



АВТОР:
Сергей Акинфиев, Tratio

ПРЕВРАЩАЕМ ОФИСЫ В ЛОФТЫ

КРИЗИС 2008 ГОДА ЗАСТАВИЛ ИНВЕСТОРОВ КАРДИНАЛЬНО ПЕРЕСМОТРЕТЬ СТРАТЕГИИ: ПРЕДЛОЖЕНИЕ В КОММЕРЧЕСКОМ СЕГМЕНТЕ НАЧАЛО ОПЕРЕЖАТЬ СПРОС, ВЛАДЕЛЬЦАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИШЛОСЬ ПОДСЧИТЫВАТЬ УБЫТКИ. ОДНИМ ИЗ НАИМЕНЕЕ ЗАТРАТНЫХ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫХ СПОСОБОВ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ ОКАЗАЛОСЬ ПРЕВРАЩЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В КВАРТИРЫ И АПАРТАМЕНТЫ ДЛЯ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ СДАЧИ В АРЕНДУ ИЛИ ПЕРЕПРОДАЖИ.

Редевелопмент офисов стал настолько масштабным, что в некоторых европейских странах были приняты законы, которые регламентируют и упрощают перепланировку подобного рода. Наиболее показателен пример Великобритании, где в 2013 году правительство утвердило трехгодичную программу, позволяющую домовладельцам трансформировать нежилые помещения в дома и квартиры без предварительного согласования с органами местного самоуправления (так называемую Permitted Development). Результат превзошел все ожидания: по примерным оценкам Британского совета по офисам (British Council for Offices), только за 2014 год в жилой фонд было переведено около 570 тыс. м² офисных площадей – в три раза больше, чем с 2000-го по 2011-й. Программа была признана успешной и в 2015-м получила статус постоянной.

По словам ведущего специалиста агентства Longrad, партнера Tranio в Великобритании Романа Григорьева, в настоящее время редевелопмент пустующих офисных помещений в жилые по-прежнему актуален. «Некоторое время назад в этой сфере наблюдался кратковременный спад, вызванный опасениями девелоперов по поводу возможного закрытия программы Permitted Development в мае 2016 года, но как только она была продлена, вернулся прежний темп. В отдельных районах, например в Кройдоне, перепланировка приобрела такой размах, что ситуация изменилась на прямо противоположную: доля вакантных офисных площадей снизилась, арендные ставки выросли. Впрочем, это никак не затронуло спрос на лофты, которые из-за дефицита жилых помещений в любом случае остаются востребованными».

Если говорить об особенностях британского редевелопмента, то к его плюсам относятся





отсутствие бюрократических препон, минимальные затраты на строительство и стабильный доход (15–25% в год). Минусы – снижение стоимости переделанного здания, что затрудняет его перепродажу по большей цене – это означает некоторый проигрыш обычным проектам в конкурентной борьбе.

Закон, аналогичный британскому, был принят и в Испании, где с 2010 по 2013 год из-за кризиса закрылось более 12 тыс. предприятий. Единственным спасением для владельцев коммерческой недвижимости стал быстрый и беспрепятственный редевелопмент в апартаменты, которые затем выставлялись на продажу или сдавались в аренду. Именно поэтому в октябре 2013 года испанский Верховный суд (Tribunal Supremo) дал владельцам офисных и промышленных помещений официальное право на самостоятельную и не требующую дополнительных согласований перепланировку объектов (при условии, что она не будет иметь негативных последствий для здания и не причинит неудобств соседям).

Британский и испанский прецеденты знакомые, но отнюдь не единственные в своем роде. Так, по данным крупнейшего американского

Муниципальные власти не горят желанием отдавать офисы в редевелопмент: жилая недвижимость приносит в казну меньше налогов, чем коммерческая

аналитического агентства в сфере коммерческой недвижимости CoStar, тема редевелопмента актуальна для по меньшей мере половины офисного рынка США. Речь идет не только о колыбелях лофт-индустрии – нью-йоркских Манхэттене и Бруклине, но и о крупных городах центральной части страны и Восточного побережья, таких как Канзас-Сити (Kansas City), Сент-Луис (St. Louis), Милуоки (Milwaukee) и Кливленд (Cleveland).

Те же тенденции наблюдаются в мегаполисах практически по всему миру: так, в австралийском Сиднее, согласно отчету Colliers International, в 2015 году в квартиру был превращен каждый пятый офис категории В и С, а в Москве в лофты переделывают целые бизнес-центры («Царская площадь», «Пресня Сити» и «Савеловский Сити»).



MPIRES 2016

Moscow's Premier International Real Estate Show

Крупнейшая выставка зарубежной недвижимости в Экспоцентре

Москва / 28-29 октября 2016

ТОЛЬКО ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Более 30 стран

Тел.: +7 (495) 725-7701 | www.mpires.ru | info@vpiexpo.ru

ВСЯ ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ОДНОМ МЕСТЕ!



Перевод бывших офисных помещений в квартиры и апартаменты — проекты, которые приносят прибыль, быстро окупаются и становятся все популярнее у инвесторов со всего мира.

Три причины, по которым стоит задуматься о перепланировке офисов в жилье.

1. Это прибыльно. Как правило, промышленные или офисные помещения на «горячем» рынке стоят намного дешевле, чем квартиры или дома сопоставимого размера. Допустим, бывшая типография площадью 500 м² в лондонском Тоттенхэме обойдется покупателю в \$1,34 млн, а особняк вдвое меньшей площади, расположенный неподалеку, будет стоить в два раза дороже. Даже если заложить в смету редевелопмента максимум затрат (от расходов на стройматериалы до оплаты юридического сопровождения сделки), прибыль от продажи объекта с лихвой покрывает все расходы.

2. Это востребовано. Типичные обитатели лофтов — успешные бизнесмены, студенты и молодые бездетные пары. Всех этих людей объединяет заинтересованность в постоянном или временном жилье рядом с работой в центре города. Многих из них привлекает уникальный дизайн

бывших офисов и складов. Перепланировка отнимает намного меньше времени, чем возведение с нуля, а лофты с их высокими потолками, большими окнами и просторными комнатами дают любителям эклектики и индустриального стиля отличный шанс придумать интерьер «для себя». Кроме того, иногда подобный редевелопмент позволяет решать социальные вопросы: скажем, в Германии бывшие офисы передельваются в общежития для беженцев.

3. Это быстро окупается. Если офисная, складская и промышленная недвижимость в крупнейших городах Европы и США при доходности около 5—7% в год окупается арендой в среднем через 15 лет, то доходность на собственный капитал от проектов Added Value, в том числе редевелопмент офисного здания и его перевод в жилой фонд при примерных сроках реализации 18—36 месяцев (в зависимости от объема работ и наличия всех необходимых разрешений), достигает 15—30%.

При переводе коммерческой недвижимости в жилой фонд необходимо помнить несколько важных моментов.

1. Утвердить проект на муниципальном уровне. Первое, с чем сталкиваются застройщики в процессе согласования, — градостроительные нормы. Ограничения по количеству жилых помещений на гектар, план развития города, куда может не вписаться перестроенное здание, местные законы (в той же Испании власти запрещают перепланировку, если здание находится в промышленной зоне) и т.д. К тому же муниципальные власти не всегда горят желанием отдавать офисы в редевелопмент: как правило,





МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Компания aigroup приглашает принять участие в московской международной выставке зарубежной недвижимости Moscow International Property Show, которая пройдет 11-12 ноября 2016 г. в ТВК «Тишинка», по адресу: г. Москва, Тишинская пл., 1.

11-12 ноября 2016

Ноябрь 2016

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
| 28 | 29 | 30 | | | | |

aigroup

www.ai-group.ru

+7 495 777-25-77



жилая недвижимость приносит в городскую казну меньше налогов, чем коммерческая, а масштабная перепланировка готовых офисных зданий в многоквартирные дома (допустим, в рамках нескольких кварталов) часто требует изменения социальной инфраструктуры.

2. Согласовать перепланировку с соседями.

Редевелопмент офисов в жилые квартиры — сложный процесс, который касается всего здания целиком, а в некоторых случаях затрагивает и соседние дома. Во избежание непредвиденных расходов или судебных тяжб следует сообщить о предстоящих работах всем соседям. То, как вы будете это делать, зависит от законодательства страны и даже конкретного города, в котором намечены работы. И если, к примеру, в Мадриде соседей достаточно просто поставить в известность о грядущей перепланировке, то в Барселоне придется каждому из них разослать по заказному письму с контактной информацией и описанием проекта, после чего ждать ответа и надеяться, что никто не будет возражать. Именно из-за отсутствия проблем с арендаторами редевелопмент нежилых


Перевод офисных помещений в квартиры и апартаменты — проекты, которые приносят прибыль, быстро окупаются и становятся все популярнее

недвижимости намного более удобен, чем перепланировка уже функционирующего жилого дома.

3. Перевести здание из одной категории в другую с юридической точки зрения.

Во многих странах использование офиса в качестве жилого помещения запрещено на законодательном уровне. Помимо запрета на прописку это означает целый ряд дополнительных ограничений: в той же Испании нельзя сдавать такие помещения в аренду. Так что нужно юридически грамотно оформить перевод здания из нежилого фонда в жилой. Детали процедуры варьируются в зависимости от страны, но обычно она включает три основных этапа: сбор необходимых документов, согласование перепланировки в местном департаменте

по строительству и перерегистрацию права собственности.

4. Убедиться, что здание отвечает всем санитарно-техническим нормам. Прежде чем недвижимость получит статус жилой, она должна пройти экспертизу на соответствие санитарно-техническим нормам. Помимо обязательных работ по проведению в новый дом коммуникаций застройщик должен соблюсти целый ряд требований: от установки вентиляции и систем противопожарной безопасности до обеспечения шумо- и теплоизоляции. И описанные выше достоинства лофтов рискуют легко превратиться в недостатки. В частности, помещения могут оказаться слишком просторными, чтобы получать достаточное количество естественного освещения, а стены — не пройти проверку на допустимый уровень пропускаемого шума. Особенно остро этот вопрос встает в странах, придерживающихся концепции зеленого строительства (например, в Германии, где с начала 2016 года действуют новые стандарты в области энергоэффективности для жилой недвижимости). 



Хочешь в Репу?!

Мы проводим более **25** мероприятий в год и объединяем более **2500** специалистов рынка недвижимости!

WOW AWARDS

Премия по рекламе
www.wards.ru

ФИНАНСЫ
ВМЕСТЕ
ПОИДЕМСЯ

Финансовый Форум
forum-finance.ru

JOY
JOURNALIST
OF THE YEAR
IN REAL ESTATE

Премия для журналистов
joyrepa.ru

**MARKETING
REALESTATE
FORUM**

Форум по маркетингу
www.wards.ru/forum

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
СРЕДА
Repa
ВЕЩАЮЩИЕ

Серия мероприятий
«Девелоперская среда»

Правительство Москвы
— Диалог
с инвестором

Серия мероприятий
с Правительством Москвы
dialogmascow.ru

**EASY
MON
DAYS**
Repa

Серия мероприятий
«Легкий понедельник»

Repa

Сайт сообщества: repa-rs.ru
Неформальное общение:
facebook.com/groups/reparp

получители REPA

Сити XXI век

МОРТОН

ЭТАЛОН • ИНВЕСТ

партнеры REPA

URBAN
DEVELOPMENT

ГЛАВСТРОЙ
DEVELOPMENT

Rossmils