ЗЕЛЕНЫЙ СВЕТ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

В ПОСЛЕДНЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ ЭКОЛОГИЧНОСТЬ, ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ ТЕХНОЛОГИИ И МНОГИЕ ДРУГИЕ «ЭКО» В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ СТАЛИ ЕДВА ЛИ НЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ЭЛЕМЕНТОМ. ЧЕМ НОВЕЕ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС, ТЕМ БОЛЬШЕ ТАКИХ «ФИШЕК» ПРЕДЛАГАЮТ ЗАСТРОЙЩИКИ. КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ЯНА КУЗЬМИНА РАЗБИРАЛАСЬ, НАСКОЛЬКО СЕГОДНЯ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ ВАЖНЫ «ЗЕЛЕНЫЕ» ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

В настоящее время появляется все больше проектов, в которых энергоэффективность играет важную роль, так как это напрямую влияет на качество жилья. Алексей Дмитриев, генеральный директор «О2 Групп», рассуждает: «Для Санкт-Петербурга, с учетом его климатических особенностей, этот вопрос актуален не только как поддержка мирового „зеленого“ курса, но и как экономическая необходимость в сокращении расходов на энергоресурсы при эксплуатации жилого дома».

Высокий класс энергоэффективности дома позволяет оптимизировать расход электроэнергии, отопления и прочих ресурсов, что сокращает и траты жильцов на оплату коммунальных услуг. Это также является большим конкурентным преимуществом для новостройки, уверен эксперт.

Наиболее востребованы энергосберегающие технологии в индивидуальном строительстве. Станислав Алексеенко, руководитель отдела строительного аудита и управления проектами NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «В частных домах (ИЖС), например, наблюдается отказ от тепловых насосов по причине роста доступности газа как основного источника отопления. Однако вместе с этим усиливается интерес к таким решениям, как вентиляция с рекуперацией тепла. Такие системы позволяют существенно сократить затраты на отопление, обеспечивая при этом комфортное проживание. Параллельно растет спрос на энергоэффективные окна и энергоэффективные фундаменты (например, утепленная шведская плита), которые также способствуют уменьшению теплопотерь и, соответственно, экономии на отоплении».

Что касается многоквартирного строительства, то здесь государство активно вмешивается в процесс, стимулируя строителей к применению энергосберегающих технологий. При присвоении объектам определенного класса энергоэффективности потенциальный покупатель получает возможность сравнить разные проекты и выбрать тот, в котором ему придется меньше платить за коммунальные услуги. Застройщики развивают такие технические решения, как автоматическое регулирование температуры в помещениях, датчики движения и светодиодные осветительные приборы, бесшовное утепление внешнего контура здания для панельной технологии.

Петр Войчинский, гендиректор компании «МК-Элит», комментирует: «Ожидается, что до 2030 года доля „зеленых“ многоквартирных новостроек вырастет вдвое и составит до 30% от первичного жилья страны. Мы склонны разделить эту оценку: „зеленые“ технологии в том или ином виде уже представлены в большинстве новых объектов среднего верхнего сегмента и выше. Из суперопции это превращается в норму. Примечательно, что драйвером внедрения „зеленых“ технологий и осознанного потребления является финансовая грамотность — экономия энергии, потребления воды и других ресурсов позволяет на длинном цикле снижать стоимость услуг ЖКХ».

«В скандинавских странах, например, вопрос энергосбережения был поставлен уже давно. Ввиду того, что стоимость отопления очень высокая, там озадачились: каким образом можно использовать тепло человека, чтобы обогревать дом? Поэтому разработали систему рекуперации тепла, которая позволяет перерабатывать выдыхаемый человеком воздух в тепловую энергию. У нас так глубоко этими вопросами не занимаются, однако в последнее время мы все чаще слышим от клиентов пожелания об оптимизации счетов за коммунальные услуги. Покупатели задумываются о функционале энергосберегающего жилья, а мы стараемся этому соответствовать, используя при строительстве домов инновационные технологии, повышающие энергетическую эффективность объектов»,— рассказывает Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

УСТАНОВКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ, ВЕНТИЛИРУЕМЫЕ ФАСАДЫ С ХОРОШИМ УРОВНЕМ ТЕПЛО- И ШУМОИЗОЛЯЦИИ МОГУТ СОКРАТИТЬ ЗАТРАТЫ НА ТЕПЛО В СРЕДНЕМ ДО 20–25%

«Установка индивидуального отопления, вентилируемые фасады с хорошим уровнем тепло- и шумоизоляции могут сократить затраты на тепло в среднем до 20–25%. От класса энергоэффективности зависят тепло, комфорт и размер коммунальных платежей»,— добавляет Александр Гуторов, руководитель блока продаж и маркетинга, вице-президент ГК «Страна Девелопмент».

«Класс энергоэффективности, а это те самые энергосберегающие технологии, девелопер закладывает при разработке проектной документации, и это должно быть подтверждено документами и сертификатами. Энергоэффективность современных новостроек должна быть не ниже класса С, поэтому энергосберегающие технологии в новостройках обязательны»,— указывает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

«Сейчас мы возводим жилые комплексы, построенные по технологии Termo-S. Это целый комплекс энергоэффективных решений. Первое — это улучшенное (за счет двухслойного материала) утепление стен жилого дома. Конструктивное решение компания использует и на вентилируемых фасадах, и на штукатурных. По такому же принципу используется увеличенный слой утеплителя для кровли. В каждой квартире устанавливают энергоэффективные окна. Они имеют селективное покрытие, удерживающее солнечные лучи в помещении, и аргоновое заполнение, защищающее от излишков ультрафиолета. Благодаря такому конструктиву коэффициент термического сопротивления стеклопакетов увеличен до 72%. В общественных зонах — входных группах, лифтовых холлах и других местах общего пользования — применяется энергосберегающее освещение с датчиками движения. Каждый дом оборудуют индивидуальным тепловым пунктом. Он автоматически регулирует интенсивность отопления дома в зависимости от погоды. В итоге все жилые комплексы, строящиеся по технологии Termo-S, имеют класс энергоэффективности А+ (наивысший)»,— рассказывает Наталия Коротаевская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон».

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ К основным опциям, которые сейчас применяют девелоперы в Петербурге, можно отнести навесные вентилируемые фасады и установку индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) с автоматическими датчиками, которые регулируют потребление тепла в зависимости от погодных условий. Более того, при наличии ИТП нагрев воды происходит непосредственно в доме, что снижает затраты на обслуживание инженерных коммуникаций и уменьшает потери тепла при транспортировке.

«Еще одна массовая тенденция — увеличение оконных проемов. Увеличенная площадь остекления позволяет большему количеству света проникать в помещение, что способствует снижению затрат на освещение и обогрев»,— говорит господин Дмитриев.

Катерина Соболева, вице-президент Becar Asset Management, среди тенденций на рынке «зеленого» строительства отмечает, что сейчас у застройщиков набирают популярность энергосберегающие лифты. «Эта одна из тех „фишек“, которая помогает покупателям сделать окончательный выбор в пользу того или иного ЖК. Такие лифты помогают частично экономить электроэнергию на общедомовые нужды, что, несомненно, находит приятное отражение в квитанциях за коммунальные услуги»,— подчеркивает она.

Валерий Тумин, директор рынков России и СНГ компании fam Properties, добавляет: «К новым трендам можно отнести и эксплуатируемые кровли. Это вообще одна из ведущих экопрактик в сегодняшнем девелопменте. В городах все сильнее ощущается нехватка пространств, а собственные сады на крыше позволяют решить эту проблему. Еще один тренд — раздельный сбор мусора. Во многих новых ЖК уже сразу строятся площадки с баками для сортировки мусора по фракциям и отдельные боксы для использованных батареек. Контейнеры, кстати, могут быть подземными — что тоже мощный международный тренд. Снаружи остаются только аккуратные урны с крышками».

ЭКОНОМИЯ НЕ ВО ГЛАВЕ УГЛА Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта холдинга AAG, обращает внимание, что в России, в отличие от Европы, стоимость электроэнергии существенно ниже, поэтому и энергоэффективность здания не является определяющей. «И „зеленая“ повестка не определяет выбор покупателей, однако она рождает пожелания от уже купивших квартиру. По запросам наших жителей мы устанавливаем розетки для зарядки электромобилей (даже если они изначально отсутствовали в проекте), стремимся как можно больше увеличить объем зеленых насаждений, в том числе используя для этого эксплуатируемые кровли объектов. И все же при выборе дома определяющими по-прежнему остаются его локация и общая продуманность проекта, его наполненность различными функциями»,— делится эксперт.

Пока наиболее активно «зеленые» технологии внедряют застройщики, работающие в элитном сегменте. Ирина Тархова, руководитель направления элитных продаж Yard Group, поясняет: «Покупатели элитной недвижимости предъявляют все более высокие требования к качеству жилья и слагаемым комфортного проживания, но им важна и архитектура, репутация застройщика, участие именитых партнеров в проекте, поэтому „зеленые“ опции — это часть концепции проекта. Для многих это здоровый микроклимат, который создают индивидуальные системы очистки воздуха и воды, экосады в закрытых пространствах дома или даже зеленые насаждения с гипоаллергенными растениями во внутренней клубной части объектов».

«Зеленые» опции, по ее словам, девелоперы используют и при проектировании архитектурной части, используя материалы и конструкции с высокими теплоизоляционными свойствами. «А при планировке внутренних клубных пространств — решения по использованию естественного света, например, через большие стеклянные потолочные плафоны, создание атриумов, квартир с панорамными окнами»,— перечисляет эксперт.

Валерий Тумин резюмирует: «Я считаю, важно говорить не просто об энергосберегающих технологиях в строительстве, но в целом об ESG-повестке. Она все активнее оказывает влияние на девелопмент. Да, квартиры в домах, построенных по таким стандартам, как правило, на 10% дороже. Однако стимулирование уже идет. И речь не только о том, что все осознанные люди думают о будущем, о будущих поколениях и желают перейти на энергосберегающие технологии. Многие крупные банки в России уже внедрили в свой кредитный скоринг ESG-оценку компаний, а значит, у заемщика, соответствующего „зеленой“ повестке, есть шанс получить лучшие условия». ■