



Кому надоел Стокманн?

C | R | e
NEWS

ЕЖЕНЕДЕЛЬНЫЕ ВИДЕО-НОВОСТИ

www.crenews-tv.com

Последняя оговорка принципиальна – доказано, что функционирование зданий «обеспечивает» около 50% всех выбросов углекислоты в атмосферу.

Эксперты рынка недвижимости, принявшие участие в Facility Management Congress 2008, прошедшем 18 июня в отеле Marriott Aruga, попытались выйти за рамки традиционного российского толкования Facility Management. «Старение населения, масштабные климатические изменения, истощение природных ресурсов – все эти проблемы заставляют нас пересмотреть отношение к строительству и эксплуатации зданий, – этими словами начал свое выступление Питер Корди, председатель British Institute of Facilities Management. – Изменяющиеся условия жизни меняют и «правила игры» девелоперов. Сегодня они осваивают новые, ресурсосберегающие технологии строительства и обслуживания зданий, сотрудничают друг с другом по вопросам реализации экологических проектов». Такой подход, уверяют эксперты, выгоден не только в абстрактной долгосрочной перспективе, он сказывается и на толщине кошелька сегодняшнего инвестора.

Дэвид Оуэнс, директор по развитию ARUP, обозначил сразу несколько выходов «зеленого строительства». «Во-первых, доказано, что люди эффективнее работают в благоприятной – в том числе с экологической точки зрения – среде. Это самым непосредственным образом сказывается на прибыли компании. С другой стороны, в связи с использованием энергосберегающих технологий и вторичным использованием ресурсов уменьшаются затраты на эксплуатацию зданий».

В Европе и Америке сегодня некоторые объекты недвижимости получают специальные сертификаты за низкое энергопотребление и минимальное

Facility Management в России: МОЛОДО-ЗЕЛЕНО

Татьяна Ломакина, Марина Лебедева

В России под термином Facility Management часто понимают набор отдельных незамысловатых услуг по эксплуатации недвижимости. В западной же трактовке FM – создание комфортного рабочего пространства, при котором наносится минимальный вред окружающей среде.

воздействие на окружающую среду. Как правило, подобная сертификация увеличивает рыночную стоимость здания. Так, в Америке объект уровня сертификации LEED продается в среднем на \$2000/кв. м, дороже, чем объект, такой сертификации не имеющий, продолжил тему Майкл Хой, заместитель директора Jones Lang LaSalle. «В Калифорнии владельцы одного объекта недвижимости инвестировали в энергосберегающие технологии \$4 млн. Полученная экономия на энергоресурсах, а также на обслуживании энергосистем позволила окупить эти инвестиции в течение десяти месяцев», – сказал он.

Оптимизм первых выступлений несколько поубавила презентация Раймонда Фаделя, исполнительного управляющего компании Savant. «Зеленые здания в России – все еще мечта, но не реальность. Пока отсутствует спрос со стороны конечного пользователя на подобные проекты, прежде всего потому, что увеличение стоимости при строительстве таких достигает 30%. Не каждый девелопер готов за это платить. Кроме того, информированность специалистов

по этому вопросу оставляет желать лучшего». Не способствует популяризации этих проектов и то, что подобные объекты предполагаются к реализации на добровольных началах. Для сравнения: в Великобритании существует ряд постановлений, касающихся оптимизации использования электроэнергии, повторного использования ресурсов. А развитая система сертификации – BREEAM, LEED, CASBEE, Green Star, влияющая на оценочную стоимость зданий, делает новые технологии еще более интересными для инвестора.

Вторая часть конгресса началась с выступления Юлии Максимовой из компании «ЭкоПрог» на тему целесообразности инвестирования в комплексную инженерную инфраструктуру объекта недвижимости. «В настоящее время на российском рынке наблюдаются две тенденции – что называется, из крайности в крайность, – сказала г-жа Максимова. – Либо инвестор строит замки, вкладывая в объект серьезные ресурсы и создавая очень насыщенную функциями инфраструктуру. А эти функции, к сожалению, оказываются невостребованными. Либо второй вариант – инвестор в желании сэкономить пере-

кладывает большую часть инвестиций на плечи арендатора. В результате каждый арендатор создает собственную инженерную инфраструктуру». Г-жа Максимова объяснила важность комплексного подхода к строительству здания. Отсутствие такого подхода мешает и в процессе строительства, на этапе ввода в эксплуатацию затрудняет пусконаладку, на этапе эксплуатации делает невозможным предупреждение аварий и чрезвычайных ситуаций. В итоге эксплуатация здания становится весьма затратной. Как подчеркнула г-жа Максимова, 58% рисков, связанных с инженерной инфраструктурой, приходится на сбой оборудования.

Большой интерес у аудитории вызвало выступление члена совета правления компании Drees & Sommer Дмитрия Павлоцкого, рассказавшего об экологических аспектах в управлении основными фондами. «У нас пока рано говорить о green building в принципе. Если в Германии уже 10 лет как запретили использование асбеста в строительстве, то в России можно пойти на любой строительный рынок и купить мешок асбеста. Хотя все знают, что вдыхание асбеста приводит к раку легких». Г-н Павлоцкий рассказал об уровнях сертификации здания по системе LEED, подчеркнул, что стимулировать интерес к этому направлению стратегического FM-консалтинга может финансовая сторона вопроса, желание привлечь и удержать арендаторов.

В заключительной части мероприятия прозвучал доклад директора по качеству компании Sawatzky Property Management Дмитрия Кулакова, затронувшего актуальную тему оценки качества предоставляемых услуг УК. Он рассказал о системе менеджмента качества, перечислил ее основные принципы и подробно остановился на том, как осуществляется оценка процесса управления объектами в компании Sawatzky.

«При проведении внутреннего аудита оценивается риск некачественного оказания услуг: компетентность персонала, состояние инженерного оборудования, внешняя среда, расходные материалы, управляющие воздействия». Как подчеркнул докладчик, такой внутренний аудит осуществляется за счет компании, а не за счет арендатора. C | R | e

