



Во всем мире строительство по зеленым стандартам уже является нормой жизни в то время, как в России экодевелопмент все еще находится на стадии зарождения.

По британскому BREEAM уже сертифицированы более 130 тыс. зданий, еще 700 тыс. находятся в стадии сертификации, из них 60% являются коммерческой недвижимостью. В США за одно поколение планируют полностью перейти на строительство зданий по системе LEED, а также перестроить все существующие. В России экодевелопмент находится на стадии зарождения. В Москве по BREEM в 2007 году закончен Ducat Place III (33 тыс. кв.м, класс А+, девелопер Hines), в стадии реализации - офисный центр ARCUS III (43 тыс. кв.м, девелопер Clearlink) и деловой центр White Gardens (30 тыс. кв.м, девелопер AIG Lincoln). В Петербурге только приступили к строительству Бизнес-центра на Обводном, проект которого разработан "Архитектурной Мастерской Цыцина" по золотому стандарту LEED.

Следование зеленым стандартам подразумевает соблюдение целого ряда аспектов: использование экологически чистых материалов и экономного сантехнического оборудования; наличие централизованных систем вентиляции, кондиционирования и климатического контроля, пылеудаления и увлажнения воздуха. Программа энергосбережения реализуется посредством применения световых датчиков и энергосберегающих ламп, технологий альтернативной энергетики, максимальным использованием естественного освещения. Все это позволяет сократить затраты на водоснабжение, тепловую и электроэнергию на 40% по сравнению с обычными зданиями. Обязательными условиями экологичности является также благоустройство и озеленение территории, включая и озеленение кровли, отдельный сбор и утилизация отходов, максимизация емкости парковок и продуманная транспортная доступность здания.

"Здания, построенные в соответствии с Зелеными стандартами, обеспечивают более низкий уровень инвестиционных рисков и привлекают инвесторов, чья корпоративная этика основана на социальной и экологической ответственности. Сейчас это, в основном, западные компании. Но уверенность в качестве и высокой рыночной ценности строительного объекта важна и для российских деловых людей. А сертификат Зеленого стандарта – это веское доказательство рентабельности вложений", - объясняет Марк Андея, исполнительный директор информационно-аналитического портала EcoRussia.info.

Необходимость в дополнительных инвестициях в 15-20% по сравнению с традиционным строительством компенсируется целым рядом преимуществ. За счет увеличения амортизационного срока инженерно-технического оборудования, снижения уровня капитальных затрат на содержание объекта и более длительного жизненного цикла здания, экономия затрат на эксплуатацию составляет 40-50%. Согласно европейской практике арендаторы заключают соглашение на более длительный срок, ставка аренды в таких офисах выше на 10-15%, а уровень заполняемости - на 5-10%. Кроме того активы обладают высокой ликвидностью. «Все вышеизложенное применимо и для России с максимальными показателями. Так, ставка арендной платы может быть, по меньшей мере, на 15% выше, при аренде сроком на 10 лет и дольше. В Москве есть свыше 40 корпораций из рейтинга Fortune 500, проводящих Зеленую политику - Siemens, P&G, BP и т.д.. С точки зрения аренды или покупки это означает, что Устойчивая недвижимость является приоритетом и рассматривается в первую очередь. Это обеспечивает потенциальный спрос на свыше 500 тыс. кв. м, при только лишь трех Зеленых зданиях на текущий момент» - поделился управляющий партнер Clearlink Александр Малютин.

Привлекательность зеленых объектов обусловлена и созданием здоровой атмосферы внутри зданий. «Здоровье обитателей и их хорошее самочувствие сильно влияет на общую жизнеспособность и продуктивность любой организации, – говорит глава Британской системы BREEAM Мартин Таунсенд. - Когда свыше 80% издержек компании зависят от служащих, рост продуктивности даже на 1% будет означать существенную экономию, большую, чем приносят любые другие преимущества Зеленого строительства. Проведено множество исследований, чтобы количественно оценить это преимущество». Согласно зарубежной статистике работоспособность персонала в таких зданиях увеличивается на 15-20%, а количество больничных дней сокращается более чем на 20% от среднестатистического уровня.

В России создан совет по Экологическому строительству (RuGBC), куда вошли российские и зарубежные эко-девелоперы и подрядчики. «Зеленые офисы – это ясный путь будущего становления всех офисов класса А. Я предполагаю, что в течение пяти лет все новые топ-офисы в Москве будут «зелеными» – считает генеральный директор

RuGBC Гай Имз. - На Западе очень популярно социально ответственное поведение. Поэтому такой атрибут, как Зеленый офис стал обязательным для западных компаний, заботящихся о своем имидже».

За рубежом с помощью проектирования уже пытаются оздоровить среду обитания людей, приспособить ее к враждебной экологической обстановке. В России основное внимание пока уделяют техническому усовершенствованию зданий – энергоэффективности и информационному управлению системами, экономии и вторичной переработке ресурсов, что свойственно первым этапам развития экостроительства. «Экономическая рентабельность – это одна из ключевых характеристик Зеленого строительства. Как говорится, Зеленое строительство – это о планете, людях и прибыли. Даже учитывая, что Зеленое строительство - это более экономичный, эффективный и умный способ строить, он не станет преобладающим, пока не начнёт работать ряд финансовых стимулов, пока не произойдет фундаментального сдвига в нашем сознании о нашем месте в природе, об оптимизации наших отношениях с ней и о необходимости достижения гармонии в этих отношениях, - размышляет профессиональный консультант в Зеленом строительстве, аккредитованный оценщик LEED Эрик Тор Харттен. - Этот сдвиг в сознании уже начался. Вопрос только в том, хватит ли нам времени, чтобы его завершить».

Наталья Матюкова

По материалам: DPrealty.Ru