

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Старое по-новому



Дом №13 по Кривоарбатскому переулку: один из первых примеров частной реконструкции

сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 1)

Проект был реализован в короткие сроки. На данный момент в продаже находятся четыре квартиры в этом доме от 64 кв. м до 250 кв. м и стоимостью квадратного метра на уровне \$11 тыс.

На сегодняшний день найти подходящий для такого инвестиционного проекта дом крайне сложно, так как на рынке их почти не осталось, а те, что есть, являются «проблемными» с точки зрения расселения. Дело в том, что сейчас проживающие в таких домах люди стали более подкованными в этом вопросе — менять свою комнату в коммуналке на однокомнатную квартиру где-нибудь в Северном Бутово они не хотят, а просят за свои квадратные метры баснословную компенсацию, — комментирует ситуацию Денис Попов. — Таким образом, цена выкупа становится очень высокой — более \$10–15 тыс. за квадрат — и, следовательно, невыгодной для инвестора». С ним соглашается и Александр Подусков, директор по продажам компании KR Properties, добавляя, что «до 2005 года, пока не вступил в силу новый Жилищный кодекс, работать с такими проектами было проще: не нужно было получать согласия всех собственников на управление всем домом и обустройство общих площадей и чердака. Введение нового ЖК значительно усложнило процесс».

С сохранением фасада

Третий вид реконструкции — это фактически снос всего дома, кроме фасадной стены, которая охраняется государством. При таком варианте появляется возможность устройства подземного паркинга и строительства фактически нового дома позади старинной фасадной стены. Получается интересный результат: с внешней стороны проект выглядит как красивый старинный дом со всеми уникальными архитектурными элементами, а внутри оказывается современный жилой комплекс.

При этом виде реконструкции квартиры имеют такую же высоту потолков, как и в исходном историческом здании, так как сами окна не позволяют девелоперу сэкономить на этом. Конечно, не обходится без того, чтобы надстроить лишние этажа для получения дополнительной ликвидной площади и улучшения финансовых показателей проекта в целом.

Примерами такой реконструкции являются ЖК «Русский модерн» на Гоголевском бульваре, 29 — реконструкция дома заканчивала ГК «Главстрой», дом №32 по Большому Афанасьевскому переулку и знаковый проект «Пречистенка, 13». В последнем сейчас в продаже остались три квартиры, предлагающиеся по цене от \$32 тыс. до \$36,5 тыс. за квадратный метр.

Реконструкция дореволюционного здания сам по себе процесс весьма сложный и затратный. В условиях плотной застройки в



Большой Афанасьевский, 32: старинный фасад с современной начинкой

центре сильно ограничено само строительное пространство, что затрудняет проведение бетонных работ, замену внешних коммуникаций. Иногда старинные здания тают в себе и «сюрпризы». Например, в Москве сохранились старинные дома, первый этаж которых может иметь высоту потолка 4–4,5 м, а второй этаж, предназначенный по традициям эпохи постройки для прислуги, — всего 2,2 м. Как отмечает генеральный директор девелоперской компании «Реставрация Н» Энвер Кузьмин, «реконструкция с сохранением только фасадной стены сопряжена с определенными сложностями, прежде всего с необходимостью согласования сохранения исторических элементов, но в итоге получается более качественный продукт. Однако с точки зрения прибыльности для девелопера поквартирный вариант реконструкции более эффективен и выгоден».

С ним соглашается и Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills: «Удельные капиталовложения в такие проекты можно оценить от \$7 тыс. до \$10 тыс. за 1 кв. м. Исходя из этого, далеко не каждый проект, гипотетически пригодный под такую реконструкцию, может окупиться. Зачастую только продажная цена подобных объектов составляет от \$10 тыс. до \$15 тыс. за 1 кв. м проектной площади. Таким образом, для реализации подобной концепции в центре Москвы средняя цена продажи квартир должна быть не менее \$20 тыс. за 1 кв. м. Мест и объектов, где этого можно достичь, крайне мало. Поэтому таких проектов не так уж много». С другой стороны, сейчас вопрос точечной застройки в центре вообще закрыт. «В этом смысле застройщику может быть интереснее и легче вложиться в реконструкцию, чем пробивать площадку под строительство у города», — добавляет Игорь Шубин, руководитель отдела городской недвижимости агентства Tweed.

Мал золотник, да дорог

С введением ФЗ-214 застройщики очень неохотно идут на дисконтирование в своих новых проектах, в связи с чем с рынка первичной элитной недвижимости исчез такой класс покупателей, как частные инвесторы. Оно и понятно, девелоперам стало невыгодно продавать квартиры в новых проектах на стадии котлована значительно дешевле, а потенциальным инвесторам стало неинтересно вследствие этого их покупать...

Однако потребность вкладывать и зарабатывать на рынке элитного жилья осталась. Поэтому многие из них сейчас обращают свой взор в сторону старинных особняков. Таких инвесторов условно можно разделить на две группы. Первую составляют те, кто предпочитает купить одну-две квартиры в небольшом дореволюционном доме в престижном районе центра — Остоженка, Пречистенка, затем на собственные деньги сделать «косметическую» реконструкцию: привести в порядок парадную, общие холлы, подъезд. В общем, навести лоск, а затем перепродать свои квартиры со значительной долей прибыльности.

Так, например, сделал топ-менеджер одной крупной банковской структуры, купив в середине 2010 года 200-метровую квартиру в историческом особняке во 2-м Обьден-



Обособия в Староконоушенном, 10/10 был расселен и реконструирован одним частным инвестором

ском переулке по цене \$13 тыс. за 1 кв. м. По его словам, на момент приобретения в доме были смешанные перекрытия и устаревшие коммуникации, а также оставалась еще одна не выкупленная такими же, как он, частными инвесторами коммунальная квартира. Наш собеседник вложил в установку нового лифта (\$30 тыс.) и отделку подъезда (\$10 тыс.). Учитывая сделанный в квартире локсовый ремонт, на сегодняшний день ее себестоимость, по его мнению, составляет \$18 тыс. за 1 кв. м. Однако при нынешней ситуации на рынке недвижимости Остоженки ее реально продать по \$22 тыс. за 1 кв. м, то есть наш инвестор зарабатывает за два года на такой инвестиции \$800 тыс.

Вторая группа — это инвесторы в небольшие исторические особняки. Зачастую сильно обветшалые, фактически развалины, но некоторые особняки в центре имеют одно важное преимущество — прилегающую территорию, находящуюся в долгосрочной аренде у города. Именно в возможности использовать и этот кусок земли кроется инвестиционная привлекательность таких объектов. Один из вариантов — ре-



Пречистенка, 13: самый дорогой реконструированный дом в Москве

конструкция такого особняка по типу 3, то есть попросту его снос и возведение на его месте отвечающего всем современным потребностям малоквартирного жилого комплекса на две-четыре семьи с собственной приватной придомовой территорией. При этом действует следующая схема: перед приобретением особняка необходимо удостовериться, что именно можно построить на данной территории. Затем особняк выкупается по цене от \$2 млн до \$6 млн, около \$1,5 млн придется потратить на различные процедуры согласования, которые к тому же займут около полутора лет. Далее следует вложить несколько миллионов в строительство нового особняка на две-четыре семьи. Зато по завершении всех процессов можно продать объект как минимум в полтора раза дороже вложенных инвестиций.

Многофункциональный особняк

Другой вариант инвестиций — это покупка особняка, в котором первый этаж будет использоваться под коммерческое назначение: сдача помещений под ресторан, салон красоты, интерьерный салон и т. д., а на втором-третьем этажах будет произведена реконструкция под жилые квартиры. Как отмечает Александр Подусков из KR Properties, «до кризиса 2008 года реконструкция таких особняков была довольно популярна среди инвесторов — их часто использовали под представительские офисы. В кризис такие покупки стали мало популярны, и в течение последних четырех лет почти не было спроса на особняки. В последнее время интерес инвесторов к подобным проектам начинает возрождаться. Единственная проблема в том, что лучшие особняки были перестроены до 2008 года. Сейчас найти хороший особняк с удобным расположением, чтобы удовлетворять требованиям клиента, довольно сложно». С ним соглашается и топ-менеджер, инвестировавший в покупку квартиры в Обьденском переулке: он признался, что на протяжении двух последних месяцев также безуспешно пытается найти подходящий особняк в районе Патриарших.

Для того чтобы такая инвестиция была для него выгодной, особняк должен иметь два-три этажа и предлагаться по \$7–9 тыс. за 1 кв. м, чтобы после реконструкции и обустройства паркинга себестоимость проекта не превысила планку в \$15 тыс. за 1 кв. м.

Таким образом, приобретение особняка с целью реконструкции и последующей перепродажи поквартирно или целиком — процесс довольно сложный. На сегодняшний день ее себестоимость, по его мнению, составляет \$18 тыс. за 1 кв. м. Однако при нынешней ситуации на рынке недвижимости Остоженки ее реально продать по \$22 тыс. за 1 кв. м, то есть наш инвестор зарабатывает за два года на такой инвестиции \$800 тыс.

Вторая группа — это инвесторы в небольшие исторические особняки. Зачастую сильно обветшалые, фактически развалины, но некоторые особняки в центре имеют одно важное преимущество — прилегающую территорию, находящуюся в долгосрочной аренде у города. Именно в возможности использовать и этот кусок земли кроется инвестиционная привлекательность таких объектов. Один из вариантов — ре-

Ольга Лактионова

28
Б. АФАНАСЬЕВСКИЙ

Переулки Арбата

Готовый Домъ
по старинным архитектурным мотивам

22-888-00
www.afanasievsky.ru

РЕКЛАМА

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

земельные участки без подряда

центральные коммуникации

Пятницкое шоссе,
40 километров от МКАД



реклама

+7 (495) 222-65-30 sokolovo.biz