ПОСТАВИТЬ НА «ЗЕЛЕНОЕ»

НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО КОЛИЧЕСТВО ЗДАНИЙ, ВОЗВЕДЕННЫХ ПО СТАНДАРТАМ «ЗЕЛЕНОГО» СТРОИТЕЛЬСТВА, МЕДЛЕННО, НО РАСТЕТ, ОБ УСТОЙЧИВОМ ТРЕНДЕ ПОКА ЧТО ГОВОРИТЬ НЕ ПРИХОДИТСЯ, ОСОБЕННО НА ФОНЕ РОСТА СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА. УЧАСТНИКИ РЫНКА УКАЗЫВАЮТ НА ТО, ЧТО ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, В ОТЛИЧИЕ ОТ ЛОКАЦИИ И ЦЕНЫ, ПОКА ЧТО НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ЯВНЫМ КОНКУРЕНТНЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ. ВМЕСТЕ С ТЕМ СЕРЬЕЗНЫЙ ИНТЕРЕС К НИМ ПРОЯВЛЯЕТ СЕГМЕНТ ЧАСТНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ, А ТАКЖЕ ЧАСТИЧНО ДЕВЕЛОПЕРЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МАРИНА КОВАЛЕВА

В последние годы тренд на использование энергоэффективных технологий и уменьшение влияния на окружающую среду приобретает все большую популярность как при строительстве, так и при реконструкции и дальнейшей эксплуатации зданий. Так, международные программы в сфере энергоэффективности начали внедряться в западных странах еще в 1990-х годах: именно тогда появились экологические стандарты BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method — «Методика экологического исследования и оценки зданий») в Великобритании и LEED (Leadership in Energy and Environmental Design — «Руководство в энергоэффективном и экологическом проектировании») в США. В каждой из них есть свои особенности, но принципы довольно схожи с поправкой на специфику здания — жилье, гостиницу или офис. Однако, по сравнению с западными странами, ситуация в России несколько иная: это направление получило свое развитие примерно с середины 2000-х годов. В нашей стране, по словам экспертов, насчитывается около 20 застройщиков, которые придерживаются международных стандартов энергоэффективности, а число таких проектов не превышает 200. Среди них, например, «Лахта Центр» — самый высокий в Европе небоскреб, соответствующий экологическому стандарту LEED, а также петербургский «Триумф парк» — самый большой «зеленый» жилой квартал в Европе, сертифицированный по BREEAM. При этом, для сравнения, в мире число таких зданий превышает 3 млн.

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ МОГУТ СНИЗИТЬ ГОДОВЫЕ ЗАТРАТЫ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗДАНИЯ НА 20%

НЕРАВНОМЕРНАЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ Собеседники BG отмечают, что в настоящее время в «зеленом» строительстве по большей части заинтересованы девелоперы коммерческой недвижимости. Так, энергоэффективные офисные здания, обладающие международным «зеленым» сертификатом, могут заинтересовать крупный западный бизнес, чья экономическая модель чувствительна к минимальному увеличению расходов на эксплуатацию. «Зарубежный опыт показывает, что энергоэффективные технологии могут снизить годовые затраты на эксплуатацию здания (в части энергоресурсов) на 20%. Кроме уменьшения затрат, снижение потребляемых энергетических мощностей приводит к улучшению экологической ситуации в локации»,— отмечает Алина Базаева, старший аналитик Colliers.

Что касается жилой недвижимости, то многие девелоперы еще не готовы нести дополнительные расходы на проектирование, технологии, сертификацию, эксплуатацию здания, которым впоследствии не будут управлять. Но нельзя сказать, что такие примеры в Петербурге полностью отсутствуют. На данный момент городе есть ряд девелоперов, продвигающих в своих проектах идею «зеленого» строительства. Например, российский сертификат Green Zoom (созданный с учетом отечественной специфики отрасли) есть у проектов Bonava (ЖК Botanica, ЖК Magnifika, ЖК Gröna Lund, ЖК Skandi Klubb), Bau City (ЖК BauHaus), «Группы ЛСР» (ЖК Neva Haus), RBI (ЖК Ultra City), Docklands (апарт-отель Docklands). «Постепенно мы видим увеличение доли проектов с энергосберегающими технологиями. Внедряют энергосберегающие окна, погодазависимое инженерное оборудование (температура воды на отопление подается исходя их внешних температур), инженерное оборудование с низкими энергозатратами, светодиодное освещение в местах общего пользования и на придомовой территории, механическую вытяжную вентиляцию, энергоэффективное утепление фасадов и т. д.»,— говорит Станислав Алексеенко, руководитель отдела строительного аудита и управления проектами консалтинговой компании Knight Frank St Petersburg. По оценке Дмитрия Канунникова, заместителя генерального директора ГК «Запстрой», в целом в Санкт-Петербурге и Ленинградской области доля таких новостроек составляет примерно 30–35%. «Это те проекты, в которых под энергосберегающими технологиями понимают больше, чем просто теплые стеклопакеты»,— добавляет он. Однако развитие внедрения новых технологий тормозит продолжающийся рост себестоимости строительства. Таким образом, застройщики вынуждены балансировать между разумной достаточностью и минимально необходимым набором.

При этом, по мнению Юрия Колотвина, генерального директора ПСК (входит в ГК «ПСК»), выявить точный процент удорожания будет затруднительно даже для сметчиков, поскольку увеличение стоимости арматуры и бетона приведет к куда большим издержкам, нежели отдельные энергосберегающие технологии. «Совсем просто рассуждать можно так: стандартное жилье не предлагает ничего особенного, в комфорт-классе можно найти ряд решений, экономящих энергозатраты и деньги, в бизнес-классе таких решений будет больше, в премиальной недвижимости будут все возможные современные технологии. Однако цена за квадратный метр, безусловно, не будет диктоваться исключительно энергоэффективностью здания»,— объясняет он. При этом в зависимости от класса недвижимости сумма общедомовых и личных расходов в квитанции на коммунальные платежи принимается во внимание по-разному. «В масс-маркете это очень важно. В дорогой недвижимости не так важно, однако применение каких-либо дорогих в эксплуатации технологий, возможно, не имеющих очевидного потребительского смысла, тоже будет вызывать вопросы»,— продолжает господин Колотвин. Так или иначе, сокращение затрат на эксплуатацию здания приветствуется покупателями во всех классах недвижимости, уверены участники рынка. Вместе с тем в условиях ограниченной платежеспособности главными приоритетами для российских покупателей квартир остаются цена и расположение проекта. «Информация о потенциальной экономии на коммунальных платежах может стать дополнительным аргументом к покупке, но не решающим»,— констатирует госпожа Базаева.

ЧАСТНЫЙ ИНТЕРЕС Иная ситуация наблюдается в сегменте загородного жилья. «Сложная ситуация в экономике и резкий рост стоимости стройматериалов привели к тому, что люди стали более детально просчитывать бюджет строительства и эксплуатации частных домов. В данном контексте виден огромный интерес к энергосберегающим технологиям именно в загородном секторе рынка недвижимости»,— рассуждает Алексей Зародов, партнер архитектурного бюро Syntaxis. Так, на этапе проектирования и девелоперского цикла затраты на подобные решения могут быть выше, чем обычно, но затем они полностью себя окупают. «Например, ключевой маркер качественной жилой архитектуры — это хорошее освещение. В данном контексте мы наблюдаем поступательное движение в сторону увеличения естественного освещения в домах. Для этой цели применяется кровельное освещение, использование зенитных фонарей и т. д. Новые теплоизоляционные материалы и энергосберегающие технологии позволили массово внедрять панорамное остекление, которое перестало быть роскошью»,— уточняет господин Зародов.

Так, даже относительно бюджетный проект с хорошим и продуманным освещением будет цениться на рынке гораздо выше дорогостоящего, но затемненного объекта, а расход электроэнергии будет на порядок ниже. «Основной вектор работы на данном направлении на рынке загородного жилья — это организация эксплуатации с применением возобновляемых источников энергии. В их числе — солнечные батареи, трансформирующие световое излучение в электричество, солнечные радиаторы, преобразующие солнечный свет в тепло, термальные источники отопления, различные виды тепловых насосов»,— рассказывает эксперт. ■