

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ПОКРОЮТ ЗЕЛЕНЬЮ

В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА ВЕЛИЧИНА АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ СТАНОВИТСЯ ДЛЯ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РЕЗИДЕНТОВ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ ПРИ ВЫБОРЕ ОБЪЕКТА РЕШАЮЩЕЙ. ОДНИМ ИЗ НАИБОЛЕЕ ПРОСТЫХ СПОСОБОВ СНИЗИТЬ ИЗДЕРЖКИ МОЖЕТ СТАТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ. ПО РАЗЛИЧНЫМ ОЦЕНКАМ, В ЗДАНИЯХ, ПОСТРОЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ «ЗЕЛЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ», МОЖНО ЭКОНОМИТЬ ДО 50% КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ. ОДНАКО ВНЕДРЯТЬ ТАКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ СПЕШАТ — ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ ОБЪЕКТОВ ПОВЫШАЮТ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА НА 15–20%. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Перед девелоперами стоит непростая задача — потратить единовременно больше денег, зато впоследствии иметь определенное маркетинговое преимущество, или сэкономить на строительстве на начальном этапе. Пока — практически всегда — девелоперы выбирают экономию на стадии строительства. «Экодевелопмент — это новое понятие на российском рынке, хотя европейские строители уже давно озабочены поисками технологических решений, позволяющих экономить энергоресурсы, сократив, тем самым, дальнейшие коммунальные расходы и обеспечив минимальное воздействие на окружающую среду», — говорит Марина Осадчая, ведущий аналитик «НДВ СПб».

Существует ряд международных стандартов экодевелопмента, самые популярные — BREEAM и LEED. В зданиях, которые сертифицированы по этим стандартам, должны эффективно использоваться электроэнергия, вода и прочие ресурсы, должны быть созданы комфортные условия для сотрудников. Обычно предполагается, что затраты

арендаторов на коммунальные услуги в таких офисах должны сократиться на 20–25%, хотя известны случаи, когда этот параметр доходил до 50%. Такие цифры приводит Дмитрий Абрамов, генеральный директор компании «БТК девелопмент».

Проекты, реализующиеся в соответствии с европейскими стандартами экодевелопмента, только начинают появляться на рынке офисной недвижимости Петербурга. По общему мнению, единственным на рынке примером такого объекта является технопарк финской компании Technopolis. Он не просто оснащен ультрасовременной системой автоматизации и диспетчеризации здания, которая позволяет управлять всеми инженерными сетями фактически с одного компьютера, но и построен из энергоэффективного стекла, при этом в разных частях оно имеет разную толщину для регулирования тепла в объекте. Кроме того, за счет продуманного климат-контроля в помещениях создана благоприятная для здоровья обстановка. Такие инновационные технологии постепенно на-

чинают применяться в строительстве жилых домов. Впрочем, пока это считается своего рода роскошью, поэтому касается только объектов элитной недвижимости.

«Что касается стоимости работ, то применение green technologies дороже обычных на 5–10 процентов. Впрочем, затраты окупят себе быстрее, чем за пять лет, поскольку обычное здание морально и технологически «стареет» за 5–10 лет, переставая отвечать современным требованиям. Объекты, построенные уже сейчас по технологиям экодевелопмента, будут актуальны и через 15 лет», — уверен Дмитрий Карманов, директор по маркетингу генподрядной компании STEP.

Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank Saint-Petersburg, считает, что внедрять «зеленые технологии» в офисных зданиях проще, чем в жилых. «В отличие от многоквартирных жилых домов, офисные здания, как правило, принадлежат одному собственнику, которому проще централизованно внедрять системы и эксплуатировать их в дальнейшем», — говорит господин Кокорев.

В офисном сегменте внедрение «зеленых технологий» предпочтительнее и потому, что тот, кто инвестирует деньги в создание объекта, возвращает их в процессе эксплуатации, а значит — заинтересован в эффективном использовании энергии в процессе эксплуатации. На жилом рынке тот, кто строит объект, получает деньги от продажи здания по частям. Причем большая часть может быть распродана еще до ввода. «При этом среди инвесторов в офисные здания понимание важности и ценности экологических и энергоэффективных решений растет быстрее, чем среди покупателей жилой недвижимости», — уверен господин Кокорев.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, считает, что при строительстве энергоэффективных зданий удорожание строительства офисных центров возрастает на 15–20% по сравнению с обычными объектами.

«Условный минус „зеленых“ проектов — это зачастую более высокие затраты на строительство. Но при этом используемые технологии и материалы, которые влекут удорожание строительства, позволяют минимизировать эксплуатационные расходы в период функционирования объекта», — уверена госпожа Васильева.

Директор департамента консалтинга и оценки NAI Bescar Игорь Лучков считает, что затраты на внедрение энергоэффективных технологий еще меньше — примерно на 10–15% дороже обычного. «К сожалению, не каждый собственник задумывается над тем, что будет через 10 лет. Чаще всего компания покупает землю, реализует объект и надеет-

ся его продать, чтобы получить максимальный доход. Максимальные сроки, в которые девелопер собирается продать здание, составляют примерно 3–7 лет. Вопрос об умном потреблении ресурсов пока все еще остается на повестке дня. Хотя разговоров об энергосберегающих технологиях становится все больше. Когда арендаторы будут при выборе бизнес-центра обращать внимание на техническую „начинку“ здания, тогда и экодевелопмент будет более востребован. Пока он в целом остается на уровне мыслей и разговоров».

При этом в бизнес-центрах высокого класса уже сейчас применяются автоматические системы, которые позволяют собственнику следить за включением-выключением света и т. д. Руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer Владислав Фадеев говорит, что в Европе внедрение энергоэффективных технологий обусловлено ужесточением законодательных требований к новым зданиям. «Для России это пока не очень применимо, так как у нас нет ни одного из факторов успешности „зеленого“ строительства. Более того, стоимость энергоресурсов у нас намного ниже, поэтому даже для рынка жилья частично „зеленые“ технологии еще применимы лишь в загородном жилье и жилье высокого класса», — объясняет он непопулярность экодевелопмента.

Владимир Альев, заместитель генерального директора строительной компании «Эдванс», говорит, что внедрение «зеленых технологий» можно наблюдать не только на офисном рынке или рынке жилья элитного сегмента. «Например, компания „СПб Реновация“ при создании своих типовых жилых проектов уже на стадии проектирования закладывает внедрение технологий, которые позволяют реализовать энергоэффективное использование здания. Застройщики все чаще задумываются о внедрении таких технологий. Забота об экологии тут вторична, главная причина в реальной экономии. Но, потребляя меньше ресурсов, здание косвенно влияет и на экологическую ситуацию. Надо признать, что для потребителей жилья все же пока наличие сертификата LEED или BREEAM не делает недвижимость более привлекательной. Однако рынок офисной недвижимости уже все чаще голосует за такую сертификацию. Например бизнес-центр „Пулково Скай“, получивший на последнем PROEstate премию Green Awards, изъявил желание пройти сертификацию по системе LEED. Они рассчитывают, что это позволит им получить серьезные преимущества при привлечении арендаторов. Также я знаю, что МФК „Жемчужная плаза“, который реализуется на территории квартала „Балтийская жемчужина“, собирается подавать на сертификацию по системе LEED», — рассказал господин Альев. ■

ОБИТ
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ

РЕЦЕПТ
безупречной
СВЯЗИ

- Местная, междугородная, международная телефонная связь
- Высокоскоростной доступ в Интернет
- Создание сетей передачи данных
- Интеллектуальные сервисы
- Аренда каналов
- Комплексные проекты «под ключ»

(812) 622 00 00

www.obit.ru