

ДОКАЗАТЬ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

ЕСЛИ НА ЗАПАДЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРИМЕНЯЮТСЯ УЖЕ ДОВОЛЬНО ДАВНО, ТО В НАШЕЙ СТРАНЕ ЭТОМУ НАПРАВЛЕНИЮ ПОКА НЕ БОЛЕЕ ДЕСЯТИ ЛЕТ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ЧИСЛО ЗДАНИЙ, ПОСТРОЕННЫХ И СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ ПО МЕЖДУНАРОДНЫМ «ЗЕЛЕНЫМ» СТАНДАРТАМ, МЕДЛЕННО, НО РАСТЕТ: ЭТО НЕ ТОЛЬКО ДОБАВЛЯЕТ ОБЪЕКТУ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СТАТУС, НО И ПОЗВОЛЯЕТ СУЩЕСТВЕННО СНИЗИТЬ ЗАТРАТЫ НА ЕГО ДАЛЬНЕЙШУЮ ЭКСПЛУАТАЦИЮ. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

В последние годы рациональный подход к использованию энергетических ресурсов, создание комфортного микроклимата в помещениях, а также уменьшение влияния на окружающую среду приобретают все большую популярность при строительстве, реконструкции и эксплуатации зданий. При этом в России и в мире ситуация с использованием энергоэффективных технологий сильно различается. «В нашей стране экодевелопмент получил развитие лишь в последнее десятилетие, в отличие от Европы, где еще пятьдесят лет назад обратили внимание на негативное влияние строительства на экологию», — говорит Елена Валуева, директор по маркетингу Mirland Development Corporation.

Эксперты отмечают, что, помимо ограничения выброса углекислого газа в атмосферу, энергоэффективные здания дают и ряд других преимуществ. «Для населения или собственников — низкие счета за коммунальные услуги, комфортный микроклимат и хорошую звукоизоляцию, а в целом для страны — экономию ресурсов», — добавляет Татьяна Коновальцева, начальник отдела проектирования и технической поддержки Rockwool Russia.

РАЦИОНАЛЬНЫЙ ИНТЕРЕС По мнению собеседников BG, сегодня наиболее заинтересованы в строительстве энергоэффективных объектов девелоперы объектов коммерческой недвижимости. «Помимо существенной экономии затрат на потребление коммунальных ресурсов, в такие офисные здания с „зеленым“ сертификатом можно привлечь ведущие западные компании, которые готовы платить за аренду офисов класса А», — указывает госпожа Валуева.

С ней солидарна Ольга Володина, сооснователь и управляющий партнер Manufactory. Она уверена, что для гибких офисов, которые нацелены на работу с крупным западным бизнесом, чья экономическая модель всегда очень чувствительна к минимальному увеличению расходов на эксплуатацию, «зеленая» сертификация будет являться серьезным конкурентным преимуществом. «Современные инженерные системы, рекуперация тепла, установка терморегулирующих головок на радиаторы отопления, погодозависимый график подачи теплоносителя в систему отопления, интеллектуальная система освещения, датчики уровня концентрации углекислого газа — это, пожалуй, самые востребованные и актуальные энергоэффективные технологии в коммерческой недвижимости», — говорит госпожа Володина.

Несмотря на то, что использование энергоэффективных технологий на этапе строительства или в процессе реновации



НЕСМОТЯ НА ТО, ЧТО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЛИ В ПРОЦЕССЕ РЕНОВАЦИИ ЗДАНИЯ МОЖЕТ УВЕЛИЧИТЬ СМЕТУ НА 15–20%, В ХОДЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ТАКИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ПОМОГАЮТ ЭКОНОМИТЬ

здания может увеличить смету на 15–20%, в ходе эксплуатации такие дополнительные инвестиции помогают сэкономить, по разным оценкам, от 30 до 70% затрат, а также существенно сократить сроки окупаемости объекта. «Например, знаменитый тайваньский небоскреб „Тайбей-101“ после реконструкции, затронувшей смену системы охлаждения и усовершенствование системы расхода энергии, смог снизить коммунальные расходы на \$700 тыс. в год. Собственники вернули потраченные на повышение энергоэффективности здания средства в течение трех лет», — рассказывает управляющий партнер архитектурного бюро Front Architecture Хорен Морозов.

Вслед за офисным сегментом использование энергоэффективных технологий постепенно приходит и в жилую недвижимость. И если раньше они были характерны лишь для luxury-сегментов, то сейчас такие технологии, как «умный дом», позволяющие существенно сэкономить на потреблении энергии, применяются и в проектах комфорт-класса. По словам госпожи Коновальцевой, застройщики все больше стараются применять природные материалы: известняк, гранит, клинкерный кирпич и дерево, а также теплоизоляцию из каменной ваты, обеспечивающую энергоэффективность и экологичность. «Благодаря данному решению минимизируются потери тепла, стабилизируется влажность стен и обеспечивается комфортный температурный режим в помещениях», — поясняет она.

Кроме того, по словам господина Морозова, использование энергоэффективных технологий сейчас уже не ограничивается лишь коммерческими и жилыми помещениями: сделать энергоэффективными можно также промышленные объекты, заводы, общественные пространства.

ДОКАЗАТЬ ЭФФЕКТИВНОСТЬ В международной практике существуют общепринятые стандарты в сфере энергоэффективности, в соответствии с которыми можно сертифицировать тот или иной проект. «В 1990-х годах в Европе и США начали активно внедряться идеи „зеленого“ строительства на уровне государственного мышления. Тогда же появились первые экологические стандарты и программы: BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method — «Методика экологического исследования и оценки зданий») в Великобритании, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design — «Руководство в энергоэффективном и экологическом проектировании») в США», — рассказывает госпожа Коновальцева.

По мнению Хорена Морозова, стандарты LEED считаются более строгими в плане определения энергоэффективности и инновационности проекта, в то время как система BREEAM ориентирована на оценку качества строительства и материалов. «Выбор сертификации зависит от целей, так как зачастую она необходима для оценки бизнеса или является требованием арендатора. Многие знаковые здания проходят обе сертификации. Международная сертификация здания увеличивает его рыночную стоимость, а некоторые западные банки привязывают процентные ставки по кредитным линиям своих клиентов к ее наличию», — говорит он.

В каждой «зеленой» системе есть свои особенности, но в целом их принципы схожи. «У каждой из них есть схемы сертификации, учитывающие специфику объекта, — офисы, жилье, отели и так далее. Выполнить сертификацию обычно можно в один этап и сразу получить оценку готового объекта, но можно и разделить ее на пре-сертификацию на этапе проектирования

и завершение сертификации после окончания строительства. Такая возможность разделения на этапы полезна в случае длительного перерыва между проектированием и строительством. Собственно проверка включает соответствие параметров объекта критериям „зеленого“ стандарта», — объясняет Дмитрий Кузнецов, эксперт по автоматизации зданий IT-компании КРОК.

К сожалению, обе этих системы еще не получили достаточного широкого распространения в России, а сама стандартизация LEED и BREEAM используется застройщиками в основном в целях продвижения проектов на рынке, отмечает Антон Детушев, генеральный директор IKON Development. Господин Морозов добавляет, что сертификации объектов пока носят единичный характер и определяются требованиями арендаторов или желанием инвестора повысить статусность своего объекта.

По словам Павла Дроздова, директора департамента по работе с подрядными организациями Schneider Electric, в России наберется лишь 15–20 компаний-застройщиков, которые на регулярной основе реализуют проекты в соответствии с международными стандартами и сертификатами энергоэффективности. «Сейчас в России насчитывается 190 сертификатов BREEAM на новые и эксплуатируемые здания и проекты. Со стандартом LEED в стране связан 131 проект: 56 сертификатов выдано, остальные зарегистрированы для сертификации», — уточняет Алексей Поляков, соучредитель и член правления совета по экологическому строительству GBCRu.org. Исходя из этих цифр, добавляет господин Дроздов, можно сделать вывод, что доля России по количеству сертификатов энергоэффективности — менее 0,1%, поскольку в мире по ним сертифицировано более 3 млн зданий.

«Несмотря на скромные цифры, динамика экологичного девелопмента положительна, и в будущем российский рынок недвижимости ждет значительный прирост сертифицированных сооружений», — уверена госпожа Коновальцева. По мнению господина Морозова, российскому бизнесу для дальнейшего развития энергоэффективных технологий в первую очередь необходима поддержка государства, например, на уровне льготного кредитования или системы налогообложения.

«И, конечно, очень важно рассказать людям, заказчикам, почему данные технологии необходимы, внедрять культуру осознанного потребления и бережного отношения к природе. Информационные меры воздействия не только призывают к экономному использованию энергии, но и дают конкретные советы по ее экономии, а также описание выгоды от энергосберегающих технологий», — резюмирует господин Дроздов. ■