



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

С КАЖДЫМ ГОДОМ ВСЕ БОЛЬШЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ПРИМЕНЯЕТСЯ СТАНДАРТНО В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ В ПОИСКАХ СТИМУЛА

ВНЕДРЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ РЕШЕНИЙ НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕТЕРБУРГА ИДЕТ МЕДЛЕННЫМИ ТЕМПАМИ. ОДНАКО ЕСЛИ ЕЩЕ ДЕСЯТЬ ЛЕТ НАЗАД В ГОРОДЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ БЫЛО ПРОЕКТОВ, СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ ПО «ЗЕЛЕНЫМ» СТАНДАРТАМ, ТО СЕГОДНЯ ИХ УЖЕ БОЛЕЕ ДВАДЦАТИ. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО РАЗВИТИЕ ЭТОГО НАПРАВЛЕНИЯ ТОРМОЗЯТ ВЯЛЫЙ СПРОС И НЕСОВЕРШЕНСТВО ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ БАЗЫ. АЛЕНА ШЕРЕМЕТЬЕВА

По словам Петра Буслова, руководителя аналитического центра компании «Главстрой-СПб», непопулярность «зеленых» технологий в первую очередь связана с высокими затратами на их использование. «Речь здесь идет не только о стоимости оснащения здания, но и о прохождении дорогостоящей процедуры сертификации после завершения строительства», — отмечает эксперт.

Несмотря на это, в городе уже есть здания с сертификатами энергоэффективности. По оценкам Евгения Тесли, заместителя генерального директора по вопросам устойчивого развития «Бюро техники» и заместителя председателя комитета по энергоэффективности и устойчивому развитию РГУД, в Петербурге на апрель 2017 года находится 24 сертифицированных объекта (семь — по системе LEED, семь — по системе BREEAM, десять — по российскому стандарту Green Zoom).

КОММЕРЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ Наибольший потенциал применения энергоэффективных решений, по словам Владимира Шабанова, директора департамента по экономике и проектированию компании «ЮИТ Санкт-Петербург», заложен в коммерческой недвижимости, поскольку есть возможность при незначительном увеличении начальных капитальных затрат, за счет снижения энергопотребления, выйти на тот же срок окупаемости. «Для жилой недвижимости наибольшее значение на сегодняшний день имеет стоимость покупки — вследствие этого стоимость эксплуатации зачастую в расчет не принимается», — поясняет господин Шабанов.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpi, акцентирует внимание на том, что владельцы бизнес-центров зарабатывают именно на эксплуатации помещений, а рентный доход напрямую зависит от затрат на тепло- и энергоснабжение.

«Поэтому именно бизнес-центры первыми внедряют передовые энергоэффективные технологии. Это процесс затратный, особенно учитывая нынешний курс валюты. Поэтому в первую очередь такое оборудование устанавливают в бизнес-центрах класса А», — поясняет господин Богданов.

Александр Свинолобов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург», тоже видит большой

потенциал в коммерческой недвижимости. «В таком объекте один собственник, и он ярко ощущает разницу между платежом в один миллион или два миллиона в месяц за энергию и эксплуатацию здания. С целью снижения эксплуатационных затрат собственник в таком случае готов потратить больше на этапе строительства, ведь международный опыт показывает, что объект, сертифицируемый по системе, например LEED, дороже. Жилые объекты, в свою очередь, более перспективны, если рассматривать общий объем сдаваемого жилья», — отмечает господин Свинолобов.

ЗАТРАТНАЯ ЭКОНОМИЯ Себестоимость строительства при использовании энергоэффективных технологий увеличивается до 15%, подсчитала Елена Шигапова, заместитель генерального директора компании IMD Group. При этом экологичность влияет на капитализацию здания не больше чем на 5%, а премия к ставке аренды не прямо пропорциональна затратам, понесенным на реализацию таких проектов, поясняет Игорь Темнышев, директор департамента услуг для арендаторов Colliers International в Санкт-Петербурге.

По словам Ивана Починщикова, управляющего партнера компании IPG.Estate, статус «энергоэффективного объекта» повышает арендную ставку примерно на 10% в сравнении с объектом аналогичного класса и в той же локации. Владимир Шабанов подсчитал, что стоимость внедрения энергоэффективных решений может составлять от нескольких сотен рублей на квадратный метр коммерческой площади до нескольких тысяч рублей.

Анна Шульдешова, руководитель направления экологического строительства компании Mirland Development, считает, что мнение о дороговизне экопроектов — это скорее миф и к реальной экономике проектов он отношения не имеет. «Экодевелопмент — это разумный подход, который позволяет значительно сэкономить на других статьях строительства и дальнейшей эксплуатации. В ЖК «Триумф Парк» затраты на «экологичность» составили не более 3% от стоимости строительства, поэтому на цене продажи квадратного метра не отразились», — отмечает госпожа Шульдешова.

По ее оценкам, в ЖК «Триумф Парк» благодаря внедрению энергоэффективных решений экономия по энергопотреблению доходит до 25%, по водопотреблению — до 40%, по теплотреблению — до 22%.

По данным Ивана Капустянского, аналитика Forex Optimum, анализ потерь в сфере производства, распределения и потребления электроэнергии показывает, что до 90% потерь приходится на сферу энергопотребления, поэтому основные усилия по энергосбережению сконцентрированы именно в сфере потребления электроэнергии.

Владимир Шабанов считает, что реальная экономия в процессе эксплуатации может достигать до 30% от общей стоимости эксплуатации. По отдельным позициям экономия, по его оценкам, может достигать 70–80%.

Евгений Тесля акцентирует внимание на том, что инвесторы вкладывают деньги в «зеленые» здания не из миссионерских соображений. «Если для коммерческой недвижимости «зеленый» объект — это возможность привлечения крупного западного арендатора и снижения эксплуатационных затрат, то в сегменте жилья — это новый тренд качества, нацеленный на категорию людей, думающих о своем комфорте и считающих деньги, потраченные на энергоресурсы», — поясняет господин Тесля.

ВООРУЖИТЬСЯ ТЕХНОЛОГИЯМИ Многие энергоэффективные решения настолько широко распространены, что никто уже не считает их чем-то уникальным.

Алексей Бушуев, директор по продажам Seven Suns Development, говорит, что во всех реализуемых сегодня проектах в той или иной степени применяются технологии энергосбережения. Однако в подавляющем числе случаев застройщики, по его словам, не выходят за рамки требований отраслевого законодательства, устанавливающего минимальный обязательный набор соответствующих опций для новых зданий. Главным образом речь идет об общедомовых и индивидуальных приборах учета коммунальных ресурсов.

«С каждым годом все больше энергоэффективных технологий применяется

стандартно в строительстве: например, двухкамерные стеклопакеты с заполнением аргоном и специальным покрытием в эффективном профиле ПВХ или дерево-алюминиевом профиле, светодиодные светильники с датчиками движения, принудительная приточно-вытяжная вентиляция с рекуперацией», — поясняет Владимир Шабанов.

К активно применяемым сейчас энергоэффективным решениям Александр Свинолобов также относит большую толщину утеплителя и его качество, сокращение мостиков холода, снижение паропроницаемости, тепловые счетчики, погодозависимое регулирование отопления, регулирование теплоотдачи радиаторов, ИТП с приоритетом горячего водоснабжения (когда кратковременно включается горячая вода, временно снижается выделение тепла на отопление).

В ОЖИДАНИИ СТИМУЛА Главным драйвером повсеместного внедрения энергоэффективных решений, по мнению Евгения Тесли, могут стать налоговые преференции со стороны государства. «В прошлом году Минстрой РФ разработал «дорожную карту» по повышению энергоэффективности, в этом году, несколько недель назад, Минстрой разработал очередной проект постановления правительства об энергоэффективности. В соответствии с ним в проектную документацию необходимо будет включать перечень мероприятий, обеспечивающих соблюдение на будущем объекте соответствующих требований по энергоэффективности», — рассказывает господин Тесля.

Александр Свинолобов считает, что стимулирующей к внедрению энергоэффективных решений может стать ситуация, когда дешевле экономить на этапе строительства. «Например, на земельном участке уже есть теплоснабжение и электричество, но в недостаточном объеме для нового проекта, а строительство новых головных источников или их реконструкция значительно удорожает проект. Также стоит учитывать, что при строительстве, например, меньшей по площади котельной устанавливается меньшая санитарно-защитная зона, что оставляет больше места для строительства», — поясняет господин Свинолобов. ■