

ЗЕЛЕНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ГОСТИНИЧНОМ БИЗНЕСЕ



Анна Корягина,
руководитель
департамента
недвижимости
BETEN International

Анна Сулова,
специалист по связям с общественностью
BETEN International

На сегодняшний день вопрос энергоэффективности зданий является приоритетным во многих странах мира. Наряду с экологическими проблемами, истощением природных ресурсов, ресурсоэффективность в различных сегментах недвижимости как никогда актуальное направление. Гостиничный бизнес – не исключение. В Европе экологическую маркировку уже имеют более 200 гостиниц и их количество постоянно увеличивается. Подтверждением тому является популяризация и внедрение рейтинговой системы Green Key, представляющей собой шкалу из пяти ступеней для гостиничных объектов, стремящихся к повышению собственной экологичности, а также сбережению средств посредством обеспечения эффективного потребления ресурсов.

ПРИНЦИПЫ ЗЕЛЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГОСТИНИЧНОМ БИЗНЕСЕ

Как известно, зеленое строительство характеризуется внедрением механизмов, позволяющих снизить негативное воздействие на окружающую среду за счет экономного использования энергии, водных и других ресурсов, сокращения и переработки отходов и пр. В основе экогостиницы заложены те же принципы, которые дополнены необходимостью со стороны гостей отеля поддерживать эту заботу, а также IT-технологии, позволяющие экономить энергоресурсы.

Когда мы говорим о принципах энергоэффективности, в первую очередь, речь идет об основательной изоляции крыши и стен, которая позволяет оптимизировать потери энергии, в том числе и эффективные оконные системы. Экономия бумаги при печати квитанций, системы переработки и повторного использования «серой» воды, использование систем очищения дождевой воды, сортировка отходов, использование и хранение нетоксичных чистящих средств, использование в гости-



нице только стеклянной и керамической посуды для всех видов еды и напитков. Все это, а также прочие мелкие детали вместе играют важную роль в цепи правильного использования энергоресурсов.

Важную роль играет внедрение передовых IT-технологий в этой отрасли. Это, в первую очередь, использование электронных карт, которые позволяют контролировать автоматическое отключение электроэнергии, в том числе кондиционирование в пустых номерах. Применение сенсорных выключателей электроэнергии, которые срабатывают при отсутствии посетителей в номерах, а также сенсорных температурных датчиков, сенсорных HVAC и т.д.

Считается, что строительство и эксплуатация «зеленых» зданий несет на порядок больше затрат по сравнению с обычными. На самом же деле, это далеко не так. Пример «зеленого» отеля **Jebel Ali Golf Resort & Spa в Дубае** показывает, что эффективное использование энергии и системы климат-контроль позволяет сэкономить до 35% энергии, при этом срок окупаемости такого отеля составит 2-3 года. Не стоит также забывать о природном аспекте, ведь такие отели бережно относятся к окружающей среде, а также обязывают своих постояльцев придерживаться принципов «зеленого» дома.

Во многих британских «зеленых» гостиницах используются термальные принтеры, которые расходуют значительно меньше энергии и бумаги при печати квитанций. Они также заменили физические серверы на облачные, эконо-

ми, таким образом, до 165 тон CO₂ за последние пару лет.

Согласно мнению Бена Брейкса, менеджера по вопросам окружающей среды Whitbread Group, при создании концепции «зеленых» отелей, которую они заложили в 2008 году, они смогли добиться экономии 60% воды. В основе тестовой концепции было внедрение новых технологий, среди которых подземные тепловые насосы, позволяющие использовать природную энергию земли для нагрева/охлаждения воздуха и воды, технологии по очистке и повторному использованию «серой» воды, использование светоизлучающих диодов (LED) в качестве освещения, фотогальванических солнечных систем и т.д. Добившись положительных результатов, компания не остановилась, а поставила новые цели – добиться еще 20% экономии воды за счет 100%-ного использования «серой» воды в уборных отеля, использования леек душа с низким расходом воды, сенсорных выключателей при отсутствии посетителей гостиницы в душе, применение системы световых колодцев, сокращая, таким образом, искусственное освещение. В практике экономии воды в душе также применяется ограничение потока до 7 литров в минуту.

Ключевыми критериями при создании «зеленых» гостиниц являются:

- коэффициент окупаемости инвестиций (ROI - Return on Investments);
- законодательные аспекты;
- социальная ответственность;
- уровень осведомленности общества и его отношение к «зеленым» гостиницам.

СЕРТИФИКАЦИЯ В ГОСТИНИЧНОМ СЕГМЕНТЕ

Инструментом, позволяющим официально приобрести эко-статус для гостиничного объекта является сертификация. Мы неоднократно рассматривали вопрос сертификации в соответствии с общепризнанными системами BREEAM и LEED, однако в разрезе гостиничной сферы целесообразно рассмотреть такие системы как Green Key и «Листок жизни».

Система «Листок жизни» разработана специалистами Санкт-Петербургского экологического союза и признана международным сообществом соответствующей принципам стандарта ISO 14024 и мировой практике добровольной экологической сертификации.

Чтобы получить такой сертификат, должны соблюдаться следующие принципы:

- использование моющих средств, не содержащих опасных и токсичных веществ;
- применение исключительно eco-friendly отделочных материалов;
- экономное отношение к потреблению электричества, воды и тепла;
- сортировка и переработка отходов.

Один раз в год эксперты органа по сертификации проводят инспекционный контроль. Это позволяет гостинице поддерживать высокий уровень соблюдения требований.

Общепризнанная система сертификации в гостиничном бизнесе - Green Key (член неправительственной организации FEE (Foundation for Environmental Education), Королевство Дания). Система опирается на пять основных принципов:

- обучение сотрудников, клиентов и владельцев соблюдению принципов устойчивого развития и экологической осведомленности;
- охрана окружающей среды и снижение негативного воздействия на нее;
- экономичное управление, сокращение потребления ресурсов с целью снижения затрат;
- маркетинговые стратегии продвижения Green Key логотипа и лейбла в целом;
- укрепление туризма, как индустрии, принимающей ответственность в целом, а не только на уровне некоторых учреждений.

В Украине обладатели данной сертификации не многочисленны, однако среди них можно упомянуть Отель «Левант» (г. Ялта), Radisson Blu Hotel Kiev (г. Киев).

ЗЕЛЕНЫЙ ОТЕЛЬ

Безусловно, для понимания специфики «зеленого» отеля целесообразно на практике рассмотреть некоторые реализованные решения.

Одним из признанных зеленых гостиничных объектов в мире, прошедших сертификацию по системе Green Key, является **Crowne Plaza Копенгаген Тауэрс** (общая площадь: 130 000 м², количество номеров: 366, этажность: 25, расположение: новый квартал Orestad к югу от старого центра Копенгагена). Отель обладает следующими характеристиками, подтверждающими его sustainability:

- полное обеспечение энергией за счет возобновляемых источников энергии;
- ориентирование башен на восток-запад с целью минимизации риска перегрева;
- обеспечение между башнями соответствующего расстояния в целях повышения уровня освещенности, обеспечения вида из окон;
- использование грунтовых вод за счет двух пробуренных скважин глубиной 100 м для систем отопления и охлаждения без влияния на геологические слои грунта;
- сочетание технологии теплового насоса и использование грунтового насоса обеспечивает существенную экономию энергии для нагрева воздуха;
- перепроектирование фасадов с целью включения солнечных батарей в качестве естественного элемента покрытия. Покрытие фасада с южной стороны включает в себя 2000 м² монокристаллических солнечных панелей. Производство энергии в этом случае составляет 172 000 кВт*ч в год.
- установлена центральная система индивидуальной регулировки климата (с целью локального регулирования при свободном номере);
- освещение и сушилки для рук с низким уровнем энергопотребления.

Одной из наиболее интересных разработок для данного отеля является программа OUR GUESTS ARE ELECTRIC: в фитнес-центре гостиницы установлены производящие электроэнергию велосипеды. Каждому, кто выработал 10 Вт*ч электроэнергии и более, будет предоставлено бесплатное питание местного производства в качестве поощрения гостей – позволяющее не только получить хорошую физическую форму, но и сократить личные выбросы углерода, а также сэкономить электроэнергию и деньги.

Один гость, проехавший на велосипеде 60 минут со средней скоростью 30 км/ч, производит около 100 Вт*ч электроэнергии. Электроэнергия, произведенная таким способом, сохраняется в батарее и подается обратно в основной источник питания.

Как известно, при выборе гостиницы многие руководствуются критериями, среди которых важную роль играет стоимость номера. Поэтому важно не только разработать законодательную базу, но и прививать людям культуру бережного отношения к природе и экономии энергоресурсов.

Украина уже обладает некоторыми примерами эко-отелей, сертифицированных по Green Key.

Интерес развития данного направления для игроков гостиничного рынка является не только использование экобренда как основополагающей концепции, но и, прежде всего, возможность экономии средств путем внедрения эффективных решений, обеспечивающих ресурсоэффективность отеля в целом.

