

# БИЗНЕС КЕЙС ДЛЯ **ЗЕЛЕНОГО** СТРОИТЕЛЬСТВА



Обзор образования стоимости  
и выгодных сторон для девелопера,  
инвестора и арендаторов



**SKANSKA**



# РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

В последние годы элементы экономической модели строительства экологичных и энергоэффективных зданий освещались во многих исследованиях и отчетах; однако в данном отчете впервые предпринята попытка собрать достоверные сведения, поступающие со всех уголков планеты в рамках единой модели, дополненной примерами из разных частей мира и мнениями ведущих специалистов.

Исследование демонстрирует множество убедительных преимуществ «зеленого» строительства, от которых выигрывают все участники процесса на различных его этапах. Есть вопросы и не находящие однозначного ответа, один из них — возможность сочетания преимуществ с точки зрения окружающей среды с финансовой выгодой; данный круг проблем крайне актуален для инвесторов и участников рынка недвижимости. Дает ли «зеленое» строительство преимущество в виде увеличения ценности объекта в рамках аренды и продаж недвижимости? Являются ли такие дома более привлекательным для арендаторов и жильцов? Продуктивнее ли работа сотрудников в здании, построенном с учетом экологических требований?

Данный отчет рассматривает затраты и финансовые выгоды экологического и энергоэффективного строительства в рамках пяти основных категорий, завершаясь исследованием влияния «зеленого» строительства в самом широком масштабе и способов его достижения.



## Основные результаты исследований

Настоящий отчет представляет подборку новейших и наиболее актуальных данных исследований, сформированную с опорой на стандарты экспертной оценки, под руководством комитета из ведущих специалистов со всего мира.

Основная часть описывает процесс получения данных, в том числе и контекст изучаемых ситуаций, без которого сложно связать результаты исследований с ситуацией на местных рынках.

### **Затраты на проектирование и строительство**

Исследование показывает, что «зеленые» проекты не обязательно подразумевают удорожание, особенно если соответствующие стратегии финансового планирования, управления проектом и экологические стандарты были учтены с самого начала.

Даже в тех случаях, когда стоимость «зеленого» проекта оказывается выше стоимости обычного здания, разница часто оказывается меньше предположений большинства застройщиков.

### **Стоимость активов**

По мере того как инвесторы и потребители становятся все более информированными о влиянии строительства на окружающую и социальную сферу, здания с высокими показателями экологичности и энергоэффективности получают все больше рыночных преимуществ.

Исследования, проводимые по всему миру, указывают на то, что «зеленые» здания позволяют легче привлечь жильцов и арендаторов, а также получить прибыль от более высоких цен на недвижимость и ее аренду.

На рынках, где «зеленое» строительство заняло прочные позиции, появляется тенденция «коричневых» скидок — здания с низкой энергоэффективностью сдаются внаем или продаются по более низким ценам.





### **Эксплуатационные расходы**

«Зеленые» здания экономят средства за счет сниженного потребления энергии и воды, а также расходов на эксплуатацию и обслуживание.

Экономия в ходе эксплуатации «зеленых» зданий благодаря их энергоэффективности, обычно окупает все дополнительные затраты, необходимые на стадии проектирования и строительства, в течение адекватного периода времени.

Для достижения запланированных высоких показателей эффективности, «зеленые» здания должны проходить строгую процедуру ввода в эксплуатацию; также необходимо обеспечить эффективное управление и взаимодействие между владельцами и арендаторами/жильцами здания.

### **Здоровые условия труда и продуктивность работы**

Исследования говорят о том, что экологические качества здания и среды внутри помещения могут повысить производительность труда и улучшить самочувствие находящихся в них людей, что в конечном итоге окажет положительное влияние на бизнес компаний.

Несмотря на свидетельства о положительном влиянии улучшенного качества среды внутри помещения, оно не является приоритетом в проектировании и строительстве, и неохотно учитывается в ходе финансового планирования проекта.

Однако и без результатов исследований ясно, что инвестиции в качество среды внутри помещения могут способствовать повышению качества ключевого актива компании — ее персонала.

### **Снижение риска**

Риски, связанные с экологией и энергоэффективностью могут существенно повлиять на доход от сдачи внаем, а также на будущую стоимость объектов недвижимости, что в свою очередь отразится на окупаемости инвестиций.

Законодательные и нормативные риски становятся все более очевидными во многих странах и городах мира; они включают в себя обязательное предоставление и раскрытие информации, строительные нормы и правила, а также законодательство, запрещающее строительство и эксплуатацию зданий не соответствующих требованиям.

Экстремальные погодные явления и систематические изменения климата способствуют нарастанию неуверенности на рынке недвижимости и делают актуальным вопрос о способности активов эффективно и устойчиво реагировать на появление подобных факторов.

Изучение рисков инвесторов и меняющиеся предпочтения жильцов/арендаторов, могут вылиться в моральное устаревание неэффективных зданий.

### **Развитие благодаря «зеленому» строительству**

Развивая «зеленые» тенденции в строительной среде в масштабе микрорайонов и городов, мы можем способствовать достижению глобальных экономических приоритетов, таких как снижение воздействия на климат, сбережение энергии, сохранение природных ресурсов и создание рабочих мест, восстановление в долгосрочной перспективе, и также повышение качества жизни.

## Что эти данные означают для бизнеса

Настоящий отчет указывает на все более прочные позиции «зеленого» строительства, как экономической модели. Приводимые в качестве доказательств данные демонстрируют, что экологические проекты ведут к непосредственным экономическим преимуществам, так что речь не только о спасении планеты. Преимущества могут быть различными: от снижения риска для всего бизнес-портфолио и общегородской выгоды, до улучшения здоровья и благосостояния пользователей зданий. Более того, сегодня стоимость «зеленых» проектов сравнима со стоимостью обычных зданий, и дополнительные затраты могут окупиться за счет сокращения расходов на эксплуатацию, а также, при условии соответствующего проектирования, за счет увеличенной продуктивности рабочих мест. Проектные решения, принятые с начала, окажут влияние в долгосрочной перспективе, отражаясь на рентабельности, а это означает необходимость подхода оценки всего проекта целиком — от этапа проектирования, с учетом строительства и до эксплуатации здания. База примеров и свидетельств, подтверждающих эти выводы, постоянно растет, однако, собранные данные концентрируются в отдельных регионах и климатических зонах. Для эффективной трансформации глобального рынка необходимо больше данных и экономических моделей проектов со всего мира.

Это предоставляет компаниям превосходные возможности для сотрудничества как между собой, так и с учебными заведениями и правительствами для достижения лучшего понимания финансовых изменений, которые повлекут более экологичные строительные процессы. Нам необходимы верные данные для стимулирования более грамотного процесса принятия финансовых решений.

Главным примером, иллюстрирующим это утверждение, являются ситуации, когда из-за недостатка финансовых данных многие компании проигнорировали возможность улучшить качество среды внутри помещения, в тепер не имеют возможности использовать здания для совершенствования показателей работы своей организации. Исследования демонстрируют тенденции рынков в течение определенного периода. Для практических выводов простого обзора данных недостаточно, необходимо принимать во внимание условия и ситуации на местных рынках, то что определяет и становится движущей силой «зеленого» строительства в отдельно взятой местности, тогда можно получить полноценное представление и найти эффективное решение в отношении инвестиций, которые в конечном итоге обернутся более высокой прибылью.

Очевидно, что на многих рынках по всему миру множатся примеры когда под более высоким качеством строительства понимают «зеленое» строительство. Особенно в премиальных сегментах рынка пользователи и владельцы зданий все чаще ожидают «зеленых» стандартов — это становится неотъемлемой частью понятия хорошего качества.

Учитывая наличие такого количества движущих факторов, и то, что во многих частях мира практика «зеленого» строительства еще только зарождается, не остается сомнений в том, что экологическое строительство будет развиваться по мере того как рынок будет становиться более зрелым. Со временем «зеленое» строительство станет ожидаемым стандартом со стороны пользователей зданий, инвесторов и законодателей — и мы на самом деле наблюдаем, как эта тенденция набирает силу во многих регионах, где экологическое строительство приобретает статус-кво.

Данный отчет описывает лучшие экономические модели, имеющиеся на сегодняшний день, а также анализирует, что означают эти данные для строительства, и предлагает варианты дальнейших шагов. Кроме того, документ показывает, как правительства могут использовать «зеленые» строительные стратегии для поддержания местной экономики и выполнения своих целей в долгосрочной перспективе. На этом основании мы призываем и частный, и государственный сектор использовать совместный опыт и силы для продвижения актуальных вопросов экологического строительства, понимая, что от этого выигрывают и люди, и окружающая среда, и финансовые балансы компаний.



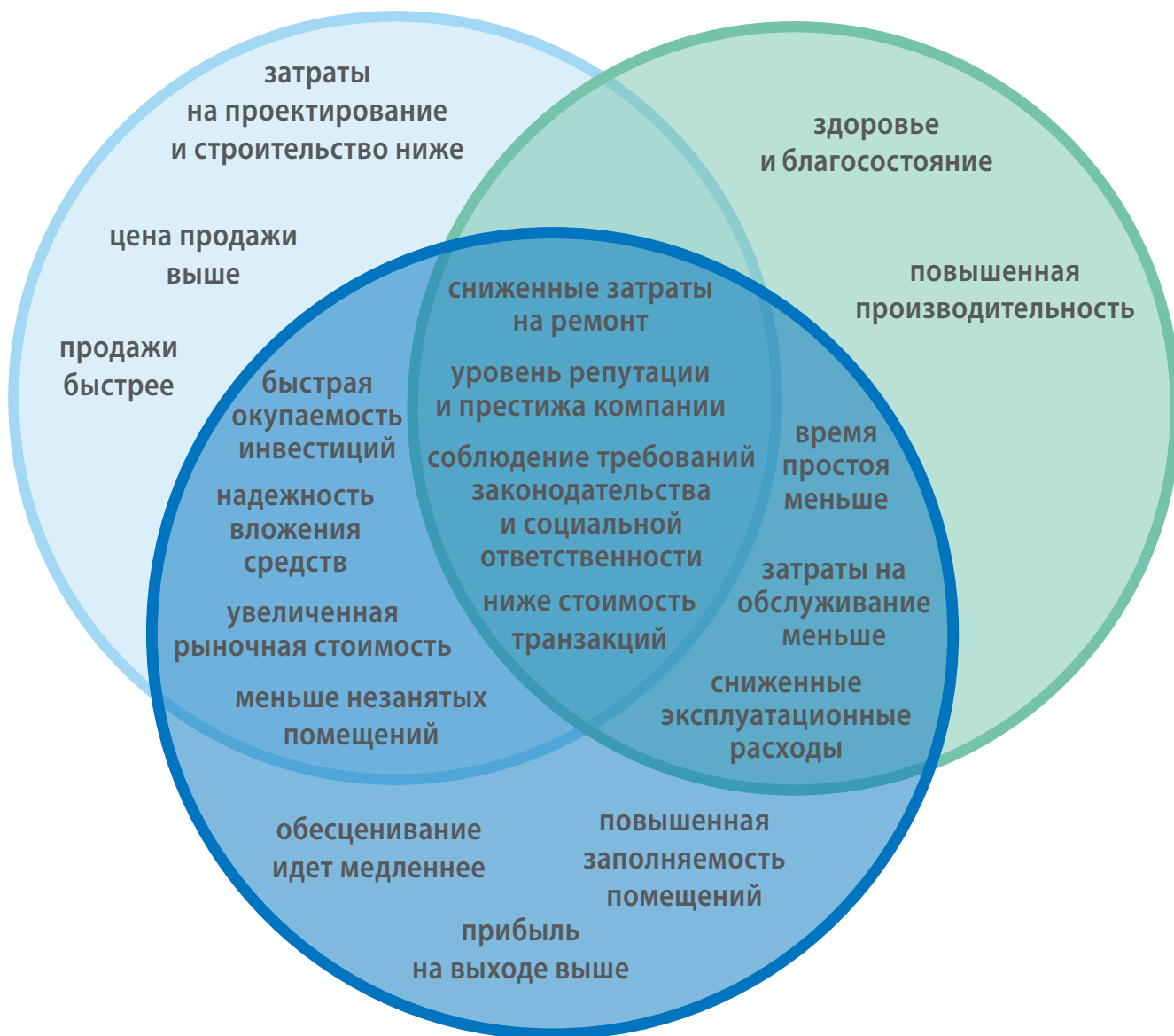
## ЗАСТРОЙЩИК

Зачем мне строить это экологичное и энергоэффективное здание?



## ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ

Почему я хочу использовать это экологичное и энергоэффективное здание?



## СОБСТВЕННИК

Почему я хочу владеть этим экологическим и энергоэффективным зданием?



ПАРТНЕРЫ ПРОЕКТА

[www.worldgbc.org](http://www.worldgbc.org)  
[www.prparchitects.co.uk](http://www.prparchitects.co.uk)