

Когато преди около две години кризата смрачи безоблачното небе над пазара на имоти, повечето икономисти отписаха възможността за добра възвращаемост на инвестициите в сектора. Оказва се обаче, че европейските регулации за енергийната ефективност на сградите (които ще насърчат собствениците да инвестират в ремонти) и нуждата от по-екосъобразно строителство, което да подобрява имиджа на закъсалия сектор, могат да обърнат тенденцията.



"Доказано е, че дори когато изграждането на зелени сгради е по-скъпо, в това има добра икономическа логика", обясни в интервю за "Дневник" Дженивин Куан, вицепрезидент по международна дейност на Американския съвет за зелени сгради (USGBC). В началото на месеца тя представи в София стандарта за устойчиво строителство LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), разработен от организацията.

Досега близо 29 000 сгради по цял свят са кандидатствали по тази схема, а около 7000 са сертифицирани. Основният принцип при тях е да се ограничи употребата на енергия и ресурси, а това, което е годно, да се използва наново или да се рециклира.

Освен американския съществуват още британски и германски стандарти за екосъобразно строителство. Разнообразието от схеми за сертификация е

доказателство, че пазарът търси зелени сгради, коментира Куан.

Опитът на USGBC в САЩ и други държави показва, че първоначалният разход в екосгради е с около 2 до 5% по-голям от стандартното строителство. По-високата цена се дължи на инвестициите в ефективност – такива обекти консумират между 20 и 40% по-малко енергия спрямо обикновеното строителство, използват 40% по-малко вода, изпускат 30% по-малко парникови емисии, а генерираните

твърди отпадъци са редуцирани със 70%.

В дългосрочен план това оказва положително влияние върху печалбите и на инвеститорите, и на ползвателите. Според американския експерт дори таксите за сертификация, които варират около 10 000 долара и зависят от това дали сградата е жилищна или административна, не пречат на възвращаемостта.

"Зелените сгради са по-уютни и здравословни, а това подобрява продуктивността на обитателите им", казва Куан, посочвайки неосезаемите на пръв поглед ползи. Освен заплати работодателят плаща и здравни осигуровки. Ако служителите му в един офис не са продуктивни, той на практика губи пари.

Според Куан, когато служителите не боледуват толкова често и работят поне още един ден годишно, това увеличава значително печалбата на бизнеса и подобрява качеството на живот на хората.

Това, което прави LEED толкова популярна схема, е философията, заложена от авторите ѝ. Стандартът е разработен от бранша за бранша, т.е.

от бизнеса за бизнеса

При това критериите за природосъобразност са толкова високи, че не всеки може да ги постигне, но в същото време схемата поощрява лидерите, които правят нововъведения.

Преди началото на същинското строителство всички заинтересувани страни – собствениците на сградата, архитектите, строителите, електротехниците, озеленителите и дори хората по почистването, трябва да гарантират на партньорите си, че с наличните финансови средства ще създадат най-добрата зелена сграда, разказва Куан. По време на изграждането и експлоатацията независим орган следи за изпълнението на критериите.

Много курорти са рекламирани като еко или зелени, но на практика са построени единствено в защитени местност. Едно от основните изисквания на американския стандарт е проектите да са извън природни паркове, мочурища или чувствителни от гледна точка на биоразнообразието територии.

"Стандартът не те санкционира, ако строиш върху терен, който досега не е разработван. Но не те и поощрява", казва вицепрезидентът на USGBC. Вероятно

първите сгради по стандарта са били изградени върху неусвоени земи, но тенденцията в градските райони е все повече да се строи върху възстановени територии.

Големият потенциал на България

се крие във възможността съществуваща постройка да бъде ремонтирана и сертифицирана за устойчивост, смята експертът. Съществуващите панелни блокове са добра основа, от която да се започне зеленото преустройство.

"Черупката", която хората свързват със сградата, вече съществува. Просто трябва да бъде трансформирана така, че когато сте в нея, да е удобна, икономична и здравословна. След реконструкцията разликата в консумацията и сметките за вода и енергия ще е осезаема. "Ако строите нова сграда, трябва да създадете външните части, както и да я изградите отвътре", обяснява Куан по-високите разходи за ново строителство.

Преди десетина дни министърът на регионалното развитие Росен Плевнелиев обяви, че правителството работи по нов национален стандарт за зелени сгради. "Мисля, че министърът имаше предвид обозначаване на сградите, които отговарят на стандартите на ЕС за енергийна ефективност", коментира Куан.

Според нея при разработването на стандарта правителството трябва да зададе един минимален критерий за енергийна ефективност, който днес с известно усилие е изпълним и реалистичен в българските условия. "Не можете да искате от едно дете в детската градина да издържи изпит за гимназия, нали така?", пита реторично експертът. По думите ѝ на по-късен етап може да се създаде скала за оценяване от типа на LEED, която да насърчава трансформацията на пазара към устойчиво строителство.

Източник: Dnevnik.bg