ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЙ ЛИДЕР

ТРЕТИЙ ГОД ПОДРЯД ПЕТЕРБУРГ СОХРАНЯЕТ ЛИДЕРСТВО В РЕЙТИНГЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ РЕГИОНОВ, СОСТАВЛЯЕМОМ МИНИСТЕРСТВОМ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ.

КИРИЛЛ ОРЛОВ

Для определения энергоэффективности региона, Минэкономразвития использовало пятнадцать критериев. Одним из них стали энергосервисные контракты (ЭСК) в бюджетной сфере. ЭСК призваны уменьшить затраты на энергоресурсы. Сегодня, по данным Смольного, в городе заключено около 800 контрактов, направленных на модернизацию освещения и теплоснабжения бюджетных учреждений. В рамках ЭСК привлечено более 3 млрд рублей негосударственных инвестиций.

НА ЧАСТНОЙ СТОРОНЕ Впрочем, основные работы, связанные с внедрением энергосберегающих технологий, связаны не с бюджетной сферой: наиболее активно их внедряют девелоперские компании. Поначалу это воспринималось как маркетинговый ход: для зарубежных компаний, работающих на российском рынке было важно соблюдение экологических стандартов. Но даже после ухода западных фирм девелоперы продолжают развитие «зеленого» строительства. Сегодня, говорят эксперты, внедрение энергосберегающих технологий позволяет владельцам недвижимости серьезно снизить эксплуатационные расходы на своих объектах.

Алексей Алешин, управляющий директор «Товарищества Рябовской Мануфактуры», считает, что сегодня «зеленые» проекты возводят как крупные девелоперы, так и небольшие региональные застройщики. «Количество их растет и с годами будет расти и дальше — по мере повышения экологической грамотности покупателей. Такой подход к строительству позволяет увеличить привлекательность проектов на фоне роста конкуренции в сфере недвижимости, и те девелоперы, кто сделал на ставку на „зеленое“ строительство, оказываются в выигрыше»,— считает он.

Как известно, спрос формирует предложение, и сегодня, по мнению эксперта, именно покупатели создают тренд на экоподход к строительству, обращая особое внимание как на экологичность жилья или офиса, так и на экосистему вокруг здания. Ведь «зеленые» проекты помогают не только повышать качество жизни людей, но и сохранять окружающую среду.

«При этом наибольший интерес к этому подходу отмечается в сфере коммерческой недвижимости. Позиционирование бизнес-центра как „зеленого“ повышает его категорию, а применение экотехнологий позволяет сэкономить на его эксплуатации, что обеспечивается за счет бережного расхода ресурсов. Помимо этого, важными преимуществами „зеленого“ строительства является высокое качество и натуральность отделочных материалов»,— говорит господин Алешин.

По его мнению, экологичность помещений становится все более важным критерием для HR-брендов компаний, которые заботятся о здоровье и комфорте сотрудников. И хотя стоимость экоофисов может быть на 10% выше обычных, а аренда — на 5% и более, многие крупные компании отдают им предпочтение.

«Конечно, применение экоподхода увеличивает затраты на строительство, но со временем, при масштабировании производства и развитии новых технологий, они будут снижаться и станут практически неощутимыми. Поэтому есть все основания полагать, что тема „зеленых“ стандартов не потеряет своей актуальности и будет вызывать все больший интерес девелоперов. Стимулировать дальнейшее развитие энергоэффективного строительства в сегменте жилой недвижимости также будет программа субсидий, которую реализует финансовый институт развития»,— рассуждает господин Алешин.

При этом Елизавета Конвей, директор по стратегическому развитию, управляющий партнер Element, говорит, что за последние три года застройщики сместили приоритеты: соответствие международным стандартам уже не так важно, как реальная польза от внедрения «зеленых» решений.

«Сейчас девелоперы используют технологии, у которых может и вовсе не быть обязательной международной сертификации, однако они показывают свою эффективность. Например, усиленная звуко- и теплоизоляция фасада (суммарно +80 мм), которая обеспечивает не только дополнительный уровень комфорта, но и позволяет повысить класс энергоэффективности здания до уровня А. Это, в свою очередь, означает экономию потребления энергии на 40–50%»,— заключает она.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ АТРИБУТ Технологии «умного дома», по словам госпожи Конвей, также уже являются не просто опцией, а обязательным атрибутом жилья премиум- и элит-классов. Они позволяют поддерживать разумное потребление без ущерба комфорту жителей. «Например, контроль потребления ресурсов, осуществляемый в автоматическом режиме, при котором данные дистанционно передаются в управляющую компанию. Внедрение данной опции в работу УК позволяет оперативно реагировать на перерасход ресурсов, а следовательно, оптимизировать общие затраты»,— рассказала эксперт.

Александр Кравцов, совладелец Fizika Development, также считает, что называть энергосбережение исключительно маркетинговой историей сегодня неверно. «Для качественных проектов это вопрос долгосрочной ценности недвижимости, устойчивости к росту коммунальных тарифов и уровня эксплуатации здания. По мере ужесточения нормативов и роста стоимости ресурсов энергоэффективные решения постепенно переходят из категории конкурентного преимущества в базовое требование рынка»,— объясняет он.

Энергосберегающие технологии давно перестали быть экзотикой для рынка, считает эксперт, особенно в высоком классе недвижимости, где энергоэффективность — один из показателей высокого качества строительства и конечного продукта.

Внедрение энергоэффективных решений — современных систем отопления и вентиляции, автоматизированных узлов учета, энергоэффективных фасадов, звукоизолирующих окон, «умного» освещения и инженерных систем с интеллектуальным управлением — давно стало необходимостью. «В экономике проекта доля таких решений редко превышает 10–15%, однако многое зависит от класса объекта и глубины интеграции технологий. Но для девелопера это осознанная инвестиция. Прямой финансовый эффект для застройщика минимален: экономия на эксплуатационных расходах возникает уже у конечного собственника, зато может составлять под сотню тысяч рублей в год. Поэтому срок окупаемости внедрения таких решений подсчитать практически невозможно — он напрямую зависит от тарифов на энергоресурсы, качества и частоты эксплуатации и даже дисциплины управляющей компании»,— рассуждает господин Кравцов.

При этом, по его мнению, с точки зрения спроса энергоэффективность пока редко является решающим фактором при покупке жилья. Покупатель по-прежнему в первую очередь смотрит на цену, локацию и планировочные решения. «В бизнес-, премиум- и элит-сегментах энергосберегающие технологии уже стали элементом стандарта качества и комфорта, нежели самостоятельным драйвером продаж»,— указывает он.

Филипп Шраге, генеральный директор строительной компании Kronung, считает, что важно понимать: любые технологии, которые действительно дают эффект, стоят денег. «В среднем внедрение энергоэффективных решений увеличивает себестоимость проекта примерно на 5–12%, в зависимости от набора технологий. Если говорить о более продвинутых системах (солнечных панелях, комплексной автоматизации инженерии, рекуперации тепла), то рост может достигать и 15%, но это уже для высокопремиальных проектов»,— говорит он.

В Петербурге особый климат: длинный холодный сезон, высокая влажность, поэтому энергоэффективность здесь не маркетинговая мода, а реальная необходимость. Большие потери тепла напрямую ложатся на платежи жителей. «Поэтому хорошо утепленные фасады, качественные стеклопакеты, системы контроля расхода ресурсов и современные инженерные решения буквально делают дом „дешевле в жизни“. И это покупатель чувствует»,— подчеркивает господин Шраге.

Он уверен, что с точки зрения спроса энергосберегающие технологии действительно уже стали конкурентным преимуществом. «В сегменте „комфорт+“ и бизнес-классе покупатели все чаще спрашивают конкретику: какой класс энергоэффективности, какие инженерные решения применены, как устроена система отопления. Мы видим, что в новых проектах Петербурга запрос на такие решения устойчиво растет особенно в локациях с высокой стоимостью коммунальных услуг»,— отмечает эксперт.

Что касается окупаемости, то, как считает господин Шраге, для жильцов экономия может начаться уже в первый год. По его подсчетам, в среднем снижение эксплуатационных расходов в энергоэффективных домах достигает 20–30% по сравнению с типовым строительством. «То есть дополнительные вложения окупаются в горизонте четырех-семи лет, а дальше человек просто платит меньше за отопление и содержание. Для девелопера окупаемость выражается в другом: такие дома легче продаются и дольше сохраняют стоимость»,— указывает он.

СКЕПТИКИ Впрочем, как говорят некоторые застройщики, развитие зеленых технологий сталкивается с косностью нормативной базы. Максим Жабин, директор по развитию ГК «Едино», рассказывает: «История с „зелеными“ стандартами у нас не новая: еще пять лет назад мы разработали собственную систему требований к проектированию и эксплуатации домов. Тогда это казалось естественным шагом: энергоэффективность, экологичные материалы, бережное отношение к ресурсам. Но в процессе работы стало понятно, что масштабное внедрение таких стандартов в российских условиях сталкивается с серьезными ограничениями: часть решений просто не вписывается в действующие нормы — СНиПы, ГОСТы, санитарные регламенты. Поэтому мы поставили реализацию на паузу — не отказались, а именно взяли паузу, чтобы искать практические пути адаптации. Полноценный „зеленый“ стандарт требует не только проектных решений, но и изменений в управлении, в бизнес-процессах, в подходах управляющей компании. Он должен пронизывать всю цепочку — от проекта до эксплуатации».

По словам господина Жабина, «зеленая» повестка для его компании не отложена, а переходит в более прикладную плоскость: в работу с деталями, где устойчивость становится не лозунгом, а частью продукта.

Ирина Кошечка, генеральный директор архитектурной мастерской «Миронов и партнеры», еще более скептична. «На мой взгляд, данный аспект откатился в своем влиянии на пятнадцать лет назад. Сегодня любые возможные затруднения в будущей эксплуатации как у покупателей, так и у застройщиков вызывают скорее неприятие. → 14



ЮРИЙ САМОДУРОВ

ПРИМЕНЕНИЕ ЭКОПОДХОДА УВЕЛИЧИВАЕТ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, НО ПРИ МАСШТАБИРОВАНИИ ПРОИЗВОДСТВА И РАЗВИТИИ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ОНИ БУДУТ СНИЖАТЬСЯ И СТАНУТ ПРАКТИЧЕСКИ НЕОЩУТИМЫМИ