

АННА КОРЯГИНА:

«ПРИМЕНЕНИЕ BREEAM ОБЕСПЕЧИВАЕТ НЕ ТОЛЬКО МИНИМИЗАЦИЮ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ, НО И УВЕЛИЧИВАЕТ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА И ПРИВНОСИТ В ПРОЕКТ ВСЕМИРНО ИЗВЕСТНЫЙ БРЕНД»



Дайте, пожалуйста, краткую характеристику системы BREEAM, в чем ее принципиальные особенности?

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) – метод оценки экологической эффективности зданий, разработанный в 1990 году британской компанией BRE Global.

Количество объектов недвижимости, сертифицированных BREEAM, превышает 200 тыс. зданий, в то время как общее количество зданий, зарегистрированных к оценке, превышает 1 млн.

В рамках рейтинговой системы сертификации BREEAM достаточно детально рассматриваются различные аспекты устойчивого развития, что позволяет девелоперам, собственникам, управляющим компаниям продемонстрировать экологичность здания потенциальным клиентам. Для собственников применение BREEAM обеспечивает не только минимизацию эксплуатационных расходов, но и увеличивает стоимость объекта недвижимости, а также, безусловно, привносит в проект всемирно известный бренд. Внутренний климат здания положительно сказывается на

Тема экологической эффективности зданий сегодня у всех на устах. И это не удивительно, ведь пункт о заботе об окружающей среде занимает все больше места в бизнес-планах европейских компаний. Но как оценить уровень экологичности объекта? Для этого существует специально разработанная рейтинговая система оценки зданий BREEAM. Наличие данного сертификата безусловно свидетельствует о продуманности проекта, его безопасности, уровне качества использованных материалов и технологических решений – всех тех показателей, которые напрямую влияют на качество здания и стоимость. Подробнее о том, что такое сертификат BREEAM, о его особенностях, характеристиках и преимуществах, а также о том, как на сегодняшний день обстоят дела с сертификацией зданий в Украине, читайте в интервью с руководителем департамента недвижимости BETEN International, BREEAM Assessor Анной Корягиной.

эффективности рабочей деятельности и здоровье его обитателей.

Система применяется как для новых, так и находящихся в эксплуатации объектов.

Особенностью системы оценки BREEAM является методика присвоения баллов. По каждой категории объект недвижимости может набрать определенное количество баллов, после чего вычисляется процент от максимального балла (то есть, если здание набрало 7 из 10 баллов по управлению, соответственно, получаем 70% от максимального заявленного). Далее баллы умножаются на

весовые коэффициенты, отражающие актуальность аспекта в месте застройки, а затем суммируются в итоговый рейтинг (см. Таблица 1). Использование весовых коэффициентов представляет собой инструмент адаптации системы на мировом рынке.

Отдельного внимания заслуживает система BREEAM «Bespoke», подразумевающая разработку критериев под индивидуальный объект, который не может быть классифицирован как сегмент Retail, Industrial или Offices в чистом виде. Схема позволяет оценивать достаточно популярный в Украине формат – многофункциональный комплекс, которые могут сочетать в себе различные составляющие.

Какие критерии учитывает система при оценке здания?

Оценка по системе BREEAM включает в себя следующие критерии:

Energy: операционная энергия и выбросы CO₂.

Management: управленческая политика, комиссионинг, управление на площадке, снабжение.

Health and Wellbeing: внутренний и наружный комфорт (освещение, шум, т.д.).

Transport: взаимосвязь транспорта с выбросами CO₂, расположение объекта.

Water: эффективное потребление воды.

Materials: влияние материалов здания в процессе жизненного цикла.

Waste: минимизация и управление отходами.

Pollution: загрязнение внешнего воздуха и воды.

Land Use and Ecology: использование площадки и экологическое воздействие.

Отдельно рассматривается категория Innovation, благодаря которой есть возможность заработать дополнительные баллы в каждом из вышеперечисленных критериев оценки.

Есть ли на территории Украины сертифицированные объекты?

В настоящее время в Украине нет реализованных проектов, являющихся официально «зелеными», то есть сертифицированных по системе оценки зеленого строительства как BREEAM, соответственно прошедших проверку на предмет соответствия определенным стандартам эко-девелопмента.

Информация об объектах, зарегистрированных к сертификации BREEAM, не является общедоступной, тем не менее, в прессе уже была анонсирована сертификация по стандарту BREEAM торгово-развлекательного центра «СИТИПАРК» в Макеевке, Донецкая область, строительство которого начато компанией «Иммошан Украина». И это не единственный проект в Украине, претендующий на получение сертификата BREEAM.

Такие тенденции, как увеличение девелоперов, интересующихся внедрением новых технологий и сертификацией объектов зеле-



ного строительства, появление ассессоров, значительное количество публикаций, создание Украинского Совета по Зеленому Строительству (UaGBC), являются непосредственным доказательством постепенного развития данного направления в Украине. К сожалению, реализованных проектов еще нет, но есть все основания надеяться, что уже в ближайшее время и на украинском рынке коммерческой недвижимости появятся сертифицированные объекты недвижимости.

Назовите, пожалуйста, преимущества системы на фактических примерах.

Интерпретировать зеленое строительство исключительно как модную тенденцию некорректно, доказательством этому является, прежде всего, зарубежная практика, где эко-девелопмент давно является скорее устойчивой традицией, нежели модным трендом.

Что касается положительных аспектов зеленых зданий, то в виду отсутствия в Украине сертифицированных объектов, отсутствует и статистическая база для оценки экономии ресурсов, тем не менее, международная практика дает следующую статистику:

- на 25% снижается энергопотребление, и, как следствие, уменьшение затрат на электроэнергию;

- уменьшение потребления воды на 30% закономерно приводит к значительному снижению издержек на водоснабжение;

- сокращение затрат на обслуживание здания достигается за счет более высокого качества современных средств управления, эффективного контроля и оптимизации работы всех систем.

Ресурсоэффективность зеленых объектов – не единственное их преимущество, необходимо отметить и следующие положительные факторы:

- увеличение стоимости объекта недвижимости;
- уменьшение количества отказов от аренды;

- повышение конкурентоспособности объекта на рынке коммерческой недвижимости;
- повышение репутации девелопера за счет ассоциации признанного бренда (BREEAM, LEED) с высоким качеством бренда и уровнем корпоративной социальной ответственности девелопера;
- снижение уровня вакантности площадей;

- повышение арендных ставок, возможность привлечения долгосрочных платежеспособных арендаторов;

- увеличение производительности персонала в объектах коммерческой недвижимости, сокращение средней продолжительности большого цикла;

- улучшение внутренней среды;
- снижение эксплуатационных расходов (для арендаторов особо важно);

- увеличение уровня посещаемости коммерческих площадей.

Если говорить о конкретных примерах, то логично сослаться на опыт российского рынка недвижимости, где объекты зеленого строительства уже представлены. Согласно информации компании «Хайнс» (девелопер первого в России объекта недвижимости, сертифицированного по стандарту BREEAM, Very Good – Бизнес центр Дукал Плейс III), благодаря реализованному экологическим инициативам, энергопотребление здания за 2010 г. сократилось почти на 35% по сравнению с 2008 г., при этом экономия для арендаторов составила более 188 000 дол. в год.

Таблица 1. BREEAM 2009 рейтинг

BREEAM рейтинг	Итоговый результат, %
UNCLASSIFIED	< 30
PASS	≥ 30
GOOD	≥ 45
VERY GOOD	≥ 55
EXCELLENT	≥ 70
OUTSTANDING	≥ 85