

Точка зрения: Зеленые дома: цена вопроса

Ольга Архангельская
Юлия Стефанишина

19.04.2010, 69 (2587)

В течение последнего года идея зеленого строительства все больше привлекает внимание участников рынка недвижимости. В ноябре даже был сформирован Российский совет по экологическому строительству.

Несмотря на ограниченную государственную поддержку такой индустрии в России и отсутствие ярко выраженного спроса на зеленые здания, эта новая тенденция вызвала интерес со стороны инвесторов, девелоперов и потенциальных пользователей. Сказались и два дополнительных фактора.

Во-первых, был принят федеральный закон «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности», который наряду с будущими подзаконными актами устанавливает для участников рынка недвижимости достаточно жесткие законодательные рамки. Он определяет требования к энергетической эффективности строительства, а также прямые и косвенные последствия, связанные с устойчивостью развития и экологичностью бизнеса. Во-вторых, в конце лета 2009 г. ГК «Олимпстрой» объявила, что все олимпийские объекты будут сертифицированы на соответствие экологическим стандартам. Это не дань моде: любая Олимпиада регламентируется международными правовыми актами, которые, в частности, предписывают соблюдение определенных экологических норм при строительстве объектов.

Путь от слова до дела

Что может повлиять на превращение информационного бума в строительный? В западной практике выделены три основные группы, побуждающие инвесторов вкладывать средства в зеленое строительство.

Спрос. Общество требует заботиться об окружающей среде, повышается социальная ответственность компаний — арендаторов объектов недвижимости.

Экономическая выгода. Применение специального оборудования и материалов при строительстве компенсируется удешевлением эксплуатации объекта, а также экономией на подключении к энергосетям.

Законодательство. В зависимости от страны это могут быть как регулирующие, так и стимулирующие меры — налоговые льготы, сниженные ставки по кредитам.

В России спрос пока выражен слабо — в основном такими проектами интересуются представительства западных компаний, которые обязаны арендовать зеленые здания в соответствии с внутренней политикой. Кроме того, отсутствуют достаточные регулирующие либо стимулирующие нормы в законодательстве. Получается, что основным фактором, побуждающим строить зеленые объекты, становится экономическая эффективность конкретного проекта.

Посчитаем — будем жить

При создании зеленого объекта значительная экономия (по экспертным оценкам, до 30%) в России может достигаться за счет снижения затрат на подключение к инженерным сетям (при эффективной организации здания мощностей для его эксплуатации потребуется меньше). С другой стороны, для достижения такой экономии иногда может оказаться недостаточно простых решений и затраты на строительство могут увеличиться.

Экономия на эксплуатационных расходах зеленого объекта — один из основных факторов, способствующих продвижению зеленого строительства за рубежом. Эти расходы (ОРЕХ) включают земельные платежи, налог на имущество, страховые платежи и непосредственно расходы на эксплуатацию объекта. Эксплуатационные расходы стоят особняком и выплачиваются арендаторами по факту потребления электроэнергии и водоснабжения. Тем не менее, когда в западной статистике фигурируют показатели общего снижения эксплуатационных расходов зеленого здания, они зачастую включают в себя как эксплуатационные расходы в привычном понимании, так и коммунальные платежи (соотношение статей расходов можно видеть на диаграмме).

Хотя в России величина коммунальных расходов пока значительно меньше европейских показателей и экономический эффект не столь очевиден, снижение расходов в процентном соотношении значительно — до 20% экономии электроэнергии и до 45% снижения потребления воды.

Земельные платежи, налог на имущество и страхование не зависят от того, зеленое или обычное здание было построено. В то же время у российских управляющих компаний пока еще недостаточно опыта по обслуживанию и управлению зданиями с применением зеленых технологий, и можно предполагать, что их услуги в данном случае будут обходиться дороже, чем управление сопоставимым по классу обычным зданием. В итоге на первых порах эксплуатационные расходы могут быть снижены в среднем на 3-5%.

На российском рынке сложилось мнение, что ставка аренды зеленого здания должна быть значительно выше, чем для аналогичного обычного объекта. Компании, планирующие зеленые здания, в прогнозы закладывают увеличение ставки до 15% по сравнению со схожими обычными проектами. Это объясняется существующим дефицитом зеленых зданий на рынке. Вполне справедливо закладывать подобную разницу в ставке для первого, третьего, пятого здания, которое появится. Но в долгосрочной перспективе избыточный спрос будет постепенно исчезать и разница в ставке на зеленое здание и обыкновенное скорее всего стабилизируется на уровне европейских показателей.

Зеленые здания — одни из лучших на рынке, с высоким качеством строительства. Они оборудованы современными инженерными системами, поэтому уровень вакантных площадей в них обычно меньше по сравнению с обычными объектами примерно наполовину. Если, например, у обычного здания уровень недозагрузки будет составлять 10%, то у зеленого данный показатель может оказаться на уровне 5%. Разумеется, при условии, что ставка аренды не завышена искусственно.

За счет высокого качества зеленого здания и его оснащения современными системами оно имеет более длительный срок эксплуатации по сравнению с обычным объектом. В связи с этим ведутся споры, справедливо снижать ставку капитализации для зеленых объектов или нет. Но современное здание, оснащенное по последнему слову техники, может и не быть зеленым, однако иметь такие же основания для более длительного срока эксплуатации — в этом случае изменять ставку будет некорректно. Этот вопрос должен решаться индивидуально в каждом отдельном случае.