

«ЗЕЛЕНОЕ» СТРОИТЕЛЬСТВО ЖДЕТ СВОЕГО РАСЦВЕТА

относительно недорогая энергия создает серьезные препятствия для развития «зеленого» строительства в РФ. Тем не менее многие застройщики продолжают развивать энергосберегающие технологии, полагая, что запрос на это есть со стороны клиентов. Какие сегодня в России перспективы у «зеленого» девелопмента, разобралась Юлия Майовер.

Если опираться на официальные определения, то к «зеленому» строительству относятся технологии и эксплуатация объектов с минимальным воздействием на окружающую среду. То есть, отмечает Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development, критерии крайне широки и под них могут попадать любые опции, позволяющие достичь эффекта снижения воздействия на окружающую среду — от чистой и аккуратной стройплощадки до применения натуральных или энергоэффективных материалов. Например, использование энергосберегающих ламп, датчиков движения и света, регулирование температуры в квартирах — все это является неотъемлемой частью «зеленки».

«Ранее ряд западных компаний из Скандинавии, до недавнего времени работавших в России, уделяли экодевелопменту гораздо больше внимания. Они получали официальную международную и российскую сертификацию, такую как LEED и Green Zoom», — отмечает господин Кравцов. Но с наступлением санкций получение международных сертификатов стало невозможным.

«В наших жилых проектах мы не планируем получение каких-либо специальных сертификатов, но это не значит, что мы игнорируем экологическую повестку. Девелоперы, которые стремятся оставаться в тренде, в будущем неизбежно перейдут на „зеленые“ технологии, однако стимулировать этот процесс в настоящее время можно только на законодательном уровне», — считает эксперт.

Он уверен, что запрос на экологичное жилье есть. Все хотят жить в доме с панорамными окнами и чтобы при этом они были энергоэффективными, чтобы зимой из них не уходило тепло и не приходилось тратить на 50% больше энергии на обогрев помещения. «Также актуален запрос на эффективные системы вентиляции с функцией обеззараживания воздуха, „зеленые“ кровли

СОГЛАСНО ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЕИСЖС), В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 15,6% СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛОГО ФОНДА ПО ПРОЕКТНЫМ ДЕКЛАРАЦИЯМ ИМЕЕТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНУЮ МАРКИРОВКУ «ЗЕЛЕНЫЙ» ДОМ ПО ШЕСТИ КРИТЕРИЯМ ГОСТ Р 70346–2022: КЛАСС ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ А И ВЫШЕ, НАЛИЧИЕ СПОРТИВНЫХ И ДЕТСКИХ ПЛОЩАДОК, ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ, БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ЛИЦ, ПЛОЩАДКИ ДЛЯ СБОРА ОТХОДОВ, БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ. В ТО ЖЕ ВРЕМЯ ПО СТРАНЕ ДАННЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ НАХОДИТСЯ НА УРОВНЕ 23,4%, ЧТО ГОВОРИТ ОБ АКТУАЛЬНОСТИ «ЗЕЛЕННОГО» СТРОИТЕЛЬСТВА В СУБЪЕКТАХ РФ



ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

и применение натуральных материалов в отделке», — перечисляет господин Кравцов.

ВАЖНЫЙ ПАРАМЕТР Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости KBC, говорит: «Большее значение для покупателей имеют экологичность района, в котором расположен проект, и класс энергоэффективности дома. С 2017 года все застройщики указывают эту информацию в ДДУ, поэтому логично, что люди интересуются данным параметром».

Она указывает, что энергоэффективность здания — это сочетание современных технологий и определенных инженерных решений. Среди них — качественная кровля и стеклопакеты, ликвидация мостиков холода, утепление наружных стен, светильники с датчиками движения в коридорах и так далее. «В результате мы обеспечиваем жителям максимальный комфорт при минимальных затратах на электроэнергию. Соответственно, за коммунальные услуги собственники квартир платят значительно меньше», — подчеркивает эксперт.

Наталия Коротавская, коммерческий директор группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, солидарна с коллегой: «Тема экологии, „зеленого“ строительства становится все более актуальной на российском строительном рынке. Люди стали осознавать важность окружающей среды, так как она непосредственно влияет на здоровье. Теперь при выборе ЖК покупатель смотрит не только на то, где построен дом, но и как и из каких материалов. Во-первых, в таких домах безопаснее жить. Во-вторых, энергоэффективность экологичных домов выше, а значит, коммунальные расходы ниже».

Однако, несмотря на растущий спрос, доля экологически чистых строительных материалов на российском рынке все еще сравнительно мала. В основном это связано с их ценой. Тем не менее тенденция к использованию экологичных материалов продолжает развиваться, и стоит ожидать, что в ближайшие годы их доля на российском рынке будет увеличиваться, уверена госпожа Коротавская.

«Что касается группы „Аквилон“, то энергоэффективность и экологичность являются важными составляющими нашей концепции Э4. В основу этого направления мы заложили технологию Termo-S. В своих проектах мы используем энергоэффективную теплоизоляцию стен, кровли, цоколя, а также двухкамерные стеклопакеты. Кроме того, мы возводим автоматизированные тепловые пункты с датчиками температуры, используем энергосберегающее освещение с датчиками движения, монтируем дополнительную шумоизоляцию перекрытий и устанавливаем водозащитное оборудование. Это позволяет нашим проектам получать высокий класс оценки энергосбережения А и А+, а нашим покупателям — экономить на коммунальных платежах», — перечисляет госпожа Коротавская.

СВОИ СТАНДАРТЫ Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», рассказала: «В 2023 году Setl Group разработала стандарт экологичного строительства SetlGreen, который применяется при реализации проектов комфорт- и высокого комфорт-класса. Новый стандарт предполагает применение энергоэффективных технологий: при строительстве мы используем энергоэффективные материалы, которые помогают создавать комфортный микроклимат в доме». Например, вентилируемый фа-

сад улучшает тепло- и шумоизоляцию, а современное солнцезащитное остекление предотвращает перегрев квартиры в летнее время и сохраняет тепло зимой благодаря специальному покрытию стекла и его отражающим свойствам. В квартирах на батареях устанавливаются терморегуляторы, что позволяет потреблять только необходимое количество теплоты в автоматическом режиме, исключая бесполезные траты. В системе водоснабжения и теплоснабжения используются насосы с частотным регулированием оборотов двигателя. Они поддерживают оптимальный режим работы систем с минимальным потреблением электроэнергии.

«Данный стандарт SetlGreen будет реализован в новых жилых комплексах „Астра Континенталь“ и „Бионика Заповедная“, строительство которых началось в этом году», — делится госпожа Трошева.

Директор по инвестициям Legenda Александра Болилая говорит: «Мы наблюдаем общемировой тренд развития „зеленой“ повестки. Тема „зеленого“ строительства сегодня как никогда актуальна: она подчеркивает важность качества продукта и его развитие. За этим понятием — целая система с широким спектром критериев, начиная с того, какие технологии применяет застройщик и из чего строит и заканчивая тем, как он управляет строительным процессом. Сегодня государство активно поддерживает компании, которые выстраивают свою деятельность на ESG-принципах. Появляются новые финансовые инструменты и возможность привлекать „зеленое“ финансирование», — рассуждает она.

По словам госпожи Болилая, в 2023 году проект «Малоохтинский, 68» в числе первых в России успешно прошел пилотную оценку по «зеленому» ГОСТ-Р, разработанному «Дом.РФ», на соответствие 80 критериям в 10 категориях. «В 2022 году мы представили комплектацию квартир TechnoBox, которая включает в себя ряд опций, в том числе улучшенную звукоизоляцию стен и перекрытий, возможность „умного“ управления микроклиматом, освещением и электроприборами в квартире», — добавила она.

БЕЗ УДОРОЖАНИЯ Впрочем, есть и девелоперы, которые уверены, что в массовом сегменте такого запроса нет, а потому тему «зеленого» строительства не педалируют. Дмитрий Шергин, генеральный директор ГК «Полис», говорит: «Это приведет к удорожанию, а для нас это критически важно». Он указывает, что сегодня нет строгой сертификации «зеленого» строительства в России, поэтому по факту экологичное заменяется на «псевдозеленое». «К примеру, высокий класс энергоэффективности уже „зеленит“ технологии, это в чистом виде маркетинг. Но это далеко от истины, так как „зеленое“ строительство — целая система инженерных решений: дополнительное утепление, „умное“ регулирование теплоснабжения, энергоэффективные приборы, автоматизированное управление, сбор и очистка ливневой воды с последующим использованием для полива или мойки автомобилей и многое другое».

Он признает, что дороговизна внедрения технологий окупается последующей экономией на этапе эксплуатации. «Но эта игра „в долгую“, более того, „зеленые“ технологии должны быть частью культуры, образа жизни, эта ценность должна транслироваться на уровне государства», — уверен эксперт.

Генеральный директор ГК «Стройсинтез» Виктор Лукин полагает, что «зеленое» строительство поднимает стоимость жилья на 20% и более, поэтому такой

подход окупается долго, особенно при применении всех технологий. «Если использовать при строительстве решения, которые уменьшают теплопотери, то это увеличивает стоимость не более чем на 3–5%. Уменьшение теплопотерь помогает существенно сэкономить и оптимизировать затраты на постоянные коммунальные затраты за счет большей теплоэффективности домов», — рассуждает он.

СЕДЬМАЯ ЧАСТЬ НОВОСТРОЕК Согласно Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), в Санкт-Петербурге и Ленинградской области 15,6% строящегося жилого фонда по проектным декларациям имеет предварительную маркировку «зеленый» дом по шести критериям ГОСТ Р 70346–2022: класс энергоэффективности А и выше, наличие спортивных и детских площадок, озеленение территории, безбарьерная среда для маломобильных лиц, площадки для сбора отходов, благоустройство территории. В то же время по стране данный показатель находится на уровне 23,4%, что говорит об актуальности «зеленого» строительства в субъектах РФ.

Ведущий аналитик по рейтингам устойчивого развития агентства «Эксперт РА» Елена Ширнина подсчитала, что затраты на строительство возрастают на 7–10% при строительстве энергоэффективных зданий по сравнению с обычными. «Внедрение энергоэффективных систем и оборудования, конструктивных и инженерных решений, IT-управления, использование экологических сертифицированных материалов влечет за собой удорожание стоимости строительства. Но в долгосрочной перспективе это поможет снизить эксплуатационные затраты за счет уменьшения потребления электроэнергии, воды, тепла», — указывает госпожа Ширнина.

Дарья Петрова, заместитель директора, подразделение организации рабочего пространства департамента управления проектами CORE.XP, говорит, что, согласно глобальным исследованиям UGBC, в рамках применения стандарта сертификации LEED был введен диапазон процентного увеличения стоимости строительства здания на 4–11%. «Исходя из практики для РФ я бы ориентировалась на удорожание в 6–8% при применении основных мер по энергоэффективности», — оценивает она.

По ее словам, среди наиболее распространенных технологий для повышения энергоэффективности зданий — эффективные системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые насосы, затеняющие технологии, высокoeffективные ограждающие конструкции (качественные теплоизоляционные материалы, оптимальная толщина изоляции, герметичный слой, правильные размер и ориентация окон), пассивное проектирование здания в соответствии с климатическими условиями, а также интеграция интеллектуальных приборов, устройств и использование программного обеспечения для управления помещениями.

Госпожа Ширнина также отмечает, что с ноября 2022 года в РФ вступил в силу национальный «зеленый» стандарт для многоквартирных домов ГОСТ Р 70346–2022 «Зеленые стандарты. Здания многоквартирные жилые зеленые», при разработке которого учитывались, в том числе, и критерии международных стандартов BREEAM, LEED, DGNB. Также разработаны и применяются национальные «зеленые стандарты» для нежилой недвижимости, такие как «Клевер» (Clever), Green Zoom, EcoPro и другие.