



СТАРЫЙ ДОМ ПРЕСТИЖА НЕ ИСПОРТИТ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Наложив запрет на новое строительство в центре Москвы, власти города предложили девелоперам взяться за реконструкцию исторических зданий с их дальнейшим использованием. Понятно, что в новых условиях инвесторам не остается ничего другого, кроме как принять предложение чиновников. Причем эксперты говорят, что при грамотном подходе обновление старины способно приносить очень неплохой доход.

Власти пошли дальше разговоров и предоставили реальные преференции девелоперам, решившим взяться за восстановление изношенной старины. Минувшей зимой столичная администрация утвердила новую схему реставрации ветхих зданий, признанных памятниками истории и культуры. Согласно документу, инвестор, выигравший на аукционе право реставрации здания, получает его «в неудовлетворительном состоянии» в аренду на 49 лет и платит рыночную ставку до окончания реставрационных работ. После того как инвестор представит в департамент имущества Москвы акт приема реставрационных работ Мосгорнаследием,

ставка снизится до символической суммы 1 руб. в год за 1 м² и останется такой все время договора.

Недобросовестным инвесторам в соответствии с постановлением грозит штраф, который будет составлять сумму рыночной арендной платы за полгода. В договоре помимо назначения зданий и охранных предписаний указываются также сроки реставрации — не более пяти лет. Первый аукцион по новым правилам был проведен в последних числах апреля. На торги были выставлены три особняка: городская усадьба Морозовых XVII–XIX веков на Николоямской улице (площадь 828 м²), жилой дом купца Баулина



Любители особняков любят декларировать, что главное для них – престиж и преемственность традиций, а инвестиционный потенциал и комфорт вторичны. Но есть в этом заявлении большая доля лукавства

на той же улице (705 м²) и главный дом городской усадьбы XVIII–XIX веков в Подсосенском переулке (993 м²).

На право реставрации зданий претендовали почти 20 участников. В результате ставка годовой аренды за дом купца Баулина выросла со стартовых 3,55 до 16 млн руб., аренда усадьбы Морозовых увеличилась с 5,27 до 13,79 млн руб., усадьба в Подсосенском переулке «сдалась» за 20 млн руб. (при начальных 6,5 млн).

Назначение всех трех зданий — социально-культурное и административно-хозяйственное. Как пояснили в департаменте имущества Москвы, после реставрации в этих помещениях могут разместиться музеи, галереи, представительские офисы и т.д. В департаменте отметили, что пока не планируется

выставлять на торги здания жилого назначения, в том числе предназначенные под гостиницы и апартаменты.

Так что девелоперов, которые специализируются на жилье, преференции обходят стороной. Но скорее всего это ненадолго — следующая порция «пряников» для инвесторов-реставраторов не заставит себя ждать. И дело здесь вовсе не в душевной доброте столичных властей, а в трезвом расчете и экономии. Реставрация исторических зданий, находящихся на балансе города, — одна из затратных и постоянно растущих статей расходов. Для сравнения: на эти цели из бюджета Москвы в 2011 году было выделено 800 млн руб., в 2012-м — уже 1,8 млрд руб. А с привлечением инвесторов в эту сферу власти смогут решить сразу две проблемы: сохранности

Реконструкция старинных зданий под квартиры и апартаменты и без каких-либо чиновничьих льгот привлекает немало инвесторов. Элитное жилье в центре города всегда востребовано, а в условиях ограниченного предложения вкупе с запретом на новое строительство повышенный спрос на особняки гарантирован как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей. Уже сегодня в центре Москвы реализуется около десяти проектов реконцепции и реконструкции исторических зданий, которые должны превратиться в современные жилые дома и комплексы апартаментов



Инвестор, выигравший на аукционе право реставрации здания, получает его «в неудовлетворительном состоянии» в аренду на 49 лет и платит рыночную ставку до окончания реставрационных работ

В зависимости от размера и расположения исторических зданий в центре Москвы стоимость 1 м² колеблется в диапазоне \$7-30 тыс. Сдаются они, как правило, без отделки

архитектурных памятников и обеспечения девелоперов площадками — как говорится, и овцы целы, и волки сыты.

Причем, как утверждают эксперты, реконструкция старинных зданий под квартиры и апартаменты и без каких-либо чиновничьих льгот привлекает немало инвесторов. Элитное жилье в центре города всегда востребовано, а в условиях ограниченного предложения в совокупности с запретом на новое строительство повышенный спрос на особняки гарантирован как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей. Уже сегодня в центре Москвы реализуется около десяти проектов реконструкции и реставрации исторических зданий, которые должны превратиться в современные жилые дома и комплексы апартаментов. И с каждым годом этих проектов будет все больше. Если место и формат выбра-

ны правильно, это сулит солидные прибыли девелоперам.

По словам управляющего партнера компании IntermarkSavills Дмитрия Халина, разница в исходной стоимости исторического здания и выручки от продажи апартаментов и квартир после его реконструкции может составлять до 250%. Спрос на подобное жилье весьма активен: покупателей находят как компактные студии площадью 30–40 м², так и полнометражные квартиры, в том числе площадью 250–300 м². Весомая доля покупок в подобных проектах приходится на частных инвесторов, что свидетельствует об их инвестиционном потенциале. При этом риски таких вложений зачастую даже ниже, чем при покупке новостроек, так как сам реконструированный объект уже существует, а все правоустанавливаю-





щие документы оформлены на компанию-застройщика.

В зависимости от размера и расположения исторических зданий в центре Москвы стоимость 1 м² колеблется в диапазоне \$7–30 тыс. Сдаются они, как правило, без отделки. Это обусловлено высокой степенью индивидуальности исторических особняков — трудно угадать стиль, который понравится будущим владельцам. К тому же, как уже отмечалось, значительная доля покупателей — инвесторы, которые не хотят нести дополнительные расходы, связанные с отделкой, а стремятся получить быструю отдачу от вложенных средств.

Однако при всей своей привлекательности проекты реконструкции и реконцепции имеют ряд специфических особенностей, которые для неподготовленного девелопера могут обернуться значительными убытками.

«Нельзя не учитывать, что даже реконструированный особняк по своим характеристикам сильно уступает новостройкам. Это касается и технического оснащения, и эффективности планировки (выше потеря площадей), — рассказывает директор департамента продаж

элитной недвижимости компании Penny Lane Realty Александр Зиминский. — К минусам можно отнести и отсутствие подземного паркинга, а он крайне важен для недвижимости в высоком ценовом сегменте. Кроме того, в большинстве случаев реконструкция старого здания обходится дороже, чем строительство нового (минимум на 20%)».

Еще одно существенное ограничение — исходная высота потолков в реконструируемом здании, которую весьма непросто увеличить до необходимых для элитного жилья стандартов (3,2–3,4 м). К тому же у многих зданий нет собственной придомовой территории, а значительная часть потенциальных квартир будет иметь проблемные виды из окон.

В значительной степени уровень доходности проекта зависит от состояния и статуса здания. «Если особняк имеет особую архитектурную ценность, то процесс усложняется, — продолжает Александр Зиминский. — В этом случае допускается только реставрация здания, и владелец обязан восстановить первоначальный вид фасадов вплоть до оттенков дерева и штукатурки, нельзя менять

«Реконструированный особняк по своим характеристикам сильно уступает новостройкам. Это касается и технического оснащения, и эффективности планировки. Минус и в отсутствии подземного паркинга»





После того как инвестор представит в департамент имущества Москвы акт приема реставрационных работ Мосгорнаследием, ставка снизится до символической суммы 1 руб. в год за 1 м²

ни конфигурацию комнат, ни детали интерьера. Недопустимы любые изменения в конструкции здания: не разрешается отказываться от деревянных конструкций в пользу металлических, делать бетонную заливку перекрытий и т. д. Восстановление здания должно вестись с применением технологий и материалов, которые использовались изначально — в XVIII–XIX веках. Кроме того, к реставрации памятника архитекту-

провод, не говоря уже об установке системы «умный дом».

В общем, подбор объектов для реконцепции в жилье — работа ювелирная и требующая учета нескольких десятков технологических и маркетинговых факторов. Однако и результат при грамотном подходе окупит все старания и затраты.

Любители особняков любят декларировать, что главное для них — престиж

С привлечением инвесторов в эту сферу власти смогут решить сразу две проблемы: сохранности архитектурных памятников и обеспечения девелоперов площадками – как говорится, и овцы целы, и волки сыты

ры невозможно привлечь любую строительную компанию — только организацию, специалисты которой имеют лицензию на проведение реставрационных работ. Проживание в таком доме будет весьма проблематичным, поскольку скорее всего в нем не разрешат устанавливать кондиционеры, проводить водо-

и преемственность традиций, а инвестиционный потенциал и комфорт вторичны. Но есть в этом заявлении большая доля кокетства и лукавства: уж кому как не истинным ценителям знать, что исторические особняки никогда не падают в цене, поскольку каждый из них — объект эксклюзивный. **ДН**