

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Особняковый период

Домовладение

Санкт-Петербург — город великолепных дворцов и уникальных особняков. Когда-то они поражали роскошью, а сейчас многие из них находятся в плачевном состоянии. И тем не менее эти здания нельзя не заметить. Кого-то они просто восхищают, у кого-то пробуждают желание приобрести их. Но с этим как раз возникают сложности.

Штучная работа

В Петербурге, для которого характерны четкие градостроительные планы и плотная брендмаузурная застройка, особняки не получили широкого распространения. «В качестве немногих примеров особняковой застройки можно привести, пожалуй, территорию Каменного острова, которая развивалась как рекреационная зона и до настоящего момента сохранилась в качестве таковой», — говорит Полина Яковлева, руководитель отдела элитной недвижимости компании «Knight Frank Санкт-Петербург».

«Петербургские особняки привлекают для средних и крупных компаний», — отмечает Игорь Горский, директор по развитию Bescar Realty Group. — Особняки, которые не находятся под защитой государства и не являются федеральным имуществом, можно купить при условии сохранения интерьеров и внешнего облика. Каждому зданию, имеющему архитектурную ценность, выдается охранная грамота КГИОПа (городской комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. — «Б»-«Дом»).

Еще в апреле 2004 года КГИОП Санкт-Петербурга подготовил список памятников, которые будут приватизированы в первую очередь. В него вошли 26 объектов. В их числе дворец великого князя Алексея Александровича на набережной Мойки, усадьба Вяземских в Осиновой роще, дача Юсуповой в Пушкине. Но дальше дело не пошло.

Особняки являются штучным товаром на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. В продаже периодически появляются особняки, но чаще это инвестиционные предложения — собственник продает объект, подлежащий реконструкции и требующий больших капиталовложений (например, на Каменном острове — дача Е. К. Гаусвальда 1898 года постройки). Обычно это здания общей площадью от 1 тыс. кв. м, минимальная стоимость квадратного метра составляет \$5 тыс. (в зависимости от состояния объекта). Основные

места расположения особняков — Центральный, Петроградский и Василеостровский районы. «Особняки — это высококачественная недвижимость», — подчеркивает господин Горский. — Она ценна с точки зрения инвестиций. Кроме того, особняки могут дорого стоить, если имеют вид из окон на воду. Кстати, особняки, как правило, не продаются открыто, их можно купить через знакомых или через риэлтерскую компанию на заказ. Такие сделки, как правило, не афишируются. Исключение — покупка особняка на аукционе Фонда имущества. Аукцион — хорошая возможность приобрести особняк для крупной компании. Кроме того, поскольку три четверти особняков находятся в собственности государства, основным игроком в скором времени станет именно Фонд имущества».

Одна из недавних сделок — покупка ООО «Триумф плюс» на торгах Фонда имущества здания, построенного архитектором Прияниниковым, и земельного участка на Каменном острове за 143 млн рублей.

Под жилье и для коммерции

Особняки небольшой площади могут приобретаться под жилье, но такие случаи довольно редки. «В основном такие объекты используются для коммерческих целей, так как они являются идеальным вариантом для устройства там представительств крупных компаний, банков и других финансовых структур, для которых размеще-

ТРИ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПОКУПКЕ ОСОБНЯКА В ПЕТЕРБУРГЕ

Правового характера: здание, скорее всего, после революции было передано общественной организации. А у них не всегда все было хорошо с правоустанавливающими документами. Потом была приватизация. Возможно, в план приватизации не вошел какой-то флигель или объект на территории особняка. Поэтому может оказаться, что в составе купленной недвижимости есть помещение, являющееся федеральным имуществом. Нужно обязательно уточнить, нет ли на территории объекта ГО и ЧС, так как это федеральная собственность;



Дача Юсуповой в Пушкине готовится к приватизации. ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

ние в особняке — вопрос престижа. Невозможность перепланировки таких зданий и отсутствие парковок рядом с ними не позволяют использовать их под бизнес-центры. К тому же зачастую требуется последующая реконструкция и реставрация приобретаемого особняка, а это связано с дополнительными затратами», — объясняет генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость» Сергей Дроздов.

«Среди реализованных проектов можно отметить дачу П. С. Петровой на Каменном острове, построенную по проекту Г. Прейса. Проект реконструкции дачи, расположенной на набережной Малой Невки, предполагал полное восстановление исторического облика и основных планировочных элементов здания. Реставрационное решение позволило восстановить уникальный проект на Каменном острове, отвечающий современному техническому уровню, функциональной специфике этого участка Петербурга и его ландшафтной характеристике», — рассказывает Полина Яковлева.

наличие охранного свидетельства КГИОП: иногда в особняках сохраняется старая мебель, на которую накладываются ограничения;

техническая экспертиза: многим особнякам около 120 лет — у них возникли проблемы с фундаментом, несущими стенами, кровлей и т. д. Кроме того, техническая экспертиза может дать разрешение на надстройку мансард на внутриворонках частях особняков (но так, чтобы это не искажало внешний вид фасада), если имеется положительное заключение КГИОП.

Данные Bescar Realty Group

порядок договоры с естественными монополистами, провести реконструкцию и продать профилирующему инвестору. Доходность такой операции может достигать 25%, однако задний с интересным местоположением для коммерческой функции на торги попадает немного. Можно расселить жилое здание, а затем перевести его в нежилой фонд. Этот процесс может растянуться на год и более и, несмотря на малое количество квартир, застопориться в любой момент из-за завышенных требований жильцов.

Возможен спекулятивный подход, когда приобретаемое здание не реконструируется, а проводится его предпродажная подготовка — приводится в порядок юридическая база и договоры с естественными монополистами, делается анализ технического состояния, анализ наилучшего использования. На этом можно получить 10% прибыли. Уменьшают инвестиционную привлекательность особняков обременения КГИОПа, из-за которых невозможна эффективная планировка и сильно возрастают затраты на реконструкцию, вследствие чего сроки окупаемости вложений в особняки часто превышают десять лет.

«Большинство покупателей особняков ориентировано на арендный бизнес, а не на размещение собственного бизнеса, и поэтому жестко лимитировано по срокам окупаемости проекта, которые сегодня в Санкт-Петербурге составляют для офисного сегмента шесть-семь лет, для гостиничного — семь-восемь лет. Сегодня наша компания рассматривает приобретение одного из зданий вблизи Невского проспекта для удержания его в собственности в качестве доходного объекта или перепродажи с пакетом документов. Анализ существующих обременений — а от них не свободно ни одно здание в историческом центре — склоняет нас ко второму пути», — говорит исполнительный директор Praktis Consulting & Brokerage Юлия Дровяникова.

По данным Bescar Realty Group, 95% покупок особняков, зарегистрированных сейчас в Петербурге, — это покупки для нужд компаний, причем отечественных покупателей приблизительно столько же, сколько иностранцев. «Наши шустрее, а иностранцы достаточно взвешивают и медлительны. У них много согласований, они избегают риска. Иностранцы компании иногда перекупают особняки, когда российская компания уже сделала всю реставрацию», — рассказывает Игорь Горский.

Новодельное княжество

Есть еще один способ обзавестись особняком — купить новодел в черте города. Сей-

час в Петербурге реализуется два таких проекта — один в жилой, другой в коммерческой недвижимости. Жилой проект — это дворцово-парковый ансамбль «Северный Версаль» в районе Лакты, реализуемый ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг». Инвестиционная стоимость проекта оценивается в \$150 млн. Дворцово-парковый ансамбль строится на участке площадью 14 га на берегу Лахтинского разлива, на границе с Юнтоловским заказником. Это 50 дворцов и особняков площадью от 350 до 950 кв. м на участках от 15 до 40 соток. Здания выполнены в стиле барокко и классицизм с использованием лепного декора. Они являются миниатюрными копиями уже существующих памятников архитектуры.

Второй проект — особняки под офисы. Реагируя на спрос, некоторые застройщики включают в проекты офисные особняки. Так, компания «Возрождение Петербурга» включила в свой проект «Парадный квартал» несколько офисных особняков класса А площадью до 5 тыс. кв. м. Ориентируясь на арендный бизнес, компания рассчитывает на продажу каждого особняка одному владельцу для размещения представительского офиса. Эксперты считают, что в сегменте особняков спрос на собственность больше, чем на аренду. Это отчасти подтверждается динамикой арендных ставок и цен продажи. Если арендные ставки за год в офисном сегменте выросли лишь в пределах инфляции и колебаний курса валют, то цена продажи офисного метра — на 25%.

Кроме того, в Санкт-Петербурге можно приобрести отдельно стоящие здания советской постройки, бывшие доходные дома и административные помещения. Как правило, эти объекты находятся в крайне ветхом состоянии и требуют значительных вложений. Располагаются они чаще всего в спальных районах. Кроме того, могут возникнуть сложности с оформлением таких зданий в собственность. Стоимость особняков советского периода составляет в среднем \$2 тыс. за кв. м.

«Предложение по особнякам крайне ограничено, а спрос крайне высок. При этом заявки на подбор помещений поступают не только из Петербурга, но и из Москвы и других городов России. Только удовлетворить этот спрос очень сложно: срок экспозиции ликвидных объектов короткий, а остальные помещения являются не слишком привлекательными для покупателей в связи с изношенностью», — поводит итог Сергей Горбунов, руководитель отдела компании «Мизаль—Санкт-Петербург».

Павел Никифоров

на Вернадского

Ее условия:

- Первое: современный дом, но не где-нибудь, а на западе Москвы.
- Второе: роскошная квартира с панорамным остеклением.
- Третье: собственный детский сад и школа.
- Четвертое: фитнес с бассейном.
- Пятое: парк для прогулок и пробежек.
- Шестое: каток.
- Седьмое: живописный водоем.
- Восьмое: дельфинарий.
- И девятое.... заповедник с забавными зверушками!

Или я живу здесь, или...

Лучшее для лучших

721-1000

КРУГЛОСУТОЧНО

Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте WWW.7211000.RU