

Перспективы российского бизнеса по строительству энергоэффективных зданий



Автор статьи:

Паскида О.И.,

магистрант Финансового университета при Правительстве
Российской Федерации

Paskida O.I.,

undergraduate of Finance University

E-mail: natalia_linder@mail.ru

Perspectives of Russian business for the construction of energy-efficient buildings

В статье рассматривается и анализируется зарождение так называемого Зеленого строительства, его появление в российской практике и состояние на данный момент.

This article discusses and analyzes the emergence of green building, its appearance in the Russian practice and status at the moment

Ключевые слова: Зеленое строительство, экологическое строительство, стандарты, BREEAM, LEED, энергоэффективность, сбережение ресурсов, устойчивое развитие

Keywords: green construction, environmental construction standards, BREEAM, LEED, energy efficiency, resource conservation, sustainable development

С каждым годом Россия перенимает множество европейских и американских тенденций. В их число в последнее время также входит и Зеленое строительство, которое все еще в основном реализуется в строительстве зданий для иностранных заказчиков. Однако уже начинают появляться первые отечественные стандарты, развивающие эту область.

Зеленое строительство – это вид строительства и эксплуатации зданий, которые оказывают минимальное воздействие на окружающую среду путем наиболее эффективного потребления ресурсов: воды, электроэнергии, тепла и т.д. Помимо данных параметров, Зеленое строительство также включает в себя создание для пользователей данного здания наиболее комфортных и здоровых условий деятельности.

Зеленое строительство зародилось в самых прогрессивных регионах Земли, таких, как Соединенные Штаты Америки и Европейский Союз, поддерживающих и принимающих концепцию устойчивого развития. Для понимания того что Зеленое строительство является ярким воплощением данной концепции, необходимо разобраться в сущности Зеленого строительства и немного вникнуть в историю его возникновения и развития.

В 70–80-х годах человечество уже серьезно столкнулось с такими понятиями, как загрязнение окружающей среды, появились первые движения за ее защиту. Растущие компьютерные мощности помогли рассчитать неэффективность энергопотребления, выявили, что здание может расходовать напрасно до половины потребляемой энергии.

Очевидно, что защита окружающей среды не очень выгодна бизнесу в краткосрочной и среднесрочной перспективе, поэтому все началось с государственной поддержки в США и Великобритании. В 1990 году в Великобритании был принят стандарт BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), в США в 1992 году началась программа Energy Star. Застройщикам и девелоперам пришлось придерживаться данной политики. В 1998 году был принят стандарт LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), разработанный «Американским советом по зеленым зданиям».

В 1999 году состоялась первая встреча по экологическому совету, участие в которой принимала и Россия.

В России существуют и действуют оба стандарта: BREEAM и LEED, и они являются основными на данный момент. BREEAM идет с небольшим опережением по количеству сертификаций, что вызвано его особенностями, речь о которых пойдет чуть дальше.

BREEAM является достаточно гибким стандартом с адаптивностью к нормам и стандартам строительства, имеющимся в данной стране, в том числе и в России. Сравнить два здания, сертифицированных по BREEAM, достаточно сложно, так как они могут существенно отличаться по набору экологических параметров. По стандарту

BREEAM может быть присвоен следующий рейтинг: Сертифицировано; Хорошо; Очень хорошо; Отлично; Выдающиеся характеристики. Также немаловажной является возможность подавать документы через оценщика на русском языке, что существенно облегчает работу для застройщиков и девелоперов. BREEAM имеет книжный формат. Также существует стандарт BREEAM In-Use, который используется для оценки экологического воздействия нежилых зданий.

Зданий, сертифицированных по LEED, в России гораздо меньше, чем по BREEAM. Стандарт имеет альбомный формат, больше сфокусирован на рационализации электро-, водо-, теплоснабжения. В данном случае уровень минимальных требований достаточно жесткий и четкий. Поэтому два здания, сертифицированные по LEED, достаточно просто сравнить между собой по этим базовым параметрам. Для того чтобы внедрить данный стандарт, необходимо разрабатывать проект здания, опираясь на него, так как внедрить его уже после начала строительства достаточно сложно. Рейтинг в системе LEED присваивается следующим образом:

Сертифицировано; Серебряный; Золотой; Платиновый. Еще одной трудностью является принятие документов только на английском языке, это склоняет некоторых девелоперов и застройщиков в сторону BREEAM.

Еще одна внедряемая инициатива в России – это немецкая разработка под названием Пассивный дом (Passive House).

Преимущества сертификации по стандартам Зеленого строительства существуют для всех сторон: девелоперов, инвесторов, проектировщиков, подрядчиков и для конечных пользователей здания и их работодателей.

Девелоперы выигрывают за счет возможности быстрее сдать/продать здание, повысить его капитализацию, найти необходимые инвестиции. Арендаторы получают возможность создать более благоприятную среду для работников, сэкономить на эксплуатационных расходах. Для инвестора важно уменьшить сроки устаревания актива, уменьшить риск потерь при значительном повышении цен на энергоресурсы. Для архитекторов, проектировщиков и остальных профессионалов строительной индустрии это способ показать свой профессионализм и компетентность на международной арене. Особое значение Зеленое строительство имеет для государства как возможность внедрения инновационных технологий и защиты окружающей среды.

Очевидно, что выбор в пользу Зеленого здания существенно повышает стоимость строительства. Во-первых, повышается непосредственно стоимость такого строительства на 7% для вновь проектируемого здания и на 10–15% при внедрении в уже существующий проект. Во-вторых, сама сертификация может достигать 20% от общей стоимости проекта. Но отдача в процессе эксплуатации тоже значительна. К примеру, потребление электроэнергии может снизиться на 25%, за счет чего может быть достигнута существенная экономия. Но все значительные преимущества все равно не дают даже среднесрочной окупаемости проекта.

Что же заставляло и заставляет компании из развитых стран заниматься Зеленым строительством и почему оно начало развиваться в России только сейчас? Причинами являются несколько факторов. Если сравнить цены на энергоносители, к примеру, в европейских странах и в России, то можно увидеть, что в Европе они в разы выше. Это обуславливает более быструю финансовую отдачу, а потому более высокую популярность Зеленого строительства среди девелоперов и застройщиков. Касательно России можно отметить следующее. Вероятность понижения цен на энергоносители ничтожно мала, в то время как повышение наиболее ожидаемо, в том числе нельзя исключать и вероятность резкого скачка цен на энергоносители, особенно для юридических лиц. Зеленое строительство позволяет сильно уменьшить данный риск.

Следующим фактором можно назвать значительную государственную поддержку. В европейских странах государство брало на себя значительные расходы по строительству для популяризации данной практики.

В настоящее время в России, помимо вышеупомянутых стандартов, существуют и используются национальные системы сертификации: ГОСТ Р 54964–2012 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости»; национальные стандарты СТО НОСТРОЙ 2.35.4–2011 «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Рейтинговая система оценки устойчивости среды обитания»; СТО НОСТРОЙ 2.35.68–2012 «Зеленое строительство». Здания жилые и общественные. Учет региональных особенностей в рейтинговой системе оценки устойчивости среды обитания».

Количество сертифицированных зданий на 2013 год небольшое по сравнению с развитыми странами, но растущее. По BREEAM сертифицировано 14 зданий, в то время как по LEED в два раза меньше – 7.

Также существует дом в районе Южное Бутово г. Москвы, который построен по технологии Пассивного Дома, однако не получил еще должную сертификацию.

Примером здания, сертифицированного по BREEAM, можно назвать Ducat Place III, являющегося первым объектом коммерческой недвижимости, сертифицированным по данному стандарту. Объект получил сертификат с оценкой «Очень хорошо».

По LEED в данный момент сертифицирован офис Siemens в Москве, имеющий статус «Золотой». К примеру, эффективность использования водных ресурсов – сокращение потребления воды на 36%.

Зеленое строительство постепенно набирает популярность. Однако говорить о том, что оно у нас развито в полной мере, можно будет только тогда, когда появится множество проектов самой высокой оценки, то есть «Платиновый» по LEED и «Выдающиеся характеристики» по BREEAM. В настоящее время в нашей стране существует «Совет по экологическому строительству», возглавляемый Гаем Имзом, который занимается стимулированием развития экологического строительства, а также внедрением в него самых новейших технологий.

Список источников:

1. <http://www.rugbc.org> – официальный сайт «Совет по экологическому строительству»;
2. Небольшое исследование по проектам экодому в России: Принятые меры и достижения – технические, социально-экономические и экологические. Сколковский институт науки и технологий совместно с Советом по Экологическому строительству – Россия, 2014 - 50 с.;
3. http://zvt.abok.ru/upload/pdf_articles/79.pdf - Агапова К. Сертификация зданий по стандартам LEED и BREEAM в России. Электронный журнал «Здания высоких технологий», 2013.
4. <http://www.eg-online.ru/news/188182/> - Самый энергоэффективный в России малоэтажный дом построен в столичном районе «Южное Бутово». Журнал «Экономика и жизнь»;
5. <http://www.rugbc.org/ru/resources/articles/rynok-zelenogo-stroitelstva-v-rossii> - Марианна Бродач, Гай Имз. Рынок зеленого строительства в России.