

ДОМ

Престиж дороже затрат

Исторические объекты имеют ограниченный набор функций

ПАМЯТНИКИ

Администрация Петербурга постепенно распродает на торгах здания-памятники. Пока большей частью их покупателями становятся арендаторы этих же объектов. Желающих приобрести исторические объекты со стороны в Петербурге пока не так много — владение зданием, на которое наложены серьезные ограничения, — удовольствие не из дешевых, позволить его себе могут только очень состоятельные компании. Затраты на реконструкцию исторического объекта как минимум дороже на 50%, чем при обычной реконструкции.

Работа со зданиями-памятниками и объектами культурного наследия — это особая деятельность, налагающая на девелопера большую долю ответственности. Разница в затратах при реализации проектов реконструкции таких сооружений, как говорят девелоперы, может достигать до 40–50%, в зависимости от того, насколько сложны и объемны предметы охраны. Это связано с тем, что по сравнению со строительством увеличиваются затраты на реставрацию и на реконструктивные мероприятия. Также увеличиваются сроки согласования проекта и удорожаются решения инженерных и транспортных характеристик.

Все памятники делятся на федеральные и региональные. Федеральные памятники требуют согласования в Москве, что увеличивает сроки. Также могут появляться затраты, которые на самом начальном этапе не видны, потому что пока не составлена реставрационная смета, оценить реальные затраты невозможно.

Локация накладывает обязательства

Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент», рассуждает: «Необходимо понимать, что в историческом центре Петербурга не так много неохраняемых зданий. И если компания ориентирована на работу в этой локации, то она понимает и принимает все существующие ограничения. Такова специфика работы в историческом центре города».

Он считает, что если до середины 2008 года на рынке были инвесторы, готовые работать в центре из-за имиджа, не учитывая возможности приспособления зданий, то сегодня ситуация изменилась. В первую очередь просчитывается коммерческая составляющая объекта, его экономическая эффективность.

«Если объемно-планировочные показатели здания позволят разместить там офис или гостиницу с хорошими видовыми характеристиками и минимальными потерями коммерческой площади, то имиджевые плюсы становятся особенно очевидными и способными перекрывать расходы на реконструкцию. Конечно, имиджевая составляющая существенно повышает и



Участники рынка полагают, что вложения в реконструкцию особняка князя Кочубея на Фурштатской улице не окупят себя и через 15 лет

инвестиционную привлекательность объекта. Сегодня крупные компании стремятся разместить свои офисы в историческом центре Петербурга в зданиях с современной комфортной инженерией и богатым историческим прошлым. Статусная локация позволяет компаниям подчеркнуть свою значимость и приверженность традициям. Таким образом, офисные и гостиничные функции таких помещений являются наиболее перспективными. Особенно ценным и привлекательным выглядит объект реконструкции, которому вернули его бывшее функциональное назначение. Здесь возникает сразу ряд преимуществ: для города — отдана дань прошлому и восстановлена историческая функция здания, для девелопера — повышается инвестиционная привлекательность проекта, для потребителя — появляется возможность увидеть воссозданное архитектурное наследие, — говорит господин Абрамов. — К примеру, в рамках создания многофункционального комплекса «У Красного моста» на набережной реки Мойки, 73–79, мы работаем с четырьмя строениями, одно из которых является объектом культурного наследия регионального значения (дом №73 — здание торгового дома «С. Эдлерс и К. Схефальс» 1907 года) и три — выявленными объектами культурного наследия. В разработку зонирования площадей легли результаты масштабного исследования. Реконструи-

руемый комплекс зданий на Мойке обретет былую функциональность, и, помимо возвращения первоначального вида фасадам зданий, будут воссозданы утраченные архитектурные детали: световой фонарь и купол со шпилем. На сегодняшний день уже полностью восстановлен атриум, завершены работы по установке основных конструкций купола и ведется его остекление. В доме №73 будут расположены видовые рестораны и торговая галерея. В остальных зданиях — офисные площади класса А и апартаменты».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St.Petersburg, отмечает, что далеко не под все функции можно приспособить здание-памятник: «Гостиницу поселить в памятнике проблематично, поскольку гостиничная планировка представляет собой коридорную систему с относительно небольшими номерами. Очень многие памятники — это здания «дворянского» типа с анфиладной планировкой, большими проходными комнатами, которые приспособить под гостиницу затруднительно без глубокой внутренней реконструкции. Что же касается офисов, то это возможно, но чаще всего речь идет, как правило, о представительских офисах. В этом случае местоположение и антураж здания «перевешивают» критерии рациональности и эффективности планировочных решений».

Михаил Бузулуцкий, директор по маркетингу и прода-

жам «Главстрой-СПб», напротив, считает, что современное использование памятников истории и культуры в имиджевых целях подходит для отелей категории пять звезд, отелей-бутиков или уникальных дизайнерских проектов. «В иных случаях ценовая политика отеля не способна оправдать затраты. Для офисных центров расположение в здании-памятнике не всегда является плюсом, так как ограничения зачастую сказываются на возможности технического оснащения и на комфорте использования. Поэтому, как правило, в этом сегменте реализуются представительские офисы или офисы крупных компаний», — говорит господин Бузулуцкий.

Надежда Тодыкова, директор отделения АН «Итака», также полагает, что размещать офисные помещения в здании-памятнике — идея не вполне удачная. Только крупные компании могут позволить себе взять на баланс и провести реконструкцию такого объекта под свой офис. «Гостиница — более привлекательный вариант, за рубежом такое практикуется довольно часто, ведь к эксплуатации зданий-памятников там относятся более практично. В связи с этим у многих иностранных туристов возникает вопрос, почему такие здания используются в Петербурге только для музейного посещения, находятся на балансе государства и часто не окупают себя. Взять хотя бы Константиновский дворец. Этот

комплекс включает и музей, и гостиницы, и концертные залы, не говоря уже о том, что половина дворца — это действующая государственная резиденция. Такие архитектурные памятники привлекают туристов со всей страны и мира. Однако в других странах пошли дальше: там можно не только любоваться такими достопримечательностями, но и стать, хоть и ненадолго, их гостем. В России подобные тенденции только начинают появляться», — говорит госпожа Тодыкова.

А Олег Вохрин, руководитель службы эксплуатации UK BlackStone Keeping Company, вообще считает, что под офисные функции памятник приспособить нельзя: «Офис организовывать в памятнике истории не получится, так как будут нарушены нормы и климатические условия для рабочих мест, установленные по ГОСТ 30494, ГОСТ 12.1.005, СанПиН 2.1.2.1002 и СанПиН 2.2.4.548, а также потребуются увеличение мощности энергоснабжения. Но интересен подход к гостинице для представительского класса. В данных апартаментах возможно проживание и проведение встреч».

Факт охраны объекта КГИОП не играет первостепенной роли, гораздо важнее — масштаб ограничений: затрагивают ли они какие-то небольшие элементы дома или квартиры (скажем, камин, раковина, лепнина на стене) или масштаб ограничений настолько велик, что, скорее, накладыв-

ает ограничения по развитию всего здания, его фасадов, внутренних перекрытий.

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International, впрочем, полагает, что для реконструкции и редевелопмента памятников архитектуры нужен коммерческий интерес, а он может появиться в ответ на создание условий для развития бизнеса. «Город физически не может содержать такое количество музейных объектов, для этого необходимо участие бизнеса. В среднем здание в центре города может стоить \$1000–4000 за квадратный метр, в зависимости от его состояния и месторасположения. Лучшие такие здания покупать целиком — в этом случае объект будет полностью контролироваться его собственником. Основные цели таких покупок — под собственные нужды (например, компании, приобретающие особняки для размещения своих представительских офисов) либо с целью дальнейшего девелопмента таких объектов. Объем инвестиций в реконструкцию зависит от технического состояния здания», — говорит господин Казанский.

Все зависит от предмета охраны Директор департамента консалтинга и оценки NAI Besag Санкт-Петербург Игорь Лучков считает, что реализация проекта реконструкции памятника истории и культуры может быть в разы дороже, чем реконструкция здания,

не являющегося памятником. «Хотя, безусловно, все зависит от самого памятника. Например, если необходима только реконструкция фасада здания без каких-то серьезных архитектурных элементов стоимость этих работ не будет сильно отличаться от стоимости реконструкции объекта, который не является памятником, в центральной части города», — отмечает господин Лучков.

Михаил Бузулуцкий говорит, что в одном здании предметом охраны могут быть ограждение лестницы, витраж, лепной декор, а в другом памятнике — объемно-планировочное решение или стены и перегородки. В последнем случае реконструкция обойдется значительно дороже, так как предмет охраны позволяет минимум действий и методов.

Виктор Фролов, директор направления коммерческого строительства компании STEP, говорит, что наличие охранного статуса у объекта в центре города на стоимость реализации проекта не влияет. «То есть затраты на реконструкцию здания-памятника федерального или регионального значения сопоставимы с затратами на его снос и строительство на его месте нового объекта. Гораздо важнее для инвестора окупаемость проекта, которая зависит непосредственно от конечного заказчика. Например, при создании гостиницы инвестор в первую очередь оценивает, какого оператора он сможет привлечь. Любой отельный оператор имеет очень жесткие стандарты по планировке помещений, и не каждое здание в центре города может ему подойти. Поэтому инвестору выгоднее строить отель с нуля, что позволит привлечь любого оператора, а значит, и быстрее окупить свои затраты. Таким образом, наличие охранного статуса хоть и дает имиджевые плюсы, но не отражается на сроке окупаемости проекта», — говорит господин Фролов.

Неизмеримое Игорь Лучков считает, что статус памятника влияет и на ставку аренды. Если собственник сдает в аренду помещение памятника, то стоимость аренды возрастает на 10–20% в сравнении с обычным зданием. «Но нужно не забывать и о том, что после реконструкции памятники нуждаются в дальнейшем поддержании их состояния, что требует новых затрат», — напоминает Игорь Лучков.

Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer, рассуждает: «Престиж вообще достаточно сложно измерить в деньгах. Особенно престижность размещения локальных компаний, к тому же недавно созданных. Вопрос ведь в том, что та или иная компания просто не может сидеть в офисе низкого класса. Да, это может быть дорого (как просто по аренде, так и по стоимости эксплуатации), неудобно для сотрудников

(например, далеко от метро, но зато с видом на Неву), да и охрана памятника накладывает неудобства (особенно с реконструкцией инженерных сетей). И тем не менее принимается вот такое решение. Вообще, офис в историческом здании — это во многом предмет роскоши, а экономика пользования предметами роскоши не позволяет оперировать понятиями расходов-доходов».

Татьяна Яблокова, руководитель направления консалтинга компании Praktis CB, предлагает рассматривать приспособление памятников под современную функцию на конкретном примере: «Если взять особняк князя Кочубея на Фурштатской улице, то его реконструкция заняла около трех лет, а сумма затрат составила чуть меньше \$5000 за квадратный метр. Особняк восстанавливался по планам архитектора здания. И в ходе реконструкции были воссозданы фасады и интерьеры, элементы декора, которые были утрачены или полуразрушены в XX веке. Сейчас здание используется в качестве площадки для проведения торжеств и мероприятий. При продвижении данного объекта активно используется тот факт, что здание, интерьеры и убранства полностью реставрированы. Но, на мой взгляд, затраты не окупят себя и через 15 лет».

Госпожа Яблокова напоминает, что с 2008 года на рынке были завершены объекты в исторических районах застройки Петербурга, где были соблюдены обязательства по сохранению объектов, предусмотренные КГИОП и КГА, но сами здания изменились до неузнаваемости (вторая очередь отеля Corinthia, Stokmann, Marriott Courtyard — Center West/ Pushkin Hotel, Rezidor SAS Sonya, Taleon, DK им. Капринова, Red Star Hotel).

«Это говорит о том, что инвесторы, которым достался объект культурного наследия или здание в охранной зоне застройки, стремятся к уменьшению охранных ограничений, преследуя цели снижения затрат и уменьшения сроков реконструкции. А вложения частного инвестора в памятник с многочисленными ограничениями целесообразны только в том случае, когда основной бизнес обеспечивает значительно большую доходность или в случаях, когда необходимо подчеркнуть факт социальной ответственности. Подобным образом поступали структуры «Газпрома», крупные банки и пр. Также известны случаи предоставления исторических зданий правительством города компаниям, осуществляющим крупные инвестиционные проекты, как, например, было с компанией «Реновация-СПб», которой было предоставлено здание на наб. Кутузова, 22, при выполнении условий по реставрации особняка», — делится наблюдениями Татьяна Яблокова.

РОМАН РУСАКОВ

SOCIAL REPORT
ЛИЦА ГОРОДА

ВЫХОД ПРИЛОЖЕНИЯ — 28 МАРТА
ФОРМАТ — А3
РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ С ПЕТЕРБУРГСКИМИ
СТРАНИЦАМИ ГАЗЕТЫ «КОММЕРСАНТЪ»

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ: (812) 325 85 96



ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОЕКТ
ИЗ СЕРИИ ЦВЕТНЫХ ТЕМАТИЧЕСКИХ
ПРИЛОЖЕНИЙ BUSINESS GUIDE
К ГАЗЕТЕ «КОММЕРСАНТЪ».

SR ЛИЦА ГОРОДА —
РЕЙТИНГ САМЫХ ЗНАЧИТЕЛЬНЫХ
РУКОВОДИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.

