

НЕТ — КОНКУРЕНЦИИ

ЕСЛИ СЛЕДУЮЩИМ ЛЕТОМ У НАС И БУДУТ ДЕНЬГИ НА ОБЕДЫ И УЖИНЫ В РЕСТОРАНАХ, ПОТРАТИТЬ ИХ НА ЛЕТНИХ ТЕРРАСАХ ОКАЖЕТСЯ ДОВОЛЬНО СЛОЖНО. ОТКРЫТЫЕ ПЛОЩАДКИ И ЛЕТОМ 2008 ГОДА ОКАЗАЛИСЬ УБЫТОЧНЫМИ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ. СЕЙЧАС, В НОЯБРЕ, КОГДА ПРИШЛО ВРЕМЯ ПОЛУЧАТЬ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКРЫТИЕ ТЕРРАС В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ, РЕСТОРАТОРЫ НЕ СПЕШАТ ПОДАВАТЬ ЗАЯВКИ.

АЛЕКСЕЙ ЛОССАН, ОБОЗРЕВАТЕЛЬ ЖУРНАЛА «КОМПАНИЯ», СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ ВГ

STATUS QUO Первые летние террасы в Москве открылись три-четыре года назад, а последнее время они стали уже почти приметой летнего сезона — практически любое заведение по возможности делает летнюю веранду. Также появилось много ресторанов, которые работают практически только как летние, например «Модус», «Клуба», I Fiori, «Причал», «Фреско», «Бистро». «Когда есть выбор, сидеть в закрытом зале или на воздухе, люди выбирают улицу», — говорит совладелец холдинга Ginza project, включающего рестораны Ginza, Terrassa, Tiffany's Cafe, «МариВанна», «Мамалыга», Jelsomino Cafe, Вадим Лапин.

Теоретически открытие собственной летней террасы прежде всего способствует повышению лояльности клиентов: приносит владельцу ресторана вполне ощутимую выгоду. Во-первых, те из клиентов, кто привык зимой сидеть в теплом помещении, могут стать посетителями его уличной части. Однако этим летом наличие веранды у ресторана не столько увеличило потоки и доходы, сколько позволяло сохранить посещаемость за счет лояльности традиционных клиентов.

Открытие летних веранд не принесло рестораторам напрямую ощутимого дохода. «К сожалению, лето у нас в стране очень короткое. В основном летние веранды открываются для того, чтобы повысить популярность заведения, увеличить количество посетителей. Чистой экономики в этом нет, несмотря на высокую посещаемость открытых террас. В среднем строительство веранды обходится от \$50 тыс. до

\$300 тыс. За три летних месяца эти вложения, естественно, не могут окупиться. Иногда в строительстве летних террас участвуют спонсоры — ради своих промоакций», — говорит Вадим Лапин. При этом, по его словам, открытие летней веранды приносит ресторану еще 30% новых посетителей. «Летние веранды напрямую не окупаются. Ведь если гости сидят на улице, они не сидят в зале. Все зависит от лета. В этом году лета практически не было и работу веранд можно считать убыточной», — объясняет он.

ВЕЧНЫЕ ХЛОПОТЫ Плотность расположения столиков на летней террасе может быть различной. Например, летняя терраса Bistrot при общей площади 400 кв. м имеет 100 посадочных мест. Два open-air «Лебединое озеро» занимают площадь 230 кв. м и предлагают 170 посадочных мест. В Shop & Bar Denis Simachev на площади 70 кв. м находится 50 посадочных мест. В O2 Lounge площадь составляет 331 кв. м, на которых размещается около 120 посадочных мест. Таким образом, плотность «заселения» летней террасы варьируется от 1,35 до 4 кв. м на одно посадочное место. В зависимости от этой плотности находится показатель «полезности» летней веранды. В целом количество посадочных мест веранды в среднем достигает трети от аналогичного числа в обычном зале.

Рестораторам, решившим открыть собственные летние террасы, придется пройти сложный путь многочисленных

согласований. Во-первых, надо подать заявку в правительство Москвы об открытии террасы. По данным участников рынка, чтобы такой сезонный зал принял посетителей в мае, заявки лучше подавать уже в феврале. После этого летняя терраса будет включена в ежегодно формируемый столичными властями список таких мест — так называемый ситуационный план. Необходимо также утвердить проектный план, в который входят паспорт земельного участка, выданный администрацией района, выкопировка генплана города, эскизный проект, технологическая карта размещения оборудования со спецификацией, ассортиментный перечень и т. д. Более того, проект придется согласовывать в районной администрации, санитарном надзоре, коммунальном отделе района, Роспотребнадзоре и т. д. Даже Москомархитектура должна подтвердить, что летняя веранда не нарушает общей архитектурной концепции города и вписывается в окружающую застройку. К этому перечню добавляется обязательность озеленения, на которой настаивают районные управы.

Открытие летней веранды требует согласований еще с архитектурно-планировочным управлением, Административно-технической инспекцией и Государственной противопожарной службой. «Прежде всего летняя терраса должна располагаться вдали от детских садов и школ (это связано с продажей алкоголя). Есть также необходимые условия дислокации: нельзя строить над городскими коммуникациями. Из документов требуется разрешение управы, ассортиментный пе-



В СРЕДНЕМ СТРОИТЕЛЬСТВО ЛЕТНЕЙ ВЕРАНДЫ ОБХОДИТСЯ ОТ \$50 ТЫС. ДО \$300 ТЫС. ЗА ТРИ ЛЕТНИХ МЕСЯЦА ЭТИ ВЛОЖЕНИЯ, ЕСТЕСТВЕННО, НЕ МОГУТ ОКУПИТЬСЯ

речень заведения, а также все согласования с пожарными, санитарно-эпидемиологической службой и т. д.», — рассказывает Вадим Лапин.

Помимо технических ограничений летняя веранда требует от владельцев ресторана дополнительного сервиса. В частности, необходимо позаботиться о комфорте клиентов в непогоду. Самым дешевым способом борьбы с непогодой на летней веранде является установка каркасно-тентовых конструкций с мембранной технологией: они легкие, прочные, дешевые и позволяют выгодно играть с построением внутреннего пространства. «В России есть своя специфика: в дорогих заведениях посетители хотят получить некое ощущение «курортности», поэтому у нас очень популярны террасы с мягкой, комфортной, даже восточной мебелью. Вот в Нью-Йорке у нас в ресторане Los Dados на летней веранде просто стоят столики под навесом, и этого достаточно», — говорит Вадим Лапин. ■

OFFICE & RETAIL COLLECTION

www.colliers.ru



Our Knowledge is your Property



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ДОМ ПАРК КУЛЬТУРЫ

Новое строительство класса А
Шаговая доступность от ст. м. «Парк Культуры»
Первая линия домов на Садовом Кольце
Архитектурный проект автора Площади Европы,
Здания Академии Наук и Андреевского Моста
академика Юрия Платонова
Панорамные виды города
Офисы от 400 до 5 500 кв. м
Двухуровневая подземная парковка

Готовность к отделке: IV квартал 2009 г.



ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ГОРОД СТОЛИЦ

Многофункциональный комплекс в Москва-Сити
Офисные помещения - 4-17 этажи
1-я очередь: ПОМЕЩЕНИЯ ГОТОВЫ К ОТДЕЛКЕ
2-я очередь: II квартал 2009 г.



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ - ВЕРХНИЕ ЭТАЖИ

СЕВЕРНАЯ БАШНЯ

Бизнес-центр класса Премиум в ММДЦ «Москва-Сити»
ПОМЕЩЕНИЯ ГОТОВЫ К ОТДЕЛКЕ



ХИМКИ БИЗНЕС-ПАРК

Офисный комплекс класса А
Девелопер — ИКЕА,
Генподрядчик — ЕНКА
1-я очередь: СДАНА ПОЛНОСТЬЮ
2-я очередь: III квартал 2008 г.



МОЛЛ «РОССИЯ», Москва-Сити

Общая площадь — 179 000 кв. м, GLA — 108 000 кв. м. Количество магазинов — 430.
Киноконцертный зал — 5 500 мест. Парковка — 2 700 м/м. Прямые входы со ст. м. «Международная», «Деловой Центр». Удобный доступ с Третьего транспортного кольца, Кутузовского проспекта и Краснопресненской набережной. Уникальный состав арендаторов.
Открытие: сентябрь 2009 г.



ТРЦ на площади Павелецкого вокзала

Общая площадь — 117 000 кв. м
GLA — 37 500 кв. м
Парковка - 1 000 м/м
Открытие: II квартал 2010 г.

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОСЕНИ!

МОСКВА (7-495) 258 5151

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (7-812) 718 3618