



НА ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА «ЗЕЛЕНОГО ДОМА» РАСХОДЫ БУДУТ ВЫШЕ И САМИ ТЕХНОЛОГИИ СЛОЖНЕЕ, ЧЕМ ПРИ ТРАДИЦИОННОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. НО ПРИ ЭТОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ НОРМ ПОЗВОЛЯЕТ УВЕЛИЧИТЬ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТОВ И СНИЗИТЬ РАСХОДЫ ПРИ ИХ ЭКСПЛУАТАЦИИ (В ТОМ ЧИСЛЕ И ЗА СЧЕТ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИХ ТЕХНОЛОГИЙ)

→ не задумываются о том, сколько будет стоить обслуживание. Низкие расходы на эксплуатацию не заинтересуют потенциальных покупателей, а высокая стоимость отпугнет. Как следствие, девелоперы не создают экодомов, так как эти проекты будут неконкурентноспособными», — говорит господин Цветков. При этом он указывает на то, что те проекты, которые позиционируются как «зеленые здания», как правило, ничего общего с этим не имеют.

Участники рынка считают, что развитие экодевелопмента, в первую очередь, зависит от государства. На правительственном уровне должна формироваться программа стимулирования этого направления. Это и субсидии, и льготы, и инвестиции в разработки технологий, вплоть до пропаганды здорового образа жизни в гармонии с природой. Этому также будет способствовать рост тарифов на эксплуатацию. «Если никто об этом не позаботится, то само по себе ничего не разовьется еще очень и очень долго. Изменения будут происходить на рынке офисной недвижимости, где расходы на эксплуатацию определяют арендную плату и, соответственно, привлекательность БЦ. Также будет интерес со стороны покупателей элитной недвижимости, которые стремятся обеспечить себе не только комфортный, но здоровый образ жизни и готовы за это платить любые деньги», — отмечает господин Цветков.

Вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Павел Созинов еще более категоричен. Он считает, что сегодня в реалиях российского

рынка экодевелопмент выглядит скорее симпатичной мистификацией, чем конкретным проектом. «Эта проблематика явно не затрагивает типовые экономические решения и не является продуктом массового спроса. Это скорее удачный маркетинговый прием, в некотором роде по-новому раскрывающий приевшийся термин „элитное предложение“. Пока об экопроектах известно, что в них должны будут использовать экостройматериалы и энергосберегающие технологии, а также особенные пространственные решения. Очевидно, что новая этноидеология обойдется заказчику раза в 2–3 дороже, чем знакомая бетонная коробка, но для элитных проектов важны новые дополнительные привнесенные смыслы, а не цена, за них и придется раскошелиться», — резюмирует господин Созинов.

**НЕ ТАК И ДОРОГО** Впрочем, не все участники рынка полагают, что расходы на экодевелопмент так уж высоки. Кари Канискангас, президент бизнес-сегмента «Международные услуги по строительству» концерна ЮИТ, говорит, что стоимость строительства «зеленых зданий» немного выше, чем без использования специальных экотехнологий.

Генеральный директор компании ECO-ESTATE Валерий Вакуленко считает, что за экодевелопментом будущее: «Существует предубеждение, что экодевелопмент — это очень дорого, а нам сейчас не до жиру. Но на самом деле это совершенно не обязательно требует использования

дорогих натуральных материалов. Спектр вариантов решения экодевелоперских проектов чрезвычайно широк. Для того чтобы соблюдать формулу „ненанесения вреда“, надо лишь грамотно использовать тот потенциал энергии и ресурсов, которыми уже обладает земля. Например, большинство считает, что самое экологичное жилье — из камня или кирпича, которыми уже обладает земля. Например, большинство считает, что самое экологичное жилье — из камня или кирпича, или дом из круглого дерева. На самом деле энергосбережение и теплосберегающие свойства кирпича в несколько раз ниже, чем у сэндвич-панелей. А по экологичности, с точки зрения здоровья обитания, современный сэндвич практически не уступает кирпичу. Отнюдь не дорого стоит утепление дома тем же пенополистиролом, однако это в разы сокращает теплопотери, которые в российских городах имеют просто катастрофические масштабы. Так, например, по данным Жилищного комитета города, потери тепла в Петербурге в четыре раза выше, чем в соседней Финляндии. Если же говорить о дороговизне, то современный сэндвич, который дешевле и прост в изготовлении и монтаже, по своим звуко- и теплоизоляционным свойствам равен кирпичной стене, которая по толщине в шесть раз его больше. Кроме того, зачастую для того, чтобы уменьшить расходы на обогрев здания, не требуется вообще никаких дополнительных расходов. Достаточно правильно расположить стены дома по сторонам света. Например, финские исследователи подсчитали, что дом, в котором одна стена полностью остеклена, будет тра-

тить меньше всего тепла, если эта остекленная сторона будет повернута на запад. И это лишь один из аспектов, определяющих „зеленость“ проекта», — говорит Валерий Вакуленко.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, также уверена, что экодевелопмент — очень перспективное направление в девелопменте. На период строительства расходы будут выше и сами технологии сложнее, чем при традиционном строительстве, но при этом использование экологических норм позволяет увеличить инвестиционную привлекательность проектов и снизить расходы при их эксплуатации (в том числе и за счет энергосберегающих технологий).

«Первый пример в Петербурге, который мы знаем, — проект компании NCC под рабочим названием „Шведская корона“ рядом с Удельным парком», — говорит госпожа Васильева.

В мире существует несколько шкал, по которым определяют экологичность проекта. Наиболее популярны две — американская LEED (The Leadership in Energy and Environmental Design) и британская BREEAM. В РФ таких стандартов в настоящее время нет.

«Однозначных критериев, по которым можно сказать, что это здание „зеленое“, а это „не зеленое“, — нет. Какой-то объект более экологичен, какой-то менее. Даже законопатив окна, вы делаете свой дом более экологичным», — отмечает господин Вакуленко. ■