



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

მდგრადი მოგავლისკენ

LEED სერტიფიკატი - ფინანსური მოტივაცია და სარგებელი

თბილისი, საქართველო

მაისი, 2021

ხელოვნურად წარმოქმნილი სათბურის აირების ემისია მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს გლობალურ კლიმატურ პირობებზე. ინფრასტრუქტურული ელემენტების განვითარებასთან დაკავშირებულ გადაწყვეტილებებს, რაც მოიცავს ადგილმდებარეობის განსაზღვრას, სამშენებლო მასალების შერჩევასა და რესურსების გამოყენებას, დიდი წვლილი მიუძღვის კლიმატური პირობების გაუარესებაში. გარემოზე მიყენებული ზიანის გარდა, შენობის მდგომარეობა ზემოქმედებას ახდენს მისი მცხოვრებლების ჯანმრთელობაზე.

უძრავი ქონების სექტორის მიერ გარემოზე მიყენებული ზიანის შესამცირებლად, ეკომეგობრული და გადამუშავებული სამშენებლო მასალების გამოყენებასთან ერთად, მნიშვნელოვანია მწვანე ტექნოლოგიებისა და მდგრადი საოპერაციო პრაქტიკის დანერგვა.

"ჯანსაღი" მწვანე შენობები ხელს უწყობს ამოწურვადი ბუნებრივი რესურსების შენარჩუნებას და აუმჯობესებს ადამიანების ცხოვრების ხარისხს. LEED სისტემა განსაზღვრავს "მწვანე" პრაქტიკის გამოყენების დონეს სამშენებლო პროცესებში და ადგენს ეკომეგობრული შენობის შეფასების კრიტერიუმებს სამშენებლო პროცესის თითოეული ეტაპისთვის, რომლის მიხედვითაც ხდება მწვანე შენობის პოზიციონირება სარეიტინგო სისტემაში.





იმის გათვალისწინებით, რომ მწვანე აქტივიზმის პარალელურად, უძრავი ქონების სექტორი წამყვან როლს თამაშობს გარემოსდაცვით საკითხებში, გთავაზობთ პუბლიკაციების სერიას, სადაც მიმოვიხილავთ მწვანე ორიენტაციისა და მდგრადი განვითარების მნიშვნელობას სამშენებლო პროცესებში. ამასთან, მოგაწვდით ინფორმაციას ეკომეგობრული შენობების ფინანსური სარგებელის შესახებ, ბოლოს კი, გავაანალიზებთ მწვანე არქიტექტურის განვითარების დონეს საქართველოში, რაც დაგვეხმარება, განვსაზღვროთ ადგილობრივი უძრავი ქონების სექტორის თავსებადობა მდგრადი განვითარების გლობალურ ტენდენციებთან.

ჩვენს წინა პუბლიკაციაში განვიხილეთ უძრავი ქონების სექტორის მდგრადი განვითარებისა და მწვანე შენობების მნიშვნელობა. გარდა ამისა, წარმოგიდგინეთ LEED სერტიფიცირების სისტემა და მისი შეფასების კრიტერიუმები, მოგაწოდეთ დეტალური ინფორმაცია მდგრადი სამშენებლო მასალების შესახებ და ამასთან, დავახასიათეთ LEED სერტიფიკატის მქონე ორი წარმატებული შენობა.

მოცემული პუბლიკაცია მიზნად ისახავს LEED სარეიტინგო სისტემის პოტენციური სარგებლის განსაზღვრას ინვესტორებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ მწვანე არქიტექტურა დიდ ხარჯებთანაა დაკავშირებული, LEED სერტიფიკატის მოპოვების შემთხვევაში, ხარჯების კომპენსაცია და ფინანსური სარგებელი გარანტირებულია. ჩვენი პუბლიკაციიდან გაიგებთ, თუ რა პრივილეგიებით სარგებლობს ეკომეგობრული შენობა იპოთეკური სესხის, დაფინანსების მოპოვების, გადახდის პირობებისა და სხვა სტრუქტურული უპირატესობების კუთხით.

პუბლიკაციების ყოველკვირეული სერია იხილეთ:
www.cushwake.ge

დამატებითი კაპიტალური დანახარჯი



აშშ-ის ენერჯეტიკის დეპარტამენტის შეფასებით, LEED სერთიფიკატის მქონე შენობა მოიხმარს 25%-ით ნაკლებ ენერგორესურსსა და 11%-ით ნაკლებ წყლის რესურსს LEED სერთიფიკატის არ მქონე შენობასთან შედარებით. გარდა ამისა, ამ უკანასკნელის საექსპლუატაციო ხარჯები 19%-ით აღემატება სერტიფიცირებული შენობის შესაბამის ხარჯებს, ხოლო სათბურის აირების ემისიის კუთხით 34%-ით უსწრებს მას.

სერთიფიცირებული შენობები ლიდერობს მომხმარებელთა კმაყოფილების კუთხითაც. გამოკითხვის შედეგად დადგინდა, რომ მწვანე შენობების მაცხოვრებელთა კმაყოფილების დონე 27%-ით უსწრებს არასერთიფიცირებული შენობების მაცხოვრებელთა იმავე მაჩვენებელს. თუმცა, ადნიშნული ფისკალური, ადამიანური, სოციო-კულტურული და გარემოსდაცვითი უპირატესობები დიდ ინვესტიციებს მოითხოვს და დაკავშირებულია დამატებით კაპიტალურ ხარჯებთან.

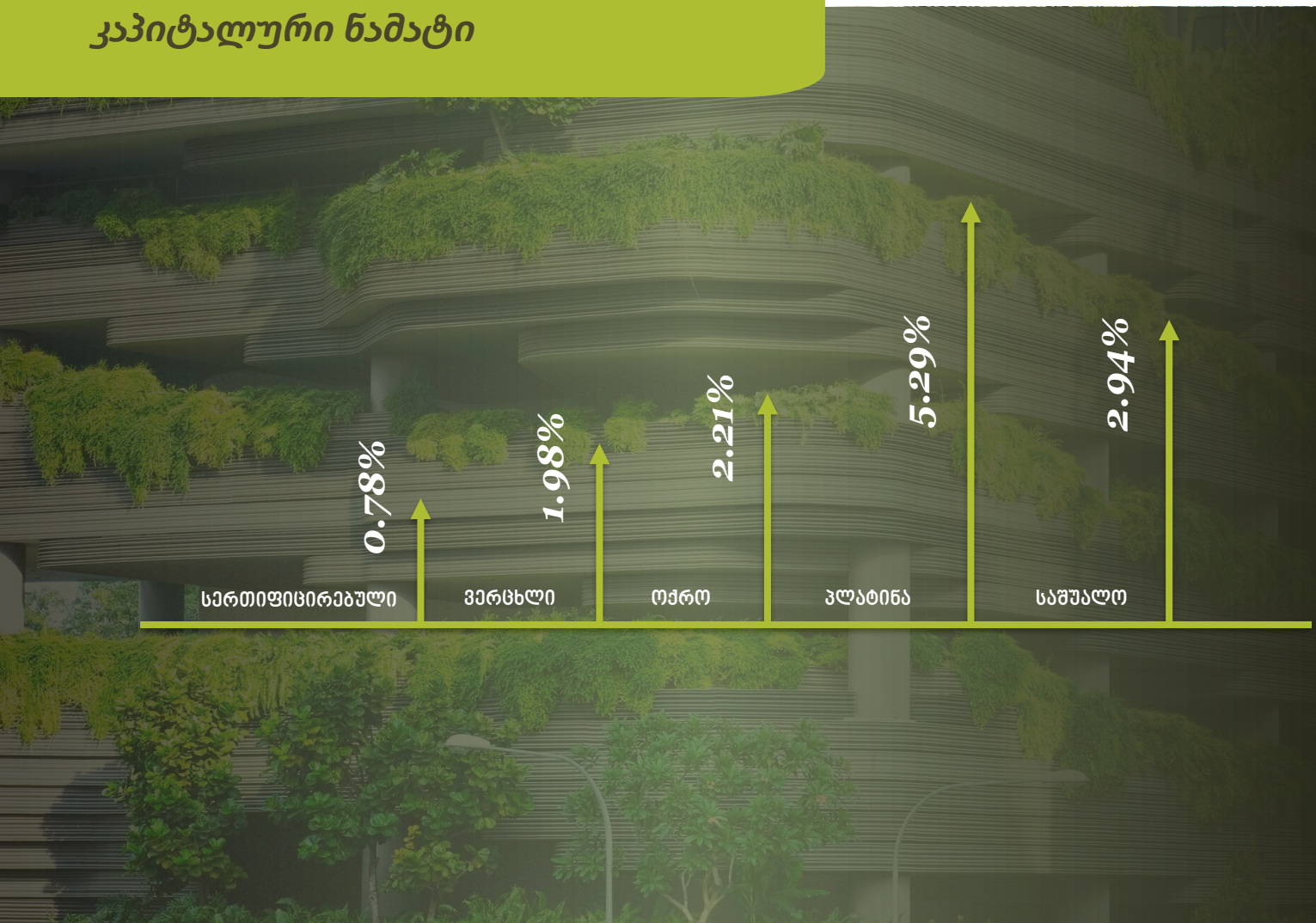
აშშ-ის მწვანე შენობათა საბჭოს თანახმად, LEED სერთიფიკატის მქონე შენობის კაპიტალური დანახარჯი \$20,000-\$60,000-ით აღემატება სტანდარტული შენობის კაპიტალურ ხარჯებს.

კაპიტალური ნამატის ოდენობა დამოკიდებულია პროექტის მდებარეობაზე, მოცულობაზე, სპეციფიკურ მახასიათებლებსა და საპროექტო გუნდის გამოცდილებაზე. უფრო კონკრეტულად, ხარჯები მოიცავს მდგრად სამშენებლო მასალებს, გაუმჯობესებულ ელექტრო-მექანიკურ მახასიათებლებს, დანვეწილ დიზაინსა და LEED სერთიფიკატის ღირებულებას. LEED სარეიტინგო სისტემის განახლებული მონაცემების მიხედვით, 4,645 მ² - მდე მოცულობის ახალი შენობის სერთიფიკატის ღირებულება \$2,900-დან იწყება, ხოლო თუ ახალი შენობის მოცულობა აღემატება 46,451 მ² - ს, სარეიტინგო სისტემაში ადგილის მოსაპოვებლად, ყველაზე ცოტა - \$20,000-ის გაღებაა საჭირო. გარდა ამისა, წინასწარი რეგისტრაციის ღირებულება \$900-ს შეადგენს.

სერთიფიკატის დონე განისაზღვრება მოპოვებული კრედიტების რაოდენობით, შეფასების კრიტერიუმები ინდივიდუალურადაა დადგენილი შენობის თითოეული კომპონენტისთვის. შეფასების საწყის ეტაპზე, ძირითადი კრიტერიუმების დაკმაყოფილება, როგორც წესი, პრობლემას არ წარმოადგენს და არ მოითხოვს დამატებით კაპიტალურ ხარჯებს. თუმცა, თუ ინვესტორს სურს მაღალი დონის სერთიფიკატის მიღება, მზად უნდა იყოს დამატებითი კაპიტალური ხარჯების გასაღებად.

LEED სერთიფიკატის მქონე შენობის პოტენციური ფინანსური სარგებლის მიუხედავად, დამატებითი კაპიტალური ხარჯები მრავალი ინვესტორისთვის მნიშვნელოვან ბარიერს წარმოადგენს. თუმცა, ინვესტორები, როგორც წესი, ორიენტირებულნი არიან უძრავი ქონების რეალიზაციის შედეგად მიღებულ მოგებაზე, რაც მათთვის სტაბილური და დროში გაწერილი შემოსავლის წყაროა. მწვანე შენობების ფინანსური მიზანშეწონილობის გათვალისწინებით, აშშ-ის მწვანე შენობების საბჭო აღნიშნავს, რომ LEED სერთიფიცირებული შენობების რიცხვი 2017 წლის შემდგომ 19%-ით გაიზარდა.

სერთიფიკატის დონის საშუალო კაპიტალური ნამატი





ფინანსური სარგებელი

LEED-ის ფინანსური სარგებელი გამოიხატება პროდუქტიულობის ზრდასა და ინვესტიციის ამოღების მაღალ მაჩვენებელში. LEED სერთიფიკატის მქონე რამდენიმე შენობის საოპერაციო მაჩვენებლების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ არსებული შენობის რეაბილიტაციის შემთხვევაში, ინვესტიციის ამონაგები 19.2%-ით იზრდება, ხოლო ახალი შენობის სერტიფიცირების შემთხვევაში ინვესტიციის ამოღების დონე 9.9%-ით აღემატება არასერტიფიცირებული შენობის იმავე მაჩვენებელს. ერთ-ერთი მსხვილი კომპანიის ანგარიშის თანახმად, მათ სრულად დაიბრუნეს სერტიფიცირებულ შენობაში ინვესტირებული თანხა ოპერირების 8 წლის თავზე. Kats et al. (2003)-ის კვლევის მიხედვით, LEED სერთიფიკატის მქონე 33 შენობის კაპიტალურმა ნამატმა 1.8% შეადგინა, თუმცა, ის ფინანსური სარგებელი, რაც შენობებმა ოპერირების სხვადასხვა ეტაპზე მიიღეს, საშუალოდ, 10-ჯერ აღემატებოდა თავდაპირველ კაპიტალურ ნამატს.

LEED სერთიფიკატი, პოტენციური ფინანსური სარგებლის გარდა, განსაზღვრავს დეველოპერთა რეპუტაციას და უზრუნველყოფს მათ პოზიციონირებას ინდუსტრიის წამყვან მოთამაშეებს შორის. LEED-ის პოპულარობის ზრდასთან ერთად, სულ უფრო მეტი ინვესტორი ცდილობს გამოიყენოს მოპოვებული სერთიფიკატი მარკეტინგული კამპანიებისთვის, რაც უზრუნველყოფს მოთხოვნისა და დატვირთულობის მაღალ მაჩვენებელს.

საოპერაციო ხარჯების შემცირება, პირველ რიგში, განპირობებულია ენერგოეფექტური ტექნოლოგიებისა და ინფრასტრუქტურული ელემენტების დანერგვით. საბოლოო ჯამში, LEED სერთიფიკატი მკვეთრად ზრდის შენობის, როგორც საიჯარო, ისე გასაყიდ ღირებულებას.

მეორე მხრივ, LEED სერთიფიკატი იზიდავს მოიჯარეთა და მყიდველთა მრავალფეროვან ჯგუფებს. ბოლო დროს, საკმაოდ პოპულარული გახდა მდგრადი და ეკომეგობრული საოფისე სივრცეები. სულ უფრო მაღლდება ადამიანების ცნობიერება გარემოსდაცვითი საკითხების მიმართ. სულ უფრო მეტი დასაქმებული გამოხატავს სურვილს იმუშაოს ისეთ კომპანიაში, რომელიც ზრუნავს გარემოზე და ხელს უწყობს ცხოვრების ხარისხის გაუმჯობესებას. აშშ-ის მწვანე შენობების საბჭოს ანგარიშის თანახმად, რესპონდენტთა 90%-მა დადებითად შეაფასა LEED სერთიფიკატის მქონე ოფისები, ხოლო 79%-მა აღნიშნა, რომ ისურვებდა LEED სერთიფიკატის მქონე ოფისში მუშაობას. ანგარიშში ასევე აღნიშნულია, რომ შრომის ბაზარზე არსებული მაღალი კონკურენციის პირობებში, მაღალკვალიფიციური კადრების მოზიდვისა და შენარჩუნების უზრუნველსაყოფად კომპანიებმა უნდა გამოავლინონ მაღალი საზოგადოებრივი პასუხისმგებლობა და საკუთარი წვლილი შეიტანონ გარემოსდაცვითი, ადამიანური და ეკონომიკური მდგრადობის შენარჩუნებაში. გარდა ამისა, კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ LEED ოფისების გაუმჯობესებული ელექტროსისტემები და ბუნებრივი განათება ზრდის თანამშრომელთა პროდუქტიულობას და ამავე დროს 27%-ით იკლებს თავის ტკივილის შემთხვევები, რაც, თავის მხრივ, 0.7%-ით ამცირებს თანამშრომლების ჯანმრთელობის დაზღვევის ხარჯებს და შედეგად, იზოგება \$70 თითოეულ თანამშრომელზე ყოველწლიურად. LEED სერთიფიკატის მოპოვება საკმაოდ გონივრული და მრავალმხრივ სასიკეთო ნაბიჯია დეველოპერისთვის. ერთი მხრივ, სერთიფიკატი ხაზს უსვამს ინვესტორის მაღალ საზოგადოებრივ თვითმეგნებას და მნიშვნელოვნად ზრდის შენობის ღირებულებას. მეორე მხრივ, კი პოზიტიურ გავლენას ახდენს ადამიანების ჯანმრთელობასა და ეკოლოგიაზე. ამასთან, მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს უძრავი ქონების მდგრად განვითარებაში.

LEED-ის ფინანსური სარგებელი

ფინანსური
ანგარიშგების
პრიტიუმიები

გავლენა

პროცენტული
გადანაწილება

შემოსავალი იჯარის
გადასახადიდან



23% - მდე

დატვირთულობა



17% - მდე

საექსპლუატაციო ხარჯები



14.3-25.8%

რისკები



0.36-0.55%

გასაყიდი ფასი



43% - მდე

იჯარის გადასახადი

მწვანე სერთიფიკატი უზრუნველყოფს საიჯარო ღირებულების ზრდას 23%-მდე. თანამედროვე მომხმარებელი ირჩევს მწვანე ალტერნატივას და მზადაა, გადაიხადოს მეტი. მათ იციან, თუ რა პოტენციური სარგებლის მიღებაა შესაძლებელი დამატებითი საიჯარო თანხის სანაცვლოდ: გაზრდილი პროდუქტიულობა, ჰაერის უკეთესი ხარისხი, წვდომა ბუნებრივ განათებაზე, გაუმჯობესებული მექანიკური სისტემები, ელექტრომობილების დამტენი სადგურები, სხვადასხვა სერვისებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხელმისაწვდომობა.

გარდა ამისა, LEED სერთიფიკატის მქონე შენობების საექსპლუატაციო ხარჯები 5.40%-ით ნაკლებია არასერთიფიცირებული შენობის ხარჯებზე. "წმინდა საიჯარო სტრუქტურის" პირობებში, მოიჯარე, ქირის გარდა იხდის საექსპლუატაციო ხარჯებსა და კომუნალურ გადასახადებს. ენერგოეფექტური შენობის შემთხვევაში, როდესაც კომუნალური ხარჯები დაბალია, მეიჯარეს შეუძლია გაზარდოს იჯარის ღირებულება. შედაგად, LEED სერთიფიკატის მქონე შენობები, "წმინდა საიჯარო სტრუქტურის" ხარჯზე, საიჯარო ღირებულებას ზრდიან 8.6%-მდე. LEED სერთიფიკატი მომგებიანია "მთლიანი საიჯარო სტრუქტურის" პირობებშიც, როდესაც საოპერაციო ხარჯებზე პასუხისმგებელია თავად ინვესტორი. ამ შემთხვევაში, ენერგოეფექტური შენობა და მწვანე დიზაინი მნიშვნელოვნად ამცირებს აღნიშნულ ხარჯებს. საინტერესოა, რომ ზოგიერთ ადგილას, მაგალითად ჰელსინკში, მოსახლეობა დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს შენობის მახასიათებლებსა და ადგილმდებარეობას გარემოსთან თავსებადობის კონტექსტში, რისთვისაც მზადაა გადაიხადოს უფრო მეტი. აღნიშნული ფაქტორის გათვალისწინებით, მსგავს ადგილებში, LEED სერთიფიკატის მქონე შენობები განსაკუთრებით აქტუალური და მოთხოვნადია.

რიგ ქალაქებში LEED სერთიფიკატის ფლობა ნორმად იქცა და განსაკუთრებულ პრივილეგიად აღარ ითვლება. აღსანიშნავია ისიც, რომ მწვანე შენობის საიჯარო ღირებულება გაცილებით მაღალია განვითარებად ქვეყნებში, რაც მეტყველებს სერტიფიცირებული შენობების სიმცირესა და მდგრადობის დაბალ სტანდარტებზე.



დაბვირთულობა

იმის გათვალისწინებით, რომ LEED სერტიფიკატს მოაქვს საკმაოდ სარგებელი მოიჯარეებისთვის, არაა გასაკვირი, რომ მწვანე შენობების დაბვირთულობის დონე გაცილებით მაღალია, ვიდრე ჩვეულებრივი შენობების. უფრო კონკრეტულად, კვლევამ გამოავლინა 17%-იანი სხვაობა სერთიფიცირებული და არასერთიფიცირებული შენობების დაბვირთულობის მაჩვენებლებს შორის.

ღირებულება

ის ფაქტი, რომ მწვანე შენობები გამოირჩევა მაღალი ხარისხითა და ხარჯეფექტურობით საყოველთაოდაა აღიარებული. აღნიშნული კომბინაცია სულ უფრო მიმზიდველი ხდება როგორც დასაქმებულების, ისე ინვესტორებისთვის. გარდა ამისა, შესამჩნევია ახალი თაობის ინტერესის ზრდის ტენდენცია ეკომეგობრული შენობების მიმართ, რის შედეგადაც ყოველდღიურად იზრდება ახალგაზრდა თაობის წილი მწვანე შენობების მაცხოვრებლებს შორის. რიგ შემთხვევებში, ახალგაზრდები ყიდულობენ ჩვეულებრივ ბინებს და შემდგომ გარდაქმნიან მას LEED სტანდარტების შესაბამისად, რაც სამომავლოდ ზრდის ბინის თვითღირებულებას. LEED სერტიფიკატის მქონე შენობის რეპუტაცია ის არამატერიალური აქტივია, რაც უზრუნველყოფს შენობის ღირებულების ზრდას. თუმცა, აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ არ არსებობს LEED სერტიფიკატის შედეგად მიღებული ფინანსური სარგებლის ზუსტი საზომი, რადგან ის განსხვავდება თითოეული შენობის მიხედვით.

დაბალი რისკები

მწვანე შენობებს ახასიათებს ვალდებულების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებული რისკების სიმცირე. An & Pivo-ს (2017) კვლევის თანახმად, ეკომეგობრული შენობა აღნიშნული რისკების აღბათობას 34%-მდე ამცირებს. ეს განპირობებულია საშუალოზე დაბალი საიჯარო შემოსავლით, რომ გაზარდოს სესხის დაფარვის კოეფიციენტი და შეამციროს დეფოლტის რისკი.

გაყიდვები

მწვანე სერტიფიკატი უძრავი ქონების სექტორის საფასე პოლიტიკაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს. ერთი მხრივ, სერტიფიცირებული შენობის გაყიდვების პროცესი გაცილებით სწრაფად მიმდინარეობს. გარდა ამისა, პოტენციური რისკებისა და საოპერაციო ხარჯების სიმცირე, გაზრდილ საიჯარო ღირებულებასა და სხვა ფინანსურ სარგებელთან ერთად, უზრუნველყოფს მწვანე შენობის გასაყიდი ფასის ზრდას. მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის შემთხვევაში ფასნამატი 4%-ს აღწევს. თუმცა, რიგ შემთხვევებში, გაზრდილი სარეალიზაციო ფასი დაკავშირებულია გაზრდილ სამშენებლო ხარჯებთან.

აღსანიშნავია ისიც, რომ აშშ-ში, LEED სერტიფიკატის მქონე შენობები ასევე სარგებლობენ საგადასახადო შეღავათით, სესხის გაუმჯობესებული პირობებით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის გამარტივებული წესითა და სხვადასხვა გრანტებით.



საგადასახადო შეღავათები აშშ-ში

წინასწარი საინვესტიციო ხარჯი აფერხებს პროექტის ბაზარზე შეღწევადობას. საგადასახადო შეღავათები უზრუნველყოფს აღნიშნული ბარიერის აღმოფხვრასა და ინვესტორთა კაპიტალის გამოთავისუფლებას სამომავლო პროექტებისთვის. საგადასახადო შეღავათები მოიცავს: კორპორატიულ, საშემოსავლო, ქონების, გაყიდვების გადასახადს და ა.შ.

საგადასახადო შეღავათის ოდენობა განისაზღვრება შენობის მიერ დაზოგილი ენერჯო რესურსების მიხედვით. სხვა სიტყვებით, საგადასახადო შეღავათი დაზოგილი რესურსების პირდაპირპროპორციულია.

მაგალითად, ჯორჯიას შტატში მდებარე ჩეთჰემის მუნიციპალიტეტში, ოქროს სერტიფიკატის მქონე კომერციული შენობა, ოპერირების პირველი 5 წლის მანძილზე თავისუფლდება ქონებისა და მუნიციპალური გადასახადებისგან, შემდეგი 5 წლის მანძილზე კი სარგებლობს 20%-იანი საშეღავათო პირობებით. ქალაქ ცინცინატიში, ოჰაიო, სერტიფიცირებულ შენობას ენიჭება \$500,000-ის ოდენობის საშეღავათო ლიმიტი. ახალი შენობისთვის საშეღავათო პერიოდი 15 წელი, ხოლო განახლებული შენობისთვის - 10 წელია.

მწვანე არქიტექტურის სტიმულირება დამახასიათებელია კონექტიკუტის შტატისთვისაც. კერძოდ, ოქროს სერტიფიკატის მქონე საოფისე და კომერციული შენობებისთვის დაწესებულია საგადასახადო შეღავათი. დასაშვები ხარჯები განსაზღვრავს საგადასახადო შეღავათის მოცულობას. იმ შემთხვევაში, თუ თითოეული კვადრატული ფუტის დასაშვები ხარჯები აღემატება კანონით დადგენილ ლიმიტს \$250 ერთ ფუტ კვადრატზე (0.093 მ²) ახალი შენობისთვის და \$250 ერთ ფუტ კვადრატზე (0.093მ²) განახლებული შენობისთვის, სახელმწიფო მაქსიმალურად ამცირებს დასაშვები ხარჯების მოცულობას. აღნიშნული პროგრამის ფარგლებში, სახელმწიფომ გამოყოფს \$25 მილიონი, თუმცა პროგრამის მიხედვით განსაზღვრული არ არის თითოეული შენობის საგადასახადო შეღავათის ლიმიტი.

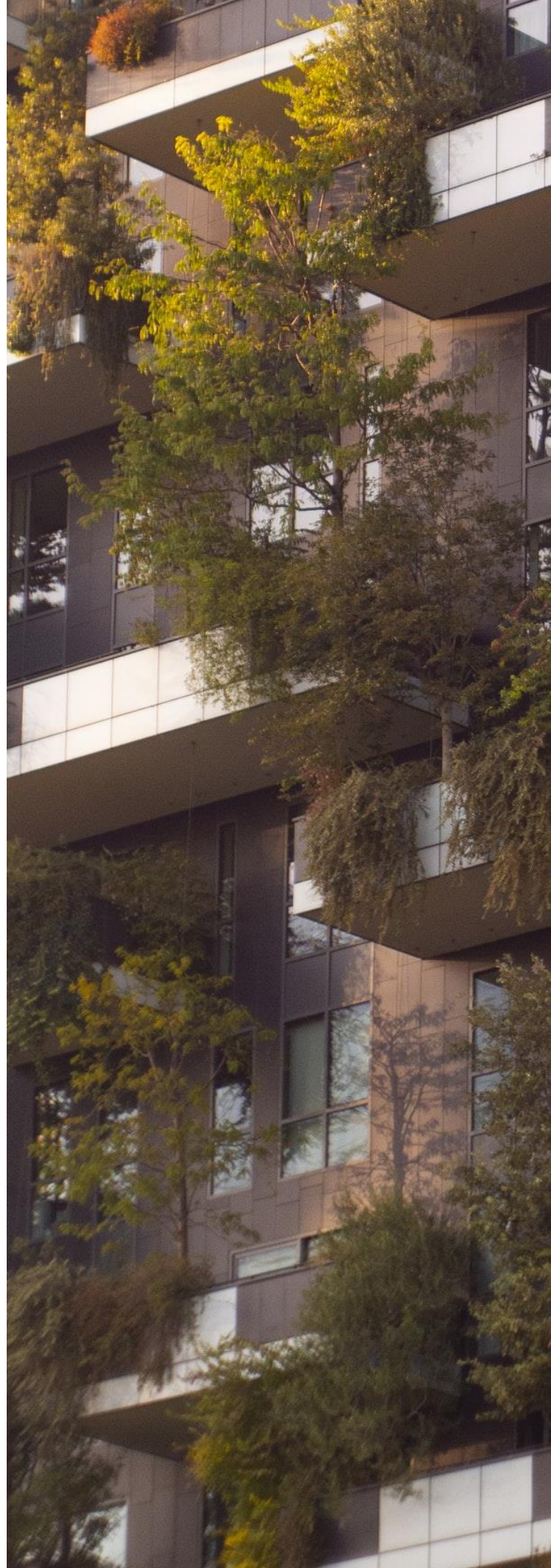






გრანტები

საგრანტო პროგრამები უზრუნველყოფს მწვანე შენობების გაზრდილი სამშენებლო ხარჯების ანაზღაურებას. გარდა ამისა, გრანტები ახდენს სერთიფიკატის ღირებულების სუბსიდირებას. აღნიშნული ფულადი წახალისება ინვესტორს აძლევს შესაძლებლობას, ფოკუსირდეს შენობის კონკრეტულ მახასიათებლებზე, მათ შორის, ელექტრო-მექანიკურ სისტემებზე, მზის ფოტოელემენტებზე, ფანჯრებზე, წყლის სისტემებზე და ა.შ. მაგალითად, კინგის მუნიციპალიტეტში გრანტის მიზანია სამშენებლო პროცესში გამოყენებული გადამუშავებული მასალების მოცულობის ზრდა 75%-მდე და სამშენებლო ნარჩენებისა და წყლის არამიზნობრივი ხარჯვის შემცირება. ვერცხლის LEED სერთიფიკატის მოპოვების შემთხვევაში, პროექტი იღებს გრანტს \$15,000-ის ოდენობით, ოქროს სერთიფიკატის მქონე შენობის საგრანტო ლიმიტი შეადგენს \$20,000-ს, ხოლო პლატინის - \$25,000. გრანტის 50% ირიცხება წინასწარ, ხოლო დანარჩენი 50% - პროექტის დასრულების შემდგომ. იმ შემთხვევაში, თუ პროექტი ვერ შეძლებს საგრანტო პროგრამით გაწერილი კრიტერიუმების დაკმაყოფილებას, დეველოპერი ვალდებულია დააბრუნოს მიღებული თანხა.







სესხის წახალისება

მწვანე შენობის ფინანსური სარგებელი გულისხმობს დაბალ საოპერაციო ხარჯებს როგორც მფლობელისთვის, ისე მოიჯარისთვის, სოციალური სარგებელი კი - გაუმჯობესებულ ცხოვრების ხარისხს. აღნიშნული მრავალმხრივი სარგებლის გათვალისწინებით, სულ უფრო მეტი ბანკი ცდილობს შესთავაზოს მწვანე შენობების ინვესტორებს სესხის სასურველი პირობები და ხელი შეუწყოს უძრავი ქონების სექტორის მდგრად განვითარებას.

მაგალითად, Fannie Mae- აშშ-ის ფედერალური გირავნობის ასოციაცია, მწვანე შენობებს სთავაზობს სესხის შემცირებულ საპროცენტო განაკვეთს. კერძოდ, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეფინანსირების, შეძენის ან დამატებითი იპოთეკური სესხის შემთხვევაში საპროცენტო განაკვეთი მცირდება 0.1%-ით. აშშ-ის მსგავსად, ევროკავშირის წევრ ქვეყნებში, იპოთეკური სესხის საპროცენტო განაკვეთის შემცირებასა და სესხის ვადების ზრდას უზრუნველყოფს Freddie Mac და ფედერალური საბინაო ადმინისტრაცია, ასევე Natixis - კორპორაციული საბანკო და საინვესტიციო კომპანია.

აშშ-ის მცირე ბიზნესის ადმინისტრაცია მწვანე შენობებს სთავაზობს სესხებს მინიმალური წინასწარი შენატანითა და ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით. გარდა ამისა, აშშ-ის მცირე ბიზნესის ადმინისტრაციას, LEED სერთიფიკატის მქონე თითოეული შენობისთვის, განსაზღვრული აქვს სესხი \$5 მილიონის ოდენობით. ასოციაციის მიზანია, როგორც მიმდინარე მწვანე პროექტების წახალისება, ისე არსებული შენობების რენოვაცია LEED სარეიტინგო სისტემის სტანდარტების შესაბამისად.



საინტერესოა ის ფაქტი, რომ იუტას უნივერსიტეტის მექანიკური ინჟინერიის დეპარტამენტის შენობის - რიო ტინტოს თავზე დამონტაჟებული მზის პანელები უზრუნველყოფს ენერგორესურსების დაზოგვას ყოველწლიურად, დამატებით 5%-ით, რამაც შენობას მოაპოვებინა LEED-ის ოქროს სერთიფიკატი. 34.2 კილოვატიანი მზის პანელის დამონტაჟების ღირებულებამ \$24 მილიონი შეადგინა. პროექტი დააფინანსა მბრუნავი სესხების ფონდმა, რაც დაეხმარა საპროექტო გუნდს ოქროს სერთიფიკატის მოპოვებაში. გუნდი ანაზღაურებს სესხის ღირებულებას პროექტის დასრულების შემდგომ, დაზოგილი ენერგორესურსების ხარჯზე. სესხის ვადაა 8-15 წელი, იუტას უნივერსიტეტი კი ისარგებლებს დაზოგილი ენერგორესურსებით მანამ, სანამ გამართულად იფუნქციონირებს მზის პანელები, რომელთა საშუალო სიცოცხლის ხანგრძლივობა 25 წელია.





სტრუქტურული უპირატესობები

LEED სერთიფიკატის ხელშეწყობის ერთ-ერთი მაგალითია სამშენებლო ნებართვის გაცემისთვის საჭირო დროისა და ღირებულების შემცირება. გარდა ამისა, რიგ მუნიციპალიტეტებში, დაშვებულია განაშენიანების კოეფიციენტისა და სიმჭიდროვის ზრდა. მრავალი მუნიციპალიტეტი ეკომეგობრული შენობების დეველოპერებს სთავაზობს უფასო დაგეგმარებასა და ტრენინგებს სერთიფიკატის მოსაპოვებლად.

შენიშვნა:

LEED სერთიფიკატის მატერიალური სარგებლის შეფასებისას, ჩვენი დასკვნები, დიდწილად, ეფუძნება აშშ-ის უძრავი ქონების სექტორის მონაცემებს, რაც შესაძლოა, არ იყოს თანხვედრაში ქართულ კონტექსტთან.

თარგმანი ინგლისურიდან: ნატალია ფაცურია , C&W Georgia





მომავალ პუბლიკაციაში:

*შემდეგი პუბლიკაცია შეეხება ენერგოეფექტურ, ეკომეგობრულ, ხელმისაწვდომ და კომფორტულ სამშენებლო მიმართულებას - **პასიურ სახლებს.***



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

საკონსტრუქციო ინჟინერინგია

თეკლა იაშაგაშვილი | საკონსულტაციო დეპარტამენტის ხელმძღვანელი

+995 322 474 849

tekla.iashagashvili@cushwake.ge

თამთა ჯანიაშვილი | მკვლევარ-ანალიტიკოსი

+995 558 018 811

tamta.janiashvili@cushwake.ge

გვანცა ფოცხვერია | საზოგადოებასთან ურთიერთობის და მარკეტინგის მენეჯერი

+995 599 014 444

gvantsa.potskhveria@cushwake.ge

cushwake.ge

შპს “ვერიტას ბრაუნი” უმრავი ქონების საერთაშორისო, საკონსულტაციო კომპანია - Cushman & Wakefield-თან დაკავშირებული (აფილირებული) დამოუკიდებელი მხარეა. “ვერიტას ბრაუნი” ფლობს Cushman & Wakefield-ის ბრენდის / სავაჭრო ნიშნის გამოყენების ლიცენზიას. “ვერიტას ბრაუნი” ხელმძღვანელობს Cushman & Wakefield-ის ოფიციალური წარმომადგენლობის პრინციპების სრული დაცვით.