



«ДАНИЛОВСКАЯ МАНУФАКТУРА» — КОМПЛЕКС С АПАРТАМЕНТАМИ

15 → При этом перевести объект в сегмент зданий, предназначенных для проживания, не получится, поскольку будут нарушены нормы по инсоляции. Решить, во что целесообразнее трансформировать торговый центр, помогут консультанты, которые проведут целостный анализ проекта, изучив емкость рынка, район застройки, конкурентов и прочие показатели», — рассуждает господин Мельников.

Господин Кокорев обращает внимание на то, что большинство реконструкций офисных центров на рынке Петербурга проводились с целью повышения классности объекта. «Кардинальная смена формата бизнес-центров происходит достаточно редко. Как правило, собственник предпочитает потерять на период спада в величине арендного дохода, чем отказаться от него вообще, решившись на кардинальную смену концепции объекта», — говорит господин Кокорев.

С ним солидарен коммерческий директор компании Glorax Development Руслан Сырцов: «Московский рынок перенасыщен офисами, а с учетом кризисных яв-

лений и пустующих площадей появление предпосылок переориентации коммерческих объектов под жилые (с учетом очевидных ограничений в жилых апартаментах) вполне очевидно».

КОГДА НАЧИНАТЬ? Некоторые эксперты полагают, что переделать можно только строящиеся бизнес-центры. «Кардинальным образом изменить проект возможно только на этапе разработки. Все-таки характеристики бизнес-центров и апартаментов довольно сильно различаются. Кроме того, апартаменты могут появиться и на месте некоторых промышленных объектов при благоприятной экологической обстановке и хорошей транспортной доступности», — полагает господин Сырцов.

Аналогичного мнения придерживается и Владислав Мельников. Он обращает внимание на то, что бизнес-центры можно реформатировать только на определенном этапе строительства, пока не начали монтировать инженерные системы. «В это время можно изменить и планировку помещений, не затронув архитектурный об-

лик здания, так и соответствующим образом расположить инженериию», — говорит господин Мельников.

Андрей Косарев, генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге, рассуждает: «Перепрофилирование действующего объекта и даже реконструкция с целью повышения классности зачастую является либо технически неосуществимой, либо экономически неоправданной».

По его мнению, перепрофилирование действующего офисного здания под жилую или гостиничную функцию требует полной замены инженерной схемы здания, оборудования большого числа «мокрых» зон, а также уменьшения глубины и нарезки помещений, в результате чего около 40% площадей могут остаться невостребованными, что неизбежно ставит вопрос о коммерческой эффективности реализации подобного проекта. «Кроме того, просчитывая стоимость реализации такого проекта, не стоит забывать о том, что в настоящий момент активно обсуждается вопрос возведения социальной

инфраструктуры за счет девелоперов, реализующих проекты апартаментов, что влечет за собой дополнительные расходы», — полагает господин Косарев.

НЕВОЗМОЖНОЕ ВОЗМОЖНО Впрочем, практика показывает, что и существующие бизнес-центры можно переоборудовать. Наталья Скаландис, управляющий директор Property Management NAI Becar в Санкт-Петербурге, рассказала, что Becar занимается перепрофилированием части офисного здания в хостел в Выборге (Ленинградская область). Срок окупаемости проекта, по подсчетам госпожи Скаландис, составит девять месяцев, объем инвестиций — 1,9 млн рублей. Общий номерной фонд нового хостела площадью 530 кв. м составит одиннадцать номеров, рассчитанных на проживание 94 человек. Хостел ориентирован на туристов из Финляндии, России и командировочных.

Эксперты при этом указывают, что переоборудовать бизнес-центр под апартаменты не всегда представляется возможным, поскольку назначение офисных и гостиничных сегментов (если мы говорим об апартамент-отелях в классическом понимании) во многом различается.

Екатерина Беляева считает: для того чтобы адаптация под новые функции была успешной, необходимо очень четко просчитывать экономику проекта и четко понимать цели и задачи. «Тем более что любой рынок не бесконечен, поэтому необходимо понимать, под какие цели и в какие сроки перепрофилировать. В целом стоимость апартаментов выше, чем офисов. Но если множество торговых центров перепрофилировать под апартаменты, то возникает вопрос, а нужно ли городу столько апартамент-отелей? Однако даже если перепрофилировать невостребованные офисные центры под апартаменты и продавать уже как жилье, сначала необходимо взвесить множество факторов. Там нужно будет делать серьезную переделку в инфраструктуре и обеспечивать всеми необходимыми коммуникациями. При нынешней экономической ситуации и ситуации на рынке это сложная задача. Также нужно учитывать, что апартаменты формально все-таки являются нежилым помещением, целевым назначением которого является временное проживание. Но главным минусом апартаментов для девелоперов является ограниченный спрос. Большинство покупателей предпочитают поступать проще и приобретать недвижимость, которая им более знакома, — обычные квартиры», — говорит госпожа Беляева. ■

ПРОМЗОНА ПРЕВРАТИТСЯ В ПАРК КОМПАНИЯ «ХОВАРД» ПОЛУЧИЛА РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРИСТУПАЕТ К ПЕРВОМУ ЭТАПУ РЕАЛИЗАЦИИ МАСШТАБНОГО ПРОЕКТА «ХОВАРД ПАРК» НА ТЕРРИТОРИИ ПЕТРОВСКОГО ОСТРОВА.

«Ховард Парк» — современный квартал из трех жилых комплексов. В него войдут школа на 1100 учащихся, благоустроенная набережная с большой рекреационной зоной и уже существующими памятниками архитектуры.

Первый этап реализации проекта предусматривает возведение на территории

бывшей промзоны двух жилых комплексов премиум-класса по адресу Петровский проспект, 9 и 11, на 276 и 411 квартир соответственно, общей площадью 75 тыс. кв. м. Общая площадь застройки составляет 3,7 га. Проектом запланированы дома от семи до десяти этажей, с квартирами площадью от 50 до 185 кв. м, из окон кото-

рых открываются виды на акваторию Малой Невки. В проекте также детский сад на 60 малышей, коммерческие помещения, подземный паркинг на 795 машиномест, детские и спортивные площадки. «Мы имеем возможность проектировать и строить не просто жилые здания, а целый квартал, решенный в едином стиле,

с большими площадями рекреационных территорий и собственным променадом на набережной Малой Невки», — говорит заместитель генерального директора компании «Ховард» Дмитрий Лебедев.

Начало строительство планируется на июль 2016 года, завершение — на третий квартал 2020 года. ■

ПРОЕКТ