

Далее — везде

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга петербургского офиса NF Group, говорит: «Большинство зданий в России получает класс B или даже C, а, например, высокий класс энергоэффективности A+ получили в первом полугодии 2022 года менее 5% объектов. Комплексные сертификаты Green Zoom или аналоги в Петербурге получали единичные объекты (например, Skandi Klubb, „Триумф Парк“, „Артхаус“). В целом сертификация по экологическим стандартам распространена больше в коммерческой недвижимости».

Юрий Грудин, генеральный директор компании Formula City, рассуждает: «Если раньше инновационные технологии в девелопменте, и „зеленые“ в том числе, внедряли передовые застройщики, которые „слышали“ запрос аудитории, то после утверждения стандарта можно ожидать, что набирающий силу тренд станет обычной практикой».

Господин Моторин с коллегой согласен: «Если планирующаяся сертификация будет повсеместной, это также подтолкнет застройщиков к более активному использованию энергоэффективных технологий».

Александр Кравцов, управляющий директор Fizika Development, рассказывает: «До недавнего времени в России работало несколько европейских компаний, ориентированных на „зеленое“ и энергоэффективное строительство. В частности, коллеги из Швеции и Финляндии регулярно подтверждали статус своих „зеленых“ построек при помощи соответствующих сертификатов Green Zoom и BREEAM. Не могу с уверенностью сказать, продолжат ли следование этой тенденции новые владельцы их бизнеса в России. Однако с 1 ноября этого года в нашей стране начал действовать собственный национальный стандарт „зеленого“ строительства многоквартирных жилых домов, разработанный Минстроем и „Дом.РФ“. Согласно ему, чтобы быть признанной „зеленой“ новостройкой, объект должен соответствовать как минимум 16 критериям из 81. Будут рассматриваться такие категории как архитектура, качество жилой среды, энергоэффективность, экологические решения в сфере утилизации отходов, безопасность эксплуатации. У нас в планах соответствие наших объектов этому ГОСТу. Согласно данным Минстроя, максимальная оценка здания в данном направлении

составляет 163 балла, а минимальный порог для получения сертификата — 81 балл».

В два этапа

Госпожа Трошева рассказала, что холдинг Setl Group реализует объекты недвижимости, соответствующие «зеленым» стандартам Green Zoom (национальной системы сертификации объектов недвижимости). «Сертификация проводится в два этапа: на стадии проекта и после ввода в эксплуатацию. Чтобы стать полноценным обладателем сертификата Green Zoom, необходимо подтверждать соблюдение требованиям стандарта уже готового объекта. В Петербурге единичные проекты получают такой сертификат уже после сдачи. Первая и вторая очереди проекта Setl Group „Солнечный город. Резиденции“ прошли проверку и подтвердили наличие серебряного сертификата Green Zoom», — говорит эксперт. Например, сообщила госпожа Трошева, использование адаптивных растений, то есть местных, привычных к климату, при оформлении дворов позволяет не осуществлять дополнительный полив. Тем самым было сокращено потребление воды. Наличие датчиков движения в местах общего пользования помогает экономить электроэнергию. Автоматическая система сбора и передачи показаний всех приборов учета, реализованная на объекте, удобна и позволяет вести детальный контроль за потреблением ресурсов.

«Отметим также, что в этом году Setl Group представила уникальную для петербургского рынка концепцию озеленения территорий жилых комплексов комфорт-класса и высокого комфорт-класса — Setl Park. Главными принципами новой концепции Setl Park стали близость к природе, экологичность, гармония форм и цвета, принцип многоярусности. На одном участке высаживаются растения разной высоты, во дворах не будет асфальта, а все покрытия девелопер выполнит из природных или близких к ним материалов. Появятся

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ МОГУТ СНИЗИТЬ ГОДОВЫЕ ЗАТРАТЫ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗДАНИЯ (В ЧАСТИ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ) НА 20%

усиленный газон, плитка, набивное покрытие. В зависимости от этажности проекта и ширины придомовой территории Setl Group оформит дворы в одном из стилей — пейзажном или регулярном», — рассказала госпожа Трошева.

А осенью холдинг анонсировал стандарт экологичного строительства Setl Green, который будет применяться при реализации новых проектов классов комфорт и высокий комфорт — начиная с жилого комплекса «Дворцовый фасад». «Энергоэффективные технологии, сбережение ресурсов, система очистки воды, прогулочные территории и скверы — все это будет отличать „зеленые“ жилые комплексы Setl Group», — подчеркивает госпожа Трошева.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», говорит, что еще до вступления российских стандартов энергоэффективности некоторые проекты застройщиков заблаговременно начали получать стандарт в пилотном статусе. «В Петербурге таким проектом стал Friends. Жилой комплекс ГК „ПСК“ соответствовал действующим на момент присвоения критериям „зеленого“ стандарта. Это класс энергоэффективности A».

Госпожа Черная подсчитала, что по стандартам Green Zoom за 2021 и 2022 годы было сертифицировано 89 зданий, или около 700 тыс. кв. м недвижимости. «Это означает, что тренд на сертификацию не снижается. В этом плане Green Zoom сейчас выигрывает, поскольку в связи с текущей ситуацией по BREEAM сертифицироваться в принципе нельзя, они отозвали лицензии у российских специалистов», — обращает внимание эксперт.

Вера в будущее

Госпожа Черная рассказывает: «Мы продолжаем строить энергоэффективные дома, поскольку верим, что энергоэффективность строительства и энергосбережение при эксплуатации зданий станет важной и актуальной тенденцией для рынка Петербурга в будущем. К сожалению, сейчас энергоэффективность для строительного комплекса стоит не на первом месте: особенности тарификации, способы расчетов и нормативы, равно как и правила налогообложения, не стимулируют развитие этого продукта. В вопросах энергосбережения российское законодательство в принципе запаздывает на несколько лет. Есть понимание, что нужны переход к низкоуглеродной экономике и ее адаптация к глобальному энергопереходу, но рабочих законов, практических схем и знаний нет».

Тем не менее, полагает эксперт, бизнес и активисты в этом плане всегда опережают и «двигают» рынок. «Для Vonava жилье, возводимое по „зеленым“ стандартам, — часть стратегии. Инструментом оценки является сертификация по „зеленым“ стандартам. Так, в 2022 году за стадии „реализация“ и „проект“ был сертифицирован ряд очередей в проектах Gropa Lund и Magnifika. Средняя энергоэффективность составила 29%», — сообщила госпожа Черная.

Владимир Чернов, аналитик Freedom Finance Global, говорит: «На наш взгляд, теперь девелоперы начнут увеличивать объемы строительства „зеленых домов“, так как квартиры в них можно продавать дороже, а спрос на них может вырасти на фоне высокой стоимости энергоресурсов и общего тренда с ESG-повесткой».

Владислав Преображенский, исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы, также считает, что «зеленые» стандарты так или иначе будут доминировать в ближайшей перспективе, так как энергоэффективность будет одним из главных критериев в девелопменте. «Эра недорогих энергоносителей закончилась, поэтому стандарты будут только ужесточаться, будут также пересмотрены подходы к проектированию и строительству. Наиболее актуальна эта тематика для коммерческой недвижимости. Пока мы находимся в начале пути, но в ближайшее время и жилые объекты будут повсеместно переходить на „зеленый“ стандарт», — резюмирует эксперт.



«ЛАХТА-ЦЕНТР» — САМЫЙ ВЫСОКИЙ В ЕВРОПЕ НЕБОСКРЕБ, КОТОРЫЙ СООТВЕТСТВУЕТ LEED
ФОТО ЕВГЕНИЯ ПАВЛЕНКО