



Автор:
Алексей
Данфилов,
Президент
РПК
«Гарант-
Инвест»

В связи с затяжным кризисом «зелёная» повестка стала менее актуальна во многих отраслях бизнеса. Те, кто не просто говорил, а реального много работал в этом направлении, продолжают этим заниматься. А тем, кому «зелёная» тема была важна прежде всего как PR-компонент, это уже менее интересно. Из информационного поля обсуждение инноваций в этой сфере ушло на второй план. Объясню, почему мы продолжаем этим заниматься и что делаем.

От глобальной повестки к экономии

Для начала оговорюсь, что по другому начали обсуждаться подходы к глобальным вещам — выбросам углекислого газа, замене нефти и газа на альтернативные источники. Отсюда идёт ощущение, что в принципе вся «зелёная» тема не нужна и не интересна, но это не так. На уровне человека и его повседневных процессов тема очень даже обсуждается. Например, в Германии хотят ввести обязательную установку аэраторов на кран, чтобы потреблять меньше воды, и т.д.

В коммерческой недвижимости интерес высок тоже к решениям, которые позволяют прежде всего сокращать потребление ресурсов. Это, безусловно, хорошо для природы, но это и выгодно бизнесу, потому что снижаются расходы.

Таким образом, сегодня «зелёная» повестка уже не так интересна с точки зрения маркетинга и пиара, потому что у всех другие заботы. Инвесторов, интересует не что там у тебя с зелёным окрасом, а как у тебя с выручкой, посещаемостью, вакантностью. Главные экономические показатели торговой недвижимости точно затмили все остальные повестки. Но в то же время для тех, кто думает не только о выживаемости и о том, чтобы продать, а заботится об устойчивости и долгосрочном развитии, «зелёная» повестка остаётся актуальной. Это снижение расходов в среднесрочной и долгосрочной перспективе, хотя на ранних этапах в это приходится инвестировать.

Я считаю, что лучше в моменте вложиться побольше, а потом 10–20 лет получать экономический эффект от меньшего ресурсопотребления. Уверен, что из-за кризиса все начнут тщательнее считать деньги, и придётся и на этапе реновации, и на этапе строительства максимально закладывать, какое нужно купить оборудование, чтобы получить экономический эффект и нести меньше ежемесячных расходов.

«Озеленение» на этапе проектирования

В торговых центрах «зелёные» технологии в большей степени закладываются при проектировании, при строительстве

реализуются, а при эксплуатации дают эффект. Основная часть решений внедряется уже на этапе строительства и оснащения. Самый главный этап — это закупка правильного оборудования и комплектующих: холодильная машина, чиллеры, лифты, эскалаторы, энергофасады, правильное остекление и так далее.

У ФПК «Гарант-Инвест» есть собственный реестр «зелёных технологий» в недвижимости, у нас их 62. Они делятся на четыре блока: ресурсосбережение, управление выбросами и отходами, инфраструктура для экологического транспорта, экоматериалы и благоустройство.

Самый большой блок — это всё, что связано с сокращением потребления ресурсов, на него приходится около половины технологий в нашем реестре. При этом сейчас очень актуальны два последних блока. Если есть инфраструктура для экологического транспорта, то человеку будет удобно приезжать в торговый центр не на машине, а на самокате или велосипеде. Если так будет поступать больше людей, сократятся выбросы углекислого газа. Это уже история не про экономию для бизнеса, а про влияние на городскую среду.

Того же порядка решения, связанные с эко-дизайном и благоустройством. Это может быть парк на крыше, эко-скамейки, зелёные насаждения внутри и снаружи. Это не даёт само по себе заметного экологического эффекта, но это эстетическая составляющая и комфорт посетителей и жителей окружающих домов.

Внедрять «зелёные» технологии проще и выгоднее сразу на этапе проектирования. В нашем новом проекте West Mall мы заложили все 62 технологии из нашего реестра, это будет первый такой кейс для нас. Уже в день открытия ТЦ все эти 62 технологии можно будет увидеть, ощутить и сразу же получать эффект.

Добавить «зелёного» по ходу эксплуатации

У нас в портфеле много объектов, которые мы взяли уже когда они были готовы и провели через нашу «Программу РЕ». Это комплекс решений по реновации, реконцепции и реинжинирингу. Когда модернизируем свои объекты, построенные 10–15 лет назад, мы, конечно, тоже многое перестраиваем и внедряем «зелёные» технологии. Мы меняем оборудование, заменяем лампочки на светодиодные, устанавливаем велопарковки и так далее.

К примеру, последние пять лет с каждым летом мы наращивали число парковочных мест для велосипедов в наших торговых центрах. Сначала было 20 мест, потом 40, теперь уже больше ста. Спрос растёт, мест не хватает, и мы каждое лето выделяем ещё одну секцию.

Уделяем внимание дизайну. Если раньше были где-то пластиковые лавочки — заменили их на более экологичные. В сезонном оформлении добавили больше зелени в декоре. Даже такие маленькие решения влияют на комфортную среду и общее впечатление.

Какие-то решения связаны с ротацией арендаторов. В наших объектах мы наращиваем долю ресторанов, становится меньше одежды и больше операторов общественного питания. Неважно, ресторан это или фастфуд — нам сразу приходится делать инженерные работы, усиливать вытяжку или ставить отдельный фильтр на крышу, жируловители. А это и есть зелёные технологии - управление выбросами и снижение негативного влияния на окружающую среду.

Трудности сертификации

Сейчас мы столкнулись со сложностями в связи с тем, что многие международные компании приостановили отношения с российским бизнесом. У нас сертифицирован ТДК «Тульский» по системе BREEAM, мы были на финишной прямой по сертификации «Галереи Аэропорт» после реновации. Также мы заключили договор ещё на этапе проектирования и строительства на сертификацию WESTMALL.

К сожалению, уже с оплаченными авансами мы столкнулись с тем, что лондонский офис уведомил об отключении России от обслуживания. Теперь зарубежные сертификаты не выдаются на объекты в России, и, видимо, это надолго. Нам нужен свой национальный стандарт и национальный сертификат, но это непростое дело, и не очень понятно, кто именно будет этот стандарт легализовывать.

Может появиться несколько стандартов, скорее всего какой-то из них будут более восприниматься всерьёз, а какой-то можно будет чисто формально купить, ничего не делая, как во многих сферах. И создание качественного стандарта — большая проблема. Государство само не хочет делать какой-то государственный стандарт, за это должны взяться саморегулируемые организации, а их тоже особо нет. Обсуждений много, проводятся конференции, но конкретных вариантов пока нет. Как нет теперь и международных консультантов, и непонятно, кто и как должен сделать стандарт, чтобы весь рынок его принял.

Так что сейчас встаёт вопрос — как подтвердить «зелённость» своего объекта, чтобы это реально всеми было признано. Можно нанять экологическую компанию, и она уже через неделю сертификат нарисует, где будет написано, что у тебя «самый зелёный» объект, и не важно, жилой дом это, или торговый центр, или офисное здание. И потом можно везде пиариться, что у тебя есть какой-то зелёный сертификат. Но LEED, BREEAM — общепринятый в мире стандарт, и его не так просто получить, это был действительно стандарт качества. А вот насколько авторитетным будет наш зелёный сертификат — пока много вопросов. Надеюсь, со временем эту нишу удастся заполнить. Главное с этим не затягивать.