

Дали зеленый свет

В последние годы об экодевелопменте говорили преимущественно как о роскоши, доступной покупателям жилья класса комфорт плюс и выше. Также это считалось прерогативой в основном иностранных компаний, которые просто обязаны придерживаться экологических стандартов. Что меняется прямо сейчас?

Зарубежные девелоперы уходят, возникает закономерное опасение: не снизится ли общий уровень культуры строительства? Иностранные компании, в первую очередь, скандинавские, оказывали на нее сильное влияние и продолжали подавать пример из года в год.

Например, шведская Bonava весной 2021-го присоединилась к «Зеленому кодексу» Петербурга и подписала свидетельство добровольного следования принципам экологической этики в течение трех лет. Напомним, в числе этих принципов — рациональное использование ресурсов, снижение негативного воздействия на окружающую среду до минимума, внедрение наилучших технологий. Очереди проектов Bonava (Magnifika Residence в Красногвардейском районе, Skandi Klubb в Петроградском) получали сертификаты Green Zoom. На сайте застройщика приводятся данные энергомоделирования, согласно которым энергоэффективность этих ЖК процентов на сорок выше, чем у российских новостроек с теми же параметрами. Такой результат обеспечивается за счет целого комплекса технологий: «погодной» автоматики, которая регулирует систему отопления, вентиляции с рекуперацией тепла, энергосберегающими светильниками с датчиками движения.

Сейчас Bonava продает бизнес в России казанской G-Group, в эту группу компаний входит девелопер «Унистрой». В Петербурге «Унистрой» возводит ЖК Upoint на Пискаревском проспекте. Проект включает системы «умного дома» и бережного потребления, а также подачу питьевой воды.

Российскую часть бизнеса еще одного девелопера, финской компании YIT, приобрела группа «Эталон». YIT в прошлом году тоже присоединилась к «Зеленому кодексу» Петербурга, планировала получать экологические сертификаты BREEAM для четырех своих проектов, разработала систему сортировки мусора на стройплощадках. «Эталон» уже давно использует энергоэффективные материалы и технологии при возведении своих объектов, например, ЖК Botanica имеет сертификат Green Zoom и экономит до 33% электроэнергии.

Собственные стандарты

Отечественная система сертификации энергоэффективных и экологических зданий Green Zoom была разработана восемь лет назад. Первый сертификат выдали в феврале 2015 года, на данный момент его получили 200 с лишним объектов, включая, например, петербургские ЖК BauHaus от Bau City Development, «Q-мир» группы «Аквилон», Neva Haus Группы ЛСР.

И все-таки 200 — это крайне мало, тем более что, помимо жилой недвижимости, в списке есть школа и бизнес-центры. Возможно, ситуацию исправит национальный стандарт «зеленого» строительства многоквартирных жилых домов, который вступил в силу 1 ноября. Создавали его с учетом опыта зарубежных систем оценки и сертификации «зеленых» зданий — американской LEED, британской BREEAM и немецкой DGNB. В документе 81 критерий: 37 обязательных и 44 добровольных, так что пространства для маневра достаточно. Эксперты будут анализировать не только сам дом, его ресурсоэффективность, но также планировку участка, организацию строительства, экологическую безопасность территории, инновации устойчивого развития. Причем новый ГОСТ может применяться не только к строящемуся, но и к уже сданному жилью.

Кстати, девелоперы и сами отходят от несистемного использования экоматериалов и оборудования (в этом

проекте внедряем, в следующем — нет). Так, в этом году холдинг Setl Group представил стандарт экологического строительства Setl Green. Он предусматривает раздельный сбор мусора, дополнительные рекреационные зоны, применение ресурсосберегающих технологий, в том числе смесители с аэраторами для экономии воды, светильники с датчиками движения, автоматическое регулирование температуры в помещениях, умные системы Setl Home.

Чтобы подсвечивать лучшие проекты в сфере «зеленого» строительства, в 2021 году была учреждена профессиональная премия в области коммерческой и жилой недвижимости Green Property Awards. Объекты оцениваются по 11 критериям, от использования экологических материалов до эстетики и долговечности. В этом году премия вручалась уже во второй раз. В номинации «Апарт-отель» победил Artstudio M103 от группы RBI, в номинации «GreenZoom-проект года» — петербургский ЖК «Q-мир» группы «Аквилон», где жители могут экономить на отоплении до 40% за счет снижающей теплопотери технологии Termo-S.

Ипотечный аргумент

«Зеленое» строительство требует дополнительных вложений, из-за чего стоимость квадратного метра повышается на 10–15% и более. Сертификация по национальному стандарту, как уже подсчитали, обойдется в сумму около миллиона рублей на один объект.

Однако для клиентов сертификаты и премии — лишь дополнительные аргументы при принятии решения. В «зеленых» намерениях застройщика их больше убедят качественное озеленение и различные экологические акции. Например, рядом с «Зеленым кварталом» на Пулковских высотах застройщик, холдинг Setl Group, обу-

строил экотропу длиной 2,5 км, этой осенью выпустил на ее территорию белок, а в местный пруд — мальков карпа, линя и карася. А группа RBI давно уже сделала традицией в своих элитных ЖК субботники с высадкой декоративных кустарников и ценных пород деревьев.

Поэтому уже несколько лет обсуждаются различные инструменты для мотивации девелоперов. Например, в октябре Сбербанк заявил, что наличие сертификата Green Zoom станет одним из факторов, который поможет застройщикам получать инвестиционные кредиты. Банк будет рассматривать такое финансирование как ответственное, в рамках ESG-направления работы компании, предлагать льготные условия и сниженные процентные ставки. Один из главных инструментов — «зеленая» ипотека. В 2023 году разговоры о ней наконец-то могут стать реальностью: Сбербанк анонсировал запуск, но конкретные ставки пока не называются.

На новостройках комфорт-класса эти факторы — от нацстандарта до специальной ипотеки — могут сказаться достаточно сильно: «зеленые» проекты станут доступнее, их количество увеличится. Повлияет ли все это на жилье эконом-класса, где основная ценность — сами квадратные метры, а не их качество? Точно не в ближайшие годы, но компании, работающие в этом сегменте, получают уже отлаженные схемы, определенный список технологий, им не придется проводить собственные изыскания. Так, уже сейчас в Московском государственном строительном университете организовали недельный дистанционный курс обучения по сертификации в соответствии с новым национальным стандартом: эксперты, прошедшие его, станут незаменимыми консультантами на этапе проектирования и строительства.

Светлана Хаматова



КАЧЕСТВО ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
ВЛИЯЕТ НА ВИД ИЗ ОКНА
ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА