



Real value in a changing world

Экономическая **эффективность**
сертификации: ОПЫТ ЗАПАДНЫХ СТРАН

Association of European Business Open Event

Владислав Фадеев,
Руководитель отдела исследований в Санкт-Петербурге
19 февраля 2013 года

Достижения **Jones Lang LaSalle** в области экологического строительства по всему миру

В 2010 - 2013 Jones Lang LaSalle

- Зафиксировало более **\$128 млн. экономии энергии** для Клиентов
- Завершено более **150 проектов LEED® и BREEAM®** общей площадью более чем 50 млн. кв. м.
- Введено в эксплуатацию **2,000 кВт солнечных установок**, проведены консультации по использованию энергетического сырья из биомассы и энергии ветра
- В штате компании работают **1093 Аккредитованных Профессионала** в разных странах мира
- Проведено сравнение показателей экологичности 1,100 объектов собственности
- Зафиксировало более 150 инициатив направленных на сокращение энергопотребления и выбросов парниковых газов в рамках собственной деятельности
- Сертифицировано **9 из 27 зданий BREEAM в России**
- Первая компания в России, которая сертифицировала свой офис по **BREEAM и LEED**

Международные стандарты

- **BREEAM (United Kingdom, Building Research Establishment Environmental Assessment Method), с 1990**
- **Energy Star (United States), с 1992**
- **LEED (United States, Leadership in Energy and Environmental Design), с 1998**
- **Green Star (Australia), 2004**
- **CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency), (Japan)**
- **Green Globes (United States)**
- **DGNB, Германия**
- ...

Существующие **зеленые здания** в Санкт-Петербурге

Здание	Сертификат	Рейтинг	Дата	Сегмент
Renaissance Pravda	LEED Core and Shell	Gold	18 Sep 2013	Офисы
Тренировочный центр (Австрийский БЦ)	LEED Commercial Interiors	Silver	5 Mar 2013	Офисы
Триумф Парк	BREEAM (Int)	Pass	2013	Жилье
Мегамейд	BREEAM In-Use	Pass	2012	Офисы

Подавшие заявку на **сертификат** здания в Санкт-Петербурге

Здание	Сертификат	Сегмент
Экостатус (Лиговский, 140)	LEED New Construction	Офисы
Жилой дом от Scavery (Шпалерная, 51)	LEED New Construction	Жилье
Офисное здание (Обводный, 223)	LEED New Construction	Офисы
Жилой дом «Дом Львов» (Манежная пл.,4)	LEED New Construction	Жилье

Здание	Сертификат	Сегмент
Жемчужная Плаза	LEED Core and Shell	Торговый центр
Eightedges	LEED Core and Shell	Бизнес-центр
Okhta Mall	LEED Core and Shell	Торговый центр
Technopolis Pulkovo II	LEED Core and Shell	Бизнес-центр
Galeria	LEED Core and Shell	Торговый центр

Какова коммерческая выгода **зеленых зданий**?

Добавленная стоимость +
уменьшение расходов =
стабильное конкурентное
преимущество

АРЕНДАТОРЫ

- + Повышение продуктивности
- + Улучшение корпоративного имиджа
- + Корпоративная социальная ответственность
- + Уменьшение коммунальных платежей

АРЕНДОДАТЕЛИ

- + Увеличение арендной платы
- + Увеличение занятости помещений
- + Увеличение ценности объекта
- + Соответствие законам
- + Страхование от колебаний цен на коммунальные услуги
- + Корпоративная социальная ответственность

ИНВЕСТОРЫ

- + Уменьшение рисков
- + Увеличение рентабельности инвестиций
- + Увеличение ценности объекта
- + Финансовая поддержка государства
- + Отношения с государственными органами и имидж

* Источник: RICS Research, US Green building survey, Март 2009

Какова коммерческая выгода **зеленых зданий**?

Добавленная стоимость +
уменьшение расходов =
стабильное конкурентное
преимущество

АРЕНДАТОРЫ

- + Повышение продуктивности
- + Улучшение корпоративного имиджа
- + Корпоративная социальная ответственность
- + Уменьшение коммунальных платежей

АРЕНДОДАТЕЛИ

- + Увеличение арендной платы
- + Увеличение занятости помещений
- + Увеличение ценности объекта
- + Соответствие законам
- + Страхование от колебаний цен на коммунальные услуги
- + Корпоративная социальная ответственность

ИНВЕСТОРЫ

- + Уменьшение рисков
- + Увеличение рентабельности инвестиций
- + Увеличение ценности объекта
- + Финансовая поддержка государства
- + Отношения с государственными органами и имидж

* Источник: RICS Research, US Green building survey, Март 2009

Исследования: влияние сертификации

- **A. Nelson**, The Greening of U.S. Investment Real Estate - Market Fundamentals, Prospects and Opportunities. *RREEF Research Report*, 2007
- **Miller, Spivey and Florance**, Does Green Pay Off? *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 2008
- **Wiley, Benefield and Johnson**, Green Design and the Market for Commercial Office Space, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2010
- **Eichholtz, Kok and Quigley**, Doing Well By Doing Good? Green Office Buildings. *American Economic Review*, 2010
- **Fuerst, McAllister**, An Investigation of the Effect of Eco-Labeling on Office Occupancy Rates. *The Journal of sustainable Real Estate*, 2011

Предложение: влияние сертификации

	Увеличение арендных ставок		Уменьшение вакантных площадей		Увеличение цен продажи	
	LEED	Energy Star	LEED	Energy Star	LEED	Energy Star
Nelson (2007)	+		+		n/a	n/a
Miller, Spivey and Florance (2008)	n/a	n/a	n/a	n/a	+11%	+6%
Wiley, Benefield and Johnson (2010)	+15-18%	7-9%	+	+	+	+
Eichholtz, Kok and Quigley (2009)	+3,3%	0%	+	+	+	+
Fuerst, McAllister (2011)	+5%	+4%	+	+	+25%	+26%

Предложение: влияние сертификации

- Сертифицированные здания более **заполнены**, более **устойчивы**, имеют более **высокие ставки аренды** и существенно **более высокие цены продажи**
- Сертифицированные здания – более **новые**, в большей степени заняты **собственником** или **одним арендатором**, более сконцентрированы географически.
- Возможное объяснение – сертифицированные здания, вероятно, более выгодно расположены, как следствие наблюдаемое превышение сформировано за счет местоположения. Но контроль местоположения не меняет основных выводов.

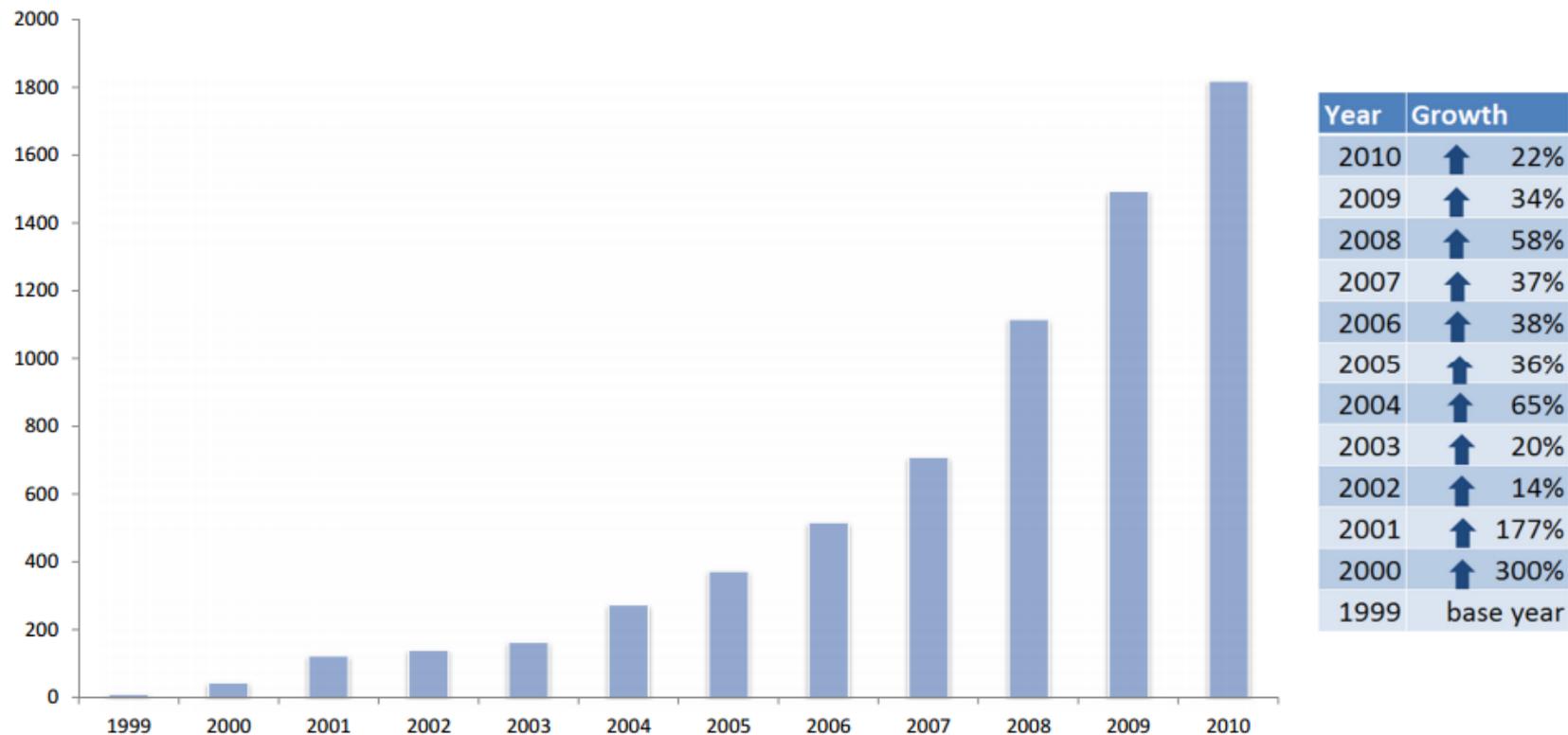
Спрос: Прямые выгоды от «зеленого» офиса

- Ниже эксплуатационные расходы
- Выше производительность труда (как напрямую, так и косвенно, так как люди меньше болеют) .
- Возможность привлечения более качественной рабочей силы,
- Улучшение репутации компании, за счет следования CSR (corporate social responsibility) policy.

P.S. Традиционно считается, что есть противоречие между социальной ответственностью бизнеса и максимизацией прибыли. Но последние исследования показывают, что это не всегда так.

Дополнительная перспектива – **устойчивый** бизнес

Рост социальной отчетности бизнеса за 2000-2010 – количество отчетов по всему миру*



*Источник: данные получены из [GRI Reports List](#) от 2 марта 2011

Спрос: 4 гипотезы

Гипотеза №1

- Фирмы из сектора услуг сильно зависимы к затратам на обслуживание. Поэтому они более вероятны в качестве арендаторов «зеленых» зданий

Гипотеза №2

- Компании из отраслей, зависящих от человеческого капитала и с высокими зарплатами для сотрудников, наиболее зависимы к продуктивности труда. Следовательно, они более склонны арендовать «зеленый» офис.

Спрос: 4 гипотезы

Гипотеза №3

- Компании, ведущие деятельность, связанную с негативным воздействием на окружающую среду, являются более вероятным арендатором «зеленого» здания, это помогает улучшить имидж

Гипотеза №4

- Гос.компании, НКО – более чувствительны к внешней социальной среде, поэтому арендуют «зеленый» офис, даже если он более дорогой. Для этих секторов денежный фактор не самый важный.

Спрос: влияние сертификации

- **Green Noise or Green Value? Measuring the Effects of Environmental Certification on Office Values, *Franz Fuerst and Patrick McAllister, 2011***
- **Параметры исследования:**
 - **Исследовалось более 1 900 сертифицированных зданий: 626 LEED и 1282 Energy Star**

Спрос: 4 гипотезы

Гипотеза №1

- **Фирмы из сектора услуг.**

Гипотеза №2

- **Компании из отраслей, зависящих от человеческого капитала и с высокими зарплатами для сотрудников.**

Гипотеза №3

- **Компании с негативным воздействием на окружающую среду.**

Гипотеза №4

- **Гос.компании, НКО.**

Спрос: 4 гипотезы

Гипотеза №1

- Фирмы из сектора услуг. **Да, в случае крупных арендаторов**

Гипотеза №2

- Компании из отраслей, зависящих от человеческого капитала и с высокими зарплатами для сотрудников. **Да, в случае крупных арендаторов**

Гипотеза №3

- Компании с негативным воздействием на окружающую среду. **Да, в случае крупных арендаторов**

Гипотеза №4

- Гос.компании, НКО. **Да, в любом случае**

Контакты

Владислав Фадеев

Руководитель отдела исследований

Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге

Phone +7 812 363 32 31

Fax +7 812 363 32 30

mailto: vladislav.fadeev@eu.jll.com



Real value in a changing world

Спасибо!

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.