



Марк Смит /
Mark Smith

Обустройство офиса в кризис

Марк Смит, управляющий директор Sunbury Heights Group

❖ Никто не хочет платить за отделку и оснащение офиса больше, чем это действительно необходимо – сегодня это абсолютно очевидно. Но в то же время многие решения, вполне оправданные в то время, когда их принимали, сейчас могут сделать вас заложником нецелесообразно дорогого дизайна или местоположения офиса. Попробуем выявить и описать ловушки, которых следует избегать, затеявая процесс отделки, а также рассказать, как оптимизировать затраты, если дизайн-проект процесс уже завершен.

Чтобы избежать лишних затрат, не стоит выбирать офис в состоянии shell&core, специфической формы и дизайна или имеющий технические ограничения. Например, такое ограничение, как низкая нагрузка на пол, потребует конструктивного усиления и может добавить десятки тысяч долларов к стоимости проекта.

Кроме того, составленный собственником перечень указаний для арендаторов часто включает определенные материалы, которые арендаторы должны использовать при отделке помещения. Нередко этот перечень обязателен к исполнению, и, подписывая договор аренды, вы соглашаетесь с перечисленными в нем требованиями. Недавно крупный иностранный банк подписал договор, обязывающий установить жалюзи и светильники определенного образца и использовать в дизайн-проекте конкретный вид мрамора. Не проведя предварительной оценки этих вынужденных затрат, арендатор после подписания договора аренды обнаружил, что требуемое оборудование и материалы (некоторые из которых, к слову, изготавливаются и доставляются более трех месяцев) добавляют к стоимости отделки офиса около \$250 тыс. Остерегайтесь подобных «волчьих ям» – следует заметить, что чаще они встречаются в зданиях, принадлежащих западному собственнику.

Перед тем как вы перейдете к завершающей стадии переговоров об аренде, ваш менеджер проекта и управляющий издержками должны изучить технические характеристики здания и выявить и оценить потенциальные финансовые обременения. Обнаруженные дополнительные статьи затрат необходимо включить в приложение к договору аренды. Это гарантирует, что технические аспекты будут соблюдены, а вам не придется переплачивать за перенос и переустановку того, что оказалось не на месте.

Все это, конечно, предполагает, что вы еще на ранней стадии выработали четкое понимание, каким должен быть ваш

офис. При этом, однако, не забывайте о том, что позже вам может понадобиться гибкость и пространство для вариаций – ваш дизайн-проект не должен лишать вас возможности что-то менять.

Арендуя по московским ценам площади, которые используются менее чем на одну пятую рабочего времени (такие, например, как конференц-зал и переговорные), вы должны четко понимать, сколько стоит каждое из собраний в этих помещениях. Безусловно, гибкий дизайн позволит вам, например, использовать для встреч и собраний общее пространство. И если привлечь к про-

быть сертифицированы для местного использования. Кроме того, к выбору импортных материалов необходимо подходить разумно, чтобы не столкнуться с трудностями при их установке и дальнейшей эксплуатации.

Управляющий проектом должен взять архитектурный и инженерный дизайн-проекты и изучить их на предмет целесообразности и эффективности использования материалов – оценить их доступность в данном регионе, наличие локальных дилеров, складов поблизости, а также общую стоимость поставки, установки и использования.

покрытия, вентиляторных доводчиков, осветительных приборов, потолков, жалюзи, сантехники более экономичными вариантами. При этом, конечно, нельзя забывать о том, что скупой платит дважды.

На какой же стадии необходимо прибегнуть к оптимизации затрат? Предположим, архитектор или дизайнер принимает во внимание ограничения стоимости, установленные клиентом, а также ограничения, связанные с импортом, сертификацией и доступностью материалов на российском рынке. Тогда первый аудит затрат следует провести

❖ По мере того как финансовый кризис усугубляется, каждому из нас необходимо все более внимательно относиться к затратам и неоправданным издержкам в проектах. Тщательно планируя, управляя затратами, вы, скорее всего, удержите расходы на оснащение офисного пространства в рамках запланированного бюджета, что в текущей экономической ситуации важно для любой компании.

екту опытного архитектора, можно сэкономить десятки тысяч долларов арендных платежей.

Если ваш архитектор знает, какие материалы наиболее эффективны с точки зрения затрат и не требуют долгой доставки из других регионов, это также гарантирует заметное снижение затрат. При возможности нанимайте международного архитектора с твердой репутацией, но удостоверьтесь, что у него есть локальное представительство или партнер, чтобы материалы подбирались с учетом местной специфики. Даже безупречно выполненный и эстетически выдержанный дизайн может оказаться весьма непрактичным для реализации в Москве. Все материалы, используемые в проекте, должны быть сертифицированы местными органами сертификации. Многие материалы приходится доставлять из-за рубежа, но они также должны

Анализ стоимости проводят для того, чтобы в случае необходимости предложить замену материалов и оснащения, которая, не разрушив замыслов архитектора и не снизив качества конечного результата, обеспечит выполнение перечисленных задач. Строго говоря, замена стеклянных перегородок панелями из крашеного гипсокартона не относится к задачам оптимизации затрат: в этом случае кардинально меняется замысел архитектора и конечный вид офиса. Необходимость значительного пересмотра дизайн-проекта зависит от того, насколько эффективно удастся сэкономить, не прибегая к радикальным изменениям дизайна.

Типичные предложения по оптимизации затрат могут включать, например, замену мрамора керамической плиткой, стеклянные элементы в рамках так называемых безрам, замену дорогого коврового

после завершения эскизного проекта. Если же опыт архитектора недостаточен, или он не знаком с местным рынком, или же дизайн-проект делает строительная компания, тогда во избежание радикального пересмотра проекта необходимо проводить анализ затрат еще раньше.

По мере того как финансовый кризис усугубляется, каждому из нас необходимо все более внимательно относиться к затратам и опасности неоправданных издержек в наших проектах. Тщательно и благоразумно планируя, управляя затратами, принимая во внимание перечисленные выше соображения, вы, хотя и не сможете гарантированно уберечься от любых рисков, скорее всего, удержите затраты на оснащение офисного пространства в рамках запланированного бюджета, что в текущей экономической ситуации важно для любой компании.

©IRLe

Office Fit-Outs in a time of Crisis – A Brief Guide to Value Engineering

Mark Smith,
Managing Director,
Sunbury Heights Group

❖ It is a truism that no-one wants to pay more for their office fit-out than they absolutely have to. What is less obvious though is that many decisions that seem prudent at the time they are made can actually lock you into a high-cost location or design. This article aims to identify what are the pitfalls to avoid when commencing the design and fit-out process and how to conduct a rational and results-orientated value engineering exercise on a design that has already been produced.

Looking first at decisions to avoid – choosing shell-and-core office space with specific design or technical restrictions is one of the prime causes of avoidable expenditure. Design restrictions such as low floor weight loadings for instance, which necessitate the use by the tenant of structural reinforcement, can add tens of thousands of dollars to the cost of finishing the space.

Similarly, the tenants manual provided by the landlord often lists specific materials he wants tenants to use in the fit-out. These are often compulsory and in signing the lease you agree to their use. One large foreign bank recently signed a similar lease, committing them to use blinds, lights and marble of a particular type in the office fit-out.

Without having priced these beforehand, the tenant signed a lease, later to find that these materials (some of which had an order and delivery period of over 3 months) added nearly \$250,000 to the cost of their fit-out. Be aware of these pitfalls – some are even more common in 'Western' owned and managed buildings than they are in local stock.

Before you get involved in advanced lease talks therefore you should have your project and cost manager review the technical infrastructure for the building to highlight potential fit-out and engineering cost commitments.

The findings of this review should be adapted and included in a technical appendix to the lease agreement so as to ensure you are getting the technical infrastructure you've been promised and don't have to pay extra later to put things in place you should have received as standard.

All of this assumes, of course, you have developed at an early stage a good understanding of the space you'd like to take. In doing this, always be aware of the flexibility you might later require and how good design can assist you in planning for change.

Conference room space is typically used by companies only 18% of the time. Renting space at Moscow prices to be used for only 18% of the time should lead you to assess exactly how much each meeting using those facilities costs. Surely a much more flexible design would enable you to

value engineering exercise. The challenge of value engineering is to suggest substitutions that meet the objectives stated above while maintaining the design intent of the architects and the likely quality of the finished product. Swapping out glazed partitions for painted gypsum board is not

tion company does the design then earlier cost reviews are vital if abortive redesign work is to be avoided.

As the financial crisis deepens and spreads its tentacles across the world all of us need to be mindful of cost levels and the danger of cost overruns in projects of

❖ One large foreign bank recently signed a lease committing them to use blinds, lights and marble of a particular type in the office fit-out. Without having priced these beforehand the tenant later found that these materials added nearly \$250,000 to the cost of their fit-out.

use shared or cooperative space for meetings. Employing a good architect with experience in this field could save tens of thousands of dollars in rent costs.

The use of an architect who knows which materials are cost effective and easily available locally can also help achieve major cost reductions. Employ an international architect of repute by all means but ensure as a minimum that they have a local partner or branch which will specify all materials.

Even the best produced and aesthetically pleasing design could prove impractical to build in Moscow. All materials specified in the design need to have local certification. Materials cannot be imported unless they have been certified for local use. Many materials will have to be imported in any case but a judicious choice of those materials can speed up delivery, reduce costs and ensure that the local craftsmen, who will be charged with installing and maintaining them, can do so with the minimum of difficulty.

A good project and cost manager will take an architectural and engineering design and review every material therein, checking on local availability, the presence of local dealers, stocks held in the vicinity and the overall costs of supply and onward maintenance. This study comprises the

technically a value engineering task – changing as it does the design intent of the architects and the likely look-and-feel of the finished office.

Whether the results of the value engineering process yield enough savings to satisfy budgetary demands is determined by whether more fundamental design revisions are necessary.

Typical value engineering suggestions include the substitution of ceramic for marble tiling, framed glazed partitions for frameless, reducing the specification of carpet tiles, the brand of fan-coil units, changing ceiling types, lighting specifications, sanitarywear and blinds. While a value engineering exercise can't challenge the (in any case indisputable) maxim that 'you get what you pay for', it does allow you to maintain design intent and agreed layout while being able to sometimes drastically reduce fit-out costs.

At what stage should a value engineering exercise be conducted? Assuming the designer or architect has taken account of the clients cost limitations and importation, certification and availability restrictions on the Russian market then a value engineering study can be scheduled at first after the completion of the scheme design stage. If the architect is international or inexperienced or if a construc-

this type. Careful and prudent project and cost management, involving some of the value engineering steps detailed above, won't inoculate you against every risk but it will certainly help ensure that the fit-out costs you face end up being no more than you have initially budgeted. cIRIe

http://www.cre.ru/

www.cre.ru

здесь
Станислав Сметана
ВЫХОДИТ
он-лайн

commercial
RealEstate
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ WWW.CRE.RU