



ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТА
«ecoestate»™



Russia, Saint-Petersburg, www.ECOESTATE.tv +7(812) 9333-500

EcoSanaClub - как базовая формула
правильного загородного
(и не только) строительства.
Примеры ее успешной реализации

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РОССИЯ



ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТА
«**ecoestate**»™



Russia, Saint-Petersburg, www.ECOESTATE.tv +7(812) 9333-500

Вакуленко Валерий Михайлович

**Президент «ECOESTATE», к.э.н, CIPS,CCIM,
Создатель Комитета по Экодевелопменту
Российской Гильдии Управляющих и
Девелоперов, член Правления RuGBC,
Председатель Совета по Устойчивому
Благополучному Развитию Пушкинского
района Санкт-Петербурга**

**Санкт-Петербург
2018 год.**



ECOESTATE™ новый бренд, под которым с 2008г. начала работать старейшая (основанная в 1990г.) на рынке недвижимости СПб фирма **РОСТ.**

Это переименование явилось закономерным итогом стремления компании к инновационным, интересным и социально значимым проектам.



Мы первыми в бывшем СССР разработали и опубликовали серию практических пособий "Как создать фирму нового типа и организовать ее эффективную работу", "Как с максимальной выгодой стать собственником жилья" (продано более полумиллиона экземпляров!). Одними из первых в 1991 г. начали приватизацию крупнейших промышленных, торговых и сервисных предприятий. В 1992 г. разработали и применили схемы долевого инвестирования незавершенного строительства и сотрудничали в этом направлении с крупнейшей машиностроительной корпорацией "Электросила", с финансово-промышленной группой "РОССТРО". Одни из основателей Гильдии риэлтеров и Ассоциации риэлтеров СПб.



Санкт-Петербургская Инновационная Ассоциация «РОСТ» и всесоюзная «Торговая газета»

КАК *с максимальной*
выгодой
СТАТЬ СОБСТВЕННИКОМ
ЖИЛЬЯ

Сентябрь 1991 года _____ Цена договорная

В 1996 г. мы вышли на международную арену. Первыми в Петербурге получили сертификат по международной недвижимости (CIPS), сертификат по коммерческим инвестициям в недвижимость (CCIM), установили тесные партнерские связи с профессионалами Европы и США. Одними из первых стали предлагать в Петербурге недвижимость не только в других городах России, но и за границей.

Завязали тесные контакты в Великобритании и Финляндии, создали и вели деятельность комитета по Внешним Связям в АРСПб.

Уже более 10 лет мы занимаемся исключительно эко-проектами в сфере недвижимости.

Причина – осознание, что проблемы экологии, в т.ч. глобальное изменение климата, на 70% вызваны недвижимостью, еще 20% добавляет транспорт и дороги (которые также являются производными от недвижимости), и всего 10% на все остальное. Может ли недвижимость быть одновременно и экологичной и экономической?

Мы ответили на этот вопрос однозначно – ДА! Более того, в итоге неэкологичная недвижимость экономической быть просто не может.





Экология и экономика – понятия совместимые

Валерий Вакуленько, президент Ecostate, глава Комитета по экодевелопменту Российской гильдии управляющих и девелоперов, уполномоченный по вопросам окружающей среды европейской ассоциации CERF, к. э. н., член-корр. МАН, ИПС, ССМ.

Как известно, целью так называемого экологического девелопмента является строительство и развитие территорий, осуществляемое без ущерба, а по возможности и с пользой для окружающей среды и здоровья людей. В мире теме эконедвижимости и экодевелопмента посвящены горы книг, исследований и разработок. В том числе большой интерес вызывают экономические аспекты «зеленого» строительства. Мы стиснули узкими рамками данной публикации, так что попробуем ограничиться только верхушками некоторых проблем, задач и возможностей в этой сфере.

Отрадно, что тема экологии все чаще звучит и в России. В этом году в рамках Международной форума PROestate в Санкт-Петербурге запланировано сразу несколько мероприятий, посвященных экодевелопменту. Это открывает возможность узнать больше об этом направлении, которое уже получило широкое распространение во всем мире.

Актуальность экодевелопмента объясняется тем, что, с одной стороны, люди стремятся к комфортной среде обитания, а другая – к большому строю. С другой стороны, глобальная экологическая катастрофа – изменение климата – на 55% связана с недовидимостью. Ди и в тех 35%, что приходится на транспорт, тоже немалая заслуга создателей городов и объектов, которые в значительной мере определяют его экологию. Расчеты ученых показывают, что если девелопмент не подчинит теме экологии (в мире экологический девелопмент называют «зеленым» – Green или устойчивым – sustainable), то через 30-50 лет человек не сможет жить на планете.

Государства, общество и бизнес уже давно осознали эти проблемы и активно занимаются их решением. По прогнозам, в одних лишь США, отходы на свалку в данной сфере, объем инвестиций в экодевелопмент в 2010 году превысит \$50 млрд. Значительно больше эти показатели в Европе, огромный прогресс и рост масштабов наблюдается в Китае, странах Персидского залива и др. Общее количество зданий в сфере экодевелопмента во всем мире оценивается в 100 млн человек, и это число постоянно растет, несмотря на кризис, а скорее еще, благодаря ему.

Для оценки экологичности зданий созданы специальные оценочные системы-рейтинги. Наибольшее распространение в мире получили британская BREEAM (существует с 1990 г.) и американская LEED (с 1998 г.). На основе критериев этих систем оцениваются экологические характеристики объекта (проекта), его влияние на окружающую среду, и в результате этих оценок зданию присваивается сертификат одной из пяти ступеней.

В мире количество сертифицированных объектов приближается к миллиону – большая часть зданий сертифицирована по стандарту BREEAM, на втором месте LEED. России, хотя она и занимает 1/8 часть планеты, в этой области пока похвастаться нечем: у нас пока нет ни одного сертифицированного объекта. Основные отговорки девелоперов – дорогостоящая экодевелопмент, слабый спрос со стороны покупателей/арендаторов, отсутствие поддержки государства и других ступеней. Попробуем разобраться с их обоснованностью.

Начнем, как положено, с государства. Без чего, конечно, глобально проблему не решить. Но надежды на его поддержку есть. Очень правильно сформулирована цель «Программы 2020» – Россия должна стать страной с наиболее благоприятными условиями для жизни. Это направление напрямую связано экологией и устойчивым развитием (sustainable development). Для его воплощения нужны соответствующие законы, нормы, налоговые преференции, еще лучше – субсидирование объективно значимых экологических и т. д. Конечно, все это будет разрабатываться и внедряться. А вот сроки и качество в значительной степени зависят от профессионального сообщества. Трудно предвидеть более благозвучную тему для лоббистских усилий.

Теперь о дороговизне. Во-первых, экодевелопмент – это вопрос выживания всего живого, и он в большинстве случаев здесь неуместен. Во-вторых, если рассредоточить весь период жизненного цикла объекта, то экономическая окупаемость окажется довольно высокой, так как первоначальные затраты на создание с ликвидной экологичности эконедвижимости на эксплуатацию. Причем нередко срок окупаемости этих дополнительных затрат – несколько лет. В-третьих, экологичность может быть экономическим местом на стадии строительства.

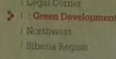
Первый из наших пока еще не слишком обширных примеров. Занимается проектом микрорайона близкой окрестности строки в Сочи (Имеретинская долина), мы осознали, что сейчас на этом участке нужен объект уровня 2*, после Билиманди – уровня 4*. Тамошное население из-за экологической

или монолита по завершении жизненного цикла объекта дало бы горю строительного мусора и мусорных трудоем. Анализ привел к выводу, что наиболее экономичным и экологичным решением является специальное зонирование территории. Зонирование не требует тяжелой техники и необходимости ее проезда на площадку, что позволяет сохранить уникальные насаждения. Кроме того, такой подход позволяет после истечения срока разбора постройки и собрать в другом месте экологичности. Зонирование не требует тяжелой техники и необходимости ее проезда на площадку, что позволяет сохранить уникальные насаждения. Кроме того, такой подход позволяет после истечения срока разбора постройки и собрать в другом месте экологичности. Зонирование не требует тяжелой техники и необходимости ее проезда на площадку, что позволяет сохранить уникальные насаждения. Кроме того, такой подход позволяет после истечения срока разбора постройки и собрать в другом месте экологичности.

Так как в Сочи теплее, этот город можно назвать «экодевелопментальной столицей России», поскольку МОК предъявляет серьезные требования к экологическим показателям олимпийского девелопмента (или реализации проекта «Деревня экодевелоперов». Основная идея в том, чтобы взять участие в горах, значимость которых благодаря оттоку инновационных коммуникаций на порядок ниже приросту участия, и создать экологичное поселение бизнес-класса с применением современных технологий экологичного строительства с автономными инженерными системами. Экологичный подход позволяет экономить уже на старте – ведь участие в инфраструктуре в Сочи на вес золота.

Третий пример инновации. В Финляндии, близ границ с Ленинградской, создается крупнейшая в Северной Европе короткопериодная котельная с газом, ветровой энергией, СПА, бизнес-центр и проч. Как представители девелопера в России, мы знаем, как много ресурсов инвестируют в различные объекты и прикупают так много. Прием по цене выше, чем в аналогичных местах на Карельском полуострове. Основная причина – экология территории и построек. Там обесценивается раздельный сбор мусора, теплотрассы даже частных домов добросовестно контролируются государством, широко используются тепловые насосы, которые окупают 4-6 лет, после чего начинают экономить на объекте

#17 (123) / 1-15.09.09



Large Corner

Green Development

Northwest

Siberia Region



Ecology and Economics are Compatible

As is well known, the purpose of the so-called "greening" of development is to achieve construction of buildings and the development of territories without any damage, and if possible, for the benefit of the environment and human health. There are many books today devoted to the subject of eco-buildings and eco-development, as well as new research and development in this field. In addition, there is a great interest in the economic aspects of "green" construction. However, due to the limited scope of this article, we will focus on just some of the major problems, challenges and opportunities in this area.

It is very encouraging that the ecological theme is gaining increasing interest in Russia. In particular, this year at the PROestate International forum in St. Petersburg, several activities will be dedicated to eco-development – this will be an excellent opportunity to learn more about this trend, which has been widely spreading throughout the world.

The relevancy of eco-development comes from the fact that, on the one hand, people are seeking a comfortable environment and are constructing more and more buildings. On the other hand, a global environmental catastrophe is happening – climate change – 55% of which is attributed to real estate buildings. In addition, a great portion of the 35% environmental damage caused by transportation can also be attributed to the buildings of cities and real estate, whose layout largely determines the flow of transportation. Calculations of scientists indicate that if development does not adopt ecological methods (environment-friendly development) or "sustainable development", then within 30-50 years people will not be able to live on this planet.

The government, society and business people have long recognized these problems and are actively searching for solutions to them. In the United States alone, according to some estimates, even though the country is not a leader in this field, the volume of investment into eco-development in 2010 will exceed \$50 billion dollars. This figure is much greater in Europe, tremendous progress taking in magnitude has been observed in China, the Persian Gulf countries, etc. The total number of people employed in eco-development worldwide is estimated at 100 million, and this number keeps growing in spite of the crisis.

To assess the environmental performance of buildings, several special performance-rating systems have been developed. Most widespread in the world are British BREEAM (in existence since 1990) and the American LEED (since 1998). The environmental characteristics of an object (the project) are evaluated based on the environment. Based on these assessments, the building is issued one of five possible certificates – depending on its eco-friendliness.

Around the world, the number of certified facilities is close to one million – most of the buildings are certified under the BREEAM standard. In second place comes the LEED standard. Russia, even though it takes up 1/8 of the planet's surface, has nothing to boast about in this field – we do not have even on certified facility.

The main reason that developers give for this – eco-development is expensive. There is weak demand from buyers/tenants, and the lack of state support or other incentives. Let us see if these reasons are justified.

For starters, let us look at state support. Without this support of course, we will not be able to solve global problems. However, there is hope in this area. There is a clearly defined objective in the "Program for the Year 2020" that Russia should become the country with the most favorable conditions for life. This objective is directly related to the environment, and to sustainable development. For its realization, the relevant laws, regulations, and tax preferences must be enacted, and even better subsidies must be provided for socially significant projects, etc. Obviously, all this will be developed and implemented. However, the timing and quality of the work will largely depend on the professional community. It is hard to think of a better subject for future lobbying efforts.

Now let us take a look at the issue of eco-development being too expensive. First, let us not forget that eco-development is really a question of survival for all living things; and by and large, "saving money" here becomes irrelevant. Secondly, if one considers the entire life cycle of a facility – then eco-buildings are always cheaper, because the higher initial expenses are more than repaid over the years by annual savings from additional costs that are very often just a few years. Thirdly, it has been proven in theory and practice that environmentally friendly and practical eco-development can be economical for construction and the development of territories.

We will cite an example from our own somewhat limited experience. Being involved in the mini-hotel project near the Olympic construction zone in Sochi (Imeretinskaya Valley), we realized that a 2-star facility is needed there today, and after the Olympics – a 4-star facility will be required. A traditional erection using cinder blocks or monolith construction would leave a mountain of construction debris and "garbage" at the end of the life cycle of the facility. Our analysis led to the conclusion that the most economical and environmentally friendly solution is the use of special sandwich-panels. This solution, among other advantages, does not require heavy equipment and the need to bring it onto the property, which allows us to preserve the unique natural green space around the facility. In addition, this approach allows, after the expiration of the building's life cycle, easy removal and reassembly in another place, which allows us to take into account that all these variables are taken into account in the certification standards for LEED or BREEAM. And finally, this solution will be cheaper, and this in all phases of the building's life cycle.

Today Sochi is considered as the eco-developer capital of Russia. One reason for this is that the IOC has strict requirements for environmental factors in Olympic site development. We are implementing the Eco-Development Village. The basic idea is to take a section of the mountains, the land price of which, due to lack of utilities, is several times more than lots at seaside area, and here create an environmentally friendly business class settlement, using modern "green" construction technologies, with autonomous engineering systems. This ecological approach saves money right from start, because served lots in Sochi are extremely expensive.

A third example, of a different kind, comes from the border of the Leningrad region, near the border of the Leningrad region. Northern Europe's largest resort cottage complex has been created, complete with a golf course, yacht marina, spa, business center, and everything else necessary for work and leisure. Representing the devel-

opment business in Russia, we understand that many Russian citizens like investing in cottage facilities here, and at prices much lower than in similar locations on the Atlantic Isthmus. The main reason – the presence of an environment and buildings. Separated garbage collection is provided, heat pumps are widely used which pay back after 4-5 years, after which time significant savings are realized during the life-cycle of the pumps. In addition, other "green technologies" are also used.

With regard to weak demand, the reason for this is mostly the lack of awareness about the needs and merits of eco-buildings. However, many of our colleagues have built such facilities, which previously had not been built, and used PR and marketing to promote these, sometimes even though this might not have been unnecessary.

Now we turn to incentives. Developers, and even architects, engineers and managers, are all ambitious people. They like to participate and win competitions and tournaments. Especially for these, a contest has been developed, tentatively entitled the Ecostate Awards, with nominations for Eco-Developer of the Year, Eco-Architect of the Year, and Eco-Manager of the Year. The Eco-Development Committee of the Russian Guild of Managers and Developers is running this contest. Details about the contest and nomination categories are available on the website "www.ecostate.biz".

It would be great to conclude this story by stating some straightforward statistical data. Alas, in Russia such statistics are not good, because eco-development has not achieved any significant scale yet. Moreover, the crisis has made prognosis for the future quite difficult. Therefore, one can only cite expert estimations, according to which a good environmental performance of a property – both residential and commercial (especially densely inhabited) increases its selling price by 10-20%, and rents fetch 20-30% than in standard buildings. The cost of construction is at a comparable level, but operating costs can be reduced by as much as 20-50%. To obtain estimations that are more precise, a detailed analysis of each specific facility/project is needed. < > < >

Что такое недвижимость будущего? Каковы её основные черты? Очень важно, чтобы ее формула была конкретной и понятной максимальному числу людей разных стран, поскольку экология – это глобальная проблема. Мы полагаем, что недвижимость должна быть:

а) **ECO** ^{-logical}_{-nomical} = ЭКО ^{-логичной}_{-номичной}

б) **SANA** = оздоравливающей, как
санаторий

в) **CLUB** = местом позитивного
общения, подобно клубу

То есть **ECO SANA CLUB**.



**некоторые примеры реализации
ECOSANACLUB в разных форматах
недвижимости**

**ЭКО ГОСТЕВОЙ ДОМ
«БАМБУК ХУТОР»**

**реализован на участке 14 соток –
распространенная и привычная многим площадь
загородного земельного участка**

Главное для загородной
недвижимости – это природа.
Ранее вся территория вокруг этого
участка была в густой
субтропической растительности



Но тенденции
современной
застройки -
все под
бульдозер



ТЕРРИТОРИЯ

Вся территория утопает в зелени.





ЕСО



Использованы жилые модули, которые можно перевозить их распространенным автогрузовым транспортом, Установлены в два этажа на винтовых сваях, не причиняющих ущерба природе, расположены, максимально сохраняя существующую флору и фауну.

Использованы современные энергоэффективные, имеющие санитарные сертификаты материалы

Для комфортного перемещения по участку выложены площадки и дорожки из террасной доски, обеспечив сохранение почвенного слоя и растительного покрова многоярусное озеленение В отсутствие центральных коммуникаций использованы:

артезианская скважина для водоснабжения, сбор дождевой воды для полива и технических нужд, солнечный коллектор для обеспечения ГВС и отопления (в совокупности с комбинированным дизельным/газовым котлом), электрогенератор, все освещение осуществляется диодными лампами с минимальным электропотреблением, кроны бамбука закрывают крыши от солнца, экономя энергию на кондиционирование летом, и т.п.

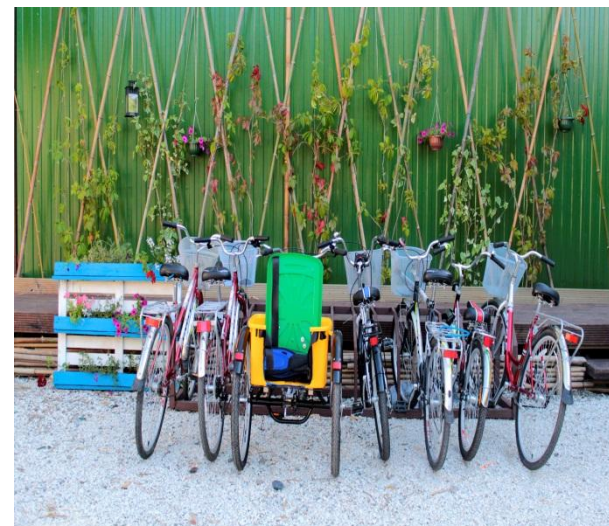




SANA



Концепция предполагает поощрение здорового и активного образа жизни. Поэтому в номерах отсутствуют телевизоры, запрещено курение на всей территории (кроме специально отведенного места). Есть специальные места для физических упражнений. Установлены низкие поощряющие тарифы на прокат велосипедов и т.п. Предусмотрен раздельный сбор мусора. Большое внимание санитарной безопасности. Артезианская вода проходит несколько этапов фильтрации, и во всех кранах питьевого качества.





CLUB



В гостевом доме царит очень доброжелательная атмосфера.

В общей столовой часто проводятся общие мероприятия, которые с подачи персонала организуются самими гостями. Детские праздники, дни рождения, концерты и т.п.

Также в гостевом доме регулярно проводятся общественно значимые мероприятия (выездные сессии конгрессов «Архитектурный мост Москва-Санкт-Петербург-Сочи, круглые столы по раздельному сбору мусора и т.п.). Различные группы здоровья (йога, фитнес и т.п) регулярно проводят у нас свои занятия. Для совместных мероприятий организована зеленая эксплуатируемая кровля на одном из корпусов





ECOSANACLUB



Организовать подобное по формуле EcoSanaClub на своих участках могут очень многие. Можно обеспечить комфортное и здоровое пространство и для хозяев, и для гостей.

Главное – сохранять и преумножать зелёные насаждения, обеспечивать высокие показатели энергоэффективности, экономии воды, инсоляции, звукоизоляции, эргономичности и экологичности используемых материалов (можно обращаться к критериям эко-сертификации недвижимости LEED, BREAM и т.п), развивать полезные для здоровья навыки и привычки у всех проживающих и обеспечивать социально-психологическую гармонию этого сообщества.

Еще более эффективно это можно реализовать на уровне поселения/ коттеджного поселка.



Реализация концепции ECOSANACLUB на примере создания экопоселения (ЭКОХУТОР)

Плохая экология в городах и забота о здоровье своем и близких, побуждают все больше людей создавать и переселяться в экопоселения, где можно жить в гармонии с окружающей средой.

ЭКОХУТОР

Планируемое экопоселение – несколько гектар вблизи национального парка г.Сочи в предгорьях Кавказа. Группа эко-домов для постоянной жизни и сдачи в аренду для временного проживания. Среди инициаторов проекта не только жители России, но и приехавшие из США (Силиконовой долины).

С одной стороны- девственная природа, с другой – 20 минут на машине до черноморского побережья со всеми благами цивилизации.

Здоровый лес - одна из задач этого экопроекта. Это сбор мусора, в лесных массивах поблизости, а также восстановительные посадки деревьев в местах незаконных вырубок. Обязательное правило - не оставлять мусор, не разжигать костры, не наносить ущерб лесным насаждениям,

Также как и в лесу планируется проводить уборку в своем населенном пункте, а в будущем, возможно, и в близлежащих.



Экологичность и экономичность обеспечивается за счет применения современных технологий эко-строительства, сохранения и преумножения площади озеленения, «вписывания» в окружающую природу без отрицательного на нее влияния и т.д. (**ECO**).

Здоровый образ жизни, сбор в лесу лекарственных растений, использования передовых наработок органического земледелия при выращивании на участках сельхоз-продукции, активное развитие трекингов, тренировок по выживанию в дикой природе и т.п. обеспечат **SANA** – составляющую проекта.

Грамотное управление социальными процессами внутри сообщества, вовлечение в эко-движение местных жителей, эко-просвещение и прочие совместные мероприятия обеспечивают социальную гармонию (**CLUB**)



ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТА «ecoestate»™



Russia, Saint-Petersburg, WWW.ECOESTATE.TV, +7(812) 9333-500



Пример реализации концепции ECOSANACLUB на уровне квартиры/дома

Использование натуральных сертифицированных материалов, мебели и элементов интерьера, правильная инсоляция, хорошая звукоизоляция, малые теплопотери, разумная планировка и т.д. – все эти характеристики не являются исчерпывающими для понятия экологичного (здорового) дома/квартиры. Важной составляющей является правильное их использование.

Важнейшее направление – совместное использование недвижимости **ЭСТЕЙТ- ШЕРИНГ ©.**

Недвижимость – самый значимый фактор, влияющий на окружающую среду. Она забирает у природы землю под размещение, ресурсы на строительство и последующую эксплуатацию. И если, забрав у природы все эти ресурсы, наши квартиры и/или дачи пустуют какое-то значительное время, то эти потраченные ресурсы не приносят пользы. Поэтому, уезжая в отпуск или в командировку, сдать свое жилье или дать пользоваться им друзьям/родственникам – это пример правильного экологичного поведения.

При покупке или модернизации своей квартиры/дома следует заранее задуматься о системах надежного разделения приватной и общих зон, правильной мебели, оборудования, мер, обеспечивающих санитарную, антивандальную безопасность.



ЭСТЕЙТ - ШЕРИНГ ©

В пригороде Петербурга – Пушкине, в секции в таунхаусе была реализована эта концепция. Выделили планировочно пространство для совместного использования, поставили соответствующую мебель, решили вопросы безопасности, организационно обеспечили возможность для предоставления этих площадей другим людям во время отсутствия хозяев. Использовали элементы «умного дома».



ЭСТЕЙТ - ШЕРИНГ ©

Летом 2018г. этот объект был сдан гостям на три недели. Если оценивать экологические последствия таких действий, осуществляющихся на регулярной основе, то ежегодная сдача такой площади (порядка 60 кв.м.) всего на три недели (двадцатая часть года) эквивалентно строительству дополнительных трех квадратных метров жилой недвижимости. И если, например, миллион квартир (допустим, по 50 кв.м. в среднем) в стране включится этой процесс, и будут сдаваться на 4 недель в году, то отпадет необходимость в строительстве новой недвижимости в размере 3.5 млн. кв.м. — а это сравнимо с ежегодным объемом строительства в стране.



ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТА
«ecoestate»™



Russia, Saint-Petersburg, www.ECOESTATE.tv +7(812) 9333-500

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Вакуленко Валерий Михайлович

Президент «ECOESTATE», к.э.н, CIPS,CCIM, Создатель Комитета по
Экодевелопменту Российской Гильдии Управляющих и Девелоперов,
член Правления RuGBC, Председатель Совета по Устойчивому
Благополучному Развитию Пушкинского района Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург
2018 год.

Оценка реализованного проекта:

«Первый уникальный эко-отель в Сочи»*

**оценка ведущего в России Совета по экологическому строительству (RuGBC)*

