



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЧУДЕСА ДИЗАЙНА

В интерьере одного нового ресторана с замечательной кухней обыгрывается тема китайской культурной революции. Оказывается, время гонений, репрессий и убийств может вдохновить дизайнеров на создание эдакого ироничного колорита. На диванах — подушечки с полноразмерными Мао, на стенах — графика с девушками в военной форме, на входе — скульптурные хунвейбины, приземистые и зеленые, как жабы, с открытыми в крике ртами и вскинутыми в едином порыве кулаками. В зале — официантки в форменных платьях защитного цвета с портупеями, с красными повязками на рукавах, все с одинаковой губной помадой, как в освободительной армии Китая на параде, — алой, в цвет «шпал» на воротнике. Справедливости ради надо сказать, что девушкам все это идет, а посидеть на голове Мао тоже может быть удовольствием. И все же, и все же... Не хотелось бы видеть в общественных интерьерах фашистские свастики в виде соляных знаков (а такой пример уже есть) или оказаться в атмосфере «архипелага ГУЛАГА», пусть даже с игрушечными нарами и официантами — сталинскими соколами. Вот как-то не смешно.

Пока организаторы разных ресторанных фестивалей спорят друг с другом о том, когда и как их проводить, отдельные критики и издания, претендующие на звания ресторанных рейтингов, выдают ресторанам наклейки с отметками, по образцу и подобию «звезд» «Мишлена». И рестораторы охотно прилаживают их на двери своих заведений. Все-таки любовь к ярлыкам неискоренима. Хотя здесь, наверное, проявляется естественное желание, чтобы твой труд заметили и оценили. Поэтому пусть «звезд» будет больше. А заодно — фестивалей и праздников.

Впереди — главное летнее торжество: праздник «Алые паруса». Это мультимедийное шоу выглядит фантастически. А у Грина навсегда останется «обыкновенным чудом»: «Я еду к жене. Она еще не жена мне, но будет ею. Мне нужны алые паруса, чтобы еще издали, как условлено с нею, она заметила нас. Вот и все. Как видите, здесь нет ничего таинственного. И довольно об этом».

ВЛАДЕЛЬЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ ДОШЛИ ДО ПЕРЕДЕЛА

СЛОЖНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ЗАСТАВИЛА ВЛАДЕЛЬЦЕВ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ИСКАТЬ НОВЫХ АРЕНДАТОРОВ — НЕ РЕДКО ОБЪЕКТ ДЛЯ ЭТОГО ПРИХОДИТСЯ ПОЛНОСТЬЮ РЕКОНСТРУИРОВАТЬ, А ИНОГДА ПРИХОДИТСЯ И МЕНЯТЬ ЕГО ФУНКЦИЮ. САМЫЕ ИНТЕРЕСНЫЕ ПРИМЕРЫ СОВРЕМЕННОГО ПЕРЕФОРМАТИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОБНАРУЖИЛ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ.

Последнее время рынок недвижимости требует от бизнеса новых решений. Первым сегментом коммерческой недвижимости, по которому ударил кризис, были офисные центры. Анастасия Семенченко, коммерческий директор проектно-инжиниринговой компании М.К.З, рассказывает, что в связи со спадом спроса на офисные помещения некоторые собственники переформатируют бизнес-центры в многофункциональные комплексы, включающие в себя апартаменты и развлекательную инфраструктуру. Это касается как существующих объектов, так и планируемых. «Некоторые владельцы бизнес-центров увеличили долю переговорных, конференц-залов, сократив при этом количество сдаваемых офисных площадей. Еще один хороший пример в Москве — реновация 39 советских кинотеатров, реализация проектов многофункциональных центров районного значения, с торговым центром, кинотеатром, бытовыми услугами и другими социально-культурными функциями (проект реализует ADG Group. — G). Это позволит оживить кварталы, а жителям предоставит новые возможности для проведения досуга рядом с домом. По нашей информации, общие вложения по реконструкции кинотеатров составят около 57 млрд рублей, из которых 11 млрд — собственные средства инвесторов, а остальные — кредит ВТБ», — сообщила госпожа Семенченко.

Еще одно развивающееся направление — развлекательные центры на месте промышленных или просто заброшенных площадок.

Нередко решение о переформатировании того или иного объекта происходит не из-за кризиса, а благодаря развитию технологий. Так, госпожа Семенченко приводит в качестве примера недавнее решение АФК «Система» по переформатированию около 30 АТС, принадлежащих компании, в апарт-отели эконом-класса. Сами АТС для выполнения функций связи уже в существующем виде не нужны. Инвестиции в один подобный объект с номерным фондом в 80 номеров оцениваются на уровне 400 млн рублей. «Здания старых аналоговых АТС утратили актуальность в связи с приходом цифровой эры, а бюджетные отели — очень востребованный формат, поэтому полагаю, что окупаемость будет довольно быстрой», — рассуждает госпожа Семенченко.

Кирилл Иртыга, генеральный директор гостиничной управляющей компании «РосинвестОтель», рассказывает: «В послед-

нее время достаточно много запросов из регионов по теме перепрофилирования различных объектов коммерческой и жилой недвижимости под формат гостиниц или апартаментов. Это связано в первую очередь с рыночными аспектами, главные из которых — невостребованность и неликвидность площадей, снижение деловой активности и финансовые обязательства в рамках реализации проектов».

Вадим Прасов, старший преподаватель кафедры менеджмента в индустрии гостеприимства Института отраслевого менеджмента (ИОМ) РАНХиГС, при этом обращает внимание на то, что вопрос переформатирования зданий различного назначения под отели довольно сложный, поскольку отель — непростой технологический продукт и в большой степени зависит от архитектуры здания. «В силу данных причин переформатирование далеко не каждого здания в отель является реализуемым и целесообразным. Если обращаться к потенциальным возможностям, стоит отметить технологическую возможность преобразования производственных цехов свободной планировки в отели, при этом в данном случае может быть реализован проект в стиле лофт. Разумеется, если мы говорим об отелях высокого уровня, едва ли имеет смысл рассматривать производственные площадки по причине локации, трансформированности под отель высшей категории, финансовой целесообразности масштабных вложений», — говорит господин Прасов. Он также отмечает, что в момент кризиса на офисном рынке возникает много идей и проектов трансформации офисных зданий под отели, но в этом случае может возникнуть масса технологических проблем — вертикальные коммуникации, проблемы с инженерией, а также сложности с конструктивом здания.

Еще один пример реконцепции здания — это переформатирование столичного здания ТЭЦ-2 в музей современного искусства. Станислав Лобанов, директор по маркетингу управления недвижимости компании Millhouse, говорит, что нередко монофункциональные объекты перепрофилируются в многофункциональные. «Популярные в 1990-х годах „офисные“ особняки в исторической части города сейчас переделывают под мини-отели, рестораны, кафе, магазины. Застройщики нередко прибегают к подобным решениям», — отмечает он.

Андрей Ковалев, собственник ГК «Эко-офис», уверен: пересмотр концепции

офисных комплексов в сторону апартаментов, идет ли речь о полной смене офисной функции на жилую или о вводе дополнительной жилой функции, экономически оправдан. «Формально оставаясь коммерческой недвижимостью, апартаменты по сути своей являются именно жильем — и гораздо более востребованы в кризис, чем офисы, потребность в которых сейчас крайне невелика. Что касается торговых объектов, думаю, ожидать повальной реконцепции со сменой функции не стоит, хотя отдельные примеры вспомнить можно. Чаще всего на месте устаревших ТЦ появляются МФК с сохранением торговли в качестве одной из функций (как в „Кунцево Плаза“, например)», — говорит эксперт. ■



ЧЕРНЫЕ ПАРУСА НА НЕВЕ

4 июля у Петропавловской крепости можно будет увидеть одну из самых быстрых яхт в мире: Петербург посетит легендарный яхтсмен Алекс Томсон на своей знаменитой ультрасовременной яхте класса IMOCA60 Hugo Boss. Он дважды призер кругосветной одиночной парусной гонки Vendee Globe, в недавно завершившемся состязании его яхта пришла второй. IMOCA60 Hugo Boss спроектирована известным бюро VPLP Verdier и была спущена на воду в сентябре 2015 года. Яхта имеет внушительные размеры: в длину 18 м, высота мачты около 30 м, площадь парусов на полных курсах — полквдратного километра. Уникальная черта судна — специальные подводные крылья, которые позволяют ей развивать скорость более 60 км в час. Визит организован компанией Hugo Boss и Яхт-клубом Санкт-Петербурга.