

НИШЕВИЙ СЕКТОР ПРИБУТКОВА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ

КУРС С. 64-65
**«ДЕВЕЛОПМЕНТ
НЕРУХОМОСТІ»
4-Й НАБІР
ВІДКРИТО!**



**МОНІКА МОЗЕР:
ПРО WILSON ASSOCIATES,
ТРЕНДИ В ДИЗАЙНІ
ТА COVID**

**ФОКУС:
КІНОТЕАТРИ
ПІСЛЯ
КАРАНТИНУ**

**ГОТЕЛІ ПІСЛЯ
ЛОКДАУНУ:
ОЦІНКА
ТА ПРОГНОЗИ**

ЗМІСТ



Прибуткова ніша 20

- 6 **СЛОВО РЕДАКТОРА**
- 7 **ІНДЕКС**
- 8 **НОВИНИ**
- 8-12 **Новини компаній**
- 14-16 **Міжнародні новини**
- 18 **Топ-5 змін у роздрібній торгівлі в посткарантинний період** ©
Авторська колонка Алени Галюти, генерального директора компанії Activitis
- 20-25 **ТОПТЕМА**
 - 23 **Прибуткова ніша**
Перші кроки запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва
Авторська колонка Олександра Буртового, партнера юридичної фірми «Антика»
 - 25 **Економічний спад – час закласти основу для сталого зростання** ©
Авторська колонка Андрія Деменіна, керівника напрямку «Комерційне будівництво» компанії «Danfoss Україна»
- 26-27 **ДЕВЕЛОПМЕНТ**
Standard One Terminal – унікальна нерухомість у вашому інвестиційному портфелі ©
Інтерв'ю Олександра Смирнова, комерційного директора Standard One
- 28-31 **ФОКУС**
Кінотеатри після карантину



Моніка Мозер: Готельєр у серці
54



Кінотеатри після карантину
28

- 31** Як надати широкий спектр facility-послуг та швидко організувати команду фахівців
Авторська колонка Сергія Козолупа, генерального директора групи компаній «Клінінг Про-CPG»
- 32-38** **ГОТЕЛЬНА НЕРУХОМІСТЬ**
Готелі після локдауну. Оцінка та прогнози від Vertex Hotel Group та Astoria HTL
Інтерв'ю Ірини Сідлецької, генерального директора компанії Vertex Hotel Group, та Івана Луня, експерта готельного ринку, Astoria HTL
- 40-41** **РЕГІОНАЛЬНІ РИНКИ**
Як завоювати ринок нерухомості Харкова. Історія «Строй Сіті Development» ©
Інтерв'ю Єгора Масленнікова, засновника компанії «Строй Сіті Development»
- 42** **Офіс або Zoom?**
Авторська колонка Олександра Носаченка, керівного директора Colliers International (Україна)
- 44** **БУДІВНИЦТВО Й ІНЖИНІРИНГ**
- 44-46** **Скло: моно vs мульти**
- 48-49** **Вентиляційні стулки Schüco AWS VV (Ventilation Vent): ефективно, функціонально, надійно** ©
- 50-52** **Проблеми зеленої сертифікації: чи вдалося українським девелоперам розібратися з ними?**
Стаття Ірини Суходуб, фахівця з моделювання та зеленої сертифікації будівель іС consultant, доцента кафедри теплотехніки та енергозбереження КПІ ім. Ігоря Сікорського
- 54** **ARCHITECTURE & DESIGN**
- 54-57** **Готельєр у серці**
Інтерв'ю Моніки Мозер, регіонального директора архітектурно-дизайнерського бюро Wilson Associates
- 58** **Йова Ягер: про стиль, натхнення та книгу INTERIOR DESIGN in Ukraine**
Інтерв'ю засновниці студії YOVA YAGER hospitality design
- 60-62** **МАРКЕТИНГ**
Голос простору: ландшафтне проєктування як інструмент маркетингу
Стаття Наталії Пристенської, засновниці та керівного партнера One To One: architecture and design, та Ольги Роєнко, генерального директора Royenko Marketing Agency
- 64-65** **ПОДІЇ**
Курс «Девелопмент нерухомості», 3-й набір

ОРЕНДА

ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ
ВЕРЕСЕНЬ 2020

2-га черга офісно – складського комплексу Amtel
Загальна площа – 53 266,1 м²
Оренда від 1000 м²
Земельна ділянка 17,5 Га, з виходом фасаду на трасу Вишневе – Боярка
Комплекс розташований між двома автомагістралями (Одеська та Житомирська)
Віддаленість від Кільцевої дороги – 7 км
Висота стелі – 12 м
Навантаження на підлогу – 7 т/м²
Докові системи Crawford
Спринклерна система пожежогасіння
Автономна газова котельня
РП – 3,8 МВт
Артезіанська свердловина
Цілодобова охорона/доступ до об'єкту
Парковка 60 ТІР та 120 легкових автомобілів
Адміністративна будівля загальною площею – 3014,7 м²



ОЛЕКСАНДР ХОЛОДКОВ
моб.: +38(050)445-70-69
e-mail: holodkov@amtel-properties.com.ua
www.amtel-properties.com.ua



ПРОБЛЕМИ ЗЕЛЕНОЇ СЕРТИФІКАЦІЇ: ЧИ ВДАЛОСЯ УКРАЇНСЬКИМ ДЕВЕЛОПЕРАМ РОЗІБРАТИСЯ З НИМИ?

Текст: Ірина Суходуб, фахівець з моделювання та зеленої сертифікації будівель іС consultant, доцент кафедри теплотехніки та енергозбереження КПІ ім. Ігоря Сікорського



Ірина Суходуб

ІНТЕРЕС ДО ЗЕЛЕНОЇ СЕРТИФІКАЦІЇ З БОКУ ДЕВЕЛОПЕРІВ ТА ІНШИХ ЗАМОВНИКІВ ПОЖВАВИВСЯ. ВІДЧУВАЄТЬСЯ, ЩО РИНОК НАБЛИЗИВСЯ ДО ТОГО, ЩОБ ЗЕЛЕНІ БУДІВЛІ СТАЛИ ПРАКТИКОЮ УКРАЇНСЬКОГО СЕКТОРА НЕРУХОМОСТІ. ЩО СТРИМУВАЛО ЙОГО РАНІШЕ? ЧИ ВДАЛОСЯ ПОДОЛАТИ ПРОБЛЕМИ ЗЕЛЕНОЇ СЕРТИФІКАЦІЇ В УКРАЇНІ? ПРОАНАЛІЗУЄМО, НАСКІЛЬКИ МИ ПРОСУНУЛИСЯ В ЇХ ВИРІШЕННІ.

1. Нерозуміння чіткої структури витрат на реалізацію проєкту на етапі його планування.

Вихід із цієї ситуації – у комплексній попередній оцінці проєкту, під час якої консультант підсумовує всі типи витрат, які будуть пов'язані з процесом сертифікації. Такий аналіз проводиться як углиб – порівняння різних рівнів сертифікації в межах однієї системи, так і вшир – порівняння різних систем (зазвичай, LEED і BREEAM). Це дає змогу уникнути неприємних сюрпризів при реалізації проєктів.

Також позитивні кейси та поширення результатів сертифікованих проєктів можуть допомогти в розумінні реальних витрат на процес сертифікації.

2. Нерозуміння плюсів будівництва проєкту за зеленим стандартом.

Інформаційних заходів, які проводили зацікавлені сторони, і статей у профільній пресі виявилось досить, щоб девелопери включили зелену сертифікацію до порядку денного. Хтось на рівні глибокого вивчення теми в іноземних джерелах, хтось на рівні прорахунків, а хтось – і в реалізації зелених проєктів.

Можна сказати, що наразі девелопери все ж бачать вигоду будівництва зелених об'єктів, передусім з точки зору збільшення вартості активів, а також маркетингової/репутаційної складової та залучення конкретного фінансового партнера.

3. Відсутність стимулювання зеленого будівництва на державному рівні.

Держава, як і раніше, дримає. Але подібні проєкти в Україні все активніше підтримують міжнародні фінансові організації (МФО). Можна прогнозувати, що в найближчі роки саме проєкти за участі фінансування від МФО стануть двигуном зеленої сертифікації на українському ринку нерухомості.

4. Великі витрати на послуги іноземних експертів, зокрема оцінювачів для процесу сертифікації.



Кілька українських забудовників висловили наміри сертифікувати та навіть отримали зелені сертифікати для житлових комплексів (на фото: візуалізація ЖК DIADANS у Києві, що отримав Interim сертифікат за системою BREEAM)

Кілька міжнародних компаній із офісами в Україні (мені відомо вже чотири таких) за останні два-три роки сформували штат локальних фахівців із зеленої сертифікації. Команди з міжнародних експертів і місцевих фахівців можуть запропонувати меншу вартість послуг зі збереженням якості.

5. Реалізація зелених проєктів вимагає високого рівня підготовки з боку всіх його учасників – проєктного бюро, генпідрядника тощо.

Звісно, впровадження проєктів зеленої сертифікації вимагає високого рівня підготовки з боку всіх учасників і готовності слідувати не тільки українським нормам, а й європейським і міжнародним вимогам і підходам. З іншого боку, стало зрозуміло, що якісна робота консультантів із сертифікації дає змогу максимально полегшити працю проєктантів і генпідрядників, бо вимоги, відповідні стандарти та політики обговорюються й впроваджуються із самого початку проєкту. Наприклад, надання вимог до інженерних систем будівель на початку процесу проєктування допоможе впровадити ті чи інші технічні рішення, які не тільки задовольняють критерії систем LEED або BREEAM, але й принесуть економію при експлуатації будівель.

Вивчення та використання європейських і американських практик сторонами проєкту також дають змогу підвищити якість його реалізації.

6. Складний процес узгодження та застосування українських будівельних норм під час сертифікації об'єкта.

Для сертифікації за системою LEED – це дійсно так. Але є можливість використовувати європейські чи міжнародні стандарти, багато з яких вже імплементовані в Україні. Наприклад, стандарти ДСТУ Б EN 15251:2011 і ДСТУ Б EN 13779:2011, що стосуються систем вентиляції та параметрів мікроклімату,

а також ДСТУ Б EN ISO 7730:2011 для визначення вимог до теплового комфорту.

Для сертифікації за системою BREEAM є можливість використання локальних норм щодо опалення, вентиляції та кондиціонування, водопостачання та каналізації, освітлення тощо.

Не можна говорити, що будинок, зведений тільки з дотриманням українських норм і стандартів, можна легко сертифікувати з досить високим рівнем LEED Gold або BREEAM Very Good. Але розробка стратегії сертифікації на ранньому етапі планування проєкту дає змогу уникнути значного збільшення капіталовкладень. Також може бути використано підхід інтеграційного керування процесами, що значною мірою оптимізує процеси девелопменту об'єкта нерухомості на різних його стадіях – від концептуального проєктування до експлуатації. Це, звісно, вимагає впровадження політик і правил організації будівництва, таких як план запобігання ерозії та седиментації, управління будівельними відходами, забезпечення якості повітря, які значно відрізняються від українських реалій, але, з іншого боку, це можливість для професійного зростання та впровадження світових практик будівництва.

7. Відсутність законодавчого регулювання енергоефективних та екологічних рішень. Українські будівельні норми багато в чому не відповідають вимогам зеленого будівництва.

У сфері енергоефективності будівель ми рухаємося в бік імплементации європейського законодавства та багато що нині вже зроблено. Також із впровадженням запланованих більш суворих норм з енергоефективності, проєкти зможуть показувати ще суттєвішу економію споживання енергетичних ресурсів. В аспектах організації процесу будівництва, управління будівельними відходами, сертифікації будівельних матеріалів, звісно, наші норми поки «не дотягують» до вимог систем зеленої

сертифікації, але в цьому є свої плюси, оскільки є можливість зростати, використовувати ефективніші рішення та показувати інноваційність в екологічному будівництві. Поки єдиною альтернативою є впровадження вимог систем зеленої сертифікації за тими критеріями, які були визначені під час попереднього аналізу та внесені в стратегію сертифікації, що значною мірою спрощується, якщо ці вимоги комунікують на самому початку стадії планування і проектування.

8. Збільшення капітальних витрат на будівництво та додаткові витрати на проведення сертифікації споруди.

Це основна проблема серед усіх перерахованих, саме вона поки стримує масове впровадження сертифікації проєктів.

Яка ж ціна впровадження? Ґрунтуючись на попередньому аналізі декількох проєктів в Україні, можна дійти висновку, що сертифікація за системою LEED на рівні Silver і BREEAM на рівні Good в середньому може призводити до здорожчання бюджету на рівні 1-2%. Для сертифікації LEED на рівні Gold і BREEAM Very Good цей показник може сягати 3-4%.

Слід зауважити, що витрати також залежать не тільки від рівня сертифікації, а й від того, наскільки якісний сам проєкт, а саме які технічні рішення приймаються з точки зору архітектури, інженерних систем, автоматизації, розміщення об'єкта тощо.

Однак при оцінці витрат важливо враховувати, що більшість зі статей збільшення бюджету в процесі будівництва будуть спрямовані на зниження енерго- і ресурсоспоживання в процесі експлуатації, що, зі свого боку, приводить до зменшення операційних витрат. Також у таких заходів привабливі економічні індикатори. При цьому слід врахувати, що витрати на будівництво, зазвичай, становлять близько 20% вартості життєвого циклу проєкту, в той час

як операційні витрати – близько 80%. Тому технічні рішення, що приймаються при плануванні та проектуванні будинків, мають величезний вплив на вартість життєвого циклу будівлі. Це особливо важливо для тих компаній, які займаються управлінням об'єктів і залишаються власниками активів.

Наразі за системою LEED в Україні сертифіковано три проєкти, з них два з рівнем Silver й один – Gold. Також за системою LEED зареєстровано ще 11 проєктів загальною площею близько 214 000 м². При цьому їх географія включає такі міста, як Київ, Львів і Миколаїв. Із сумарної кількості проєктів 12 є офісними будівлями, один – житловою будівлею й один – торговою.

За системою BREEAM в Україні сертифіковано п'ять проєктів, два з них за системою сертифікації для наявних будівель, три – для нових будівель. У цьому випадку враховувалися проєкти із сертифікатом Interim і Final для нових будівель.

Схоже, українським девелоперам вдається зрозуміти суть зелених проєктів й оцінити витрати та вигоди комплексно. Тішить, що одразу кілька забудовників висловили намір сертифікувати (житлові комплекси UNIT.Home і CREATOR CITY у Києві, житловий комплекс Park Lake City в Київській області) та навіть отримали Interim сертифікат (житловий комплекс DIADANS у Києві) для житлових комплексів бізнес-класу за стандартами BREEAM. Це означає, що на цих об'єктах вже зараз передбачається використання інноваційних інженерних та екологічних рішень, що в подальшому дасть змогу мешканцям отримувати такі вигоди, як зменшення витрат на електричну та теплову енергію, забезпечення якості повітря тощо. Чекаємо на їх успішну реалізацію. Можливо, цей позитивний досвід стане стимулом розквіту сталих проєктів на будівельному ринку й остаточно зруйнує стереотипи, що зелена сертифікація – це занадто дорого та складно. CP



Наразі за системою BREEAM в Україні сертифіковано п'ять проєктів, за системою LEED – три проєкти нерухомості. Також за системою LEED зареєстровано ще 11 проєктів загальною площею близько 214 000 м² (на фото: візуалізація ЖК UNIT.Home у Києві)