

*Качественное
обновление
Когда и как?*

ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ?



- ✓ PE - брендинг
- ✓ PE - позиционирование
- ✓ PE - менеджмент
- ✓ PE - брокеридж
- ✓ PE - инжиниринг
- ✓ PE - девелопмент

*PE -
КОН -
ЦЕП -
ЦИЯ ?*

В КАКОЙ СИТУАЦИИ МЫ СЕЙЧАС?



- *Рынок коммерческой недвижимости Москвы молод - ему около 20 лет*
- *Наши лучшие здания были построены в течение последних 10-ти лет*
- *Срок службы основных технических систем – около 10 – 15 лет*
- *В ближайшее 10-летие многие собственники столкнутся с необходимостью не только модернизации, но и капитального ремонта*
- *Что является «двигателем» для начала ре-концепции и модернизации?*

А КАК У ДРУГИХ?

Пример – квартал La Defense в Париже

- 46 зданий выше 90 м
- 26 из них построено в период 1970 – 1985 годов
- 40% из них подверглись реконструкции уже в конце XX века
- Почти все на данный момент подверглись технической модернизации
- 2006 – 2019 объявлена новая программа «РЕНОВАЦИЯ»



НЕ ИЗМЕНЯЕМЫЕ

- *Высота между перекрытиями*
- *Нагрузка на перекрытия*
- *Шаг колонн*
- *Количество эвакуационных выходов*

ВОЗМОЖНО ИЗМЕНЕНИЕ

- *Техническое оснащение*
- *Дизайн и отделка*
- *Назначение помещений*
- *Планировки*

Что важно для клиентов?



Безопасность

Комфорт и удобство

Гибкость и возможность трансформации

Соответствие корпоративным требованиям

Соответствие техническим требованиям

Лояльность и понимание собственника

Что важно для собственника?



Своевременное финансирование

Офисное здание в Москве

10 лет отсутствовало
финансирование на ремонт и
обслуживание

Требуется значительные
вложения на устранение
дефектов

Требуются вложения на
модернизацию

Все необходимо выполнить в
течение одного года

Разумное использование средств

Бизнес-центр в центре Москвы

Требовалась замена кровли

Требуется значительные Был
закуплен высококачественный
материал

Укладка производилась с
нарушением технологии

В результате протечек
возникли претензии от
арендатора и дополнительные
затраты

Планирование деталей

Офисная башня + БЦ

Проблемы технического
исполнения

(система ливневой
канализации)

Дизайнерские «находки»,
которые приводят к
дополнительным затратам

Вопросы безопасности

Пример – обновление Бизнес-Центра



Площадь помещений – 10 000 кв. м

Помещения сдаются в состоянии «turn-key»

Срок эксплуатации ремонта – 10 лет

Задача: полное обновление всех покрытий, замена дверей, увеличение арендуемого пространства за счет помещений общего пользования.

Арендаторы остаются в помещении

Срок выполнения работ – 10 месяцев

- 1. Замена дверей – ночное время*
- 2. Замена ковролина и потолочных плит – поэтапно, с вечера пятницы до воскресенья, работы по уборке – ночью накануне рабочего дня*
- 3. Покраска стен/возведение новых – строго в выходные дни*
- 4. Замена кухонь – поэтапная, чтобы арендаторы могли пользоваться имеющейся кухней*
- 5. Большая общая зона с панорамными окнами была трансформирована в офисное помещение в течение новогодних каникул.*

Спасибо!