



Зеленые тренды в жилищном строительстве и профильный инструментарий ДОМ.РФ

Сентябрь 2023 г.

Национальные стандарты – основа зеленого строительства в России



«Зеленый» ГОСТ Р для МКД

81 критерий

37 обязательных 44 добровольных

10 категорий

При разработке «зеленых» критериев ГОСТ Р для МКД учитывался международный опыт



BREEAM
(Великобритания)



LEED
(США)



DGNB
(Германия)

- Национальный стандарт «зелёного» строительства многоквартирных жилых домов ГОСТ Р вступил в силу 1 ноября 2022 г.
- В ЕИСЖС осуществлена маркировка по 6 критериям ГОСТ Р. На сентябрь 2023 г. года **доля «зеленых» домов в ЕИСЖС составляет 18%**.



«Зеленый» ГОСТ Р ИЖС

46 критериев

26 обязательных 20 добровольных

8 категорий

10 сентября 2023 года проект национального стандарта «зеленого» строительства ИЖС **вынесен на общественные обсуждения.**



«Зеленый» ГОСТ Р для капитального ремонта

Накопленный объем устаревающего жилья в России¹

2022 г.	56,7 млн. кв. м.
2030 г.	110,7 млн. кв. м.
2040 г.	270 млн. кв. м.

- К 2040 году объем устаревшего жилья составит **более 270 млн. кв. м.** В связи с высокими показателями «амортизации» жилищного фонда советского периода требуется опережающие мероприятия по его капитальному ремонту или реконструкции.
- В 2024 году запланирована разработка стандарта для «зеленого» капитального ремонта.**

«Зеленый» межгосударственный стандарт МКД

На основе ГОСТ Р для МКД ведется разработка межгосударственного стандарта. Стандарт разрабатывается для применения на территории стран СНГ, являющихся участниками Соглашения о проведении согласованной политики в области стандартизации, метрологии и сертификации.

При разработке будет учтен опыт:



КНР



ОАЭ



Казахстан



Бразилия



Индия



ЮАР

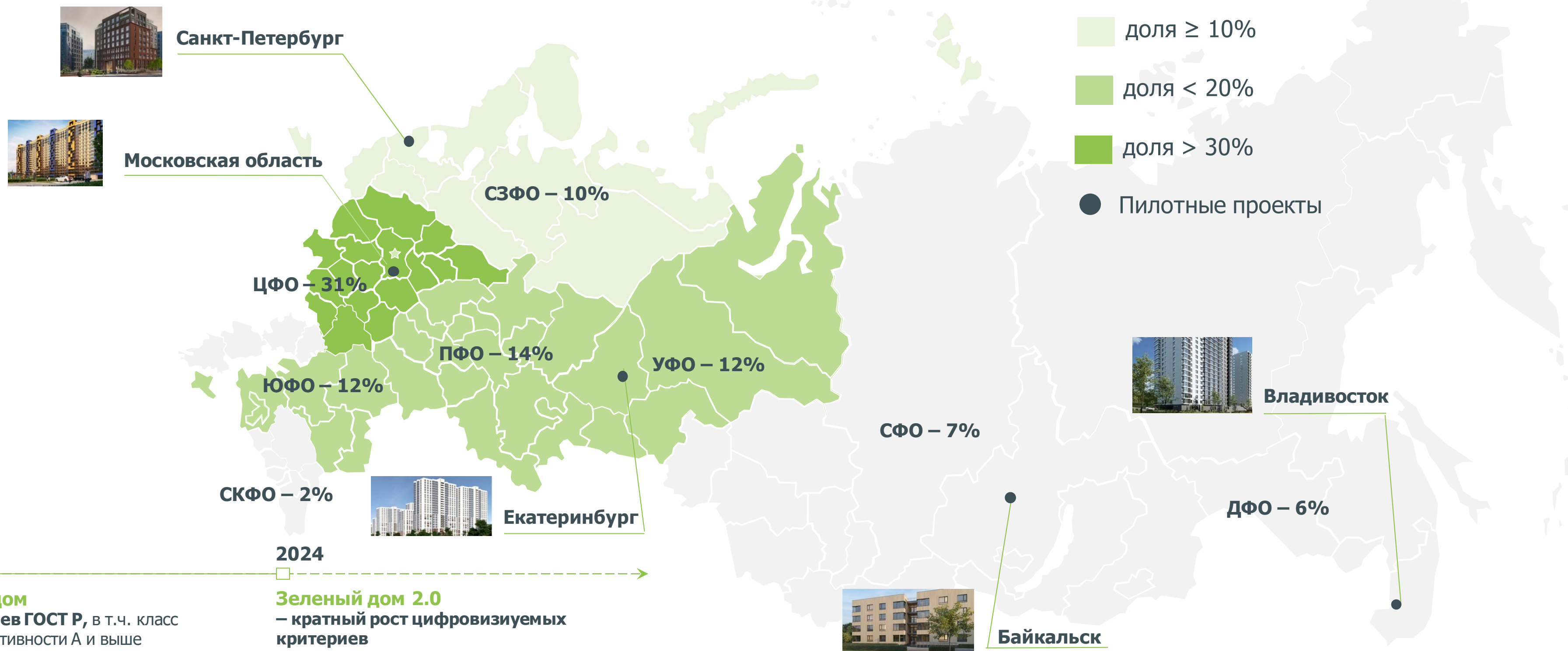
- Создание межгосударственного стандарта позволит сформировать единый подход к зеленому жилищному строительству и унифицировать требования к «зеленым» зданиям в странах-участницах ЕАЭС.

¹ <https://realty.rbc.ru/news/650d30fb9a7947a57708783d>

ЕИСЖС – единый источник информации о зеленых¹, в т.ч. энергоэффективных, домах и основа для маркировки кредитов и финансовых инструментов



Доля энергоэффективных домов² в федеральных округах Российской Федерации



2021

Зеленый дом

– 6 критериев ГОСТ Р, в т.ч. класс энергоэффективности А и выше

Источник: проектная декларация

Доля «зеленых домов» в ЕИСЖС – 18%

2024

Зеленый дом 2.0

– кратный рост цифровизируемых критериев

Источники: проектная декларация, машиночитаемая ОПЗ, чек-боксы ЕИСЖС, корректировка ГОСТ Р, введение ТИМ

¹ По 6 критериям ГОСТ Р для МКД: класс энергоэффективности А, А+ и А++, наличие спортивных и игровых площадок, озеленение территории, доступность для МГН, площадки для сбора отходов, доступность здания

² От общего количества энергоэффективных домов в России

На основе данных ЕИСЖС сделаны выпуски «зеленых» облигаций | БАНК

Банк ДОМ.РФ - №1 в рейтинге организаторов выпусков ESG-облигаций

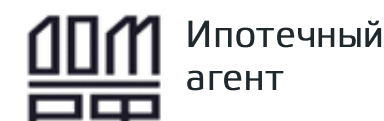
(9 выпусков социальных облигаций на 75 млрд руб. и 3 выпуска «зеленых» облигаций на 13 млрд руб.)

Ипотечный агент разместил **первый в России выпуск «зеленых» ИЦБ** из кредитов, выданных Банком ДОМ.РФ в рамках льготных госпрограмм «Семейная ипотека» и «Льготная ипотека» на покупку квартир в домах **с классами энергоэффективности не ниже А**

Банк ДОМ.РФ разместил **первый выпуск «зеленых» облигаций** для рефинансирования портфеля кредитов проектного финансирования, выданных Банком на строительство жилых домов **с классами энергоэффективности не ниже А**

Банк ДОМ.РФ стал организатором **первого в России выпуска «зеленых» облигаций девелопера** для рефинансирования затрат застройщика на строительство многоквартирных домов **с классами энергоэффективности не ниже А**

Книга заявок 29 ноября 2022
Размещение 30 ноября 2022



Выпуск «зеленых» облигаций
с купоном по ставке
КС + 0,47%

5 477 816 000 РУБ

Организатор



Книга заявок 15 февраля 2023
Размещение 21 февраля 2023



Выпуск «зеленых» облигаций
с купоном по ставке
9,70%

5 000 000 000 РУБ

Организатор



Книга заявок 5 мая 2023
Размещение 11-25 мая 2023

LEGENDA

Выпуск «зеленых» облигаций
с купоном по ставке
КС + 5%

3 000 000 000 РУБ

Организатор



Выпуски соответствуют критериям таксономии «зеленых» проектов, стандартам эмиссии Банка России, принципам зеленых облигаций ICMA, получили независимое заключение о соответствии от Эксперт РА, включены в сектор Устойчивого развития Московской биржи и входят в реестр «зеленых» облигаций Методологического центра Правительства Российской Федерации



Преимущества зеленого строительства МКД для вовлеченных сторон на всех этапах жизненного цикла здания



	Проектирование	Строительство	Эксплуатация
Население	<ul style="list-style-type: none">■ Ответ на потребность покупки более качественного и экологичного жилья	<ul style="list-style-type: none">■ Уменьшение негативных эффектов от процесса строительства в отношении соседних жилых территорий■ Увеличение стоимости покупки из-за дополнительных издержек застройщиков	<ul style="list-style-type: none">■ Снижение стоимости эксплуатации жилья до 1000 руб. в месяц (~20% стоимости ЖКУ) на квартиру 50 кв. м■ Большой рост стоимости недвижимости при продаже■ Качественное и комфортное жилье, обеспеченное инфра-структурой на высоком уровне
Застройщики	<ul style="list-style-type: none">■ Имидж ответственного застройщика■ Удорожание проектирования «зеленых» домов на ~0,1 тыс. руб. на 1 кв. м	<ul style="list-style-type: none">■ Выгода за счет роста цены продажи и увеличения выручки■ Рост себестоимости строительства на ~5-10%	<ul style="list-style-type: none">■ Ассоциирование застройщика с предоставлением комфортных и качественных домов■ Увеличение срока службы здания без капитального ремонта и экономия на обслуживании (если УК принадлежит застройщику)
Государство	<ul style="list-style-type: none">■ Создание высокопроизводительных рабочих мест в сфере «зеленых» технологий и строительства■ Экономия на инфраструктуре (для строительства большего числа м2 требуется меньше инженерной инфраструктуры)	<ul style="list-style-type: none">■ Повышенный вклад в ВВП от строительства и эксплуатации «зеленых» домов (3 руб. на 1 руб. субсидии)■ Снижение выбросов CO2 при строительстве зданий■ Стимул развития производств энергоэффективных и «зеленых» технологий, материалов, оборудования	<ul style="list-style-type: none">■ Пониженная нагрузка на инженерные сети■ Снижение расходов на эксплуатацию инфраструктуры или использование средства для строительства социального жилья■ Увеличение налоговых поступлений в бюджет за счет большей стоимости квартир в «зеленых» домах■ Снижение выбросов CO2 от эксплуатации зданий

Положительные экономические эффекты от зеленого строительства на горизонте жизненного цикла здания делают его выгодным для всех сторон, несмотря на издержки

Государство – **ключевой бенефициар**, у которого есть выгоды от стимулирования «зеленого» строительства на всех этапах жизненного цикла зданий. **Способ обеспечить справедливое распределение выгод и издержек и стимулировать зеленое строительство: энергоэффективная ипотека и проектное финансирование**

Потенциальные¹ меры регуляторной поддержки в среднесрочной перспективе

ГОСТ Р и ЕИСЖС могут стать основой внедрения мер государственной поддержки зеленых проектов

Одна из целей дорожной карты по формированию доступных финансов для инвестиционных проектов²:

- Развитие инструментов финансирования устойчивого развития, в т.ч. социальных облигаций и «зеленой» ипотеки, государственных облигаций устойчивого развития для физических лиц и социальных вкладов

1 Регулирование Банка России

Предпосылки ввода нового регулирования:

- Рекомендации Банка России по раскрытию публичными АО нефинансовой информации, связанной с их деятельностью (12.07.2021)
- Доклад для общественных консультаций Банка России «Климатические риски в меняющихся экономических условиях» (21.12.2022)
- Рекомендации Банка России по раскрытию финансовыми организациями информации в области устойчивого развития (13.06.2023)
- Рекомендации Банка России для повышения качества методологии и развития практики присвоения ESG-рейтингов (12.07.2023)

Описание

- Снижение риск-веса для «зеленых» кредитов и облигаций
- Снижение нагрузки на капитал банка
- Потенциально: учет ESG-рейтингов и раскрываемой информации в регулировании Банка России

2 «Зеленое» ипотечное кредитование

–1,0–1,5 п.п.

к льготным ипотечным ставкам для промаркированных в ЕИСЖС домов (отметка «зеленый дом») в зависимости от класса энергоэффективности А+ или А++



- Выравнивание ипотечного платежа при приобретении квартир в «зеленых» домах по сравнению с обыкновенными
- Отсутствие риска повышения ставки для граждан при вводе не «зеленого» здания

3 «Зеленое» проектное финансирование

–0,5–1 п.п.

к ставкам проектного финансирования для промаркированных в ЕИСЖС домов (отметка «зеленый дом») в зависимости от класса энергоэффективности А+ или А++



- Стимулирование застройщиков проектировать, строить «зеленые» здания для создания предложения
- Увеличение скорости наполнения счетов эскроу
- Частичная компенсация роста стоимости строительства «зеленого» жилья
- Снижение доп. издержек при покупке квартир в «зеленых» домах для граждан, приобретающих их не в ипотеку (~50%)

4 Налоговые льготы

¹ Для проектов зеленого жилищного строительства данные меры находятся в обсуждении и не являются действующими

² План мероприятий (дорожная карта) по формированию доступных финансов для инвестиционных проектов утвержденного Правительством РФ (А. Белоусовым) 13 мая 2021 г. № 4806п-П13 и Банком России (Э. Набиуллиной) 13 мая 2021 г. № ПМ-01-52/76

Обучающий курс по «зеленому» ГОСТ Р



Факультет городского
и регионального развития



Цифровая
академия



1 Структура курса

- Актуальность «зеленой» тематики в стране
- Введение в ГОСТ Р
- Общие положения ГОСТ Р
- Категории оценки ГОСТ Р
- Многоквартирные жилые дома, соответствующие ГОСТ Р

Старт четвертого потока курса **11 октября 2023 г.**

Стоимость: **23 000 руб.***

16 академических часов

1 месяц обучения

4 Целевая аудитория



Проектные
и строительные компании,
застройщики, заказчики



Эксперты рынка
«зеленого»
строительства



Производители
строительных материалов
и инженерного оборудования



Управляющие
и эксплуатирующие
организации



Государственные органы,
органы местного
самоуправления



Студенты,
представители
бизнеса

2 Форматы курса



Видеолекции



Дополнительные материалы
для самостоятельного
изучения



Тестирование для
закрепления знаний



Итоговое практическое
задание



Презентации

3 Результат

- Сертификат ДОМ.РФ
- Удостоверение государственного образца о повышении квалификации НИУ ВШЭ

Узнать о курсе подробнее
и **зарегистрироваться:**
[https://наш.дом.рф/академия/
зеленый_стандарт](https://наш.дом.рф/академия/зеленый_стандарт)



* Гибкая система скидок: для физлиц – **10%** сотрудникам НИУ ВШЭ, **15%** студентам, получающим высшее образование или среднее профессиональное образование, **15%** государственным и муниципальным служащим, для юрлиц – **3%** от 3 до 6 слушателей, **5%** от 7 до 9 слушателей, **7%** от 10 слушателей

Премия ДОМ.РФ «Самый зеленый дом»

в рамках проведения ежегодной премии Urban Awards



Самый зеленый дом

Премия для МКД, соответствующего максимальному количеству критериев зеленого ГОСТ Р для МКД¹

Участники премии / география

Застройщики из Москвы и Московской области

Подноминации

-для проекта
-для построенного объекта



Таймлайн премии

11.08



Публичное
объявление
о премии

02.10



Окончание приема
конкурсных заявок

20.10



Проведение
оценки анкет

23.11



Награждение
победителей

Этапы участия в премии

Предскоринг

Для здания: класс энергоэффективности А, А+ и А++ и 5 критериев ГОСТ Р из ЕИСЖС²

Для проекта: класс энергоэффективности – только А+ и А++ и 5 критериев ГОСТ Р из ЕИСЖС

Первый тур

Перепроверка соответствия 6-ти критериям предскоринга + 3 доп. критерия ГОСТ Р:

- 1.9 «Парковка для велосипедов»
- 5.6 «Удельное водопотребление»
- 6.3 «Экологичные материалы»

Второй тур

Дополнительные критерии ГОСТ Р выбираются на усмотрение застройщика, премия вручается на основании максимума набранных баллов (проверяемых по подтверждающей документации)

1. ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» (ГОСТ Р)

2. Озеленение территории; Благоустройство территории; Детские и спортивные площадки; Безбарьерная среда для маломобильных лиц; Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов

Номинация ДОМ.РФ «Экологичные практики в строительстве»

в рамках ежегодной зеленой премии ППК РЭО

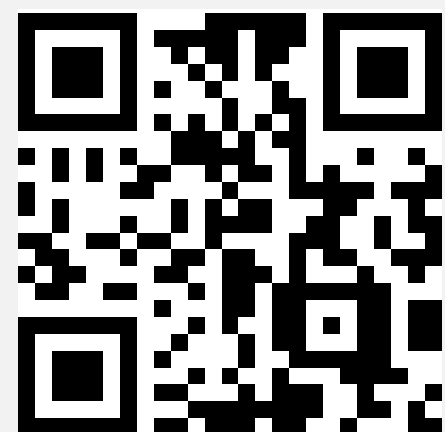


Экологичные практики в строительстве

Выделение застройщиков, чья деятельность отвечает принципам экономики замкнутого цикла и направлена на сохранение окружающей среды

Участники премии/ география

Застройщики из всех регионов России



Таймлайн премии



В номинации могут участвовать уже построенные объекты и объекты в стадии строительства

Оценка проводится по следующим категориям и практикам:

Сбор, сортировка, утилизация отходов

- Практики управления строительными отходами
- РСО на этапе эксплуатации
- Целевые показатели образования и сокращения отходов
- Просвещение жителей ЖК

Применение вторичных и местных материалов

- Применение вторичных материалов
- Применение материалов с переработанной составляющей
- Применение местных материалов

Контакты

Устойчивое развитие ДОМ.РФ

esg@domrf.ru

