

СТРОИТЕЛЬСТВО В «ЗЕЛЕННОЙ» ЗОНЕ

ESG ПОВЕСТКА ПЕРЕСТАЕТ БЫТЬ ХАЙПОВОЙ ТЕМОЙ И СТАНОВИТСЯ РЕАЛЬНЫМ ДРАЙВЕРОМ РАЗВИТИЯ БОЛЬШИНСТВА БИЗНЕС–ОТРАСЛЕЙ. НА УРАЛЕ ПОМИМО ПРОМЫШЛЕННЫХ КОМПАНИЙ И БАНКОВ ПЕРВЫЕ ШАГИ НАВСТРЕЧУ «ЗЕЛЕНЫМ» СТАНДАРТАМ ДЕЛАЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ. КАК УРАЛЬСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ВОПЛОЩАЮТ В ЖИЗНЬ «ЗЕЛЕННЫЕ» ПРОЕКТЫ И ПОЧЕМУ КОНЦЕПЦИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ВАЖНА ДЛЯ НИХ?

НАТАЛЬЯ ВОЛКОВА, ИРИНА ПИЧУРИНА

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ЗАПРОС Как следует из исследования компании Nielsen, 73% российских потребителей готовы изменить свои потребительские привычки, если это снизит нагрузку на экологию. Люди готовы переплачивать за органические продукты (41%), за товары, которые не наносят вред природе (38%), и продукцию социально ответственных компаний (30%). Для 57% опрошенных очень важно, чтобы бренды реализовывали программы по защите окружающей среды.

Уральские застройщики отмечают, что ESG не является требованием, нормативом или законом, но представляет собой концепцию, которую «можно облечь в стандарты». «С каждым годом ESG становится все популярнее в первую очередь благодаря активному разворачиванию повестки, касающейся изменения климата. Устойчивое развитие — однозначно долгосрочный тренд. Хотя бы потому что на рынки, в том числе недвижимости, будет выходить все больше потребителей, относящихся к поколению “зумеров”, которые предъявляют более высокие требования к экологичности проектов и хотят, чтобы их слышали», — пояснила ведущий специалист направления устойчивого развития девелоперской компании «Брусника» Екатерина Седунова.

В ГК «Девелопмент Про» придерживаются мнения, что человек, покупая «обычное» жилье, в итоге все равно захочет переехать в «пространство со смыслом». «Архитектура — самая демократичная из видов искусств, потому что построил один застройщик, живут другие, а красоте этого объекта радуются все. Одна из частей социальной миссии — делать то, что не является визуальным мусором для города, радует глаз горожанина, одновременно не нарушая транспорт, экологию, воздух», — пояснил управляющий партнер ГК «Девелопмент Про» Вахтанг Чикаберидзе.

СТАНДАРТЫ ДЛЯ ESG Для девелоперов вектор развития задают стандарты сертификации, которые перекликаются с принципами ESG. Самый популярный и престижный на сегодня метод оценки зданий — BREEAM, который применяется более чем в 80 странах. Систему BREEAM разработали в Великобритании в 1990 году. Она включает в себя девять категорий, которым должен соответствовать объект: контроль и управление проектом; здоровье и комфортная среда; потребление электроэнергии; доступ к транспорту; вода; природные материалы; степень загрязнения; землепользование и экология; утилизация отходов.



«В домах, сертифицированных по методологии BREEAM, жителям не нужно покупать кондиционеры или дорогие жалюзи, чтобы спастись от летнего солнца, не надо включать электрические обогреватели зимой, соседей за стеной не слышно, а еще можно не переживать, что покрытие стен или пола выделяет токсичные химические вещества. Объем потребления энергии в “зеленом” доме существенно ниже, нежели в стандартном. Это позитивно сказывается и на природе, и на семейном бюджете», — пояснил председатель российского Совета по экологическому строительству Гай Имз.

Чтобы сертифицировать здание по системе BREEAM, девелопер привлекает оценщика, который

сначала контролирует все стадии реализации проекта, а затем проверяет получивший результат. Сформированный оценщиком отчет направляется в Великобританию для оценки. Если все параметры здания соответствуют установленным стандартам «зеленого» строительства, то объекту выдается сертификат. В системе BREEAM их два: на этапе проектирования и на этапе сдачи в эксплуатацию.

Второй распространенной системой сертификации является LEED, которую разработали в Америке в 1998 году. Методология предполагает, что оценку проводит сама компания, инициировавшая проект, но с привлечением стороннего консультанта. Экспертиза проходит также на этапе проектирования и при сдаче объекта в эксплуатацию. Пакет документов проверяют в США.

Как следует из доклада консалтинговой компании KnightFrank, по данным на 2020 год в мире насчитывалось всего 120 тыс. зданий, сертифицированных по стандартам BREEAM, LEED и DGNB LEED. В России это всего 177 зданий. При этом эксперты отмечают, что соблюдение «зеленых» стандартов в строительстве повышает стоимость жилья на 8–18%.

STATUS EXCELLENT И GOLD В России стандарты BREEAM и LEED в основном применяются в строительстве офисов и коммерческой недвижимости. Впрочем, в сфере жилой недвижимости уже появляются примеры объектов, прошедших сертификацию и в то же время соответствующих принципам ESG. Так, девелоперская компания «Брусника» первой в стране построила дома в соответствии со стандартами BREAM. Урбан-вилла на 32 квартиры, расположенная в «Европейском квартале» в Тюмени, получила статус

УРАЛЬСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ВИДЯТ В ESG «КОНЦЕПЦИЮ, КОТОРУЮ МОЖНО ОБЛЕЧЬ В СТАНДАРТЫ»

BREEAM Excellent, считающийся в системе BREEAM в России наивысшей оценкой.

«Европейский квартал» — жилой квартал в Заречной части Тюмени. Площадь застройки составляет 7,9 га, площадь жилья — 97 тыс. кв.м. Всего в районе смогут жить 3,2 тыс. человек. Часть домов уже сдана в эксплуатацию, полная сдача ЖК запланирована на второй квартал 2023 года. «Запуская проект, мы ставили перед собой несколько целей: снизить эксплуатационные затраты за счет повышения энергоэффективности здания, минимизировать влияние объекта на среду, привести внутренние стандарты качества в соответствие лучшим мировым практикам», — отметила Екатерина Седунова.

Для прохождения сертификации и получения наивысшего статуса девелопер полностью автоматизировал здание и внедрил систему «Умный дом», что позволяет с единого пульта контролировать системы вентиляции и видеонаблюдения, домофоны, лифты и прочее. Для экономии электроэнергии были установлены датчики движения, а на крышах домов — солнечные батареи. За счет увеличения сопротивления наружных стен теплопередаче на 40%, а окон — на 30% застройщику удалось добиться сохранения в квартирах нормальной температуры на протяжении всего года — у жильцов нет потребности в кондиционере или обогревателе. Кроме того, в проекте были учтены и реализованы требования к ландшафтному дизайну и обустройству внутреннего двора, высажены растения, готовые к тюменскому климату, обустроены пешеходные и велосипедные дорожки.



БОЛЕЕ ТРЕТИ РОССИЯН ГОТОВЫ ПЕРЕПЛАЧИВАТЬ ЗА ПРОДУКТЫ, КОТОРЫЕ НЕ НАНОСЯТ ВРЕД ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЕ