíthatóságának növelése érdekében az EU bevezeti az egységes, kötelező szabványrendszert, az úgynevezett ESRS⁴-t (European Sustainability Reporting Standards – európai fenntarthatósági jelentéstételi szabványok). Az ESRS első sorozatát 2023. július 31-én fogadta el az Európai Bizottság és ez egy mérföldkő a vállalatok környezeti elszámoltathatósága szempontjából. A szabványcsomag megköveteli a vállalatoktól, hogy adatalapú rendszerben, részletesen foglalkozzanak fenntarthatósági teljesítményükkel a saját tevékenységükön túl adott esetben az ellátási láncra is kiterjedően, valamint termékeik életciklusának végéig.

[4] A vállalatoknak be kell tudni mutatni, hogy hogyan gyűjtöttek össze bizonyos ESG adatokat és a számukra releváns teljesítménymutatókat (KPI-okat). A kötelezettség elsőként a nagyvállalatokra vonatkozik, de hatálya 2024 és 2028 között fokozatosan egyre több vállalatra lesz kiterjesztve.

[5] Ebben a cikkben a WELL fogalmán együttesen értjük a WELL Building StandardTM koncepcióját és előírásait, valamint a WELL Building Standard alapú épületminősítéseket és vállalatminősítéseket. A cikkben foglaltak a WELL rendszer megismerését segítik, nem jelentenek üzleti tanácsadást.

2. A vállalati épületállomány szerepe a társadalmi fenntarthatóságban

[6] Az emberek, akár munkavállalóként, akár szabadidejükben jellemzően napjuk több mint 90%-át beltéri környezetben töltik. Az ember természetes környezetéből kiragadva is keresi a természethez való kapcsolódást és ez alapvető biológiai, fizikai és mentális igénye. A vállalatok stabilitása nagy mértékben függ a munkavállalók egészségétől, a munkavállalók egészsége pedig a számukra biztosított környezettől. Az emberi egészséget alapvetően meghatározza, hogy az emberi élet alapszükségletei, azaz a friss levegő, egészséges ivóvíz és tápanyag, az emberi bioritmust támogató világítás és a mozgás könnyen elérhető-e az emberek, munkavállalók és egyéb felhasználók számára.

[7] Az emberi egészségre hatással lévő tényezők egy része láthatatlan, például a levegőszennyezés, vízszennyezés, akusztikai hatások, hőszugárzási aszimmetria. Mégis, létezik olyan keretrendszer, ami a minket körülvevő terek minőségét számszerűsíteni tudja. Minden környezet – folyamatosan – hatással van a fizikai és mentális állapotunkra. Ezért érdemes

⁴ European Sustainability Reporting Standards. Az ESRS a CSRD követelményeit a gyakorlatba átültető szabványokat foglalja magában. A szabvány első sorozata elérhető a European Financial Reporting Advisory (EFRAG) oldalán itt: www.efrag.org/lab6

⁵ A WELL Building StandardTM az egészséges és inspiráló belső terek kialakítását segíti. Figyelembe veszi a fizikai környezetet és az azt használó közösség lehetőségeit és tíz témakörben fogalmaz meg kötelező és ajánlott teendőket. A WELL Standard az egyik legújabb, az Amerikai Egyesült Államokban kifejlesztett nemzetközi minősítő rendszer, mely hazánkban is elérhető. www.wellcertified.com

feltérképezni és kiküszöbölni a negatív hatásokat és helyette olyan stratégiákat alkalmazni, amik a teljesítményünket és a jóllétünket fokozzák.

2.1. Az egészséghez való jog

[8] „Az egészség alapvető jog, nem pedig luxus” – ez volt a WHO főigazgatójának üzenete a 2022-es berlini Egészségügyi Világforum megnyitóján.⁶ A világ vezetőihez intézett felhívásában új globális egészségügyi rendszerek kidolgozására szólította fel őket.

[9] „Mit jelent a globális egészségügyet a következő szintre emelni? Egy új globális megállapodást, egy új globális architektúrát és egy új globális megközelítést. Mert az egészség nem költség, hanem befektetés. Nem egyszerűen a fejlődés eredménye, hanem az eszköze. Az egészség alapvető emberi jog. Nem pedig luxus” – fogalmazott Tedros Adhanom Ghebreyesus, a WHO főigazgatója.

2.2. Az épített környezet szerepe az emberi egészségben

[10] Fontos felismerni, hogy az egészséget nem annak elvesztése, azaz betegség esetén kell „visszaszerezni”, hanem célszerűbb a hangsúlyt a megelőzésre fektetni. Az emberi egészség fenntartásában pedig alapvető szerepe van az épített fizikai környezetnek, amit napközben többnyire a vállalatok biztosítanak a munkatársaik, partnereik, látogatóik és fogyasztóik számára.

[11] Dr. Joseph Allen, a Harvard University egyetemi docensének sokszor idézett mondata, hogy az épületek tervezője és üzemeltetője nagyobb hatással van az épületben tartózkodók egészségére, mint a háziorvosuk. Szintén az épületek és az egészség szoros kapcsolatára hívja fel a figyelmet dr. Richard Carmona, az Egyesült Államok 17. tisztifőorvosa.⁷ Az Egyesült Államok hat korábbi tisztifőorvosa és további egészségügyi szakemberek nyílt levélben⁸ hívták fel a figyelmet arra, hogy a fenntarthatósági törekvések miatti beruházásoknál és épületfelújításoknál figyelembe kell venni az épületek emberi egészségre gyakorolt hatását is.

[12] „Az egészségközpontú ingatlanpolitika elengedhetetlen követelménye soha nem volt ennyire sürgető” – áll a levélben. „Az épületeket meg kell erősíteni az egészség érdekében.”

„Jobban kell építkeznünk a jövőben” – mondta Dr. Richard Carmona, az Egyesült Államok 17. tisztifőorvosa, a nyílt levél egyik aláírója. „Nem szabad csak azért építenünk valamit, mert a színe menőnek tűnik, vagy mert vannak bizonyos építészeti jellemzői. Hasonlóan fontosak az egyéb egészségügyi jellemzők, mint például a szellőzőrendszer vagy az épület egy részének lezárhatósága.”

[13] A nyílt levél kiemeli, hogy milyen előnyökkel járhat az olyan problémák kezelése, mint a beteg épület szindróma. Olyan kutatásokra hivatkozik, amelyek azt mutatják, hogy az egyesült államokbeli irodák minimális szellőztetési arányának 8-ról 15 Liter/másodpercre növelése becslések szerint évi 38 milliárd dolláros gazdasági hasznot eredményezhet.

[14] „A közegészségügyi közösségekben általánosan elfogadott igazság, hogy fizikai és

⁶ Elhangzott 2022. október 16-én Berlinben, az Egészségügyi Világforum nyitónapján.

<https://hu.euronews.com/2022/10/17/who-az-egeszseg-alapveto-jog-nem-luxus> Letöltés: 2023. december 11.

⁷ Elhangzott a WELL Summit konferencián Washington D.C.-ben 2023. szeptember 27-én A Prescription for Well-being: Places that put people first panelbeszélgetésen. A panelbeszélgetés kivonata elérhető itt:

<https://resources.wellcertified.com/articles/well-summit-2023-a-prescription-for-well-being-places-that-put-people-first/>

⁸ A nyílt levelet a WELL Summit 2023 konferencián publikálták Washington D.C.-ben 2023. szeptember 26-án. A nyílt levél elérhető az International WELL Building Institute weboldalon:

<https://resources.wellcertified.com/articles/well-summit-2023-a-prescription-for-well-being-places-that-put-people-first/>

társadalmi környezetünk nagyobb hatással lehet egészségünkre és jóllétünkre, mint a genetikai adottságaink vagy az egészségügyi ellátáshoz való hozzáférésünk” – mondta Rachel Hodgdon, az International WELL Building Institute elnöke és vezérigazgatója.⁹ De hozzátette, habár a tudatosság nőtt, az nem feltétlenül jelent meg az iskolák és a munkahelyek fejlesztését célzó politikákban és befektetésekben.

[15] A magyar jogszabályok is egyre egyértelműbbé teszik az épülettulajdonosok és üzemeltetők számára, hogy felelősek a tulajdonukban lévő, illetve általuk üzemeltetett épületek emberi egészségre gyakorolt hatásáért. Például népszerű téma a felhasználók csapvíz fogyasztásra buzdítása. Az új magyar ivóvíz rendelet¹⁰ egyértelművé tette, hogy a hálózati víz szolgáltatója a vízóraig felelős a csapvíz minőségéért és a vízóra utáni ivóvízminőség romlásért és a vízvételi helyen (a vízcsapnál vagy a vízadagolónál) tapasztalható vízminőségért az épület tulajdonosa és üzemeltetője felel. A WELL Building StandardTM szerint üzemeltetett épületekben negyedévente ellenőrizzük, hogy az ivóvíz vételezésére kijelölt csapokból vételezett víz megfelel-e az ivóvízminőség kritériumainak és fogyasztása biztonságos-e.

3. A WELL Minősítések univerzuma

[16] Több mint tíz évvel ezelőtt, orvosok és mérnökök közreműködésével, az International WELL Building Institute megalkotta a WELL Building Standard első verzióját. A nemzetközi WELL Building StandardTM egy eszköz az épületek és szervezetek számára, hogy átgondoltabb, emberközelibb és jobban tervezett tereket hozzanak létre, amelyek javítják az emberi egészséget és jóllétet. A WELL egy sor olyan stratégiát tartalmaz, amelyeket hiteles módon a legújabb tudományos kutatások támasztanak alá és amik célja az emberi egészség fejlesztése tervezési irányelveken, üzemeltetési protokollokon és működési politikákon keresztül, valamint az egészség és a jóllét kultúrájának előmozdítása. A WELL Building Standard (WELL v1) első verziójának úttörő alapjaira épülő WELL v2 a WELL felhasználók, gyakorló orvosok, közegészségügyi szakemberek és épülettudósok sokszínű közösségéből merít szakértelmet szerte a világon.

[17] A WELL Building Standard a WELL minősítések közös alapja. A WELL Standard alapjaira ma számos kisebb és nagyobb minősítés, valamint a nagyvállalatokat átfogóan értékelő WELL at Scale program épül.

3.1. WELL Certification minősítés

[18] A WELL Certification egy vállalat egy épületére vagy egy épületen belüli részlegére, például bérelt irodájára vonatkozó legátfogóbb egészséges épületminősítés. Tíz témában¹¹ állít követelményeket és javaslatokat a felhasználók egészségének támogatására:

- Levegő
- Víz
- Táplálkozás
- Fény

⁹ Jamie Hailstone, a Forbes szerkesztőjének interjúja Rachel Hodgdon-nal, az International WELL Building Institute elnök vezérigazgatójával.
<https://www.forbes.com/sites/jamiehailstone/2023/10/06/six-former-us-surgeons-general-unite-to-call-for-healthier-buildings/> Letöltés: 2024. január 19.

¹⁰ 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről.

¹¹ A WELL Building Standard tíz témaköréről bővebb információt a HuGBC WELL Munkacsoport oldalán talál: www.wellstandard.hu/well-10-temakore

- Mozgás
- Hőkomfort
- Akusztika
- Anyaghasználat
- Szellemi egészség
- Közösség

[19] Egy épület vagy iroda csak akkor szerezhethet WELL Certification minősítést, ha teljesíti a közel ötven kötelező követelményt és azon felül minimum negyven optimalizációt. A megfelelést egyes krediteknél – levegőminőség, vízminőség, megvilágítás, akusztika és hőkomfort témakörben – hiteles helyszíni mérésekkel kell igazolni. A WELL Certification minősítés fenntartásához a helyszíni méréseket a mérés jellegétől függően negyedévente, félévente vagy évente ismételni szükséges. A WELL Certification minősítés felhasználható a nagyvállalati léptékű WELL at Scale minősítés alátámasztó részeként.

1. ábra: Példa vállalati létesítmény portfólió WELL eredményeinek összevetésére más vállalatok teljesítményével

Forrás: IWBI

3.2. WELL Ratings minősítések

[20] A WELL Certification minősítésnél egyszerűbb minősítés a WELL Health-Safety Rating minősítés, ami az épületek üzemeltetésének minőségét vizsgálja. Ehhez a minősítéshez nem kötelezőek a helyszíni mérések, dokumentáció alapján kb. hat hónap alatt elérhető, ezért ideális azon vállalatok számára, akik kevés adattal rendelkeznek a 2024-es év társadalmi fenntarthatóság jelentéséről.

[21] A WELL Health-Safety Rating öt fókuszterülete:

- a belső terek fertőtlenítése és tisztántartása;
- vészhelyzetre való felkészülés;
- alapvető egészségügyi szolgáltatások biztosítása;
- levegő- és vízminőség ellenőrzése;
- a biztonsági intézkedések kommunikálása.

[22] Ez a minősítés világszerte népszerű irodaházak körében, de különösen olyan funkcióknál hasznos, ahol nagy létszámú ember megfordul, például szórakoztató és kulturális központok (minősített például a londoni Royal Albert Hall), sportközpontok (például Yankees stadion). Magyarországon a Liszt Ferenc Repülőtér 2. terminál szerezte meg 2023 márciusában ezt a minősítést, nem iroda funkcióra elsőként Magyarországon.

[23] A WELL Performance Rating minősítés a WELL Health-Safety Rating komplementerének tekinthető, mert nagyrészt helyszíni méréseken alapul. Azon épületek vagy irodák számára lehet érdekes, ahol szenzorok segítségével eleve méri a környezet teljesítőképességét, minőségét.

[24] A WELL Equity Rating egy nagyon új, 2023-ban megjelent minősítés, ami a kor DEIB (diversity, equity, inclusivity, belonging) törekvéseit segíti. Hat fókuszterületen összesen negyven fejezetben mutat be jó gyakorlatokat, melyek közül huszonegy kredit teljesítése esetén szerezhető meg a harmadik fél általi minősítés.

[25] A WELL Equity Rating hat fókuszterülete:

- Felhasználói élmény és visszajelzés;
- Felelős munkaerő-felvételi és munkaügyi gyakorlat;
- Befogadó tervezés;
- Egészségügyi ellátások és szolgáltatások;

- Támogató programok és terek;
- Közösségi elkötelezettség.

2. ábra: Példa vállalati létesítmény portfólió WELL eredményeinek áttekintésére

Forrás: IWBI

3.3. WELL at Scale nagyvállalati program

[26] A WELL at Scale a WELL rendszer legátfogóbb programja, amely alkalmas arra, hogy a vállalat telephelyeinek teljesítőképességét a WELL Building Standard tíz témakörében átvilágítsa, fejlesztési irányokat azonosítson és más vállalatokkal összehasonlíthatóvá tegyen.

3. ábra: Magyarország első WELL minősített irodája az MSD Office Budapest

4. A banki finanszírozás szerepe a zöld átmenetben

[27] Mára már egyértelmű, hogy az ESG szempontok a vállalkozások finanszírozásában nemcsak egy-egy speciális banki termék vagy projektípus esetében merülnek fel, hanem egyre inkább az általános banki gyakorlat részei egy vállalkozás hitelképességének, hosszú távú működésének vizsgálata során. [...] Egyúttal a bankok részvényesei felől is egyre nagyobb elvárás, hogy a bank a finanszírozási tevékenysége során demonstrálja elkötelezettségét a környezetvédelem és a pozitív társadalmi változások előmozdítása iránt.¹²

4.1. A Citi Group előremutató példája

[28] A Citi Group célul tűzte ki, hogy 2025-re a Citi alapterületek minimum 40%-a LEED, WELL vagy egyéb hasonló fenntarthatósági épületminősítés szerint minősítik. A vállalat által használt alapterületeket a WELL minősítés egészség és biztonság szerinti irányelvei szerint alakítják ki. A Citi csatlakozott a legnagyobb léptékű WELL programhoz, a benchmarkingot is lehetővé tevő WELL at Scale programhoz.¹³

4.2. A zöld átmenet finanszírozása

[29] A Qatar National Bank a zöld finanszírozásra jogosult új és meglévő épületek kritériumai közt a WELL Silver minősített épületeket is elfogadja, a hagyományos fenntarthatósági minősítések mellett, mint például a Magyarországon is népszerű BREEAM és LEED minősítésekkel rendelkező épületeket, elismerve, hogy ezek a minősítések tesznek a Fenntartható városok és közösségek (SDG 11) és a Felelős fogyasztás és termelés (SDG 12) ENSZ világcélokért.

[30] Környezeti, társadalmi és vállalatvezetési megfontolások kulcsszerepet játszanak a Kanadai Nemzeti Bank (NBC) üzleti és működési döntéseiben is. A jogosultsági feltételeik szerint elismerik a WELL minősítések egészségért és jóllétért tett erőfeszítéseit, ha az épület egyidejűleg LEED Silver vagy egyenértékű környezeti fenntarthatósági minősítéssel is

¹² <https://blogs.dlapiper.com/advocatus/2022/04/a-fenntarthato-gazdasag-fele-torteno-atmenet-banki-finanszirozasa/>

¹³ <https://www.citigroup.com/rcs/citigpa/storage/public/Global-ESG-Report-2022.pdf>, Letöltés: 2023. december 11.

rendelkezik.¹⁴

4.3. Épületminősítések a magyar ingatlanalapok portfóliójában

[31] Magyarországon is egyre népszerűbbek az épületminősítéssel rendelkező irodaházak az ingatlanalapok portfóliójában. Például az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap vásárolta meg¹⁵ 2023-ban a Skanska budapesti H2Office irodakomplexum első fázisát, ami környezeti fenntarthatóság témában LEED¹⁶ Platinum minősített és társadalmi témában WELL v2 Core előminősített és Access4you¹⁷ akadálymentes minősítést ért el. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap vásárolta meg a Corvin Technology Parkot, melynek épületei BREEAM¹⁸ fenntarthatósági épületminősítéssel rendelkeznek és köztük van Magyarország első WELL minősített irodaháza is, a Corvin Technology and Science Park.¹⁹

5. Kapcsolat az ESRS fő szekciói és a WELL Building Standard között

[32] 2023 augusztusában az első ESRS szabványcsomagban 12 ESRS szabvány került kiadásra, mely a tervek szerint a következő években további szabványokkal egészül majd ki.

[33] Az első ESRS szabványcsomag két általános szabványt és tíz tematikus szabványt foglal magába, az utóbbiak a környezetvédelmi, társadalmi és irányítási témákra összpontosítanak (ESRS ESG). A tíz tematikus szabvány közül négy társadalom témájú tematikus szabvány. Az ESRS második kiadása 2024 júniusában várható, amiben már szektorspecifikus és a kis- és középvállalkozásokra vonatkozó útmutatók is szerepelni fognak.

[34] Az ESRS szabványok közül a WELL a társadalmi témájú tematikus szabványokat tudja hiteles adatokkal alátámasztani. Az alábbiakban erre mutatunk példákat.

5.1. ESRS S1 – Saját munkaerő

[35] A WELL Building Standard több mint 280 követelménye és ajánlása elsősorban a saját munkaerő egészségét, biztonságát és jólétét helyezi fókuszba. Tíz témakörben vizsgálja az épített környezet hatását a felhasználók, azaz a munkaerő és a látogatók egészségére és biztonságára. A megfeleléshez átvilágítja az épülettervezés, üzemeltetés és használat releváns részleteit és öt témakörben helyszíni mérések is szükségesek a minősítés megszerzéséhez. A minősítés megszerzése után egészséges épületüzemeltetéssel lehet fenntartani a minősítést.

¹⁴ Elhangzott a WELL and ESG regulations in the EMEA region webináriumon. Elérhető: www.forum.wearewell.com
Felvétel napja: 2023. november 1.

¹⁵ <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20230919/jelentos-uzletkotes-tortent-a-vaci-uti-irodafolyoson-640469>

¹⁶ A Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) egy világszerte használt zöld épülettanúsítási program. A non-profit US Green Building Council (USGBC) által kifejlesztett besorolási rendszer egy sor minősítési rendszert tartalmaz a zöld épületek, otthonok és városrészek tervezésére, építésére, üzemeltetésére és karbantartására, amelyek célja, hogy segítsék az épületek tulajdonosait és üzemeltetőit a környezetvédelmi törekvéseikben és a felelősségteljes és hatékony erőforrásfelhasználásban. www.usgbc.org/leed

¹⁷ Az Access4you az épített környezet akadálymentességét tanúsítja. Az általuk fejlesztett egyedülálló rendszer alapján megbízható és részletes adatokat szolgáltatnak ingyenesen a helyszínek hozzáférhetőségéről a speciális mozgás, látás, hallás és kognitív igényű emberek számára. www.access4you.io

¹⁸ A „BREEAM” a „Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology” rövidítése. A BREEAM akkreditációt anyavállalata, a Building Research Establishment (BRE) kezeli. Ez az egyik legrégebbi módszer az épület környezeti fenntarthatóságának felmérésére, minősítésére és tanúsítására.

¹⁹ A magyarországi zöld minősítéssel rendelkező épületeket a HuGBC tartja nyilván.
<https://www.hugbc.hu/minositett-epuletek-adatbazis> Letöltés: 2023. december 14.

5.2. ESRS S2 – Az értékláncban dolgozók

[36] A WELL Building Standard számos kredite vizsgálja az épületben kivitelezést végzők és az épületüzemeltetők egészségét és jólétét. Például a Levegő témakör egyik kötelező kreditje, a Kivitelezési levegőszennyezés csökkentése biztosítja a kivitelező munkát végző emberek számára, hogy kisebb porszennyezésnek legyenek kitéve. A szintén kötelező veszélyes anyagok felhasználását tiltó kredit és a veszélyes anyagok eltávolítására vonatkozó kredit megóvjá a kivitelezőket és épületfelhasználókat az azbeszt, a higany, az ólomtartalmú festékek, a PCB és a krómozott réz arzenát veszélyeitől.

[37] A WELL Közösség témaköre évente vizsgálja az első szintű beszállítókat, szolgáltatókat az épületben folyó kivitelezések, takarítás, étkezési szolgáltatások, biztonsági szolgálat és karbantartás területén. Évente kell kockázatértékelést készíteni (minimum) az első szintű szolgáltatók esetén a modernkori rabszolgaság formáiról, amik jellemzően a gyermekmunka legrosszabb formái, kényszermunka, hagyományos rabszolgaság, kötelezett munka és embercsempészet.

5.3. ESRS S3 – Érintett közösségek

[38] Az érintett közösségek védelmére is számos WELL kredit tud adat alapú igazolást adni. Például az Anyaghasználat témakörben a hulladékgazdálkodási terv (X09) elkészítése és nyomon követése biztosítja, hogy az épületen belül – az épület üzemeltetéséből adódóan – keletkező veszélyes hulladékokat, mint például a használt elemeket, kártevőirtó szereket, higanytartalmú lámpákat, termosztátokat és egyéb elektromos és elektronikai eszközöket, terv szerint gyűjtsék és ártalmatlanítsák.

[39] A WELL Building StandardTM második verziójában külön fejezetet kapott a Közösség témakör, amiben a fizikális és mentális egészséget és családtámogatást biztosító ajánlások a tágabb közösség jólétét, fenntarthatóságát is figyelembe veszik. Ilyen például az új szülők támogatása, ahol az elsődleges gondviselő minimum 12, 18, illetve 30 hét és a másodlagos gondviselő 2, 3 vagy 4 hét (1, 2 illetve 3 pont érték a minősítésben) fizetett szabadságot kap az egyéb szabadságain felül, minimum a fizetése 75%-án.²⁰

[40] A megfizethető lakhatást a WELL minősített lakóprojektek a Megfizethető lakóegységek kredittel igazolhatják, ha a lakóegységek minimum 20%-ban azok számára elérhetőek, akik a helyi medián 50%-a alatt keresnek vagy 40%-ban azok számára elérhetőek, akik a helyi medián 80%-a alatt keresnek.²¹

[41] Az inkluzív közösségekkel és az őslakos közösségek támogatásával a WELL Equity Rating foglalkozik, melynek eredményei beemelhetők a vállalati WELL at Scale értékelésbe.

5.4. ESRS S4 – Fogasztók és végfelhasználók

[42] Ennek a szekciónak a támogatása épülettípusonként eltérhet. Például egy WELL minősített étterem esetén a minősítés zöltség és gyümölcs biztosításával (N01 kredit), az egészséges ételek promótálásával és előtérbe helyezésével (N04 kredit), az étel makrotápanyag, kalória és cukortartalmáról és az allergénekről információ biztosításával (N02 és N09 kreditek) segíti a fogyasztókat és végfelhasználókat. Ezzel szemben például egy fitneszterem hálózat esetében a beltéri levegőminőség folyamatos kijelzésével (A08 kredit) segíti a minősítés a felhasználó informálását és egészségét. Hotelek, hotelhálózatok esetében a

²⁰ <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/community/feature/8> Letöltés: 2024. január 19.

²¹ <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/community/feature/16> Letöltés 2024. január 19.

cirkadián ritmust támogató világítás (L03) egy népszerű megoldás a végfelhasználó egészségének, jóllétének és pihentető alvásának segítésére. A WELL Building Standard több mint 280 kutatásokkal alátámasztott követelménye és ajánlása minden épületfunkció esetén megoldást tud nyújtani a fogyasztók és végfelhasználók egészségének és jóllétének növelésére, azaz a társadalmi fenntarthatóság javítására.

6. A WELL és a GRESB²²

[43] A teljesítményértékelés eszközei lehetnek a GRESB értékelések a reáleszközökbe történő befektetések terén. Az értékelések a befektetői elvárásokat tartják szem előtt, és összhangban vannak a nemzetközi jelentési keretrendszerrel és a Párizsi Megállapodással,²³ a regionális és országspecifikus közzétételi útmutatókkal és szabályozással is. A WELL v2 követelményei és ajánlásai 40%-ban igazodnak a 2022-es GRESB ingatlanértékeléshez. A WELL alkalmazása 15 GRESB indikátor teljes, és 32 GRESB indikátor részleges riportálásában segítheti a vállalatot.²⁴ Például a WELL számos konkrét takarítási és épületüzemeltetési irányelvvel támogatja a GRESB értékelés vállalati irányelvek fejezetét, a WELL edukációs kreditjei támogatják a GRESB munkavállalói képzési fejezetét és a WELL befogadó tervezés kredit összhangban van a GRESB egészség és wellbeing program fejezetével. Továbbá a WELL minősítés egy pont teljesítését jelenti a GRESB értékelésben.

7. Megéri-e egészséges ingatlanportfólióba fektetni?

[44] Az International WELL Building Institute legújabb átfogó publikációja az egészséges terek megtérüléséről 2023 év elején jelent meg. Ez alapján a nagy teljesítményű, egészséges épület csak a produktivitás növekedése, a munkaerő megtartásával és a jobb közérzet miatt, alkalmazottanként 21 172 USD nettó jelenértéket eredményez (NPV), vagy 1238 dollárt négyzetméterenként tíz év alatt.²⁵

[45] A megfelelő szellőzés, frisslevegő ellátás biztosításával a produktivitás 15%-kal növelhető (IWBI ROI, MDPI 1, 2015).

[46] A levegőminőség, a hőkomfort és a világítás fejlesztése 2 millió dolláros egészségügyi vonatkozású nettó jelenértéket generált egy épületben 10 év alatt, ami több mint 45-szöröse az energiával kapcsolatos 44 000 dolláros nettó jelenértéknek, ugyanazokra a rendszerekre (Energy.gov, 2020).

[47] A jó minőségű beltéri környezet akár 61% – 101%-kal fokozhatja a kognitív működést.²⁶

²² A GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) egy olyan szervezet, amely értékeléseket és benchmarkokat biztosít, amelyek segítségével a vállalkozások összehasonlíthatják teljesítményüket társaikkal, és gyakorlati tanácsokat találhatnak arra vonatkozóan, hogyan javíthatják ESG-teljesítményüket.

²³ A világ vezetői 2015-ben ambiciózus új célokat fogadtak el az éghajlatváltozás elleni küzdelem terén. A Párizsi Megállapodás a globális felmelegedés korlátozására irányuló cselekvési tervet tartalmaz. A Párizsi Megállapodás 2016. november 4-én lépett hatályba, amikor is teljesült az ehhez szükséges feltétel, azaz a világ üvegházhatásúgáz-kibocsátásának legalább 55%-áért felelős legalább 55 ország megerősítette a megállapodást. Az EU összes tagállama megerősítette a megállapodást.

<https://www.consilium.europa.eu/hu/policies/climate-change/paris-agreement/>

²⁴ A WELL és a GRESB közötti kapcsolatról az International WELL Building Institute készített elemzést. Elérhető itt: <https://resources.wellcertified.com/tools/applying-gresb-and-the-well-building-standard/>

²⁵ Az international WELL Building Institute Investing in Health pays back címen adott ki tanulmányt 2022. december 13-án. Elérhető itt: <https://www.wellcertified.com/health-pays-back/>

²⁶ MacNaughton, P., Pegues, J., Satish, U., Santanam, S., Spengler, J., & Allen, J. (2015). Economic, environmental and health implications of enhanced ventilation in office buildings. International Journal of Environmental Research and Public Health. 12(11), 14709–14722. <https://doi.org/10.3390/ijerph121114709> Letöltés: 2024. január 19.

[48] A WELL Certification minősítés összefüggésbe hozható a felhasználók által érzékelt teljes termelékenység 10 mediánpontos javulásával.²⁷

4. ábra: Magyarország első WELL minősített irodája az MSD Office Budapest

[49] A munkahelyi egészség és a jóllét javulása a munkavállalói elégedettség jelentős javulásához vezetett és 2%-kal csökkent a betegszabadságok száma (a munkából való távolmaradások egyik fő indikátora).²⁸

[50] A megfelelő szellőzéssel a beteg állapotban való jelenlét 1–1,5%-kal csökkenthető.

[51] Felmerül a kérdés, hogy vajon magyar környezetben is megtérülő beruházás-e az egészséges épületekbe fektetni. 2022-ben Kopasz László János okleveles építészmérnök – WELL szkeptikus – vizsgálta a WELL minősítés megtérülése, pénzügyi és szervezeti tanulságok egy KKV esetében című MBA szakdolgozatában.²⁹ Az általánosítható tanulságok között megállapítja, hogy a minősítés miatti beruházási költségek a kisebb alapterületű irodák esetében értelemszerűen fajlagosan magasabbak lesznek az irodaegységenként biztosítandó, az alapterülettel nem arányos intézkedések, például az irodára átfogóan vonatkozó vészhelyzeti készségi terv, takarítási irányelv, ergonómiai vagy mentális egészséget támogató programok miatt. A szakdolgozat három igényszinten vizsgálta a WELL Certification miatti beruházások költségét és hatását. Sztenderd, prémium és luxus igényszint esetén is megállapítható, hogy a WELL fejlesztések, bár költségük arányaiban nem jelentenek minőségi kategóriaváltást, egyértelmű teljesítménynövekedést jelentenek, és jelentősen hozzájárulnak a dolgozói elégedettség pozitív alakításához. Sztenderd fit-out igényszint esetén a többlet beruházások költsége 1,7–2,5%-os felárat, prémium fit-out igényszint esetén 1,2–1,8%-os felárat, luxus fit-out kialakítás esetén 0,8–1,2%-os felárat jelentenek. Nagyvállalatok esetén, a cég ESG stratégiájának is része lehet az elvégzett vagy betervezett WELL fejlesztések sorozata.

[52] Kopasz László építészmérnök elemzésében a megtérülés számítására a bevételi oldalon megjelenő összegek közül legnagyobb hatást a dolgozói hatékonyság megnövekedése jelentette. Szinte egymaga képes ellensúlyozni a kiadások teljes mértékét. Nem elhanyagolható tény az, hogy csupán a hőkomfort vagy a levegőminőség önálló javítása hatásaként egyes esetekben akár kétszámjegyű százalékos teljesítménynövekedést is mértek.

[53] A megtérülésre jó példát közöl Európa első WELL minősített irodája, a londoni Cundall Office, One Carter Lane is. Számításaik szerint az iroda WELL Building StandardTM szerinti kialakítása és minősítése 27%-kal csökkentette a fluktuációt az előző évi adatokhoz képest, ami a vállalatnak 122 000 GBP megtakarítást jelentett. Ugyanitt a távolmaradás 50%-kal csökkent az előző évhez képest, ami újabb évi 90.000 GBP megtakarítást jelentett.³⁰

8. Összegzés

[54] Az egészség alapvető emberi jog. A mai ember jellemzően munkaideje és szabadideje

²⁷ Ildiri, N., Bazille, H., Lou, Y., Hinkelman, K., Gray, W. A., & Zuo, W. (2022). Impact of WELL certification on occupant satisfaction and perceived health, well-being, and productivity: A multi-office pre- versus postoccupancy evaluation. *Building and Environment*, 224, Article 109539. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2022.109539> Letöltés: 2023. november 30.

²⁸ Abdullah, D. N., & Lee, O. Y. (2012). Effects of wellness programs on job satisfaction, stress and absenteeism between two groups of employees (attended and not attended). *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 65, 479–484. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.11.152>

²⁹ Kopasz László János: WELL minősítés megtérülése, pénzügyi és szervezeti tanulságok egy KKV esetében MBA szakdolgozat, 2022. május 1.

³⁰ A Cundall iroda elsőként szerzett WELL minősítést Európában.

<https://resources.wellcertified.com/articles/cundall-office-one-carter-lane/> Letöltés: 2023. december 11.

több mint 90%-át beltéri környezetben tölti, ami alapvető hatással van a biológiai, fizikai és mentális tekesítőképességére és egészségére. Világszerte és Magyarországon is egyre szigorúbbak az egészséges és fenntartható épített környezettel kapcsolatos szabványok és jogszabályok. Ezért versenyelőnyhöz juthatnak azok a vállalatok, akik felismerik, hogy az egészségbe fektetni kifizetődő. Az egészséges épített környezet segíti a vállalatokat az emberi teljesítmény fokozásában és ezáltal a produktivitás növelésében, egy pozitív munkáltatói márka építésében és a munkaerő megtartásában.

[55] A gazdasági előnyökön túl a vállalat a fenntarthatósági jelentéseiben is feltüntetheti a munkavállalói, a beszállítói láncában dolgozó és a tágabb közösség egészsége és biztonsága érdekében tett erőfeszítéseit, ha azokat hiteles adatokkal és átláthatóan tudja alátámasztani. Ennek egyik eszköze lehet a WELL Building Standard alapú WELL at Scale program vagy a WELL minősítés, amit a Fortune 500 vállalatok közül már több mint 100 használ.

Forrás:

Boushey Boushey, H., & Glynn S. J. (2012, november 16.) There Are Significant Business Costs to Replacing Employees. Center of American Progress <https://www.americanprogress.org/wp-content/uploads/2012/11/CostofTurnover.pdf>, <https://www.citigroup.com/rcs/citigpa/storage/public/Global-ESG-Report-2022.pdf>, Letöltés: 2023. december 11.

<https://resources.wellcertified.com/articles/cundall-office-one-carter-lane/> Letöltés: 2023. december 11.

<https://blogs.dlapiper.com/advocatus/2022/04/a-fenntarthato-gazdasag-fele-torteno-atmenet-banki-finanszirozasa/> Letöltés: 2023. december 11.

Office of Energy Efficiency & Renewable Energy. (2020). Healthy buildings initiative: Pacific northwest national laboratory pilot study. (PNNLSA-153885). U.S. Department of Energy.

<https://www.energy.gov/sites/default/files/2020/08/f77/healthy-buildings-initiative-pnnl-pilot.pdf> Letöltés: 2023. december 9.

<https://hu.euronews.com/2022/10/17/who-az-egeszseg-alapveto-jog-nem-luxus> Letöltés: 2023. december 11.

– hugbc.hu <https://www.hugbc.hu/minositett-epuletek-adatbazis> Letöltés: 2023. december 14.

– Kopasz László János: WELL minősítés megtérülése, pénzügyi és szervezeti tanulságok egy KKV esetében MBA szakdolgozat, 2022. május 1.

<https://resources.wellcertified.com/tools/open-letter-buildings-as-a-prescription-for-health/> Letöltés: 2023. november 30.

MacNaughton, P., Pegues, J., Satish, U., Santanam, S., Spengler, J., & Allen, J. (2015). Economic, environmental and health implications of enhanced ventilation in office buildings. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 12(11), 14709–14722. <https://doi.org/10.3390/ijerph121114709> Letöltés: 2023. november 30.

MacNaughton, P., Pegues, J., Satish, U., Santanam, S., Spengler, J., & Allen, J. (2015). Economic, environmental and health implications of enhanced ventilation in office buildings. *International Journal of Environmental Research and Public Health*. 12(11), 14709–14722. <https://doi.org/10.3390/ijerph121114709> Letöltés: 2024. január 19.

Palacios, J., Eichholtz, P., & Kok, N. (2020). Moving to productivity: The benefits of healthy buildings. *PLoS ONE*, 15(8), e0236029. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0236029>

<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20230919/jelentos-uzletkotes-tortent-a-vaci-uti-irodafolyoson-640469> Letöltés: 2023. december 11.

Ildiri, N., Bazille, H., Lou, Y., Hinkelman, K., Gray, W. A., & Zuo, W. (2022). Impact of WELL certification on occupant satisfaction and perceived health, well-being, and

productivity: A multi-office pre- versus postoccupancy evaluation. *Building and Environment*, 224, Article 109539. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2022.109539> Letöltés: 2023. november 30.

Abdullah, D. N., & Lee, O. Y. (2012). Effects of wellness programs on job satisfaction, stress and absenteeism between two groups of employees (attended and not attended). *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 65, 479–484. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.11.152>

WELL and ESG regulations in the EMEA region Elérhető: www.forum.wearewell.com Felvétel napja: 2023. november 1.

Guide <https://resources.wellcertified.com/tools/well-esg-reporting-guide/> Letöltés: 2022. augusztus 15.

WELL Standard www.wellcertified.com Letöltés: 2023. december 15.