

ЗЕЛЕНЫЙ СВЕТ

Дарья Коваленко

ТАК СЛОЖИЛОСЬ, ЧТО «ЗЕЛЕНОЕ» СТРОИТЕЛЬСТВО НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ ВО МНОГОМ ПРЕДСТАЕТ ПЕРЕД ИГРОКАМИ ОТРАСЛИ КАК ЯВЛЕНИЕ ПОНЯТНОЕ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ МАРКЕТИНГА И, ВОЗМОЖНО, ЭКОЛОГИИ. МЕНЕЕ ПОНЯТНО — С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ТЕХНОЛОГИИ. И НЕПОНЯТНО СОВСЕМ В АСПЕКТЕ ЭКОНОМИКИ ПРОЕКТА. КАКИЕ ЗАТРАТЫ ПОВЛЕЧЕТ ЗА СОБОЙ ПРИМЕНЕНИЕ В ПРОЕКТЕ ТЕХНОЛОГИЙ «ЗЕЛЕНОГО» СТРОИТЕЛЬСТВА? В КАКИЕ СРОКИ ОБЕЩАЕТ ОКУПИТЬСЯ? И ГЛАВНОЕ, НАСКОЛЬКО ПОВЫСИТСЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ «ЗЕЛЕНОГО» ОБЪЕКТА В СРАВНЕНИИ С ОБЪЕКТОМ ТИПОВЫМ?

Разобраться в этом вопросе журналу real estate development помогли Станислав Шульга «Дельта Проектконсалт Украина», Дарон Роуз, ArtBuild Hotel Group, Дмитрий Киселев, BEITEN BURKHARDT, Анна Духно, «Кнауф Инсулейшн Украина», Филипп Бертере, «Immochan Украина», Томас Биндер, Sonaе Sierra и Йохан Карнер, эксперт по девелопменту и проектному менеджменту.



Источник: URE Club

Филипп Бертере,
директор компании
«Immochan Украина»

В данном вопросе правильно рассматривать не само понятие «зеленое» строительство, а сертификацию CSR (Corporate Social Responsibility — Корпоративная социальная ответственность, real estate development). CSR тесно связана с долгосрочным развитием, и в отличие от «зеленого» строительства включает в себя более широкий круг понятий. Green building учитывает, по большей части, лишь последствия для природы, тогда как CSR принимает во внимание последствия и для общества, и для партнеров, и для окружающей среды. В настоящее время мы строим в г.Макеевке, Донецкая область, первый объект в Украине с сертификацией BREEAM (ТПЦ Rose Park). В отличие от других девелоперов, последующие наши проекты в Киеве и Одессе мы планируем также реализовывать с учетом CSR до 2015 года. Для объекта Rose Park, претендующего на уровень Very Good, мы отметили, что стоимость проекта увеличивается примерно на 10%, однако эта дополнительная плата может быть меньше для другого проекта, в зависимости от его характеристик. Для более низких уровней сертификации как Pass, увеличение будет менее значительным.

Мировая практика дает некоторые оценки роста инвестиционных затрат: Так, при достижении объектом строительства низкого уровня рост со-

Работа в
«зеленом»
здании
позволяет
повысить
общую произ-
водительность
персонала на
18%,
сократить
количество
больничных
на **8,5%**,
снизить
потребление
энергоресурсов
до **40%**

ставит 1,5-2%, при достижении объемом среднего уровня — 5-7%. Безусловно, затраты зависят и от уровня подготовки всех вовлеченных в проект участников: архитектор, проектное бюро, генеральный подрядчик, т.д.

Конечно, стратегия долгосрочного развития и корпоративной социальной ответственности могут повысить и инвестиционную привлекательность объекта, и арендные ставки в коммерческом объекте. Так, надбавка к аренде для «зеленых» объектов недвижимости в соответствии с мировой практикой достигла +19.7% (BREEAM 2013), +16.3% (LEED 2010). Но главное здесь, что в Украине сертификация долгосрочного развития может решить сразу несколько вопросов — снижение негативного воздействия как на окружающую среду, так и на пользователей и обитателей здания, а также повышение ресурсоэффективности ТРЦ.

Стоит признать, что осуществлять подобную деятельность в Украине сегодня крайне сложно. С начала проекта мы столкнулись с проблемами в поиске сертифицированного оценщика и проектировщика. Все требования к организации строительных работ в соответствии со стандартами BREEAM были учтены нашим генеральным подрядчиком и успешно реализованы на строительной площадке. Но, если партнер проекта и генподрядчик, все-таки, развиваются вместе с нами и достигают необходимого уровня знаний и опыта, то найти арендаторов, которые бы согласились выполнять условия CSR достаточно сложно. Даже среди брендов Европы лишь около трети поддерживает договор «зеленой» аренды. Но мы считаем, что и это уже немало. Для начала такой практики в нашем объекте в Макеевке, достаточно привлечь хотя бы треть арендаторов, соблюдающих параметры CSR. Наша цель — убедить 80% арендаторов соответствовать данному проекту, а именно получению сертификата Good или Very Good. Я уверен, что в Украине будет развиваться и пользоваться популярностью сертификация и философия долгосрочного развития. Почему ее не

применять, если она позитивно влияет на все аспекты деятельности не только девелопера, но и всех игроков рынка, задействованных в процессе развития проекта с CSR, а также всего общества.



Анна Духно, менеджер по развитию бизнеса компании «Кнауф Инсулейшн Украина», одной из основателей UaGBC (Украинского Совета по Зеленому Строительству)

Если говорить о технологиях «зеленого» строительства, то на сегодня большинство из них (если не все) доступны украинским девелоперам и строителям. Многие европейские производители строительных материалов присутствуют на строительном рынке Украины, специалисты международного уровня делятся опытом и рассказывают о практике применения современных технологий зеленого строительства.

Насколько нам известно, в Украине уже начат процесс сертификации двух объектов недвижимости по немецкой системе DGNB. Первые результаты сертификационного процесса по этим двум проектам ожидаются уже осенью этого года. По системе сертификации BREEAM строится объект Rose Park). По LEED сертифицированы посольство США в Украине, жилой объект в Николаеве и офис компании Shell в Киеве. Скорее всего, есть еще здания, которые построены приближенно к зеленым стандартам, но их собственники не вкладывают деньги в получение международного сертификата.

Согласно последним международным исследованиям (The Business Case for Green Building, WGBC) работа в «зеленом» здании позволяет повысить общую производительность персонала на 18%, сократить количество больничных на 8,5%, снизить потребление энергоресурсов до 40%. Также внедрение принципов зеленого строительства повышает стоимость активов, так как владелец здания может позволить себе повысить арендные ставки до 25%, в то время как уровень заполняемости увеличивается на 23%. Кроме того, зеленый сертификат позволяет выделиться на фоне других предложений по аренде.

Также стоит отметить, что в зависимости от уровня сертификации, снижается количество потребления энергоресурсов. Например, в зданиях, построенных по минимальным требованиям LEED Certified, энергозатраты могут быть уменьшены на 15-18%, при соответствии стандарту LEED Silver — более 30% и LEED Gold — более 35%.



Дарон Пуз, управляющий партнер компании ArtBuild Hotel Group, одной из основателей UaGBC (Украинского Совета по Зеленому Строительству)

Поскольку наша компания специализируется на гостиничной недвижимости, мы можем говорить об эволюции в восприятии «зеленого» строительства заказчиками именно

Источник: ArtBuild Hotel Group

Источник: ArtBuild Hotel Group

в этой сфере. Большинство инвесторов и владельцев гостиничной недвижимости, которые обращаются к нам, не знают, что такое экологическое строительство и каковы его преимущества в долгосрочной перспективе объекта. Естественно, в такой ситуации говорить о стопроцентных «зеленых» отелях в Украине пока нельзя. Но использование отдельных энергоэффективных технологий и экологически чистых строительных и отделочных материалов становится довольно распространенной тенденцией. По данным Всемирной организации «зеленого» строительства (World Green Building Council), инвестиции в «зеленое» здание превышают затраты на обычный объект недвижимости всего на 12%, а срок окупаемости «зеленого» здания составляет порядка 8 лет. При этом первый и очень важный шаг в «зеленом» строительстве — это внедрение энергосберегающих технологий, в частности альтернативных источников энерго- и теплоснабжения. Во всем мире эко-объектами называются те здания, которые практически не используют или вовсе отказываются от ресурсов центральных инженерных сетей. В частности, сейчас на стадии проектирования находится несколько отелей, в которых будет внедрена Building Management System (автоматизированная система управления инженерными системами здания).

Эта технология поможет контролировать расходы природных и энергоресурсов в отеле за счет автоматизации всех систем жизнеобеспечения здания: вентиляции, отопления, кондиционирования, водоснабжения, канализации, электроснабжения, освещения и т.д. При этом сокращаются расходы на обслуживающий персонал, снижаются затраты на энергоресурсы и, соответственно, уменьшаются операционные расходы отеля. Установка BMS может обойтись в несколько сотен тысяч долларов в зависимости от набора функций и специфики объекта. Но она окупается в течение нескольких лет и дальше помогает увеличить прибыль гостиницы. Ведь в структуре ежегодных операционных затрат отеля коммунальные

платежи в среднем составляют 7%, а учитывая факт ежегодного повышения тарифов, эта цифра может расти. По моему мнению, для того чтобы в Украине активно внедрялись принципы «зеленого» строительства нужно реализовать несколько серьезных проектов в любом сегменте коммерческой недвижимости. Пока люди не увидят своими глазами и не поймут, что такое «зеленое» здание, не поверят в его преимущества и возможности.



Дмитрий Киселев, старший юрист международной юридической фирмы BEITEN BURKHARDT, оказывающей юридическую поддержку UaGBC (Украинского Совета по Зеленому Строительству)

Зеленое» строительство в Украине не получило никакой поддержки на законодательном уровне, в отличие от, например, отрасли возобновляемой энергетики, где в последние годы, видна тенденция большой государственной поддержки ее развития (в связи с политикой замещения российского газа альтернативными источниками энергии). По своей сути «зеленое» строительство это не только использование экологически чистых материалов, что зачастую и понимается под этим термином, а совокупность систем и методов проектирования, позволяющих в первую очередь эффективно использовать энергию и ресурсы, необходимые для жизнеобеспечения здания. Главная проблема украинского «зеленого» строительства — устаревшие строительные стандарты и нормы в области обеспечения зданий ресурсами, а также отсутствие обязан-

ности соответствовать энергоэффективности зданиям, поэтому основная масса застройщиков, стремясь к быстрому заработку, не задумывается о перспективах возведенных зданий и их жизненном цикле. В Украине известны лишь международные системы оценки «зеленых» зданий. Такими системами являются английский BREEAM, американский LEED, проявляет свое присутствие и немецкий DGNB.

Инвестиции в «зеленое» здание превышают затраты на обычный объект недвижимости всего на 12%, а срок окупаемости «зеленого» здания составляет порядка 8 лет

В каждой из вышеуказанных систем существуют критерии оценки здания, которые можно использовать для своих нужд. Многими девелоперами заявлено о намерении проходить сертификацию по таким международным системам. Но пока в Украине не хватает специалистов в данной сфере, а также практики применения таких систем оценок.

Источник: Beiten Burkhardt



Станислав Шульга, руководитель проектов компании «Дельта Проектконсалт Украина», одной из основателей UaGBC (Украинского Совета по Зеленому Строительству)

Подчас желание сэкономить на этапе проектирования и строительства отводит на второй план вопросы сокращения последующих операционных расходов. А ведь их величина в зависимости от функционального назначения здания может быть значительной. Для некоторых зданий величина операционных затрат через несколько лет может превысить капитальные вложения в строительство объекта. Поэтому более взвешенным подходом к оценке проекта будет не подсчет затрат на проектирование и строительство, но на весь жизненный цикл здания. Под «жизненным циклом здания» подразумевается весь период времени между его возведением, эксплуатацией и демонтажем. Статистика показывает, что в среднем, расходы на строительной фазе составляют 20-30% от общих затрат жизненного цикла. Все остальное приходится на коммунальные платежи, обслуживание здания, текущие и капитальные ремонты. Если говорить более конкретно, то западный опыт показывает, что например, для больниц сумма затрат на этапе эксплуатации может превысить капитальные вложения в 3 раза уже по прошествии 9-10 лет. Для административных зданий — в 2 раза через 12-15 лет. Как видим, цифры значительные и если инвестор смотрит на проект с точки зрения длительной перспективы, то он обязательно должен учитывать это. Вполне резонным будет вопрос инвестора — а насколько, все же, увеличиваются расходы на фазе строительства?

Надбавка к аренде для «зеленых» объектов недвижимости в соответствии с мировой практикой достигла

+ 19.7%
(BREEAM 2013),
+ 16.3%
(LEED 2010)

По разным оценкам увеличение капитальных вложений в строительство «зеленого» здания по сравнению с «обычным» находится в пределах 5-10%. Стоит учесть тот факт, что выше приведенные данные — это статистика на основе зарубежного опыта. Направление «зеленого» строительства развивается там уже второй десяток лет и участниками рынка накоплен значительный опыт в реализации подобных проектов. Число «зеленых» проектов там растет из года в год. Кроме этого покупатели и арендаторы недвижимости также хорошо понимают преимущества «зеленого» здания и готовы платить за это. В наших реалиях, первые «зеленые» проекты вероятнее всего будут более затратны. Но в любом случае «зеленые» тенденции во всем мире находят все большее и большее распространение. Рано или поздно Украина будет вовлечена в них, и у нас появятся «зеленые» проекты, которые не будут восприниматься как некая экзотика, к тому же очень дорогостоящая.



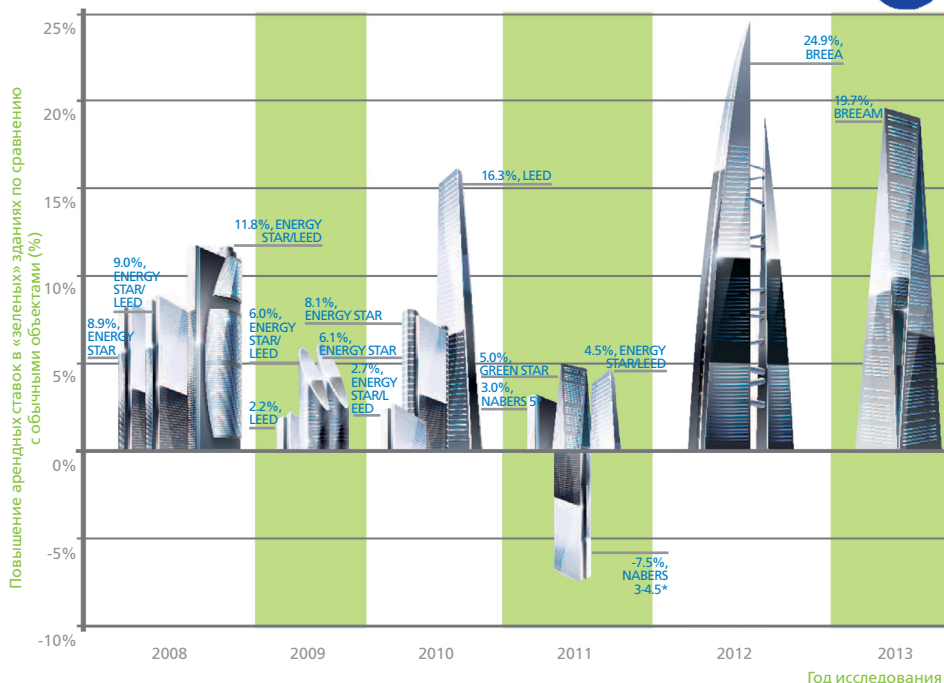
Йохан Карнер, эксперт по девелопменту и проектному менеджменту

Проjekt любого объекта должен разрабатываться с учетом потребностей инвестора, как на момент покупки, так и в процессе эксплуатации объекта. Для этого уже на этапе проектирования должна закладываться гибкость в плане возможности перестройки объекта под будущие потребности - перепланировки, изменение назначения отдельных помещений и т.д. При этом объект в целом должен сохранять заложенные параметры показателей технической и экономической эффективности. Только в таком случае проект будет рассматриваться серьезным покупателем и девелоперская организация может быть уверена в получении прогнозируемой прибыли. В свете этого я думаю, что «зеленые стандарты» при строительстве способствуют достижению ожиданий инвестора и минимизации риска коммерческой неудачи.

Смогут ли «зеленые» технологии стать в Украине инструментом повышения инвестиционной привлекательности объекта — будет зависеть от украинских девелоперов и инвесторов. Конечно, сейчас у игроков локального рынка понижена мотивация прибегать к «зеленым» технологиям — в отрасли просто недостаточно иностранных инвесторов, обращающих на этот аспект внимание. Впрочем, я замечаю, что в настоящее время даже локальные инвесторы стали делать более взвешенные и продуманные шаги.

КАК «ЗЕЛЕННЫЕ» ТЕХНОЛОГИИ ВЛИЯЮТ НА ЭКОНОМИКУ ПРОЕКТА?

ПОВЫШЕНИЕ АРЕНДНЫХ СТАВОК В «ЗЕЛЕНЫХ» ЗДАНИЯХ

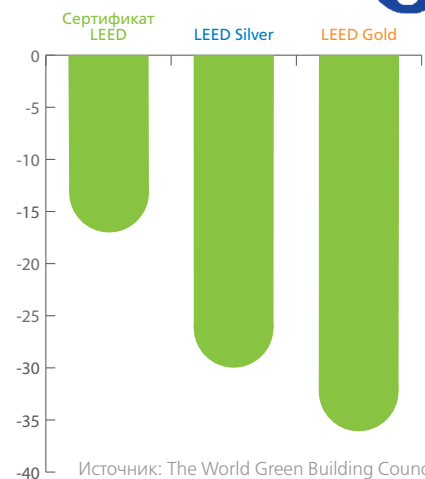


ИССЛЕДОВАНИЯ НАГЛЯДНО ДЕМОНСТРИРУЮТ, КАКИЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ОТЛИЧАЮТ «ЗЕЛЕННЫЕ» ЗДАНИЯ ПО СРАВНЕНИЮ С «ОБЫЧНЫМИ». СТАТИСТИКА СДЕЛАНА НА ОСНОВЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА, НО «ЗЕЛЕННЫЕ» ТЕНДЕНЦИИ ВО ВСЕМ МИРЕ НАХОДЯТ ВСЕ БОЛЬШЕ РАСПРОСТРАНЕНИЕ, И РАНО ИЛИ ПОЗДНО УКРАИНА БУДЕТ ВОВЛЕЧЕНА В НИХ.

- **ENERGY STAR** — международный стандарт энергоэффективности потребительских товаров.
- **LEED** — добровольная система сертификации зданий, относящихся к «зеленому» строительству, разработанная «Американским Советом по Зеленым Зданиям».
- **NABERS 5*** — Сертификат National Australian Built Environment Rating System (NABERS). Количество звезд говорит об уровне сертификации.
- **GREEN STAR** — знак качества, разработанный в Австралии для сферы проектирования и строительства. Применяется для жилых, торговых, офисных и промышленных объектов, а также зданий социального назначения.
- **BREEAM** — добровольный рейтинг оценки зеленых зданий, разработанный в британской организации BRE Global для оценки экологической эффективности зданий.

Источник: The World Green Building Council

СНИЖЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЭНЕРГОРЕСУРСЫ В ЗДАНИЯХ, ПОЛУЧИВШИХ «ЗЕЛЕНЫЙ» СЕРТИФИКАТ LEED



Источник: The World Green Building Council

ЭФЕКТИВНОСТЬ



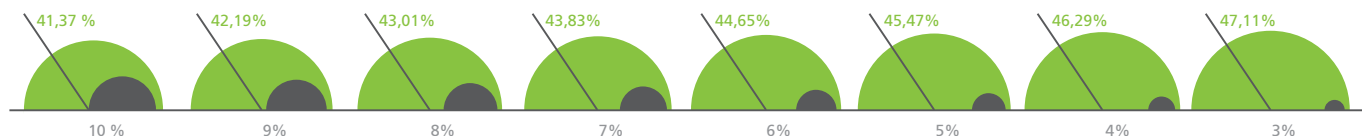
ПРОДУКТИВНОСТЬ



СИСТЕМЫ



ЗАВИСИМОСТЬ ОБЩЕГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ОТЕЛЯ ОТ ОБЪЕМА КОММУНАЛЬНЫХ ЗАТРАТ



● Операционная рентабельность (EBITDA Margin)

● Доля коммунальных платежей в структуре общих операционных затрат отеля

В Таблице указаны усредненные показатели отеля на 200 номеров категории midscale.

Источник: ArtBuild Hotel Group