

# «ЗЕЛЕНА» СЕРТИФІКАЦІЯ: ДОБРОВІЛЬНО- ПРИМУСОВО



ФОТО З ОСОБИСТОГО АРХІВУ

Веліслава Петкова

**В УКРАЇНІ «ЗЕЛЕНА»  
СЕРТИФІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ ТІЛЬКИ  
ПОЧИНАЄ НАБИРАТИ ОБЕРТІВ.  
А ОТ США ТА ВЕЛИКА БРИТАНІЯ,  
ЯКІ Є КРАЇНАМИ-ПІОНЕРАМИ  
ТА ЛІДЕРАМИ ЗА КІЛЬКІСТЮ  
СЕРТИФІКОВАНИХ ПРОЄКТІВ,  
ЗРОБИЛИ НАСТУПНИЙ КРОК:  
ДЛЯ ДЕЯКИХ КАТЕГОРІЙ  
БУДІВЕЛЬ ОТРИМАННЯ ТАКОГО  
ДОКУМЕНТА Є ОБОВ'ЯЗКОВИМ.  
СР ГЛИБШЕ ДОСЛІДЖУЄ  
МІЖНАРОДНУ ПРАКТИКУ  
«ЗЕЛЕНОЇ» СЕРТИФІКАЦІЇ РАЗОМ  
ІЗ ВЕЛІСЛАВОЮ ПЕТКОВОЮ,  
МЕНЕДЖЕРОМ ПРОЄКТІВ КОМПАНІЇ  
CES CLEAN ENERGY SOLUTIONS.**

## **Я**кі країни є лідерами за кількістю проєктів «зеленої» сертифікації? Чому так?

У світі є більше десяти міжнародних систем «зеленої» сертифікації будівель. Окремо варто виділити два стандарти, які є найбільш визнаними та використовуються міжнародною спільнотою: перший – це BREEAM, розроблений у Великій Британії Науково-дослідним центром будівництва (BRE), другий – LEED, розроблений Американською радою із зеленого будівництва (USGBC).

## **«США ТА ВЕЛИКА БРИТАНІЯ Є ЛІДЕРАМИ ЗА КІЛЬКІСТЮ ПРОЄКТІВ «ЗЕЛЕНОЇ» СЕРТИФІКАЦІЇ»**

Започатковані спершу як системи, що переважно впроваджувалися в регіоні походження, не дивно, що вони охоплюють норми, стандарти та кодекси своїх країн. Тому США та Велика Британія є лідерами за кількістю проєктів «зеленої» сертифікації. Однак за межами країн походження цих систем лідерами за кількістю LEED-сертифікованих проєктів станом на 2020 рік були:

1. Канада.
2. Китай.
3. Індія.
4. Бразилія.
5. Південна Корея.
6. Німеччина.
7. Тайвань.
8. Об'єднані Арабські Емірати.
9. Туреччина.
10. Швеція.

А от по системі BREEAM не готують рейтингові списки країн. Це пов'язано з тим, що є багато національних варіацій BREEAM, і порівняння між проєктами та встановлення рейтингу покаже доволі спекулятивний результат. Однак дослідження визначають, що в Європі система BREEAM переважає над LEED. Також сертифікації «зеленого» будівництва BREEAM надають перевагу в Іспанії, Швеції, Нідерландах, Франції, Бельгії та в багатьох країнах Східної Європи.

Однією з очевидних причин вибору системи оцінки «зелених» будівель є регіональний розподіл. Наприклад, багато країн, які перебувають у тісних економічних відносинах із США, віддають перевагу американській системі LEED, щоб задовольнити очікування іноземних інвесторів. Водночас стандарти та норми BREEAM виглядають жорсткішими для країн за межами Європи. З іншого боку, для країн цього регіону задоволення стандартів BREEAM є простішим, ніж виконання американських стандартів.



Логістичний центр Lidl в Ар'я Вас (Жалець, Словенія)

### Чи є країни, де сертифікація обов'язкова для всіх будівель?

І так, і ні. BREEAM і LEED є переважно добровільними стандартами й інструментами оцінювання споруд. Однак у своїх країнах походження вони обидві є обов'язковими як для нових будівель державного сектора, так і для великих проектів реконструкції. Наприклад, Адміністрація служб загального призначення у США зробила наступний крок і встановила LEED Gold як мінімальну вимогу для всіх нових федеральних будівель. Те саме стосується і BREEAM – чимало урядових організацій Великої Британії також встановлюють мінімальний рівень сертифікації BREEAM залежно від типу будівлі. Наприклад, Британський департамент у справах дітей, шкіл і сімей вимагає, щоб як мінімум нові будівлі та проекти реконструкції відповідали рейтингу BREEAM Very Good для категорії шкіл та освітніх закладів.

Варто зазначити, що в обох країнах сектор комерційних будівель і наявний житловий фонд усе ще не підлягають обов'язковій сертифікації. Інші країни можуть затвердити свої національні версії схем сертифікації, але поки що на міжнародному рівні вони залишаються добровільними інструментами.

### Які міждержавні угоди, регіональні чи національні стратегії сприяють реалізації «зелених» проєктів? Як регулювання сприяє сталості, «зеленому» будівництву та «зеленій» сертифікації?

Як і в попередньому питанні, коли система сертифікації «зелених» будівель встановлена як мінімальний стандарт для нової забудови, це сприяє сталому розвитку

та підвищує обізнаність про це поняття серед власників будівель, проєктувальників і будівельних компаній.

Вартий уваги додатковий стимул у напрямі сталішого й екологічнішого будівництва – це введення міжнародних договорів, таких як Паризька угода про зміну клімату, метою якої є обмеження глобального потепління; в її межах країни розробляють національні плани дій щодо зменшення викидів парникових газів.

### «BREEAM I LEED Є ПЕРЕВАЖНО ДОБРОВІЛЬНИМИ СТАНДАРТАМИ. ОДНАК У СВОЇХ КРАЇНАХ ПОХОДЖЕННЯ ВОНИ Є ОБОВ'ЯЗКОВИМИ ЯК ДЛЯ НОВИХ БУДІВЕЛЬ ДЕРЖАВНОГО СЕКТОРА, ТАК І ДЛЯ ВЕЛИКИХ ПРОЄКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ»

Організації, такі як Організація Об'єднаних Націй, і прийнятий у понад 150 країнах Порядок денний сталого розвитку на період до 2030 року можуть стати сильним мотиваційним чинником у будівельному бізнесі для досягнення цілей у напрямі сталого розвитку та для початку екологічно будівництва. Варто також зазначити, що Директива ЄС про енергоефективність, яка встановлює цілі щодо підвищення енергоефективності щонайменше у 32,5% до 2030 року, вимагає вищих характеристик сталості для нерухомості, оскільки будівельний сектор є однією з галузей, де споживання енергії є найвищим у ЄС.

Як експерти в галузі сертифікації «зеленого» будівництва, ми можемо сказати, що ці системи не є безпосередньо інструментами для подолання викликів сталості, які визначаються міжнародними та місцевими нормами, але на практиці вони вирішують проблеми та сприяють досягненню поставлених цілей і завдань.

### **Які чинники стримують «зелене» будівництво та сертифікацію?**

Є багато таких чинників. У нашій практиці низька обізнаність щодо систем сертифікації «зелених» будівель, їхніх вимог і процесу дуже часто призводять до непорозуміння і неправильного сприйняття в будівельному секторі. Чимало клієнтів під час попередніх переговорів вважають, що сертифікація нового проєкту додасть близько 15-20% до інвестиційних витрат і стане тягарем на етапах планування та будівництва у вигляді запровадження стандартів, жорсткіших за національні. Власне, це найпоширеніше непорозуміння, яких ми можемо легко уникнути під час перших переговорів із клієнтом і забудовниками. Ми маємо можливість пояснити, що залежно від типу проєкту (офісна будівля чи виробниче приміщення), рівня сертифікації чи стадії, на якій система інтегрована в графік проєкту (концептуальне проєктування, стадія робочого проєктування чи фаза будівництва), додаткові витрати можуть варіюватися від 0% до 10%. Ми також пояснюємо, як системи сертифікації «зелених» будівель можуть стати інструментами для підтримки інтеграції практики сталого розвитку та забезпечення досягнення цілей сталості проєкту, а не ускладнюють процес девелопменту.

### **Чи вплине пандемія на стале будівництво та «зелену» сертифікацію?**

Це цікаве питання, яке ми обговорювали майже весь минулий рік. Для нас 2020 рік був дуже успішним – наші проєкти не стикалися з великими затримками, нові клієнти виявляли інтерес до «зеленої» сертифікації як інструменту для залучення додаткових інвестицій у період локдауну, тож ми весь час працювали.

Але це правда, що у 2020 році пандемія здивувала нас і вплинула на всі аспекти життя, на всі сектори як позитивно, так і негативно. Не стала винятком і будівельна галузь. Що стосується розпочатих проєктів, будівельні та проєктні роботи відбувалися з невеликою затримкою в «новій нормальності».

Тільки майбутнє може показати, як реагуватиме цей сектор, оскільки є безліч чинників, які треба враховувати для прогнозу подальшого розвитку «зеленої» сертифікації. Насамперед високий рівень економічної невизначеності залишається однією з основних тем, що супроводжують не лише будівельну галузь. Її подальший розвиток, згідно з різними дослідженнями та дискусіями, суттєво зменшуватиметься, але масштаби зниження залежать від того, чи завершиться пандемія у 2021 році, чи триватиме довше. На думку аналітиків, можна очікувати, що відбудеться зміна попиту на нові комерційні чи промислові об'єкти, будівництво житла та великі проєкти реконструкції. Крім того, проблемним може стати постачання будівельних матеріалів, і через те, що деякі виробники все ще відчувають труднощі у виготовленні замовлених товарів, комусь доводиться припиняти будівництво.

Ці проблемні питання торкнуться й «зеленої» сертифікації, яка, як і тренд сталого будівництва, йде пліч-о-пліч із будівельним сектором загалом.

### **Яка динаміка сертифікації за стандартами LEED і BREEAM?**

Досвід показує, що все більше клієнтів, проєктуючи нову забудову, від самого початку визначають і цілі сталості проєкту – не завжди точно конкретизується система та рівень «зеленої» сертифікації, але все ж демонструється їхній інтерес у цьому напрямі. Тому для нас не дивно, що тенденція до отримання стандарту LEED і BREEAM зростає. Суворі вимоги до сталості, запроваджені міжнародними угодами, національним і місцевим законодавством, забезпечать подальший розвиток галузі. Все більше міжнародних фінансових організацій і фондів вимагають від партнерів запровадження і реалізації сталих стратегій у межах проєкту.

Зазвичай, коли ми розглядаємо динаміку сертифікації проєктів на рік, то маємо зазначити, що вона суттєво залежить від таких чинників, як тип проєкту (офісний, промисловий), нове будівництво чи наявна будівля, регіон і схема оцінки тощо. В поданій нижче інформації немає диференціації проєктів (сертифіковані чи зареєстровані, нові чи реалізовані будівлі, типи будівель). Це загальна кількість як сертифікатів, так і реєстрацій від дати впровадження систем до останньої поданої інформації.

Так, загалом у 89 країнах видано 594 011 сертифікатів і 2 313 475 будівель зареєстровано за системою BREEAM (станом на лютий 2021 року). З іншого боку, за системою LEED проведено 131 690 заходів, пов'язаних із сертифікацією, з яких 47 811 сертифікованих будівель і 52 330 зареєстрованих проєктів у 167 країнах (станом на листопад 2019 року).

## **«З ЧАСОМ ПРОЖИВАННЯ У СЕРТИФІКОВАНІЙ БУДІВЛІ, ЯК ЦЕ ВЖЕ СТАЛО НОРМОЮ ДЛЯ ВЛАСНИКІВ БУДИНКІВ У ВЕЛИКІЙ БРИТАНІЇ, БУДЕ ТАКИМ ЖЕ ЗВИЧНИМ, ЯК І КУПІВЛЯ ЕКОПРОДУКТІВ У СУПЕРМАРКЕТІ»**

### **Чи відомі Вам компанії, які прийняли стратегічне рішення про сертифікацію всього свого портфеля нерухомості чи його частини?**

Більшість наших клієнтів, які вже сертифікували принаймні одну зі своїх будівель, просять більше. Після того, як вони стали «зеленими» й ознайомились із процесом, замовники із задоволенням рухаються в тому ж напрямі разом із рештою свого фонду нерухомості. Практика останнього десятиліття свідчить, що чимало компаній прагнуть створити «екологічніший» портфель. Деякі з них уже готують щорічні звіти про сталість і, наприклад, ставлять за мету зниження викидів парникових газів. Ми спостерігаємо, що коли йдеться про нове будівництво та капітальний ремонт будівель із їхнього фонду, все більше компаній інтегрують «зелену» сертифікацію будівель у свої вимоги для гарантії досягнення цілей. Переважно це девелопери, що працюють по всьому світу.

**Опишіть приклад сертифікованого проєкту, який, на Вашу думку, є визначним із погляду впровадження енергоефективних технологій. Які рішення були використані,**

### **яких результатів досягнуто та який фінансовий ефект?**

Одним із проєктів, який ми підтримували в процесі сертифікації, є логістичний центр Lidl в Ар'я Вас (Жалець, Словенія). Він був прикладом першої LEED-сертифікації в цій країні й отримав рейтинг Gold. Завдяки впровадженню енергоефективних технологій, таких як встановлення високоефективної каскадної холодильної системи, світлодіодних освітлювальних приладів і фотоелектричної системи потужністю 1 МВт, можна розраховувати на 48% економії витрат енергії та зниження викидів CO<sub>2</sub> в розмірі 450 тонн/рік, що загалом приведе до \$180 000 економії на оплату енергоносіїв на рік.

### **Як «зелена» сертифікація впливає на попит із боку кінцевих користувачів нерухомості? Чи дійсно, що сертифіковані будівлі мають більший попит серед орендарів або покупців житла?**

Якщо ми говоримо про сектор комерційної нерухомості, наприклад, офісні будівлі, то саме так і є. Великі міжнародні корпорації вже усвідомлюють економічні, соціальні й екологічні переваги сертифікованих будівель, вимагають сертифікації орендованих ними об'єктів і підтримують їх у досягненні сталих цілей.

Але в житловому секторі нерухомості ситуація поки інша. Широка громадськість мало знає про системи сертифікації будівель, особливо не цікавиться цим питанням. Однак є тенденція до зростання такої обізнаності. І з часом попит на енергоефективні рішення та зменшення річних витрат на експлуатацію будівель приведе до зростання інтересу до «зелених» рішень і сертифікатів. Адже це дасть змогу покупцям та орендарям навіть без експертних знань бути впевненими у сталості нерухомості, яка їх цікавить. З часом проживання у сертифікованій будівлі, як це вже стало нормою для власників будинків у Великій Британії, буде таким же звичним, як і купівля екопродуктів у супермаркеті. Якщо уряди використовуватимуть «зелену» сертифікацію як інструмент для впровадження принципів сталості в будівельний бізнес, то це буде першим кроком для збільшення аудиторії поза сектором.

### **Яку систему сертифікації – LEED або BREEAM – Ви б рекомендували гравцям українського ринку та чому?**

Це може бути провокаційним запитанням, й однозначної відповіді на нього немає. Вибір найбільш відповідної системи сертифікації «зелених» будівель залежить від кількох чинників, таких як мотивація власника проєкту (екологічний портфель, маркетинг, зменшення експлуатаційних витрат тощо) та рівень його прихильності до практик сталого розвитку, тип проєкту (наприклад, офісна, промислова, житлова будівля), стадія проєкту, на якій розглядається сертифікація (концепція, стадія проєктування чи будівництва), потенціал досягнення бажаного рівня за тією чи іншою системою, витрати на сертифікацію тощо.

Одне просте рішення дилеми клієнта щодо обрання системи може бути виконано за допомогою попереднього порівняння стандартів LEED і BREEAM для конкретного проєкту. Ми завжди рекомендуємо замовникам провести попередню оцінку ще на етапі розроблення концепції. Це дасть змогу із самого

початку створення проєкту врахувати не лише складові інвестиційних витрат, а й визначити найбільш відповідні та вигідні шляхи для підвищення його сталості.

### **Чи є можливості сертифікувати будівлі безкоштовно, наприклад, цільові програми? І чи можуть українські девелопери скористатися ними?**

Так, але лише за окремих обставин – як LEED, так і BREEAM пропонують покрити частину витрат на реєстрацію та розгляд проєкту, якщо це перший у країні приклад сертифікації відповідно до їхньої системи. В Україні вже є будівлі, що отримали LEED або BREEAM, а отже скористатися цими бонусами не вийде.

Оскільки обидві системи є добровільними інструментами оцінки, які наразі не є частиною національного законодавства та стандартів, тому, наскільки мені відомо, немає програм, які дають змогу безкоштовно сертифікувати проєкт. Але треба мати на увазі, що в багатьох міжнародних фінансових організаціях і фондах сертифікація нового будівництва (як мінімум на рівні BREEAM Good і LEED Silver) – це умова для отримання позики.

## **«ЗА ОКРЕМИХ ОБСТАВИН LEED І BREEAM ПРОПОНУЮТЬ ПОКРИТИ ЧАСТИНУ ВИТРАТ НА РЕЄСТРАЦІЮ ТА РОЗГЛЯД ПРОЄКТУ. ОДНАК В УКРАЇНІ СКОРИСТАТИСЯ ЦИМИ БОНУСАМИ ВЖЕ НЕ ВИЙДЕ»**

### **Що б Ви порадили українським девелоперам, які мають намір сертифікувати свої проєкти?**

Не бійтеся систем сертифікації «зелених» будівель, адже це додатковий інструмент, а не перешкода для вашого проєкту.

Не кажіть одразу, що дорого. Зверніться до експерта із сертифікації чи проведіть власне дослідження, перш ніж робити висновки щодо витрат, процедур і стандартів тієї чи іншої оцінки. Чим глибше ви зануритеся у системи оцінки «зелених» будівель, тим обґрунтованішим буде ваше рішення. Можливо, ви навіть захопитесь цим настільки, що шукатимете ще екологічніші ідеї, ніж планували на початку.

Розглядайте сертифікацію на якомога ранньому етапі проєкту. Це зменшить ризик зростання інвестиційних витрат і невизначеності її результатів.

Зробіть сертифікацію одним зі своїх пріоритетів. Якщо вам бракуватиме мотивації, то звідки вона візьметься у проєктувальника та будівельників, щоб втілити все задумане та досягти обраного рівня?

Ваші зусилля окупляться. Зменшення експлуатаційних витрат, споживання енергії та викидів парникових газів, вдосконалене управління ресурсами (поводження з відходами, закупівля екологічно чистої продукції тощо), здоровіші та щасливіші працівники, мешканці й орендарі – це лише деякі приклади переваг, які чекають на шляху до сертифікації проєкту.

І, врешті-решт, наші економічно, соціально й екологічно обґрунтовані рішення зараз – це краще майбутнє для наступних поколінь.

CP