КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ» НЕ ЭКОНОМИЛА НА РЕМОНТЕ СВОЕГО ЦЕНТРАЛЬНОГО ОФИСА

ИНТЕРЬЕР ОФИСА КОМПАНИИ BACARDI ВЫПОЛНЕН В КОРПОРАТИВНЫХ ЦВЕТАХ

В среднем проджект-менеджерская компания берет за свои услуги $30–40 за квадратный метр — чем меньше офис, тем выше стоимость работ. «Однако все эти расходы окупятся,— утверждает Станислав Бирюлин.— Участие в проекте проджект-менеджера существенно оптимизирует траты заказчика».

НЕ ВЕРЮ Но как бы ни были хороши менеджеры проектов, их услугами пользуется только 5% компаний, работающих в России. Представленные у нас западные проджект-менеджерские фирмы можно пересчитать по пальцам: Time, Sunbury Heights, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko. Только западные представительства безоговорочно выбирают аутсорсинг. Остальные полагают, что сами справятся не хуже, и заводят собственные проджект-менеджерские структуры. Хотя, по оценке профессионалов, это рационально только для быстрорастущей компании, открывающей несколько десятков филиалов в год.

Впрочем, ситуация быстро меняется. «В последнее время появилось много российских проджект-менеджерских компаний, хотя качество услуг многих из них пока оставляет желать лучшего,— рассказывает Галина Мартыненко, директор по маркетингу мебельной компании „Соло“.— Дело в том, что они берутся за те проекты, которые забраковали западные коллеги. Результат бывает плачевным».

В российской практике функции менеджера часто берет на себя кто-то из участников проекта. Например, поставщик мебели, архитектурное бюро или даже генеральный подрядчик. Выбирая такую схему, нужно понимать, что только независимый консультант может быть по-настоящему заинтересован в оптимизации затрат заказчика. Хотя, по словам Галины Мартыненко, эта схема может работать эффективно, если речь идет о маленьком офисе (до 5 тыс. кв. м). В этом случае функции менеджера лучше отдать тому, у кого большая доля в общем бюджете. «Теоретически такой компанией мог бы быть генподрядчик, построивший БЦ,— продолжает Галина Мартыненко.— Но их влияние ослабевает, так как рынок насыщается готовыми бизнес-центрами с уже проложенными коммуникациями и готовыми общими зонами, часто с готовыми полами и потолками и т. д. Лучше, если это будет компания-интегратор — архитектурная, мебельная и перегородочная компания, реже поставщик светового оборудования».

ПО ПРИНУЖДЕНИЮ Впрочем, иногда думать об организации офисного пространства не приходится: ремонтом занимается сам застройщик БЦ. Самый яркий пример — компания ЭНКА: строит много и нигде не желает упускать свою выгоду.

Услуги собственной строительной службы девелопера арендаторам не навязываются, право выбора остается за ними. Но на практике отказаться от услуг девелопера очень сложно, ведь он хозяин положения. Например, если у въезда на строительную площадку будут стоять машины подрядчиков с отделочными материалами, то первым въедет — не исключено, что с «черного хода»,— именно автомобиль девелопера. И так во всем. По словам Дениса Черничкина, качество отделочных работ, выполняемых самим девелопером, можно оценить как среднее. То есть за те же деньги сторонние организации сделают ремонт лучше. Впрочем, качество — вопрос дискуссионный, и часто оно вполне устраивает многих арендаторов, особенно желающих въехать в новое помещение поскорее.

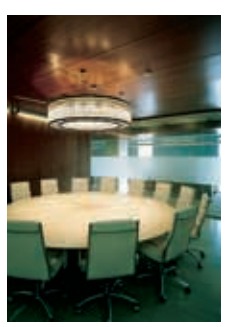
Сергей Артемьев отмечает, что арендаторы, у которых нет сложных планировочных, стилистических или инженерных задач, в большинстве случаев привлекают к ремонтным работам именно структуры девелопера, что значительно упрощает процедуру согласований, подчас излишне сложную для внешних подрядчиков. Конечно, стоимость такого ремонта будет дороже, зато арендатор будет уверен, что строители все закончат в срок. «Однако многие девелоперы ограничивают выбор поставщиков услуг, если ремонт делают сторонние компании,— отмечает Галина Мартыненко.— То есть, например, перегородки в офисах или напольные покрытия должны быть строго определенными. Если отказываетесь, то считайте это косвенным увеличением стоимости аренды».

АРХИВАЖНЫЕ РЕШЕНИЯ Разумеется, работать над интерьером офиса можно пригласить и архитектурное бюро. Его сотрудники делают проект, согласуют его с надзорными инстанциями и передают на исполнение подрядным организациям, оставляя за собой только надзорные функции. «Это целый комплекс работ — от зонирования до выбора мебели и отделочных материалов»,— говорит Арсений Борисенко из архитектурного бюро Za Bor.

Инженерный проект (расположение электропроводки, системы пожарной безопасности, освещения и кондиционирования) обычно делает приглашенная специализированная компания. Когда проведены все тендерные конкурсы, определены подрядчики, проект согласован, начинается строительство. Говорить о точной стоимости работ архитекторов сложно — понятно, что инвестиции в дизайн-проект представительского и рабочего офиса несопоставимы. Кроме того, расценки зависят от размеров помещения (чем оно больше, тем дешевле обойдется каждый квадратный метр). По словам Натальи Воронцовой, архитектора Архитектурного бюро Воронцова, в среднем стоимость услуг по проектированию составляет 120–150 у. е. за 1 кв. м. Сопоставимые расценки в мастерской группы Be tone. «Конечно, все зависит от конкретного проекта, но в целом мы исходим из 120–150 у. е. за 1 кв. м,— рассказывает Наталья Белугина, руководитель мастерской архитектурной группы Be tone. Игорь Липатов признается, что в АБД офис размером порядка 3100 кв. м обойдется в $230 тыс. без учета НДС.

Многие архитектурные бюро могут обеспечить полный цикл работ. «Под наше бюро существуют специальные строительные бригады,— поясняет Наталья Белугина.— Таким образом, заказчику необходимо только согласовать с нами проект и утвердить бюджет. Так мы работали, к примеру, с „Мостелефонстроем“ и с Magorauto».

Некоторые эксперты считают, что для клиентов бюро это невыгодно. «Если отделочные работы будут выполнять собственные строительные структуры архитектора, то цены будут изначально завышены процентов на 30»,— уверен Станислав Бирюлин. Аналогичная ситуация, по его мнению, складывается при работе с дизайнерскими компаниями: смета вырастает процентов на 20 буквально из ничего. «На маленьких и простых проектах, не требующих сложной организации работ и контроля их производства, практика предоставления комплексных услуг возможна и широко распространена,— говорит Сергей Артемьев, директор архитектурно-дизайнерской студии De-Viz. Но такой вариант означает, что мебельная, строительная или дизайнерская компания будет нанимать остальных участников строительного процесса (выполнять функцию заказчика) и сама у себя принимать работы. В результате пострадает качество или затянутся сроки».

Если говорить о стоимости проекта целиком, начиная от проектирования и заканчивая доставкой мебели, то здесь тоже нет единых унифицированных цен. «Разница в цене может отличаться на порядки,— утверждает Сергей Артемьев.— Минимальные вложения в обустройство офиса класса А вряд ли будут меньше $800 за 1 кв. м, а максимальные зашкаливают за $4 тыс.». По подсчетам Арсения Борисенко, бюджетная, но неплохая реконструкция помещения, включая строительные работы, отделочные материалы и мебель, может обойтись примерно в €1 тыс. за 1 кв. м. А верхней ценовой границы не существует. ■

метру здания. Здесь же можно работать, подключив ноутбук. Пространство под зоной клиентов — весь цокольный этаж — оборудовано системой хранения документов. Это позволяет существенно оптимизировать офисное пространство. «На первом и пятом этажах довольно хитро сделана система кондиционирования. Мы решили отказаться от потолков типа „Армстронг“ и сделали стеклянные навесные панели»,— рассказала Татьяна Дмитриева. Второй, третий и четвертый этажи — зоны персонала компании — практически идентичной планировки. Каждый этаж делит на две равные части коридор шириной 1,5 м, а по периметру здания находятся многочисленные рабочие зоны разного метража — от 20 до 100 кв. м. Двери в кабинеты сделаны из просвечивающего матового материала — таким образом естественный свет поступает в коридоры помещения. Напольное покрытие в офисном центре выполнено из керамогранита, тонированного дуба, клена и ковролина. Стены покрыты декоративной штукатуркой Art-ell, а стеклянные и деревянные панели на потолке предоставлены компаниями «Цендр», «Наяда». Световое решение выполнено компаниями Louis Poulsen, Santa & Cole. Мебель сделана по авторским эскизам компанией «Интервуд».