

ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТ СБИЛСЯ С ПУТИ

РОСТ КУРСОВ ЗАРУБЕЖНОЙ ВАЛЮТЫ, ПОДОРОЖАНИЕ ИМПОРТНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ, ПО МНЕНИЮ АНАЛИТИКОВ, МОГУТ ЗАТОРМОЗИТЬ В РОССИИ РАЗВИТИЕ ЭКОДЕВЕЛОПМЕНТА, КОТОРЫЙ В ЖИЛОМ СЕКТОРЕ В ОСНОВНОМ РАЗВИВАЛСЯ В СЕГМЕНТЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Экодевелопмент, или «зеленое строительство», как правило, выражается не во внешнем виде, а в грамотном подходе к созданию жилья. Для этого важно эффективно использовать земельный участок, грамотно управлять строительными процессами, подбирать сертифицированные строительные и отделочные материалы, внедрять энергоэффективные решения, перерабатывать строительные отходы и многое другое.

Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, считает, что основная особенность экодевелопмента — комплексный подход. «Нельзя использовать в здании одну только технологию, например рекуперацию тепла, и заявлять, что проект стал „зеленым“». Есть один важный момент — часто грин-девелопмент путают с энергоэффективностью. К последнему можно отнести, например, датчики движения, включающие освещение в помещении, когда в нем кто-то находится, и отключающие свет, когда в комнате никого нет. Это — эффективное использование и экономия. Они также используются в „зеленом“ строительстве, но принципы „зеленых“ технологий заключаются в том, чтобы объект на всех этапах — от проектирования до эксплуатации — оказывал минимальное негативное влияние на окружающую среду», — рассуждает госпожа Пономарева

ПЕРВЫЕ ШАГИ Первые шаги «зеленые» технологии стали делать чуть более пяти лет назад, но даже сейчас примеров эко-проектов на российском рынке не так уже и много. В основном они представлены в сегменте премиум, поскольку покупатель недвижимости класса масс-маркет чаще всего не готов переплачивать, даже с перспективой в будущем сэкономить на коммунальных платежах.

Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб», говорит, что «зеленые» технологии в жилищном строительстве сегодня используют в основном скандинавские компании, работающие на российском рынке: «Но и в их арсенале представлены лишь отдельные решения, такие как система рекуперации или лампы с датчиками движения».

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», полагает, что в России такие проекты не окупаются. При той стоимости энергии, затратах на коммунальные платежи и обслуживание, а также нынешнем законодательстве, которое не предоставляет девелоперам никаких льгот при строительстве подобных объектов, реализовывать их попросту может быть невыгодным. «То есть вложенные деньги в экоразработки и технологии у нас не окупятся», — говорит господин Оноков.

Петр Буслов считает, что рост стоимости строительных материалов на 15–50%, наблюдавшийся на протяжении 2014-го



ОЛЕГ ХАРЧЕНКО

ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ «ЗЕЛЕНЕ» СТРОИТЕЛЬСТВО СТАЛО НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ РОССИЙСКОГО СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА, НЕОБХОДИМО ЗНАКОМИТЬ ЛЮДЕЙ С ЕГО ПРЕИМУЩЕСТВАМИ

и в первой половине 2015 года все-таки оказывает сильное негативное влияние на темпы внедрения энергоэффективных технологий при строительстве объектов.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», также полагает, что, учитывая ослабление рубля по отношению к основным валютам, активное использование при обустройстве или строительстве инновационных материалов и инженерных решений в РФ происходит достаточно редко. «Экономический эффект инноваций (энергоэффективность) даже в долгосрочной перспективе в текущих условиях не позволяет окупить вложения», — сомневается эксперт.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, также полагает, что на данном этапе развития энергосберегающих технологий к факторам, влияющим на развитие экодевелопмента, можно отнести небольшое число специалистов, готовых качественно просчитать реальные затраты и экономию на внедрение новых технологий (хотя их количество, несомненно, больше, чем несколько лет назад), а также изменение стоимости внедрения таких технологий.

НУЖЕН СТИМУЛ Анна Шульдешова, руководитель направления экологического строительства компании Mirland Development, считает, что для того чтобы внедрение зеленых технологий в строительстве развивалось, девелоперам нужны стимулирующие механизмы, например, льготы по налогам и другие преференции. «Также сдерживает развитие

такой экономической фактор, как относительная недороговизна природных ресурсов. Пока ресурсы относительно дешевы, нет прямой заинтересованности их экономить. Хотя тенденция к удорожанию есть, и в скором времени мы приблизимся к европейским показателям. Развитию экодевелопмента помогло бы наличие законодательной базы — так, в жилом строительстве приняты нормы по установке в новостройках индивидуальных приборов учета потребления воды и тепла, соответственно, это все теперь применяют, ведь нельзя экономить то, что не учитывается», — говорит госпожа Шульдешова.

«Обычно затраты на строительство экологичного здания на 5–8% выше затрат на традиционное здание. С другой стороны, эксплуатационные расходы ниже, что выгодно для конечного потребителя, который и определяет рынок и спрос. До кризиса прибыль от инвестиционно-строительных проектов была так высока, что для инвесторов 8% не имели значения. Сегодня при правильном выборе проектировщиков и генпродраччиков эту разницу в стоимости можно свести к минимуму. Операционные расходы могут быть снижены на 20%. Это подтвержденный мировой опыт. Но даже если привлечь опытного архитектора и специалистов по инженерным системам, здание уже будет эффективнее», — рассуждает Ольга Коробейникова, руководитель проекта «K2 Бизнес-парк».

Валентин Островский, руководитель проектов аутсорсинговой компании «Интерком», говорит: «В России бытует мнение, что „зеленые“ технологии суще-

ственно увеличивают стоимость проекта. Но надо помнить, что внедрение „зеленых“ технологий, хотя и увеличит расходы на строительство на 10–15%, позволит сэкономить на эксплуатации и очень быстро окупится. Многочисленные исследования сектора „зеленого“ строительства, проведенные по всему миру, показывают, что более высокая цена экологически устойчивых зданий — не что иное, как стереотип, искаженное восприятие игроков рынка. В реальности же огромное количество исследований в рамках одной только системы LEED показало, что „зеленые“ здания дороже их обычных аналогов лишь на 0–8% в зависимости от уровня получаемого сертификата. При этом их арендные ставки выше на 2–17%, цена на вторичном рынке выше на 6–35%, уровень заполняемости выше на 2–8%».

Для примера можно взять жилой комплекс «Триумф Парк» на пересечении Пулковского шоссе и проспекта Дунаевского. По данным девелопера проекта Mirland Development Corporation, дополнительные «зеленые» инвестиции не превысили 3,5% от общих расходов. При этом возврат от продаж (наценка за статус «эко») составил около 10%. Важную роль играют сертификат BREEAM и большое число решений, ориентированных на потребителя. В комплексе снижена ежемесячная плата за коммунальные услуги, созданы специальные места для парковки велосипедов, имеется система очистки воды. По мнению Валентина Островского, срок окупаемости проектов «зеленого» строительства составляет шесть лет, снижение издержек на эксплуатацию и оплату счетов за энергоносители — 30%. «Учитывая, что капитальные затраты на строительство составляют всего 7–10% от общих расходов на протяжении всего жизненного цикла здания, а экономия энергетических ресурсов составляет от 30 до 100% ежегодно (для энергопассивных зданий), то экологическое строительство более чем оправдывает себя», — полагает эксперт.

Для того чтобы «зеленое» строительство стало неотъемлемой частью российского строительного рынка, необходимо в первую очередь изменить отношение населения к данной проблеме. В условиях, когда подавляющее большинство граждан не может себе позволить приобретение квартиры в обычном многоквартирном доме, вопрос об экологической чистоте здания не является актуальным для большей части россиян. То же касается и вопросов эффективности использования природных ресурсов — граждане нашей страны не привыкли экономить электроэнергию и тепло, а с учетом состояния системы ЖКХ, когда регулярные прорывы труб стали нормой, начинать внедрение энергосберегающих технологий необходимо именно с реформирования жилищно-коммунального хозяйства. ■