

Investește Inteligent pentru o Locuință Verde

**Cum să utilizezi creditele bancare pentru
a plăti mai puțin în fiecare lună și a
avea mai multe beneficii, inclusiv:**

- ▶ Clădire de calitate superioară și confort sporit
- ▶ Costuri mai mici la energie și reparații
- ▶ Responsabilitate mai bună față de planetă
- ▶ Sănătate și bunăstare pentru familia ta



Ce este o Locuință Verde?

Există mai multe abordări valide pentru crearea unei locuințe sustenabile, dar toate tratează cu atenție proiectarea, construcția și operarea locuinței în vederea minimizării sau eliminării impactului pe care construcția sau operarea locuinței îl are asupra mediului. În continuare vor fi detaliate câteva aspecte fundamentale ale acestui tip de locuință:

Eficiență Energetică & Energie Verde

Folosind principiile de proiectare bioclimatică (detaliate în cele ce urmează), o anvelopă eficientă și de calitate superioară a clădirii, un sistem mai eficient de încălzire, ventilare mecanică sau pasivă, design solar activ și pasiv, o locuință sustenabilă minimizează consumul de resurse per ansamblu (materiale, apă, energie). Energia verde este utilizată fie prin echipamente montate direct pe locuință, fie prin încheierea unui contract de livrare de Energie Verde cu furnizorul de energie, ceea ce asigură reducerea sau eliminarea utilizării energiei provenite din combustibili fosili.

Amplasament

În construcția unei locuințe verzi nu se folosește un teren ce are contribuții importante la caracterul de bio-diversitate și la spațiul verde al orașului. Amplasamentul ales reduce impactul rezultat din transport, în condițiile în care situl are acces direct la mijloace de transport în comun și se află într-o comunitate ce poate fi parcursă pietonal. Se încurajează reconversia și revitalizarea siturilor industriale.

Materiale sustenabile

Locuințele sustenabile utilizează materiale care nu sunt toxice pentru ocupanții clădirilor. Materialele de construcție structurale sunt produse în apropiere de sit pentru a minimiza impactul rezultat din transportul acestora. Se recomandă folosirea materialelor care au conținut reciclat și a elementelor care sunt refolosite cu un nou scop în loc de a fi aruncate. Folosirea unor materiale durabile duce la micșorarea costului pentru reparații, la producerea unei cantități mai mici de deșeuri și la reducerea impactului asupra mediului de-a lungul timpului.

Calitatea aerului din interior

Soluțiile tehnologice sau ventilarea naturală (sau un sistem hibrid) sunt folosite pentru a asigura calitatea aerului interior. Vopselele, lacurile și adezivii se aleg în așa fel încât să nu introducă compuși toxici în locuință.

Proiectare bioclimatică

Locuințele sustenabile urmează principiile de proiectare bioclimatică și valorifică caracteristicile amplasamentului (climă, vegetație, topografie, geologia solului), pentru a minimiza necesarul de energie și pentru a crea un mediu interior mai sănătos și mai confortabil (ventilație naturală, acustică, iluminat natural). Strategiile bioclimatice includ designul solar pasiv, orientarea clădirii și umbrirea anurilor suprafețe în timpul verii - arborii foioși își pierd frunzele în timpul iernii și permit pătrunderea razelor solare, în timp ce arborii pereni ajută la protejarea casei de vânt aspru din timpul iernii.

Construcția și managementul sitului

Procesul de construcție a unei locuințe verzi implică luarea unor măsuri importante în vederea protejării mediului înconjurător (prin reducerea/eliminarea eroziunilor, prin protejarea copacilor existenți pe sit și a biodiversității locale). În plus, locuitorii sunt instruiți și li se pun la dispoziție facilități (ex: zonă de compostare, zonă de colectare a deșeurilor reciclabile, etc.) pentru a-și putea folosi locuințele într-o manieră responsabilă față de mediu, pentru a se asigura că de-a lungul timpului locuința lor are un impact neutru, dacă nu chiar pozitiv asupra planetei. Amenajarea peisajeră creativă folosește plante indigene pentru a evita formarea de „insule de căldură” și pentru a elimina nevoia de pesticide, îngrășăminte sau sisteme de irigare.

Alte principii sustenabile

Locuințele sustenabile sunt proiectate să fie durabile pentru a minimiza nevoia de reparații sau de lucrări de construcții majore în cazul în care nevoile proprietarului se modifică în viitor. Designul inteligent permite utilizării diferite ale locuinței pe măsură ce nevoile ocupanților se modifică sau în cazul unor noi proprietari cu nevoi diferite. Principiile de proiectare sustenabilă presupun mai mult efort în etapa de planificare și un „design integrat” realizat de o echipă multidisciplinară pentru a se asigura rezultate optime, o mai bună utilizare a spațiului, evitarea greșelilor de construcție costisitoare și minimizarea cantității de deșeuri rezultată în timpul construcției.



CERTIFIED BY



ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL

Consiliul Român pentru Clădiri Verzi este o asociație non-profit, apolitică, cu misiunea de a transforma condițiile de piață, educaționale și legislative în așa fel încât să promoveze construcțiile de înaltă calitate, care sunt profitabile și care, în același timp, sunt responsabile față de mediul înconjurător. Eforturile RoGBC se concentrează în a crea un model de dezvoltare demn de urmat pentru regiunea în care activează, asigurându-se că mediul în care s-a construit nu va constitui un pericol pentru generațiile viitoare ci, dimpotrivă, va reprezenta o sursă de sănătate, siguranță, confort, inovare și posibilități de dezvoltare economică.

Locuințele Verzi certificate de către RoGBC trebuie să ia măsuri pentru asigurarea eficienței energetice, calității aerului din interiorul casei, pentru eliminarea substanțelor toxice din materialele de construcție precum din vopsele, adezivi și finisaje de pardoseală, pentru asigurarea calității superioare a anvelopei, eficienței sistemului de iluminare, diminuarea consumului de apă și a altor caracteristici care ne oferă o casă mai sănătoasă, mai plăcută și mai valoroasă.

Pentru mai multe informații vă rugăm vizitați: www.RoGBC.org



Găsește un echilibru când investești în casa ta

Există o corelare directă între eficiența energetică și performanță sustenabilă a unei locuințe și nivelul de calitate a proiectării, construirii și operării acesteia. Teama de finanțare a băncilor conduce adesea proprietarii de locuințe la luarea deciziei de a investi mai puțin în procesul de proiectare și construire (alegând locuințele cu cel mai scăzut cost pe metru pătrat), ajungând să dețină case mai costisitor de încălzit și răcit, care necesită întreținere intensivă, renovări mai frecvente și care au o valoare mai mică – pe termen lung – decât locuințele sustenabile.

Cel mai potrivit moment, din perspectiva eficienței costurilor, de a investi în sustenabilizarea locuinței este la început, în stadiul proiectării inițiale. Acest lucru se aplică mai ales anvelopei clădirii sau acoperișului, ferestrelor și zidurilor, care contribuie substanțial la creșterea eficienței energetice dar sunt costisitoare și dificil de îmbunătățit după ce construcția inițială a fost realizată.

Finanțarea responsabilă este de multe ori cea mai bună alegere pentru a devansa resurse disponibile încă de la începutul procesului de construcție al locuinței permițând proprietarului să compenseze investițiile în calitate și performanță energetică de la început (prin plățile ratelor lunare ale creditului) cu economiile (prin facturile lunare cu costuri reduse la energie și reparații).



Exemplu financiar: Costuri lunare mai mici pentru Locuințe Verzi

Acest studiu de caz compară un proiect obișnuit al unei locuințe nou construite în România (având un grad de performanță energetică nivel B) cu o locuință a cărei performanță energetică este A și cu un proiect care se califică pentru obținerea certificării Locuințe Verzi. Se cuantifică diverse componente ale performanței energetice ale caselor. Se calculează „costul lunar total al deținerii locuinței” pentru a compara impactul financiar asupra proprietarului fiecăreia dintre unitățile rezidențiale studiate. Acest model face presupuneri conservatoare, prin omiterea spre exemplu a costurilor cu reparațiile, mult mai reduse pentru Casele Verzi față de locuințele obișnuite.

	EPC "B" apartament**	EPC "A" apartament**	Locuințe calificate Locuințe Verzi
ECONOMII NETE CU LOCUINȚE VERZI*			
Prețul unui apartament de 70 m ² (€)	79,738	81,731	85,000
Totalul împrumutului (€)	67,777	69,471	72,250
Suma lunară de plată (€)	417	427	412
Costul energiei/apartament/Lună (€)	101	65	33
Costul total lunar al deținerii (€)	518	492	445

* Presupuneri: dimensiunea netă a apartamentului: 70 m²; Prețul pieței: €1,400/m²; Perioada de plată: 25 ani; Costul construcției: €600/m²**
EPC = Certificat de Performanță Energetică conform metodologiei naționale

COSTURI ȘI ECONOMII ALE MĂSURILOR DE EFICIENȚĂ ENERGETICĂ

Parametrii construcției

Creșterea costului la construcție dată de măsurile pentru EE (%)	0%	5%	15%
Costul construcției (€/m ²)	600	630	690

Consumul de energie

Consumul de energie la încălzire (kWh/m ² /an)	117	70	50
Consumul de energie la încălzirea apei calde (kWh/m ² /an)	35	15	15
Consumul de energie la aerul condiționat (Cooling) (kWh/m ² /an)	35	20	10
Consumul de energie la ventilare (kWh/m ² /an)	10	5	5
Consumul de energie la iluminat (kWh/m ² /an)	49	40	10
Consumul de energie total al apartamentului (kWh/m ² /an)	246	150	90

Costul energiei

Costul lunar mediu pentru consumul de energie la 70 m ² (€)	101.48	65.27	32.98
--	--------	-------	-------

CALCULAREA RATEI IPOTECII***

Dimensiunea apartamentului (m ²)	70	70	70
Prețul apartamentului (€)	79,738	81,731	85,000
Procentul pentru avans	15%	15%	15%
Avansul (€)	11,961	12,260	12,750
Dobânda	5,5%	5,5%	4,75%
Perioada de plată (ani)	25	25	25
Valoarea împrumutului (€)	67,777	69,471	72,250
Plata lunară (€)	417	427	412

*** Calcul realizat pentru un credit imobiliar acordat în lei, cu dobândă fixă în primii 7 ani și dobândă variabilă începând cu anul al optulea. Dobânzile afișate în tabel sunt cele fixe; cele variabile, aplicate începând cu anul 8 fiind de: 5,35% pentru locuințe tip A și B și de 4,60% pentru locuințe verzi.



Această lucrare revizuită la 1 august 2014 este pusă la dispoziție de Consiliul Român pentru Clădiri Verzi sub Licența Internațională Creative Commons Attribution-Non-Commercial-ShareAlike 4.0. Pentru mai multe informații vă rugăm consultați <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>. Aceasta înlocuiește licența versiunii RoGBC creată în aprilie 2008.