



Greenbuildings



Содержание:

- Неизвестность создает дополнительные возможности
- Развитие законодательной инициативы
- Применяемые стандарты
- Как стандарты воплощаются в объектах недвижимости
- Основной двигатель изменения параметров объектов недвижимости – арендаторы
- Корпоративные стандарты соответствия Экологическому устойчивому развитию
в отношении арендуемых зданий и собственности
- Основной двигатель изменения параметров объектов недвижимости – инвесторы
- Сейчас / Потом

Неизвестность создает дополнительные возможности

- В последнее время соображения экологической безопасности приобретают все больше значимости
- Основным источником выброса CO₂ в атмосферу являются здания (40%)
- Знание о возможных изменениях на рынке создает дополнительные возможности

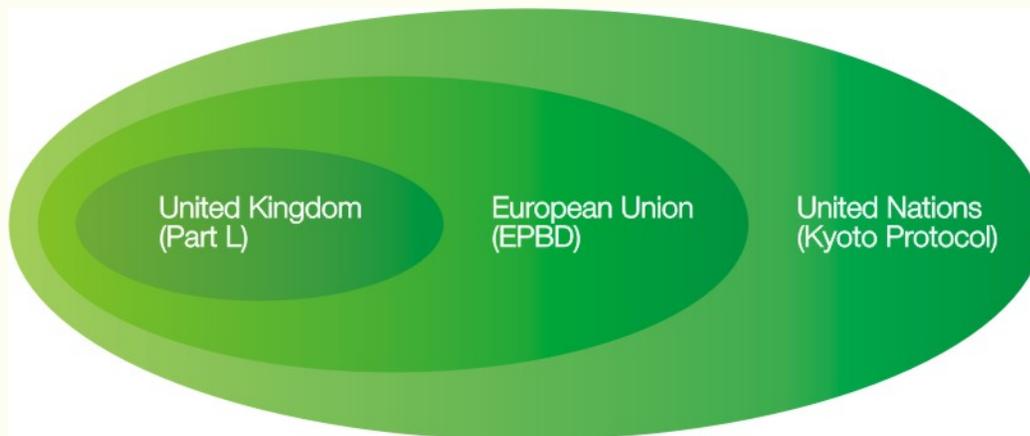
для инвесторов и девелоперов



Развитие законодательной инициативы

- Изменение законодательства в Европе

- Как изменения затрагивают Россию



C40
CITIES
CLIMATE LEADERSHIP GROUP



CLINTON
CLIMATE
INITIATIVE

Применяемые стандарты

● BREEAM (Метод оценки окружающей среды) разработан

и принят в Великобритании в 1990 году.

Рейтинг зданий: Pass, Good, Very Good, Excellent



● LEED (Лидерство в энергоэкономичном и природоохранном проектировании) разработан и

принят

в США в 2002 году. Основной для создания послужил BREEAM.



Как стандарты воплощаются в объектах недвижимости

- Землепользование и охрана окружающей среды
- Внутренний климат
- Энергоэффективность
- Водоснабжение
- Транспорт
- Используемые материалы и утилизация отходов



Основной двигатель изменения параметров объектов недвижимости - арендаторы

- Результат «сертификации».
В конкурентной среде влияние на имидж компании присвоенной зданию оценки.
- Корпоративный имидж компании “brand recognition”.
Отношение к окружающей среде влияет на восприятие продукции компаний потребителями.
- Непосредственное влияние на основную деятельность:
 - Улучшение внутренней атмосферы ведет к улучшению работоспособности
 - Сокращение рисков в связи с необходимостью переоборудования не соответствующих стандартам зданий (в период договора аренды необходимость переезда или временного приостановления операций на части площадей для проведения переоборудования)
 - Снижение расходов за счет экономии электроэнергии (незначительный эффект сейчас, но стоимость электроэнергии растет).
- Corporate Social Responsibility – требования арендаторов. Осознание бизнесом ответственности за влияние на окружающую среду, повсеместно выражено в конкретных делах и корпоративных директивах.

Корпоративные стандарты соответствия Экологическому устойчивому развитию в отношении арендуемых зданий и собственности

Крупная западная нефтяная компания

- Основа стратегии – необходимость адаптироваться к БЫСТРО меняющемуся законодательству в этой области, стремление к максимальной эффективности энергосбережения.
- На регулярной основе здания портфеля компании сравниваются с тем, чтобы быть в числе 25% наиболее энергоэффективных. Новые здания должны подпадать под эти критерии, существующие - стремиться.
- Так же новые здания должны соответствовать как минимум стандарту Silver по LEED. Исключения делаются для стран, где не принят этот стандарт.
- Для существующих зданий применяется разработанный компанией процесс, позволяющий на местах экономить электроэнергию.

- В планах разработка «зеленого договора аренды», который призван утвердить стандарты по Экологическому устойчивому развитию зданий. Применение мер контроля использования электроэнергии через договор аренды, либо самим арендодателем, либо собственными силами компании.

Корпоративная инициатива распространяется на операции компании по всему миру

Корпоративные стандарты соответствия Экологическому устойчивому развитию в отношении арендуемых зданий и собственности

SAP

- Корпоративные стандарты выработаны в соответствии со стандартом LEED. Большая часть зданий, занимаемая компанией в Германии, соответствует по классификации как минимум стандарту LEED Silver.
- Законодательством Германии предполагается соответствие ВСЕХ зданий немецкому стандарту ENEC (Energy Saving Regulation).
- В настоящее время Подразделение по управлению недвижимостью компании следит за инициативами Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (Общество экологического устойчивого развития) с целью повышения внутренних корпоративных стандартов.

Постоянное, добровольное повышение компаниями стандартов.

Корпоративные стандарты соответствия Экологическому устойчивому развитию в отношении арендуемых зданий и собственности

FOX

● Как часть медиа гиганта News Corp активно промотирует Экологическое устойчивое развитие. Недавняя инициатива совместно с Министерством Румынии по Окружающей среде - организация сбора электронного мусора по всей стране.

Цели на ближайшее будущее:

- Перейти на полностью возобновляемые источники электроэнергии когда это станет экономически достижимо. Пример: News International, HarperCollins UK and Jamba подписали в Берлине соглашение, по которому 70% электроэнергии используемой офисом компании и печатным производством будет производиться на гидроэлектростанциях в Шотландии.
- К 2010 г. Стать «carbon neutral»
- Привлекать, сотрудников, партнеров и аудиторию к «Зеленым инициативам».

Для западных компаний конкретные шаги в не далеком будущем

Соответствовать «корпоративному духу»

Влияние на государственном уровне

● Простые эффективные меры: энергосберегающие лампочки (сокращение выбросов CO₂ на 350 000 тонн проведением одной акции Sun в UK); Разделение бытовых отходов (пластмассы, бумага). Используется в офисе компании - 1211 New York; Замена парка автомобилей на автомобили с гибридным двигателем - Toyota Prius T3 Hybrids.



Adobe Systems Incorporated, West Tower (Almaden)

37% ежегодная экономия
на стоимости электричества

41% ежегодная экономия
на потреблении воды

94% отходов перерабатывается





JohnsonDiversey Inc. Global Headquarters

\$90,000

ежегодная экономия
на стоимости электричества

37%

ежегодная экономия
на потреблении воды

41%

отходов перерабатывается

Source: JohnsonDiversey Inc.

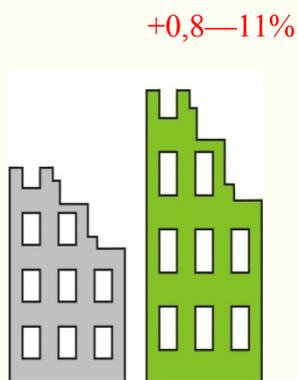


Основной двигатель изменения параметров объектов недвижимости - инвесторы

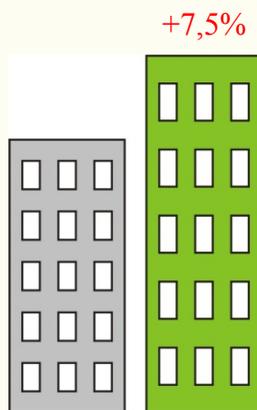
В «зеленых зданиях»:

- на 3,5% уменьшается доля свободных площадей
- сроки сдачи в аренду сокращаются
- на 3% увеличивается арендная ставка
- на 6,6% увеличивается прибыль на инвестированный капитал (ROI)

Строительство



Продажа



Сейчас / Потом

	1—5 лет	5—10 лет	10—15 лет
Девелоперы	Незамедлительное влияние на новые проекты, менее выгодное положение зданий введенных до сертификации	Все больше девелоперов используют новые нормы опережая их введение, чтобы на выходе продукт положительно отличался от рынка	
Арендаторы	Все чаще якорные арендаторы – многонациональные компании руководствуются при выборе здания сертификацией	Большее влияние на арендаторов, из-за увеличения стоимости электроэнергии, влияние глобального потепления, влияние общественного мнения, распространение сертификации	Всеобщее понимание необходимости энергосбережения. Наихудшие в этом отношении здания стоят перед риском не наполняемости
Стоимость проекта при продаже	Мало заметное финансовое влияние на стоимость управления, Возможны, значительные затраты на повышение эффективности (в зависимости от целей)	Новое строительство при повышении стоимости энергии значительно дешевле в эксплуатации, появляется разница в ставе аренды, отражается в ставке капитализации	Увеличение разрыва в стоимости эксплуатации и достижимых арендных ставках и ставках капитализации в том числе из-за отсутствия перспективы роста достижимых ставок

Сейчас / Потом

- МIPIM 2008 введена номинация “Green Building”
- Sustainable cities award, Лондон, сентябрь 2008
- В Москве заявлено несколько проектов, которые будут иметь некоторые характеристики «зеленых зданий»



Norman Foster Russian Tower World's largest naturally ventilated building green skyscraper green eco-tower green building green architecture



The new Ford Motor Company Engineering Design Center at Northwestern University has received silver level certification from the LEED USA



The Hearst Tower is one of the greenest buildings in Manhattan



Little Rock, Arkansas

Благодарим за внимание



Наталья Бидненко, Старший Консультант, Отдел оценки и консалтинга

Анастасия Хоменчук, Руководитель Отдела офисных помещений

Россия, Москва, Краснопресненская наб., 18, блок С, 17-й этаж

+7 (495) 748 1111

www.dtz.com/ru