

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Квартира как искусство

Растет спрос на квартиры, расположенные в объектах культурного наследия в центре Москвы. Публике, предпочитающей элитную недвижимость, теперь мало владеть квадратными метрами — ей нужна история, сохранившаяся в стенах здания. Некоторые даже рассматривают такое приобретение не только как трофей, но и верят, что это успешная инвестиция. На рынке недвижимости не разделяют этого мнения и говорят о том, что заработать на перепродаже такого жилья в нынешних экономических условиях будет трудно.

— раритет —

Кто живет в домах-памятниках

В Москве насчитывается 413 зданий жилого фонда, причисленных к объектам культурного наследия. Но многие из них остаются в плачевном состоянии и требуют реставрации. Одним из нашумевших проектов реставрации стал Дом Наркомфина в Пресненском районе столицы. Архитекторы хором говорят об этом доме как об одном из лучших примеров реставрации. Девелопер проекта гендиректор «Лиги прав» Гарегин Барсумян отмечает, что, покупая квартиру в объекте культурного наследия, жители приобретают не только квадратные метры, но историческую составляющую здания. Вдохновились этим объектом и покупатели. Господин Барсумян подтверждает: в Доме Наркомфина раскуплены все квартиры менее чем за два года, еще до окончания реставрации здания.

Жилье в этих элитных домах покупают не как семейное пространство для постоянного проживания: как правило, это далеко не первая квартира для покупателей изысканных лотов, указывает советник гендиректора Российского аукционного дома Наталья Круглова. Такое приобретение — это покупка объекта коллекционирования и способ самопрезентации, добавляет эксперт.

Как следует из данных Росреестра, многие состоятельные люди купили квадратные метры в Доме Наркомфина, одновременно приобретая публичные личности в соседи. К примеру, дом приглянулся главе холдинга «Базэл» Олегу Дерипаске: у него там куплено 35,5 кв. м. Стоимость 1 кв. м, судя по сайту девелопера проекта, составляет 1,7 млн руб. Таким образом, квартира для коллекции обошлась господину Дерипаске в 60 млн руб. Среди его соседей — один из владельцев телеканала «Дождь», Александр Винокуров. Банковские топ-менеджеры тоже разбираются во вложениях в искусство: по три квартиры купили семья вице-президента банка ВТБ Ольги Дергуновой и семья топ-менеджера банка «Тинькофф» Евгения Ивашкевича. Бывший финансовый директор инвестиционной Millhouse, бывший депутат Госдумы и по совместительству партнер Романа Абрамовича Ирина Панченко тоже приобрела недвижимость в знаменитом доме.

Впрочем, идеолог проекта Гарегин Барсумян не обижается на то, что жители этого дома в лучшем случае будут лишь изредка приводить туда гостей, а не жить там круглый год: «Если времяпрепровождение в квартире будет приносить удовольствие ее владельцам и их гостям, значит, покупка была не зря».

Не только жилье предполагает проект Дома Наркомфина. Здесь планируется сделать два отельных номера и сдавать их в краткосрочную аренду, рассказал господин Барсумян. «Мы хотим сохранить возможность любоваться этим объектом искусства всем желающим, а не только резидентам дома», — добавил он.

В бывшем доходном доме Александра Шамшина на Знаменке, 8/13 знаменитых соседей поменьше. Впрочем, там гораздо больше площади квартир и сам вариант проживания более клубный. Согласно данным Росреестра, квартиры в этом доме пользуются популярностью у семей чиновников. Так, владеет там квартирой жена бывшего министра здравоохранения России Михаила Зурабова Юлия. Жена владельца Soalco Василия Анисимова Юлия также имеет трофейную недвижимость в доме-памятнике.

Деньги в архитектурные эталоны

Сравнивать инвестицию в покупку квартиры в доме-памятнике с вложением в классические предметы искусства сложно. Вложение, к примеру, в картину малоизвестного художника может не оправдаться, если он не станет знаменитым и востребованным, говорит руководитель по продажам новостроек компании Knight Frank Константин Андришин. И хотя квартира вряд ли вырастет в цене в той же пропорции, что и работы прославленного художника, но и риск того, что цена не изменится, будет совсем минимальным, добавляет господин Андришин. Важны и сроки инвестирования: в недвижимости этот период значительно короче, говорит эксперт.

Как правило, инвестор при покупке такой квартиры рассчитывает на рост ее стоимости с целью дальнейшей ее продажи. На фоне сжимающейся экономики людей, располагающих свободным доходом, который они могут инвестировать в предметы чистого искусства, больше не становится, говорит госпожа Круглова. Поэтому выход из таких активов оказывается затруднен по макроэкономическим причинам, продолжает она.



ИРИНА ГАВРИЛОВА

Покупка жилья в домах-памятниках, как, например, Дом Наркомфина, может быть необычной инвестицией

Самым удачным временем для инвестиции в искусство госпожа Круглова считает 2000-е годы. Тогда после длительного упадка страна стала стабильно зарабатывать, у состоятельных людей были свободные деньги, которые они вкладывали, в частности в предметы искусства. Сейчас время более бюджетных проектов, а Дом Наркомфина остается привлекательным и доступен для очень узкого круга покупателей, способных оценить уникальность этого актива и за него заплатить, не рассчитывая на инвестиционную составляющую сделки, добавляет эксперт.

А вот директор управления элитной недвижимостью компании «Метриум Премиум» Анна Раджабова считает, что на дома культурного наследия всегда высокий спрос

у определенной публики, который сохраняется вне зависимости от экономических реалий. Цена лотов в домах-памятниках растет со временем, «как и прочие исторические предметы высокой культурной ценности», продолжает госпожа Раджабова. По ее оценке, во время реконструкции Дома Наркомфина, в частности, в декабре 2018 года цена 1 кв. м составляла от 714 тыс. руб. до 1,1 млн руб. Сейчас недвижимость там оценивается в 1,7 млн руб. за 1 кв. м.

На конец 2020 года объем предложения в элитных новостройках, которые полностью или частично относятся к объектам культурного наследия, составляет примерно 300 лотов, оценивают в Knight Frank. Средневзвешенная цена предложения для таких квар-

тир и апартаментов составила 1,15 млн руб. за 1 кв. м, что на 30% превышает среднерыночный показатель, рассказала консалтинговая компания. Такую разницу они объясняют скорее параметрами и особенностями самих проектов, чем фактом их принадлежности к объектам культурного наследия. Изменение их стоимости в будущем будет зависеть от характеристик и локации объектов культурного наследия, появляющихся на рынке, прогнозирует господин Андришин.

Гарегин Барсумян говорит, что в Доме Наркомфина уже есть ряд вторичных продаж квартир. Иными словами, инвесторы вкладывались в проект на этапе его реконструкции, а позже, после введения его в эксплуатацию, продавали квартиру новому собственнику. «Очевидно, такие операции имели успех», — говорит господин Барсумян.

Реставрированное не отреставрируешь

Впрочем, в домах-памятниках не обходится без ограничений. Правила не позволят устанавливать кондиционеры на главных фасадах, а также менять окна на пластиковые. Запрещено остекление балконов и возведение лоджий, мансард, веранд и других пристроек. Также владельцы такой недвижимости не вправе менять этажность, пропорции, цвет наружных стен и внешний вид кровли.

Господин Андришин говорит, что в некоторых домах при реставрации ограничения накладываются не только на фасад дома, но и на его конструктивные элементы. Поэтому девелоперам приходится сохранять планировку квартир и их расположение на этаже. То расположение комнат и их размер, что были удобными жильцам в прошлом столетии, скорее всего, не будет соответствовать ожиданиям современных жителей мегаполиса. Наталья Круглова отмечает, что, к примеру, в Доме Наркомфина квартиры не отвечают стандартам жилья, принятого даже в бизнес-классе: это небольшие двухуровневые квартиры от 35 до 80 кв. м с высокими потерями полезных площадей. При этом стоимость метра сопоставима с аналогами в премиальном классе и люксовой недвижимостью, говорит эксперт.

Господин Барсумян уверен, что тренд на минимализм и уменьшение средней площади квартиры находит отклик среди покупателей. Сейчас, когда активно развиты сервисы доставки, а дом расположен вблизи ресторанов и кафе, необходимость в кухонном пространстве отпадает, в квартирах оставляют небольшую территорию для бытовых нужд, поясняет он.

Впрочем, большая часть собственников все равно не проживает в этом доме. Об этом говорит и Гарегин Барсумян. По его словам, лишь половина владельцев планирует жить в доме и лишь небольшая часть из них проживает в доме на постоянной основе, остальные предпочитают редкие визиты в квартиру. Такую квартиру покупают не ради улучшения жилищных условий — приобретают арт-объект, это заявка на причастность к высоким эстетическим ценностям, добавляет госпожа Круглова.

Дарья Андрианова

Тепло турецких берегов

— за границей —

Закрывание границ на фоне COVID-19 не заставило россиян снизить активность по покупке недвижимости в Турции, у которой на рынке зарубежной недвижимости постепенно формируется образ «бюджетной Италии». «Ъ-Дом» выяснил, к каким локациям присматриваются соотечественники и на какие бонусы они могут рассчитывать.

Пандемия внесла серьезные коррективы в планы многих россиян, которые хотели бы вложить средства в покупку зарубежной недвижимости: границы закрывались, просматривать объекты и заключать сделки становилось все более проблематично. Свою роль сыграл и дешевеющий рубль. Исключением, похоже, стала Турция. По данным Турецкого статистического института (TurkStat), в 2020 году россияне, несмотря на пандемию, стали даже немного активнее на турецком рынке: заключили 3,07 тыс. сделок, это на 6,22% выше значения 2019-го. Сограждане были третьими среди всех иностранцев по числу покупок жилья в Турции, уступая жителям Ирана (7,18 тыс. сделок) и Ираку (6,67 тыс. сделок), но опережая покупателей из Афганистана (1,92 тыс. сделок) и Азербайджана (1,27 тыс. сделок).

В целом, по оценкам TurkStat, за 2020 год в Турции было продано почти 1,5 млн единиц жилой недвижимости — это рекордный показатель за всю историю. Предыдущий максимум был достигнут в 2017 году, когда было реализовано 1,41 млн лотов. Число сделок с иностранцами в 2020-м сократилось до 40,8 тыс. единиц против 45,5 тыс. единиц годом ранее. Наиболее популярна у иностранцев жилая недвижимость в Стамбуле: на город пришлось 19,17 тыс. сделок.

Руководитель турецкого направления компании Trianio Мария Жарая называет Турцию крайне востре-



Турция становится привлекательной для тех, кто хочет купить бюджетное жилье на побережье

бованным сейчас направлением. Во многом это связано с открытым международным авиасообщением: россияне в период пандемии могли самостоятельно ездить, выбирать и покупать недвижимость. «Основные конкуренты Турции — Испания, Болгария и Италия — закрыты, поэтому многие стали рассматривать страну для покупки недвижимости и вложения своих средств», — рассуждает она. По словам эксперта, покупатели привлекают и сравнительно низкие цены качественных активов.

Новые документы

Бонусом покупки жилья в Турции Мария Жарая называет действующую программу предоставления гражданства в ответ на инвестиции в недвижимость от \$250 тыс. Представитель Henley & Partners Switzerland AG Полина Кулешова поясняет, что процедура получения па-

спорта в стране очень простая: помимо недвижимости можно вложить ту же сумму в капитал местного предприятия, депозит, государственные облигации, инвестиционный или венчурный фонд, создание рабочих мест. Но большинство все же предпочитает недвижимость, ведь условия здесь достаточно лояльные.

Объектов на общую сумму \$250 тыс. может быть несколько, и они могут быть разного назначения. «Например, в одном доме можно жить самим, а другие — сдавать в аренду для получения пассивного дохода или отдать в управление, это может быть номер в отеле, склад и пр.», — поясняет Полина Кулешова. Сохранять активы в собственности по условиям программы нужно не менее трех лет, а требований к знанию языка и обязательному периоду проживания в стране в течение года при этом нет. В заявлении на

предоставление гражданства могут быть включены супруги заявителя, дети до 18 лет или члены семьи с ограниченными возможностями любого возраста. Весь процесс, по оценкам госпожи Кулешовой, занимает не менее шести месяцев, но личное присутствие необязательно.

Однако формальных плюсов в получении турецкого паспорта для россиян, не планирующих жить в Турции, не так много, среди очевидных преимуществ наличия местного гражданства в Henley & Partners Switzerland AG выделяют только право на получение неиммиграционной американской визы инвестора E-2, которая позволяет жить, работать и учиться в стране, не становясь ее налоговым резидентом. Приятным бонусом, по мнению экспертов компании, станет безвизовый доступ в Азию: Гонконг, Сингапур и Японию.

Лучшие пляжи

Мария Жарая выделяет пул наиболее востребованных в Турции направлений у покупателей недвижимости из-за рубежа: Стамбул, Анталия, Алания, Бодрум, Фетхие и Дидим. «В Стамбуле покупают недвижимость под программу предоставления гражданства: под ее условия подходит большое число объектов, и квартиру впоследствии легко будет сдавать в аренду», — говорит она. В Анталии ищут недвижимость для собственного проживания семьи с детьми: здесь много разнообразных школ, а мягкий климат позволяет купаться в море восемь-девять месяцев в году. Алания — менее населенный аналог Анталии, где цены на жилье заметно ниже.

Фатхие — красивый город на стыке двух морей, где недвижимость в основном покупают для собственного отдыха или сдачи в аренду. «Вокруг много зелени, горы, знаменитые пляжи, локация привлекает яхтсменов и англичан», — рассказывает госпожа Жарая. Популярным у выходцев из Великобритании эксперт считает и активно развивающийся город Дидим на Эгейском побережье, который привлекает спрос сравнительно невысокой стоимостью недвижимости. Основной формат приобретаемой недвижимости, по ее словам, — апартаменты площадью 60–120 кв. м, выполненные в формате 1+1 (спальня и гостиная с кухонной зоной) и 2+1 (две комнаты и общая зона). «Такие лоты наиболее ликвидны, и их проще вроде будет продать в дальнейшем», — говорит госпожа Жарая.

Высокобюджетные соседи

Местом отдыха турецкой элиты Мария Жарая однозначно называет Бодрум, где расположено множество вилл турецких знаменитостей, выкупленных для семейного отдыха. «Рядом находятся греческие острова, это атмосферное место для летнего отпуска», — рассуждает она. С этим тезисом отчасти соглашается

директор департамента зарубежной недвижимости и частных инвестиций компании Knight Frank Марина Шалаева, называя Бодрум топовой локацией для покупки вилл. Сейчас здесь, по ее словам, есть предложения стоимостью \$1,5–2 млн. Яхтсменов в Бодруме, по мнению госпожи Шалаевой, привлекает возможность плавать у греческих островов. Одновременно в Бодруме сконцентрированы пятизвездные отели, элитные поселки и дорогая недвижимость в целом, а также развит шопинг: в городе находится множество бутиков известных мировых брендов.

С точки зрения инвестиционной привлекательности высокобюджетные клиенты, по мнению госпожи Шалаевой, активно интересуются появляющимися в Стамбуле проектами под управлением операторов пятизвездных отелей, которые активно растут в цене из-за высокого международного спроса. «В резиденциях под управлением, скажем, Ritz-Carlton можно купить апартаменты, небольшие лоты в бюджете от \$300–400 тыс., под сдачу в аренду, получение гражданства и для инвестиций с целью сохранения капитала», — рассуждает она.

Впрочем, назвать Турцию элитным зарубежным направлением все же сложно: Марина Шалаева поясняет, что хотя у страны есть свои поклонники, для высокобюджетных клиентов это не такое востребованное направление, как Франция или Италия. «С точки зрения инфраструктуры, образования, ведения бизнеса в этих странах гораздо больше возможностей и перспектив», — говорит она. Но для покупателей зарубежной недвижимости с невысоким бюджетом Турция имеет много плюсов. «Качество жизни на уровне таких стран, как Испания, Черногория, Италия, а цены в несколько раз ниже на продукты, на коммунальные услуги и на все в целом», — говорит Мария Жарая.

Александра Мерцалова