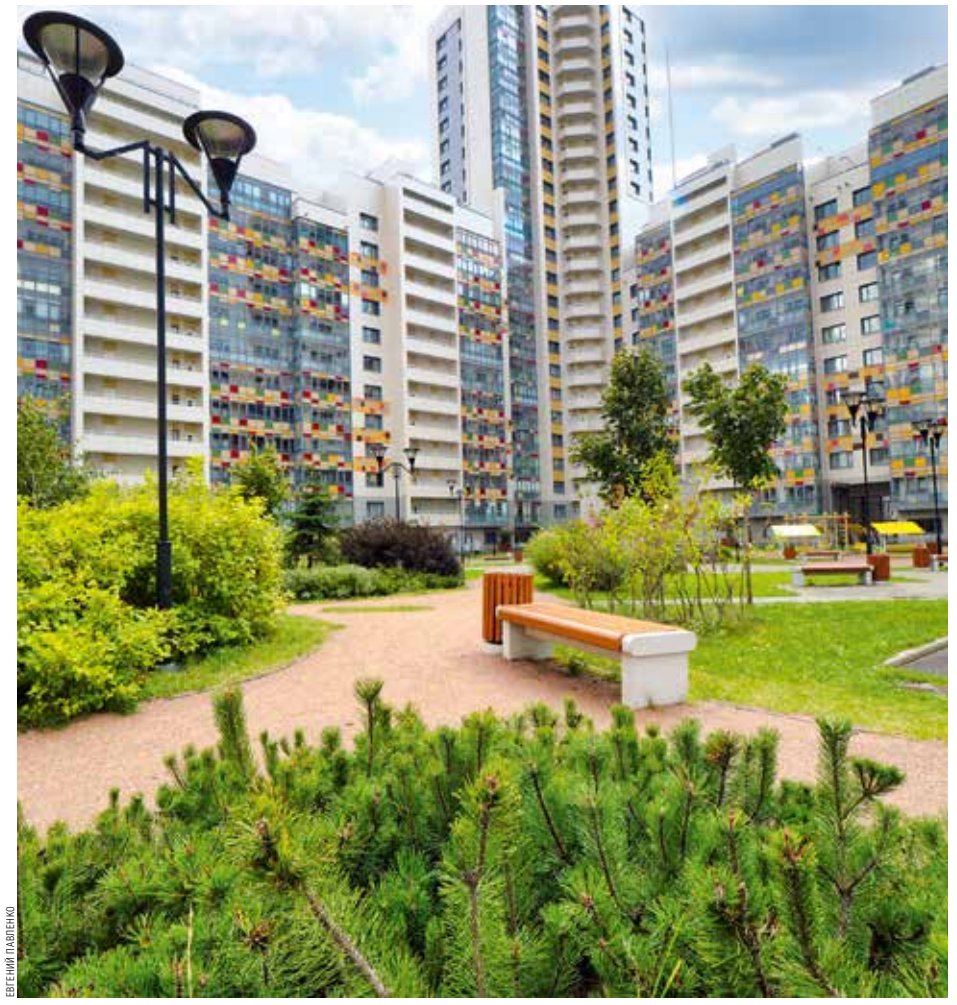
ЖИЛЬЕ СОХРАНЯЕТ ЗЕЛЕНЫЙ ЦВЕТ

В ФОКУСЕ СОВРЕМЕННОГО МИРА — КОНЦЕПЦИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ И СОХРАНЕНИЯ РЕСУРСОВ ПЛАНЕТЫ. И ЭТО НЕ ТОЛЬКО БИЗНЕС-ТРЕНД, НО И ГРОМКИЙ ЗАПРОС СО СТОРОНЫ ОБЩЕСТВА: ЭКОЛОГИЧНОСТЬ СТАЛА НОВЫМ ОРИЕНТИРОМ, КОТОРЫЙ ИГРАЕТ ВАЖНУЮ РОЛЬ В СОЗДАНИИ ЖИЛОГО ПРОСТРАНСТВА. НЕ ОБОШЕЛ ТРЕНД СТОРОНОЙ И ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. ЮЛИЯ МАРТЫНЕНКО

«Зеленое» строительство — это актуальный российский тренд, который поддерживается и властями, и представителями бизнеса, и конечными потребителями. Этому способствует повышение экологической осведомленности, развитие технологий энергоэффективности и распространение стандартов LEED, BREEAM и ГОСТ Р, а также реализация комплексной государственной программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности».

Кроме того, у покупателей квартир есть запрос на здоровый образ жизни, который, в том числе, предполагает озеленение и использование энергоэффективных технологий. Алексей Медведев, директор по процессам и организационному развитию компании «Главстрой Санкт-Петербург», считает, что экологичность становится элементом позиционирования многих жилых комплексов, особенно ориентированных на молодую аудиторию.

Вместе с тем на фоне текущей экономической ситуации, некоторые застройщики в краткосрочной перспективе могут временно отказываться от активного продвижения своего жилья как «зеленого», однако в долгосрочном периоде доля застройщиков, уделяющих внимание «зеленым» стандартам, растет, и данный тренд остается устойчивым даже в условиях волатильности рынка.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПРИМЕНЕНИЕ «ЗЕЛЕНЫХ» СТАНДАРТОВ УВЕЛИЧИВАЕТ СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В СРЕДНЕМ НА 5–10%, НО НА ЭТАПЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ТАКИЕ РЕШЕНИЯ ОБЕСПЕЧИВАЮТ ЖИЛЬЦАМ ДО 50–60% ЭКОНОМИИ НА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖАХ

ОЩУТИМАЯ ВЫГОДА Булат Алимов, заместитель председателя совета директоров инвестиционно-промышленной группы «Стилобат», говорит, что на международных рынках ESG — давно стандарт для строительства. Такой подход не только снижает нагрузку на окружающую среду, но и приносит ощутимую выгоду. «Так, энергосбережение дает прямой экономический эффект: „умные“ решения позволяют сократить энергопотребление в зданиях на 20%. В России тренд активно закрепляется в последние годы: исследования ГК „Стилобат“ показывают, что современные покупатели стали чаще обращать внимание на этот параметр и при прочих равных делают выбор в пользу „зеленых“ проектов»,— говорит он.

По словам экспертов, с точки зрения экономики проекта внедрение «зеленых» технологий на стадии концепции дает незначительную добавку к бюджету — в пределах нескольких процентов. Окупаемость достигается за счет меньшего потребления ресурсов и снижения внеплановых работ — в практике делюкс-проектов это обычно 4–6 лет. «Дополнительно такие объекты получают премию к ликвидности и цене на вторичном рынке за счет предсказуемости эксплуатации»,— добавляет господин Алимов.

Многие эксперты отмечают, что аттестация объектов недвижимости по международным стандартам в последние годы перестала быть востребована — как правило, такая аттестация ориентировалась на потенциальных западных покупателей или арендаторов, которые после 2022 года покинули российский рынок. Тем не менее падения интереса к ESG-повестке не произошло.

Константин Кокушкин, главный архитектор, директор архитектурно-проектной компании «Уралсибпроект», говорит: «Снижения интереса к „зеленым“ стандартам мы не видим. Экотехнологии — уже вопрос не столько экологии, сколько экономической целесообразности и долгосрочной инвестиционной привлекательности. Международные сертификаты сейчас получить сложно, да. Их раньше очень любили девелоперы с премиальными проектами. Но и в массовом сегменте доля застройщиков, внедряющих такой подход, по данным „Дом.РФ“, составляет около 40% от строящегося фонда. Потребители тоже становятся более разборчивыми, они ценят не абстрактную „экологичность“, а конкретные экономические выгоды: низкие платежи за коммуналку и здоровую среду».

РАССЕЯТЬ МИФ Анжелика Альшаева, генеральный директор ГК «КВС», добавляет: «Безусловно, наибольшее 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. 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».

По словам господина Кокушкина, раньше считалось, что строительство на принципах ESG на 25–30% дороже классического. Это, по его утверждению, миф. Реальная надбавка при грамотном подходе — от 3 до 7%. «И эти вложения окупаются за 5–10 лет. В тренде сейчас базовые энергоэффективные решения: утепленные фасады, светодиодное освещение, энергономичные лифты и системы рекуперации тепла. По сути, это уже новый норматив для качественного строительства»,— рассказывает эксперт.

По его мнению, успех проекта сегодня все меньше зависит от цены «квадрата». Но при этом растет роль профессиональных и ответственных девелоперов и проектировщиков — в их умении создать целостную, технологичную и жизнеспособную среду.

«По нашим оценкам, применение „зеленых“ стандартов увеличивает себестоимость строительства в среднем на 5–10%. Это связано с тем, что такой подход к реализации проекта подразумевает использование дорогостоящих материалов и энергоэффективных технологий, которые соответствуют экологическим требованиями и оказывают минимальное воздействие на окружающую среду»,— делится господин Медведев.

Однако, обращает внимание эксперт, на этапе эксплуатации такие решения обеспечивают жильцам до 50–60% экономии на коммунальных платежах — за счет снижения энергопотребления, оптимизации инженерных систем. «Срок окупаемости зависит от множества факторов, в том числе от формата проекта, локации, применяемых технологий. В среднем он составляет от 5 до 15 лет. Хотелось бы отметить, что для девелоперов это не только вопрос затрат, но и инструмент стратегической устойчивости и повышения качества продукта»,— подчеркивает господин Медведев.

СВЕРХ НОРМЫ По данным компании «Главстрой Санкт-Петербург», за последние четыре года доля девелоперов, внедряющих «зеленые» стандарты сверх требований действующих норм, выросла с 15 до 30–35%. Рост обусловлен не только повышением экологической осведомленности, но и конкурентными преимуществами, которые дают такие проекты.

Елена Соловьева, директор по продажам TibrGroup, отмечает, что тема экологичного строительства сегодня трактуется очень широко. На практике большинство девелоперов придерживаются базовых принципов ответственного строительства: грамотная организация работы строительной площадки, утилизация строительных отходов, использование сертифицированных и безопасных материалов, энергоэффективные инженерные решения, раздельный сбор мусора. Такие стандарты уже стали нормой, а не отдельным направлением.

«Что касается „зеленых“ технологий в международном смысле — с переходом на возобновляемые источники энергии или сертификацией по стандартам BREEAM и LEED, то в массовом строительстве они пока не получили широкого распространения. Причина проста: себестоимость таких решений высока, а запрос со стороны покупателей минимален. Для большинства клиентов важнее комфорт, качество отделки и инфраструктура, чем наличие „зеленого“ сертификата»,— указывает она.

СВОЯ СИСТЕМА Павел Якимчук, руководитель департамента управления строительными проектами Commonwealth Partnership, говорит, что с 2022 года большинство систем «зеленых» технологий больше не применяются в России, а им на смену пришли отечественные системы сертификации вроде «Клевера», заменившие зарубежные аналоги BREEAM, LEED и WELL. Сегодня системой «Клевер» пользуется уже 58 объектов коммерческой недвижимости общей площадью более 3,7 млн кв. м. В загородной недвижимости набирает популярность «Зеленый стандарт ИЖС», подсчитал эксперт.

Виталий Голубев, коммерческий директор жилого комплекса «Охтинские высоты», полагает, что покупатель стал различать, где действительно применены энергоэффективные решения, а где присутствует только маркетинговая надстройка. «Для малоэтажных проектов особенно важны долговечные фасадные материалы, грамотная инженерия и энергоэффективное освещение. Да, стоимость внедрения „зеленых“ стандартов выросла, однако такие решения постепенно окупаются за счет снижения эксплуатационных расходов и более высокой ликвидности объекта. Тренд на экологичность не ослабевает — наоборот, усиливается по мере того как жители оценивают комфорт среды и качество жизни, а девелоперы стремятся отличаться не только архитектурой, но и эксплуатационными характеристиками»,— думает он.

«Для офисной недвижимости класса А „зеленые“ технологии позволяют компенсировать издержки на эксплуатацию, поэтому тут они все более популярны. Что касается многоквартирного жилья, то данные сертификаты применялись обычно от бизнес-класса и выше, где застройщики не экономят на продуктовых решениях. Поэтому говорить о снижении некорректно, особенно при тотальном импортозамещении, сокращающем издержки на сертификацию»,— рассуждает господин Якимчук. ■