

## Вера Сецкая в GVA Sawyer: многофункциональный проект в Финляндии. Что применимо к российской действительности?

Проекты, связанные с реконцепцией объекта и редевелопментом, представляют для девелопера одновременно наибольший профессиональный интерес и наибольшую профессиональную сложность. Возможности лежат в возрождении уникальной архитектуры и стилистики таких объектов, а значит, в достижении их уникальной маркетинговой привлекательности. Ограничения связаны с техническими особенностями таких объектов, сложностью и высокой стоимостью работ по реконструкции. Работа над концепцией такого объекта - плод усилий целой группы разноплановых специалистов, задача которых создать уникальный для рынка продукт, занимающий собственную нишу. GVA Sawyer многие годы активно занималась консалтингом в сфере редевелопмента объектов, а теперь имеет и собственный девелоперский опыт. В этом выпуске «Люди в проектах» Вера Анатольевна Сецкая, Президент GVA Sawyer, партнер, поделится опытом компании в этом направлении и расскажет о проекте в Финляндии, аспектах и подходах к его осуществлению, которые применимы к российской действительности.



— В чем заключается идея проекта, реализованного компания GVA Sawyer в Финляндии?

— **Комплекс зданий бывшего вагоноремонтного завода, расположенного в центральной деловой зоне Хельсинки, является интереснейшим образцом так называемого кирпичного стиля, присущего промышленной архитектуре второй половины 19-го - начала 20-го века. Креативно выложенный рельефный нештукатуренный кирпич, витражные окна со световым фонарем вдоль всей крыши, высокие, более 10 метров в высоту стены по всему объему комплекса общей**



**площадью 26 000 м2 - это те элементы, которые диктуют архитектурный стиль, функционал и маркетинговую концепцию объекта после реконструкции. Идея проекта — реконцепт промышленного комплекса и редевелопмент его в**

многофункциональное пространство, позволяющее генерировать и поддерживать потоки людей фактически круглосуточно.

Здание было выкуплено нами с группой английских и американских партнеров у финской компании VR, аналога российского РЖД. Архитектурная привлекательность и техническое состояние строений, безусловно, сыграли роль, но не явились решающим фактором при принятии решения о покупке. **В основе финансовой модели лежит залоговая стоимость актива, позволяющая кредитоваться в банке сразу после покупки объекта**, поток доходов от арендаторов, уже существующих в здании, удовлетворительное техническое состояние объекта, а также будущая маркетинговая концепция. Здание расположено в динамично развивающемся районе города, где идет активное офисное и жилищное строительство, обеспечивающее в будущем достаточное количество посетителей комплекса. Также, в связи с активно ведущимся в районе строительством, город взял на себя обязательство по реконструкции значительной части дорожной сети и обновлению городских инженерных коммуникаций, к которым подключен наш комплекс. **До покупки объекта была достигнута договоренность с городом о возможности строительства новых зданий офисного и гостиничного назначения с примыканием к существующему объекту после окончания его реконструкции, что увеличивает ценность актива.**

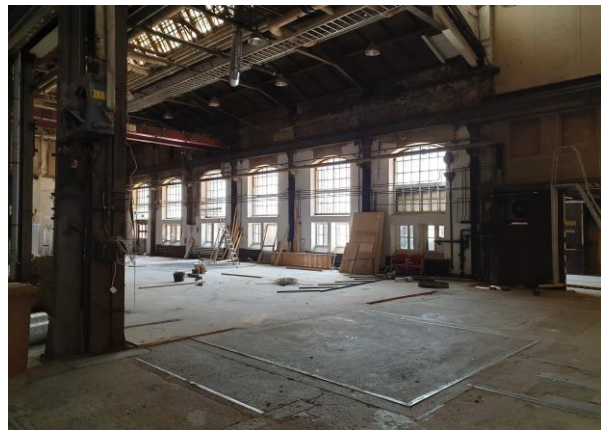
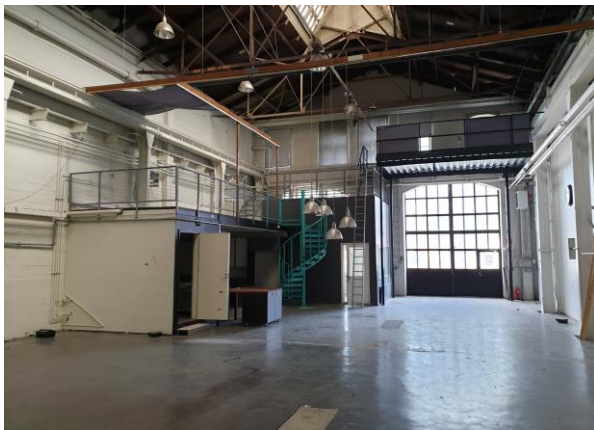


— Как происходило практическое осуществление проекта? С какими сложностями пришлось столкнуться?

— К разработке архитектурной концепции была привлечена международная компания АНР, имеющая огромный опыт по всему миру по созданию многофункциональных пространств. Маркетинговая концепция создавалась



партнерами с участием местных консалтинговых агентств, брокеров, а также с использованием наработанных местных контактов. **Один из партнеров в проекте – бывший посол США в Финляндии Брюс Орек**, человек с обширными контактами, уважаемый игроками рынка. Комплекс зданий образует по форме букву П, что позволяет логично разместить объекты разного функционального назначения внутри здания с отдельными входными группами. **Коммерческая идея проекта – обеспечить круглогодичную и фактическую круглосуточную работу комплекса за счет диверсификации функций.** Локация объекта и его архитектурно-пространственное решение позволили включить в концепцию следующие функциональные элементы – гастро-рынок с сопутствующими точками питания; мини-пивоварню и алко-маркет; супермаркет; помещения для проведения публичных мероприятий и шоу; помещение театра, которое создается специфически под Финский Национальный театр, и уже взято театром в аренду; специально акустически подготовленное помещение для проведения музыкальных мероприятий; два тематических брендованных бара; площадка, оборудованная для игры в Padel (аналог большого тенниса); открытые летние веранды и фуд-корты.



Практическое осуществление проекта оказалось сложным. Здание построено в 1903 году и является памятником архитектуры. Любые работы не только в части фасада и остекления, но и внутри идут **при строгом согласовании с городским департаментом охраны памятников.** По непонятной причине город требует сохранить промышленные заводские элементы - балки, консоли, внутренние проемы, ворота – в том виде, как они существовали раньше. Город требует полной имитации, элементов остекления в тех местах, где они подлежат замене. Каждое стекло, составляющее отдельный витражный фрагмент крыши, в свою очередь, состоит из определенным образом состыкованных элементов маленького размера, в виде решетки. И технически, и финансово воссоздание таких фрагментов – проблема. **Мы были вынуждены спроектировать и практически создать три вида новых секций, чтобы город выбрал устраивающий подход и утвердил его.**

Отдельный дорогостоящий вопрос – создание систем пожаробезопасности в соответствии с нормативами, привязанными к количеству посетителей. Существующие в здании системы не выполняют городские требования по пожаробезопасности.



## ЛЮДИ В ПРОЕКТАХ

Еще до покупки здания мы обнаружили, что все водостоки засорены, канализационные системы не работают, но в полном объеме проблема была диагностирована уже на этапе выполнения проектных работ после покупки. Объемы работ и их стоимость оказались намного выше, чем мы предполагали.

Мы всегда планировали поэтапную реконструкцию зданий по мере заключения арендных договоров с операторами. Это сложно и в плане создания общих инженерных систем под арендаторов, и в плане получения разрешений на проведение строительных работ от города на отдельных участках объекта, состыковки графиков ведения работ. Здесь мы столкнулись с временными проблемами, что не предвидели. **Каждое согласование в Финляндии идет по понятному только городским властям графику, в неспешном регламенте и с многочисленными комментариями от города, часто противоречащими друг другу. Мы убедились, что во многих аспектах эта система в России работает гибче.**

В операционном плане также пришлось обучаться, несмотря на то, что у нас есть команда из местных специалистов. Например, отдельные функции внутри объекта можно запускать по временной схеме, не дожидаясь общего разрешения на строительство, но необходим отдельный набор согласований, есть ограничения по количеству людей, и каждые две недели разрешение необходимо обновлять.

Отдельно стоит упомянуть алгоритмы работы с банком. Нас кредитует шведский Collector bank. Кредитные средства выделяются на основании подписанных договоров аренды с будущими арендаторами и строго под бюджет данного подпроекта. Так, например, на прошлой неделе был подписан договор аренды с супермаркетом Lidl, и под бюджет и финмодель данного подпроекта банк выделяет средства. Этот механизм удобен и понятен, но не снимает проблему поиска финансирования работ вне помещения арендатора, необходимых для работы данного арендатора. Это общие для всех арендаторов инженерные системы, ремонтные работы фасада и входа, та же замена фрагментов крыши. Поэтому, структурирование финансирования постоянно является первостепенно задачей партнеров.

### — Какие планы по развитию проекта на ближайшую перспективу?

— Как и все в мире, мы столкнулись с проблемой COVID. Уже в марте стало понятно, что мы не сможем открыть публичные пространства для работы в мае, как планировалось. Пришлось отложить открытие летних веранд и гастромаркета и, по сути, пересмотреть всю концепцию объекта и финансовые планы по доходам.

**Наполнение объекта арендаторами и открытие его отдельных частей будет происходить постепенно в течение года.** Объект, безусловно, значим для города и в архитектурном, и в функциональном плане, так как дополнит инфраструктуру развивающегося района необходимыми элементами досуга, питания, спорта, а в дальнейшем, после завершения нового строительства, обогатит гостиничную и офисную инфраструктуру города новыми объектами.