

# ЦЕННОСТЬ СТАБИЛЬНОГО РАЗВИТИЯ В РОССИИ



*“На российском рынке возникнет потребность в социально-ответственном подходе к развитию проектов. Это приведет к экономии средств на подключении к инженерным системам и поможет реализовать потенциальные преимущества для всех участников проекта.”* Павел Вишняков, Директор Российского офиса.

В течение последних нескольких лет мы были свидетелями быстрого перехода к социально-ответственному подходу в девелопменте экономик Западных стран.

Эти изменения совсем недавно затронули и экономики Восточно-Европейских стран, таких как: Румыния, Польша и ряд других стран, в которых сейчас наблюдается стойкая тенденция к социально-ответственному подходу. Ближний Восток с проектом MASDAR и другими социально-ответственными проектами, например в таких странах как Катар, так же вышел на путь социально-ответственного развития. Появляются признаки того, что Россия будет следующей страной, в которой возрастает желание развиваться в более социально-ответственной манере.

В некотором роде движущие факторы, ведущие к социально-ответственному развитию в России, не отличаются от факторов, действующих в остальном мире:

- Возрастающие требования международных корпораций к возможности размещения в зданиях, в полной мере соответствующих корпоративной этике

- Увеличение беспокойства правительства в отношении изменения климата, и ожидание принятия соответствующих законов
- Возрастающая уверенность инвесторов в том, что здания, построенные в соответствии с экологическими стандартами (BREEAM или LEED) представляют более низкий уровень инвестиционных рисков в связи с использованием меньшего количества пустотных пространств
- Перспектива более высоких арендных ставок и уровня продаж в отвечающих социально-ответственным стандартам зданиях, благодаря увеличенным требованиям и опыту в отношении более низкого уровня затрат на эксплуатацию
- Повышение эффективности в эксплуатации зданий, отвечающих социально-ответственным стандартам, благодаря уменьшению уровня заболеваемости персонала и повышению производительности труда вследствие более здоровой обстановки и окружения.

Тем не менее в России много своих движущих факторов. Весьма существенно то, что текущие затраты на электроэнергию и водоснабжение могут быть сравнительно низкими, но первоначальное подключение весьма дорогостоящее. При помощи уменьшения требований к максимальной мощности первичного подключения можно существенно сократить расходы, что может серьезно сократить затраты на внедрение социально-ответственного подхода развития, и во многих случаях привести к экономии затрат.

Регулирующие стандарты так же высоки в соответствии со СНИПами и CPSTS, что может привести к реализации проекта на «хорошем» уровне без существенных дополнительных усилий.

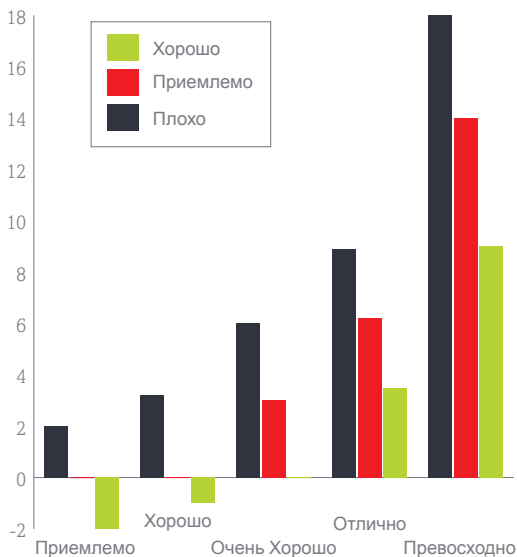
Преимущества для девелоперов в применении социально-ответственного подхода:

- Перспектива более высокого уровня арендной ставки (5-10%) и увеличения объема продаж (4-8%)
- Вероятность уменьшения пустотных пространств и более быстрые продажи
- Потенциально четкая индивидуальность проекта на рынке
- Сокращение затрат на подключение к коммуникациям

Дополнительные затраты на реализацию социально-ответственного подхода зависят от:

- Наличия заблаговременного, опытного и активного управления проблемами, связанными с социальной ответственностью
- Места расположения и проблем проекта
- Желаемого уровня рейтинга по мировым стандартам.

Изначально достаточно будет достичь «очень хорошего» рейтинга, который скорее всего будет достигнут при дополнительных затратах в 0-3%.



Один из ключевых движущих факторов управления затратами – это своевременное понимание проблем. Возможность внедрения социально-ответственных решений уменьшается очень быстро в процессе проектирования, так что к моменту выставления проекта на тендер доступна лишь 1/3 всех возможностей. В связи

с этим настоятельно рекомендуется включение в работу и принятие во внимание возможностей социально-ответственного подхода в самом начале проектирования и создания ген плана .

Обеспеченность кредитными средствами на стадиях проекта по стандартам BREEAM



Основная сложность в реализации социально-ответственных проектов в России заключается в том, чтобы построить здания в соответствии со стандартами, по которым оно было спроектировано. Элементы, внедряемые по завершению основного строительства, влияют на окончательную аккредитацию объекта и выработка социально-ответственных принципов дизайна должна быть подвергнута проверке, и при этом, управление рисками на данном этапе следует вести весьма тщательно.

В будущем, при реализации проектов на Российском рынке, предполагается рост потребности применения социально-ответственного подхода международного уровня. Это приведет к экономии затрат на подключение инженерных систем и поможет реализовать потенциальные преимущества всех участников проекта. Данный подход необходимо применить на ранних стадиях проектирования и проект должен управляться компетентной и опытной командой менеджеров.

## Contact

**Павел Вишняков**  
 Директор Российского офиса  
 t +7 909 955 0535  
 e pavel.vishnyakov@echarris.com  
 w echarris.com/russia