

Зеленые активы – преимущества зеленого строительства для природы, общества и экономики

18 мая 2010

Содержание

- ▶ Новые принципы градостроительства
- ▶ «Зеленые» здания и «зеленые» офисы
- ▶ Преимущества зеленого строительства для природы
- ▶ Преимущества зеленого строительства для общества
- ▶ Преимущества зеленого строительства для экономики
- ▶ Контактная информация



Новые принципы градостроительства



Экологическое строительство

- ▶ Снижение воздействия на экологию
- ▶ Эффективное использование ресурсов и материалов
- ▶ Здоровая и безопасная рабочая среда
- ▶ Учет интересов будущих поколений



Воплощение этих принципов возможно благодаря хорошо продуманным:

- ▶ Местоположению
- ▶ Дизайну
- ▶ Строительству
- ▶ Эксплуатации
- ▶ Управлению
- ▶ Утилизации

«Зеленые» здания и «зеленые» офисы

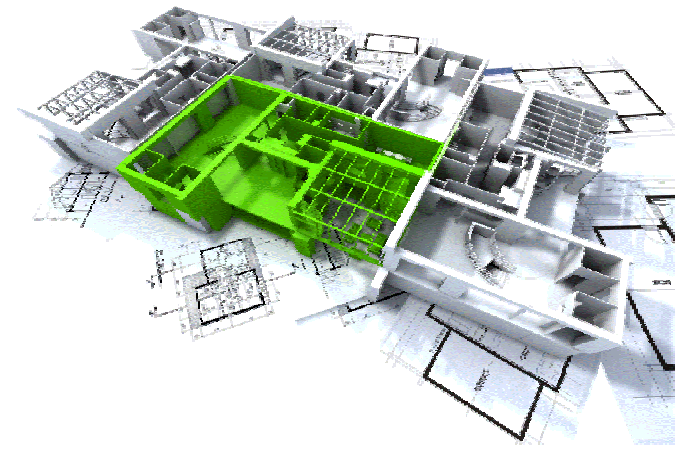


«Зеленые» здания:

- ▶ Построены с использованием местных материалов или вторсырья
- ▶ Используют возобновляемую энергию (солнце, ветер, вода)
- ▶ Экономят воду и энергию
- ▶ Обеспечивают естественную вентиляцию
- ▶ Перерабатывают отходы
- ▶ Могут быть полностью утилизированы после устаревания
- ▶ Имеют ограниченное воздействие на окружающую среду

«Зеленые» помещения:

- ▶ Многократное использование ресурсов
- ▶ Снижение потребления ресурсов
- ▶ Переработка использованных материалов



Преимущества зеленого строительства для природы

Потребление 40%
первичной энергии

Потребление 14%
воды

Потребление 67%
электричества

Выброс 35% CO₂

Потребление 40%
сырья

Производство 40%
отходов

Сокращение
потребления энергии
и ресурсов, вредных
выбросов и отходов

- ▶ Увеличение и охрана экосистем и биологического разнообразия
- ▶ Сбережение природных ресурсов
- ▶ Улучшение качества воды и воздуха



Преимущества зеленого строительства для общества

Сотрудники

- ▶ Свежий воздух
- ▶ Дневное освещение
- ▶ Комфортная температура и акустика



- ▶ Улучшение работоспособности
- ▶ Улучшение психологического и физического состояния



Общество

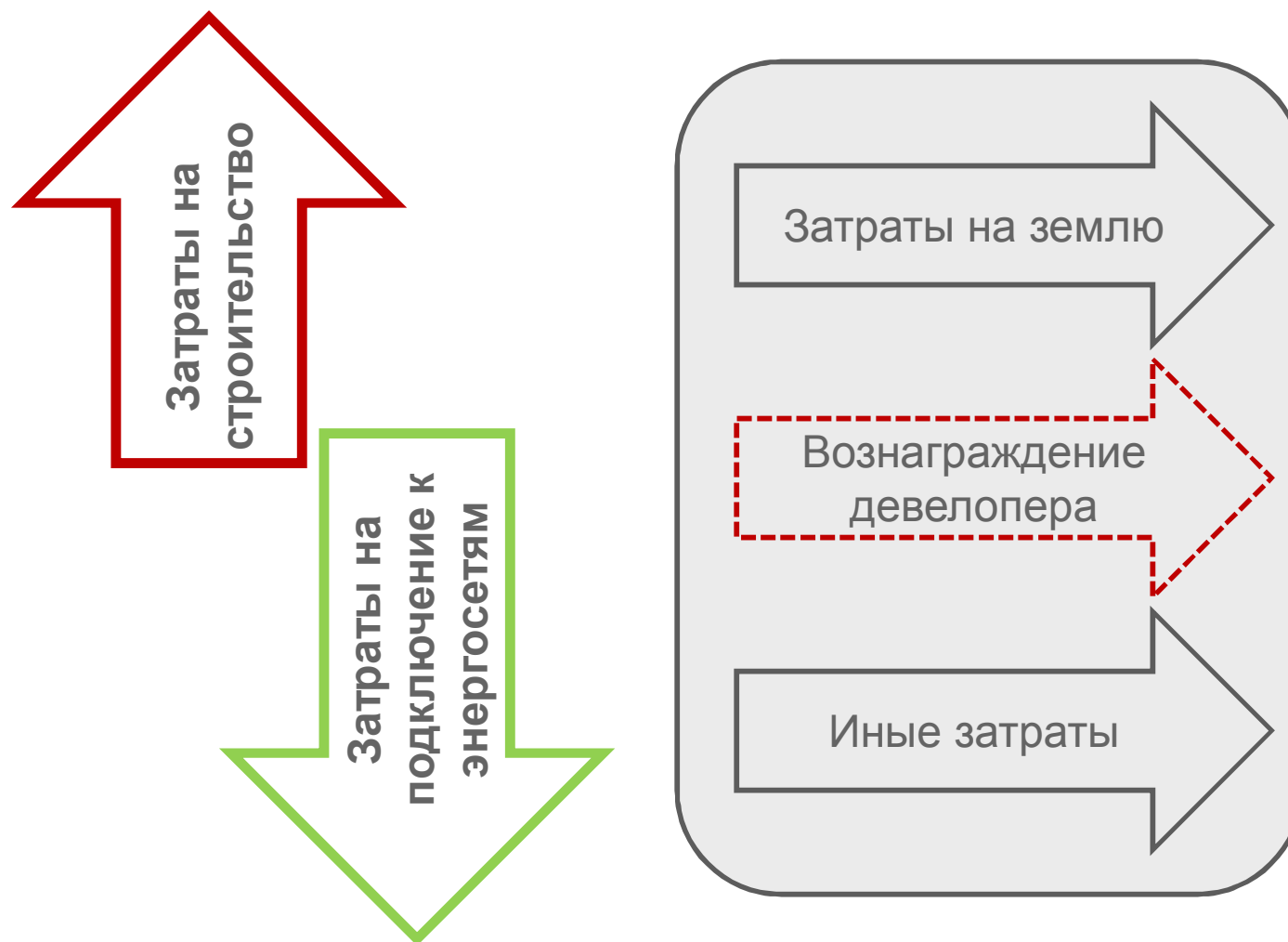
- ▶ Снижение уровня загрязнений, попадающих в воду, почву и воздух
- ▶ Снижение объема потребления воды и энергии
- ▶ Размещение рабочих мест поблизости с жильем и социальной инфраструктурой
- ▶ Приобретение местного сырья, материалов, товаров и услуг (по возможности)



- ▶ Вклад в улучшение общего качества жизни
- ▶ Жизнеспособное градостроительное проектирование
- ▶ Снижение нагрузки на местную инженерную инфраструктуру
- ▶ Улучшение транспортной ситуации
- ▶ Развитие местной экономики

Преимущества зеленого строительства для экономики

Инвестиционные затраты зеленого здания



Преимущества зеленого строительства для экономики (продолжение)

Операционные показатели зеленого здания



Преимущества зеленого строительства для экономики (продолжение)

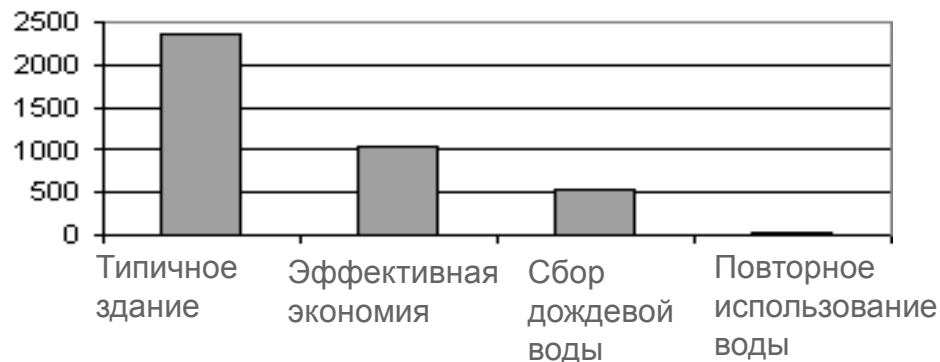
Расчеты экономической эффективности проекта зеленого здания

	Офисное здание класса А	Отклонение		
		Россия	Западная статистика	Экспертное мнение ЭЯ
Инвестиционные затраты	100%	0%	10%	15%
Ставка аренды	100%	16%	6%	5%
Операционные расходы OPEX	100%	-4%	-9%	-4%
Уровень недозагрузки площадей стабилизированный	100%	-50%	0%	-50%
Ставка капитализации	100%	-1%	-	0%
Ставка дисконтирования	100%	0%	-	0%
NPV (Чистая приведенная стоимость)	100%	77%	-	15%



Примеры снижения затрат при эксплуатации здания

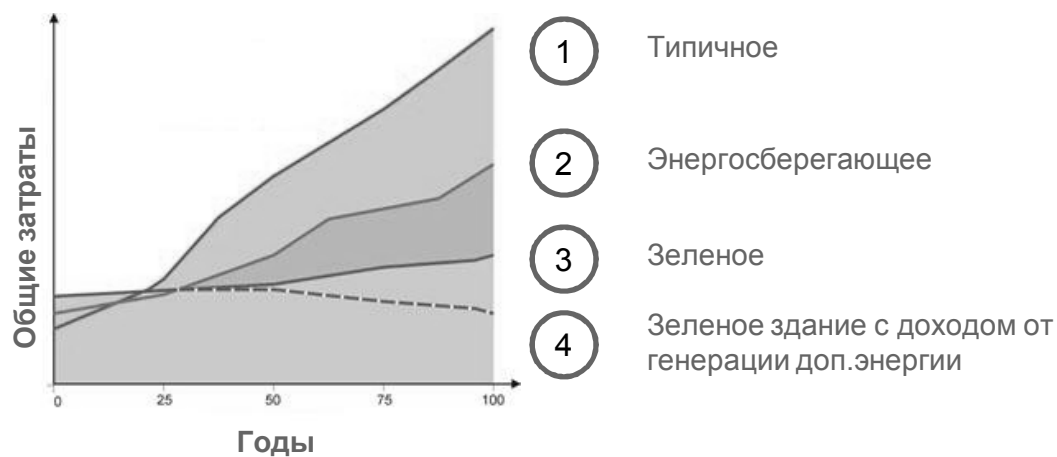
Ежегодное потребление воды



Ежегодное потребление электричества



Срок эксплуатации здания и общая сумма затрат



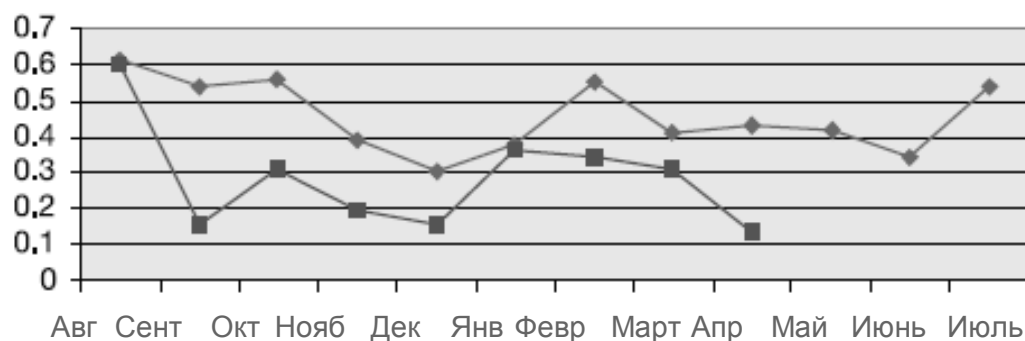
Источник: www.canadianarchitect.com, www.60lgreenbuilding.com, www.buildlca.rmit.edu.au

Примеры снижения затрат на персонал

- ▶ Повышение производительности труда
 - ▶ Средний показатель количества больничных дней на снижается на 39%
 - ▶ Затраты на оплату больничных сокращаются на 44 %
 - ▶ Скорость и правильность печатания возрастает на 9%



Средний показатель больничных дней на сотрудника в месяц



1

В обычном бизнес-центре

2

В зеленом бизнес-центре

Источник: www.resourcesmart.vic.gov.au

Дополнительные преимущества зеленых зданий

- Более продолжительный срок эксплуатации здания
- Меньшая зависимость от экономических изменений
- Сберегаемая энергия может быть направлена на поддержку новых проектов
- Возможно, налоговые льготы в будущем
- Возможно, сниженные процентные ставки по кредитам

ИНВЕСТОР/ ДЕВЕЛОПЕР



- Более высокий класс строительства и инновационный дизайн
- Более продолжительный срок эксплуатации здания
- Больше специалистов высокого класса благодаря благоприятным производственным условиям
- Снижение затрат на персонал за счет увеличения производительности

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ



Соответствие мировым экологическим стандартам и использование современных технологий = Повышение репутации Девелопера, Инвестора, Пользователя в обществе

Контактная информация



Ольга Архангельская
Партнер, руководитель группы по оказанию
услуг компаниям сектора недвижимости в СНГ
Тел.: +7 (495) 755 9854
[E-mail: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com](mailto:Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com)



Юлия Стефанишина
Менеджер группы по оказанию услуг компаниям сектора
недвижимости, руководитель направления по
экологическому строительству
Тел.: +7 (495) 755 9704
Julia.Stefanishina@ru.ey.com