

Влияние экологичного подхода на финансовые результаты

Владельцам и арендаторам зданий напоминают о высокой стоимости электроэнергии каждый раз, когда они открывают свои ежемесячные счета за коммунальные услуги. Для многих коммерческих объектов расходы на энергию являются самой крупной статьей эксплуатационных расходов, составляя 25-30 процентов ежегодной сметы эксплуатационных расходов типового здания.

Сокращение расходов на энергию может оказать существенное влияние на чистую прибыль владельца и сделать коммерческие здания более привлекательными для нынешних и потенциальных арендаторов. Проведенное Группой CoStar в 2008 году исследование более чем 1 300 зданий показало, что здания с лейблом Energy Star или сертификацией LEED (Leadership in Energy and Environmental Design – Лидерство в энергетике и экологическом проектировании) не только показывают лучшие результаты, но и работают по более низкой арендной плате, имеют более высокий уровень заполняемости площадей и продаются на открытом рынке по более высоким ценам.

Но, сталкиваясь с резким увеличением стоимости коммунальных услуг, которое приводит либо к непомерно высокой цене за кв.м для арендаторов коммерческих зданий, либо к значительному снижению доходности для их владельцев, – российские владельцы коммерческой недвижимости, похоже, так и не вооружились четкой стратегией сокращения затрат и обеспечения лучших условий для своих арендаторов. Эта дилемма уходит своими корнями в несколько факторов, в которых и заключается отличие энергетической политики в России от европейского подхода. Проведенный Всемирным банком опрос показал, что руководство российских коммерческих организаций недооценивает потенциал энергосберегающих инициатив, которые можно было бы воплотить путем долгосрочных инвестиций в энергоэффективное оборудование, и продолжает отдавать предпочтение росту продаж перед сокращением расходов. Что же касается строительных организаций, то они ожидают от энергоэффективных продуктов более высоких уровней прибыли на капиталовложения. Между тем, энергоснабжающие компании предпочитают строить новые мощности, а не инвестировать в энергосберегающие мероприятия. Вероятно, нынешнюю ситуацию можно объяснить неимением хорошо продуманных программ энергосбережения или отсутствием стратегического планирования в отношении энергосберегающих инициатив. Несмотря на продолжающуюся дискуссию о масштабе применения энергосберегающих инициатив, российские законодатели не рассматривают долгосрочные инвестиции в энергоэффективное оборудование в качестве приоритетных и не видят всего потенциала, могущего значительно сократить расходы и стимулировать эксплуатационные характеристики.

Мы попытаемся описать пути снижения энергозатрат и уменьшения выбросов углекислого газа, предлагая при этом простые советы касательно энергосберегающих мероприятий, которые основываются на примерах установок и стратегий, нашедших применение в ряде проектов в США и Европе. Важно, чтобы эти шаги, соответствующим

образом подкрепленные заинтересованностью и стратегическим планированием, смогли быть полезными, будучи пересаженными на российскую почву.

Мероприятия по энергосбережению могут дать ощутимую экономию средств

Не удивительно, что многие девелоперы делают экологичное проектирование важной составной частью новых проектов. Но владельцы имеющихся зданий также могут уменьшить расходы и улучшить итоговую эффективность, принимая подход, базирующийся на экологической чистоте. Согласно данным Американского общества инженеров по отопительным и холодильным установкам и кондиционерам (ASHRAE), путем выбора и внедрения нужных мер энергосбережения (ECM) владельцы и операторы зданий могут уменьшить энергетические затраты почти на 30 процентов.

Опишем несколько реализованных в США проектов в качестве примеров стратегического мышления в контексте снижения потребления энергии и приятного уменьшения совокупных расходов владельца. Например, восстановление зданий административного центра по Мерчант-стрит в Цинциннати снизило энергетические, эксплуатационные расходы и расходы на техобслуживание как для корпорации Northstar Realty, так и для ее оператора – CB Richard Ellis. Корпорация наняла энергосервисную компанию (ЭСК) с тем, чтоб та помогла провести тщательную оценку зданий и выявить возможности для снижения потребления энергии и выбросов парниковых газов. Одна лишь замена и модернизация систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха (HVAC) на площади в 148 000 квадратных метров обеспечила более \$ 40 000 экономии в год на энергозатратах и сократила выбросы углекислого газа в объеме, эквивалентном изъятию с дороги 24 автомобилей. В следующем году эти здания получили уже третью свою награду Energy Star, собрав 95 процентов голосов. Сейчас проект находится в процессе получения сертификации по LEED EB.

Улучшения, внедренные в механические системы офисного здания One City Center в Портленде, штат Мэн, были столь же впечатляющими. Путем монтажа холодильных установок с двойным контуром циркуляции и резервных вентиляторов, благодаря внедрению автоматизированных систем управления и других модернизаций в систему HVAC компания Dirigo Management Co. для своего здания площадью 61 000 квадратных метров снизила ежегодные затраты на энергоносители более чем на 17 процентов и сократила эксплуатационные расходы вдвое.

Системный подход обеспечивает наибольшую выгоду

Владельцы зданий неизменно получают быстрый возврат инвестиций от установки тонированных оконных стекол для уменьшения воздействия солнечного излучения; от модернизации осветительных приборов, ламп и регулирующих устройств; от монтажа высокоэффективных систем HVAC и автоматизированных систем управления, которые оптимизируют эксплуатационные характеристики центральной установки HVAC.

Но каждое здание и рабочая среда в нем отличаются от других. Мероприятия по энергосбережению (МпЭС), которые могут быть идеальными для одного здания и определенного стечения обстоятельств, могут оказаться совершенно неподходящими для другого. Владельцы зданий должны быть осторожны в вопросе единого ко всем подхода.

Системная, разумная стратегия в вопросе сохранения энергии требует, чтобы владельцы выполнили свою «домашнюю работу». Владея нужной информацией, они могут выбрать те МпЭС, которые отвечают конкретным потребностям их здания и обеспечивают возврат инвестиций, оправдывающий первоначальные капитальные затраты. Ниже приведены шаги, которые должны быть предприняты владельцами прежде чем будет решено инвестировать в какие-либо серьезные усовершенствования:

- Установите партнерские отношения с энергосервисной компанией (ЭКС) с тем, чтобы провести аудит механических систем, определить возможные МпЭС, установить приоритеты и способствовать их реализации. Выбирайте ЭСК, давно присутствующую в этой отрасли, имеющую солидную репутацию, опыт работы с подобными зданиями и проверенные прошлые достижения.
- Сравните эксплуатационные характеристики своего здания с существующими в отрасли эталонами, используя для этого совокупность данных из базы рейтингов Energy Star, ASHRAE, агентства по охране окружающей среды и из других отраслевых источников. Как правило, этот шаг и полезен, и поучителен.
- Помните о том, что здание представляет собой систему, в силу чего МпЭС часто взаимосвязаны. Например, добавление тонирования окон может означать увеличение интенсивности внутреннего освещения, которое в свою очередь может потребовать внесения изменений в систему HVAC. Знающая свое дело ЭСК способна убедиться, что учтен суммарный эффект всех изменений.
- Изучите структуру тарифа на коммунальные услуги и выберите те МпЭС, которые дадут возможность воспользоваться льготными тарифами; к примеру, некоторые коммунальные предприятия предлагают гибкие тарифы, которые можно изменить с уведомлением всего лишь за 15 минут. Новая система HVAC и технология управления позволяют операторам быстро реагировать, меняя нагрузку в соответствии с тарифом, и таким образом оптимизировать расходы.
- Рассмотрите суммарное влияние модернизированных затрат и экономии на финансовую модель здания. Например, разберитесь в том, как структурирована арендная плата, и определите, стоит ли и каким образом относить затраты и выгоды от энергосберегающих модернизаций на арендаторов.
- Помните: чтобы поддерживать HVAC и другие механические системы работающими с максимальной эффективностью, необходимы профподготовка, сервисные услуги и регулярное техобслуживание; только тогда они смогут обеспечить возврат инвестиций в том объеме, который оправдал бы прежде всего их приобретение.
- Рассмотрите инновационные финансовые инструменты, такие как результативные контракты, согласно которых усовершенствования системы оплачиваются в счет будущей экономии энергии, при этом авансовые расходы малы или совсем не требуются.

Мероприятия по энергосбережению служат «опорой» для итоговой строки баланса

В условиях наблюдающейся все еще неустойчивой экономики и прогнозируемой нестабильности цен на энергоносители владельцы коммерческих зданий постоянно ищут способы сократить свои эксплуатационные расходы и повысить прибыльность.

Располагая сегодня высокоэффективными технологиями HVAC и другими МпЭС, владельцы и операторы могут снизить потребление энергии, сдвинуть итоговую строку баланса в сторону экономии, сократить выбросы углекислого газа и создать комфортные, доступные по цене условия, которые будут привлекать и удерживать наилучших арендаторов.