



ЛЮДИ В ПРОЕКТАХ

Евгений Поташников, AFI Development: «Интерес к бизнес-центрам с «зеленой» сертификацией может возрасти после окончания карантина»

Ученые всех стран отмечают, как меры по сдерживанию коронавируса положительно сказываются на улучшении экологической ситуации. В то же время компании готовятся к выходу сотрудников из самоизоляции и пересматривают свое отношение к организации рабочих пространств. **Первый заместитель генерального директора компании AFI Development Евгений Поташников считает, что пандемия коронавируса может стать катализатором внедрения «зеленых» технологий в коммерческую недвижимость: бизнес-центры станут более ориентированными на здоровье сотрудников, а сами здания будут более экологически «осознанными». Появятся новые бизнес-центры, сертифицированные по международным стандартам и сфокусированные на здоровье и благополучии сотрудников.** Два новых бизнес-центра компании класса А+ в центре Москвы сегодня возводятся именно с учетом таких стандартов BREEAM и WELL.



— Офисных центров такого класса не так много в Москве. Что это за объекты?

— Оценка зданий бизнес-центров производится более чем по 20-ти параметрам, среди которых локация, инфраструктура вокруг и внутри БЦ, безопасность, наличие систем управления и жизнеобеспечения... Оба наших строящихся многофункциональных центра располагаются вблизи станции метро Белорусская и соответствуют практически всем критериям, включая архитектуру фасада, эргономичность пространства и использование экологических технологий в строительстве.



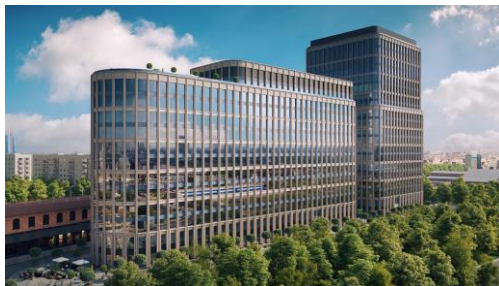
Первый из них возводится на 2-й Брестской улице и представляет собой многофункциональный комплекс переменной этажности, рассчитанный на 3,3 тыс. сотрудников и включающий в себя 2-х этажную подземную парковку и общественный центр. Общая площадь здания составит порядка 50 тыс. кв.м. Фасады представляют собой комбинацию светопрозрачных конструкций и отделки из натурального камня. Это, с одной стороны, придает зданию современный вид, обеспечивает хороший уровень естественного освещения и прекрасные видовые характеристики для всех офисных



ЛЮДИ В ПРОЕКТАХ

помещений. С другой – позволяет создать облик «вне времени», гармонирующий с окружающей исторической застройкой.

Второй бизнес-центр возводится на ул. Грузинский Вал, в 200 м от метро Белорусская. Его площадь составит около 92 тыс. кв.м, и он будет рассчитан на 6,3 тыс. человек. По проекту наземная часть комплекса представляет собой обособленные, независимые башни с собственными входными группами и набором инженерных систем. Одна из них имеет 20 надземных этажей и отличается безупречными высотными видами. Особенностью другой башни будет большая видовая терраса, расположенная на уровне 13-го этажа.



Оба здания спроектированы с учетом требований стандартов зеленого строительства и будут сертифицированы в системах BREEAM и WELL. Бизнес-центр на 2-й Брестской будет построен во II-м квартале 2021 г., а БЦ на Грузинском Валу – в конце будущего года.

— В чем сегодня заключается актуальность строительства офисных зданий по зеленым стандартам? И от кого исходит первоначальная инициатива: от компаний-арендаторов или собственников?

— Здесь сошлись оба фактора. Большинство международных брендов давно поняли, что здоровье, благополучие и комфорт сотрудников являются ключевыми факторами эффективности его работы. Вкладываться в это экономически обоснованно. Вместе с тем, «зеленое» здание является еще и энергоэффективным, и экологичным: уменьшается воздействие на окружающую и городскую среду, потребление ресурсов и, соответственно, снижаются расходы арендаторов и собственников. Запрос на зеленый офис идет и снизу – от самих сотрудников, многие из которых придерживаются общего тренда на бережное отношение к природе и городу вокруг себя.

Конечно, строительство таких комплексов обходится дороже, но в итоге компенсируется снижением расходов и более высоким уровнем арендаторов. Крупные компании прописывают в своих внутренних регламентах требования к арендуемым для размещения штаб-квартиры помещениям. И почти всегда в них есть пункты о достижении определенных экологических показателей и энергоэффективности, условиях безопасности и комфорта сотрудников.

— Расскажите о критериях, которые предъявляют сертификаты BREEAM и WELL к офисным зданиям? Сложно соблюдать их при строительстве?

— Стандарт BREEAM достаточно известен на рынке коммерческой недвижимости. Он разработан еще в 1990 г. и оценивает экологическую эффективность зданий по 9-ти



ЛЮДИ В ПРОЕКТАХ

критериям, каждый из которых включает в себя несколько разделов, имеющих определенное число баллов. Например, доступность общественного транспорта оценивается в 2-4 балла, минимизация влияния строительства на окружающую застройку – в 5 баллов, а снижение уровня выбросов углекислого газа – в 15 баллов. По предварительной оценке, оба наших бизнес-центра могут набрать более 70 баллов по этой шкале, что соответствует рейтингу «великолепно».

Второй сертификат **WELL** больше **ориентирован на здоровье и благополучие сотрудников офиса**. В России пока совсем мало зданий, соответствующих этому стандарту. Он включает в себя **10 категорий**, оценивающих качество воздуха, воды и питания, которое потребляют сотрудники, эргономики передвижения, освещения и температурного комфорта, акустики внутри офиса, используемых материалов и внедряемых инноваций при строительстве. Еще два критерия относятся к формированию здорового коллектива: ментальное здоровье и общество. Они оценивают приспособленность здания для повышения уровня образования сотрудников, поддержания их психического и физического здоровья, возможности восстановления и отдыха. Офисный центр – место, где сотрудник проводит до 90% своего дневного времени. Безусловно, он так или иначе влияет и на самочувствие, и на здоровье человека. Сегодня бизнес постепенно приходит к пониманию, что именно люди являются самой главной ценностью любой компании. Поэтому выбирает для своих сотрудников максимально безопасные и комфортные здания.