



▶ Сергей Труханов, глава архитектурной мастерской T+T Architects



◀ Сергей Кудрявцев, управляющий партнер Pridex

«НЕ ЗАБИВАЙТЕ ГВОЗДИ ОТБОЙНЫМ МОЛОТКОМ!»

Не секрет, что офисный рынок сегодня переживает не лучшие времена. Собственникам бизнес-центров приходится идти на уступки, чтобы сохранить старого и привлечь нового арендатора. По мнению игроков рынка, сейчас наступило самое подходящее время для улучшения офисных условий – для переезда в офис с лучшим соотношением «цена – качество», а также реализации проекта отделки новых помещений. Сергей Труханов, глава архитектурной мастерской T+T Architects, и Сергей Кудрявцев, управляющий партнер Pridex, выявили преимущества и недостатки типового и индивидуального проектирования, а также рассказали, какому типу отделки отдает предпочтение клиент сегодня.

✎ **Типовую отделку офиса архитекторы всегда противопоставляли индивидуальному проекту офисного обустройства. Но такие ли это «антагонисты», особенно сегодня, когда компании хотят, с одной стороны, сэкономить, с другой, получить пространство, адаптированное под их конкретные требования. Что сегодня входит в понятие «типовая отделка» и «индивидуальный проект»?**

◀ **С. К.:** Термин «типовая отделка» появился не так давно. Первая волна пришлась на кри-

зис 2008 года. Именно тогда девелоперы начали приходить к выводу, что сдать пустой офис (shell and core) уже не получится, и пришло время создавать новый продукт, который сможет привлечь внимание арендаторов. Этот продукт активно развивался на протяжении нескольких лет и в нынешней ситуации достаточно востребован. Практика показывает, что «типовая отделка» редко является действительно типовой. Разработкой базовых проектов занимаются ведущие архитекторы, тогда как инженерное оборудование и отделочные материалы выбираются из числа лучших предложений. Основным преимуществом типовой отделки является возможность в сжатые сроки переехать в новый офис. Клиентам достаточно просто подписать договор аренды, согласовав при этом планировочные решения, строительные материалы и дизайн. Им

не нужно тратить свои силы, средства, а главное – время на организацию офисного пространства. И что важно – не нужно быть профессионалами в строительстве.

- ▶ **С. Т.:** Нетиповая отделка заточена под конкретные нужды конкретного арендатора. Если типовая отделка – «попытка отбойным молотком забить гвоздь», то индивидуальный проект – более точечная история, где учитываются все потребности клиента, особенности его бизнеса, а также особенности работы сотрудников. Офисное пространство и в кризис тоже не должно нарушать бизнес-процессы компании. Эффективное распределение рабочих мест позволяет минимизировать потери от аренды ненужных типовых метров.

✂ **Получается, что индивидуальный проект – это тоже отчасти история про оптимизацию. Но про оптимизацию для более состоятельных клиентов... Ты сразу настраиваешь офис под себя и исключаете переделки, потери метража и т. д. Что отличает клиента типовой отделки от клиента индивидуального проекта?**

- ▶ **С. Т.:** Клиенты индивидуального проекта – это в первую очередь компании, которые чтут корпоративную культуру и свой имидж. Это компании, для которых важны бизнес-процессы. Также можно выделить крупные прозападные компании, которые очень ревностно относятся ко всему тому, что связано с внешним восприятием бренда.

- ▶ **С. К.:** К целевой аудитории типовой отделки можно отнести организации, которые отдают предпочтение рациональным решениям. Скажем так, они – сторонники подхода «за разумные деньги получить максимальное качество». Кстати, нашими клиентами в рамках проектов базовой отделки являлись и представители крупного бизнеса, которые уделяют значительное внимание формированию удобной и комфортной корпоративной среды.

✂ **В чем заключается эффективность каждой бизнес-модели?**



- ▶ **С. К.:** Базовая отделка является гарантом качества инженерных систем, планировочных и конструктивных решений, а также отделочных материалов. Заранее проработанные варианты планировок, определенный выбор материалов и оборудования позволяют сократить сроки реализации проекта, а также оптимизировать его стоимость. Сергей может нарисовать красивый офис, который будет соответствовать бренд-буку компании, но это совершенно не значит, что этот офис подойдет компании по бюджету.

В базовой отделке изначально заложена некая константа, а если заказчик в ходе работы и добавляет какие-то планировочные решения или меняет дешевые материалы на более дорогие, то это считается незначительными линейными изменениями, которые не сильно отражаются на процессе. Если компания хочет переехать в новый офис, который должен соответствовать определенным критериям за разумные деньги, то идти по пути базовой отделки намного логичнее. Если же сначала делать дизайн, а уже потом – все остальное, то получается совершенно непредсказуемый результат с точки зрения стоимости и времени реализации проекта.

- ▶ **С. Т.:** В любом случае сначала нужно определиться, от чего плясать: от идеологии компании и уровня лояльности сотрудников или от денег. На мой взгляд, в случае с типовой отделкой можно наткнуться на подводные камни. Она подразумевает под собой определенный набор лотов, есть риск недобрать или перебрать их, а как следствие – оплата лишних метров.

Дальше могут начаться проблемы с конструктивом: к примеру, клиент захочет в одной зоне построить стену, а из другой ее убрать. У всех потенциальных арендаторов всегда будут иметься локальные потребности, именно поэтому идея типовых решений работает преимущественно для владельцев БЦ, так как это их рабочий инструмент в продвижении своего объекта. Может создаться иллюзия, что арендатор получает все в одном пакете, но ведь платить ему все равно приходится дважды – сначала за типовую отделку от девелопера, а потом за внесенные в проект изменения. Поэтому Ваше замечание о том, что индивидуальный проект – это история про оптимизацию, имеет под собой основание.

- ▶ **С. К.:** Здесь спор заключается в том, что выгоднее осуществлять сначала – дизайн или строительство? В нашем случае базовый офис включает в себя все необходимое: и планировку, и подгон дизайна под клиента – чаще всего эти услуги предоставляются за счет девелопера.

- ▶ **С. Т.:** Тут основной вопрос, можно ли будет далее заниматься облагораживанием этого проекта? Основной краеугольный камень кроется в планировочных решениях. Ведь от его продуманности зависит эффективность рассадки и последующее функционирование. Не уверен, что в рамках типовой отделки можно предусмотреть все эти нюансы. Согласитесь, что так или иначе все переговоры с арендаторами вырастают в индивидуальный проект.



«Где остановится заказчик в своих фантазиях, никто никогда предсказать не сможет. С одной стороны, типовая отделка удобна для бюджетирования. Но есть и обратная сторона медали – дополнительные работы, появляющиеся в процессе»

✦ **А где в принципе та грань, которая разделяет типовую отделку и индивидуальный проект?**

▶ **С. Т.:** Как правило, эта грань размыта. Где остановится заказчик в своих фантазиях, никто никогда предсказать не сможет. С одной стороны, типовая отделка удобна для бюджетирования. Арендатор платит за стандарт, который подразумевает, к примеру, три часа на архитектора и условно 100 рублей на строительные-монтажные работы. Все предсказуемо, но есть и обратная сторона медали – дополнительные работы, которые так или иначе появляются в процессе, а это и есть та самая размытая грань.

✦ **Вы прочувствовали на себе желание арендаторов оптимизировать затраты за счет отделки?**

▶ **С. К.:** На офисном рынке сделок сейчас мало, а вакантность с каждым днем растет. Компании сейчас борются за клиентов. Поэтому, в принципе, сегодня каждый арендатор может получить все, включая и дизайн-проект, и его реализацию, на привлекательных условиях. Вот почему девелоперы все чаще начинают использовать услуги fit-out консультантов, которые заранее разрабатывают варианты планировок, предлагают определенный выбор материалов и оборудования, а также осуществляют отделку интерьера, что создает довольно весомые аргументы в пользу конкретного БЦ. Рыночная конъюнктура говорит в пользу именно такого подхода к продажам в сфере офисной недвижимости.

✦ **То есть вы тоже считаете, что сейчас самое подходящее время для улучшения офисных условий?**

▶ **С. К.:** На рынке существуют два типа компаний: одни пытаются сократить расходы и выжать из текущего момента наиболее

выгодные условия, для них дизайн не имеет никакого значения. Вторая группа, имеющая, как правило, валютную выручку, наоборот, понимая, что в кризисный период себестоимость отделки и цены девелоперов близки к минимуму, пытается воспользоваться этим моментом, чтобы улучшить свои рабочие условия. Сейчас такие компании могут сделать себе офис, какой раньше позволить не могли.

✦ **Какие ключевые тенденции вы могли бы отметить в вашей отрасли?**

▶ **С. Т.:** В первую очередь все идет к унификации. Попытка продавать типовые решения является трендовой на текущий момент. Девелоперы очень умело этим пользуются, и у них действительно получается заманивать к себе арендаторов. История со стандартизацией пользуется сейчас большой популярностью, прежде всего, из-за уменьшения сроков реализации проекта и снижения затрат. К сожалению, будущее индивидуального проектирования на ближайший год очень туманно.

▶ **С. К.:** При этом стоит отметить, что российский менталитет в выборе рабочего пространства сильно изменился за последние годы. Когда мы только начинали работать на этом рынке, порядка 80% контрактов на строительство качественных офисных интерьеров заключалось с иностранными компаниями. Российские компании, в свою очередь, недоумевали, зачем тратить деньги на создание высококачественного офиса. А когда начали просчитывать, то поняли, что иметь качественный офис намного выгоднее. Ценные кадры никогда не пойдут работать в полуразрушенное офисное помещение, и успешные компании это прекрасно понимают. Они используют офисное пространство как маркетинговый ход, как элемент позиционирования, а также продвижения компании. Все затраченные на это инвестиции в любом случае через какое-то время окупятся, в том числе и за счет уменьшения текучки кадров. Во многих офисах сейчас проектируются зоны рекреации, игровые комнаты и т.д. – все это позволяет сотрудникам работать не от звонка до звонка, а пока у них есть задачи.

Понятно, что кризис внесет значительные коррективы в офисную политику большинства потенциальных арендаторов. Но вряд ли кто-либо из них вернется к принципам обустройства офисов пятилетней давности. Думаю, в данном ракурсе с утверждением, что возможность быстро арендовать высококлассный офис с отделкой, адаптированный под требования арендатора, является важным шагом вперед в развитии рынка офисной недвижимости, согласятся и сторонники строительства офисов по авторским дизайн-проектам.