

Анотація

В роботі розглянуто визначення автосалону та автоцентру; наведено їх порівняльні особливості, короткий історичний екскурс; розглянуто основні норми та правила щодо оформлення, а також їх тенденції розвитку.

Ключові слова: автосалон, автоцентр.

Аннотация

В работе рассмотрены обозначения автосалона и авто центра; приведены их сравнительные особенности, краткий исторический экскурс; рассмотрены основные нормы и правила относительно оформления, а также тенденции их развития.

Ключевые слова: автосалон, автоцентр.

Annotation

This work dwells on the notions of autoshop and autocenter, their comparative peculiarities, historical development, major design rules and regulations as well as tendencies of their development.

Key words: autoshop, autocenter.

УДК 725

С.М.Горшков

ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ ОФІСНИХ БУДІВЕЛЬ В УМОВАХ УКРАЇНИ

Проаналізувавши існуючу українську нормативну базу, що стосується проектування адміністративних будинків сформульовано наступні висновки, що на даному етапі в Україні не існує офіційно діючої класифікації офісних будинків і принципів їх проектування. Існують спроби російських спеціалістів класифікувати офісні будинки [1].

В Україні, відсутня єдина затверджена класифікація будинків, яка обумовлює відповідність стандартам офісного ділового комплексу (бізнес-центру). Це можуть бути як нові будинки (побудовані з урахуванням специфік і характеристик, затверджених у проектній документації замовника), так і повністю побудовані (реставровані, реконструйовані) будинки, що становлять історичну або архітектурну цінність для міста або ж уже застарілі адміністративні будинки (науково-дослідних інститутів (НДІ) та інших держустанов) і т.п.

В 2004 році Комітет з питань нерухомості Американської торговельної палати (АТП) в Україні й Форум нерухомості Києва завершили розробку стандартної класифікації офісних приміщень, покликаної допомогти інвесторам, орендодавцям, орендарям і іншим зацікавленим особам в оцінці й порівнянні якостей офісних приміщень, які пропонуються на ринку Києва. При розробці класифікації використані світові стандарти в сфері офісної нерухомості, розроблені Британською Радою з Офісних будівель (British Council for Offices), а також міжнародні стандарти БОМА (Building Owners and Managers Associations). Тому ріелтори й консультанти в галузі нерухомості змушені використовувати закордонні підходи до такої класифікації й традиційно підрозділяють офісні приміщення на чотири основні класи: А, В, С і D [2].

В цій публікації зосередимо увагу на офісних будівлях класу «А».

Приміщення які проектуються в нових офісних комплексах з першокласним розташуванням, оптимальними планувальними рішеннями, високою якістю обробки й інженерії, автоматизованими системами життєзабезпечення. Як правило, це будинки бізнес-центрів, тобто вони мають: розгорнуту інфраструктуру централізованого забезпечення орендарів оргтехнікою (засобами зв'язку й телекомунікацій, конференц-зали, засоби побутового обслуговування й відпочинку); утримуються в бездоганному стані; мають власні служби безпеки (керування й обслуговування); стоянки із числом місць не менш одного на 60 м² офісних приміщень. Внутрішнє оздоблення по індивідуальному замовленню орендаря. З'явилися так звані інтелектуальні будинки, що передбачають повну оптимізацію й автоматизацію всіх систем життєзабезпечення. Основними орендарями офісів у бізнес-центрах є західні компанії, а також великі вітчизняні фірми, що ведуть бізнес із закордонними партнерами. При необхідності більш детального аналізу офіси класу «А» можна розчленувати на класи А1, А2 і А3. Вони відрізняються один від одного за деякими незначними параметрами.

До класу «А» відносять новоспоруджені високоякісні бізнес-центри, що є найбільш престижними із усіх існуючих сучасних будинків. Вони в основному розташовуються в межах центральної планувальної зони (ЦПЗ), характеризуються зручним під'їздом на наземному транспорті. Управління будівлею здійснюється професійною компанією, усі інженерні комунікації відповідають міжнародним стандартам, в оздобленні використані високоякісні матеріали. У проекті втілені оригінальні архітектурні рішення: відмінний стан систем опалення (вентиляції й кондиціонування); прекрасний стан систем електропостачання (виділена потужність не менш 150 кВт на 1000 м²); оптико волоконні канали зв'язку; високошвидкісні ліфти провідних світових

виробників (з гарним освітленням, вентиляцією, зручною системою використання); достатній рівень освітлювальної арматури; природна освітленість; висока якість матеріалів, використовуваних в оздобленні приміщень; наземні й підземні паркінги, здатні розмістити автомобілі працівників і орендарів бізнес-центру; керування здійснює профільна компанія; обов'язкова наявність кафе для орендарів і обслуговуючого персоналу.

Офісні будинки класу «А» готові прийняти орендарів на сто відсотків; орендарям, як правило, надається набір офісних меблів або можливість скористатися послугами дизайнера для гарного й зручного розміщення.

Бізнес-Центри класу А загалом зводять у ЦПЗ, а об'єкти, побудовані за її межами, розташовуються, як правило, на перетинанні великих автомагістралей міста з гарною транспортною доступністю.

Іншим варіантом формування ринку офісних приміщень класу А є реконструкція й удосконалення будинків, що відносяться до більш низького класу. При реконструкції девелопери особливу увагу звертають на місце розташування будинку, оскільки, насамперед, місце визначає його клас. Якщо є відповідний об'єкт у потрібному місці, то наступним кроком є його фізичне й моральне відновлення. При цьому особлива увага приділяється інфраструктурі об'єкта, оскільки рівень її розвитку також визначає віднесення будинку до бізнес-центру вищого класу.

Більш половини бізнес-центрів класу А, розташованих у ЦПЗ, мають загальну площу до 10 тисяч м².

Найпоширеніший засіб телекомунікацій у Києві є оптико волоконні комунікації (вони присутні в абсолютній більшості бізнес-центрів класу А). Також поширені виділені лінії internet і можливість установки необмеженої кількості телефонних ліній. Така перспективна послуга, як система супутникового зв'язку досі великого поширення в бізнес-центрах не отримала.

ІНФРАСТРУКТУРА. Сьогодні пред'являються особливі вимоги до систем, що забезпечують життєдіяльність об'єкта. У цей час технічні можливості дозволяють створювати єдину інтегровану систему безпеки об'єкту (або декількох об'єктів) нерухомості - це система відеоспостереження, система контролю-доступу, турнікети, системи охоронної й пожежної безпеки.

Якісна інфраструктура бізнес-центру сприяє формуванню ефективного ділового середовища офісного будинку, дозволяє створити бізнес-центр, який відповідає міжнародним стандартам. До обов'язкових опцій інфраструктури, без яких неможливо повноцінне функціонування ділового комплексу, звичайно відносять центральну рецепцію й банкомати, а також ресторан або кав'ярню. Залежно від площі, розташування й загального іміджу об'єкта можлива поява додаткових послуг, таких як відділення банку, фітнес-центр, служба доставки

квітів, салон краси та т.п. Як правило, подібні допоміжні об'єкти пропонуються девелопером, якщо будинок орієнтований на компанії високого рівня.

Наявність спеціалізованої керуючої компанії є одним із критеріїв класифікації офісних будинків. Залучення професіоналів допомагає власникам у вирішенні багатьох проблем, пов'язаних з експлуатацією комерційної нерухомості. Фахове керування безпосередньо позначається на фінансових показниках об'єкта й гарантує його успішність. У цей час вимоги орендарів до офісних центрів вже включають такий пункт, як професійне керування об'єктом. На сьогоднішній день не завжди офісний будинок, заявлений як клас А, відповідає цьому рівню. Так, одним з найпоширеніших недоліків офісних будинків класу А є неефективне планування: надто масивні сходи й атріуми, які також оплачуються орендарями поряд з орендованими приміщеннями. У будинках які проектували раніше - переважно кабінетне планування або планування змішаного типу, що суттєво обмежує маневреність потенційних орендарів в організації внутрішньо офісного простору.

До інших конструктивних "промахів" при будівництві офісів можна віднести недостатню кількість ліфтів, недостатні по своїй місткості паркінги, ненадійне забезпечення електроенергією, погані системи вентиляції й кондиціонування.

Що стосується реконструйованих особняків в історичному центрі, то основна їхня частина попадає в категорію В, тому що будинку класу А повинні мати площу не менш 5 тисяч м², а розміри особняків набагато менше. В особняках, як правило, немає професійного керування й відповідній класу інфраструктури й комунікацій. Крім того, загальноприйнята класифікація офісів по класах має на увазі наявність у будинку складного інженерного устаткування: системи кондиціонування, пожежогасіння, бойлерної та т.п., особняки за технічним оснащенням суттєво простіші.

Крім того, що об'єкти інфраструктури покликані забезпечити комфорт перебування співробітників у будинку, наявність грамотно підібраної і якісної інфраструктурної складової забезпечує, поряд з іншими факторами, привабливість і потрібність конкретного об'єкту офісної нерухомості в довгостроковій перспективі. Питання збалансованості орендованої площі й об'єктів інфраструктури повинні вирішуватися ще на етапі розробки концепції проекту.

У будинку класу А, згідно з міжнародною класифікацією офісних будинків, крім кафетеріїв/ресторанів, повинні ще бути як мінімум дві складові – як правило, це відділення банку й невеликий магазин, але нерідко мова може йти й про хімчистку, газетний або квітковий кіоск, туристичне агентство, квиткова каса й т.п. На вітчизняному ринку поки немає таких прикладів, але на

Заході інфраструктура великого офісного проекту може включати навіть дитячий садок.

ЗАЛЕЖНІСТЬ ІНФРАСТРУКТУРИ ВІД ФОРМАТУ Й РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТУ. Серед найпоширеніших об'єктів інфраструктури в офісних центрах: пункт громадського (і/або корпоративного) харчування, відділення банку, банкомат, пункт обміну валют, магазин, фітнес-центр, спортклуб, конференц-зал, прес-рум, перукарня, хімчистка, магазин канцелярських товарів, нотаріус, аптека, пункт продажу авіа- і з/д квитків, центр перекладів, готель і т.п. Набір інфраструктури в кожному центрі, насамперед, повинен залежати від масштабності проекту (загальної й орендованої площі), його розташування (у діловому центрі міста, на окраїні або за межами міста), транспортної доступності, формату об'єкта (окремий бізнес-центр, бізнес-парк, офісний центр у складі багатофункціонального комплексу); передбачуваного складу орендарів.

В офісних будинках ділової частини міста, яка в Києві є ще й історичним центром, немає необхідності в розміщенні будь-яких форматів закладів громадського харчування, оскільки вони перебувають у безпосередній близькості. Проте, наявність цього сегмента інфраструктури завжди буде конкурентною перевагою для існуючих офісних центрів.

Припустимо, для успішного функціонування офісного центру на Хрещатику наявність розвинутої інфраструктури зовсім не обов'язкова, адже співробітники можуть просто вийти з будинку й знайти всі необхідні служби поблизу, у той час як для центру, розташованого на Лівому березі, такі служби, як пункт харчування, пункт продажу канцелярських товарів та інше, є необхідністю.

При організації інфраструктури в бізнес-парках необхідно звертатися до закордонного досвіду, тому що для вітчизняного ринку це новий формат. Співробітництво з операторами інфраструктури, так само як і у випадку з офісними центрами, розташованими в центрі міста, буде більш успішним за умови спільної роботи вже на стадії розробки концепції, які також необхідно враховувати на стадії проекту. Особливо це стосується приміщень, що приділяються для закладів громадського харчування, де важливими є технічні параметри організації простору. Розрахунки не офісних площ і їх заповнення лягає на плечі девелопера, який, виходячи не тільки з технічних можливостей і особистих побажань, повинен урахувати потреби кінцевих орендарів. Розв'язати такі питання можна разом з потенційним оператором, у якого є досвід роботи в офісних будинках. Участь у проекті оператора інфраструктури, що має достатній досвід і репутацію на ринку надаваних послуг, на ранньому етапі може бути дуже корисно для девелопера. Подібне співробітництво може

стати основою висновку в майбутньому договорі на лояльних умовах оренди.

Зараз діючі офісні центри ризикують згодом стати менш привабливими для орендарів, деякою мірою через відсутність такої конкурентної складової, як сучасна інфраструктура.

ІНЖЕНЕРНІ ОСОБЛИВОСТІ: вентиляція й кондиціонування(центральна система кондиціонування, припливно-витяжна вентиляція), електропостачання (перша категорія), опалення (центральне), пожежогасіння (сплінкерна система пожежогасіння), кількість ліфтів (чотири), телекомунікації (до послуг орендарів пропонується повний комплекс телекомунікаційних послуг).

Охорона офісного центру здійснюється висококласними фахівцями, що мають великий досвід у цій сфері. Будинок оснащений технічними засобами безпеки: відео-моніторинг периметра, охоронна сигналізація, система контролю доступу.

Усі ці системи їх зв'язку й загальна об'ємно планувальна структура будинку повинні зв'язуватися між собою починаючи зі стадії передпроектної пропозиції з урахуванням на стадії проект.

Література

1. Moscow research forum. Классификация офисной недвижимости 2006 http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/clas_off_Msk.pdf.
2. Крумелис Ю.В., Маркус В.В. Оцінка офісної нерухомості. Журнал «Практика оцінки», 2007, №1
3. Державний класифікатор будівель і споруд. ДК 018- 2000
4. JakobKrauel CORPORATION BUILDINGS. Links 2008
5. Класифікація офісних приміщень Києва затверджена. Журнал „Commercial Property”, 3(7), 2004.

Анотація

Розглянуто принципові основи формування офісних будівель в умовах України.

Ключові слова: проектування, офіс, будівля.

Аннотация

Рассмотрено принципиальные основы формирования офисных зданий в условиях Украины.

Ключевые слова: проектирование, офис, здание.

Annotation

Of principle bases of forming of office buildings are considered in the conditions of Ukraine

Keywords: planning, office, building.