

эксперты



Рафик Алекперов руководитель отдела по работе с клиентами Группы Компаний «ПРОПЛЕКС»

Среди множества проблем малого бизнеса одна из самых злободневных – наличие недорогого помещения под ведение деятельности. В большинстве российских городов острейший дефицит коммерческой недвижимости, поэтому арендные ставки для частных предпринимателей слишком высоки.

Для парикмахерских, аптек, магазинов и другого рода фирм подходят небольшие площади (50-300 кв. м) на первых или цокольных этажах жилых и офисных зданий. Но все современные помещения с такими характеристиками уже давно освоены. Новые коммерческие площади возводятся в недостаточном количестве даже в региональных центрах, что уж говорить о районных. Из-за высоких арендных ставок «новорожденным» фирмам квадратные метры в бизнес-зданиях не по карману. В этой патовой ситуации у предпринимателей остается один выбор – вкладывать средства в реконструкцию старых помещений.



По карману малым предпринимателям, как правило, офисная недвижимость классов «С» и «D». Это низкобюджетные деловые центры, представляющие собой здания бывших НИИ, проектных институтов, административных корпусов разорившихся фабрик. Зачастую их сдают «как есть», то есть безо всякого ремонта и плохо приспособленными для работы офиса. В таком случае деятельность фирмы неизбежно начинается с реконструкции помещений.

### **На функциональные зоны офис разграничат перегородки**

Небольшие фирмы численностью до 10-15 человек обычно ютятся в одной-двух арендованных комнатах. В зависимости от текущих потребностей, комнаты выполняют функции приемной, переговорной, бэк-офиса, мини-кухни. Поэтому одна из важнейших задач, которую нужно решить при реконструкции помещения, – разделить имеющееся пространство на обособленные функциональные зоны, чтобы сотрудники и возможные посетители не мешали друг другу. Для этих целей дизайнеры деловых интерьеров рекомендуют применять каркасные перегородки. Важным преимуществом перегородок является то, что их установку, в отличие от капитальных стен, не нужно согласовывать с БТИ и владельцами помещений, а в случае переезда каркасные конструкции легко демонтировать и перевезти на новое место.

Материал для перегородок применяют самый различный: гипсокартон, пластик, металл, МДФ, ламинированная или шпонированная ДСП, массив дерева в различных комбинациях. Причем с помощью ламинирования и полимерных покрытий к конструкциям

легко подобрать цветовой решение в соответствии с фирменным стилем компании. Перегородки могут быть непрозрачными от пола до потолка: такие конструкции будут полностью делить помещение на изолированные кабинеты. Широко используются для разделения пространства офиса и стеклянные перегородки. При них удастся сохранить зрительный контакт между сотрудниками, но в то же время телефонные переговоры одних работников не отвлекают других. Для регулирования уровня зрительного контакта между зонами применяют внутренние жалюзи. Впрочем, остекление может быть и матовым – пропускать дневной свет от окон вглубь помещений, при этом сохраняя приватность рабочих зон.

### **Сэкономить помогут новые окна**

Еще один шаг, который придется сделать малому бизнесу, если он использует под офис старое здание, – это замена окон. Как правило, в советских помещениях установлены деревянные окна как минимум тридцатилетней давности. Они свободно пропускают тепло и сквозняки и гарантированно станут для предпринимателей поводом к головной боли. Ведь малому бизнесу придется постоянно думать и о рациональном использовании тепла, за которое арендаторы платят из своего кармана. Наиболее подходящее решение для снижения затрат на тепло – установка современных окон на основе ПВХ-профилей. При этом лучше сразу брать окна с герметичными стеклопакетами и двумя-тремя контурами уплотнений, которые исключат продувание. Для климатических условий средней полосы России по теплоизоляционным характеристикам оптимальными считаются оконные системы, изготовленные из трёхкамерного ПВХ-профиля толщиной не менее 58 мм. Более дешевый вариант – приобретение оконной конструкции с однокамерным стеклопакетом толщиной 24-26 мм с внутренним энергосберегающим стеклом. Если окна офиса выходят на оживленную и шумную улицу, для повышения звукоизоляции разумно выбрать двухкамерный стеклопакет со стеклами толщиной 6 мм. Для сравнения, однокамерный обеспечивает звукоизоляцию помещения только 26 Дб, а двухкамерный – уже 34 Дб. Но наилучший эффект дает использование в составе стеклопакета одного стекла «триплекс» – у такой конструкции звукоизоляция достигает порядка 36 Дб.

Кроме того, для помещений на первом этаже, особенно с большими витринами, разумно будет установить антивандальные алюминиевые рольставни. Конечно, они не могут полностью предотвратить взлом и несанкционированное проникновение в офис или магазин, но надолго задержат злоумышленников.

### **На заметку предпринимателю:**

Что сделать, если не хватает средств на аренду в современном бизнес-центре?

1. Арендуйте помещение 30-500 кв. м в бизнес-центрах класса «С» и «D».
2. Разграничьте каркасными перегородками функциональные зоны офиса - приемную, переговорную, бэк-офис, мини-кухню.
3. Чтобы не переплачивать за отопление, сразу установите пластиковые окна. Наилучшие теплоизоляционные характеристики у трёхкамерного ПВХ-профиля

толщиной не менее 58 мм.