

ДОМ

Запутались в интеллектуальных понятиях

Внедрение системы «умный дом» идет со скрипом

энергоэффективные технологии

Еще недавно система «умный дом» относилась скорее к ряду маркетинговых «фишек», призванных ускорить продажи того или иного объекта недвижимости. Постоянный рост цен на энергоресурсы делает «умный дом» вполне экономически эффективным инструментом — специалисты говорят, что он способен сэкономить до трети расходов на тепло, воду и энергию.

Система «умный дом» — это целый комплекс, который позволяет запрограммировать работу инженерных систем здания, отвечающих за каждый участок — отопление, освещение, вентиляцию, кондиционирование, охранную систему и пр. Если речь идет о жилом помещении, то можно настроить абсолютно все: когда включать и выключать свет, какую температуру поддерживать в определенное время суток, когда включать стиральную машину и тому подобное.

В результате оптимизации работы всех систем и механизмов, а также постоянного контроля за их использованием удается снизить общее энергопотребление объекта недвижимости практически вдвое. Система «умный дом» отслеживает любое изменение в работе инженерных систем, поэтому фиксирует малейшие колебания и своевременно реагирует на них. Система настроена так, что способна принять меры к устранению сбоев или неполадок. Например, протестировать линию, отключить неисправный узел, оповестить специалистов ремонтной службы, поставить в известность собственника обо всем, что происходит на объекте.

Технически такая система состоит из блока управления, датчиков (движения, температуры, влажности, дыма, освещенности, разбития стекла,

протечки воды), исполнительных устройств (светильники, кондиционеры, розетки, устройства перекрытия воды), управляющих устройств (реле, электромагнитные клапаны), блока питания и аварийного источника питания. Они реализуют основные функции системы (управление инженерными системами, безопасностью, освещением) и дополнительные функции, например, Multigroom (аудио и видео), включение в систему счетчиков потребления энергоресурсов (вода, электричество, газ, тепло) с выводом показаний на экран сенсорной панели с возможностью ведения статистики расхода ресурсов и оплаты; сбор метеоинформации внутри дома и вне дома (температура, влажность, давление, скорость ветра, атмосферное давление).

Самый важный элемент системы — блок управления. Он позволяет создавать индивидуальные сценарии: режимы работы освещения, вентиляции, отопления, кондиционирования (утренний режим, дневной режим, ночной экономичный, энергосберегающий); задание сценариев «сон», «гости», одновременное отключение одних приборов и включение других нажатием одной кнопки; удаленный запуск запрограммированных сценариев.

Офисы впереди

В жилом секторе система чаще всего встречается на объектах жилой элитной недвижимости. Впрочем, далеко не все обладатели даже статусного жилья готовы платить за их максимальную комплектацию. «Гораздо важнее, на наш взгляд, предоставить клиенту возможность установить именно тот набор «умной» инженерии, который ему действительно необходим.

(Окончание на стр. 17)

Зеленые перспективы

Без государственной помощи девелоперам не обойтись

семинар

В Петербурге применение «зеленых» технологий при строительстве жилья невыгодно девелоперам, поскольку покупатели не готовы доплачивать за «экологичность». Но и те единичные объекты, позиционируемые как «зеленые», в западном понимании давно утратили этот статус и превратились в элементарную норму строительства. Стимулировать развитие «зеленых» технологий в России сможет только мощная государственная программа, полагают участники семинара «Зеленое строительство: миф или реальность», организованного ИД «Коммерсантъ».

В то время как на Западе применение «зеленых» технологий при строительстве недвижимости давно вошло в норму, среди отечественных проектов эксперты затрудняются найти подобные примеры. «Может, какие-то единичные проекты и существуют, но это нельзя назвать тенденцией. Тренд «зеленого» строительства в России еще долгое время не появится, потому что за него никому платить. У нас нет спроса на «зеленые» технологии», — говорит генеральный директор финского проектного бюро Rumpu Евгений Богданов.

Господин Богданов полагает, что понятия «зеленое» и «энергоэффективное строительство» следует разделять. В отличие от «зеленых» технологий, энергосберегающие решения давно применяются в Петербурге при строительстве коммерческой недвижимости. Правда, в понимании западных коллег внедряемые в России технологии — элементарная норма строительства.

Начальник отдела развития продуктов и сервисов компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Юлия Афанасьева отмечает, что сейчас в Европе и в России технологии «зеленого» строительства насаждаются «сверху». Но если в Европе, по ее словам, этот процесс начался более десяти лет назад, в России — лишь в 2009 году с принятием Федерального закона «Об энергосбережении».



Участники круглого стола говорят, что часто потребитель путает понятия «зеленое» и «энергоэффективное» строительство. А их следует разделять

«В Евросоюзе застройщики буквально обязывают совершенствовать технологии в части энергоэффективности зданий. Они вынуждены постоянно искать новые возможности по улучшению энергоэффективности, затем их внедрять и опять совершенствоваться. Им приходится постоянно заниматься научной исследовательской работой», — говорит госпожа Афанасьева. Добровольное внедрение «зеленых» технологий, опережающих требования нормативных актов, пока является редкостью. И если в коммерческой недвижимости такие примеры встречаются довольно часто, то в жилищном строительстве это единичные случаи. Ни девелопер, ни покупатель пока не готовы платить за «зеленые» технологии, констатирует Юлия Афанасьева.

Директор по строительству Mirland Development Corporation Лев Марголин

рассказал, что иностранные компании к «зеленым» технологиям относятся, например, особую архитектурную ориентацию, которая позволяет зданию получать максимальное количество солнечных лучей. «Зеленое» строительство предполагает теплоизоляцию фасадов здания, использование энергосберегающих ламп, светильников, применение экологических материалов. Для улучшения экологической среды также максимально озеленяют ландшафт.

По словам Льва Марголина, применение всех вышеперечисленных технологий делает себестоимость проекта на 10% дороже. Господин Марголин отметил, что один из первых опытов «зеленого» строительства в Петербурге — жилой комплекс «Триумф Парк» в Московском районе, который планируется к сдаче во втором квартале 2013 года. За полгода в жилом комплексе продано более 60% квартир.

Также одним из первых применений «зеленых» технологий эксперты называют проект шведской компании NCC «Шведская корона» на границе с Удельным парком в Приморском районе. Жилой комплекс будет состоять из десяти жилых домов. Общая площадь объекта — 60 тыс. кв. м. Завершение строительства намечено на 2014 год. Общий объем собственных инвестиций в проект составил 5 млрд рублей.

«Зеленые» излишества Участники рынка отмечают, что большинство покупателей жилья в Петербурге не слышали о «зеленых» технологиях и тем более не готовы за них доплачивать. Директор по продажам и маркетингу компании «Лемминкяйнен Рус» Ольга Семенова-Тян-Шанская полагает, что покупатель не заинтересован в таких технологиях и зачастую считает это излишеством. «В маркетинге мы эксплуатируем тему энергоэффективности, «зеленого» строительства, но клиенты в основном обращают внимание на базовые характеристики объекта», — заключила Ольга Семенова-Тян-Шанская.

Президент-элект Ассоциации риэлторов Петербурга и Ленинградской области Юрий Загоровский полагает, что значительная часть населения «недооценивает и не может оценить многолетнюю выгоду» и совершенно не заинтересована в «зеленых» технологиях строительства. Только 5%, по мнению господина Загоровского, разбираются в этом вопросе. Спрос можно стимулировать только с помощью государственной программы, заключил эксперт.

Заместитель директора по маркетингу УК «ЭкоДоль» Ольга Слинко согласна, что покупателям зачастую не по карману «зеленые» квартиры. По опыту компании, построенной несколько энергоэффективных домов в Оренбурге, клиенты не готовы доплачивать за экологию и энергосбережение. Себестоимость квадратного метра таких квартир на 22 тыс. рублей дороже, говорит Ольга Слинко.

Евгений Богданов отмечает и то, что покупатели жилья в России не избалованы качеством. «Стройка в массовом сегменте далека даже не от «зеленых» технологий, а от элементарного стандарта качества. Это приводит к тому, что покупатель, придя к застройщику, требует хотя бы ровный пол и стены», — расценивает господин Богданов.

Законодательные препятствия

Участники круглого стола констатируют, что отечественное законодательство не только не регулирует «зеленое» строительство, но и препятствует его развитию.

Директор по развитию компании «NCC Жилищное строительство» Александр Свинолов отметил, что сегодня российские нормы направлены в основном на техническое регулирование и безопасность объекта как строительной конструкции. «Наши ГОСТы ориентированы на технические, а не экологические аспекты. К сожалению, по ним очень сложно качественно построить «зеленый» объект», — говорит господин Свинолов.

Но на рынке не все так плохо, отмечает господин Свинолов: «В Петербурге компания реализует первый проект, в котором была утверждена поквартирная система рекуперации тепла, — проект «Шведская корона». Городские власти Петербурга понимают необходимость изменений в области жилищного строительства, и я надеюсь, что в скором времени «зеленые» технологии станут нормой для российского рынка».

Ольга Семенова-Тян-Шанская заметила, что если в Европе девелопер заранее знает, сколько денег вложит в проект и в какие сроки уложится, то в российской действительности это не предсказать. В результате девелопер старается заложить в проект максимальное количество продаваемой площади как некий запас на случай непредвиденных расходов.

Государство совершенно не регулирует «зеленое» строительство, подчеркивает советник Mannheimer Swartling Майя Петрова. Закон об энергосбережении был принят только в конце 2009 года и пока вызывает сопротивление у населения. Люди не стремятся к установке приборов учета, говорит Майя Петрова. Помимо федерального закона об энергосбережении и нескольких постановлений правительства, которые устанавливают общие требования по энергоэффективности, никаких иных подзаконных нормативных актов в сфере «зеленого» строительства нет. Девелоперы не заинтересованы в применении «зеленых» технологий, поскольку это увеличивает себестоимость продукта, который впоследствии трудно продать. Государство должно мотивировать застройщиков налоговыми льготами или субсидиями, полагает Майя Петрова.

Евгений Богданов видит необходимость изменения СНиПов. Зачастую западные инвесторы хотят привнести в Петербург свои идеи, но их реализация упирается в экспертизу. «Элементарные вещи не согласованы», — говорит господин Богданов.

Инвестиции в имидж

В Петербурге недвижимость за редким исключением не сертифицируется по международным стандартам LEED и BREEAM. Причина тому — устаревшие СНиПы, отсутствие законодательной и управленческой базы, говорят участники рынка. В то же время за рубежом LEED и BREEAM считаются наиболее признанными системами сертификации зеленых зданий, отмечает ученый секретарь НИИПИ Экологии города Елена Корнеева.

Система сертификации The Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) была разработана в США как стандарт измерения проектов энергоэффективных и экологически чистых зданий для перехода строительной индустрии к их проектированию, строительству и эксплуатации. До введения системы LEED в строительной индустрии не было стандарта для определения того, что является энергоэффективным и экологически чистым проектом.

Система BREEAM (British Building Research Establishment Environmental Assessment Method), разработанная в 1990 году в Англии, также является одним из самых известных и распространенных методов оценки экологической эффективности зданий.

Александр Свинолов отмечает, что BREEAM и LEED — это не технический стандарт. «Зарубежные нормы ориентированы на то, чтобы девелопер сам думал, как сделать хороший проект», — говорит эксперт.

Сертифицировать объект недвижимости по таким стандартам довольно дорого. Дополнительные затраты оцениваются участниками рынка в 2,5 млн рублей. Даже в Европе жилищная недвижимость редко сертифицируется, отмечает господин Свинолов. Но для коммерческой недвижимости наличие сертификата зачастую принципиально важно. Сертифицированный объект стоит на 15% дороже и привлекательнее в глазах инвестора.

Председатель правления Национального бюро экологических стандартов и рейтингов Сергей Кривошеев подчеркивает: если здание сертифицировано по LEED или BREEAM — это знак качества. Сертификат означает в первую очередь, что эксплуатировать такое здание в разы дешевле.

В России объекты редко сертифицируются, потому что это трудоемкий процесс, говорит господин Кривошеев. «Строители не понимают, почему они должны использовать доски или плиты вторично, почему они должны планировать дорожки для подъезда техники, почему их фотографируют во время работы», — отмечает он.

Участники рынка констатируют, что единичные примеры сертификации в Петербурге — объекты филиалов иностранных девелоперов, которые следуют традициям материнских компаний. Так, например, шведская компания NCC планирует провести сертификацию здания проекта «Шведская корона» по стандарту BREEAM.

КРИСТИНА НАУМОВА

Мировые эксперты оценят потенциал российского рынка недвижимости

В Петербурге пройдет PROEstate

форум

Международный инвестиционный форум по недвижимости PROEstate состоится 12–14 сентября 2012 года в Санкт-Петербурге. Организаторами выступают Министерство регионального развития РФ, правительство Санкт-Петербурга и Гильдия управляющих и девелоперов.

Деловая программа форума объединит более 30 мероприятий. Ключевыми темами дискуссий станут формирование новой городской среды, преодоление административных барьеров в строительстве, рынок инвестиций в недви-

жимость, финансирование девелоперских проектов. Дискуссии, круглые столы, конференции будут дополнены серией практических мастер-классов и лекций. PROEstate станет площадкой для проведения аукционов Фонда имущества Петербурга и Российского аукционного дома.

В числе спикеров PROEstate-2012: главный экономист CBRE по Европе, Ближнему Востоку и Африке Питер Дейксик, экс-президент RICS, вице-президент DTZ по рынкам капитала Роберт Пето, всемир-

но известный специалист по развитию городов Чарльз Лэндри, ведущий архитектор Populous Джон Барроу, президент Jensen Group Стивен Уэйн, директор по инвестициям O1 Properties Майкл Стентон, генеральный директор Mirland Development Corporation Роман Розенталь и другие.

Выставка, которая развернется в рамках форума, станет площадкой для презентации более 150 перспективных инвестиционных проектов. Общая площадь экспозиции превысит 5 тыс. кв. м. В мероприятии примут участие

более 3000 делегатов. Более 80% участников форума — топ-менеджеры компаний.

Поддержку форуму оказывают «ВТБ-Девелопмент», ГУП «ИУИОН», Schneider Electric, Hannes Snellman, Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, Vegas Lex, Mirland Development Corporation, Rumpu, «ЮИТ Санкт-Петербург», ГК «Пионер», «Северо-Запад Инвест», «ЭР-Телеком Холдинг».

С подробной информацией можно ознакомиться на официальном сайте форума www.proestate.ru.

ОЛЬГА КРАСИКОВА

Жизнь,
наполненная
солнцем

Загородные резиденции в Солнечном

(812) 320-50-60 | www.honka.ru