



ECOESTATE



**Вакуленко
Валерий Михайлович**

**Экодевелопмент
как средство повышения
конкурентноспособности
в девелопменте и управлении
недвижимостью**

**+7 (812) 715-61-11
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, РОССИЯ
www.ecoestate.ru**



ПРОБЛЕМЫ ЭКОЛОГИИ

Ежегодно в России производится 75 млн тонн опасных отходов, из которых лишь 18% утилизируются.

Примерно шестая часть территории страны, на которой живет более 60 миллионов человек, признана экологически неблагоприятной.

В городах с высоким и очень высоким уровнем загрязнения воздуха проживает 56% городского населения.

Более 40% населения страны сталкивается с проблемой качества воды

Уровень экологического образования и культуры у населения крайне низок.

Экологические показатели говорят о сокращении на территории страны видового биологического разнообразия и общих природных изменениях.



ЭКОЛОГИЯ РОССИИ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ

В России отсутствует централизованный экологический контроль .

Сферу экологии сегодня контролируют 11 различных ведомств, действия которых не всегда согласованы:

**Минприроды,
Росприроднадзор,
Ростехнадзор,
Росгидромет,
Россельхознадзор,
Госкомрыболовство,
Росводресурсы,
Минпромэнерго,
МЭРТ,
Минсельхоз и
Росземкадастр.**



ЗЕЛЕННЫЕ СТАНДАРТЫ МИРА

США - стандарт **LEED** («лидерство в энергосберегающем и природоохранном проектировании»). Совет по «зеленым» зданиям в США реализует две программы: **LEED for Homes** для жилых зданий и **LEED Neighborhood Development** для обустройства близлежащих территорий.

Великобритания - стандарт **BREEAM** (специальный метод оценки окружающей среды —. оценивают все типы зданий, начиная с жилых и заканчивая тюремными).

Финляндия - стандарт **PromisE**, принятый в 2003 г. (применяется для оценки не только новых, но и давно построенных жилых, офисных и торговых помещений).

Германии — стандарт **Passivhaus**. (оценка эффективного использования электроэнергии. По нему возводят здания, в которых изначально заложено потребление минимального объема электроэнергии).

Италия - стандарт **Passivhaus** интегрировала в свой **CasaClima-Klimahaus**. (В нем речь идет об использовании возобновляемых источников энергии, «зеленых технологий» и экологически чистых строительных материалов)



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

TABLE OF CONTENTS

Minimum Program Requirements

Sustainable Sites (SS)

Prerequisite 1	Construction Activity Pollution Prevention
Credit 1	Site Selection
Credit 2	Development Density and Community Connectivity
Credit 3	Brownfield Redevelopment
Credit 4.1	Alternative Transportation—Public Transportation Access
Credit 4.2	Alternative Transportation—Bicycle Storage and Changing Rooms
Credit 4.3	Alternative Transportation—Low-Emitting and Fuel-Efficient Vehicles
Credit 4.4	Alternative Transportation—Parking Capacity
Credit 5.1	Site Development—Protect or Restore Habitat
Credit 5.2	Site Development—Maximize Open Space
Credit 6.1	Stormwater Design—Quantity Control
Credit 6.2	Stormwater Design—Quality Control
Credit 7.1	Heat Island Effect—Nonroof
Credit 7.2	Heat Island Effect—Roof
Credit 8	Light Pollution Reduction

Water Efficiency (WE)

Prerequisite 1	Water Use Reduction
Credit 1	Water Efficient Landscaping
Credit 2	Innovative Wastewater Technologies
Credit 3	Water Use Reduction

Energy and Atmosphere (EA)

Prerequisite 1	Fundamental Commissioning of Building Energy Systems
Prerequisite 2	Minimum Energy Performance
Prerequisite 3	Fundamental Refrigerant Management
Credit 1	Optimize Energy Performance
Credit 2	On-site Renewable Energy
Credit 3	Enhanced Commissioning 39
Credit 4	Enhanced Refrigerant Management



Санкт-Петербург

тел: +7 (812) 9-333-500

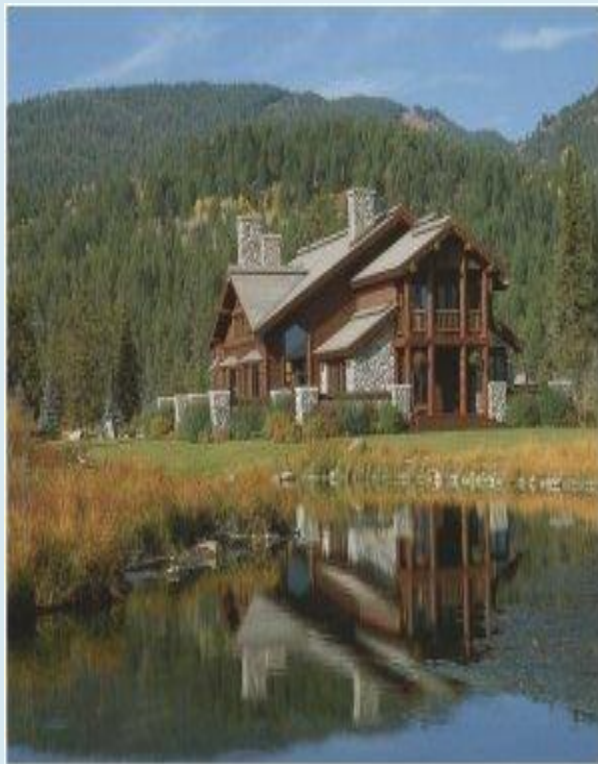
www.ecoestate.ru



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА



- экологичная среда жизни, чистый воздух, вода, озеленение;
- визуальная экологичность;
- близкая к природной звуковая среда в здании и рядом с ним;
- близкая к природной среда запахов;
- экологически обоснованный объем внутренней и внешней сред на одного жителя;
- создание архитектурно-планировочными и другими средствами условий, способствующих общению жителей и вовлечению их в процесс экологизации;
- «умные» системы для контроля качества среды и качества здоровья людей;



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА



Эффективное использование площади застройки с минимальными негативными воздействиями на окружающую среду, как во время строительства, так и во время эксплуатации объекта.

Оптимальная плотность застройки с доступностью общественного транспорта



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

Альтернативный транспорт. Общественный транспорт.
Емкие парковки.





Санкт-Петербург

тел: +7 (812) 9-333-500

www.ecoestate.ru



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА



**Сокращение
потребления воды.**

**Сбор, обработка
использование,
ливневых и сточных
вод.**



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА



- использование альтернативных источников энергии, пассивных систем;

Снижение потребления энергии за счет:

- ориентации строения для лучшей инсоляции, затенения и улучшенного естественного освещения.
- проектирования энергосберегающих объектов и правильного распределения общественно-деловых зон;
- минимизация электрических нагрузок от освещения, оборудования;
- создания «умных» домов, автоматически регулирующих энергорасход.



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА



Раздельный сбор мусора и его переработка:

- создание системы утилизации всех отходов от зданий и участков;
- вторичное использование материалов;
- создание безотходных технологий.



ПРИНЦИПЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

Материалы - экологически и экономически сбалансированный выбор:



- возобновляемые материалы;
- рециклируемые материалы;
- материалы, не загрязняющие среду в течение срока жизни;
- материалы, улучшающие состав воздуха;
- местные строительные материалы (малозатратные по способу добычи, переработке и перевозке);
- использование быстро возобновляемых материалов.



ВЫГОДЫ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство здания по зеленым стандартам будет стоить на 11% дороже.

Последующие преимущества:

- В среднем на 3,5% в таких домах сокращается доля вакантных площадей, срок сдачи их в аренду уменьшается.
- На 3% увеличивается арендная ставка, а прибыль на инвестирование капитала увеличивается на 6,6%.
- При продаже квадратные метры будут стоить на 7,5% дороже, чем в аналогичном доме, но не отвечающем экологическим стандартам.
- Как инвестиционный продукт «зеленое» здание будет более ценно для инвесторов, так как в будущем не потребует дополнительных затрат на переоборудование.
- Вложение в такие дома для крупных фондов важно еще и тем, что является этическим инвестированием.

(по материалам компании DTZ)



ПЕРСПЕКТИВЫ ДЛЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА

В России происходит смена критериев, определяющих экономическую эффективность строительства: становятся важными такие характеристики как качество строений, влияющих на качество жизни, так и последующие эксплуатационные расходы.

Идет достаточно активный интерес у населения к экотехнологиям, многие пытаются строить экодому и экопоселения, но отсутствие хоть какой-нибудь поддержки со стороны властных структур и бизнеса, не дают этому движению развиваться в полную силу.

Российское правительство предприняло беспрецедентную попытку в этом направлении – опробировать современнейшие экостандарты строительства на площадке олимпийского девелопмента в Сочи.

Сочи вначале станет полигоном, а потом флагманом в продвижении «зеленых» стандартов в строительстве на всю Россию.



© Вакуленко Валерий Михайлович

**Президент ECOESTATE, к.э.н, CIPS,CCIM,
Глава Комитета по Экодевелопменту
Российской Гильдии Управляющих и
Девелоперов**

**Санкт-Петербург
2009 год.**



Санкт-Петербург

тел: +7 (812) 9-333-500

www.ecoestate.ru



СОЧИ

