

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

# Секрет их молодости

Фасадные особняки — шик современного девелопмента. Другие такие дома не придумаешь, ведь они априори расположены по наиболее престижным адресам Москвы и обладают де люкс-фишками — от богатых входных групп до потолков в 4 м. Девелоперам остается только подчеркнуть индивидуальность этих объектов, нивелировать признаки старения — и проект из разряда «вау» готов.



— фасады —

### Держать фасад

В условиях строительного голода в центре Москвы фасадные особняки снова в тренде. «Такой подход к девелопменту характерен для развитого мегаполиса, стремящегося сохранить исторический облик», — считает Игорь Быченков, директор департамента продаж недвижимости «Галс-Девелопмент».

Само понятие «фасадный особняк» достаточно условное. Например, Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости Tweed, не склонна относить к этой группе городские усадьбы, которые рассчитаны на одну семью, а видит огромный потенциал в доходных домах начала XX столетия, сдававшихся богатыми собственниками в аренду поквартирно. Существенный нюанс: такие объекты должны представлять собой архитектурную ценность и при этом не являться памятниками архитектуры. «Конечно, реконструкция особняков сопряжена с ограничениями вроде сохранения исторического фасада, однако это не те табу, которых стоит бояться», — говорит эксперт. — К тому же доходные дома уже использовались как жилые, а значит, их проще переоборудовать под современные квартиры.

Еще одна тонкость заключается в том, что девелоперы предпочитают иметь дело с особняками, которые когда-то были выкуплены одной организацией и, например, сдавались под офисы. «Расселение частных лиц — схема высокого риска, ведь кто-то из собственников может отказаться от переизда», — поясняет госпожа Могилатова.

Обычно из таких особняков делаются небольшие клубные дома, поэтому их доля крайне мала. В компании IntermarkSavills на первичном рынке жилья премиум-класса насчитали чуть больше 100 фасадных квартир и апартаментов, что составляет примерно 7% в общем объеме элит-

ного предложения. По оценке группы компаний Insignia, на вторичном рынке в разные периоды доля предложения в подобных объектах варьируется в пределах 10–15%.

Кстати, тема фасадной недвижимости развивалась и до реконструкций девелоперов. Есть ряд примеров, когда жители исторических домов сами проявляли инициативу и привели в порядок входные группы, фасады, подьезды.

### Творцы истории

Первые реконструированные объекты появились на заре рынка недвижимости. Одним из пионеров считается дом №41 в Большом Афанасьевском переулке. «Этот трехэтажный особняк в классическом стиле перестроен в 1995 году», — уточняет Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate. — Работы проводились после полного отселения жителей, что позволило снести все старые перекрытия, организовать подземный паркинг, надстроить мансарду. На нижнем этаже дома появился один из первых частных бассейнов, который, однако, не пользовался популярностью и в итоге был перестроен под другие нужды. Стоимость продажи квартир в проекте находилась в пределах \$3,5–5,5 тыс./кв. м».

Если на этапе формирования рынка такие реконструкции проводились группами частных инвесторов, то сейчас этим форматом всерьез заинтересовались девелоперы. Например, компания Vesper с октября 2013 года занимается реконструкцией памятника «Шереметевское подворье» (1900 год постройки) на Никольской улице, где реализует проект St. Nickolas (41 премиум-апартамент площадью от 70 до 290 кв. м). Здание с элементами стилей барокко и классицизма построено по заказу графа Сергея Шереметева известным архитектором Александром Мейснером. Когда-то в нем сдавались в аренду гостиничные номера и квартиры, а на первом этаже были обустроены торговые помещения.

Трехэтажный особняк в проекте Loft Garden в районе Сокольников рассчитан на одну семью

Еще один знаковый проект того же девелопера — «Дом Гельриха» в Пречистенском переулке (12 премиум-апартаментов площадью от 75 до 340 кв. м), ставший результатом реновации особняка, построенного в 1912 году немецким архитектором Густавом Гельрихом. До революции это была собственность известного домовладельца Мальшева, потом особняк разделили на квартиры и национализировали. Проект интересен еще и тем, что к работам по реновации привлекалось английское бюро Swanke Hayden, известное реставрацией статуи Свободы.

Один из особняков архитектора Гельриха переосмыслен и компанией Vesna Development. Это доходный дом Рехка (1912 год), расположенный по адресу Пречистенка, 13. В числе его постояльцев был Александр Фаберже, родственник знаменитого ювелира. «Площадь квартир в этом доме составляет не менее 214 кв. м, высота потолков — 4 м (на втором этаже), — комментирует Наталья Голованова, заместитель генерального директора по работе с ключевыми клиентами Soho Estate. — После реконструкции здание немного выросло. На достроенных этажах расположились два пентхауса с панорамой на старую Москву».

В последнее время примеры реконструкции особняков стали встречаться и в бизнес-классе. Так, в проекте Loft Garden в районе Сокольников есть трехэтажный особняк, рассчитанный на одну семью. «В ходе работ по реновации мы сохранили исторический облик фасада и внутренние стены из красного кирпича, — поясняет Ольга Кузнецова, вице-президент компании RED Development. — Старинная кирпичная кладка покрывалась специальным раствором, что позволит в будущем сохранить ее от влаги и разрушения».

### Дорого и быстро

По данным в компании Vesper, себестоимость проектов исторических особняков минимум на 20% выше по сравнению с новым строительством. Как рассказал Данил Куров, управляющий партнер архитектурной студии Civil Architects, стоимость особняка в центре Москвы для застройщика сегодня составляет от \$4 тыс. до \$7 тыс. за 1 кв. м в зависимости от состояния здания. Расходы на приспособление — от \$2 тыс. до \$5 тыс. за 1 кв. м. А вот конечному потребителю придется заплатить минимум \$10 тыс. за 1 кв. м.

В Tweed считают, что средняя стоимость 1 кв. м в фасадном особняке составляет примерно \$20 тыс. Потолок обозначили в Soho Estate — \$45 тыс./кв. м в проекте «Пречистенка, 13». «Символические \$1 млн — минимальный бюджет, — поясняет Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills. — Но стоит заметить, что число предложений вблизи этой отметки незначительно, а средний бюджет квартир и апартаментов в домах-реконструкциях составляет \$5,2 млн».

Срок экспозиции особняков на рынке сравнительно невелик. В частности, более 70% премиум-апартаментов в проекте St. Nickolas реализованы в течение трех месяцев. На данный момент в продаже находятся девять апартаментов на верхних этажах с террасами и видами на Кремль, Красную площадь. Апартаменты в историческом доме Гельриха ушли с

В «Доме Гельриха» на Пречистенке площадь квартир начинается от 214 кв. м



рынка менее чем за год. «Этот проект мы продавали без рекламы, только по своей базе», — говорит Ирина Могилатова. — Конечно, находились люди, которые ходили и думали, но сейчас они жалуют: попасть в этот дом уже нереально».

### Обособняк с лифтом

Эксперты выделяют три подхода к «реанимации» исторических особняков. Наиболее трудозатратный и дорогостоящий вариант — реновация. В этом случае объект сохраняется почти на 100%: в первоначальном виде остаются фасад, несущие стены, все исторические элементы: лепнина, колонны, барельефы. Занимают такие работы в среднем два года. «После реновации дом становится похож сам на себя», — поясняет Денис Попов. — Он только «молодеет» на 100 лет и надевает на себя все прелести современных технологий: лифты, окна, двери, стояки водоснабжения, новые системы отопления, телекоммуникации».

Для двух других схем — реконструкции и реновации — характерна перестройка объекта, снос части здания, надстройка с целью более эффективного использования. «Сейчас в России между этими понятиями ставят знак равенства, но все-таки реновация — это скорее перестройка промышленных зданий, а реконструкция — любых по функции объектов», — говорит Данил Куров. — По срокам работы можно провести так: год-полтора».

Качественная модернизация требует не только немалых инвестиций, но и опытных специалистов. Компания, осуществляющая реставрацию, должна быть аккредитована Мосгорнаследием, иметь соответствующие квалификации для работы с объектами культурного наследия. Как рассказала Екатерина Батынкова, коммерческий директор группы компаний Insignia, иногда сроки затягиваются в силу того, что заниматься некоторыми фасадными элементами можно только при определенном температурном режиме, поэтому в холодное время года работы могут приостанавливаться.

Самое сложное в таких проектах — совместить ценные исторические детали с современной инженерной начинкой. «В проекте St. Nickolas мы, с одной стороны, сохраняем фасад, утраченные архитектурные элементы, лепнину, своды Монье, парадную лестницу, кирпичную кладку, а с другой, для удобства будущих собственников апартаментов интегрируем в объект возможные с точки зрения его охранного статуса передовые инженерные системы безопасности, кондиционирования, парковку», — сообщил Борис Азаренко, генеральный директор компании Vesper.

### Сбежали из дворца

Как выразилась Ирина Могилатова, прелесть фасадных особняков заключается в особой исторической ауре, которая несопоставима с евро-

Дом «Булгаков» на Патриарших: клубные апартаменты в тихом центре

стандартами новостроек. Дореволюционная архитектура особняков прекрасно вписывается в контекст современного элитного строительства. Квартиры в таких домах предполагают высокие потолки, просторные комнаты, подсобные помещения, стилизацию интерьеров в духе прошедших эпох. В интерьере обыгрываются сохранившиеся детали внутреннего оформления — паркет, двери, изразцы, лепнина. В отделке используют натуральные материалы — камень, дерево, кожу.

Впрочем, особняк не музей и едва ли обязывает владельцев жить согласно мифу о дворцовых и классических интерьерах. Например, с учетом того, что ранее в особняке проекта Loft Garden находилось конструкторское бюро Московского вертолетного завода им. М. Л. Миля, его дизайн вполне может быть выполнен в стиле лофт.

Фьюжн, авангард, хай-тек — элементы этих и других направлений выигрышно смотрятся в исторической упаковке, разбавленной антикварными деталями. Ведь, по статистике IntermarkSavills, среди ценителей таких квартир — продвинутые, творческие покупатели, которые стремятся нестандартно организовать внутреннее пространство.

**Наталья Денисова**

## Коммерсантъ

# Подписываемся под каждым словом.

kommersant.ru

реклама 16+

# Подпишитесь и вы.

Только до 30 ноября действуют специальные цены на подписку в редакции. Оформить заказ за несколько минут вы можете по телефону горячей линии **8 800 200 2556** (звонок бесплатный по РФ) или на сайте в разделе «Подписка»

	6 месяцев	12 месяцев	
Стоимость подписки в редакции на 2015 год, руб.	<b>2567,40</b> <b>838,20</b> <b>930,60</b> <b>316,80</b> <b>712,80</b> <b>4006,20</b>	<b>4765,20</b> <b>1504,80</b> <b>1663,20</b> <b>567,60</b> <b>1320,00</b> <b>7378,80</b>	<b>Коммерсантъ (пн–пт)*</b> <b>Коммерсантъ ВЛАСТЬ</b> <b>Коммерсантъ ДЕНЬГИ</b> <b>Коммерсантъ Секрет фирмы</b> <b>Огонёк</b> <b>Коммерсантъ + Стандарт*</b> (Коммерсантъ (пн–пт), Коммерсантъ Власть, Коммерсантъ Деньги) <b>Коммерсантъ + Базис</b> (Коммерсантъ Власть, Коммерсантъ Деньги)
	<b>1623,60</b>	<b>2930,40</b>	



Цены действительны до 30.11.2014 г. и указаны с учетом доставки почтой до п/я по РФ и НДС

\* Возможность доставки газеты в ваш регион уточняйте по телефону 8 800 200 2556 (звонок бесплатный по РФ)