

www.kommersant.ru/region/spb

Четверг 29 апреля 2010 №76 (№4376 с момента возобновления издания)

коммерческая недвижимость

Необходимость экономии энергоресурсов делает все более популярным среди владельцев бизнес-центров внедрение системы Building Management System, позволяющей проводить диспетчеризацию энергопотребления здания и контролировать работу службы эксплуатации на расстоянии. Участники рынка при этом указывают, что на стоимость аренды наличие элементов «интеллектуального здания» не влияет.

Бизнес-центры умнеют

ресурсосбережение

«Умный дом» — это технология, благодаря которой состояние инженерных сетей выводится на экран монитора, и диспетчер, находясь на своем рабочем месте, может проверить работу всей системы. Это большой плюс для собственника, которому доступен удаленный контроль за работой службы эксплуатации на объекте в онлайн-режиме. Все аварии не только фиксируются, но и заносятся в определенный реестр. Ежемесячно можно посмотреть, как часто происходили аварии и от чего это зависело, а также время их устранения.

Экономия есть
Первый заместитель генерального директора компании «Эдванс» Владимир Альев говорит, что в русском строительном лексиконе BMS (Building Management System) — это диспетчеризация. «Но термин это старый и накладывает определенное ограничение на восприятие. Современная диспетчеризация представляет собой систему контроля и управления всеми инженерными системами здания (может и комплекса и пр.) с элементами интеллекта. Под всеми инженерными системами подразумеваются не только такие достаточно «умные» системы, как вентиляция и кондиционирование, но и вообще полный набор — от канализации и водоснабжения до электроснабжения и освещения, включая все противопожарные системы и системы безопасности (в том числе контроля доступа)», — говорит господин Альев.



К основным плюсам при внедрении BMS участники рынка относят снижение потребления энергоресурсов — в комплексах площадью более 50 000 кв. м экономия может составлять от 10 млн руб. в год

Элементы интеллектуального здания дают возможность автоматически выполнять определенные постоянные алгоритмы (включение/выключение систем комплекса — как целиком, так и покомпонентно — для на-

чала/окончания работы) и могут самостоятельно реагировать на различные аварийные и нештатные ситуации. «Таковыми системами оснащаются в основном новые бизнес-центры с классностью от В- и выше, что и обуславли-

вает стоимость аренды. Конечно же, BMS влияет на уровень «звездности» бизнес-центра. Первый корпус бизнес-центра «Пулково Скай», оснащенного BMS, уже полностью сдан в аренду», — рассказал Владимир Альев.

К основным плюсам при внедрении BMS господин Альев относит снижение потребления энергоресурсов (на комплексах более 50 000 кв. м экономия составляет от 10 млн руб. в год), уменьшение количества обслуживаемого персонала. «Правда, персонал требуется более образованный и более оплачиваемый», — оговаривается он. Эксплуатационная служба становится более компактной, требуется меньше площадей для ее размещения, — соответственно, возникает больше полезных площадей для аренды (один из наиболее весомых плюсов). «В идеальном случае — от нескольких комплексов, оборудованных диспетчеризацией, сводятся сигналы на единую диспетчерскую, а в самих комплексах остается минимум персонала (например, концерн «Питер»: ТК «Сенная» и ТК «Питер»)», — приводит пример господин Альев.

Также к плюсам «интеллектуального дома» можно отнести снижение возможного ущерба от различных техногенных аварий (например, возможность установить протечки воды из систем на ранней стадии и блокировать подачу воды, вызвать аварийную службу).

Технический директор по facility management EASI Becat Валентин Каверин говорит, что стоимость эксплуатации объекта, на котором при

строительстве была установлена система «умного дома», будет ниже примерно на 35%. Это определяется тем, что за работой инженерных систем может вместо целого штата сотрудников наблюдать один специалист. При возникновении проблем на объект сразу вызываются технические сотрудники.

Лучше в новом

При этом внедрение BMS нецелесообразно в уже построенных объектах. «Если внедрять систему в построенном объекте, то на это уйдет большое количество финансовых средств. Возникнет неудобство для арендаторов. Также старое оборудование на объекте не всегда подходит для подключения к системе. Затратная часть «умного дома» на действующем объекте будет в разы дороже. При продаже классность объекта повысится, но окупаемость проекта будет увеличена в 2–3 раза. В Санкт-Петербурге примерно 5–6 бизнес-центров с такими системами. Они изначально строились по принципу «умного дома», — сообщил Валентин Каверин.

Наиболее популярный производитель BMS — Siemens, распространены системы производства Honeywell, Johnson Controls, Schneider Electric, есть также множество независимых производителей, предлагающих более гибкие решения (Rockwell Automation, Delta, Distech и др.). Господин Каверин добавляет в этот список также ILevel, Media tech, AdAstra.

Инсталляцию данной системы осуществляют практически все крупные системные

интеграторы. Среди игроков данного рынка Санкт-Петербурга более 300 компаний, основными являются «Эдванс», ВСС, «Ниеншанц», «Акрополис», КРОК.

Арендаторы не замечают

На стоимость аренды пока такая система влияет слабо. В соответствии с существующей классификацией высококласных офисных зданий система BMS (Building Management System) является обязательной для установки в бизнес-центрах класса А. Полина Макаренко, руководитель отдела офисной недвижимости Knight Frank St.Petersburg, отмечает: «Говорить о том, насколько дороже аренда в таких объектах, не совсем корректно. В некоторых новых проектах данное требование, действительно, соблюдается».

Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости группы компаний «Аверс», также считает, что стоимость аренды определяет рынок, который может игнорировать кое-какие полезные улучшения, на данном этапе считая их чрезмерными. «Пример — Pulkovo Sky с BMS, где арендовать площади дешевле, чем во многих зданиях без такой системы, но расположенных удобнее. Так что прочие факторы (местоположение, транспортная доступность) пока действуют сильнее», — говорит она. Примеры новых зданий, кроме Pulkovo Sky, оснащенных BMS, — «Линкор», «Биржевой комплекс».

Генеральный директор «БТК девелопмент» Дмитрий Абрамов рассказал: «В данный

момент мы ведем строительство инновационного многофункционального комплекса на наб. реки Мойки «У Красного моста», эксплуатация которого будет осуществляться на основе единой интеллектуальной системой диспетчеризации инженерных сетей. Новый МФК займет целый квартал на пересечении наб. реки Мойки и ул. Гороховой, общая площадь 36 500 кв. м. Это будет единственный МФК в историческом центре города, который по совокупности характеристик (применяемым технологиям, локациям, внутренней логистике) будет превосходить уже действующие комплексы класса А».

Госпожа Шалаева считает, что говорить о том, насколько интеллектуальные системы снижают стоимость эксплуатации, пока рано. «Сравнивать можно показатели одинаково загруженных зданий. Сами системы BMS, конечно, дороги, но они получили такое распространение, пока только — на Западе. В США примерно 40 процентов зданий оснащены BMS, а если принимать во внимание частный, а не полный контроль над функциями, то 70 процентов. Системы BMS выгодны всем: собственнику здания, арендаторам, управляющей компании. Мне приходилось видеть отличные комфортные здания класса А с затратами на эксплуатацию раза в два меньшими, чем привычно для нас (и это в Лондоне, где цены и тарифы очень высоки, и в более близкой нам Варшаве). У нас такого эффекта может и не быть», — отмечает она.

(Окончание на стр. 15)

14
страница

Торговые центры замерли в ожидании

Падение прекратилось, но и роста нет

14
страница

Держать смету в узде

Владельцы бизнес-центров ищут способы снижения стоимости строительства

15
страница

Конгрессные усилия

Инфраструктура для проведения форумов в Петербурге остается неразвитой



16
страница

Война до последнего

Операторы связи, работающие в корпоративном сегменте рынка, пошли на крайние меры

Admiral's Cup watch sponsored by the Royal Ocean Racing Club, London.

UNLOCK AND CONQUER

The Admiral's Cup Chronograph Rose Gold 48.
Corum CO753 exclusive movement COSC Chronometer certified.
A unique solid 18kt gold automatic chronograph with pushers lock.



Санкт-Петербург

Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90
ул. Маяковского 1, т. (812) 273-51-59
Невский пр. 20 т. (812) 312-09-21
П.С., Большой пр. 46, т. (812) 235-07-66



П.С., Большой пр. 57, т. (812) 232-93-85
Владимирский пр. 3, т. (812) 713-22-84
Невский пр. 44 (Grand Palace), т. (812) 571-36-78
Москва, ул. Б. Якиманка 22, т. (495) 995-21-76
www.imperial-ltd.ru



CORUM
LA CHAUX-DE-FONDS, SUISSE